



MEMORIA
ANUAL

2 0 2 3



MERLIN
PROPERTIES



CENTROS DE DATOS

operativos y entregados al cliente

EL ALMACENAMIENTO EN LA NUBE Y LA IA GENERATIVA

van a conducir el incremento futuro
de beneficios y la creación de valor

2 0 2 3

Carta del Presidente del Consejo 06

1 Estructura organizativa
y funcionamiento
10

2 Evolución
del negocio
20

3 Inversiones,
desinversiones
y Capex
30

4 Valoración
de la cartera
34

5 Estados
financieros
38

6 Hechos posteriores
al cierre
46

7 Resumen
EPRA
48

8 Evolución
bursátil
56

9 Política
de dividendos
60

10 Acciones
propias
64

11 Perspectivas
/ i+d
66

12 Sostenibilidad
68

13 Plantilla
104

Apéndices

- Medidas alternativas de rendimiento 131
- Reconciliación de las medidas alternativas de rendimiento 134
- Listado de activos 136



Javier García-Carranza
Presidente del Consejo

Carta del Presidente del Consejo

Si por algo ha destacado este ejercicio ha sido por la puesta en marcha de nuestros primeros tres “data centers”, categoría de activos que constituye el futuro de la Compañía.

Estimados accionistas,

Me complace presentarles la Memoria de 2023 de MERLIN Properties (“MERLIN” o la “Compañía”). La Memoria recoge las Cuentas Anuales y toda la información relevante relativa al ejercicio 2023 de forma muy detallada.

El año 2023 se ha caracterizado por las subidas de tipos de interés del BCE, que desde julio de 2022 encadenó diez subidas consecutivas hasta situarlos en septiembre de 2023 en el 4,5%, una cota inédita desde 2001. Esto ha tenido su traslación en la contención de la inflación, que se ha logrado mantener en tasas interanuales del 3%. El PIB en España creció un 2,5%, superando las previsiones iniciales, con una tasa de empleo sólida y unos niveles de consumo bastante positivos.

La creación de valor para el accionista es una combinación de la excelencia operativa y la anticipación a los ciclos inmobiliarios con la rotación de activos. Nuestro sector es por definición un sector muy intensivo en capital y por lo tanto muy sensible a los niveles de tipos de interés. Aunque nuestras rentas se actualizan anualmente por la inflación, el valor de los activos se fija en función de la tasa a la que se descuentan. Por lo tanto, nos hemos enfrentado en 2023 a un nivel alto de los tipos de interés lo que ha afectado al valor de nuestros activos y al coste de nuestra financiación en el largo plazo. Esta bajada en el valor de los activos ha estado parcialmente mitigada por una buena gestión operativa que ha situado la ocupación de la cartera en un 96,2%. En definitiva, ha sido un año negativo desde el punto de vista de valor liquidativo (NAT por acción) a pesar del esfuerzo del equipo por la creación de valor en la gestión operativa.

Esta creación de valor operativa se refleja en sus magnitudes operativas clave y, lo que es más importante, en todas las categorías de activos en las que opera. En este ejercicio hemos visto como MERLIN ha alcanzado crecimientos en rentas y ocupación. A nivel consolidado, la Compañía ha alcanzado unas rentas brutas de € 475,6 millones y una generación de flujos de caja (“FFO”) de € 284,2 millones o 61 céntimos de euro por acción, un crecimiento del 9,6% frente a 2022, una vez excluido el efecto de la venta de 662 sucursales a BBVA, formalizada en junio de 2022.

Por líneas de negocio, oficinas ha acabado el ejercicio en línea con las previsiones. La ocupación se ha situado en el 92,5% y hemos tenido un importante aumento de rentas en términos comparables, del 6,1%. Se han generado unas rentas de € 254,8 millones y se ha terminado la reforma del edificio Ruiz Picasso 11, con el que se pone fin al Plan Landmark de la Compañía. El activo está alquilado entero a clientes de la talla de IBM, SAP, Globant y Willis Towers Watson.

En logística, MERLIN ha tenido crecimiento orgánico (+4,6% en términos comparables) gracias a la plena ocupación, indexación y al incremento de rentas en renovaciones (+5,2%). Las rentas del ejercicio han sido de € 80,3 millones y la ocupación ha llegado a su máximo histórico (99,0%). En cuanto al avance de los planes Best II & III, 478.000 m² se han desarrollado desde el lanzamiento de ambos planes, con una rentabilidad media sobre el coste de desarrollo del 7,8%. Este 2023 se ha finalizado Cabanillas Park II B, de 47.342 m², alquilado íntegramente a Pepco. Adicionalmente MERLIN cuenta con reserva de suelo agregada de aproximadamente 557.000 m², lo cual sirve para seguir acompañando el crecimiento de este segmento de mercado en los próximos años.

Igualmente, en centros comerciales, una categoría de activos que lleva años generando preocupación en la comunidad inversora por el incremento de penetración de las ventas digitales, la cartera de centros de MERLIN ha reportado unos números positivos en 2023. La afluencia de visitantes a los centros ha superado las expectativas, logrando un crecimiento del 5%. Esta categoría de activos cierra 2023 con unas rentas brutas de € 125,8 millones, un crecimiento en rentas comparables con respecto a 2022 del 7,7% y una ocupación del 96,2% (alza de 122 puntos básicos con respecto a 2022).

Pero si por algo ha destacado este ejercicio ha sido por la puesta en marcha de nuestros primeros tres “data centers” durante el último trimestre de 2023, categoría de activos que constituye el futuro de la Compañía. La primera fase del plan de desarrollo de “data centers” contempla una potencia instalada de 60 MW,

una inversión total de aproximadamente € 565 millones y una rentabilidad neta esperada sobre la inversión superior al 10%. De la inversión total ya se han desembolsado € 258 millones y quedan pendientes € 307 millones, de los cuales € 144 millones se desembolsarán en 2024. Los data centers de Madrid-Getafe, Barcelona-PLZF y Bilbao-Arasur están completamente operativos y entregados con las mejores especificaciones técnicas de la industria actuales (1,15 PUE y 0,0 WUE). Cuentan con 9 MW de potencia inicial instalada y capacidad para instalar en 2024 y 2025 otros 51 MW. Además, se acaba de obtener la licencia del “data center” Lisboa-VFX. Dado el incremento de demanda procedente de la IA generativa, la Compañía está acelerando la adquisición de equipamiento crítico y repotenciando las instalaciones que lo permitan.

El importante desapalancamiento logrado en 2022, tras la venta de la cartera de sucursales a BBVA, ha sido muy valorado por el mercado de crédito y especialmente las agencias de rating, en este contexto de altos tipos de interés. MERLIN ha cerrado 2023 con un nivel de endeudamiento bajo, del 35,0%, y, además, ha refinanciado toda la deuda con vencimientos cercanos por lo que la Compañía no afronta nuevos vencimientos de deuda hasta noviembre de 2026. La calidad crediticia de MERLIN ha sido valorada recientemente por Standard & Poors, quien, en su revisión anual realizada en el primer trimestre de 2024, ha elevado el nivel de rating de la Compañía un escalón, a BBB+. En lo referente a la valoración de la cartera de activos, la valoración de MERLIN Properties ha sido de € 11.270 millones, lo que representa un descenso en términos comparables del 3,4%, debido fundamentalmente a la expansión de “yields” de 42 puntos básicos de media experimentada en las valoraciones de los activos debido a las subidas de tipos de interés mencionada anteriormente.

En cuanto al dividendo, se acordó distribuir un dividendo a cuenta de 20 céntimos de euro por acción, lo que unido al dividendo que se somete a aprobación en la Junta General, situaría la distribución total correspondiente al ejercicio 2023 en 44 céntimos de euro por acción.

En 2023 MERLIN ha continuado su progreso en materia de sostenibilidad ambiental. Se ha creado y aplicado la cláusula verde en todos los nuevos contratos de arrendamiento de la Compañía. Se han establecido los límites máximos de huella de carbono embebido para nuevos desarrollos o reformas integrales. Se han instalado un total de 14,9 MW de potencia en placas fotovoltaicas desde el lanzamiento del llamado proyecto Sun y se ha reducido la huella de carbono de la cartera de activos un 6,1%, para un total de 2.422 toneladas en el ejercicio. Este buen desempeño ambiental ha sido refrendado con la inclusión de MERLIN Properties en el índice mundial Dow Jones Sustainability Index, siendo la primera inmobiliaria española en lograrlo.

También se han implementado mejoras en materia de gobierno corporativo. MERLIN cuenta con un sistema de gobierno robusto, en línea con sus valores de ética, cumplimiento y transparencia, respaldado a través de la validación de terceras partes independientes. En 2023 se ha simplificado el sistema de gobierno corporativo, se ha aprobado la política de seguridad de la información, en línea con la obtención de la certificación 27.001, se ha externalizado la gestión del canal ético, y se ha realizado por primera vez la documentación y verificación del sistema de control interno de información no financiera (SCIINF).

En definitiva, 2023 ha sido un año difícil para MERLIN que ha requerido mucho foco en la gestión operativa para compensar la caída de valor de nuestros activos. El resultado, no siendo óptimo, sí que ha sido fruto de mucho trabajo en un entorno de mercado difícil. Por otra parte se han sentado las bases para una nueva área de crecimiento que esperamos contribuya significativamente a la creación de valor en el medio plazo y que dará a MERLIN exposición a sectores con muchas expectativas de crecimiento como pueden ser la Inteligencia Artificial o los modelos de almacenamiento de datos en la nube.

Un año más quiero dar las gracias al Consejo de Administración que tengo el honor de presidir, a los empleados, proveedores y todos los stakeholders de MERLIN Properties por su confianza y dedicación y especialmente a los accionistas por su confianza y apoyo sin los que no sería posible todo lo que hacemos.

Muchas gracias.

DE UN VISTAZO

- **Excelente ejercicio a nivel operativo**, con crecimiento de rentas del +6,5% LfL y FFO pro-forma +9,6%.
- **Entrega de Plaza Ruiz Picasso 11, Cerro de los Gamos y 3 Data Centers** y logro de todos los hitos urbanísticos para poder construir nuestra **cartera de suelo logístico**.
- La compañía ha cumplido con el objetivo revisado de **FFO comunicado al mercado**, logrando un **sólido comportamiento operativo en todas las métricas clave** y alcanzando un récord de ocupación (96,2% +110 pbs vs 2022).
- Rentabilidad total del accionista ligeramente negativa (-1,0% vs 2022), reflejando la **importante expansión de yields** (+42 pbs vs 2022 hasta alcanzar el 5,1%). Desde 2020, los yields se han incrementado en 95 pbs.

FFO POR ACCIÓN / AFFO POR ACCIÓN

Cumplida la indicación al mercado de FFO, compensando prácticamente un semestre de rentas de BBVA.

€ 0,61 (-2.1% vs 2022) +9,6% PF
FFO p.a. Excl. venta Tree

€ 0,56 (-2,9% vs 2022)
AFFO p.a.

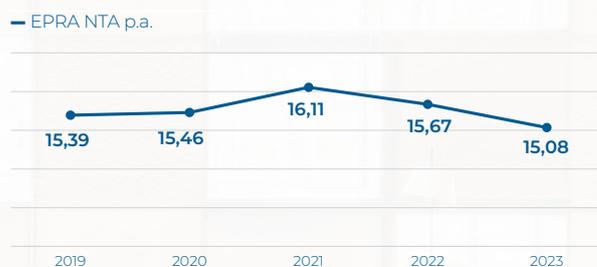


EPRA NTA POR ACCIÓN

EPRA NTA afectado por la expansión de yields y el dividendo distribuido (€ 0,44 por acción).

€ 15,08 (-3,8% vs 2022)
Evolución del EPRA NTA por acción

-3,4%
Evolución del GAV LfL

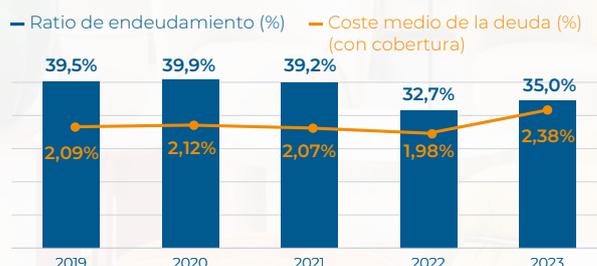


ENDEUDAMIENTO

Sólida estructura financiera, sin vencimientos en 2024. El bono de 2025 (€ 600m) ha sido cubierto.

35,0%
Ratio de Endeudamiento

2,71% spot (2,38% con cobertura)
Coste medio de la deuda





1

ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO

Misión, visión y valores

La misión de MERLIN es destacar como la principal SOCIMI en la Península Ibérica con el compromiso de crear valor a largo plazo y a generar dividendos sostenibles y en aumento para nuestros accionistas.

Todo esto se lleva a cabo en un contexto donde los valores de transparencia, ética y responsabilidad empresarial y social son fundamentales.

1 **Ética y responsabilidad corporativa**

4 **Resultados económicos**

2 **Respeto al medio ambiente y al equilibrio urbanístico**

5 **Objetividad e Integridad**

3 **Respeto a los Derechos Humanos**

6 **Protección de activos**

Estructura de MERLIN

La estrategia y funcionamiento se caracterizan por:

1 Centrarse en activos **Core y Core Plus** en España y Portugal.

2 Una estructura de capital "**investment grade**".

3 Distribución, vía dividendos o devolución de prima, del **80% del AFFO** generado en el ejercicio.

4 Ser uno de los **REITs más eficientes** en costes de Europa.

5 Implantar las **mejores prácticas** de Gobierno Corporativo.

La descripción de la estructura organizativa interna se puede resumir en:

- **Un Consejo de Administración** (Consejo) formado por 13 consejeros, teniendo el asesoramiento de la Comisión de Auditoría y Control (CAC), de la Comisión de Nombramientos y de Retribuciones (CNR) y de la Comisión de Sostenibilidad e Innovación (CSI). Adicionalmente, dispone de un Comité de Planificación y Coordinación (CPC).

El Consejo de Administración de MERLIN, sometido a reelección individual cada dos años y conformado principalmente por

consejeros independientes, se dedica a la definición, supervisión y seguimiento de las políticas, estrategias y pautas generales para la dirección del Grupo. El Consejo es responsable de la estrategia a largo plazo y de monitorizar su implementación.

- **Una Dirección General**, compuesta por el Consejero Delegado (CEO) y por el Director General (COO), en dependencia directa del Consejo y a su vez miembros de éste.
- **Un Comité de Inversiones** formado por el equipo gestor⁽¹⁾.

Actividades de negocio

MERLIN Properties es propietaria de una cartera de activos inmobiliarios valorada en más de 11.270 millones de euros, compuesta principalmente por 107 edificios de oficinas, 98 naves logísticas, y 13 centros comerciales, 3 data centers y, suelos para el desarrollo de naves logísticas y data centers.

La cartera cuenta con más de 3,2 millones de metros cuadrados en alquiler (S.B.A.) que generan 476 millones de euros de rentas brutas anuales.



⁽¹⁾ Se entiende por Equipo Gestor: <https://ir.merlinproperties.com/gobierno-corporativo/equipo-gestor/>



Eucalipto | Madrid

OFICINAS

6.191 M€

GAV

107 ACTIVOS

1.157 m de m²

SBA

255 M€

RENTAS BRUTAS ⁽¹⁾



A2-Cabanillas Park II | Guadalajara

LOGÍSTICA

1.410 M€

GAV

98 ACTIVOS

1.463 m de m²

SBA

80 M€

RENTAS BRUTAS



X Madrid | Madrid

CENTROS COMERCIALES

2.006 M€

GAV

13 ACTIVOS

431 m de m²

SBA

126 M€

RENTAS BRUTAS



LOOM Plaza Cataluña 9 | Barcelona

LOOM

12 ESPACIOS ⁽²⁾

2.703 PUESTOS

26.748 m² SBA

84,3% OCUPACIÓN



Zal Port | Barcelona

ZAL PORT (48,5%) ⁽³⁾

44 ACTIVOS

757 m de m² SBA

75 M€ RENTAS BRUTAS



Tres Aguas | Madrid

TRES AGUAS (50%) ⁽³⁾

1 ACTIVO

68 m de m² SBA

9 M€ RENTAS BRUTAS



Madrid-Getafe | Madrid

DATA CENTERS

3 ACTIVOS

9 MW INSTALADOS

60 MW CAPACIDAD TOTAL

⁽¹⁾ Rentas brutas. Nota 8.2. Arrendamientos operativos-arrendador.

⁽²⁾ De los 12 espacios, 9 son propiedad de MERLIN, con una SBA de 22.091 m².

⁽³⁾ 100% del activo.

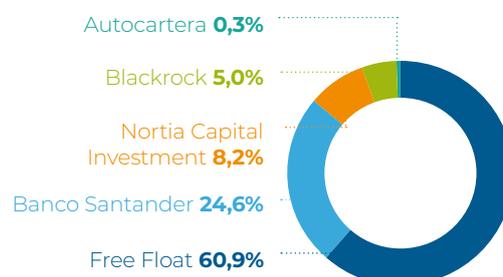
Composición

Respecto a la **descripción de la estructura organizativa interna** se puede resumir en:

- Un **Consejo de Administración formado por 13 consejeros**. El consejo de Administración de MERLIN, compuesto por una mayoría de consejeros independientes, centra su actividad en la definición, supervisión y seguimiento de las políticas, estrategias y directrices generales que debe seguir el Grupo. El Consejo es responsable de la estrategia a largo plazo y de monitorizar su implementación.
- Un **Comité de Planificación y Coordinación** formado por 5 consejeros, incluyendo al Presidente y al Consejero Delegado, con funciones de preparación, coordinación, propuesta y revisión preliminar del orden del día y propuestas de acuerdos que deben someterse al Consejo, sin funciones ejecutivas y sin funciones de supervisión ni control.
- Un **Consejero Coordinador**, que presidirá el Consejo en caso de ausencia del Presidente, y en su caso, del Vicepresidente y que coordina a los consejeros externos y se informa y conoce las preocupaciones de los inversores y accionistas. Así mismo, juega un papel relevante en la gestión del Canal Ético.
- Una **Comisión de Auditoría y Control (CAC)**, constituida por 5 consejeros, una **Comisión de Nombramientos y Retribuciones (CNR)**, con 6 consejeros y una **Comisión de Sostenibilidad e Innovación (CSI)**, con 4 consejeros, todas ellas formadas en su mayoría por independientes, y todas ellas de carácter informativo y consultivo, sin funciones ejecutivas, con facultades de asesoramiento, información y propuesta dentro de su ámbito de actuación.
- Un **Consejero Delegado (CEO)** en dependencia directa del Consejo y a su vez miembro de éste, encargado del desarrollo de la estrategia y las operaciones de la Sociedad.
- Una **Dirección General (COO)** en dependencia directa del Consejo y a su vez miembro de éste, encargado de la dirección y ejecución de las operaciones de la Sociedad.
- Un **Comité de Inversiones** formado por el equipo gestor.

Datos clave estructura capital

Nº Acciones ordinarias	469.770.750
Nº Acciones ponderadas	469.770.750
Total Fondos Propios (€m)	6.615
GAV (€m)	11.270
Deuda Neta (€m)	4.050
Deuda Neta / GAV	35,9%





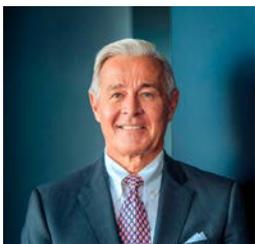
Javier García Carranza
Chairman
Shareholder Related



Ismael Clemente
Vice Chairman
(CEO)



Miguel Ollero
Executive Director (COO)



Donald Johnston III
Consejero Independiente



María Luisa Jordá
Consejera Independiente



Ana García Fau
Consejera Independiente



Emilio Novela
Consejero Independiente
Consejero Coordinador



Juan Antonio Alcaraz
Consejero Dominical



Francisca Ortega
Consejera Dominical



Ignacio Gil-Casares
Consejero Dominical



Fernando Ortiz
Consejero Independiente



Juan María Aguirre
Consejero Independiente



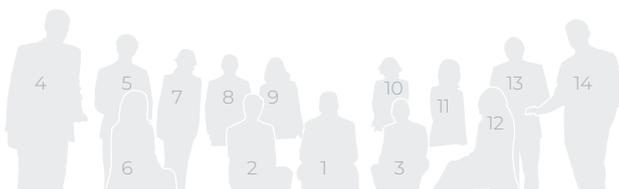
Pilar Cavero
Consejera Independiente



- Comisión Auditoría y Control
- Comisión de Nombramientos y Retribuciones

- Comisión Sostenibilidad, Ética e Innovación
- Comité de Planificación y Coordinación

Consejo de Administración



Nota: Juan Antonio Alcaraz fue nombrado representante de Nortia Capital Investment Holding, S.L. en junio de 2023, en sustitución de Ana Forner.



1. **Presidente no ejecutivo**

Javier García Carranza

2. **Consejero Delegado y Vicepresidente ejecutivo**

Ismael Clemente

3. **Consejero ejecutivo**

Miguel Ollero

4. **Vicesecretario del consejo**

Ildelfonso Polo

5. **Consejero independiente**

Fernando Ortiz

6. **Consejera Dominical**

Ana Forner Beltrán

7. **Consejera dominical**

Francisca Ortega

8. **Consejero Coordinador**

Emilio Novela

9. **Secretaria del consejo**

Mónica Martín de Vidales

10. **Consejera independiente Presidenta CNR**

María Luisa Jordá

11. **Consejera independiente**

Pilar Cavero

12. **Consejera independiente**

Presidenta CS + CPC

Ana García Fau

13. **Consejero Dominical**

Ignacio Gil-Casares

14. **Consejero independiente**

Juan María Aguirre

**Consejero independiente
Presidente CAC**

Donald Johnston III

Equipo **directivo**





1. **Consejero Delegado / CEO**
Ismael Clemente
2. **Director General Corporativo / COO**
Miguel Ollero
3. **Director**
Luis Lázaro

4. **Director**
Francisco Rivas
5. **Director**
Manuel García Casas
6. **Director**
Miguel Oñate
7. **Director**
José Navarro

8. **Director**
Fernando Ferrero
9. **Directora**
Inés Arellano
10. **Director**
Fernando Ramírez

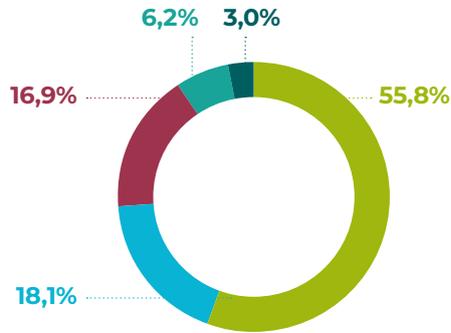


2

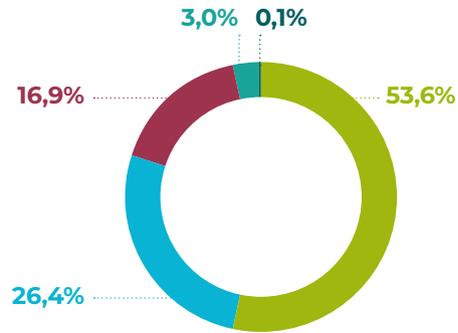
EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO

Evolución del negocio

I GAV POR TIPO DE ACTIVO⁽¹⁾

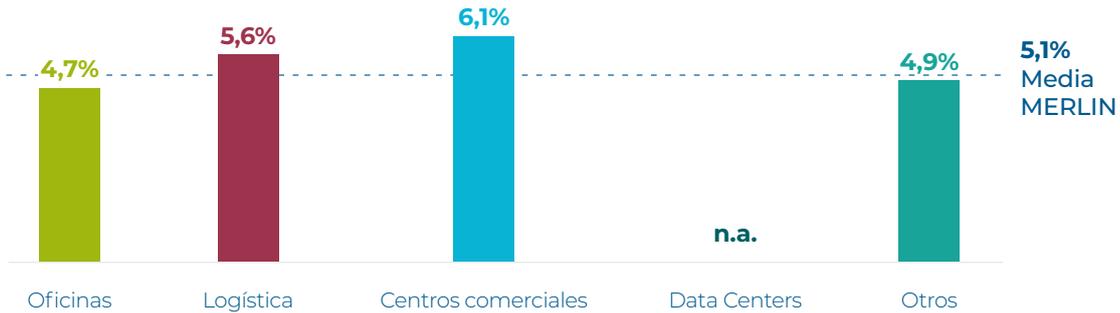


I RENTAS BRUTAS ANUALIZADAS POR TIPO DE ACTIVO⁽²⁾

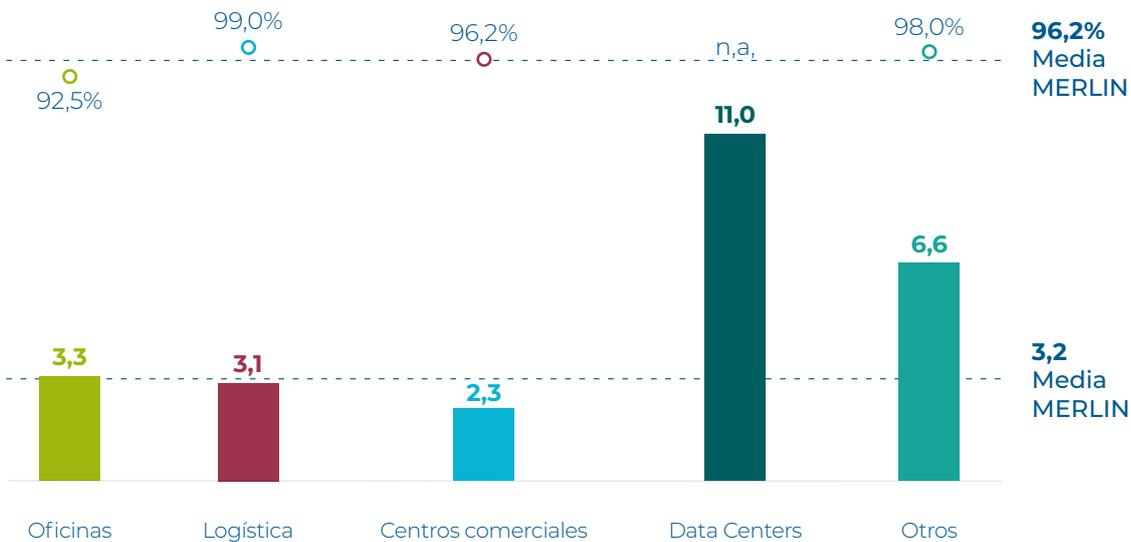


● Oficinas ● Logística ● Centros comerciales ● Data centers ● Otros

I YIELD BRUTO POR CATEGORÍA DE ACTIVO



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



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

⁽²⁾ Rentas brutas anualizadas de activos totalmente consolidados.

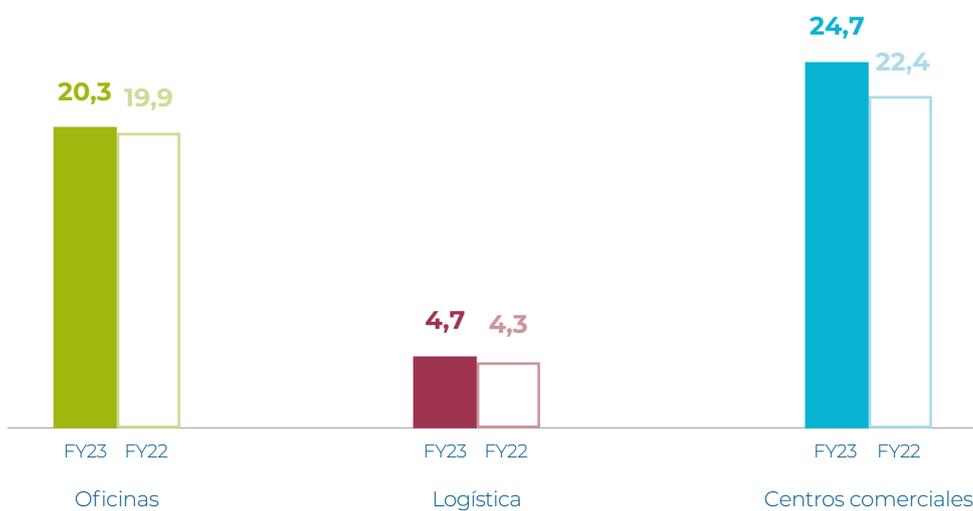
RENTAS

Las rentas brutas del período han alcanzado un importe de € 475,614 miles respecto a € 452,842 miles en FY22.

DESGLOSE DE RENTAS BRUTAS

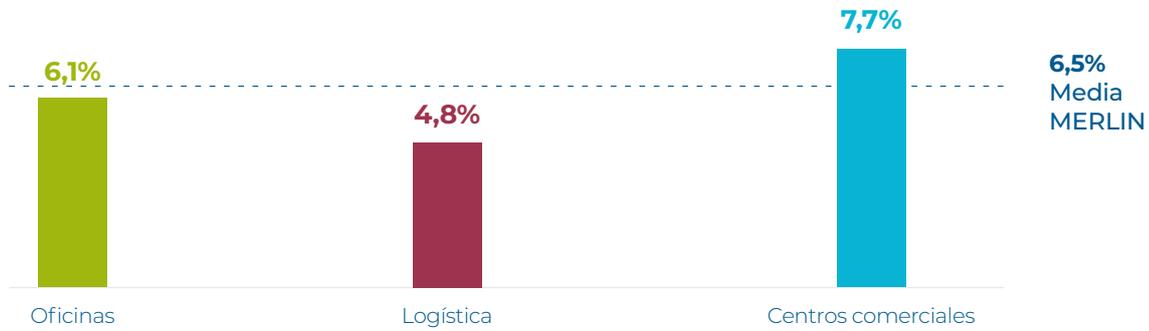
	FY23	FY22	Var (%)
Oficinas	254.831	242.716	5,0%
Logística	80.273	73.563	9,1%
Centros comerciales	125.776	123.840	1,6%
Data Centers	539	-	-
Otros	14.196	12.723	11,6%
Total	475.614	452.842	5,0%

RENDA MEDIA PASANTE (€/M²/MES)



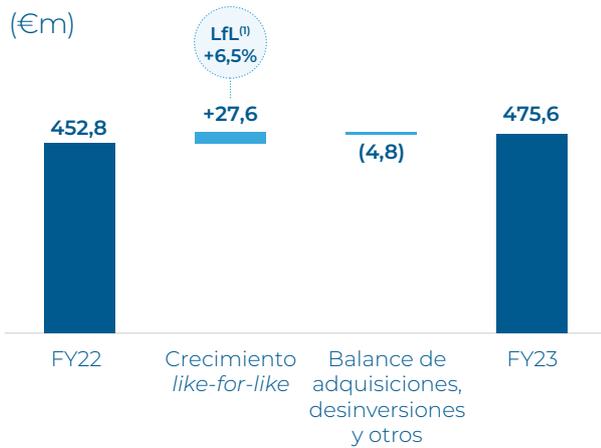
INCREMENTO LIKE-FOR-LIKE

Las rentas brutas del período han aumentado un 6,5% en términos like-for-like

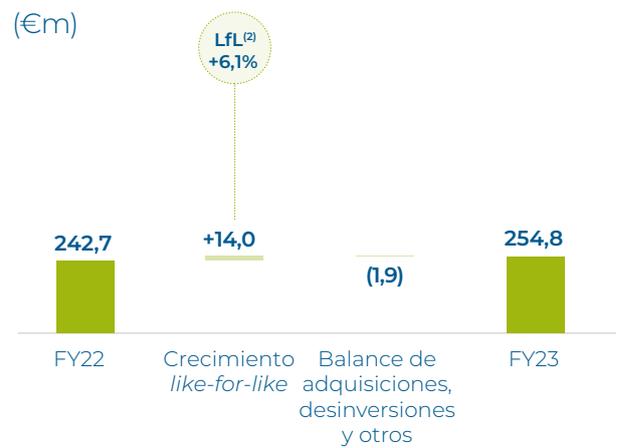


Evolución de rentas brutas del 2022 al 2023, para MERLIN y por categoría de activos:

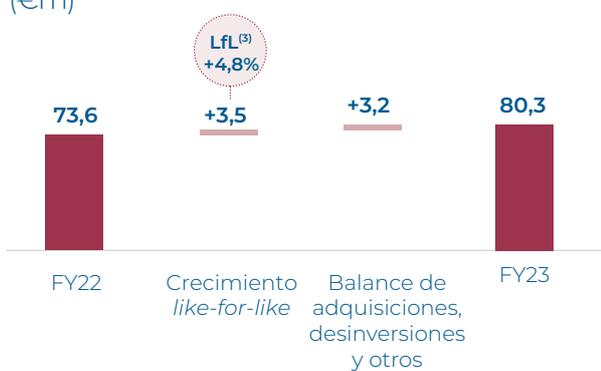
MERLIN (€m)



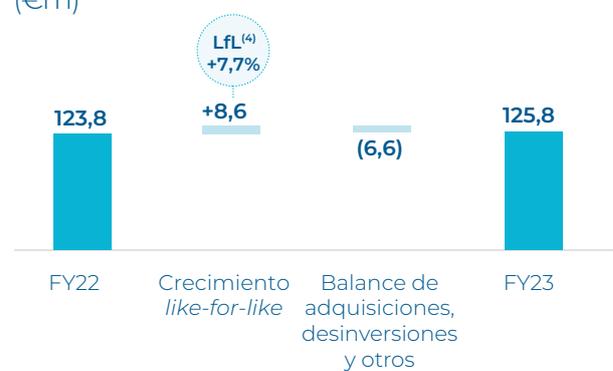
Oficinas (€m)



Logística (€m)



Centros comerciales (€m)



⁽¹⁾ Cartera en explotación durante el periodo FY22 (€ 424,8m de rentas brutas) y el periodo FY23 (€ 452,4m de rentas brutas).

⁽²⁾ Cartera en explotación durante el periodo FY22 (€ 228,7m de rentas brutas) y el periodo FY23 (€ 242,7m de rentas brutas).

⁽³⁾ Cartera en explotación durante el periodo FY22 (€ 72,0m de rentas brutas) y el periodo FY23 (€ 75,5m de rentas brutas).

⁽⁴⁾ Cartera en explotación durante el periodo FY22 (€ 111,8m de rentas brutas) y el periodo FY23 (€ 120,4m de rentas brutas).

OCUPACIÓN

El stock de S.B.A. total de MERLIN a 31 de diciembre de 2023 asciende a 3.174.875 m². La S.B.A a 31 de diciembre de 2022 ascendía a 3.182.582 m² por lo que la reducción neta durante el período ha sido de 7.707 m². La ocupación a 31 de diciembre de 2023 es del 96,2%⁽¹⁾⁽²⁾

	31/12/2023	31/12/2022	Variación pbs
Oficinas			
S.B.A. Total (m ²) ⁽¹⁾	1.157.332	1.172.874	
S.B.A. ocupado (m ²)	1.070.053	1.085.294	
Ocupación física (%)	92,5%	92,5%	(7)
Logística			
S.B.A. Total (m ²)	1.463.379	1.483.786	
S.B.A. ocupado (m ²)	1.448.373	1.438.789	
Ocupación física (%)	99,0%	97,0%	+201
Centros comerciales			
S.B.A. Total (m ²)	431.349	461.394	
S.B.A. ocupado (m ²)	390.886	436.341	
Ocupación física (%) ⁽²⁾	96,2%	95,0%	+122
Data Centers			
S.B.A. Total (m ²)	62.239	-	
S.B.A. ocupado (m ²) ⁽³⁾	n.a.	n.a.	
Ocupación física (%)	n.a.	n.a.	n.m.
Otros			
S.B.A. Total (m ²)	60.577	64.527	
S.B.A. ocupado (m ²)	59.392	62.796	
Ocupación física (%)	98,0%	97,3%	+72
MERLIN			
S.B.A. Total (m²)	3.174.876	3.182.582	
S.B.A. ocupado (m²)	2.968.703	3.023.220	
Ocupación física (%)⁽²⁾	96,2%	95,1%	+110

⁽¹⁾ Excluyendo los edificios en proceso de reforma integral. Los edificios excluidos en el período son Plaza Ruiz Picasso, Plaza Ruiz Picasso II, Torre Lisboa, PE Cerro Gamos (II, III & V), y 5, PLZFA and Josefa Valcarcel 48.

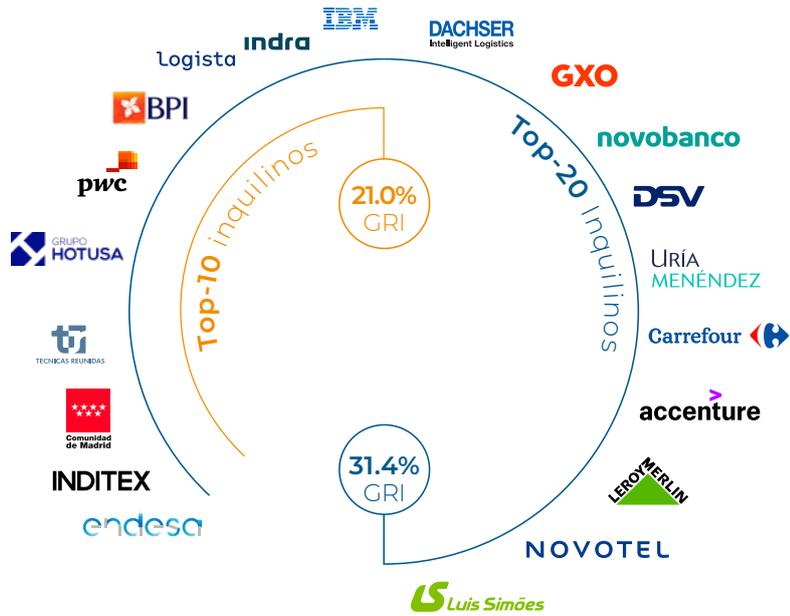
⁽²⁾ Excluyendo activos vacíos adquiridos (25.142 m² en 2023 y 2.140 m² en 2022) actualmente bajo reforma.

⁽³⁾ La ocupación en Data Centers se mide en términos de ocupación IT, no en S.B.A. a diciembre 2023, 9 MW de los 60 MW de capacidad IT del diseño han sido incluidos en los activos.

ARRENDATARIOS

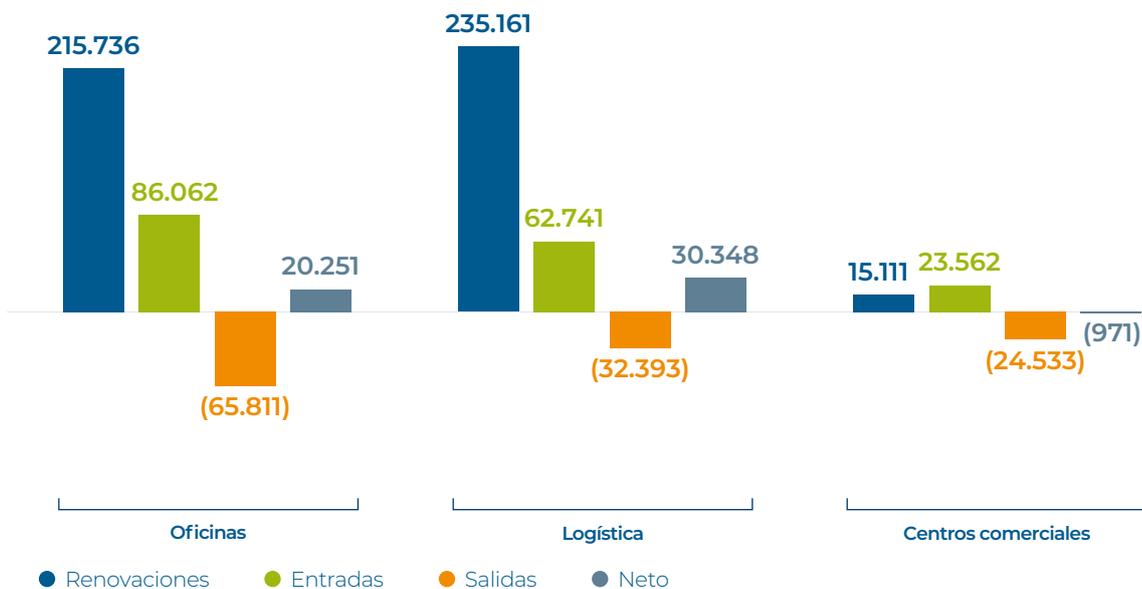
MERLIN cuenta con una base de clientes de alta calidad, amplia y bien diversificada. Los 10 principales inquilinos, representan el 21,0% de la renta bruta anualizada mientras que los 20 principales inquilinos representan un 31,4% de la renta bruta anualizada.

Inquilino	Años como inquilino
Endesa	21
Inditex	33
Comunidad de Madrid	19
Técnicas Reunidas	18
Hotusa	23
PWC	14
BPI	3
Logista	13
Indra	22
IBM	1



ALQUILERES

Desde el inicio del año 2023, o desde la fecha de adquisición de los activos comprados con posterioridad, hasta el 31 de diciembre de 2023, MERLIN ha formalizado contratos de alquiler por 638.373 m², de los cuales 172.365 m² corresponden a nuevos contratos y 466.008 m² a renovaciones.



I OFICINAS

El volumen total contratado es de 301.798 m² de los cuales 86.062 m² se corresponden con nuevos contratos y 215.736 m² con renovaciones. Las salidas ascienden a 65,811 m², con lo que la contratación neta es positiva en 20,251 m². Los principales contratos firmados en FY23 son los siguientes:

Activo	Inquilino	Superficie (m ²)
Avenida de Europa 33	Indra	33.718
Castellana 278	ICEX	11.262
Cerro de los Gamos	Fujijsu, Shiseido, Grenergy y Netco	10.814
Plaza Ruiz Picasso 11	IBM	10.493
Avenida de Burgos 210	Allfunds	6.176
PE Atica	Paradigma Digital	5.664
Torre Glories	Oracle	4.464
PE Via Norte	Acuntia	3.695
Santiago de Compostela 94	Atento	3.530
PE Puerta de las Naciones	Total	2.913
WTC6	Vanderlande Industries	2.907
Castellana 93	Casino Canoe	2.623
Atica 5	Transcom Worldwide	2.515

El *release spread* alcanzado en los contratos renovados o realquilados en los últimos doce meses asciende a un 1,2%.

	<i>Release spread</i>	# contratos
Madrid	+0,7%	102
Barcelona	+2,5%	44
Lisboa	+1,2%	4
Total	+1,2%	150



I LOGÍSTICA

El volumen total contratado ha sido de 297.902 m², de los cuales 62.741 m² se corresponden con nuevos contratos y 235.161 m² con renovaciones. Las salidas han supuesto 32.393 m², por lo que la contratación neta es positiva en 30.348 m². Los principales contratos firmados en 2023 han sido los siguientes:

Activo	Inquilino	Superficie (m ²)
A2-Cabanillas Park I B&C	Luis Simoes	66.385
A2-Alovera	IDL	38.763
A2-Cabanillas Park I A	Taisa	38.054
Barcelona-PLZF	B4 Logistics, Erhardt Transitarios, Unidriver Cargo, Bela Padel Center, OmniaLogistics y Airpharm	20.567
Sevilla ZAL	Amazon & Moldtrans	13.307
A2-San Fernando II	Pallex	12.618
A2-Coslada Complex	UPS y The Phone House	10.791
Valencia-Almussafes	Truck & Wheel	3.946

El *release spread* alcanzado en los contratos renovados o realquilados en los últimos doce meses asciende a un 5.2%.

	<i>Release spread</i>	# contratos
Madrid	+2,9%	9
Barcelona	+12,7%	3
Otros	-	1
Total	+5,2%	13



I CENTROS COMERCIALES

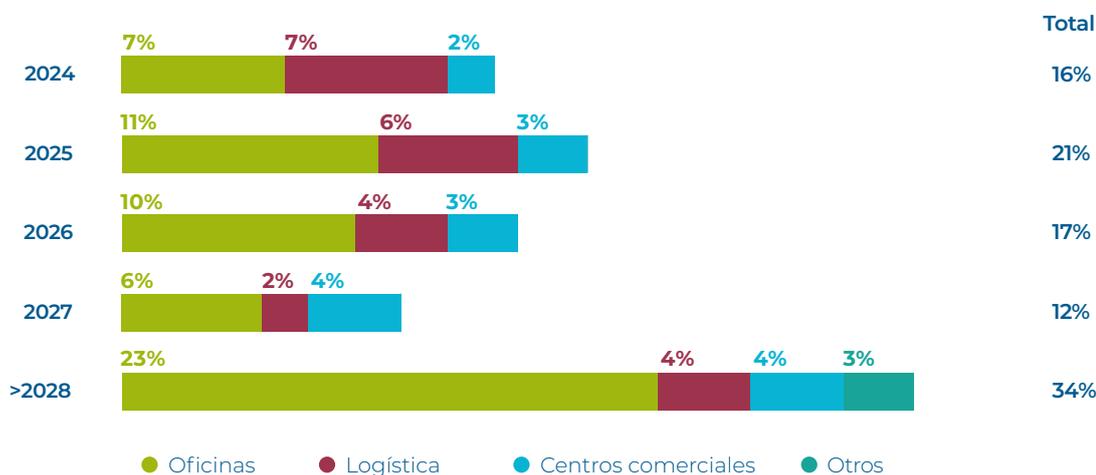
El volumen total contratado ha sido de 38.672 m², de los cuales 23.562 m² se corresponden con nuevos contratos y 15.111 m² con renovaciones. Las salidas han supuesto 24.533 m², por lo que la contratación neta es negativa en 971 m². Los principales contratos firmados en 2023 han sido los siguientes:

Activo	Inquilino	Superficie (m ²)
Porto Pi	Casino de Mallorca	2.740
Arenas	Mercadona	1.916
Larios	Bershka	1.291
X-Madrid	Climbat	891
Saler	Kiabi	847
La Vital	Mango	844
Marineda	Totoro Sushi	827
Almada	New Yorker	805
Marineda	Conforama	785
X-Madrid	Ducati	765
Porto Pi	Massimo Dutti	761
Artea	Pull&Bear	718

El *release spread* alcanzado en los contratos renovados o realquilados en los últimos doce meses asciende a un 12,1%.

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 16% en 2024, 21% en 2025 y 17% en 2026.







3

**INVERSIONES,
DESINVERSIONES
Y CAPEX**

Inversiones, desinversiones y Capex

Durante 2023, la actividad de inversión ha sido la siguiente:

- **€ 38,3m en desinversiones de activos no estratégicos** en 2023, incluyendo 2 centros comerciales secundarios, 1 unidad residencial, 1 supermercado y 1 activo industrial.
- **Sin adquisiciones destacadas en 2023.** Adquisición oportunista de los grandes almacenes de Marineda para ampliar el centro comercial en 18.232 m². Los trabajos de renovación ya han empezado y se espera entregar en 2025.
- La inversión en capex sigue centrada en los **Planes Best II & III y el Plan de Infraestructura Digital (Mega)**. 3 Data Centers han sido entregados durante el año:

- **MAD01-GET:** 3 MW de capacidad IT instalados, 20 MW totales.

- **BCN01-PLZF:** 3 MW de capacidad IT instalados, 16 MW totales.

- **BIO03-ARA:** 3 MW de capacidad IT instalados, 24 MW totales.

- Respecto a oficinas, Cerro de los Gamos (Fase I) y Atica 1 con 17.894 m² han sido entregados durante este año. En Plaza Ruiz Picasso 11 (36.899 m²) se han comenzado a entregar plantas a los primeros inquilinos (10.493 m² a IBM en diciembre 2023).

	Oficinas	Retail	Logística	Data Centers	€ millones
Adquisiciones		Ampliación de Marineda Unidad de Porto Pi	Valencia-Betera		22,8
Desarrollos			A2-Cabanillas Park II Lisboa-Park	BIO03-ARA (Data Center) MAD01-GET (Data Center) BCN01-PLZF (Data Center) LIS01-VFX (Data Center)	167,6
Inversiones inmobiliarias	Plaza Ruiz Picasso Cerro de los Gamos PLZFA	Porto Pi	A4-Pinto II A2-Cabanillas I		96,9
<i>Incremento de SBA⁽¹⁾</i>					47,4
<i>No incremento de SBA</i>					49,5
<i>Incentivos a inquilinos</i>					-
<i>Otras partidas de capex no asignadas</i>					-
Cartera like-for-like (Capex de mantenimiento) ⁽²⁾					26,1
Intereses capitalizados (si aplican)					-
Total					313,5

⁽¹⁾ Cuando el capex se realiza tanto en la SBA existente como en la incrementada, MERLIN clasifica el capex como "incremento de SBA" donde el SBA disponible se incrementa en al menos un 10% en comparación con la superficie alquilable total del activo. En 2023, solo Plaza Ruiz Picasso se incluye en esta estrategia.

⁽²⁾ € 20,8m son capitalizados en el balance y € 5,3m se contabilizan en la cuenta de resultados.

INVERSIONES, REFORMAS Y DESARROLLOS

I PLAN BEST II Y BEST III (LOGÍSTICA)

MERLIN continúa expandiendo su presencia logística mediante el programa de desarrollos / WIP en logística. A 31 de diciembre de 2023, los principales activos de los planes Best II y III son los siguientes:

Plan de Desarrollo Logístico (a 31/12/2023)

- **478k m²** de los Planes Best II y III han sido entregados hasta la fecha con un YoC promedio de **7,8%**.
- **A2-Cabanillas Park II B** (47k m²) acabado y completamente alquilado en 1T24.
- **557k m² 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 31/12/2023	SBA (m ²)	Capex pendiente (€m)	GRI esperado (€m)	YoC ⁽¹⁾ (%)	Yield sobre el Capex pendiente (%)
Proyectos a corto plazo (para 2T25)	189k	78	10,4	7,6%	13,3%
Proyectos a medio plazo (2026-2027)	98k	61	6,1	7,6%	10,0%
Proyectos a largo plazo no comprometidos ⁽²⁾	318k	162	17,7	±7,0%	11,0%

I DATA CENTERS

- Los Data Centers **MAD01-GET, BCN01-PLZF y BIO03-ARA** están completamente operativos y entregados con las mejores especificaciones técnicas de la industria actual (1,15 PUE y 0,0 WUE).
- Se espera obtener la **licencia** del Data Center **LIS01-VFX** en 1T24.
- Dado el **incremento de demanda procedente de la IA generativa**, la compañía está acelerando la adquisición de equipamiento crítico y repotenciando las instalaciones que lo permitan.

Capex Invertido hasta FY23 (€m)	2024 Capex (€m)	2025-2026 Capex (€m)	Rentas brutas esperadas estabilizadas (€ m)	GRI estabilizado YoC ⁽¹⁾ (%)	NOI estabilizado YoC (%)
258 ⁽³⁾	144	163	81	14,4%	>10%

⁽¹⁾ Incluye el coste del terreno.

⁽²⁾ A desarrollar en régimen de pre-alquiler.

⁽³⁾ € 306m incluyendo pedidos y anticipos.





4

VALORACIÓN DE LA CARTERA

008

009

010

Valoración de la cartera

La cartera de MERLIN ha sido valorada por CBRE, Savills y JLL, ascendiendo a un GAV total de € 11.270m. El desglose del GAV es el siguiente:

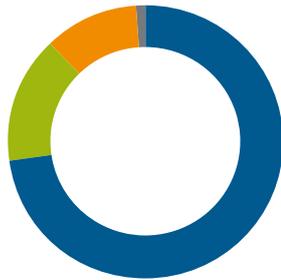
	GAV (€ m)	Crecimiento LfL	Rentabilidad bruta	Expansión de yield / (compresión) ⁽¹⁾
Oficinas	6.191	(4,7%)	4,7%	+34
Logística	1.410	3,0%	5,6%	+39
Centros comerciales	2.006	(5,2%)	6,1%	+54
Logística WIP y suelos de Oficinas	294	n.a.	n.a.	
Data Centers	342	n.a.	n.a.	n.a.
Otros	354	(12,2%)	4,9%	+105
Participaciones minoritarias	673	7,0%	n.a.	
Total	11.270	(3,4%)	5,1%	+42

⁽¹⁾ Pbs en base a la renta pasante.

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

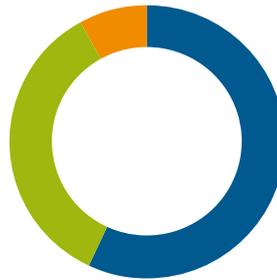
OFICINAS (POR GAV)

Por geografía



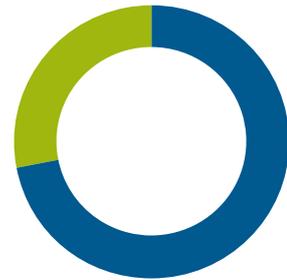
- Madrid **73%**
- Barcelona **15%**
- Lisboa **11%**
- Otros España **1%**

Por localización



- Prime + CBD **57%**
- NBA **35%**
- Periferia **8%**

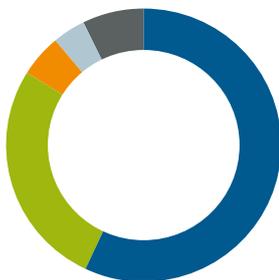
Por producto



- Multi inquilino **72%**
- Mono inquilino **28%**

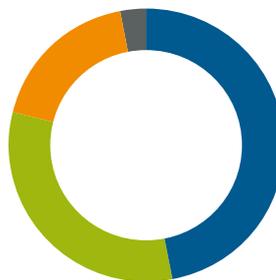
LOGÍSTICA (POR GAV)

Por geografía



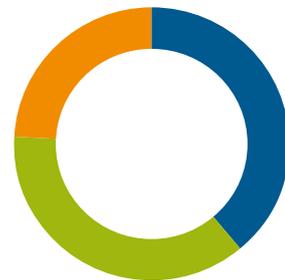
- Madrid **58%**
- Cataluña **27%**
- Sevilla **5%**
- País Vasco **4%**
- Otros **7%**

Por alcance



- Nacional **48%**
- Puertos **32%**
- Regional **18%**
- Relacionado con producción **3%**

Por tipología de inquilino



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

CENTROS COMERCIALES (POR GAV)

Por geografía



- Madrid **22%**
- Lisboa **22%**
- Galicia **16%**
- Valencia **11%**
- Cataluña **8%**
- Andalucía **7%**
- Otros **14%**

Por tipo



- Urbano **57%**
- Dominante **40%**
- Secundario **3%**

Por tamaño



- Extra-grande **37%**
- Grande **33%**
- Medio **20%**
- Pequeño **10%**

EVOLUCIÓN DE GAV LFL

El GAV se ha reducido en € 48m, desde un GAV de € 11.317m a 31 de diciembre de 2022 hasta € 11.270m La variación like-for-Like de GAV desde el 31 de diciembre de 2022 es del -3,4%.



COMPRESIÓN / (EXPANSIÓN) DE YIELD

Las yields de salida se han expandido en 42 pbs desde diciembre de 2022.



EVOLUCIÓN DEL GAV

(€ millones)



⁽¹⁾ - € 317,8m revalorización en FY22 = - € 336,0m revalorización vía PyG + € 32,9m revalorización en inversiones por el método de la participación - € 14,8m ajuste IFRS 16.



5

**ESTADOS
FINANCIEROS**

Estados financieros

CUENTA DE RESULTADOS

(€ miles)	31/12/2023	31/12/2022
Rentas brutas	475.614	452.842
Oficinas	254.831	242.716
Logística	80.273	73.563
Centros comerciales	125.776	123.840
Data Centers	539	-
Otros	14.196	12.723
Otros ingresos de explotación	12.654	7.881
Total ingresos de explotación	488.268	460.723
Incentivos	(28.407)	(24.688)
Total gastos de explotación	(98.461)	(107.838)
Gastos de explotación de activos no repercutibles a arrendatarios	(43.500)	(49.276)
Gastos de personal	(31.759)	(35.659)
Gastos generales	(17.651)	(16.446)
Gastos generales no-overheads	(2.747)	(2.443)
Provisión contable para Plan Incentivos L/P	(2.804)	(4.014)
EBITDA contable	361.400	328.197
Amortizaciones	(2.075)	(1.885)
Resultado enajenación inmovilizado	(7.023)	11.561
Provisiones	(7.411)	(160)
Variación valor razonable inversiones inmobiliarias	(335.984)	(249.272)
EBIT	8.907	88.441
Resultado financiero neto	(109.185)	(91.532)
Costes amortización deuda	(8.405)	(13.729)
Resultado enajenación instrumentos financieros	-	(283)
Variación valor razonable de instrumentos financieros	(6.232)	41.226
Participación en el resultado de sociedades en equivalencia	39.923	24.033
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(74.992)	48.156
Impuesto sobre beneficios	(8.505)	(6.800)
RESULTADO DEL PERIODO	(83.497)	41.356
Resultado de actividades descontinuadas	-	221.731
Minoritarios	-	-
RESULTADO DEL PERIODO SOCIEDAD DOMINANTE	(83.497)	263.087

I NOTAS AL BALANCE CONSOLIDADO

El importe de rentas brutas € 475.614 miles menos los incentivos de € 28.407 miles equivale a las rentas netas de incentivos que ascienden a € 447.207 miles. Después de restar los gastos de explotación de activos no repercutibles a arrendatarios y los incobrables € 43.500 miles se obtienen unas rentas netas de € 403.707 miles.

El importe total de los gastos de explotación de la Sociedad en el periodo es de € 54.961 miles con el siguiente desglose:

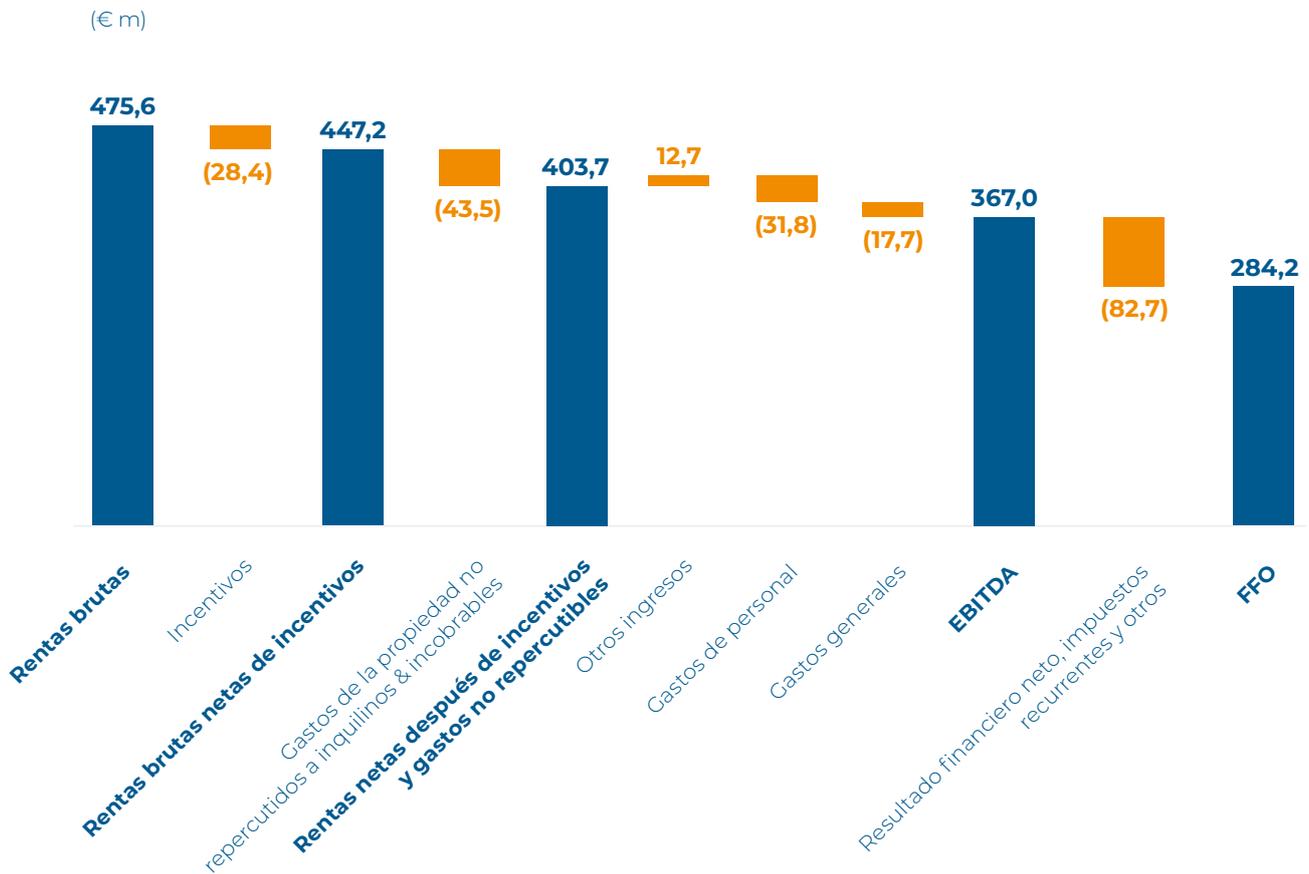
i. € 31.759 miles corresponden a gastos de personal.

ii. € 17.651 miles de gastos generales de la compañía.

iii. € 2.804 miles correspondientes al plan de incentivos a largo plazo (LTIP).

iv. € 2.747 miles de gastos “no-overheads”.

La reconciliación entre las rentas brutas del periodo y el FFO es la siguiente:



BALANCE DE SITUACIÓN

(€ miles)

ACTIVO	31/12/2023	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31/12/2023
ACTIVO NO CORRIENTE	11.465.445	PATRIMONIO NETO	6.539.038
Inmovilizado intangible	1.570	Capital	469.771
Inmovilizado material	7.142	Prima de emisión	3.541.379
Inversiones inmobiliarias	10.639.763	Reservas	2.729.403
Inversiones contabilizadas por el método de la participación	537.288	Acciones y participaciones en patrimonio propias	(15.410)
Inversiones financieras a largo plazo	202.109	Otras aportaciones de socios	540
Activos por impuesto diferido	77.573	Dividendo a cuenta	(93.673)
		Beneficios consolidados del ejercicio	(83.497)
		Ajustes por cambios de valor	(9.475)
		PASIVO NO CORRIENTE	5.311.701
		Deudas a largo plazo	4.678.330
		Provisiones a largo plazo	20.181
		Pasivos por impuesto diferido	613.190
ACTIVO CORRIENTE	599.966	PASIVO CORRIENTE	214.672
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	62.598	Deuda a corto plazo	32.863
Inversiones financieras a corto plazo en compañías del grupo o asociadas	3.149	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	171.599
Inversiones financieras a corto plazo	1.842	Otros pasivos corrientes	10.211
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	461.223		
Otros activos corrientes	71.155		
TOTAL ACTIVO	12.065.411	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	12.065.411

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 a 31 de diciembre. La valoración está incluida en las siguientes partidas contables:

€ millones	Notas	
Inversiones inmobiliarias	7	10.639,8
Inversiones por puesta en equivalencia ⁽¹⁾	9	522,5
Activos financieros no corrientes ⁽²⁾	10	92,5
Activos no corrientes	n.a.	0,9
Existencias ⁽³⁾	n.a.	7,0
Total balance de situación		11.262,6
IFRS-16 (concesiones)	n.a.	(51,9)
Ajustes de participaciones por puesta en equivalencia	n.a.	58,5
Ajustes de valor en activos no corrientes ⁽⁴⁾	n.a.	0,3
Total Valoración		11.269,6

ENDEUDAMIENTO

I DESGLOSE TOTAL DEUDAS

€ miles	Largo plazo	Corto plazo	Total
Deuda financiera	4.524.615	1.629	4.526.244
Gastos de formalización de deudas	(27.023)	-	(27.023)
Intereses de deuda	-	24.240	24.240
Valor de mercado de coberturas de tipos de interés	6.046	(375)	5.672
Otros pasivos financieros (p. ej. fianzas)	172.630	7.245	179.875
Total deudas	4.676.269	32.739	4.709.008

⁽¹⁾ Incluyendo Silicius a un coste amortizado de (€ 78,3m) neto de impacto de derivados.

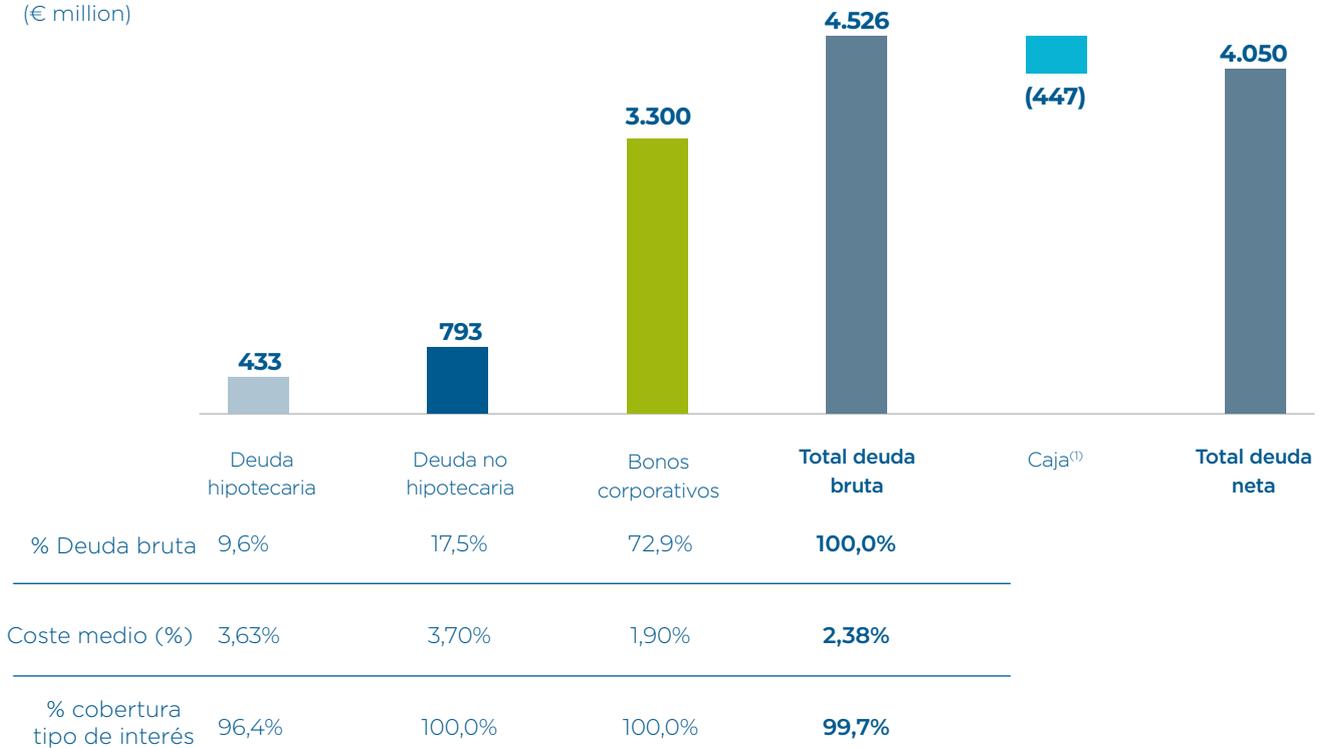
⁽²⁾ Crea MNN loan

⁽³⁾ (3) Valor neto pagado por MERLIN. Excluye tanto los importes aún no pagados como las existencias prevendidas. A 31 de diciembre de 2023 el total de las existencias es de € 38,2m.

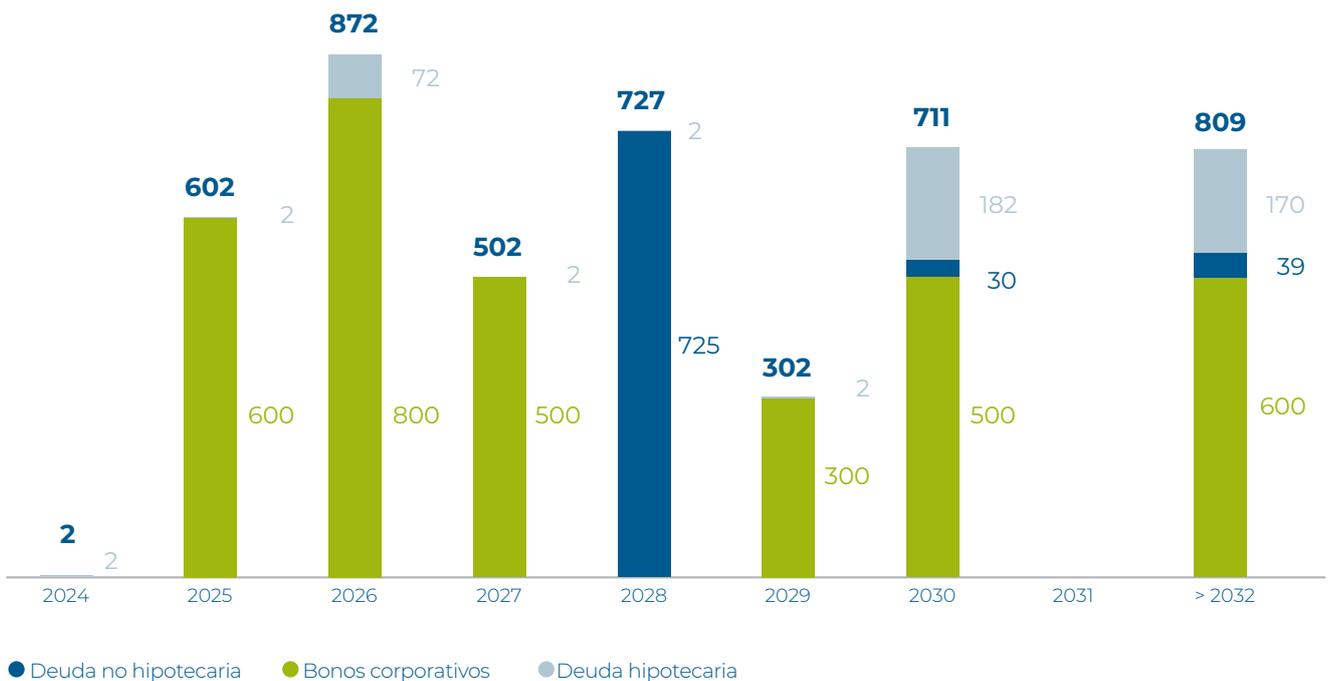
⁽⁴⁾ MtM de los activos no corrientes.

La deuda financiera neta de MERLIN a 31 de diciembre asciende a € 4.049.610 miles. Esto representa un Ratio de Endeudamiento ("Loan To Value") del 35,0%, incluyendo los costes de transferencia, lo cual supone un incremento de 234 pbs desde el 31/12/2022 (32.7%). El desglose de la deuda de MERLIN es el siguiente:

(€ million)



La deuda de MERLIN cuenta con un periodo medio de vencimiento de 5,1 años. El cuadro de vencimiento de la deuda es el siguiente:



⁽¹⁾ Incluye autocartera.

La deuda de MERLIN tiene a 31 de diciembre un coste medio de 2,38% (spot 2,71% menos los ingresos de derivados). El importe del nominal de deuda con cobertura de tipo de interés asciende al 99,7%. Los principales ratios de la deuda se muestran a continuación:

(€ millones)	31/12/2023	31/12/2022
Deuda financiera bruta	4.526	4.239
Tesorería ⁽¹⁾	(477)	(447)
Deuda financiera neta	4.050	3.792
GAV	11.270	11.317
LTV	35,0%	32,7%
Coste medio	2,38%	1,98%
Tipo de interés fijo	99,7%	99,6%
Periodo medio vencimiento (años)	5,1	4,9
Liquidez ⁽²⁾	1.309	1.856
Deuda sin carga hipotecaria	90,4%	98,0%

RETORNO AL ACCIONISTA

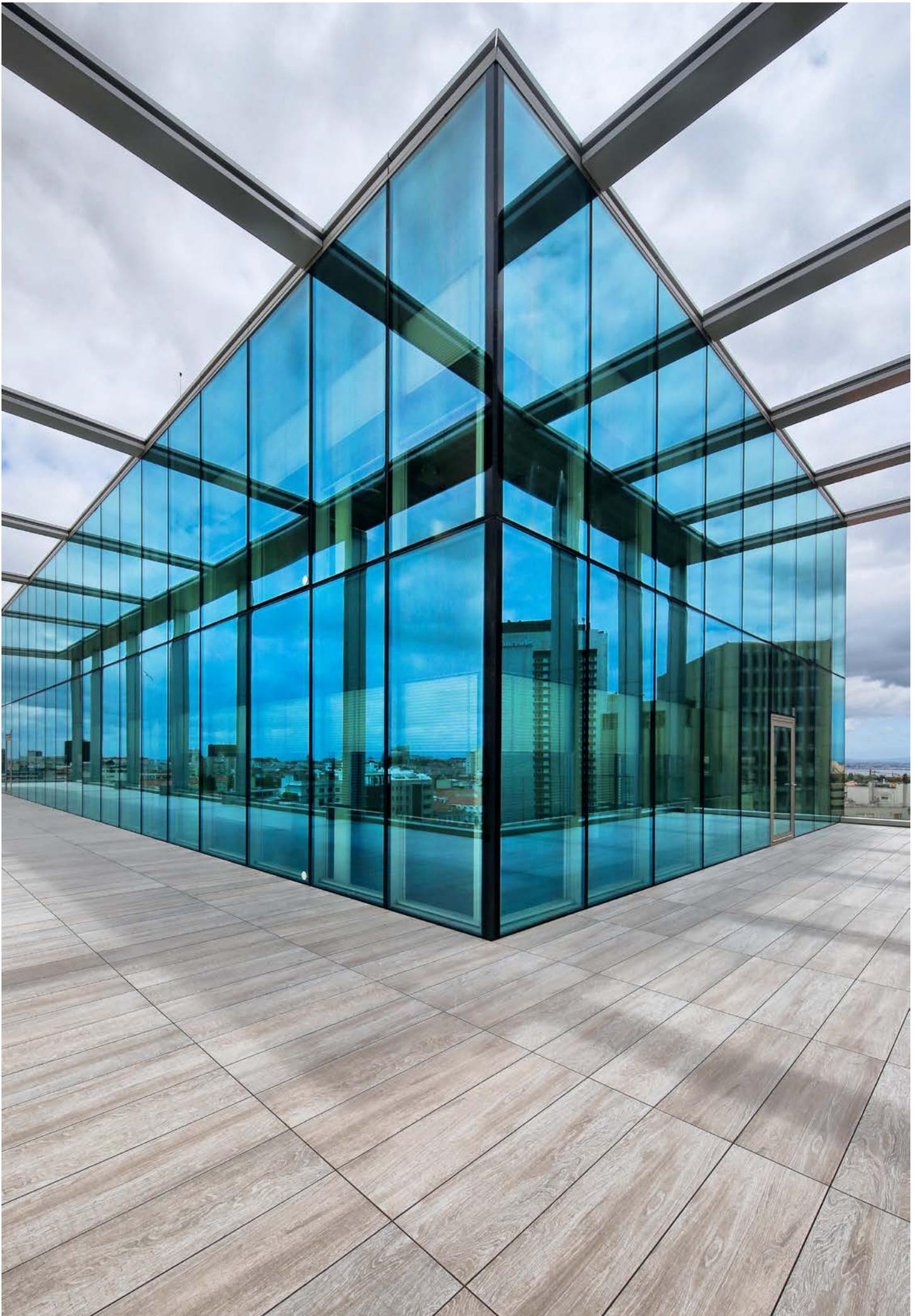
El Retorno del Accionista está definido como la suma de (a) la variación en el EPRA NAV por acción de la Compañía durante el ejercicio y (b) los dividendos por acción (o cualquier otra remuneración al accionista) abonada durante el ejercicio (el "Retorno del Accionista"). La Tasa de Retorno al Accionista 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 € -0,15/acción (o -73 millones de valor creado en términos absolutos) y la Tasa de Retorno del Accionista ha sido de -1,0%.

	Por acción (€)	€ millones
EPRA NTA 31/12/2022	15,67	7.363
Crecimiento NAV en 2023	(0,59)	(280)
EPRA NTA 31/12/2023	15,08	7.083
DPA pagado en 2023	0,44	207
Crecimiento NAV + DPA (Retorno del Accionista)	(0,15)	(73)
Tasa de Retorno del Accionista	(1,0%)	(1,0%)

⁽¹⁾ Incluyendo efectivo y acciones en autocartera (€15,4m) en 2023, y efectivo y acciones en autocartera (€ 17,2m) en 2022.

⁽²⁾ Incluyendo caja disponible más acciones en autocartera y la línea de crédito no utilizada (€ 832m RCF, nuevo préstamo sindicado y préstamo del BEI) en 2023 y la caja disponible, acciones en autocartera y la línea de crédito no utilizada (€ 809m RCF y préstamo del BEI) en 2022.



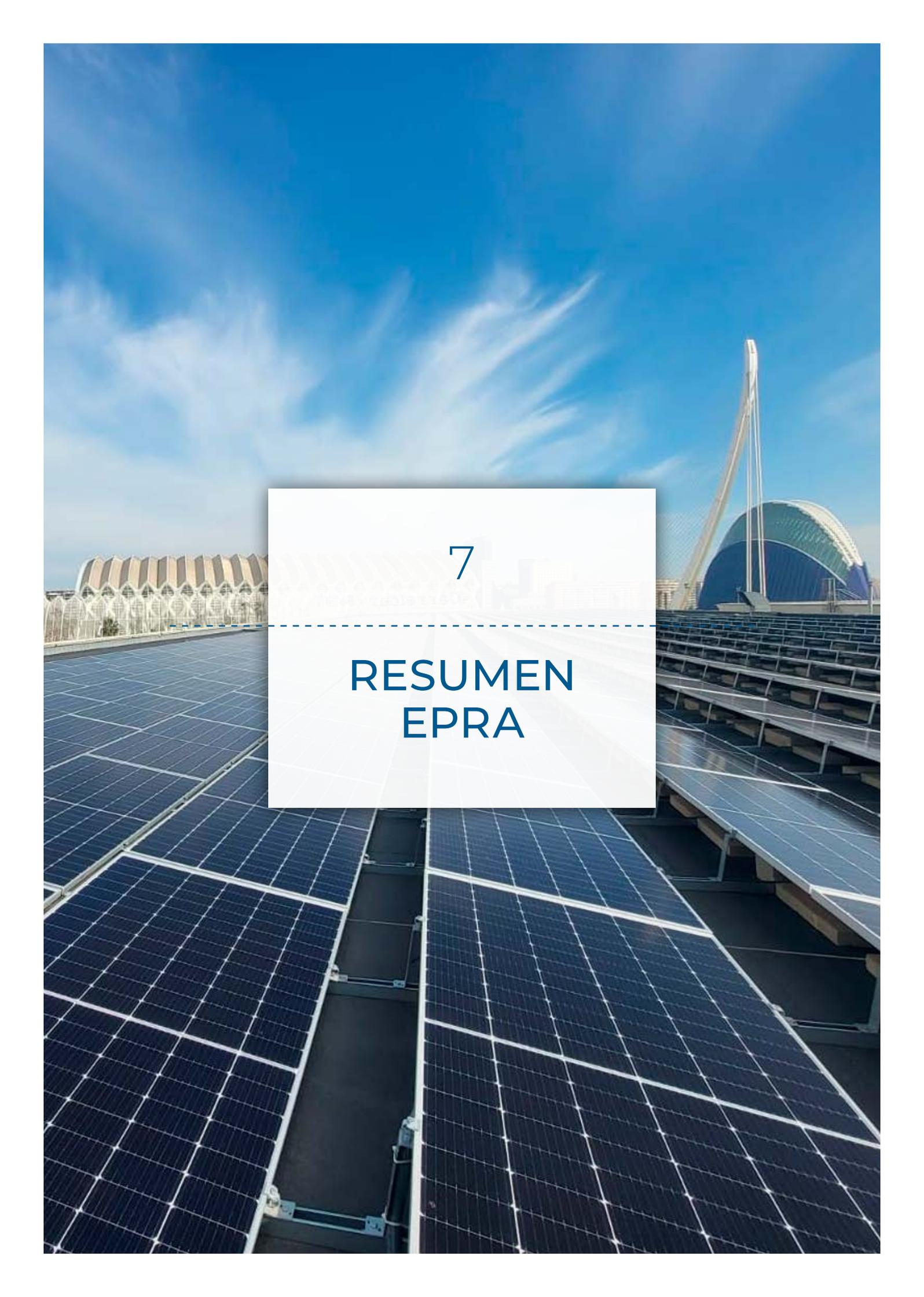
A photograph of a modern, multi-story building with a glass facade and balconies. In the foreground, there is a courtyard with a paved walkway and several wooden planters containing various green plants. The sky is blue with some clouds. A white rectangular box is overlaid on the center of the image, containing the number 6 and the text 'HECHOS POSTERIORES AL CIERRE'.

6

HECHOS
POSTERIORES
AL CIERRE

Hechos posteriores al cierre

- En enero, MERLIN firmó un préstamo hipotecario de € 150m con vencimiento en 2034 y margen de 130 bps. Se espera disponer del préstamo en marzo de 2024.
- En enero, MERLIN emitió una ampliación (Tap) de € 100m sobre el bono al 2,375% con vencimiento en septiembre 2029 (3,93% coste).
- El 21 de febrero de 2024, MERLIN firmó las Actas en Conformidad relativas a la inspección fiscal abierta durante el ejercicio 2022. Como resultado, la compañía ha de abonar a la Administración Tributaria € 1,6m por distintos conceptos. Adicionalmente, la Administración Tributaria ha de reembolsar al Grupo € 14,0m como resultado de la aplicación de la sentencia del Tribunal Constitucional de 19 de enero de 2024.



7

**RESUMEN
EPRA**

Resumen EPRA

I TABLA RESUMEN EPRA

Magnitudes de rendimiento

Resultado neto EPRA	Resultado recurrente de los negocios estratégicos	278.687
Resultado neto por acción EPRA		0,59
EPRA NAVs		
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	15,78
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	15,08
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	14,66
EPRA Net Initial Yield	Ingreso por alquileres anualizado basado en las rentas pasantes a fecha de balance, menos costes comunes no repercutidos, dividido por el valor de mercado del activo, incrementado con los costes de adquisición	4,3%
EPRA "topped-up" NIY	Ajuste al EPRA Net Initial Yield con respecto al vencimiento del periodo de renta gratuita y otros incentivos al arrendatario	4,6%
EPRA tasa de desocupación	Ocupaciones financieras según cálculos recomendados por EPRA (superficies ocupadas multiplicadas por la renta de mercado / superficies en explotación a renta de mercado)	4,9%
EPRA Cost Ratios		
EPRA costes (incluyendo costes directos de vacantes)	Costes de gestión recurrentes de la compañía con respecto a la renta bruta recurrente incluyendo los costes directos de desocupación	24,4%
EPRA costes (excluyendo costes directos de vacantes)	Costes de gestión recurrentes de la compañía con respecto a la renta bruta recurrente excluyendo los costes directos de desocupación	22,7%
EPRA LTV	La deuda dividida entre el valor de mercado del activo. El propósito del EPRA LTV es evaluar el nivel de apalancamiento de una compañía inmobiliaria	37,9%



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.

I EPRA EARNINGS

	Notas	(€ miles)
Resultado Neto Consolidado según NIIF		(83.497)
Ajustes para calcular el resultado EPRA, excluye:		(362.184)
(i) Cambios de valor de inversiones, proyectos de inversión y otros intereses ⁽¹⁾	Cuenta de resultados	(345.470)
(ii) Beneficios o pérdidas de ventas de activos, proyectos de inversión y otros intereses	Cuenta de resultados	(7.023)
(iii) Beneficios o pérdidas de ventas de activos mantenidos para la venta incluyendo cambios de valor de dichos activos		-
(iv) Impuestos sobre los beneficios o pérdidas por venta de activos ⁽²⁾	n.a.	(768)
(v) Deterioro de valor del Fondo de Comercio	n.a.	-
(vi) Cambios de valor de instrumentos financieros y costes de cancelación ⁽³⁾	n.a.	(29.388)
(vii) Costes de adquisición de participaciones en empresas e inversiones en joint ventures o similares joint ventures	n.a.	-
(viii) Impuestos diferidos por los ajustes EPRA considerados		-
(ix) Ajustes de (i) a (viii) respecto a alianzas estratégicas (excepto si están incluidas por integración proporcional)	Cuenta de resultados	-
(x) Intereses minoritarios respecto a las partidas anteriores ⁽⁴⁾		20.465
EPRA resultado neto		278.687
Número de acciones		469.770.750
EPRA resultado neto por acción		0,59
Ajustes específicos de la Compañía:		5.551
(a) provisión LTIP	18	2.804
(b) gastos generales "no-overheads"	18	2.747
EPRA resultado neto recurrente post ajustes específicos		284.239
EPRA resultado neto por acción post ajustes específicos		0,61

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

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

⁽³⁾ Variación del valor razonable de instrumentos financieros (Cuenta de resultados) + costes de amortización de deuda (Cuenta de resultados).

⁽⁴⁾ Diferencia entre la participación en el resultado de sociedades en equivalencia (Cuenta de resultados) y el resultado neto EPRA atribuible de las participadas.

I EPRA NRV, NTA AND NDV

(€ millones)

Incluye:	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Fondos propios consolidados	6.539,0	6.539,0	6.539,0
Incluye:			
i) Instrumentos híbridos	-	-	-
NAV Diluido	6.539,0	6.539,0	6.539,0
Incluye:			
ii,a) Revalorización de activos de inversión (en caso de aplicar NIC 40)	-	-	-
ii,b) Revalorización de activos en desarrollo (en caso de aplicar NIC 40)	-	-	-
ii,c) Revalorización de otras inversiones	58,8	58,8	58,8
iii) Revalorización de arrendamientos financieros	-	-	-
iv) Revalorización de activos mantenidos para la venta	-	-	-
NAV diluido a valor de mercado	6.597,8	6.597,8	6.597,8
Excluye:			
v) Impuestos diferidos en relación con ganancias de inversiones inmobiliarias	535,6	507,8	-
vi) Valor de mercado de instrumentos financieros	(21,0)	(21,0)	-
vii) Fondo de comercio consecuencia de activos diferidos	-	-	-
viii,a) Fondo de comercio según balance de situación IFRS	-	-	-
viii,b) Inmovilizado intangible según balance de situación IFRS	-	(1,6)	-
Incluye:			
ix) Valor de mercado de la deuda con tipo de interés fijo	-	-	287,7
x) Revalorización de activos intangibles a valor de mercado	-	-	-
xi) Impuesto de transferencia de activos inmobiliarios	299,2	-	-
NAV	7.411,7	7.083,1	6.885,5
Número de acciones diluido	469.770.750	469.770.750	469.770.750
NAV - Euros por acción	15,78	15,08	14,66

I EPRA NIY Y "TOPPED-UP" NIY

(€ millones)		Oficinas	Logística	Centros comerciales	Data Centers	Otros	Total
Inversiones inmobiliarias - 100% propiedad		6.284	1.611	2.006	342	354	10.596
Inversiones inmobiliarias - participación en JVs/Fondos		-	-	-	-	-	-
Activos mantenidos para la venta (incluyendo participación en JVs)		-	-	-	-	-	-
Menos: proyectos en desarrollos		(732)	(201)	-	(342)	(74)	(1.348)
Cartera de activos completados		5.552	1.410	2.006	-	280	9.248
Provisión para gastos estimados de adquisición		176	36	45	-	8	265
Valoración de activos completados "gross up"	B	5.728	1.445	2.051	-	289	9.512
Ingresos anualizados por rentas pasantes		259	78	122	-	14	474
Gastos no recuperables		(37)	(6)	(17)	-	(1)	(62)
Renta neta anualizada	A	222	72	105	-	13	412
Suma: alquiler teórico de vencimiento de los periodos de carencia u otros incentivos		19	1	5	-	0	25
Renta neta anualizada "topped-up"	C	240	74	109	-	13	436
EPRA NIY	A/B	3,9%	5,0%	5,1%	-	4,4%	4,3%
EPRA "topped-up" NIY	C/B	4,2%	5,1%	5,3%	-	4,5%	4,6%

I EPRA TASA DE DESOCUPACIÓN

Oficinas		Oficinas	Logística	Centros comerciales	Otros	Total
Valor estimado de la renta del espacio vacante	A	17,1	1,6	6,2	0,1	25,0
Valor estimado de la renta de todo el portfolio	B	288,4	87,1	124,3	14,4	514,3
EPRA tasa de desocupación	A/B	5,9%	1,8%	5,0%	0,6%	4,9%

I EPRA RATIO DE COSTES

	Notes	(€ miles)
Incluye:		
Gastos administrativos/explotación por cuenta de resultados IFRS	18	108.170
Costes/comisiones de servicio netas		
Comisiones de gestión menos elemento de beneficio real/estimado		
Otros ingresos/recargos de explotación destinados a cubrir gastos generales menos los beneficios correspondientes		
Participación en gastos de Joint Ventures		
Excluir:		
Depreciación de inversiones inmobiliarias		
Rentas concesiones		
Costes de servicio incluidos en las rentas pero no recuperados por separado		
Costes EPRA (incluyendo costes directos por desocupación)	A	108.170
Costes directos por desocupación		7.127
Costes EPRA (excluyendo costes directos por desocupación)	B	101.043
Rentas brutas menos alquiler de concesiones - por IFRS⁽¹⁾		444.155
Resta: comisiones de servicio (si están incluidas en rentas)		
Suma: participación en Joint Ventures (Rentas brutas menos alquileres por concesiones)		
Ingresos por rentas	C	444.155
Ratio de costes EPRA (incluyendo costes directos por desocupación)	A/C	24,4%
Ratio de costes EPRA (excluyendo costes directos por desocupación)	B/C	22,7%

MERLIN tiene una política de no capitalizar ningún gasto general ni operativo

⁽¹⁾ Rentas brutas (€ 475,6m) - incentivos (€ 28,4m) - alquiler de concesiones (€ 3,1m).

I EPRA LTV 2023

(€ millones)

	Grupo, según lo reportado	Consolidación proporcional			Combinado
		Participación en Joint Ventures	Participaciones en compañías asociadas	Intereses minoritarios	
Incluye:					
Préstamos de instituciones financieras ⁽¹⁾	1.229,5	-	141,8	-	1.371,4
Pagarés	-	-	-	-	-
Híbridos (incluyendo convertibles, acciones preferentes, deuda, opciones y perpetuidades)	-	-	-	-	-
Bonos ⁽²⁾	3.321,0	-	-	-	3.321,0
Derivados en moneda extranjera (futuros, swaps, opciones y forwards)	-	-	-	-	-
Cuentas a pagar ⁽³⁾	62,9	-	(10,0)	-	52,9
Activos de uso propio (deuda)	-	-	-	-	-
Cuentas corrientes (característica de patrimonio neto)	-	-	-	-	-
Excluye:					
Efectivo y equivalentes	(461,2)	-	(12,1)	-	(473,3)
Deuda neta (a)	4.152,2	-	119,7	-	4.271,9
Incluye:					
Activos de uso propio ⁽⁴⁾	1,2	-	-	-	1,2
Inversiones inmobiliarias a valor de mercado	10.639,8	-	529,3	-	11.169,1
Activos en venta	-	-	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-	-	-
Intangibles	-	-	-	-	-
Cuentas a cobrar	-	-	-	-	-
Activos financieros ⁽⁵⁾	92,5	-	-	-	92,5
Valor total de los activos (b)	10.733,5	-	529,3	-	11.262,8
EPRA LTV (a/b)	38,7%	-	-	-	37,9%
Impuesto de Transferencia de Activos Inmobiliarios (ITAI) (c)	299,2	-	12,4	-	311,6
EPRA LTV (incl. ITAI) (a/(b+c))	37,6%	-	-	-	36,9%
Ajustes específicos de la compañía en el valor de los activos:	175,3	-	-	-	175,3
Participación Crea MNN (14,46%) ⁽⁶⁾	175,3	-	-	-	175,3
Valor total de los activos incluyendo los ajustes específicos de la compañía (d)	10.908,7	-	-	-	11.438,1
EPRA LTV específico de la compañía (a/d)	38,1%	-	-	-	37,3%
EPRA LTV específico de la compañía (incl. ITAI) (a/(c+d))	37,0%	-	-	-	36,4%

⁽¹⁾ Importe nominal (€ 1.226,2m) e intereses devengados (€ 3,3m). Ir a Nota 14 de las Cuentas Anuales para más detalles.

⁽²⁾ Importe nominal (€ 3.300,1m) e intereses devengados (€ 21,0m). Ir a Nota 4 de las Cuentas Anuales para más detalles.

⁽³⁾ Considerando el resultado neto entre cuentas a pagar (Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, otros pasivos corrientes, otros pasivos financieros corrientes y pasivo por impuesto sobre ingresos corrientes) y cuentas a pagar (Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar, existencias, otros activos corrientes y otros activos financieros corrientes). Tenga en cuenta que los intereses devengados se incluyen en los préstamos de entidades financieras y préstamos de bonos.

⁽⁴⁾ Valor de mercado de los activos ocupados por el propietario. El valor en libros a un coste amortizado de € 0,9m y ajuste MtM de € 0,3m.

⁽⁵⁾ Coste amortizado del préstamo concedido a Desarrollos Urbanísticos Udra, S.A.U., con garantía del 10% de la participación en Crea Madrid Nuevo Norte, S.A. Ir a Nota 10 de las Cuentas Anuales para más detalles.

⁽⁶⁾ 14,46% en Madrid Crea Nuevo Norte, S.A., el desarrollador del mayor plan urbanístico de Europa. Ir a Nota 9 de las Cuentas Anuales para más detalles.

Nota: ir a Nota 9 de las Cuentas Anuales para más detalles sobre participaciones minoritarias. MERLIN considera compañías asociadas materiales: ZAL Port (Centro Intermodal de Logística, S.A.), Tres Aguas (Paseo Comercial Carlos III, S.A.) y Silicius (Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.). Madrid Crea Nuevo Norte será reclasificado como material asociado a la ejecución de la opción de compra de las parcelas, que se espera que se lleve a cabo en 2024.

I EPRA LTV: PARTICIPACIÓN EN COMPAÑÍAS ASOCIADAS MATERIALES 2023

(€ millones)	ZAL Port	Tres Aguas	Silicius	Participaciones en compañías asociadas ⁽¹⁾
Incluye:				
Préstamos de instituciones financieras	137,3	69,3	228,2	141,8
Pagarés	-	-	-	-
Híbridos (incluyendo convertibles, acciones preferentes, deuda, opciones y perpetuidades)	-	-	-	-
Bonos	-	-	-	-
Derivados en moneda extranjera (futuros, swaps, opciones y forwards)	-	-	-	-
Cuentas a pagar	(19,8)	1,2	(5,8)	(10,0)
Activos de uso propio (deuda)	-	-	-	-
Cuentas corrientes (característica de patrimonio neto)	-	-	-	-
Excluye:				
Efectivo y equivalentes	(9,6)	(7,4)	(20,9)	(12,1)
Deuda neta (a)	107,9	63,1	201,6	119,7
Incluye:				
Activos de uso propio	-	-	-	-
Inversiones inmobiliarias a valor de mercado	743,9	123,3	600,4	529,3
Activos en venta	-	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-	-
Intangibles	-	-	-	-
Cuentas a cobrar	-	-	-	-
Activos financieros	-	-	-	-
Valor total de los activos (b)	743,9	123,3	600,4	529,3

⁽¹⁾ Porcentaje proporcional de participación según la propiedad en las compañías asociadas: ZAL Port (48,5%), Tres Aguas (50%) y Silicius (17,8%)



8

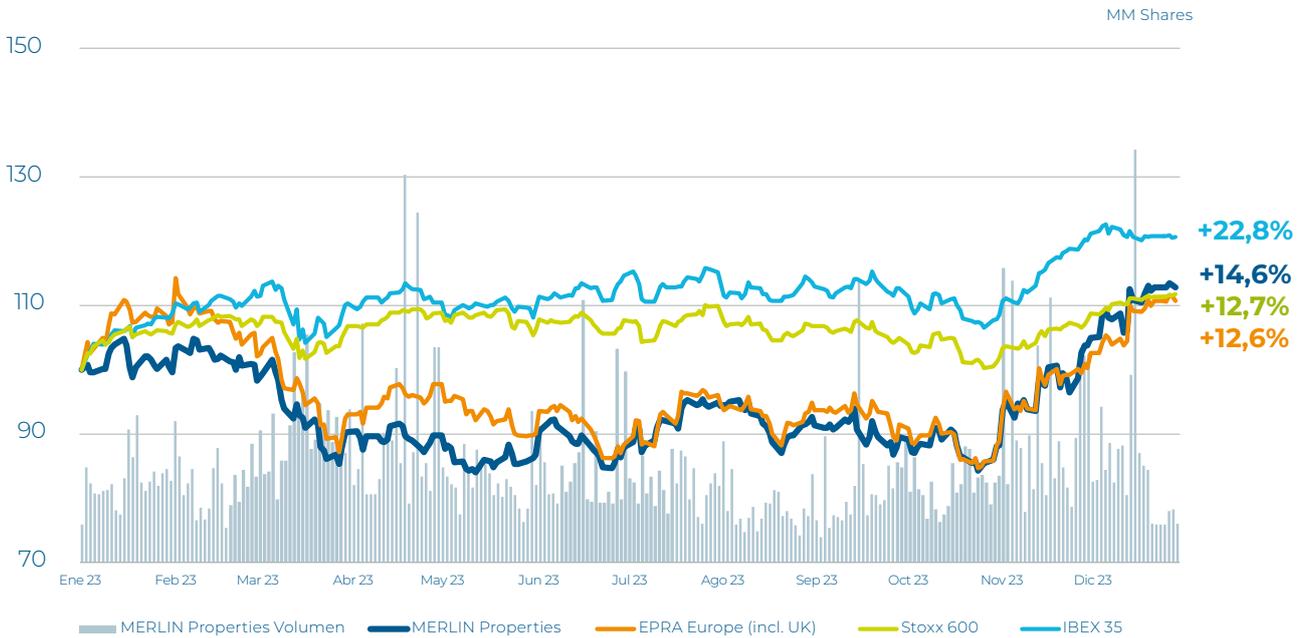
EVOLUCIÓN
BURSÁTIL

Evolución bursátil

Las acciones de MERLIN han cerrado a 31 de diciembre de 2023 a un precio de € 10,06, con un aumento de su cotización del 14,6% con respecto al precio de cierre a 31 de diciembre de 2022 (€ 8,78).

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

Del 1 de enero de 2023 al 31 de diciembre de 2023. En base 100.

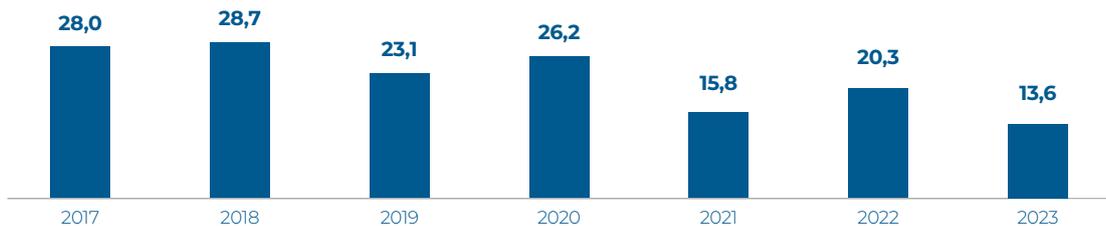


Fuente: Bloomberg

⁽¹⁾ Ajustado por cualquier transacción dilutiva.

I VOLUMEN DIARIO NEGOCIADO (€ M)

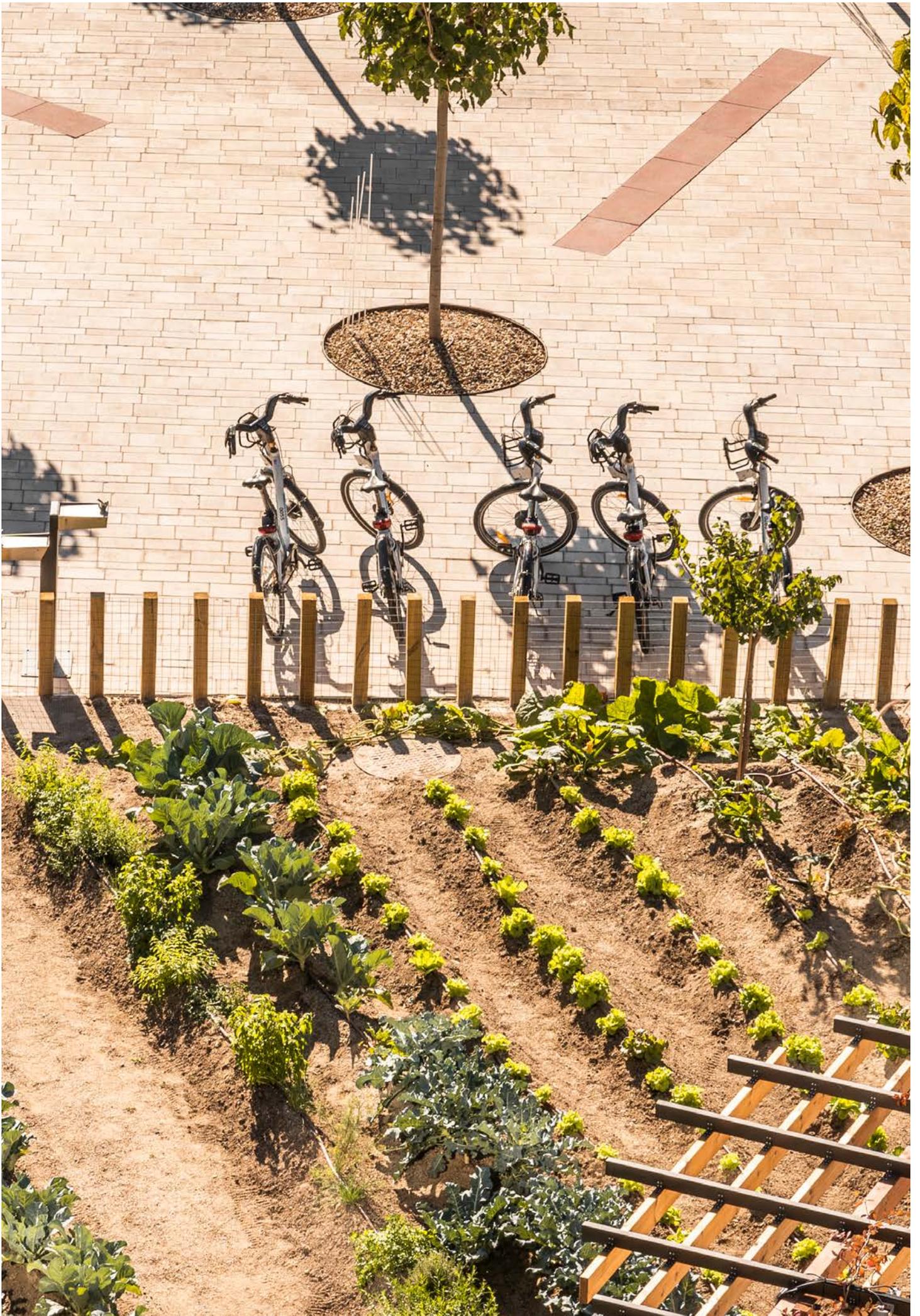
El volumen medio diario negociado durante el período ha sido de € 13,6 millones.



A la fecha del presente informe, MERLIN está activamente cubierta por 26 analistas.
El precio objetivo medio es de €10,49.

I PRECIOS OBJETIVOS Y RECOMENDACIONES DE ANALISTAS

Entidad	Fecha informe	Recomendación	Precio objetivo
ALANTRA	18.01.2024	Comprar	11,75
 Sabadell	15.01.2024	Comprar	10,57
 BANK OF AMERICA	21.12.2023	Neutral	9,20
 bankinter.	19.12.2023	Neutral	9,20
 BARCLAYS	08.01.2024	Comprar	9,60
 BESTINVER	14.11.2023	Comprar	10,40
 EXANE BNP PARIBAS	17.01.2024	Comprar	11,70
 CaixaBank	05.01.2024	Comprar	10,20
 citi	04.01.2024	Vender	6,40
 Deutsche Bank	22.11.2023	Comprar	11,00
 Goldman Sachs	15.02.2024	Comprar	10,60
 Green Street Advisors	31.05.2023	Comprar	n,a,
 GVC Gaesco	10.01.2024	Comprar	12,20
 intermoney valores sv	08.11.2023	Comprar	12,00
 JBCapitalMarkets	22.02.2024	Comprar	11,35
Jefferies	16.01.2024	Neutral	10,30
J.P.Morgan	12.12.2023	Neutral	10,25
 Kempen	17.11.2023	Neutral	10,50
 Kepler Cheuvreux	27.11.2023	Comprar	10,80
 MIRABAUD	11.01.2024	Neutral	10,40
Morgan Stanley	08.01.2024	Neutral	9,70
 ODDO BHF ASSET MANAGEMENT	10.01.2024	Comprar	11,40
 renta4	28.08.2023	Comprar	10,30
 Santander	22.02.2024	Comprar	12,70
 SOCIETE GENERALE	15.01.2024	Neutral	9,80
 UBS	15.01.2024	Comprar	10,00
Media total			10,49



A modern kitchen with white cabinetry, stainless steel appliances, and colorful chairs. The kitchen features a white countertop with a sink and faucet. The ceiling has exposed pipes and two white pendant lights. The floor is dark wood. In the foreground, there are several colorful chairs (white, orange, and pink) around a white table. A white rectangular box is overlaid on the center of the image, containing the number 9 and the title 'POLÍTICA DE DIVIDENDOS'.

9

**POLÍTICA DE
DIVIDENDOS**

Política de dividendos

La Sociedad mantiene una política de dividendos que tiene en cuenta unos niveles sostenibles de distribución, y refleja la previsión de la Sociedad de obtención de beneficios recurrentes. El Grupo no pretende crear reservas que no puedan ser distribuidas a los Accionistas, salvo las legalmente requeridas.

De conformidad con el Régimen de SOCIMI, la Sociedad Dominante estará obligada a adoptar acuerdos de distribución del beneficio obtenido en el ejercicio, después de cumplir cualquier requisito relevante de la Ley de Sociedades de Capital, en forma de dividendos, a los accionistas, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

- (i) al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones en filiales cualificadas; siempre que los beneficios restantes deben ser reinvertidos en otros activos inmobiliarios dentro de un periodo máximo de tres años desde la fecha de la transmisión o, sino, el 100% de los beneficios deben ser distribuidos como dividendos una vez transcurrido dicho periodo;
- (ii) el 100% de los beneficios obtenidos por recepción de los dividendos pagados por filiales cualificadas;
- (iii) al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

Si el acuerdo de distribución de dividendos no se adopta en el plazo legalmente establecido, la Sociedad Dominante perderá su condición de SOCIMI respecto del ejercicio al que se refieren los dividendos.

La política de dividendos de la Sociedad está fijada en una distribución del 80% del AFFO ("Adjusted FFO"), entendido como el flujo de caja operativo menos el pago de intereses y menos el pago de los gastos y capex ordinarios de mantenimiento de los activos.

Con fecha 27 de abril de 2023, la Junta General de Accionistas aprobó la distribución de un dividendo complementario de los resultados del ejercicio 2022, por importe de 113.350 miles de euros (€ 0,242 por acción). Adicionalmente, con fecha 16 de noviembre de 2023, el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó la distribución de un dividendo por importe de 93.673 miles de euros (€ 0,20 por acción) a cuenta de los beneficios del ejercicio 2023.

Tipo	Fecha	Concepto	€ por acción
A cuenta 2015	28-oct-15	Dividendo	0,0775
Final 2015	27-abr-16	Dividendo	0,005692
Final 2015	27-abr-16	Distribución de prima de emisión	0,102608
Total 2015			0,19
A cuenta 2016	25-oct-16	Dividendo	0,185
A cuenta 2016	25-oct-16	Distribución de prima de emisión	0,02
Final 2016	18-may-17	Dividendo	0,10071014
Final 2016	18-may-17	Distribución de prima de emisión	0,09928767
Total 2016			0,40
A cuenta 2017	25-oct-17	Dividendo	0,20
Final 2017	25-may-18	Dividendo	0,02053654
Final 2017	25-may-18	Distribución de prima de emisión	0,23946346
Total 2017			0,46
A cuenta 2018	25-oct-18	Dividendo	0,20
Final 2018	07-may-19	Dividendo	0,20270039
Final 2018	07-may-19	Distribución de prima de emisión	0,09729961
Total 2018			0,50
A cuenta 2019	28-oct-19	Dividendo	0,20
Final 2019	8-jul-19	Dividendo	0,14741659
Total 2019			0,35
Final 2020	19-may-21	Distribución de prima de emisión	0,30
Total 2020			0,30
A cuenta 2021	03-dic-21	Dividendo	0,15
Final 2021	27-may-22	Dividendo	0,0227
Final 2021	27-may-22	Distribución de prima de emisión	0,2275
Total 2021			0,40
Extraordinario	18-ago-22	Tree	0,75
A cuenta 2022	02-dic-22	Dividendo	0,20
Final 2022	22-may-23	Dividendo	0,24
Total 2022			1,19
A cuenta 2023	12-dic-23	Dividendo	0,20
Total 2023			0,20





10

ACCIONES
PROPIAS

Acciones propias

A 31 de diciembre de 2023, la Sociedad Dominante mantiene acciones propias por un importe de 15.411 miles de euros.

El movimiento habido durante el ejercicio 2023 ha sido el siguiente:

	Número de Acciones	Miles de euros
Saldo al 1 de enero de 2022	2.885.491	32.305
Adiciones	6.625	122
Retiros	(1.355.932)	(15.261)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	1.536.184	17.166
Adiciones	83.106	689
Retiros	(220.166)	2.445
Saldo al 31 de diciembre de 2023	1.399.124	15.410

- En la Junta General de Accionistas celebrada el 27 de abril de 2023, se renovó la Autorización al Consejo de Administración, con facultades de sustitución, para aumentar el capital social conforme a lo establecido en los artículos 297.1.b) y 506 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, durante el plazo máximo de cinco años, mediante aportaciones dinerarias y con la atribución de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente, lo anterior hasta la cantidad máxima nominal igual a la mitad (50%) del capital social en el momento de la presente autorización, o del veinte por ciento (20%) del capital social en el momento de la presente autorización en caso de que en el aumento se excluya el derecho de suscripción preferente de los accionistas.
- Los retiros de acciones propias por importe de 2.445 miles de euros (coste medio de -11,11 euros por acción) corresponden en parte a la entrega a empleados dentro del plan de retribución flexible por importe de 1.338 miles de euros.
- El Grupo mantiene un contrato de liquidez para los valores cotizados en la Bolsa de Lisboa (Euronext Lisbon), habiendo realizado durante el ejercicio 2023, unas ventas netas de -16.840 acciones, por 418 miles de euros.
- A 31 de diciembre de 2023 la Sociedad Dominante mantiene acciones propias representativas del 0,298% de su capital social.



11

PERSPECTIVAS
/ I+D

Evolución previsible

En ausencia de externalidades, en las tres categorías de activos principales (oficinas, naves logísticas y centros comerciales) se prevé que se mantengan los niveles de ocupación, a la vez que las rentas se seguirán viendo ligeramente beneficiadas por la inflación al estar los contratos de arrendamiento indexados al IPC.

Tres Data Centers se han entregado durante el año:

- MAD-GET: 3MW de capacidad IT instalada de los 20MW totales
- BCN-PLZF: 3MW de capacidad IT instalada de los 16MW totales
- BIO-ARA: 3MW de capacidad IT instalada de los 24 MW totales

Se espera que durante el 2024 se continúe con el progreso en cuanto a equipamiento para alcanzar 33MW instalados a final de año.

Actividades de I+D+i

En relación con las actividades de I+D+i y otras iniciativas innovadoras, MERLIN apuesta por ofrecer un servicio integral de máxima calidad a sus inquilinos y usuarios, más allá de la propia gestión de activos, integrando las soluciones más innovadoras en sus activos que maximicen la experiencia de los usuarios. En línea con esta filosofía, en oficinas durante el último año MERLIN ha seguido apostando por la mejora de la calidad de vida de los usuarios en sus activos.

Además, MERLIN continúa apostando por los espacios de trabajo flexibles LOOM como solución al modelo de trabajo híbrido. MERLIN ha continuado impulsando durante el ejercicio numerosos proyectos de perfil tecnológico para colocar a MERLIN a la vanguardia en soluciones a sus clientes y en gestión interna. Entre los mismos caben destacar el programa de sensorización de edificios de oficinas, el proyecto de lectura de consumo energético, el proyecto de autoconsumo fotovoltaico y el desarrollo de las distintas apps de experiencia de usuario.

A photograph of a modern, multi-story building with a glass facade and a green roof. The building features a prominent cantilevered upper section with a dark metal grid structure. The foreground shows a concrete ledge with various green plants and a wooden bench. The sky is blue with some white clouds.

12

SOSTENIBILIDAD

La gestión de MERLIN en materia de sostenibilidad

MERLIN ejerce una gestión responsable en su actividad, asegurando la consecución sostenible de objetivos a largo plazo y la generación de valor compartido para sus grupos de interés. Esta práctica se apoya en la estricta obediencia de la legislación vigente y en la adhesión a estándares internacionales de referencia, reflejando su compromiso con la excelencia operativa y la responsabilidad corporativa.

En este contexto, el compromiso primordial de MERLIN es alcanzar una rentabilidad sostenible que asegure el éxito de su proyecto empresarial, considerando las expectativas de sus grupos de interés. Además, se busca un crecimiento que no perjudique el desempeño ambiental de la organización, minimizando cualquier impacto en el entorno. Se prioriza la integración de la sostenibilidad en los procesos de desarrollo y reposicionamiento de activos como una estrategia central.

LA HOJA DE RUTA DE MERLIN EN MATERIA DE SOSTENIBILIDAD

POLÍTICA DE SOSTENIBILIDAD

MERLIN Properties concibe la sostenibilidad como un impulsor clave para generar valor en el entorno en el que opera, especialmente a través de sus activos. Los principios

fundamentales que guían la hoja de ruta de MERLIN en materia de sostenibilidad, son los siguientes:

OBJETIVOS

PRINCIPALES INICIATIVAS

1 Gestión activa del cambio climático

- Desarrollar y operar **activos sostenibles**
- **Minimizar la huella de carbono** de toda la cadena de valor



- Instalación de **equipos, sistemas, y dispositivos eficientes**
- **Instalaciones fotovoltaicas propias** en los activos de la compañía (Proyecto Sun)
- Definición del **Camino a Neto Cero** de MERLIN Properties



2 Bienestar de los usuarios de los activos

- **Maximizar la experiencia** de los usuarios
- **Crear espacios de calidad** para sus ocupantes
- Contribuir a la **movilidad sostenible**



- Priorización de la **calidad del aire, iluminación y la accesibilidad**
- Creación de **MERLIN HUB** para los usuarios de parques empresariales
- **Instalación de puntos de recarga** en todos los edificios de oficinas y centros comerciales



3 Impactos positivos en las ciudades

- **Reducir el consumo de recursos**
- **Mejorar las ciudades** en las que operamos
- **Fomentar la cohesión y la inclusión** a través de nuestros activos



- Gestión de los activos bajo la **máxima eficiencia operacional** (energía, materiales y residuos, agua)
- Creación de **Renazca** para **reactivar, integrar y transformar** el entorno
- **Plan RSC** de MERLIN Properties que impulsa la contribución corporativa



La Política de Sostenibilidad ha sido aprobada por el Consejo de Administración de MERLIN Properties y está en efecto desde su aprobación, permaneciendo vigente hasta que se efectúen modificaciones en la misma.

El Consejo de Administración, mediante sus Comisiones delegadas, especialmente a través de la Comisión de Sostenibilidad e Innovación, ejerce la supervisión para garantizar la correcta implementación y cumplimiento de todos los principios de actuación y compromisos establecidos.

PRINCIPIOS DE ACTUACIÓN

GOBIERNO RESPONSABLE Y COMPORTAMIENTO ÉTICO

MERLIN se compromete, en el desarrollo de sus actividades, con el cumplimiento de los más altos estándares, garantías y transparencia en la gestión y toma de decisiones del Grupo, así como con el éxito del negocio, salvaguardando la ética y la integridad en las operaciones.

TRANSPARENCIA CON LOS GRUPOS DE INTERÉS

MERLIN considera prioritario proporcionar información íntegra, correcta y veraz acerca de la evolución del Grupo y de las actividades que desarrolla, así como a mantener suficientes canales de relación con sus grupos de interés, manteniendo una comunicación activa con ellos y dando respuesta a sus principales demandas y expectativas.

VALIDACIÓN EXTERNA INDEPENDIENTE DE LOS COMPROMISOS ADQUIRIDOS

Validación externa independiente de los compromisos adquiridos: MERLIN persigue refrendar sus compromisos a través de la obtención de validaciones externas, que garanticen la integración efectiva de la sostenibilidad tanto en su gestión interna como en sus activos y den credibilidad a la implantación práctica de los compromisos adquiridos, en la toma de decisiones y las actividades del Grupo.

CAMINO A NETO CERO

A raíz del pacto de 2,0 °C realizado en la COP21⁽¹⁾, MERLIN anunció el compromiso de convertirse en una empresa carbono neto cero para 2030, alineado con los objetivos

basados en la ciencia (SBTi), reportando los riesgos bajo las recomendaciones del TCFD⁽²⁾ y comprometidos con los ODS establecidos por la ONU.



⁽¹⁾ Convención sobre Cambio Climático de París..

⁽²⁾ Task Force on Climate-related Financial Disclosures.



HITOS EN 2023

- **Mejora en 6 de los 7 índices ESG** de referencia, en términos absolutos o relativos.
- Entrada en el **Dow Jones World Sustainability Index**.
- Procedimientos de gestión ambiental validados por los **certificados 14001 y 50001**.
- **Nuevas financiaciones “verdes”** suscritas en 2023 por un importe agregado de aproximadamente € 1.155 millones.
- **Reducción de la intensidad de huella de carbono** operacional (alcance 1 + 2) con respecto a 2022.
- **Medición de la huella de carbono embebido** en reformas y desarrollos que superen los € 3 millones.
- **Project Sun:** instalación de 4,0 MWp de potencia adicional, para acabar el ejercicio con 14,9 MWp de potencia instalada.
- Creación y lanzamiento de la **cláusula verde** en los contratos de arrendamiento.



OBJETIVOS FUTUROS

- Reformulación del Camino a Neto Cero para incluir la rama de actividad de **centros de datos**.
- Publicación de **límites máximos de huella de carbono** embebido en futuros desarrollos y reformas.
- **Renovación del “Framework”** de financiación verde.
- Incremento de la implementación de la **cláusula verde** en los contratos.
- Proyecto de implantación de la iniciativa **Residuo Cero en centros comerciales**.
- **Puesta en marcha del BMS** (Building Management System) centralizado.
- Adjudicación de bosque con capacidad y características para **compensar la totalidad de la huella de carbono** inevitable de MERLIN.





PRINCIPALES INDICADORES DEL AÑO

	DATOS EN TÉRMINOS LIKE FOR LIKE		DATOS EN TÉRMINOS ABSOLUTOS	
	DATO 2023	EVOLUCIÓN 2022-2023	DATO 2023	EVOLUCIÓN 2022-2023
CONSUMO DE ENERGÍA (GJ)	392.853	-2,2%	427.546	-1,6%
CONSUMO DE ENERGÍA (MWH)	109.126	-2,2%	118.763	1,6%
EMISIONES DE GASES DE EFECTO INVERNADERO (TCO ₂ EQ) MARKET-BASED	2.422	-6,1%	2.433	-10,8%
EMISIONES DE GASES DE EFECTO INVERNADERO (TCO ₂ EQ) LOCATION-BASED	10.491	-25,9%	10.762	-37,5%
CAPTACIÓN DE AGUA (M ³)	668.306	1,3%	690.204	-2,0%
RESIDUOS (TON)	6.100	-9,8%	6.668	-5,5%
% DE ENERGÍA AUTOPRODUCIDA	3,3 %	n/a	3,0%	n/a
% DE LA CARTERA (EN GAV) BAJO CERTIFICACIÓN LEED, BREEAM	n/a	n/a	94,2%	0,6%
% DE LA CARTERA CERTIFICADA EN ISO 14001 Y 50001	66 %	-	36%	-

Criterios y conceptos clave del reporte de desempeño ambiental

I A) METODOLOGÍA

MERLIN incluye información sobre el desempeño ambiental de su cartera de activos de acuerdo con la metodología establecida por EPRA Sustainability Best Practice Recommendations (3ª versión, 2017) y en base a los Índices GRI (Global Reporting Initiative).

- Activos sobre los que el Grupo ejerce control operacional. Se trata a nivel general de activos “multi-inquilino” en los que el Grupo evalúa de forma continua su impacto medioambiental.

- Activos sobre los que el Grupo no ejerce control operacional. En estos activos, de tipo “mono-inquilino”, aunque MERLIN es el titular de algunos de los contratos de suministro, las tareas de gestión de los consumos recaen sobre el arrendatario del activo.

- Sede corporativa de MERLIN y los espacios LOOM arrendados por el Grupo

Particularmente, en el indicador medioambiental de gestión de residuos, MERLIN reporta la información en términos del conjunto de activos en los que es responsable de la gestión de residuos, ya que, en algunos casos, dicha gestión es asumida por las comunidades de propietarios.

I B) PERÍMETRO REPORTADO

CATEGORÍAS DE ACTIVOS

MERLIN reporta información de desempeño ambiental de las carteras de oficinas, naves logísticas y centros comerciales y data centers, excluyendo del cómputo los activos que cuentan con una participación minoritaria.

TIPO DE CONTROL SOBRE LA SUPERFICIE

Para una mejor gestión del desempeño en materia de eficiencia de consumo de energía, captación de agua y huella de carbono en sus activos, MERLIN divide los datos de este tipo de indicadores según el tipo de inmueble que se trate:

DATOS REPORTADOS

El Grupo ha establecido los siguientes criterios para el reporte de la información teniendo en cuenta los criterios anteriormente establecidos y el estado del activo:

	Energía	Agua	Residuos	Certificaciones
Activos en explotación año completo ⁽¹⁾	✓	✓	✓	✓
Activos en explotación parte del año ⁽²⁾	✓	✓	✓	✓ ✗
WIP ⁽³⁾	✗	✗	✗	✗
Suelo ⁽⁴⁾	✗	✗	✗	✗

⁽¹⁾ Activos que se encuentran en explotación durante el ejercicio fiscal completo.

⁽²⁾ Activos que se encuentran en explotación parte del ejercicio fiscal, en el caso de que el activo se encuentre en explotación al final del ejercicio se reportan la información de certificaciones.

⁽³⁾ WIP: Activos en proceso de construcción o rehabilitación/reforma.

⁽⁴⁾ Solares o terrenos adquiridos por el Grupo en los que aún no se ha comenzado a edificar.

Los datos de desempeño ambiental se reportan tanto en términos absolutos como en términos relativos, conocidos como intensidad, esto es, consumos o emisiones absolutas divididas por la superficie sobre la que se reportan los consumos o emisiones.

Atendiendo a estas consideraciones, el cálculo de los indicadores medioambientales se realiza teniendo en cuenta el porcentaje de SBA (Superficie Bruta Alquilable):

- En el caso de los activos que se encuentran en explotación parte del año, para medir las intensidades, la SBA del activo se pondera por el tiempo que ha estado en explotación.
- En los casos de activos que estén constituidos como comunidad de

propietarios, se ha aplicado la cuota de participación a los datos de consumos de energía y agua. En estos casos, la superficie considerada en los cálculos representa la parte proporcional a la cuota de participación de MERLIN en el activo.

- En el caso del cálculo de las intensidades de energía y agua se considera la SBA total de los activos excepto en aquellos casos en los que MERLIN únicamente tiene el control de la gestión de los consumos en las zonas comunes, en cuyo caso sólo se considera la superficie de dichas zonas comunes.

Los datos reportados representan el siguiente porcentaje sobre la SBA total de cada categoría de activos:

	Energía % SBA	Agua % SBA	Residuos % SBA	Certificaciones % SBA
Oficinas	72%	74%	62%	96%
Activos Logísticos	33%	28%	10%	90%
Centros comerciales	99%	99%	77%	93%



PERÍMETRO ABSOLUTO Y PERÍMETRO COMPARABLE (“LIKE-FOR-LIKE”)

Tomando como base la Guía EPRA sBPR, MERLIN da respuesta a una serie de indicadores o KPIs en materia medioambiental (integrados en los EPRA Sustainability Performance Measures). Estos KPIs abarcan información en materia de consumo de energía, emisiones de GEI o Gases de Efecto Invernadero, captación de agua y generación de residuos⁽¹⁾.

Estos KPIs se dividen en dos tipos: KPIs en términos totales o absolutos y KPIs en términos comparables (Like for Like). Los KPIs absolutos están calculados en términos totales de la cartera de activos, mientras que los KPIs Like for Like están calculados considerando únicamente los activos que hayan estado en explotación de forma continuada durante los últimos tres años.

Los datos de desempeño ambiental se reportan incluyendo el grado de cobertura de cada KPI. La cobertura se define como la proporción de activos en los que hay disponibilidad de información para el cálculo del respectivo KPI con respecto al total activos, calculado tanto como por número de activos como por superficie de los activos.

En 2022, MERLIN actualizó el criterio de cálculo de sus emisiones de GEI, atendiendo al control operacional y cuota de participación según el activo que establece el referencial GHG Protocol⁽²⁾, tomando como criterio el método basado en el mercado (market-based method) según el cual, los datos de los factores de emisión derivados del consumo eléctrico deben ser obtenidos de las comercializadoras a las que se ha adquirido la electricidad. Anteriormente, el Grupo calculaba el factor

de emisión a partir del mix eléctrico para los países de España y Portugal (location-based method).

En cuanto al tipo de emisiones, se reportan el Alcance 1, 2 y 3, tal y como se describe a continuación:

1) Alcance 1, donde se incluyen las emisiones directas de GEI:

- Asociadas al consumo de combustibles en instalaciones fijas de activos con control operacional.
- Asociadas a emisiones fugitivas de gases refrigerantes de efecto invernadero.

2) Alcance 2, se incluyen emisiones indirectas de GEI:

- Asociadas al consumo de energía eléctrica en instalaciones.
- Asociadas al consumo de energía térmica en instalaciones.

3) Alcance 3, emisiones directas del consumo de combustibles en instalaciones fijas de los activos sin control operacional y las indirectas que son consecuencia de las actividades de la empresa en fuentes que no son propiedad ni están controladas por la misma (ver Anexo II del presente informe).

⁽¹⁾ La definición completa de los mencionados KPIs figura en detalle en el capítulo 8.b. “Índice de contenidos EPRA sBPR” de este EINF.

⁽²⁾ GHG Protocol (Green House Gas Protocol) establece los marcos estandarizados globales para medir y gestionar las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) de las operaciones del sector público y privado, las cadenas de valor y las acciones de mitigación.

Sistemas de gestión ambiental y energética

MERLIN, en su papel de responsable de la gestión de sus carteras, y bajo el enfoque de mejora continua, dispone de un Sistema Integrado de Gestión (SIG) para las normas internacionales ISO 14001:2015 (Sistema de Gestión Ambiental (SGA)) y para la norma internacional ISO 50001:2018 (Sistema de Gestión Energética (SGE)), siendo ambos referenciales certificados por una entidad de certificación acreditada.

El Sistema de Gestión Ambiental respalda sus buenas prácticas en materia ambiental y su sistemática para identificar y cumplir todos los requisitos legales de carácter ambiental que son de aplicación, así como para identificar y gestionar los riesgos ambientales asociados, poniendo de manifiesto su compromiso con la mejora continua en materia medioambiental.

Por otra parte, el Sistema de Gestión Energética permite mejorar la eficiencia energética, reducir los consumos, mejorar en las operaciones y actividades y reducir las emisiones asociadas a la actividad de MERLIN, demostrando su compromiso con la eficiencia energética bajo la premisa de mejora continua.

En 2015, MERLIN inició un ambicioso plan para implantar estos sistemas de gestión y superar con éxito los procesos de certificación respecto a ISO 14001 (gestión medioambiental) e ISO 50001 (gestión energética), ampliando así el número de activos inmobiliarios con al menos una de las dos certificaciones.

Este plan abarca tanto inmuebles de oficinas como centros comerciales y naves logísticas. Respecto a la ISO 14001, en 2023 se alcanzaron 91 edificios certificados, que cuentan con una superficie de 1.233.389 m², 2 edificios más respecto a 2022.

Asimismo, el Grupo ha dado continuidad al proceso de implementación de un Sistema de Gestión Energética bajo la

norma ISO 50001 iniciado en 2017, estando actualmente certificados 88 edificios, que cuentan con una superficie de 1.181.192 m², 4 más respecto a 2022.

En los activos incluidos en el Sistema de Gestión Energética bajo la norma ISO 50001 el objetivo energético es reducir un 8% el consumo energético respecto del valor obtenido en 2021 (96,71 kWh/m² ocupado), fundamentado en la implantación de MAEs (medidas de ahorro energético).

El Grupo se acoge al principio de precaución, a través del Sistema de Gestión Ambiental, donde se identifican los impactos ambientales más significativos de sus actividades y se establecen los mecanismos necesarios para su identificación, evaluación y control.

El grupo destina 8,11 FTEs (3,05% de la plantilla) a la prevención de riesgos ambientales, teniendo en cuenta la dedicación de los órganos de gobierno, la alta dirección, y los equipos de prevención y gestión.

Respecto a la cobertura por posibles riesgos ambientales el Grupo cuenta con seguro de Responsabilidad Civil que cubre expresamente la responsabilidad civil derivada de la contaminación o polución de la atmósfera, del suelo o de las aguas, siempre que dichas acciones nocivas se hayan producido como consecuencia de una causa accidental, súbita, imprevisible, inesperada y no intencionada.

Quedan asimismo cubiertos los gastos de retirada, limpieza o eliminación de las sustancias contaminantes de los que deba legalmente responder MERLIN por contaminación a situaciones o instalaciones de terceros.

En el ejercicio 2023, tras un análisis, el Grupo no ha considerado necesario contar con provisiones para cubrir los posibles riesgos ambientales.

Desarrollo y operación de activos sostenibles

El compromiso con la integración de la sostenibilidad en todo el ciclo de vida de sus activos siempre ha sido un aspecto clave para MERLIN y se ha mantenido constante en las distintas fases de la vida de los mismos:

ADQUISICIÓN DE NUEVOS TERRENOS O INMUEBLES

En sus procesos de due diligence en sus nuevas inversiones en terrenos e inmuebles, MERLIN considera en su evaluación aspectos de sostenibilidad ambiental y social, como por ejemplo las características constructivas del inmueble, la eficiencia energética del activo, su alineamiento con la estrategia del Grupo en lo que respecta a la movilidad sostenible, o el estado de cumplimiento legal y sanciones. Asimismo, como punto de partida, la estrategia del Grupo prioriza la ubicación de activos en entornos urbanos, lo que de por sí evita la afección a áreas protegidas o críticas desde el punto de vista de su valor ecológico.

En este sentido MERLIN se compromete con:

- **100%**
de activos de oficinas y centros comerciales situados a menos de 10 minutos/1km de un medio de transporte público.
- **0%**
de activos situados en áreas protegidas o de alto valor ecológico.
- **100%**
de adquisiciones que integren criterios ambientales y sociales.

MERLIN ha avanzado con estos compromisos logrando que el acceso al 100% de sus oficinas y centros comerciales en transporte público sea una realidad, así

como la ubicación de sus activos en áreas urbanas sin afección a áreas protegidas o de alto valor ecológico. Asimismo, MERLIN continúa trabajando en que sus adquisiciones integren criterios ambientales y sociales en línea con las certificaciones LEED y BREEAM.

DESARROLLOS Y REPOSICIONAMIENTOS

En el marco de sus desarrollos y reposicionamientos, MERLIN incorpora criterios de sostenibilidad en la fase de diseño, incrementando así el valor generado en el proyecto desde la etapa inicial del mismo. También establece requerimientos en materia de sostenibilidad a contratistas, orienta los proyectos para la certificación de sus activos en base a esquemas de construcción sostenible y reduce y mitiga los impactos negativos derivados de la ejecución de las obras. En esta fase, el Grupo sustituye o instala equipos, sistemas y dispositivos eficientes en el consumo de recursos.

MERLIN ha desarrollado una política que establece la obligación de calcular la huella embebida para aquellos proyectos superiores a 3 millones de euros, así como un scoring en desempeño de aspectos ESG para los proveedores con los que se vaya a desarrollar un proyecto superior a 150 mil euros. En 2023 se ha calculado la huella embebida de cinco proyectos.

MERLIN, en su firme compromiso con la integración de la sostenibilidad en todas las etapas de vida de sus activos, lleva a cabo tanto el Análisis de Ciclo de Vida de la construcción de nuevas naves como de las obras de rehabilitación. Este análisis posibilita una evaluación exhaustiva y meticulosa del desempeño ambiental de las edificaciones a lo largo de todas sus fases, desde la extracción de materias primas hasta su disposición final. De este modo, se pueden comparar diversas alternativas de diseño, materiales y tecnologías, lo

que contribuye a una toma de decisiones más fundamentada y a la optimización del rendimiento ambiental durante su vida útil. Además, los análisis de ciclo de vida ofrecen la oportunidad de identificar áreas donde se pueden implementar estrategias de economía circular, como la reutilización, el reciclaje o la remanufactura, con el fin de optimizar el uso de recursos y minimizar los residuos a lo largo del ciclo de vida del edificio.

En la siguiente tabla se muestran los análisis de ciclo de vida desarrollados durante el año 2023.

- **Nave B Sector ST 31, Cabanillas del Campo**
- **Nave 1 Sector UG 15, San Fernando de Henares**
- **Edificio sito en calle Preciados, 28**
- **Edificio sito en Calle Josefa Valcárcel, 48**

MERLIN también busca sinergias entre sus activos, a través de la minimización y reutilización de los residuos generados en sus trabajos de reposicionamiento. A este respecto, cabe destacar la reutilización de materiales de obra o instalaciones de edificios, o el reciclado del suelo en Cerro de los Gamos. Durante el 2023 se ha utilizado el suelo técnico retirado en Plaza Ruiz Picasso 11 y en los edificios 2 y 3 de Cerro de los Gamos para los edificios 1 y 4. Para los 2 y 3 se va a reutilizar el suelo técnico ya existente tanto en estos edificios como en las plantas vacías del edificio 5. Además de esto, se van a recuperar las calderas del edificio Cerro de los Gamos 3 para su utilización en el activo Castellana 93.

En este punto, tal y como recoge su hoja de ruta, el Grupo quiere incentivar la economía circular entre sus contratistas en los procesos de desarrollo y reposicionamiento, para lo que incluirá en los procesos de licitación estos criterios en la valoración de las ofertas presentadas.

En materia de biodiversidad, en los desarrollos y reposicionamientos, MERLIN estudia el valor ecológico del entorno y propone medidas para preservarlo; prioriza las especies vegetales autóctonas en las zonas ajardinadas de los distintos activos, evitando las especies exóticas. Asimismo, si bien se encuentra implícito en su estrategia de expansión, el Grupo evita la deforestación en sus desarrollos y reposicionamientos al adquirir terrenos en entornos urbanos o con usos previos.

A este respecto, MERLIN se compromete a:

-
- **100%** de los activos desarrollados/ reposicionados con certificación de construcción sostenible.
-

- **100%** de los proveedores críticos evaluados en aspectos ESG en 2023.
-

En relación con estos compromisos, MERLIN ha avanzado certificando la práctica totalidad de sus desarrollos y reposicionamientos bajo LEED o BREEAM.

En relación con el carbono embebido en nuevos desarrollos, Merlin se compromete a no superar el límite máximo establecido:

-
- **Oficinas: 500 kg CO₂/m².**
 - **Logística: 400 kg CO₂/m².**
 - **Centros comerciales: 500 kg CO₂/m².**
-

GESTIÓN DE LOS INMUEBLES EN OPERACIÓN

En la gestión de sus activos, MERLIN emplea estrategias centradas en la supervisión continua y gestión proactiva de los consumos. Implementa medidas destinadas a optimizar dichos consumos, colabora estrechamente con inquilinos y operadores, y minimiza los efectos adversos en términos de sostenibilidad de sus activos. Además, evalúa a sus proveedores conforme a criterios de sostenibilidad y certifica sus activos mediante sistemas reconocidos que posibilitan la medición de su rendimiento en materia de sostenibilidad.

Dado que la fase operativa es aquella en la cual MERLIN dispone de una mayor capacidad de acción, el Grupo concentra sus esfuerzos en potenciar al máximo la incorporación de aspectos de sostenibilidad en esta etapa. Actualmente, es relevante resaltar las siguientes iniciativas de sostenibilidad implementadas en la cartera de activos en operación:

- **Monitorización del desempeño ambiental** activo a activo en toda la cadena de mando, y trimestralmente se establecen planes de acción concretos.
- Aprobación de un **plan de inversiones para la instalación de equipos** (luz, clima, etc.) que mejoran el desempeño de los activos.
- Inclusión de **cláusulas verdes** para incentivar la eficiencia energética en la operativa del inquilino. 28 arrendatarios firmaron la cláusula verde en 2023.
- MERLIN continúa con la instalación de **paneles fotovoltaicos** en activos de sus ramas de actividad (oficinas, centros comerciales, naves logísticas y data centers) en el marco del **Project Sun**, con el que aspira a posicionarse como un actor esencial en la transición energética, siendo el mayor promotor de energía autogenerada de su sector. Con la consecución de los objetivos del

pasado año, el proyecto asciende a 14,9 MW instalados en un total de 28 activos (15 oficinas, 4 centros comerciales, 7 naves logísticas y 2 data centers), que consiguen una tasa de autoconsumo total del 4,2%.

- Asimismo, en este ámbito, MERLIN ha alcanzado el **100% de activos bajo control operacional con consumo de electricidad renovable** con certificado de garantía de origen.
- Con el objetivo de **mejorar la economía circular de sus activos**, MERLIN realiza diversas iniciativas para la optimización del uso de materiales, la minimización en la generación de residuos y la gestión más adecuada de los residuos producidos. En este sentido, todos los activos (oficinas y centros comerciales) poseen sistemas de clasificación de residuos.

En el marco de la operación de sus activos, MERLIN tiene como principal objetivo disponer del 100% de sus activos con paneles fotovoltaicos instalados⁽¹⁾.

⁽¹⁾ Este compromiso hace referencia a aquellos activos cuyas características técnicas y/o estructurales lo permitan

Avances sostenibles en la cartera de MERLIN

Siguiendo rigurosamente las prácticas de vanguardia en el ámbito de la sostenibilidad y con el propósito de garantizar la comparabilidad con los datos proporcionados por otras compañías del sector, MERLIN elabora el informe acerca del rendimiento medioambiental de su cartera de acuerdo con las las EPRA Sustainability Best Practice Recommendations (3ª versión, 2017)⁽¹⁾.

Para más información sobre el desempeño ambiental de la cartera de MERLIN, así como de la metodología utilizada puede consultar el “Anexo I. Reporte del desempeño ambiental de acuerdo con las recomendaciones de las SBPR (Sustainability Best Practice Recommendations) de EPRA”.

PRINCIPALES INDICADORES DE DESEMPEÑO MEDIOAMBIENTAL DE LA CARTERA DE MERLIN⁽²⁾

	2021		2022		2023	
	Absoluto	LfL	Absoluto	LfL	Absoluto	LfL
 ENERGÍA	436.188 GJ	409.486 GJ	434.494 GJ	401.753 GJ	427.546 GJ	392.853 GJ
	0,209 GJ/m ²	0,263 GJ/m ²	0,207 GJ/m ²	0,257 GJ/m ²	0,201 GJ/m²	0,255 GJ/m²
	121.163 Mwh	113.746 Mwh	120.693 Mwh	111.598 Mwh	118.763 Mwh	109.126 Mwh
	0,058 Mwh/m ²	0,073 Mwh/m ²	0,058 Mwh/m ²	0,071 Mwh/m ²	0,056 Mwh/m²	0,071 Mwh/m²
 AGUA	554.034 m ³	512.544 m ³	704.215 m ³	660.003 m ³	690.204 m³	668.306 m³
	0,390 m ³ /m ²	0,388 m ³ /m ²	0,484 m ³ /m ²	0,482 m ³ /m ²	0,477 m³/m²	0,488 m³/m²
 RESIDUOS	6.198 tons	6.197 tons	7.054 tons	6.766 tons	6.668 tons	6.100 tons

⁽¹⁾ Las directrices de EPRA (European Public Real Estate Association) sBPR en su tercera y última versión correspondiente al año 2017 toman como punto de partida los Estándares GRI (Global Reporting Initiative). Dichos estándares constituyen el estándar de reporting en materia de sostenibilidad más importante a nivel mundial; no obstante, al estar dirigidos a un amplio abanico de compañías, tienen un carácter genérico y amplio, que no llega en ciertos casos a cubrir las particularidades específicas del sector del Real Estate. En consecuencia, la Guía EPRA sBPR proporciona criterios de reporte muy específicos que concretan los requisitos establecidos por los Estándares GRI. Siguiendo las recomendaciones de la Guía EPRA sBPR, en el Anexo I se incluyen una serie de tablas en las que se desglosan de forma completa los datos de desempeño ambiental de la cartera.

⁽²⁾ Los indicadores medioambientales reportados en la infografía solo incluyen información de los activos sobre los que MERLIN ejerce un control operacional.

Respecto al **consumo energético de los activos *Like for Like***⁽¹⁾, se ha producido una disminución en comparación con 2022 del 2,2% principalmente originado por la implantación de medidas de ahorro energético y el control de las instalaciones ya que lo esperable era que se produjera un aumento de este consumo frente al 2022 por el incremento de la ocupación en las oficinas, de la actividad en la logística y de la afluencia en los centros comerciales. El consumo de la cartera absoluta ha bajado un 1,6%.

En relación con la **intensidad energética, en la cartera *Like for Like*** ha sido de un 1,1% inferior respecto a 2022, y en la cartera absoluta, un 3,0% inferior respecto a 2022.

En relación con los **datos de desempeño, en términos *Like for Like*, el volumen de captación de agua** en 2023 en los activos en los que MERLIN ejerce control operacional ha sido de 668.306 m³ divididos entre consumos en los activos de oficinas (42%), naves logísticas (7%) y centros comerciales (51%). En comparación con 2022, se ha producido un incremento del 1,26% debido principalmente al aumento de la afluencia en la cartera de oficinas y centros comerciales (5%) y de las altas temperaturas registradas en el período estival.



⁽¹⁾ Se incluyen aquellos activos que hayan estado en explotación de forma continua durante los últimos tres años.

I CONSUMO DE ENERGÍA

MERLIN recopila información relativa al consumo de energía en distintos ámbitos dentro de su cartera, incluyendo aquellos bajo control operacional, sin control operacional, en sus instalaciones en la sede central ubicada en Madrid, así como en los

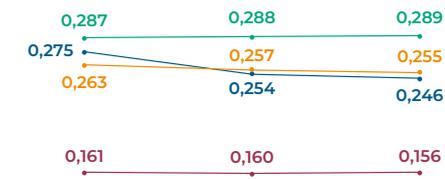
espacios de LOOM de Huertas y Salamanca. Esta recopilación incluye el consumo detallado de electricidad, combustibles como gas natural y gasoil, y el uso de sistemas de calefacción y refrigeración urbana (District Heating & Cooling).

CONSUMO DE ENERGÍA DE ACTIVOS DE MERLIN BAJO CONTROL OPERACIONAL⁽¹⁾

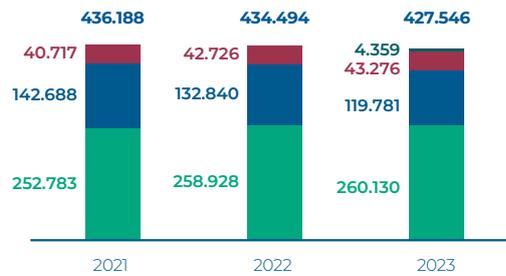
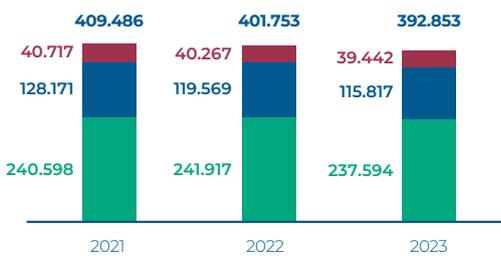
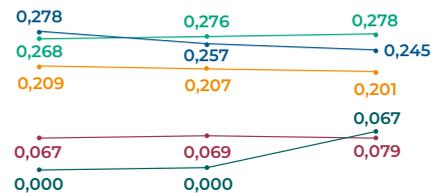
En relación con los activos sobre los que MERLIN tiene la capacidad para controlar y evaluar sus niveles de consumo de energía, la Compañía dispone de información en

términos absolutos del 55% de la cartera en términos de superficie, un 1% menos que en 2022.

- Consumo energético *Like for Like* por línea (GJ) e intensidad energética *Like for Like* (GJ/m²) por línea de negocio.



- Consumo energético absoluto (GJ) e intensidad energética absoluta (GJ/m²) por línea de negocio.

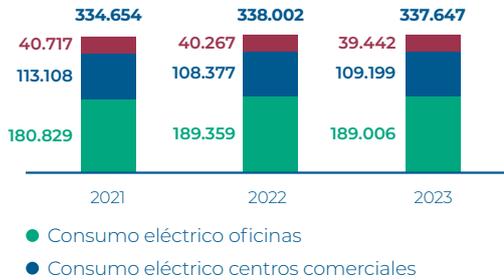


- Consumo energético oficinas
- Consumo energético centros comerciales
- Consumo energético naves logísticas

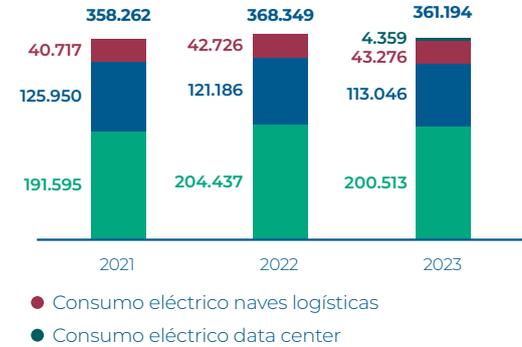
- Consumo energético data center
- Consumo energético medio MERLIN

⁽¹⁾ En el cálculo de la intensidad se ha considerado la superficie total de los activos, excepto en aquellos casos en los que MERLIN únicamente tiene el control de gestión de los consumos en las zonas comunes, en cuyo caso solo se ha considerado la superficie de dichas zonas comunes.

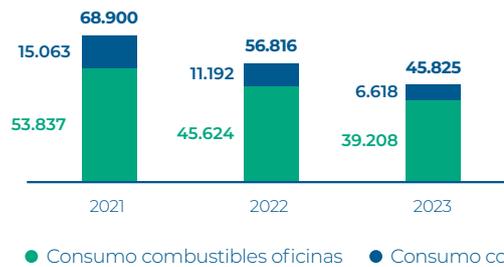
- Consumo eléctrico *Like for Like* por línea de negocio (GJ).



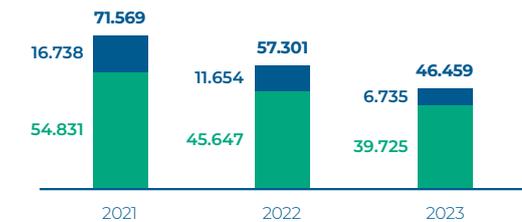
- Consumo eléctrico absoluto por línea de negocio (GJ).



- Consumo de combustible *Like for Like* por línea de negocio (GJ).



- Consumo de combustible absoluto por línea de negocio (GJ).



- Consumo de *District Heating & Cooling* *Like for Like* por línea de negocio (GJ).



- Consumo de *District Heating & Cooling* absoluto por línea de negocio (GJ).



MERLIN ha continuado apostando por la energía renovable a través de la producción y autoconsumo de energía fotovoltaica en sus activos y ampliando el número de activos que se suministran con energía renovable con garantía de origen. En 2023⁽¹⁾, el consumo de electricidad proveniente de fuentes renovables representó un 99,98% del total de consumo eléctrico bajo su control operacional.

Además, MERLIN adquiere para algunos activos Certificados de Energía Renovable (REC) como parte de sus certificaciones LEED y BREEAM. Gracias a esta adquisición de energía verde, en 2023, el Grupo ha obtenido un total de 4.941 GJ, con un valor aproximado de 3.790 \$.

⁽¹⁾ El consumo de electricidad restante (54 GJ, un 0,01 % del total de consumo de electricidad) corresponde al consumo de electricidad procedente de comercializadoras de electricidad convencional.

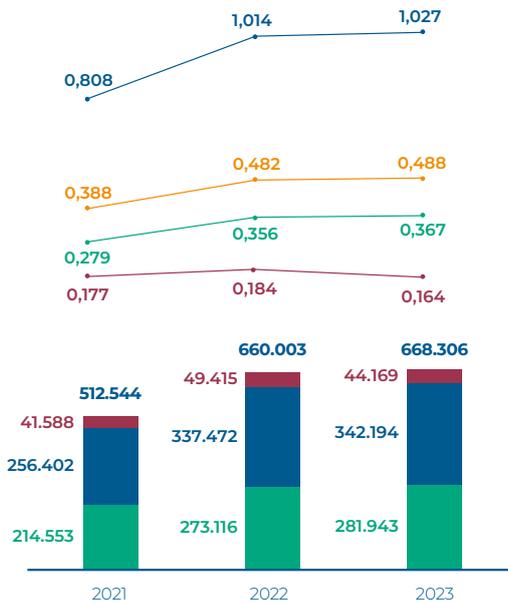
I CAPTACIÓN DE AGUA

En materia de captación de agua en activos bajo gestión, MERLIN dispone

de información del 54% de la cartera en términos de superficie.

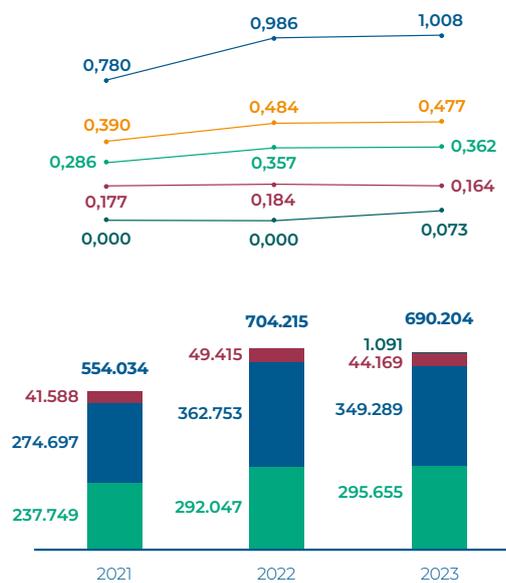
Captación de agua de los activos de MERLIN bajo control operacional⁽¹⁾

- Agua captada *Like for Like* (m³) e intensidad de agua captada *Like for Like* (m³/m²) por línea de negocio.



- Consumo de agua oficinas
- Consumo de agua comerciales
- Consumo de agua naves logísticas

- Agua captada en términos absolutos (m³) e intensidad de agua captada en términos absolutos (m³/m²) por línea de negocio.



- Consumo de agua data center
- Consumo de agua medio MERLIN

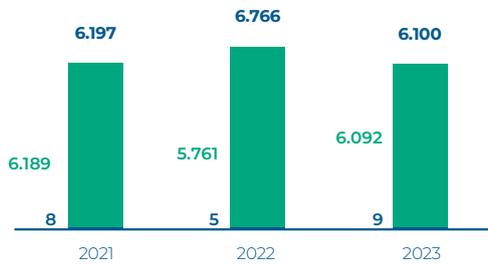
I GESTIÓN DE RESIDUOS

Dentro del contexto del Sistema de Gestión Ambiental ISO 14001, MERLIN emplea un enfoque sistemático para la gestión de residuos de su cartera, implementando la segregación de residuos en su origen basada en sus características, lo que incluye una apropiada clasificación entre

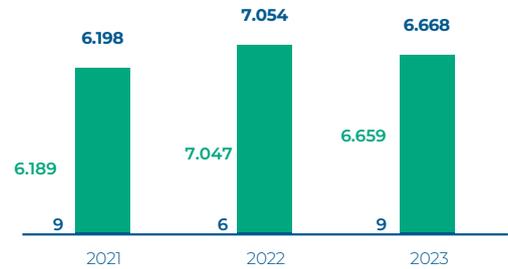
residuos peligrosos y no peligrosos. Debido a la naturaleza de las actividades llevadas a cabo por el Grupo, la cantidad de residuos peligrosos generados en sus activos es significativamente inferior, en términos de peso, en comparación con los residuos no peligrosos.

⁽¹⁾ En el cálculo de la intensidad se ha considerado la superficie total de los activos, excepto en aquellos casos en los que MERLIN únicamente tiene el control de gestión de los consumos en las zonas comunes, en cuyo caso solo se ha considerado la superficie de dichas zonas comunes.

- Generación de residuos *Like for Like* según su naturaleza (toneladas generadas).



- Generación de residuos absolutos según su naturaleza (toneladas generadas).



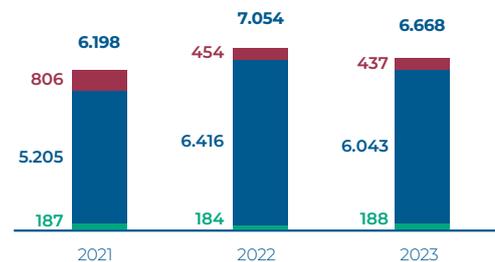
- Generación de residuos peligrosos ● Generación de residuos no peligrosos

MERLIN dispone de información acerca del destino final del 63% de los residuos generados bajo su control en su cartera. Adicionalmente, casi la totalidad de los residuos gestionados atraviesan algún proceso de valorización. A continuación, se detallan las cantidades de residuos sometidos a diversos tipos de tratamiento, especificados por cartera.

- Generación de residuos *Like for Like* por línea de negocio (toneladas generadas).



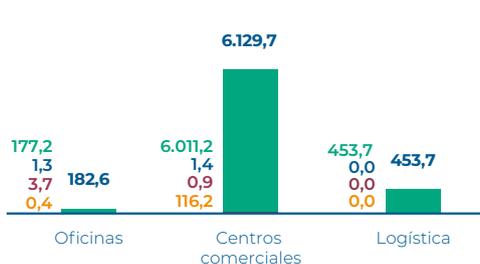
- Generación de residuos absolutos por línea de negocio (toneladas generadas).



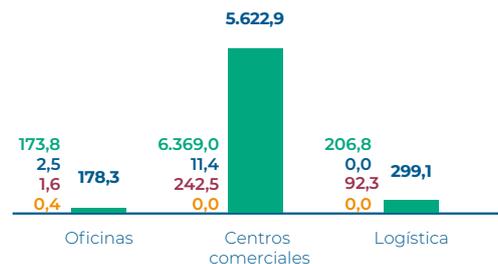
- Generación residuos en oficinas ● Generación residuos en centros comerciales ● Generación residuos en naves logísticas

La disminución *Like for Like* se corresponde principalmente con la mejora en la gestión organizada favoreciendo la reducción del total de residuos generados.

- Peso total de los residuos *Like for Like* según el tipo de tratamiento (toneladas generadas) 2022.



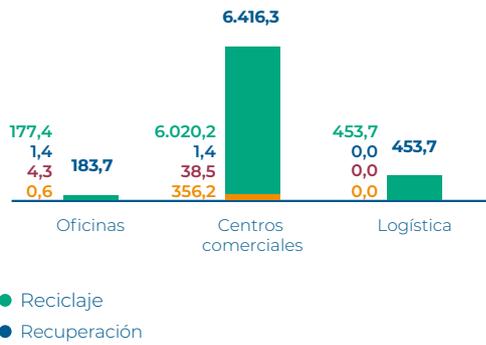
- Peso total de los residuos *Like for Like* según el tipo de tratamiento (toneladas generadas) 2023.



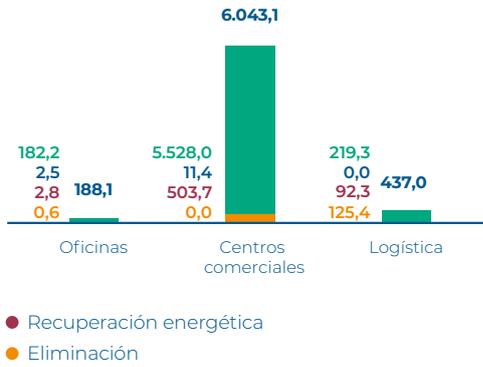
- Reciclaje
- Recuperación

- Recuperación energética
- Eliminación

- Peso total de los residuos absolutos según el tipo de tratamiento (toneladas generadas) 2022.



- Peso total de los residuos absolutos según el tipo de tratamiento (toneladas generadas) 2022.



La empresa tiene previsto continuar en los próximos periodos con su enfoque de mejora continua en la gestión de residuos con el objetivo de aumentar la cantidad de residuos destinados a procesos de recuperación y reciclaje, además de asegurar la reducción al mínimo de residuos no clasificados o dispuestos en vertederos. Vale la pena resaltar, en este contexto, el caso específico del centro comercial de Marineda, que mantiene la certificación "Residuo Cero" otorgada por AENOR.

En relación al desperdicio de alimentos, no es un aspecto material para MERLIN debido a la naturaleza de sus operaciones. No obstante, en esta línea el Grupo promueve iniciativas como Too Good to Go en sus centros comerciales para reducir el desperdicio de alimentos en sus instalaciones.



Descarbonización de la cartera de MERLIN Properties

La trayectoria desarrollada por MERLIN en estos años ha posibilitado que la empresa esté en condiciones de definir su meta de reducción de emisiones o su “camino a neto cero” para el año 2030, adelantándose de esta manera a la estrategia europea de descarbonización de la economía y asegurando la pervivencia presente y futura de la Compañía y sus activos.

El camino a neto cero de MERLIN constituye un plan integral que abarca la optimización del rendimiento no solo de la empresa en sí

y de los activos directamente controlados, sino también de los actores primordiales responsables de las emisiones asociadas a MERLIN a lo largo de toda su cadena de valor, lo que engloba a proveedores e inquilinos.

En el ejercicio 2022, MERLIN actualizó el criterio utilizado para el cálculo de las emisiones. Siguiendo las directrices de GHG Protocol se ha tomado como criterio el método basado en el mercado (market-based method)⁽¹⁾.

	2021	2022	2023
	Absoluto	Absoluto	Absoluto
Market-based Alcances 1 y 2	3.429	2.711	2.433
Alcance 1	2.675	2.668	2.422
Alcance 2 Market-based	754	44	11
Intensidad tCO ₂ eq/m ²	0,002	0,002	0,002
Alcance 3	n/d	n/d	n/d

⁽¹⁾ Market based method: El método basado en el mercado: calcula las emisiones en función de la electricidad que las organizaciones han elegido comprar. la diferencia es que el método basado en el mercado trata el uso de electricidad renovable fuera de la localización del consumo como generador de 0 emisiones de carbono, mientras que el método basado en la ubicación / localización asigna el factor de emisión promedio de la red local al uso renovable fuera de la localización del consumo.

Así mismo, MERLIN sigue reportando sus emisiones bajo el criterio de control operacional (location based method⁽¹⁾).

	2021	2022	2023
	Absoluto	Absoluto	Absoluto
Location-based Alcances 1 y 2	13.296	14.186	10.762
Alcance 1	2.675	2.668	2.422
Alcance 2 Location-based	10.620	11.518	8.340
Intensidad tCO ₂ eq/m ²	0,008	0,009	0,007
Alcance 3	105.332	133.674	146.067

I EMISIONES DE GASES DE EFECTO INVERNADERO (GEI) DE ALCANCE 1 Y 2

A continuación, se presenta el detalle de las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) vinculadas al consumo de electricidad, combustibles (gas natural y gasoil), así como a los sistemas de calefacción y refrigeración urbana (District Heating & Cooling), incluyendo también las recargas de gases refrigerantes en los sistemas de refrigeración. Estos datos abarcan tanto los activos bajo control operacional, además de la sede central de MERLIN en Madrid y los espacios de LOOM en Huertas y Salamanca.



Para más información sobre el desempeño ambiental de la cartera de MERLIN así como de la metodología utilizada puede consultar el **“Anexo I. Reporte del desempeño ambiental de acuerdo con las recomendaciones de las SBPR (Sustainability Best Practice Recommendations) de EPRA”**.

⁽¹⁾ Location based method: El método basado en la localización no tiene en cuenta los instrumentos ni los contratos, y asigna el factor de emisión promedio de la red local a todo el uso externo, independientemente de su procedencia. En ambos métodos, las emisiones de Alcance 1 se han calculado considerando los factores recomendados por el Ministerio de Transición Ecológica y el Reto Demográfico (MITERD) de España. Asimismo, las emisiones de Alcance 2 location-based correspondientes al consumo de electricidad se han calculado considerando el factor de emisión del mix eléctrico para los países de España y Portugal. El factor de emisión del mix eléctrico es un ratio que representa la intensidad de emisiones de CO₂ con respecto a la generación de la electricidad que se consume. Por tanto, se trata de un indicador de la relevancia de las fuentes energéticas bajas en carbono en el conjunto de la producción eléctrica del país. Las emisiones de alcance 2 location-based correspondientes al consumo de District Heating se han obtenido a partir del factor de emisión facilitado por cada una de las suministradoras y las emisiones correspondientes al consumo de District Cooling se han obtenido considerando el consumo específico de electricidad necesario para el servicio de agua fría y el factor de emisión del mix eléctrico español.

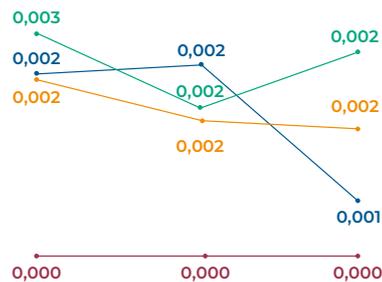
Emisiones de GEI en los activos sobre los que MERLIN ejerce control operacional (market-based)

En primer lugar, tomando como referencia un enfoque de cálculo market-based y considerando la cartera Like for Like, la suma de emisiones de GEI de Alcance 1 y 2 en 2023 ha sido de 2.422 tCO₂eq, un 6,4% menos que en 2022.

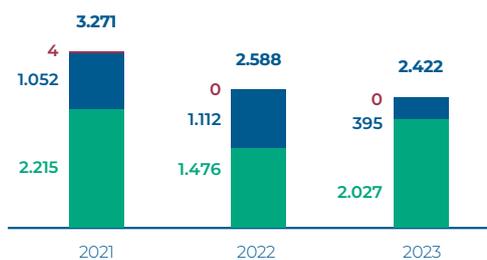
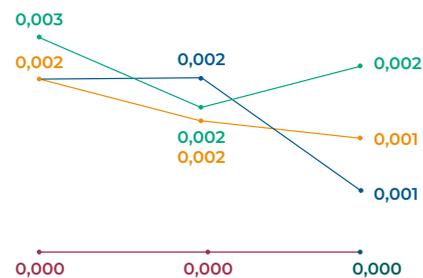
En relación con la cartera en términos absolutos, la suma de emisiones de GEI de Alcance 1 y 2 market-based en 2023 fueron de 2.433 tCO₂eq, un 10,3% menos respecto a 2022. Por alcances, 2.422 tCO₂eq corresponden a emisiones de Alcance 1⁽¹⁾ y las 11 tCO₂eq restantes a emisiones de Alcance 2⁽²⁾.

KPIs – EMISIONES DE GASES DE EFECTO INVERNADERO (GEI) ALCANCES 1 Y 2 EN LOS ACTIVOS DE MERLIN BAJO CONTROL OPERACIONAL⁽³⁾ MARKET-BASED

- Emisiones de GEI Like for Like (tCO₂eq) e intensidad de emisiones de GEI Like for Like (tCO₂eq/m²) por línea de negocio.



- Emisiones de GEI absolutas (tCO₂eq) e intensidad de emisiones de GEI absolutas (tCO₂eq/m²) por línea de negocio y totales.



- Emisiones GEI en oficinas
- Emisiones GEI en centros comerciales

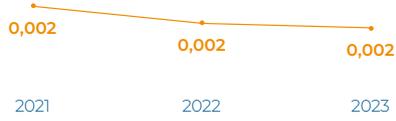
- Emisiones GEI en naves logísticas
- Emisiones GEI en data center

⁽¹⁾ Incluye consumo de combustibles y recargas de gases refrigerantes.

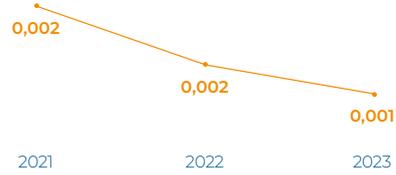
⁽²⁾ Incluye consumo de electricidad y de District Heating & Cooling.

⁽³⁾ Las emisiones de GEI de Alcances 1 y 2 reportadas a continuación se corresponder a los activos sobre los que MERLIN ejerce control sobre su gestión. En el cálculo de la intensidad se ha considerado la superficie total de los activos, excepto en aquellos casos en los que MERLIN únicamente tiene el control de gestión de los consumos en las zonas comunes, en cuyo caso solo se ha considerado la superficie de dichas zonas comunes.

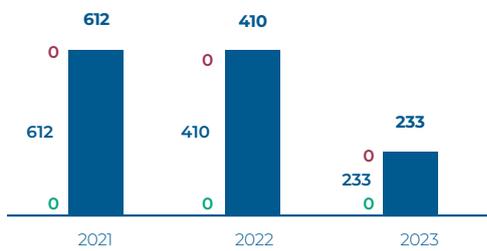
- Intensidad de emisiones de GEI *Like for Like* (tCO₂eq) totales.



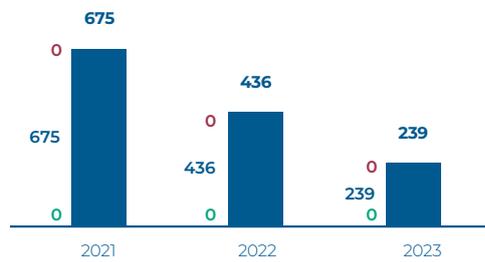
- Intensidad de emisiones de GEI absolutas (tCO₂eq) totales.



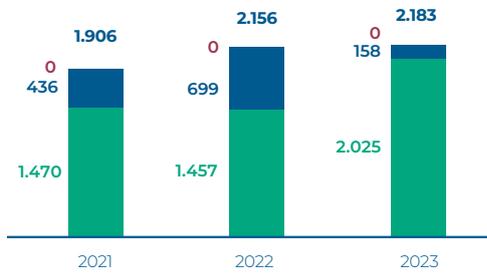
- Emisiones de GEI *Like for Like* de Alcance 1 (consumo de combustible) por línea de negocio (tCO₂eq).



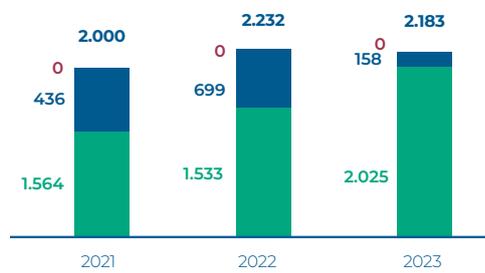
- Emisiones de GEI absolutas de Alcance 1 (consumo de combustible) por línea de negocio (tCO₂eq).



- Emisiones de GEI *Like for Like* de Alcance 1 (gases refrigerantes) por línea de negocio (tCO₂eq).



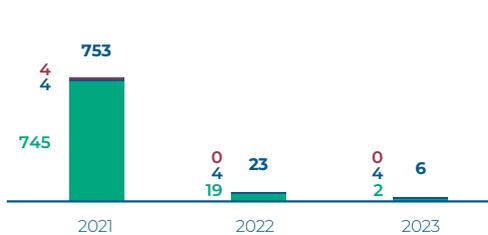
- Emisiones de GEI absolutas de Alcance 1 (gases refrigerantes) por línea de negocio (tCO₂eq).



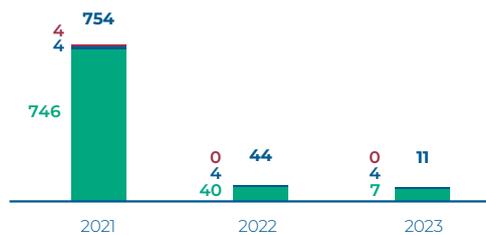
- Emisiones Alcance 1 en oficinas
- Emisiones Alcance 1 en centros comerciales

- Emisiones Alcance 1 en naves logísticas
- Emisiones Alcance 1 en data center

- Emisiones de GEI *Like for Like* de Alcance 2 por línea de negocio (tCO₂eq).



- Emisiones de GEI absolutas de Alcance 2 por línea de negocio (tCO₂eq).



- Emisiones Alcance 2 en oficinas
- Emisiones Alcance 2 en centros comerciales

- Emisiones Alcance 2 en naves logísticas
- Emisiones Alcance 2 en data center

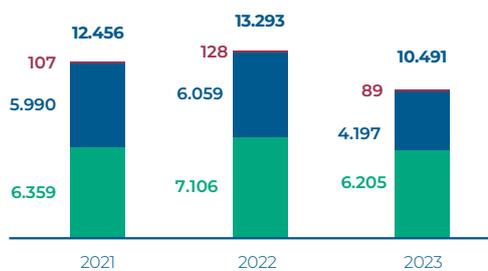
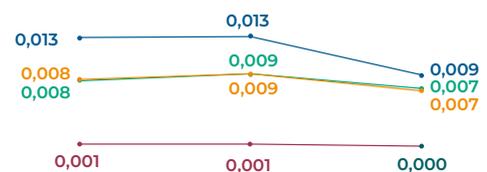
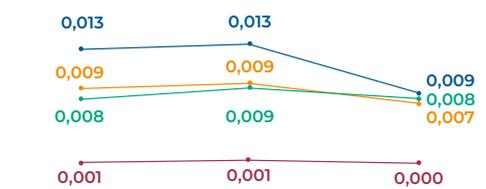
Emisiones de GEI en los activos sobre los que MERLIN ejerce control operacional (location-based)

En primer lugar, tomando como referencia un enfoque de cálculo location-based y considerando la cartera Like for Like, la suma de emisiones de GEI de Alcance 1 y 2 ha sido de 10.491 tCO₂eq, un 21% menos que en 2022. En relación con la cartera en términos absolutos, la suma de emisiones

de GEI de Alcance 1 y 2 location-based fueron de 10.762 tCO₂eq, un 24% menos respecto a 2022. Por alcances, 2.422 tCO₂eq corresponden a emisiones de Alcance 1⁽¹⁾ y las 8.340 tCO₂eq restantes a emisiones de Alcance 2⁽²⁾.

KPIs – Emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI) alcances 1⁽³⁾ y 2 en los activos de MERLIN bajo control operacional⁽⁴⁾ location based

- Emisiones de GEI Like for Like (tCO₂eq) e intensidad de emisiones de GEI Like for Like (tCO₂eq/m²) por línea de negocio.
- Emisiones de GEI absolutas (tCO₂eq) e intensidad de emisiones de GEI absolutas (tCO₂eq/m²) por línea de negocio y totales.



- Emisiones GEI en oficinas
- Emisiones GEI en centros comerciales
- Emisiones GEI en naves logísticas
- Emisiones GEI en data center

⁽¹⁾ Incluye consumo de combustibles y recargas de gases refrigerantes.
⁽²⁾ Incluye consumo de electricidad y de District Heating & Cooling.
⁽³⁾ Dado que, en ambos métodos, las emisiones de Alcance 1 se han calculado considerando los factores recomendados por el Ministerio de Transición Ecológica y el Reto Demográfico (MITERD) de España, en este apartado no se incluyen los datos de Alcance 1, ya reportados bajo el enfoque market based.
⁽⁴⁾ Las emisiones de GEI de Alcances 1 y 2 reportadas a continuación se corresponden a los activos sobre los que MERLIN ejerce control sobre su gestión. En el cálculo de la intensidad se ha considerado la superficie total de los activos, excepto en aquellos casos en los que MERLIN únicamente tiene el control de gestión de los consumos en las zonas comunes, en cuyo caso solo se ha considerado la superficie de dichas zonas comunes.

- Intensidad de emisiones de GEI *Like for Like* (tCO₂eq) totales.



- Intensidad de emisiones de GEI absolutas (tCO₂eq) totales.



- Emisiones de GEI *Like for Like* de Alcance 2 (consumo de combustible) por línea de negocio (tCO₂eq).



- Emisiones Alcance 2 en oficinas
- Emisiones Alcance 2 en centros comerciales

- Emisiones de GEI absolutas de Alcance 2 (consumo de combustible) por línea de negocio (tCO₂eq).



- Emisiones Alcance 2 en naves logísticas
- Emisiones Alcance 2 en en data center

EMISIONES DE GASES DE EFECTO INVERNADERO (GEI) DE ALCANCE 3

Siguiendo la estrategia “Camino a neto cero”, MERLIN expandió la cobertura del cálculo de sus emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) indirectas de Alcance 3. Estas emisiones se originan a raíz de las actividades de la empresa en fuentes que no están bajo su propiedad ni control directo. En este sentido, MERLIN ha evaluado sus emisiones de GEI en las categorías, tal como están definidas por el Protocolo de Gases de Efecto Invernadero (GHG Protocol), las cuales resultan más pertinentes para el Grupo debido a su actividad, como se detalla a continuación.

Como resultado de la revisión de criterios en el cálculo de Alcances 1 y 2, en relación con el cómputo de las emisiones de Alcance 3, MERLIN ha establecido las siguientes pautas para la inclusión de las emisiones indirectas de gases de efecto invernadero que se originan en su cadena de valor:

- **Emisiones asociadas a los activos en los que MERLIN es arrendador:** emisiones por el consumo de combustible en instalaciones fijas de las oficinas que se utiliza para climatizar las zonas privativas de los arrendatarios o en centros comerciales en los que se utiliza para climatizar locales arrendados. El uso de dicho combustible y el control de su uso, así como el pago de las facturas lo abonan los arrendatarios.

- **Emisiones asociadas a activos en los que se dispone de la medida completa de la energía consumida en el edificio en factura a nombre de alguna sociedad del Grupo,** donde se considera que el 88% de dicho consumo corresponde al propio de los arrendatarios para el desarrollo de su actividad.

- **Emisiones de los suministros de los activos mono inquilino que se encuentran a nombre de MERLIN.**

Tipos de emisiones	Categoría GHG Protocol	Emisiones (tCO ₂ eq)	
		2022	2023
Emisiones asociadas a la cadena de suministro	1. Bienes y servicios adquiridos	7.372	7.976
	2. Bienes de capital	41.228	66.805
	4. Transporte y distribución aguas arriba	1.005	1.713
Emisiones aguas arriba de los combustibles	3. Actividades relacionadas con el combustible y la energía	2.734	1.995
Emisiones asociadas al desplazamiento de empleados por trabajo	7. Desplazamiento de empleados a su lugar de trabajo	8.741	8.605
Emisiones asociadas a los activos en los que MERLIN es arrendatario	8. Arrendamientos aguas arriba	119	82
Emisiones asociadas a los activos en los que MERLIN es arrendador	13. Arrendamientos aguas abajo	72.475	58.891
Total		133.674	146.067



Puede ampliar información relativa a la metodología seguida en el cálculo de las emisiones de GEIs de Alcance 3 en el **“Anexo II. Metodología de cálculo de emisiones de GEIs de Alcance 3”**.

Certificación de la Huella de Carbono

MERLIN, en cumplimiento con los requisitos estipulados en la normativa UNE EN ISO 14064-3:2012 “Gases de Efecto Invernadero”, somete a verificación por parte de un tercero independiente el cálculo de su huella de Alcances 1 y 2. En concordancia con GHG PROTOCOL como marco de referencia, el Grupo informa sobre todas las emisiones y absorciones de Gases de Efecto Invernadero atribuibles a las operaciones bajo su control, así como a su participación accionarial en las instalaciones correspondientes, cuando aplique.

A partir de la huella bruta, MERLIN lleva a cabo la mitigación de sus emisiones mediante proyectos de compensación de carbono. Estos proyectos incluyen la creación de huertos y jardines verticales en ciertos activos, así como iniciativas de reforestación. En última instancia, MERLIN compensa para algunos de sus activos sus

emisiones adquiriendo créditos de remoción o compensación de proyectos certificados que reducen las emisiones de carbono. Esta adquisición se materializa a través de la obtención de certificados de compra para llevar a cabo la compensación.

A continuación se relacionan los datos de emisiones verificados para la organización en 2022 (último año disponible a día de hoy):

Emisiones Totales
3.028,32 t CO₂e

Emisiones Evitadas
20.856,68 t CO₂e

Emisiones Compensadas
904,48 t CO₂e



Validación de los compromisos de MERLIN por terceros independientes

Conforme a lo establecido en la Política de Sostenibilidad, uno de los principios fundamentales de actuación de MERLIN es obtener validaciones externas independientes que respalden la solidez y aplicación práctica de los compromisos adquiridos. Este principio cobra especial relevancia en la operación de los activos,

área en la que el Grupo concentra mayores esfuerzos y donde existe una mayor posibilidad de validar externamente las acciones llevadas a cabo.

Es por ello, que MERLIN certifica su cartera de activos por LEED, BREEAM, ISO, AEO, AIS y WELL.

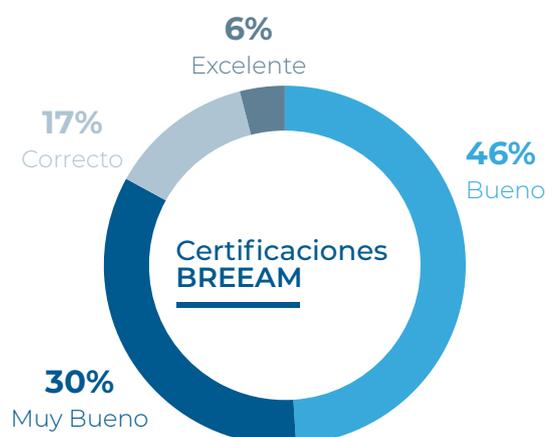
CERTIFICACIONES LEED/BREEAM

MERLIN asume la responsabilidad primordial de encabezar el desarrollo y operación de activos sostenibles, comprometiéndose a mantener los más altos estándares de calidad y excelencia. Este compromiso se manifiesta a través de la aspiración de obtener la certificación, bajo los **estándares de construcción sostenible más reconocidos en el mercado, como LEED y BREEAM**, para prácticamente todos sus activos, que incluyen oficinas, instalaciones logísticas y centros comerciales.

En los proyectos de nueva construcción o remodelaciones integrales, MERLIN prioriza la obtención de la certificación LEED en la categoría Building Design and Construction. En cuanto a los activos ya en funcionamiento, la empresa busca alcanzar la calificación más alta dentro de los estándares BREEAM para Uso y Mantenimiento, así como la certificación LEED en Building Operations & Maintenance. Para lograrlo, se requiere un compromiso colaborativo entre MERLIN y los inquilinos de dichos espacios.

En el marco del plan de certificaciones comenzado por el Grupo en 2016, a cierre del ejercicio 2023 el 94,2%, en términos de GAV, de la cartera estratégica de MERLIN se encuentra certificado bajo alguno de los dos estándares de referencia internacional en construcción sostenible: LEED y BREEAM. De este modo, MERLIN se posiciona como SOCIMI referente en este ámbito, habiendo alcanzado prácticamente en su totalidad el objetivo de certificar el 99% de sus oficinas, el 100% de centros comerciales y el 97% de activos logísticos, en términos de GAV.

Durante el ejercicio 2023 MERLIN ha obtenido y renovado un total de 41 certificaciones LEED o BREEAM. Con estas nuevas certificaciones, el estado actual de la cartera en materia de certificaciones de construcción sostenible es el siguiente:



CERTIFICACIONES DE SISTEMA DE GESTIÓN

En primer lugar, el compromiso de MERLIN con la minimización de todos los impactos ambientales derivados de la existencia y el funcionamiento de sus activos está respaldado por su Sistema de Gestión Ambiental corporativo, certificado bajo la **ISO 14001** y bajo el que, a cierre de 2023, se encontraba un total de 91 activos (repartidos entre 80 activos de oficinas, 8 centros comerciales y 3 activos logísticos), lo que corresponde a una superficie de 1.233.389 m², un 36% del portfolio estratégico, en términos de superficie. MERLIN continúa avanzando en la integración de nuevos activos bajo su Sistema de Gestión Ambiental, con el objetivo de certificar la totalidad de sus activos de oficinas multi-inquilino, así como el mayor número posible de centros comerciales en los próximos años.

Adicionalmente, el Grupo persigue respaldar su compromiso con la mejora de la eficiencia energética de sus activos y la introducción de medidas para la optimización de sus consumos a través de la certificación de sus activos bajo la **ISO 50001**. Durante el pasado ejercicio 4 nuevos edificios han sido certificados bajo este estándar alcanzando un total de 88 activos (repartidos entre 79 activos de oficinas, 8 centros comerciales y 1 activo logístico) y una superficie de 1.181.192 m² lo que supone un 34% de la superficie total de las carteras indicadas.

A continuación, se incluye un desglose, de los activos certificados, en relación con aquellos activos susceptibles de ser certificados bajo ISO 14001 e ISO 50001.

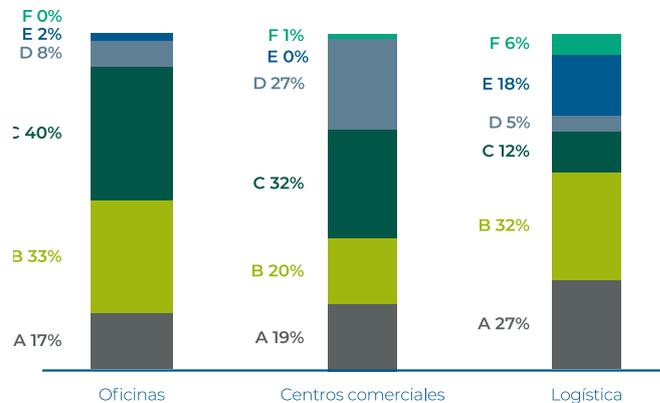


CALIFICACIÓN ENERGÉTICA DE LOS ACTIVOS DE MERLIN

En relación con las **calificaciones energéticas** de los activos, en cumplimiento con el Real Decreto 235/2013, MERLIN sigue avanzando en la obtención de los mismos en toda su cartera. En esta línea, a cierre de 2023, el 91% de la cartera estratégica de MERLIN (oficinas, centros comerciales y activos logísticos) cuenta con su correspondiente calificación energética.

Asimismo, MERLIN utiliza estas certificaciones como fuente de información sobre el desempeño energético de sus activos en materia de climatización, iluminación y agua caliente sanitaria, lo cual permite al Grupo priorizar y optimizar la implementación de medidas de eficiencia energética.

Calificación energética de los activos de MERLIN (% en superficie)



OTRAS CERTIFICACIONES

Durante 2023 MERLIN ha seguido apostando por certificar sus activos bajo reconocidos estándares en el sector. **La certificación AEO** (Asociación Española de Oficinas), que certifica la calidad técnica de los edificios de oficinas evaluando parámetros de índole técnica como las características arquitectónicas, instalaciones, dotaciones y correcto mantenimiento del inmueble. A cierre de año, un total de 37 activos de oficinas estaban certificados bajo este sistema.



Asimismo, tal y como queda reflejado en su política de sostenibilidad, una de las prioridades del Grupo es el bienestar de los usuarios de sus activos. En este sentido, MERLIN persigue igualmente respaldar su compromiso a través de la obtención de certificaciones externas que le permitan además avanzar y mejorar su desempeño en esta materia.

Para ello lleva años apostando por certificar sus activos bajo **la certificación AIS**, que certifica el grado de accesibilidad de los activos. Bajo este sistema, MERLIN ha seguido ampliando la cartera certificada en AIS, alcanzando un total de 73 activos en 2023.



Por otra parte, el Grupo continúa analizando la viabilidad de obtener la certificación WELL en sus activos, orientada a tomar medidas enfocadas en la salud y el bienestar de los ocupantes del activo, habiendo comenzado con los trabajos previos en 2 de sus activos para la obtención de la máxima calificación WELL y continuando en la renovación de los ya obtenidos. Durante el año 2023 se ha obtenido la calificación **WELL Platino** para el edificio de oficinas de la sede de Nestlé Portugal en Lisboa.



Además, el Grupo ha obtenido durante el año 2023 la **certificación WiredScore** en 17 de sus activos. Esta certificación mide aspectos tales como la flexibilidad, la calidad de las infraestructuras y la velocidad de transmisión de datos.



Durante 2023 MERLIN ha invertido una cantidad total de 0,8 millones de euros en la obtención, mantenimiento y extensión de estas certificaciones que continúan respaldando el compromiso del Grupo con la integración efectiva de la sostenibilidad en la gestión de sus activos.



Ratings de sostenibilidad

MERLIN ha continuado participando en diferentes índices de referencia en materia de sostenibilidad, que siguen reflejando los avances conseguidos por el Grupo y la efectividad de las medidas puestas en práctica tanto en la gestión interna como en la de sus activos.

En 2023 el Grupo ha mantenido o mejorado su puntuación en términos relativos con respecto a 2022 en 6 de los 7 índices de sostenibilidad a los que se ha presentado. En concreto, MERLIN ha participado en 7 índices de sostenibilidad de los cuales tres constan de un cuestionario, GRESB (sector inmobiliario), CDP (cambio climático) y S&P Global (general), y los otros cuatro se basan en la información pública del Grupo, Sustainalytics (riesgos ESG), Bloomberg (general), Vigeo Eiris (general) y MSCI (general).

MERLIN ha consolidado su posición en **GRESB**, benchmark de referencia internacional que mide el desempeño en materia ambiental, social y de gobierno de las compañías del sector inmobiliario, en el que ha participado por quinto año consecutivo. El Grupo ha obtenido una calificación de 83 puntos sobre 100, que lo posiciona por encima de la media global y la de sus peers (empresas categorizadas como comparables a MERLIN).

Asimismo, MERLIN ha participado un año más en el cuestionario de **CDP**, que evalúa el grado de compromiso de las compañías con el cambio climático. En 2023, MERLIN ha mantenido su calificación a "A-", lo cual viene a reflejar que el Grupo es transparente y gestiona adecuadamente los aspectos relacionados con el cambio climático. Esta calificación es superior a la media global, la europea y la del grupo de peers asignado por CDP (Financial services).

MERLIN participó activamente de nuevo en el cuestionario **CSA de S&P**, obteniendo un 69%. Esta mejoría le permite a la Compañía mantener su inclusión en el índice **Dow Jones Sustainability European Index** por tercer año consecutivo y entrar por primera vez en el índice **Dow Jones Sustainability World Index**. En relación con su reporte en sostenibilidad, MERLIN ha obtenido el Gold Award por parte de EPRA por sexto año consecutivo. Este premio reconoce el nivel de alineamiento de su Memoria de Sostenibilidad (antes RSC) con las **EPRA Sustainability Best Practices Recommendations**.

Adicionalmente, desde 2020 MERLIN ha adaptado su Memoria de Sostenibilidad (antes de RSC) al ESG Disclosure Score de Bloomberg, reportando información adicional que responde a los indicadores que define Bloomberg en este índice. En **Sustainalytics**, desde 2022, MERLIN ha mejorado considerablemente su calificación de riesgo ESG, posicionándose como líder tanto a nivel mundial como en el sector inmobiliario y REIT, obteniendo una calificación total de 7,2 puntos, perteneciendo así al 1% de las empresas mejor calificadas a nivel mundial.

SECTOR
INMOBILIARIO



83%

Media sector: 69%

GENERAL



69%

Media sector: 37%

RIESGOS ESG



7,2

Top 1%

SOSTENIBILIDAD



Puntuación
MERLIN

A-

Puntuación media

B

Servicios
financieros

B

Europa

C

Media
global



Dow Jones
Sustainability Indexes

Inclusión por 3^{er} año consecutivo
en el DJSI europeo
+ 1^a vez en el DJSI mundial



Protección de la biodiversidad

La Política de Biodiversidad tiene como objetivo establecer un marco de referencia para integrar la protección y el fomento de la biodiversidad dentro de la estrategia del Grupo. Además, define los principios de actuación para desarrollar un modelo de negocio sostenible que impulse un impacto positivo en la naturaleza. A través de esta política, se busca que las actividades de la empresa protejan y fomenten el desarrollo y crecimiento del patrimonio natural, prestando especial atención a la protección de los animales.

La degradación de los ecosistemas y la disminución extraordinaria de la diversidad biológica, ampliamente reconocidas por la comunidad científica como resultado directo del impacto de las actividades

humanas, conllevan riesgos significativos en los ámbitos ambiental, económico y social. Esto demanda una acción urgente para revertir la pérdida de biodiversidad.

MERLIN se compromete a adoptar un papel de vanguardia en la conservación y fomento de la biodiversidad dentro de su sector de operaciones, así como a incorporar en su gestión la visión a largo plazo de las Naciones Unidas para el año 2050, denominada "Vivir en armonía con la naturaleza". Esta visión prioriza la valoración, conservación, restauración y uso sostenible de la biodiversidad, preservando los servicios del ecosistema, promoviendo la salud del planeta y ofreciendo beneficios fundamentales para todas las personas.

PRINCIPIOS DE ACTUACIÓN

Integración de la biodiversidad en los procesos internos de planificación estratégica y toma de decisiones del Grupo,

así como en el análisis, gestión y reporte de los riesgos a largo plazo.

- **Identificación, cuantificación y valoración**, de manera continuada y durante todo el ciclo de vida de los activos, de los impactos y las dependencias de las actividades en el capital natural, incluyendo la diversidad y la protección de animales silvestres, especies protegidas y vulnerables, promoviendo su respeto en todas las líneas de actuación.

- **Protección de las especies y hábitats**, tanto aquellas que se encuentran amenazadas como las de alto valor para la biodiversidad, mediante la adopción de medidas preventivas, minimizadoras y de mejora.

- **Gestión y compensación** en cantidad y calidad de los impactos negativos producidos sobre el medioambiente, primando las soluciones basadas en la naturaleza, facilitando la conectividad de poblaciones e incentivando el desarrollo de áreas de especial protección o conservación privada.

- **Promoción del conocimiento y la formación** en materia de biodiversidad de los profesionales del Grupo, así como de los proveedores.

Dado el firme compromiso de MERLIN con la preservación del medioambiente, el Grupo contribuye de manera activa a mejorar el entorno en su actividad diaria. En este sentido, MERLIN realiza un exhaustivo análisis y minimiza los posibles impactos adversos sobre la biodiversidad a lo largo de todo el ciclo de vida de sus activos, con especial atención en los desarrollos y reubicaciones. Para lograrlo, propone medidas con el fin de preservar la biodiversidad, otorgando prioridad a las especies vegetales autóctonas en las áreas ajardinadas de sus diversos activos y evitando la introducción de especies exóticas.

Además, como parte inherente de su estrategia de expansión, el Grupo evita la deforestación en sus proyectos de desarrollo y reubicación, optando por la adquisición de terrenos en entornos urbanos o con usos

previos, lo que refleja su compromiso con la conservación de los ecosistemas naturales.

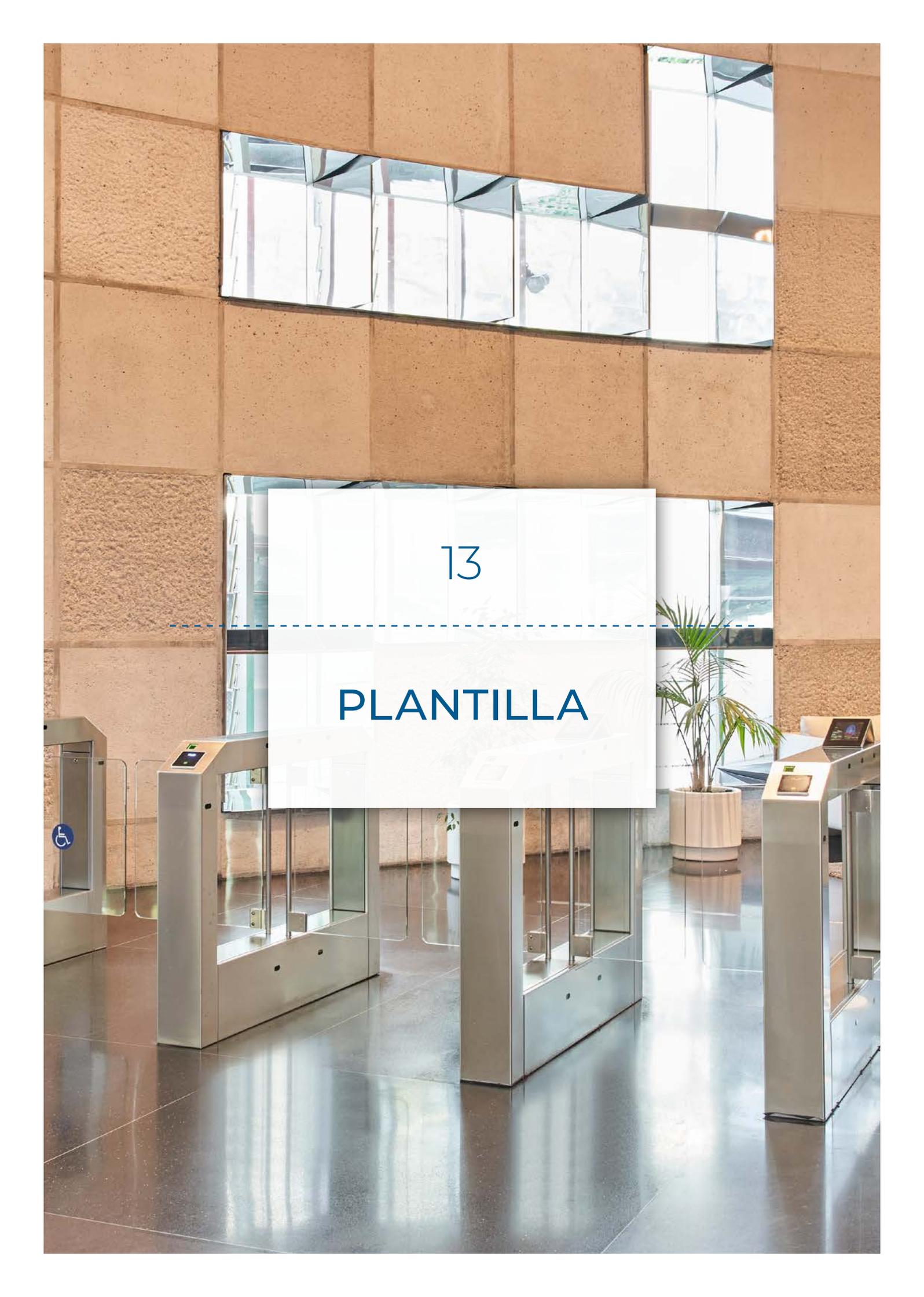
En adición, es importante destacar que MERLIN Properties no está sustancialmente vinculada a los servicios ecosistémicos y/o abióticos, tanto en sus operaciones internas como en su cadena de suministro, así como en el proceso de desarrollo/rehabilitación de edificios o la gestión de los ya existentes. En el apartado 6.2 se proporciona una detallada explicación de la relación con los proveedores y del tipo de generación de empleo en las comunidades. Asimismo, en el punto 4.3 se presenta una descripción exhaustiva del desarrollo y la operación de activos que cumplen con criterios sostenibles.

Las acciones llevadas a cabo por el Grupo en este ámbito han sido:



MERLIN gestiona varios **huertos urbanos en las áreas comunes de sus inmuebles**, donde el Grupo ha comenzado a promover acciones para preservar la biodiversidad, adoptando medidas como la colocación de hoteles de insectos, nidos para pájaros y casetas de murciélagos.

En cuanto a la biodiversidad en desarrollos y rehabilitaciones, MERLIN **estudia el valor ecológico del entorno y propone medidas para su conservación**. Se da prioridad a las especies vegetales autóctonas en las zonas ajardinadas del entorno de sus activos, evitando las especies exóticas.



13

PLANTILLA



HITOS EN 2023

- **Reducción de la brecha salarial** respecto al ejercicio 2022 en todas las categorías.
- Incremento del **11% en las horas de formación** respecto al ejercicio anterior.
- Inauguración de la **Intranet corporativa** para mejorar la comunicación.
- Creación de un **portal de empleo** en la web corporativa.
- Realización de **proyectos de voluntariado** con la participación de 28 empleados y consejeros del Grupo.
- **Visitas a diferentes activos de la compañía** por parte del 44% de los empleados para reforzar el propósito del Grupo.
- Colaboración con la **Asociación con WIRES (Women In Real Estate)**. Inscripción de 5 empleadas, favoreciendo el empoderamiento de las mujeres en el sector.



OBJETIVOS FUTUROS

- Fomentar el sentido de pertenencia a través de la transmisión de la cultura empresarial por parte del equipo directivo.
- Desarrollar un nuevo **Plan de Igualdad** para otra sociedad del Grupo.
- Creación de un **comité de seguimiento** del cumplimiento de los Planes de Igualdad del Grupo.
- Creación de un **Protocolo de Inclusión, Diversidad y LGTBI**.
- **Digitalizar los procesos** de Onboarding.
- **Reducir la rotación de personal** en aquellos puestos de trabajo con un porcentaje de rotación más alta.
- Incrementar las **horas de formación**.
- Incrementar las **acciones dirigidas a los hijos de los empleados** para facilitar la conciliación.



PRINCIPALES INDICADORES DEL AÑO

	DATO 2023	EVOLUCIÓN 2022-2023
NÚMERO DE EMPLEADOS	266	(260 - 266)
% MUJERES EN LA PLANTILLA	47%	(45% - 47%)
% EMPLEADOS CON CONTRATO INDEFINIDO	99%	(98% - 99,25%)

⁽¹⁾ Ver los riesgos y planes de acción de la Gestión del Capital Humano de MERLIN en el apartado 3.2. Gestión de Riesgos.

Fidelización de empleados

MERLIN gestiona la relación con sus empleados bajo los más estrictos estándares laborales, cumpliendo con los principios recogidos en la Declaración de la OIT relativa a los principios y derechos fundamentales en el trabajo. Actualmente la Política de Capital Humano, el Plan de Igualdad, el Manual de Procesos de Recursos Humanos y el Manual del Empleado establecen los principios rectores de la gestión del Capital Humano en la Compañía.

Los riesgos inherentes a las cuestiones sociales y relativas al personal de la compañía se tratan en el capítulo 3.2. del informe.

UN EQUIPO HUMANO SÓLIDO Y DIFERENCIAL

A cierre de 2023, la plantilla de MERLIN estaba integrada por 266 profesionales divididos en tres categorías, tal y como se recoge a continuación:



DIRECTIVOS

Categoría compuesta por 28 profesionales (27 hombres y 1 mujer). Equipo compuesto por el Consejero Delegado, el Director General Corporativo y de Operaciones y por el equipo directivo y de áreas de negocio que velan por el óptimo funcionamiento de cada área de la Compañía.



MANDOS INTERMEDIOS

Categoría compuesta por 80 profesionales (52 hombres y 28 mujeres). Equipo compuesto por profesionales estrechamente ligados a negocio y a proyectos de gran responsabilidad.



OTROS PROFESIONALES

Categoría compuesta por 158 empleados (61 hombres y 97 mujeres). Equipo compuesto por profesionales expertos con altos conocimientos y experiencia para la realización de su actividad y por profesionales de apoyo en general.

Todos ellos forman un equipo de profesionales altamente preparados y comprometidos con el proyecto y con la filosofía y valores corporativos.

PERFIL ACTUAL DEL EMPLEADO DE MERLIN PROPERTIES⁽¹⁾



47%
plantilla

- Represento el **62% de las contrataciones** de 2023.
- Tengo entre **30 y 50 años** (50% de las mujeres).
- Tengo **contrato indefinido** (100% de las mujeres).
- He recibido **33 horas de formación** en 2023⁽²⁾.
- Trabajo en **España** (94% de las mujeres).
- Represento el **29% en puestos generadores de ingresos**.
- Represento el **29% de posiciones STEM**.



53%
plantilla

- Represento el **38% de las contrataciones** de 2023.
- Tengo entre **30 y 50 años** (50% de los hombres).
- Tengo **contrato indefinido** (99% de los hombres).
- He recibido **25 horas de formación** en 2023.
- Trabajo en **España** (94% de los hombres).
- Represento el **71% en puestos generadores de ingresos**.
- Represento el **71% de posiciones STEM**.

ASPECTOS DIFERENCIALES DE MERLIN EN LA RELACIÓN CON SUS EMPLEADOS

El equipo humano de MERLIN, como principal activo para el éxito del Grupo, se caracteriza por una plantilla de profesionales de primer nivel altamente capacitados y con una amplia trayectoria y experiencia en el sector.

A través de estas medidas MERLIN consigue mantener a sus empleados motivados y comprometidos, con una elevada tasa de retención del talento.

⁽¹⁾ Datos a 31 de diciembre de 2023, excepto para las horas de formación promedio por empleado.

⁽²⁾ Las horas de formación promedio se han calculado considerando la media de empleados durante 2023. La cifra de horas de formación promedio en 2023 en términos totales (incluyendo hombres y mujeres) fue de 7.396 horas.



23 AÑOS
DE EXPERIENCIA
MEDIA DEL EQUIPO
GESTOR EN EL SECTOR
INMOBILIARIO

Excelencia

La plantilla de MERLIN se compone de un equipo de profesionales de primer nivel con amplios conocimientos en el sector inmobiliario y con una dilatada experiencia, especialmente el equipo Directivo.



51 M€
GAV/EMPLEADO

Productividad

MERLIN mantiene un ratio de GAV por empleado muy competitivo, en línea con su filosofía de productividad y eficiencia.



7%
TASA
DE ROTACIÓN
VOLUNTARIA

Retención del talento

MERLIN se esfuerza en desarrollar a sus profesionales a largo plazo, garantizando su bienestar en la Compañía y procurando que todos sus empleados se encuentren cómodos y se sientan identificados con la filosofía y objetivos del Grupo.



38%
DE EMPLEADOS
HAN OPTADO POR
PERCIBIR ACCIONES
DEL GRUPO EN
CONCEPTO DE
SALARIO EN ESPECIE

Compromiso

Los profesionales de MERLIN se encuentran altamente comprometidos con su proyecto empresarial. Como resultado, cabe destacar el porcentaje de empleados que han optado por percibir parte de su remuneración en acciones del Grupo.



98%
DE EMPLEADOS
HA RECIBIDO
CAPACITACIÓN

Independencia

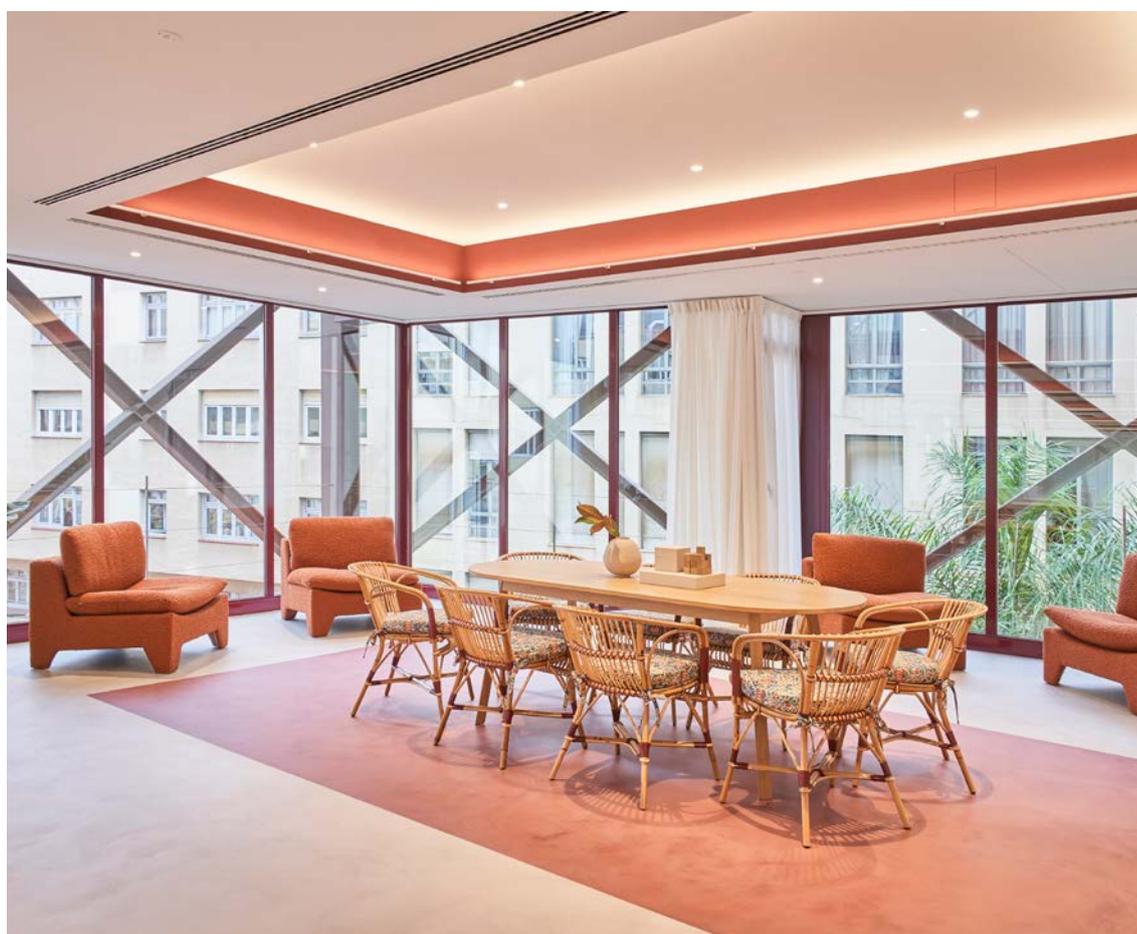
MERLIN cuenta con un equipo de profesionales proactivo y responsable, a los cuales se les dota de las capacidades e independencia necesarias para garantizar una buena toma de decisiones.

COMPOSICIÓN DE LA PLANTILLA

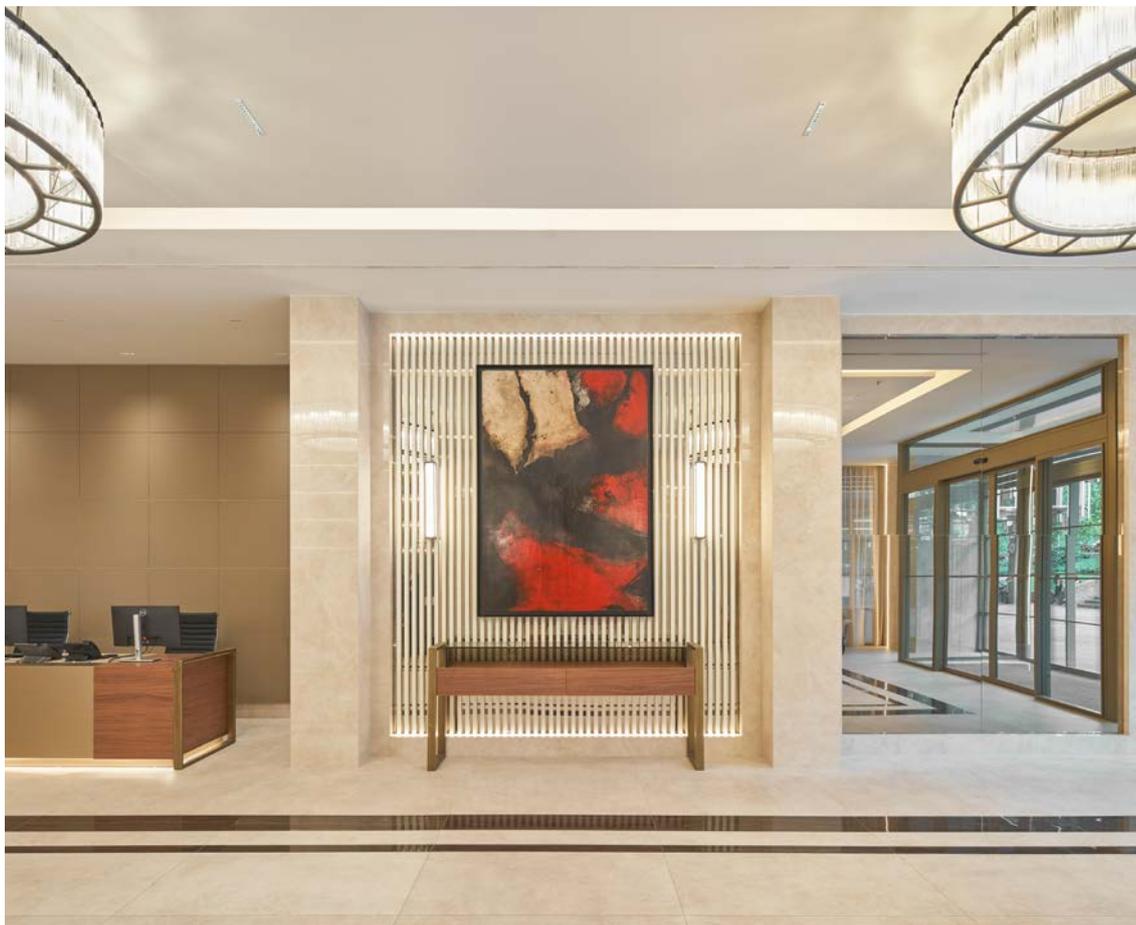
Los profesionales de MERLIN constituyen el principal activo del Grupo. Al cierre del ejercicio 2023, el equipo humano del Grupo MERLIN está compuesto por un total de

266 empleados, divididos en 3 categorías siguiendo con la estrategia de MERLIN de mantener una estructura horizontal.

	2022			2023		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Directores	27	1	28	27	1	28
Mandos Intermedios	55	27	82	52	28	80
Otros Profesionales	61	89	150	61	97	158
TOTAL	143	117	260	140	126	266



País	Categoría	Rango Edad	2022		2023	
			Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
España	Directores	<30 años	-	-	-	-
		30-50 años	13	1	12	1
		>50 años	13	-	14	-
	Total		26	1	26	1
	Mandos Intermedios	<30 años	7	2	5	2
		30-50 años	22	14	21	14
		>50 años	20	10	20	11
	Total		49	26	46	27
	Otros Profesionales	<30 años	11	14	10	22
		30-50 años	18	17	32	51
		>50 años	30	52	17	17
	Total		59	83	59	90
TOTAL		134	110	131	118	
Portugal	Directores	<30 años	-	-	-	-
		30-50 años	1	-	1	
		>50 años	-	-	-	-
	Total		1	-	1	-
	Mandos Intermedios	<30 años	-	1	1	-
		30-50 años	5	-	4	1
		>50 años	1	-	1	-
	Total		6	1	6	1
	Otros Profesionales	<30 años	-	2	-	1
		30-50 años	1	2	1	4
		>50 años	1	2	1	2
	Total		2	6	2	7
TOTAL		9	7	9	8	
TOTAL		143	117	140	126	



MERLIN tiene un equipo de profesionales con contrato indefinido y un promedio de edad de 44 años.

MERLIN ofrece a sus empleados contratos estables con el fin de fidelizar al empleado

desde el primer momento de su incorporación, mejorando, de igual modo, la atracción de talento para la organización. A cierre del ejercicio 2023, el 99% de los empleados del Grupo tenían un contrato indefinido.

Tipo de Contrato	Tipo	2022	2023
Indefinido	Completo	247	256
	Parcial	9	8
Total Indefinido		256	264
Temporal	Completo	4	2
	Parcial	-	-
Total Temporal		4	2
Total General		260	266

PROMEDIO DE CONTRATOS

El promedio anual de contratos indefinidos, de contratos temporales y de contratos a tiempo parcial por sexo, edad y clasificación profesional son los siguientes:

Contrato	Categoría	Rango Edad	2022		2023	
			Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Indefinido a tiempo completo	Directores	<30 años	-	-	-	-
		30-50 años	14	1	13	1
		>50 años	13	-	13	-
	Total		27	1	26	1
	Mandos Intermedios	<30 años	6	3	5	2
		30-50 años	28	14	24	14
		>50 años	21	10	22	11
	Total		55	27	51	27
	Otros Profesionales	<30 años	6	15	6	20
		30-50 años	28	48	33	47
>50 años		18	17	19	19	
Total		52	80	58	86	
Indefinido a tiempo parcial	Otros Profesionales	<30 años	-	-	-	-
		30-50 años	1	4	1	4
		>50 años	1	1	1	1
	Total		2	5	2	5
Temporal a tiempo completo	Otros Profesionales	<30 años	-	-	1	-
		30-50 años	1	-	-	-
		>50 años	-	-	-	-
	Total		1	-	1	-
TOTAL			136	113	138	119

BAJAS POR TIPOLOGÍA, SEXO, EDAD Y CLASIFICACIÓN PROFESIONAL

Desglose por tipo de bajas:

Tipo de Baja	2022		2023	
	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer
Baja voluntaria del trabajador	8	14	7	11
Despido del Trabajador	-	-	6	8
Fin Contrato Temporal	6	1	8	3
Pase a la situación de pensionista (jubilación del trabajador)	-	-	1	-
Cese en periodo de prueba	-	-	-	1
Excedencia	-	-	1	-
Total	14	15	23	23

El número de bajas voluntarias ha disminuido respecto al año anterior en un 18%.

Bajas Voluntarias		2022		2023	
Categoría	Rango Edad	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer
Directores	>50 años	-	-	1	-
Mandos Intermedios	<30	-	-	-	-
	30-50	1	1	1	-
Otros Profesionales	<30	5	7	-	3
	30-50	2	6	4	8
	>50 años	-	-	1	-
TOTAL		8	14	7	11

En 2022 no hubo ningún despido. En el ejercicio 2023 hubo 14, de los cuales 4 fueron debidos a la venta de un centro comercial. El coste total de las indemnizaciones fue de 302.329€.

Despidos		2022		2023	
Categoría	Rango Edad	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer
Mandos Intermedios	<30	-	-	-	-
	30-50	-	-	1	-
	>50 años	-	-	3	-
Otros Profesionales	<30	-	-	1	1
	30-50	-	-	1	5
	>50 años	-	-	-	2
TOTAL		-	-	6	8

Evolución de la tasa de Rotación

La tasa de rotación total se ha calculado teniendo en consideración como bajas a todos los empleados que dejan la organización voluntariamente o por despido, jubilación o fin de contrato laboral. En caso de que un empleado haya tenido diferentes relaciones laborales y causado baja en más de una ocasión se ha contabilizado no como uno sino como el número total de bajas que ha tenido.

Número total de bajas / Número de empleados a fin de año = Tasa de Rotación.

	2022	2023
Tasa de Rotación Voluntaria	8%	7%
Tasa de Rotación Total Bajas	11%	17%

Para los puestos con mayor rotación, MERLIN ha implantado una serie de medidas, consistentes en: mejoras en el horario de trabajo, realización de formaciones específicas para mejorar

las competencias profesionales de los empleados, y mejoras en el plan de carrera y en su comunicación. La compañía se propone para el ejercicio 2024 seguir mejorando en la retención del talento.

CAPACITACIÓN

MERLIN brinda la oportunidad a todos los profesionales de involucrarse en diferentes proyectos transversales y de asumir nuevas responsabilidades a lo largo de su carrera profesional. Dentro de esta evolución, la formación es un pilar fundamental y por ello el Grupo sigue apostando por garantizar el acceso a la misma por parte de sus empleados.

En 2023 la formación impartida ha alcanzado las 7.396 horas, lo que supone un incremento del 13% respecto al ejercicio anterior. Esto supone una inversión total en formación de 64.569 euros tras bonificaciones.

Rango de Edad	Hombre	Mujer	Total
<30 años	268	719	987
30-50 años	2.160	1.735	3.895
>50 años	1.099	1.414	2.513
Total	3.527	3.868	7.396

Horas de formación distribuidas por categoría profesional:

Categoría Profesional	Horas de formación
Directores	483
Mandos Intermedios	2.265
Otros Profesionales	4.647
Total general	7.396

El 98% de los empleados ha recibido formación.

El promedio de horas de formación por empleado es de 29 horas.

MERLIN ofrece a sus empleados formación para reforzar su proceso de desarrollo. Esta formación se divide en tres categorías:

- **Formación a Medida:** Los empleados pueden seleccionar los cursos que más se adapten a sus necesidades sin que la formación tenga que estar acotada a un catálogo de cursos. Si el empleado lo requiere, MERLIN a través de la experiencia de sus profesionales, ofrece orientación para que los empleados puedan elegir entre aquellos cursos que más se adaptan a sus necesidades.

- **Conocimiento compartido:** MERLIN considera prioritario compartir el conocimiento acumulado por sus profesionales en diferentes áreas de experiencia, por ello, el Grupo facilita, con carácter anual, cursos en modalidad "formación interna" que imparte el propio personal de MERLIN al resto de sus compañeros.
- **Plan de Formación en idiomas:** MERLIN ofrece a todos sus empleados formación en idiomas, inglés o portugués, en diferentes modalidades, presencial, online, conversación o preparación para exámenes oficiales. El empleado puede elegir la modalidad que prefiera.

Relevancia de cada categoría de formación, respecto el total de horas de formación de la compañía:

- **Formación a medida de las necesidades de cada empleado:** representa el 75% del total de la formación.

- **Formación en idiomas:** representa el 15% del total de la formación.
- **Conocimiento compartido, (formación impartida por los propios profesionales de MERLIN):** representa el 10% del total de la formación.

En 2023, la Formación a medida ha hecho especial hincapié en competencias digitales, representando el 39% de esta categoría de formación. También se han reforzado competencias como la comunicación y la gestión de equipos, sobre las que ha versado el 7% de la formación a medida.

El Conocimiento Compartido ha sido sobre áreas como ahorro e inversión, plataformas digitales, habilidades comerciales y gestión de usuarios.

Compensación de los empleados

Esquema retributivo diferencial

La retribución es una herramienta clave para atraer y retener al mejor talento. El esquema retributivo de la Sociedad posee un aspecto diferencial, como la priorización del desempeño sobre cualquier otra variable a la hora de fijar la retribución, para lo que se realiza un seguimiento continuo de la evolución de los trabajadores.

Los empleados de MERLIN cuentan con una remuneración fija anual que se complementa con una remuneración monetaria variable anual ligada al cumplimiento de los objetivos del Grupo, así como al desempeño individual de cada empleado.

El 100% de los empleados de MERLIN tienen una remuneración variable o bonus, independientemente de su categoría profesional. Esto permite a la empresa premiar el desempeño y atraer

y retener al mejor talento, sin que sea una herramienta que se utilice solo para un determinado colectivo. Un 15% de esta retribución está vinculada al cumplimiento de distintas métricas de sostenibilidad, tales como reducción de la intensidad de la huella de carbono y mejora en índices de sostenibilidad (GRESB, CDP, SP Global, Sustainalytics, MSCI, etc.).

El 23% de los empleados además están vinculados a un plan de incentivos a largo plazo, reforzando más si cabe, la retención del talento clave para el negocio de la compañía.

Beneficios Sociales

Adicionalmente al sistema retributivo de MERLIN, el Grupo proporciona a todos sus empleados beneficios sociales y fórmulas de retribución alternativas.

Todos los empleados del Grupo tienen las mismas condiciones y prestaciones sociales de retribución en especie: seguro médico (para empleados, cónyuge e hijos), seguro de vida y accidentes y formación en idiomas.

Además, en España todos los empleados tienen acceso a un plan de retribución flexible que contiene: tarjeta restaurante, tarjeta transporte, cheques guardería, planes de formación y acceso a la compra de acciones de la Sociedad Dominante.

En Portugal todos los empleados reciben subsidio de alimentación.

Los empleados tienen acceso a descuentos en diferentes áreas como por ejemplo alojamiento, restauración y farmacia en establecimientos cercanos a las oficinas. En 2023, se ha incluido un nuevo beneficio social, el "Club de compras", donde los empleados pueden acceder a descuentos de diferentes marcas.

ANÁLISIS DE LA BRECHA SALARIAL

Para el cálculo de la remuneración media y de la brecha salarial se ha tenido en cuenta la compensación total devengada por empleado, incluidos consejeros ejecutivos que están integrados en la categoría Directores, entre el promedio de empleados.

La compensación total devengada incluye:

- **Salario Fijo:** incluye toda la remuneración percibida por el empleado en el año incluyendo subidas salariales, conceptos de convenio colectivo, pluses, prestaciones por enfermedad o accidente, compensaciones por incapacidad temporal y toda la remuneración pactada como sueldo fijo en general con los empleados.

- **Remuneración Variable:** en 2022 se incluye el Bonus Anual y el Bonus Extraordinario del 2022 concedido por el Consejo de Administración, con carácter general a toda la plantilla. En tanto que en 2023 solo incluye el Bonus Anual.

- **Remuneración en Especie:** seguro médico, seguro de vida, acciones y remuneración flexible.

- No incluye **Indemnizaciones y finiquitos.**

Remuneraciones medias y su evolución desagregados por género, edad y clasificación profesional o igual valor:

Remuneración media por sexo (m€)	2022	2023
Hombre	190	158
Mujer	60	57

Remuneración media por edad (m€)	2022	2023
Hasta 30 años	55	46
Entre 30-50	108	96
Más de 50 años	201	163

Remuneración media por categoría (m€)	2022	2023
Directores	647	529
Mandos Intermedios	106	102
Otros Profesionales	43	41
Total general	131	111

En las tablas anteriores, están incluidos todos los empleados, incluidos los consejeros ejecutivos.

La tabla remuneración media por categoría no se desglosa por sexo por haber una única mujer en la categoría Directores.

La remuneración de 2023 es inferior a la remuneración de 2022 porque en 2022 hubo un incentivo extraordinario.

Brecha salarial⁽¹⁾

Brecha salarial %	2022	2023
Directores	N/A	N/A
Mandos Intermedios	7%	5 %
Otros Profesionales	13%	10 %

⁽¹⁾ Definición Brecha salarial=Remuneración media de hombres-Remuneración media de mujeres / Remuneración media de hombres x 100.

La brecha salarial en la categoría Directores no se reporta porque en esa categoría hay una única mujer.

Cabe destacar que la brecha salarial dentro de cada una de las categorías de empleados está dentro de los rangos de razonabilidad previstos por el Real Decreto 901/2020 de 13 de octubre que regula los planes de igualdad.

La brecha salarial del total de la plantilla, incluyendo Directores y Consejeros Ejecutivos ha sido del 64% en 2023 (68% en 2022). Para su cálculo se han considerado las remuneraciones salariales medias compuestas de salario fijo, variable y retribución en especie de todos los empleados del grupo, incluidos los consejeros ejecutivos.

Para mejorar la brecha salarial, MERLIN sigue las **Medidas del Plan de igualdad**.

Todas las medidas previstas en el Plan de Igualdad se detallan en el apartado 5.6 sobre Diversidad e Igualdad de Oportunidades.

Por otro lado, la brecha salarial sin Consejeros Ejecutivos es del 55% en 2023 (59% en 2022), y la brecha salarial sin Consejeros Ejecutivos y Directores es del 26% en 2023 (29% en 2022).

A continuación se analizan algunos resultados que han contribuido a mejorar la brecha entre hombres y mujeres.

En el área de Selección y Contratación

MERLIN apuesta por un capital humano de primer nivel que aporte un valor diferencial en el desempeño de sus funciones y contribuya al éxito del proyecto como Grupo, a la vez que proporcionando estabilidad y empleo de calidad.

Durante 2023, se han incorporado a MERLIN un total de 52 nuevos profesionales, lo cual representa una tasa de contratación del 20%.

La contratación de mujeres representa el 61,5% de las contrataciones totales.

La contratación de mujeres ha aumentado en un 45% respecto al ejercicio anterior. En 2022 se incorporaron 22 mujeres, en tanto que en 2023 se han incorporado 32.

Categoría	Rango Edad	Hombre	Mujer	Total
Directores	<30 años	-	-	-
	30-50 años	-	-	-
	>50 años	1	-	1
Mandos Intermedios	<30 años	1	-	1
	30-50 años	2	1	3
	>50 años	-	-	-
Otros Profesionales	<30 años	11	15	26
	30-50 años	5	16	21
	>50 años	-	-	-
TOTAL		20	32	52

En el área de Promoción Profesional

MERLIN está comprometido con la movilidad interna y la retención del talento. En 2023, al igual que en 2022, 9 empleados

han cambiado de puesto de trabajo. 7 de estos cambios han supuesto promociones por cambiar de funciones y departamentos y el 71% han sido mujeres.



En el área de Formación

El promedio de horas de formación de las mujeres es de 33 horas y el promedio de horas de formación de los hombres es de 25 horas. Además, se ha capacitado a una empleada a través de un máster en Dirección Tecnológica.

WIRES brinda a las mujeres oportunidades de networking y aprendizaje para promover el avance de las mujeres en el sector. Este hecho evidencia el compromiso que tiene Merlin con el empoderamiento de las mujeres en el sector inmobiliario.

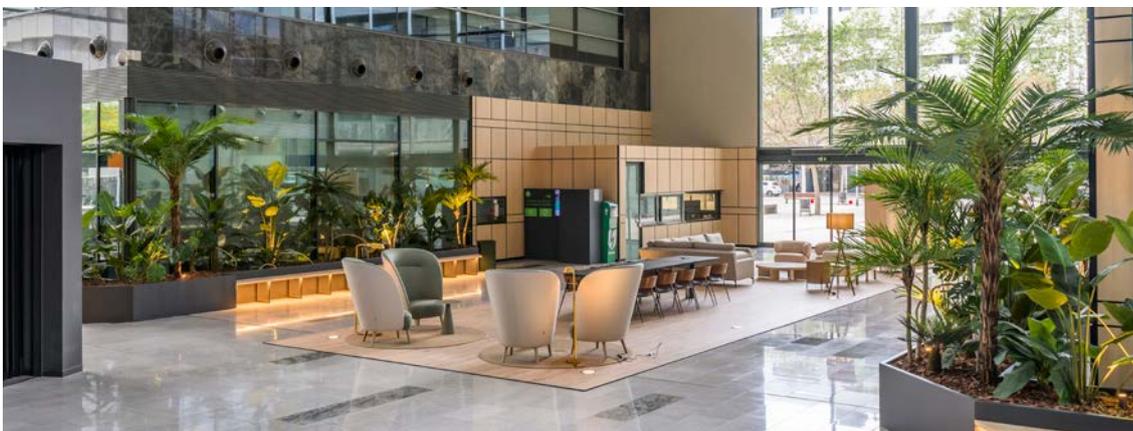
En 2023, MERLIN se ha asociado a WIRES (Women In Real State), entidad a la que actualmente pertenecen 5 empleadas.

REMUNERACIONES DE CONSEJEROS NO EJECUTIVOS

Remuneración media de los consejeros no ejecutivos, incluyendo dietas y cualquier otra

percepción desagregada por género (no hay retribución variable ni indemnizaciones).

Remuneración media de los consejeros no ejecutivos por género (m€)	2022	2023
Hombres	166	164
Mujeres	179	178



Organización del trabajo

ORGANIZACIÓN DEL TRABAJO

MERLIN parte del convenio colectivo para determinar la duración de la jornada laboral anual que es de 1.765 horas a jornada completa. El horario de trabajo de la compañía es de 9 a 14h y de 16 a 19h de lunes a viernes. Los empleados disponen de 23 días laborables de vacaciones y la empresa añade días extras festivos para ajustarse a las horas totales establecidas en convenio.

En MERLIN pueden acogerse a jornada reducida o adaptación de horario todos los empleados que cumplan con las condiciones que marca el Estatuto de los Trabajadores. Actualmente hay 9 trabajadores con reducción de jornada, 8 mujeres y 1 hombre. Y 5 trabajadores con adaptación de horario, 3 mujeres y 2 hombres.

TOTAL HORAS ABSENTISMO

A lo largo del ejercicio 2023, 40 empleados estuvieron de baja por enfermedad.

En comparación con el año anterior, el número de bajas ha aumentado, pero la duración de las mismas ha disminuido, siendo el promedio de duración de las bajas por enfermedad en 2022 de 27 días y en 2023 de 19 días. La duración de las bajas por enfermedad de las mujeres es

significativamente menor que la de los hombres, 11 días frente a 27 días.

En 2023 no ha habido ningún accidente laboral en la compañía.

Los permisos por nacimiento se han reducido en más de la mitad respecto al año anterior.

2023	Días Laborables			Número de casos		
	Hombre	Mujer	Total Días	Hombre	Mujer	Total Casos
Accidente Laboral	-	-	-	-	-	-
Accidente no Laboral	-	10	10	-	1	1
Enfermedad Común	493	252	745	18	22	40
Permiso por nacimiento	259	80	339	5	1	6
Total general	752	342	1.094	23	24	47

2022	Días Laborables			Número de casos		
	Hombre	Mujer	Total Días	Hombre	Mujer	Total Casos
Accidente Laboral	8	6	14	1	1	2
Accidente no Laboral	-	42	42	-	2	2
Enfermedad Común	420	239	659	13	11	24
Permiso por nacimiento	687	429	1.116	8	5	13
Total general	1.115	716	1.831	22	19	41

TASAS DE ABSENTISMO

Tasa de Absentismo	Hombre	Mujer	Total
2023	2,2%	1,2%	1,7%
2022	3,3%	2,6%	3,0%

La tasa de absentismo se expresa como la relación de días en los que los trabajadores están ausentes por baja médica o permiso por nacimiento y los días laborables programados.

MEDIDAS DE CONCILIACIÓN FAMILIAR

Dentro de las medidas existentes en el Grupo destinadas a facilitar el disfrute de la conciliación se destacan:

VACACIONES

Además de los días de vacaciones establecidos en convenio colectivo, MERLIN da días extras festivos que hace coincidir con días festivos del calendario escolar para ayudar de este modo a la conciliación. Por otro lado, MERLIN da flexibilidad para que los empleados puedan disfrutar de su permiso de vacaciones sin necesidad de que las vacaciones se deban disfrutar en una época determinada del año.

FLEXIBILIDAD HORARIA

MERLIN da flexibilidad a sus empleados en el horario de entrada y de salida para ayudar con la conciliación. El teletrabajo no está establecido como una práctica habitual, pero MERLIN dispone de los recursos necesarios para que sus empleados, en caso de necesidad, puedan teletrabajar.

REDUCCIONES DE JORNADA

MERLIN, a través del Manual del Empleado, fomenta la solicitud de la reducción de jornada por cuidado de hijo menor de 12 años por parte de ambos progenitores indistintamente del género.

COMPENSACIÓN

MERLIN compensa el sueldo al 100% a todos aquellos empleados que soliciten un permiso por nacimiento, bajas por enfermedad o accidente laboral, indistintamente del género. Todos los empleados de MERLIN tienen acceso a la solicitud de cheques guardería a través del Plan de Retribución flexible.

EVENTOS

MERLIN una vez al año organiza una actividad para los hijos de los empleados. Se realiza en día laborable pero festivo en los colegios para ayudar a los empleados con la conciliación. En 2023 no se llegó a realizar, pero para 2024 está previsto que se retomen y amplíen las actividades.

ORGANIZACIÓN DEL TRABAJO

MERLIN vela por que las reuniones de trabajo se realicen siempre dentro del horario laboral de todos los empleados que deben asistir a la reunión. En cuanto a la formación que se imparte, en caso de que un empleado esté de baja o de permiso por nacimiento, esa formación se repetirá para que el empleado no se vea perjudicado por haber estado ausente.

IMPLANTACIÓN DE POLÍTICAS DE DESCONEXIÓN LABORAL

MERLIN instruye a todos sus empleados para que en la medida de lo posible no se envíen e-mails fuera del horario laboral. En el Manual del Empleado que reciben todos los profesionales al incorporarse en la compañía, al cual tienen acceso a través del Portal del Empleado en cualquier momento de su relación laboral, hay un

capítulo dedicado a la Desconexión Digital. En este capítulo MERLIN hace hincapié en la importancia de tener momentos de descanso para el bienestar físico y mental de todos los empleados y compañeros de trabajo, y crea una serie de pautas y criterios para ayudar a los empleados a tener buenos hábitos en el uso del correo electrónico.

Seguridad, salud y bienestar de los empleados

MERLIN se preocupa por el bienestar de sus empleados creando ambientes de trabajo saludables y que maximicen el bienestar de los trabajadores a través del diseño, los equipos de ventilación y climatización del activo, la potencia lumínica, la ergonomía, entre otros, dando respuesta a las necesidades de confort térmico, visual, acústico y de calidad del aire interior de los espacios.

MERLIN tiene un servicio de Prevención de Riesgos Laborales externo que todos los años inspecciona las oficinas desde la que los empleados trabajan para evaluar los riesgos y la adecuación de las instalaciones a nivel de seguridad y prevención de riesgos laborales. Todas las oficinas han sido evaluadas este año y se han aplicado todas las recomendaciones del servicio de Prevención de Riesgos Laborales para mejorar la seguridad y salud de los empleados en el trabajo. MERLIN ofrece a sus empleados un reconocimiento médico anual y la posibilidad de vacunarse de la gripe como parte de los beneficios sociales.

Como parte del Proceso de Onboarding, todos los empleados son formados en Prevención de Riesgos Laborales y reciben información sobre los riesgos de sus puestos de trabajo y principales medidas mitigadoras.

Además, todos los años se realizan simulacros de emergencia y se evacúan las oficinas centrales. Los empleados que forman parte de la Brigada de Emergencias son los encargados de ayudar al resto de los empleados a cumplir con el Plan de Prevención de Riesgos Laborales y a evacuar

el edificio en tiempo y forma. El simulacro de las oficinas de Paseo de la Castellana 257 se realizó el 23 de noviembre del 2023, sin incidentes.

MERLIN da a sus empleados, como parte de la retribución en especie, un seguro médico de alta cobertura y de reembolso del 80%, este seguro médico es tanto para los empleados como para su familia directa (cónyuge e hijos). Todos los empleados, sin hacer diferenciación entre categorías profesionales, tienen el mismo seguro médico con las mismas coberturas. Una vez al año MERLIN organiza una acción formativa para dar a conocer el seguro médico de empresa con el fin de que empleados y familiares puedan sacar el mejor partido al seguro médico. En esta charla además se analizan las coberturas y las novedades que cada año presenta la aseguradora.

Por otro lado, MERLIN desarrolla otras medidas de salud y bienestar dirigidas a todos sus empleados en el ámbito de la nutrición y el bienestar físico, como es la disposición de fruta en los espacios de trabajo o la posibilidad de acceder a servicios de fisioterapia en las oficinas corporativas.

Además, la Compañía realiza de manera periódica comunicaciones sobre un estilo de vida saludable promoviendo la actividad física, una dieta equilibrada y la desconexión digital, entre otros.

Las tasas de accidentabilidad han sido las siguientes:

Tasa de accidentabilidad	2022			2023		
	Hombre	Mujer	Total	Hombre	Mujer	Total
Número de accidentes laborales con baja	1	1	2	-	-	-
Índice de frecuencia (LTIFR) ⁽¹⁾	1%	1%	1%	— %	— %	— %
Índice de gravedad ⁽²⁾	2%	3%	3%	— %	— %	— %
Días Perdidos (TDP) ⁽³⁾	0,07	0,06	0,06	-	-	-
Incidencia de Enfermedades Profesionales (TIEP) ⁽⁴⁾	-	-	-	-	-	-
Absentismo laboral (TAL) ⁽⁵⁾	3%	3%	3%	2 %	1 %	2 %
Número de muertes por accidente o enfermedad laboral	-	-	-	-	-	-
Número de enfermedades profesionales	-	-	-	-	-	-



⁽¹⁾ Índice de frecuencia: Frecuencia de accidentes en relación con el tiempo total trabajado por los trabajadores durante el periodo objeto del informe.

⁽²⁾ Índice de gravedad: Número de jornadas no trabajadas a causa de los accidentes ocurridos en jornada de trabajo, por cada mil horas trabajadas.

⁽³⁾ TDP: Impacto de las enfermedades profesionales y accidentes, reflejado en los días libres de los trabajadores afectados.

⁽⁴⁾ TIEP: Frecuencia de enfermedades profesionales en relación con el tiempo total trabajado por todos los trabajadores durante el periodo del informe.

⁽⁵⁾ TAL: Medida de los días reales que pierde un trabajador ausente, expresada como un porcentaje total de días laborables programados para los trabajadores durante el mismo periodo.

Relaciones sociales

ORGANIZACIÓN DEL DIÁLOGO SOCIAL

MERLIN cuenta con diferentes documentos públicos como el Código de Conducta, el Canal Ético, el Plan de Igualdad y el Protocolo Contra el Acoso Sexual. Todos estos Códigos y Procedimientos velan por que el diálogo social esté garantizado, canalizado y tenga los mayores estándares de calidad.

Además, MERLIN es una organización con un número reducido de empleados, gracias a lo cual el diálogo social es directo, sencillo y eficaz. La Dirección está a disposición de todos los empleados sin necesidad de pasar por una cadena jerárquica. Los teléfonos móviles de todos ellos y correos electrónicos son públicos para todos los empleados y la agilidad para la resolución de conflictos es destacable.

MERLIN realiza cada dos años la encuesta de satisfacción del empleado. En 2023, el resultado agregado de 3,6 sobre 5 fue idéntico al de 2021, con un nivel de participación del 81%. Por primera vez se preguntó a la plantilla, siguiendo las mejores prácticas, por su sentido de propósito, su sentimiento de felicidad y su nivel de estrés en el trabajo.

En cuanto a los canales de comunicación, desde el Área de Capital Humano se envían comunicados a toda la organización a través de correos electrónicos, también se realizan encuestas sobre diferentes acciones sociales con el fin de poder emprenderlas dependiendo de la acogida por parte de los empleados de la organización. Los empleados tienen acceso a través de la Intranet y el Portal del Empleado a diferente información, noticias, eventos y documentación corporativa.

BALANCE DE LOS CONVENIOS COLECTIVOS

El 100% de los empleados en España están sujetos a convenio colectivo, siendo su salario superior al marcado en dicho convenio. Ninguno de los empleados de Portugal está sujeto a convenio colectivo. A los empleados de Portugal se le aplica la legislación laboral de Portugal.

MERLIN compensa al 100% la remuneración de las personas que están de baja médica o de permiso por nacimiento para que el empleado no perciba menor sueldo por el hecho de estar de baja o permiso. De tal modo, si un empleado está de baja por enfermedad percibirá el mismo sueldo que estando de alta. Lo mismo sucederá en los casos de permiso por nacimiento.

MECANISMOS PARA PROMOVER LA IMPLICACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LA GESTIÓN

MERLIN utiliza diferentes herramientas para promover la implicación de los trabajadores:

La encuesta de satisfacción

MERLIN realiza una Encuesta de Satisfacción bianual a todos los empleados y también una Encuesta de Satisfacción anual para determinados departamentos de la organización donde la rotación es más elevada. A través de esta encuesta MERLIN es capaz de detectar puntos de mejora y emprender las acciones necesarias.

Las preguntas mejor valoradas fueron sobre el ambiente laboral, el compañerismo y la formación. Las preguntas peor valoradas fueron sobre la temperatura en el puesto de trabajo, la flexibilidad horaria y el estrés laboral. El resultado agregado fue una nota de 3,6 sobre 5.

Para mejorar el grado de satisfacción de los empleados, en 2022 la empresa comunicó la posibilidad de la flexibilidad horaria, tanto de entrada como de salida. Además, publicó un capítulo de conciliación en el Manual del Empleado para que todos los empleados conociesen esas medidas de flexibilidad horaria.

En 2023, el seguro médico de empresa, beneficio social que reciben todos los empleados, realizó una presentación sobre las coberturas y novedades del seguro médico, con especial enfoque en el apartado de prevención y ayuda psicológica. En este sentido, se mostró la aplicación móvil con guías y consejos sobre cómo cuidar el bienestar emocional. Además, se informó sobre la posibilidad de tener 20 sesiones de psicología clínica y hasta 40 sesiones en caso de estrés laboral.

Para 2024 la empresa prevé realizar algún curso de formación relativo a la gestión del tiempo y el bienestar emocional.

La Intranet corporativa y el Portal del Empleado

En 2023 la MERLIN ha inaugurado su Intranet corporativa. A través de la Intranet los empleados pueden acceder a noticias internas, sobre las cuales pueden dejar sus comentarios e interactuar. También pueden acceder a el directorio corporativo, a información sobre la compañía a nivel de responsabilidad social corporativa, información sobre los beneficios sociales y los procesos de selección abiertos, formación, todas las políticas, manuales, y procedimientos del grupo y a todo lo relativo al branding corporativo. La intranet se ha dotado de imágenes y vídeos para que su navegación resulte fácil, intuitiva y amena. En 2024 se prevé desarrollar más la Intranet para que se puedan realizar los procesos de onboarding, dotándola de videos en los que cada departamento describa brevemente su función en la empresa.

El Portal del Empleado es una página web y una aplicación móvil a la que todos los empleados tienen acceso. Se utiliza

como un canal de comunicación para gestiones administrativas. A través de él los empleados pueden consultar sus nóminas y descargarse documentación laboral.

El diálogo y la participación en actividades de RSC

A través de la Intranet, las encuestas y el diálogo directo y presencial, MERLIN es capaz de detectar los diferentes intereses de los empleados para emprender acciones de interés social como las Ligas Deportivas del 2022-2023, las visitas a activos de la compañía o el Día Sin Cole.

MERLIN favorece el diálogo y la participación de sus empleados en la toma de decisiones de la compañía. Por ejemplo, la compañía a través del Protocolo de Donaciones y Patrocinios destina parte del capital destinado a donativos a aquellas fundaciones con las que los empleados colaboran de forma directa, teniendo de este modo en consideración las fundaciones favoritas de los empleados para colaborar con ellas.

MERLIN opta por el trabajo presencial, es la forma de organización del trabajo principal de la compañía ya que favorece la comunicación, la colaboración y el sentido de pertenencia.

EMPLEADOS CON DISCAPACIDAD

MERLIN mantiene un gran compromiso con la inclusión y la integración laboral de personas con discapacidad.

De acuerdo con lo mencionado a lo largo del documento, MERLIN garantiza la máxima accesibilidad de sus activos y la respalda con la obtención de certificaciones AIS.

En este contexto, la Sociedad tiene actualmente en su plantilla un total de 6 empleados con discapacidad, contando todos ellos con un contrato indefinido, 4 de ellos a tiempo parcial y 2 a tiempo completo, que representan el 2,3% del capital humano

de MERLIN. Estos profesionales están totalmente integrados y realizan funciones necesarias y valoradas en la Sociedad. La Sociedad excede en el cumplimiento de la legislación vigente en esta materia (LGD, Ley General de la Discapacidad) a través de la contratación directa.

Categoría profesional	2022	2023
Mandos Intermedios	1	1
Otros Profesionales	6	5
Total	7	6



Diversidad e igualdad de oportunidades

MERLIN promueve la igualdad de oportunidades, especialmente en lo que se refiere al acceso al empleo, a la formación, a la promoción de profesionales y a las condiciones de trabajo. Tal y como se recoge en su Código de Conducta y en su Protocolo Contra el Acoso Sexual, MERLIN rechaza cualquier tipo de discriminación en el ámbito profesional por razón de raza, color, nacionalidad, origen social, edad, estado civil, orientación sexual, ideología, opiniones políticas, religión o cualquier otra condición personal, física o social de sus profesionales. El Grupo pone a disposición de sus profesionales el canal de denuncias para denunciar cualquier conducta discriminatoria o acoso en el ámbito profesional.

En materia de igualdad de género, durante 2022 MERLIN trabajó en su Plan de Igualdad en cumplimiento del Real Decreto-ley 6/2019. Tras un proceso de diagnóstico de la situación del Grupo en materia de igualdad y elaboración y negociación del Plan a través

de la Comisión Negociadora, finalmente el Plan de Igualdad fue aprobado, entrando en vigor el 18 de enero de 2022 y extendiendo su vigencia por un periodo de cuatro años, hasta el 17 de enero de 2026. El Plan de Igualdad quedó registrado por la Dirección General de Trabajo el 18 de agosto del 2022.

El Plan de Igualdad es de aplicación a todos los trabajadores de MERLIN Properties y establece los principios que determinarán la forma de actuar del Grupo así como una serie de objetivos y medidas entre los que destacan la reducción de infra representación femenina a lo largo de la estructura organizacional, el fomento de la participación de las mujeres en acciones formativas que potencien su liderazgo o la compensación por parte de MERLIN del sueldo en caso de baja por enfermedad, maternidad o paternidad. Asimismo, MERLIN se ha comprometido a fomentar el disfrute del permiso por nacimiento en igualdad de condiciones para ambos progenitores.

MERLIN está cumpliendo con los Objetivos del Plan de Igualdad:

En el área de **Selección y contratación:**

- Revisar los **criterios de selección** y evitar la generalización de criterios que pudieran ser un obstáculo adicional para las mujeres, tales como la disponibilidad para viajar, exigiéndose solo en los puestos en los que resulte necesaria, pero no con carácter general.
- Revisión de todos los **documentos relativos al procedimiento de selección y contratación** (solicitudes, formularios, página web, ofertas de empleo, etc.), a fin de asegurar que contienen un lenguaje inclusivo y no sexista en los contenidos e imágenes.
- Adoptar **medidas de acción positiva para la contratación**, de modo que, en igualdad de condiciones, méritos, idoneidad y capacidad, se opte por contratar a la persona candidata del colectivo menos representado en el grupo o categoría correspondiente.

En el área de **Formación:**

- Implantar un **registro de las peticiones de formación de las personas trabajadoras** desagregado por sexo, detallando las concedidas y las rechazadas.
- Potenciar la **participación de las mujeres** en acciones formativas que fomenten su liderazgo o su inserción en áreas de trabajo masculinizadas.

En el área de **Promoción profesional:**

- Facilitar **información actualizada sobre las vacantes internas**, con sus requisitos y competencias necesarios, utilizando medios y canales que aseguren que la información está al alcance de toda la plantilla.
- Disponer de **información estadística**, desagregada por sexo y grupos profesionales, de los procesos de

promoción (número de personas presentadas) y su resultado (número de personas promocionadas).

- Analizar la **interconexión entre la formación y la promoción** para comprobar si las personas promocionadas han participado de forma activa en los cursos de formación ofrecidos por la Empresa, y en su caso, en cuáles de ellos.
- Implementar **formación específica en materia de igualdad** para las personas responsables de RRHH de la Empresa y a las personas trabajadoras directivas que cuentan con capacidad de decisión en los procesos de contratación y promoción.

En el área de **Ejercicio corresponsable** de los derechos de la vida personal, familiar y laboral:

- Asegurarse de que cuando una persona se reincorpore de una baja médica de larga duración, de un permiso por nacimiento de hijo etc. la Empresa le proporcione **formación en cualesquiera procedimientos nuevos** que pudieran haberse implementado durante su ausencia.
- Difundir entre la plantilla las **medidas de conciliación existentes en la empresa**, ya sean legales, convencionales o por políticas de empresa.
- Continuar complementando hasta el **100% del salario fijo** la prestación que perciben las personas trabajadoras durante la baja por nacimiento de hijos, adopción, guarda con fines de adopción y de acogimiento, enfermedad común o accidente de trabajo.

En el área de **Prevención de acoso sexual** por razón de sexo:

- Implantar el **Protocolo de actuación frente al acoso sexual** y/o por razón de sexo, incluyendo un tratamiento específico de las denuncias y que garantice la intimidad, confidencialidad y dignidad.

- Establecer medidas de **divulgación del protocolo de actuación frente al acoso sexual** y/o por razón de sexo y campañas de sensibilización contra el referido acoso.

En el área de **Infra representación femenina:**

- Adoptar medidas de acción positiva de modo que, en igualdad de condiciones, méritos, idoneidad y capacidad, se opte por contratar mujeres hasta que se **reduzca la infra representación femenina en algunas posiciones.**
- Adoptar medidas de acción positiva de modo que, en igualdad de condiciones, méritos, idoneidad y capacidad, **accedan mujeres a las vacantes de puestos en los que estén infra representadas,** incluyendo puestos de dirección y de mando.

En el área de **Clasificación profesional:**

- Mantener **actualizado el catálogo de puestos y la valoración de los mismos** en relación a las funciones, responsabilidad, personas a cargo, relaciones profesionales, capacidad de solución de problemas, etc.
- Disponer de **información estadística, desagregada por sexo y grupos profesionales,** sobre la presencia de mujeres y hombres en los diferentes puestos de trabajo, secciones/área y grupos profesionales.

En el área de **Condiciones de trabajo:**

- Potenciar el **uso de los medios tecnológicos que facilitan la flexibilidad y evitan desplazamientos** y viajes de trabajo (videoconferencia y otros).

En el área de **Retribuciones:**

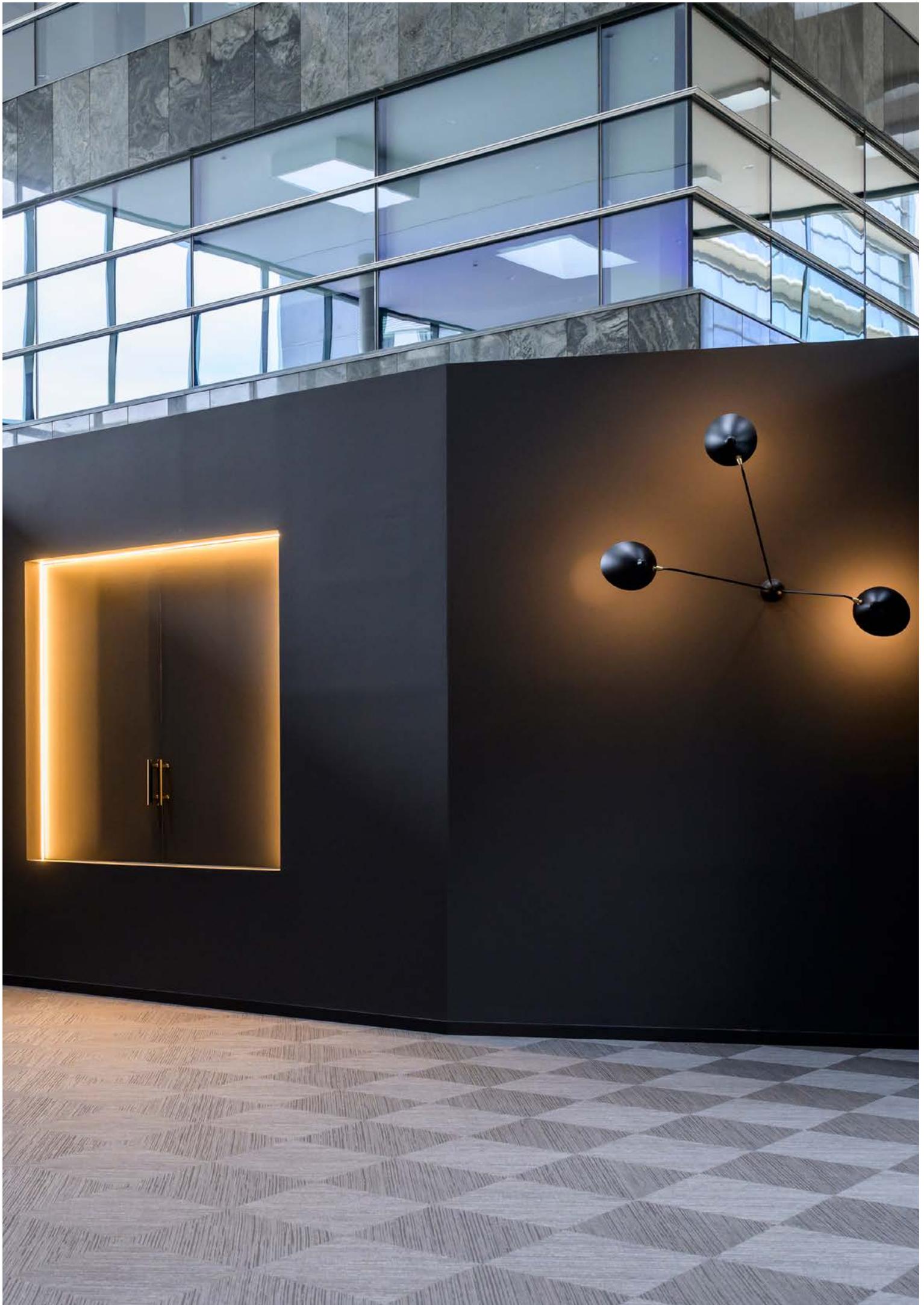
- Mantener actualizado durante toda la vigencia del **plan de igualdad el registro retributivo, desagregado por sexos.**

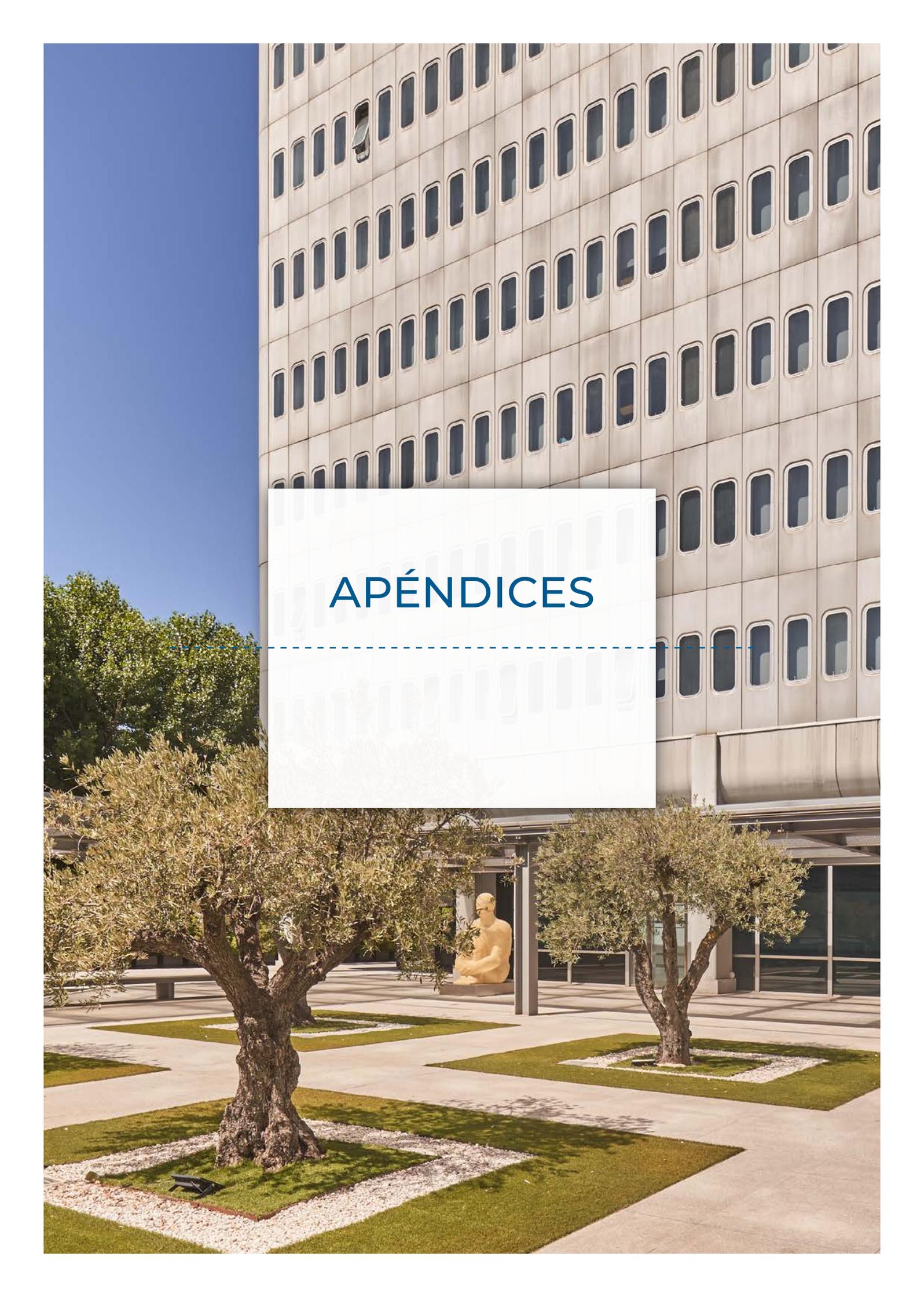
- Reducir en el Nivel 5 de la Auditoría Salarial la **diferencia detectada en el salario fijo anual entre hombres y mujeres.**

Adicionalmente, el Grupo fomenta todo tipo de diversidad entre su plantilla más allá de la de género.

En esta línea, MERLIN dispone de profesionales de distinta nacionalidad, sin olvidar su compromiso con el empleo local. En 2023, el 92% de la plantilla tiene nacionalidad española, el 6% portuguesa y el 2% nacionalidades de otros países europeos o sudamericanos.

Además, MERLIN cuenta en plantilla con un total de 6 empleados con capacidades diferentes (2,26%), por encima de la proporción del 2% de la plantilla requerida por la legislación actual. Todos estos profesionales cuentan con un contrato indefinido y realizan funciones necesarias y valoradas en el Grupo.



The image shows a modern building with a grid of windows. In the foreground, there is a courtyard with several trees and a yellow statue. A white box with the word 'APÉNDICES' is overlaid on the image.

APÉNDICES

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)

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

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

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

Ingresos totales

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

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

EBITDA contable

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

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

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

EBITDA

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

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

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

FFO contable y FFO

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

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

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

EPRA costes

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

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

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

Resultado neto EPRA

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

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

EPRA NRV, EPRA NTA y EPRA NDV

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

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

El EPRA Net Disposal Value (NDV): representa el valor de los accionistas bajo un escenario de liquidación, en el cual los pasivos por impuestos diferido, instrumentos financieros y otros ajustes se calculan teniendo en cuenta la totalidad del pasivo latente, netos de cualquier impuesto.

EPRA Yields

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

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

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

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

Ratio de desocupación EPRA

Se calcula como el Valor Estimado de Rentas de Mercado (“ERV”) de la superficie desocupada dividido entre el ERV de la cartera completa.

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

Deuda financiera neta

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

Esta métrica proporciona Información acerca del nivel de endeudamiento de la compañía, al

proporcionar el importe adeudado a 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	FY23	FY22
Importe neto de la cifra de negocios	6	464.779	439.038
Otros ingresos de explotación	Cuenta de resultados	4.790	2.650
Gastos de personal	18	(34.845)	(39.673)
Otros gastos de explotación	18	(73.325)	(73.818)
EBITDA contable		361.400	328.197
<i>Costes asociados a la adquisición, venta de activos y financiaciones</i>	18	2.166	2.112
<i>Otros gastos</i>	n.a.	300	331
<i>Indemnizaciones</i>	18	282	-
Gastos "no overheads"		2.747	2.443
Plan de Incentivos largo plazo	18	2.804	4.014
EBITDA		366.952	334.654
Intereses financieros excluyendo los costes de formalización de deuda	Cuenta de resultados	(109.185)	(91.532)
Resultado por puesta en equivalencia recurrente	n.a.	19.458	22.021
Ajuste IFRS16	n.a.	14.751	-
Operaciones descontinuadas	n.a.	-	31.177
Impuestos corrientes	n.a.	(7.737)	(5.836)
FFO		284.239	290.483
Gastos "no overheads"	n.a.	(2.747)	(2.443)
FFO contable⁽¹⁾		281.491	288.040
(€ miles)			
Rentas brutas	Cuenta de resultados	475.614	452.842
Ingresos por prestación de servicios	6	17.572	10.884
Otros ingresos netos de explotación	n.a.	(4.918)	(3.003)
Ingresos totales		488.268	460.723

⁽¹⁾ Excluyendo el Plan de Incentivos a Largo Plazo

	(€ m)	Notas	FY23	FY22
A	GAV	Sección 4 Informe de Resultados	11.270	11.317
B	Costes de transacción	n.a	299	292
C=A+B	GAV + costes de transacción		11.569	11.609
N	Deuda neta	Sección 5 Informe de Resultados	4.050	3.792
D= N/C	LTV		35,0%	32,7%
E	Deuda neta	Sección 5 Informe de Resultados	4.050	3.792
F	Patrimonio neto	Balance de situación	6.539	6.849
G=E+F	Capital total		10.589	10.641
H=E/G	Ratio de apalancamiento		38,2%	35,6%
I	Deuda financiera	Sección 5 Informe de Resultados	4.526	4.239
J= K+L+M	Efectivo y equivalentes		477	447
K	Efectivo	Balance de situación	461	429
L	Cuentas a cobrar		-	-
M	Autocartera	Balance de situación	15	17
N=I-J	Deuda neta		4.050	3.792
J	Efectivo y equivalentes		477	447
O	Líneas de crédito no dispuestas	14.1	832	1.409
P= J+O	Posición de liquidez		1.309	1.856

LISTADO DE ACTIVOS

Activo	Localización	En operación		En desarrollo	
		SBA (m ²)	# Activos	SBA (m ²)	# Activos
Castellana 85	Madrid	16.474	1	-	-
Castellana 93	Madrid	11.621	1	-	-
Castellana 259	Madrid	21.390	1	-	-
Castellana 278	Madrid	14.468	1	-	-
Castellana 280	Madrid	16.853	1	-	-
Princesa-Plaza España Complex	Madrid	47.101	3	-	-
Plaza Ruiz Picasso	Madrid	-	-	36.899	1
Juan Esplandiu 11-13	Madrid	28.008	1	-	-
Churruca business park	Madrid	17.668	4	-	-
Santiago de Compostela 94	Madrid	13.130	1	-	-
Príncipe de Vergara 187	Madrid	11.710	1	-	-
Alfonso XI	Madrid	9.945	1	-	-
Alcala 40	Madrid	9.315	1	-	-
Eucalipto 25	Madrid	7.368	1	-	-
Eucalipto 33	Madrid	7.301	1	-	-
Pedro de Valdivia 10	Madrid	6.721	1	-	-
Plaza Ruiz Picasso II	Madrid	-	-	3.665	1
Total Madrid Prime + CBD		239.073	20	40.564	2
Adequa business park	Madrid	75.545	5	47.902	2
Vía Norte business park	Madrid	37.224	6	-	-
Avenida de Bruselas 33	Madrid	33.718	1	-	-
Las Tablas business park	Madrid	27.184	3	-	-
Avenida de Europa	Madrid	23.101	2	-	-
Torre Chamartin	Madrid	18.295	1	-	-
Sanchinarro business park	Madrid	17.191	2	-	-
Maria de Portugal T2	Madrid	17.140	3	-	-
Aquamarina	Madrid	10.685	1	-	-
Avenida de Bruselas 24	Madrid	9.163	1	-	-
Avenida de Bruselas 26	Madrid	8.895	1	-	-
Elipse	Madrid	7.515	1	-	-
Avenida de Burgos 208-210	Madrid	7.376	2	-	-
Arturo Soria 343	Madrid	6.621	1	-	-
Fuente de la Mora	Madrid	4.482	1	-	-
Encinar	Madrid	3.623	1	-	-
Total Madrid NBA A1		307.756	32	47.902	2

Activo	Localización	En operación		En desarrollo	
		SBA (m ²)	# Activos	SBA (m ²)	# Activos
Ribera del Loira 60	Madrid	54.960	1	-	-
Puerta de las Naciones business park	Madrid	39.150	4	-	-
Alvento business park	Madrid	32.928	2	-	-
Josefa Valcarcel 48	Madrid	-	-	19.893	1
Partenon 12-14	Madrid	19.609	1	-	-
Partenon 16-18	Madrid	18.343	1	-	-
Cristalia	Madrid	11.712	1	-	-
Arturo Soria 128	Madrid	3.226	1	-	-
Total Madrid NBA A2		179.929	11	19.893	1
Atica business park	Madrid	36.365	6	-	-
Cerro de los Gamos business park	Madrid	10.814	1	25.291	4
Alvia business park	Madrid	23.567	3	-	-
Atica XIX business park	Madrid	15.411	3	5.014	1
Total Madrid Periferia		86.157	13	30.305	5
Total Madrid		812.916	76	138.664	10
Diagonal 199	Barcelona	5.934	1	-	-
Diagonal 211 (Torre Glòries))	Barcelona	37.614	1	-	-
Diagonal 458	Barcelona	4.174	1	-	-
Diagonal 514	Barcelona	10.263	1	-	-
Diagonal 605	Barcelona	15.057	1	-	-
PE Poble Nou 22@	Barcelona	31.337	4	-	-
Vilanova 12-14	Barcelona	16.494	1	-	-
Balmes 236-238	Barcelona	6.187	1	-	-
E-Forum	Barcelona	5.190	1	-	-
Plaza de Cataluña 9	Barcelona	3.026	1	-	-
Pere IV	Barcelona	2.018	1	-	-
Total Barcelona Prime + CBD		137.293	14	-	-
WTC	Barcelona	29.059	2	-	-
Av. Parc Logistic 10-12 (PLZF Office use)	Barcelona	10.541	1	11.411	1
Total NBA WTC		39.600	3	11.411	1

Activo	Localización	En operación		En desarrollo	
		SBA (m ²)	# Activos	SBA (m ²)	# Activos
Sant Cugat I	Barcelona	15.377	1	-	-
Sant Cugat II	Barcelona	10.008	1	-	-
Total Periferia		25.385	2	-	-
Total Barcelona		202.278	19	11.411	1
Monumental	Lisboa	25.358	1	-	-
Art	Lisboa	22.150	1	-	-
Liberdade 195	Lisboa	16.510	1	-	-
Torre Lisboa	Lisboa	-	-	13.715	1
Marques de Pombal 3	Lisboa	12.461	1	-	-
Central Office	Lisboa	10.310	1	-	-
Torre Zen	Lisboa	10.207	1	-	-
TFM	Lisboa	7.837	1	-	-
Lisboa Expo	Lisboa	6.740	1	-	-
Total Lisboa Prime + CBD		111.572	8	13.715	1
Nestle	Lisboa	12.260	1	-	-
Total Lisboa NBA		12.260	1	-	-
Total Lisboa		123.832	9	13.715	-
Sevilla - Borbolla	Andalucía	13.037	1	-	-
Lerida - Mangraners	Cataluña	3.228	1	-	-
Granada - Escudo del Carmen	Andalucía	2.041	1	-	-
Total Otros		18.306	3	-	-
TOTAL OFICINAS		1.157.332	107	163.789	11

Activo	Localización	En operación		En desarrollo	
		SBA (m ²)	# Activos	SBA (m ²)	# Activos
Marineda	Galicia	99.873	1	18.232	-
Tres Aguas ⁽¹⁾	Madrid	67.940	1	-	-
Almada	Lisboa	60.089	1	-	-
X-Madrid	Madrid	47.120	1	-	-
Larios	Andalucía	37.956	1	-	-
Porto Pi	Mallorca	32.869	1	-	-
Arenas	Cataluña	31.905	1	-	-
Saler	C. Valenciana	29.019	1	-	-
Artea	País Vasco	25.922	1	-	-
La Vital	C. Valenciana	20.878	1	-	-
Centro Oeste	Madrid	10.867	1	-	-
Callao 5	Madrid	3.640	1	6.910	-
Arturo Soria	Madrid	6.069	1	-	-
TOTAL CENTROS COMERCIALES		474.147	13	25.142	-

Barcelona-ZAL Port ⁽²⁾	Cataluña	757.003	44		
A2-Cabanillas Park I	Castilla la Mancha	315.236	9	-	-
A2-Cabanillas Park II	Castilla la Mancha	47.211	1	163.467	3
Lisbon Park	Lisboa	45.171	1	179.693	1
Sevilla ZAL	Andalucía	139.218	11	15.122	3
Barcelona-PLZF	Cataluña	132.100	9	-	-
A2-San Fernando III	Madrid	-	-	98.924	1
A2-Azuqueca II	Madrid	96.810	1	-	-
Valencia-Betera	C. Valenciana	-	-	96.572	1
Vitoria-Jundiz I	País Vasco	72.717	1	-	-
A2-Cabanillas I	Castilla la Mancha	70.134	1	-	-
A2-Meco II	Madrid	59.814	1	-	-
A4-Pinto II	Madrid	58.990	1	-	-
A2-Azuqueca III	Castilla la Mancha	-	-	51.000	1
A4-Getafe (Gavilanes)	Madrid	39.591	2	-	-
A2-Alovera	Castilla la Mancha	38.763	1	-	-
A2-Coslada Complex	Madrid	36.234	1	-	-
A2-Meco I	Madrid	35.285	1	-	-
Valencia-Ribarroja	C. Valenciana	34.992	1	-	-
A2-San Fernando II	Madrid	33.592	1	-	-
A4-Seseña	Castilla la Mancha	28.731	1	-	-

⁽¹⁾ 50% participación.

⁽²⁾ 48,5% participación.

Activo	Localización	En operación		En desarrollo	
		SBA (m ²)	# Activos	SBA (m ²)	# Activos
A2-Coslada	Madrid	28.491	1	-	-
Vitoria-Jundiz II	País Vasco	26.774	2	-	-
Valencia-Almussafes	C. Valenciana	26.613	1	-	-
A2-Cabanillas III	Castilla la Mancha	21.879	1	-	-
A4-Getafe (Cla)	Madrid	16.100	1	-	-
A2-Cabanillas II	Castilla la Mancha	15.078	1	-	-
A2-San Fernando I	Madrid	11.179	1	-	-
A4-Pinto I	Madrid	11.099	1	-	-
TOTAL LOGÍSTICA		2.220.382	98	604.779	10
MAD01-GET	Madrid	22.508	1	-	-
BIO03-ARA	País Vasco	17.600	1	-	-
BIO02-ARA	País Vasco	-	-	25.999	1
BCN01-PLZF	Cataluña	22.131	1	-	-
LIS01-VFX	Lisboa	-	-	32.982	1
TOTAL DATA CENTERS		62.239	3	58.981	2
Castellana 259 (Hotel)	Madrid	31.800	1	-	-
Diagonal 199 (Hotel)	Cataluña	15.332	1	-	-
Marineda (Hotel)	Galicia	5.898	1	-	-
Madrid Tower (retail)	Madrid	4.462	5	-	-
Yunque	Madrid	1.780	1	-	-
Rambla Salvador Sama 45-47-49	Cataluña	1.140	1	-	-
Torre Madrid residencial	Madrid	120	1	-	-
Bizcargi 11D	País Vasco	46	1	-	-
General Ampudia 12 ⁽¹⁾	Madrid	-	1	-	-
Parking Palau ⁽¹⁾	C. Valenciana	-	1	-	-
TOTAL OTROS		60.578	14	-	-

⁽¹⁾ Superficie bajo rasante de los parkings no tenidos en cuenta a efectos de SBA.

Edición
MERLIN Properties
Diseño y maquetación
Addicta Diseño Corporativo



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