



EVOLUCIÓN CONSOLIDADA

(2,9%)

Rentas brutas *like-for-like* vs 3M20

(15,3%)

FFO por acción vs 3M20

+0,3%

NTA por acción vs 3M20

- El resultado de negocio ha sufrido el impacto de los nuevos cierres obligatorios y los inquilinos se han visto seriamente afectados.
- Restricciones más severas de lo previsto han dado lugar a bonificaciones en renta por Covid-19 por valor de € 11,6m, contabilizados como un gasto en el periodo.
- FFO por acción de € 0,13 lo que supone una caída del 15,3% respecto a 3M20, apenas afectado por la pandemia.
- Flujo de caja en línea para alcanzar la estimación dada al mercado (€ 0,56 por acción) con rentas adicionales del WIP.
- La entrega de proyectos terminados en el trimestre asciende a 135.315 m² lo que supone un incremento de rentas de € 5,3m para el ejercicio 2021.
- No ha habido valoración de activos en el periodo. El NTA por acción se sitúa en € 15,56.

EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO

(2,9%)

Oficinas

+0,8%

Logística

(2,9%)

Cen. Com.

Rentas *like-for-like* vs 3M20

+2,8%

Oficinas

+2,9%

Logística

+5,5%

Cen. Com.

Release spread

(111 pbs)

Ocupación vs 31/12/2020

93,1%

- **Oficinas:** 70.662 m² contratados. LfL de (2,9%) y *release spread* de +2,8%.
- **Logística:** 143.804 m² contratados. LfL de +0,8% y *release spread* de +2,9%.
- **Centros Comerciales:** 7.608 m² contratados. LfL de (2,9%) y *release spread* de +5,5%.

⁽¹⁾ Neto de incentivos.

⁽²⁾ Excluyendo partidas no recurrentes (€ 0,7m) más LTIP devengado (€ 3,3m).

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

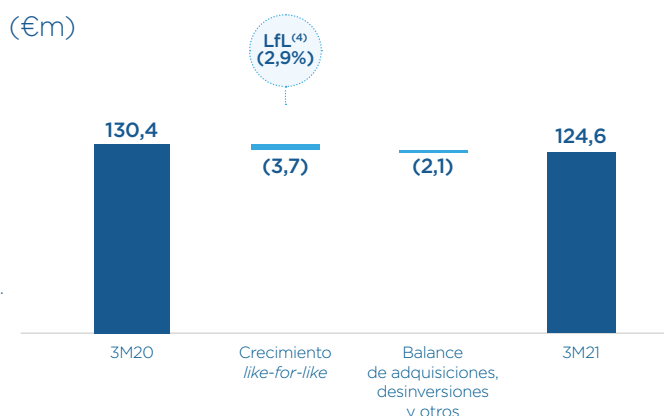
⁽⁴⁾ Cartera en explotación durante el periodo 3M20 (€ 125,3m de rentas brutas) y el periodo 3M21 (€ 121,6m de rentas brutas).

(€ millones)	3M21	3M20	Variación
Ingresos totales	126,4	131,8	(4,1%)
Rentas brutas	124,6	130,4	(4,5%)
Rentas brutas después de incentivos	107,8	123,3	(12,6%)
Rentas netas después de propex e incobrables	96,3	112,6	(14,5%)
Margen ⁽¹⁾	89,4%	91,3%	
EBITDA ⁽²⁾	87,9	103,9	(15,5%)
Margen	70,5%	79,7%	
FFO ⁽³⁾	63,3	74,7	(15,3%)
Margen	50,8%	57,3%	
AFFO	62,2	67,9	(8,4%)
Resultado neto	55,7	38,6	44,3%
(€ por acción)	3M21	3M20	Variación
FFO	0,13	0,16	(15,3%)
AFFO	0,13	0,14	(8,4%)
BPA	0,12	0,08	44,3%
NTA	15,56	15,50	+0,3%

	3M21	Contratados	Renta		Alquileres	Ocup. vs 31/12/20
			m ²	€ m	Cambio LfL	Release spread
Oficinas	70.662	56,1	(2,9%)	+2,8%	(177)	
Logística	143.804	16,0	+0,8%	+2,9%	(287)	
Centros Comerciales	7.608	28,7	(2,9%)	+5,5%	(88)	
Net leases	n.a.	21,5	(0,1%)	n.m.	29	
Otros	n.a.	2,3	(34,7%)	n.m.	2,497	
Total	222.074	124,6	(2,9%)		(111)	

Evolución de rentas brutas

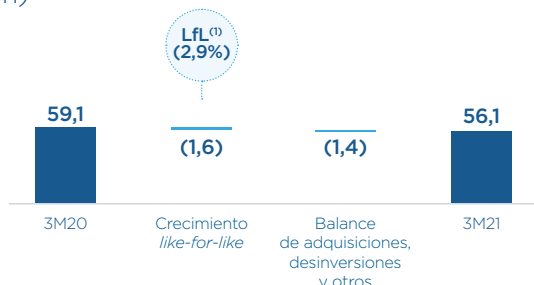
(€m)



LfL⁽⁴⁾
(2,9%)

OFICINAS

Evolución de rentas brutas (€m)



Alquileres

- **Disminución de rentas LfL** durante el periodo **(2,9%)** debido al incremento de vacío y la indexación negativa del IPC. **Release spread positivo tanto en 3M21 como en los últimos doce meses.**
- **Los principales contratos firmados en el 3M21 son:**
 - Renovación de 10.495 m² con Vass en Avenida de Europa, Madrid.
 - Renovación de 5.934 m² con Capgemini en Diagonal 199, Barcelona.
 - Renovación de 4.225 m² con Transcom en Atica 5, Madrid.
 - Nuevo alquiler de 3.024 m² con Essity en Central Office, Lisboa.
 - Nuevos alquileres de 3.008 m² con VM Energy y Parques Reunidos en PE Las Tablas, Madrid.
 - Nuevo alquiler de 2.767 m² con Generalitat de Catalunya en PLZFB, Barcelona.
 - Renovación de 1.994 m² con IEB en Alfonso XI, Madrid.

	Contratados m ²	Salidas	Entradas	Renovaciones ⁽²⁾	Neto	Release spread	# contratos
Madrid	43.351	(27.261)	5.648	37.703	(21.613)	(1,9%)	126
Barcelona	21.359	(6.620)	8.570	12.789	1.950	+24,2%	31
Lisboa	5.952	(6.608)	5.952	-	(656)	+21,0%	17
Total	70.662	(40.489)	20.170	50.492	(20.319)	+2,8%	174

Ocupación

- La **ocupación** se ha visto afectada por un **entorno macroeconómico complicado** (-177 pbs vs FY20).
- **Confiamos en una recuperación del mercado en el segundo semestre de 2021** y mantenemos nuestras previsiones de ocupación para 2021.
- Por mercados, **el mejor comportamiento durante el trimestre se ha producido en Barcelona CBD 22@.**

Stock	1.185.786 m ²
WIP	145.008 m ²
Stock incl. WIP	1.330.794 m ²

Tasa de ocupación⁽³⁾

	31/03/21	31/12/20	Cambio pbs
Madrid	87,0%	89,5%	(249)
Barcelona	93,1%	92,6%	47
Lisboa	99,3%	100,0%	(69)
Otros	100,0%	100,0%	-
Total	89,3%	91,1%	(177)

⁽¹⁾ Cartera de oficinas en explotación durante el periodo 3M20 (€ 56,9m de rentas brutas) y el periodo 3M21 (€ 55,2m de rentas brutas).

⁽²⁾ Excluyendo roll-overs.

⁽³⁾ Política de MERLIN: los edificios en proceso de reforma integral se excluyen del stock. Los edificios excluidos en el periodo son Plaza Ruiz Picasso, Castellana 85, Monumental, Arturo Soria 343, Plaza de Cataluña 9, Pere IV, Avenida de Burgos 208, Atica 1 y Adequa 2.

OFICINAS (CONT.)

INVERSIONES, REFORMAS Y DESARROLLOS

LANDMARK I

EN CURSO	SBA (m ²)	Alcance	Presupuesto	Entrega	YoC
	16.474	Reforma integral	€ 34,8m	2T21	8,1%
	25.385	Reforma integral (incluyendo CC)	€ 34,8m	2T21	9,4%
	36.899 ⁽¹⁾	Reforma integral	€ 57,5m	4T22	10,4%

⁽¹⁾ Post reforma.

LOGÍSTICA

Evolución de rentas brutas

(€m)



Desglose de rentas

	Rentas brutas 3M21 (€ m)	Renta pasante (€/m ² /mes)	PMA (años)
Madrid	9,3	3,9	4,1
Barcelona	2,9	6,1	2,5
Otros	3,7	3,6	2,8
Total	16,0	4,2	3,5

Alquileres

- La logística continúa en auge, con un crecimiento LfL positivo (+0,8%), a pesar de la indexación de IPC negativa y al vacío temporal causado por la expiración de algunos contratos flexibles.
- Buen release spread (+2,9%).
- Trimestre extraordinario en contratación, con más de 143.000 m² firmados.
- Los principales contratos firmados en el 3M21 son:
 - Nuevo alquiler de 98.757 m² con Carrefour en A-2 Azuqueca II.
 - Nuevo alquiler de 22.506 m² con 4PX en A-2 Cabanillas Park I G.
 - Nuevo alquiler de 5.849 m² con Asmodee Editions Iberica en Sevilla ZAL.
 - Renovación de 4.320 m² con Rhenus Logistics en Sevilla ZAL.

	Contratados m ²	Salidas	Entradas	Renovaciones	Neto	Release spread	# contratos
Madrid	125.466	(22.817)	125.466	-	102.649	+0,3%	4
Barcelona	6.351	(6.526)	6.351	-	(175)	+10,9%	2
Otros	11.987	(26.292)	7.667	4.320	(18.625)	+19,9%	4
Total	143.804	(55.635)	139.484	4.320	83.849	+2,9%	10

Ocupación

- Menor ocupación (-287 pbs vs. 2020) afectada temporalmente por la expiración de algunos contratos flexibles, sumado a un desahucio. Ya han sido realquilados en abril, 25.000 m² que estaban vacíos en el 3M21.
- Todos los proyectos entregados de Best II & III se encuentran ocupados al 100%.

Stock	1.306.127 m ²
WIP ⁽²⁾	823.749 m ²
Best II	365.758 m ²
Best III	435.482 m ²
A4-Getafe (Data Center)	22.508 m ²
Stock incl. WIP	2.129.875 m ²
ZAL Port	632.176 m ²
ZAL Port WIP	103.784 m ²
Stock gestionado	2.865.835 m ²

	Tasa de ocupación		Cambio pbs
	31/03/21	31/12/20	
Madrid	95,2%	97,2%	(201)
Barcelona	93,2%	93,3%	(12)
Otros	93,9%	100,0%	(607)
Total	94,7%	97,5%	(287)

⁽¹⁾ Cartera de logística en explotación durante el periodo 3M20 (€ 13,8m de rentas brutas) y el periodo 3M21 (€ 13,9m de rentas brutas).

⁽²⁾ El WIP incluye Best II & Best III (en curso y reserva de suelo) y A-4 Getafe (Data Center).

LOGÍSTICA (CONT.)

INVERSIONES, REFORMAS Y DESARROLLOS

Best II (a 31/03/2021)

	SBA (m ²)	ERV (€m)	Inversión (€m)	ERV Yield sobre coste
Entregado	222.069			
A4-Pinto II ⁽¹⁾	29.473	1,2	13,7	8,6%
A2-Cabanillas III ⁽¹⁾	21.879	0,9	11,8	7,8%
A2-Cabanillas Park I F ⁽¹⁾	20.723	0,9	10,8	7,9%
A2-Cabanillas Park I G ⁽¹⁾	22.506	0,9	13,5	6,8%
A4-Seseña ⁽¹⁾	28.731	1,2	15,5	7,7%
A2-Azuqueca II	98.757	4,4	54,7	8,1%
En curso	151.483			
A2-San Fernando II	33.592	1,9	22,1	8,5%
A2-Cabanillas Park II	47.403	2,1	25,7	8,1%
A2-Cabanillas Park I H-I-J	70.488	2,9	42,5	6,8%
Reserva de suelo	214.275			
A2-Cabanillas Park II	163.275	7,1	88,5	8,1%
A2-Azuqueca III	51.000	2,3	30,1	7,7%
Total	587.827	25,8	328,9	7,8%

Best III (a 31/03/2021)

	SBA (m ²)	ERV (€m)	Inversión (€m)	ERV Yield sobre coste
Entregado	73.940			
Valencia-Ribarroja ⁽¹⁾	34.992	1,9	26,3	7,2%
Sevilla ZAL WIP ⁽¹⁾	27.528	1,4	11,9	12,0%
Zaragoza-Plaza II ⁽²⁾	11.421	0,5	7,1	7,2%
En curso	60.095			
Sevilla ZAL WIP	15.122	1,6	18,0	9,0%
Lisboa Park	44.973	2,1	29,5	7,1%
Reserva de suelo	375.387			
Lisboa Park	179.891	8,4	118,1	7,1%
Madrid-San Fernando III	98.924	5,1	54,9	9,3%
Valencia	96.572	4,4	56,2	7,8%
Total	509.423	25,5	322,1	7,9%

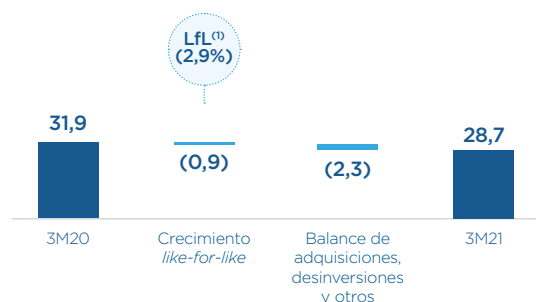
⁽¹⁾ Reclasificado como parte del stock.

⁽²⁾ Vendido en febrero 2021.

CENTROS COMERCIALES

Evolución de rentas brutas

(€m)



Desglose de rentas

	Rentas brutas 3M21 (€ m)	Renta pasante (€/m ² /mes)	PMA (años)
MERLIN	28,7	21,3	2,3

Afluencias y ventas de inquilinos

	3M21 UDM	vs 3M20
Ventas de inquilinos ⁽²⁾	636,7	(40,3%)
Afluencia	59,0	(40,2%)
Tasa de esfuerzo ⁽³⁾	12,5%	

Alquileres

- La afluencia y las ventas de los inquilinos afectadas por las fuertes restricciones en el año. El comportamiento de los consumidores ha demostrado ser muy receptivo a las reaperturas.
- Gracias a la política comercial y a las bonificaciones otorgadas a los inquilinos, la tasa de esfuerzo sigue en niveles muy saludables del 12,5%.
- Los principales contratos firmados en el 3M21 son:
 - Nuevo alquiler de 986 m² con Decimas en El Saler.
 - Nuevo alquiler de 657 m² con Code en Vilamarina.
 - Nuevo alquiler de 505 m² con Stradivarius en Artea.
 - Nuevo alquiler de 465 m² con Tifossi en Vilamarina.
 - Nuevo alquiler de 450 m² con Decimas en Bonaire.

	Contratados m ²	Salidas	Entradas	Renovaciones	Neto	Release spread	# contratos
Total	7.608	(9.783)	6.564	1.044	(3.219)	+5,5%	69

Ocupación

- La política comercial de Covid-19 está dando sus frutos, lo que se traduce en un nivel de cobros muy elevado a la vez que se protege la ocupación y se refuerza la imagen de MERLIN.
- Intenso trimestre a nivel comercial, a pesar de las circunstancias, habiéndose firmado **nuevos alquileres (6.564 m²)**, un 50% por encima de los niveles de 3M19.
- El mejor comportamiento durante el primer trimestre se ha producido en **Centro Oeste**

Stock	461.742 m ²
Tres Aguas ⁽⁴⁾	67.691 m ²
Stock incl. Tres Aguas	529.433 m ²

	Tasa de ocupación		Cambio pbs
	31/03/21	31/12/20	
Total	92,9%	93,7%	(88)

⁽¹⁾ Cartera de centros comerciales en explotación durante el 3M20 (€ 29,6m de rentas brutas) y el 3M21 (€ 28,7m de rentas brutas).

⁽²⁾ Excluyendo X-Madrid al no disponerse de información comparable.

⁽³⁾ Incluyendo el impacto de la política comercial.

⁽⁴⁾ Tres Aguas al 100%.

CENTROS COMERCIALES (CONT.)

FLAGSHIP

EN STOCK ⁽¹⁾	SBA (m ²)	Alcance	Presupuesto	Entrega	YoC
	50.747	Reforma integral	€ 25,8m	2T21	5,7%
	58.779	Reforma integral	€ 28,5m	2T21	4,1%

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

BALANCE DE SITUACIÓN

- El LTV se sitúa en el **39,7%**.
- MERLIN dispone de una **posición de liquidez sólida (€ 1.291 millones)**.

Ratios	31/03/2021	31/12/2020
LTV	39,7%	39,9%
Tipo interés medio	2,12%	2,12%
Vencimiento medio (años)	5,8	6,0
Deuda no hipotecaria sobre deuda total	86,7%	86,7%
Interés a tipo fijo	99,8%	99,8%
Posición de liquidez (€m) ⁽¹⁾	1.291	1.253

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

	€ millones
GAV	12.796
Deuda financiera bruta	5.734
Efectivo y equivalentes ⁽²⁾	(505)
Deuda financiera neta	5.229
NTA	7.308

INVERSIONES, DESINVERSIONES Y CAPEX

- **No ha habido adquisiciones en 3M21.**
- **€ 44,0m de desinversiones** a una prima del 5% respecto a la valoración pre-Covid, incluyendo 3 activos logísticos no estratégicos que suman 50.904 m² y una sucursal de BBVA.
- **Landmark I, Flagship y Best II & III continúan progresando adecuadamente.** Castellana 85, Monumental, Saler, Porto Pi y Lisboa Park (fase 1) están llegando a su finalización.

	Oficinas	Retail	Logística	€ millones
Adquisiciones				0,0
Desarrollos	Av. de Burgos 208	X-Madrid	A2-Cabanillas Park I G Lisboa Park A4-Getafe (Data Center)	14,5
Inversiones inmobiliarias	Castellana 85 Monumental Plaza Ruiz Picasso Arturo Soria 343	Saler Porto Pi	A2-Coslada Complex A2-Azuqueca II	14,5
Cartera <i>like-for-like</i> (Capex de mantenimiento) ⁽³⁾				1,5
Total				30,5

⁽¹⁾ Incluyendo efectivo (€ 320,4m), acciones en autocartera (€ 33,5m), pagos diferidos de la venta de Juno (€ 70,0m) y Silicius (€ 81,0m) y líneas de crédito no dispuestas (€ 786m) en 3M2021.

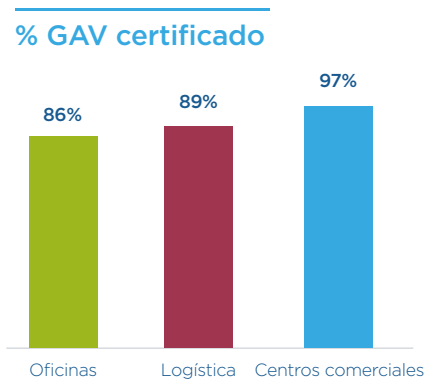
⁽²⁾ Incluyendo efectivo (€ 320,4m), acciones en autocartera (€ 33,5m) y pagos diferidos de la venta de Juno (€ 70,0m) y Silicius (€ 81,0m).

⁽³⁾ € 1,0m capitalizados en el Balance de situación y € 0,5m considerados gastos en la Cuenta de resultados.

SOSTENIBILIDAD

- **Intenso esfuerzo en términos de certificación de la cartera**, habiendo obtenido 11 nuevos certificados LEED/BREEAM.
- **Todos los certificados han obtenido los mejores resultados** (LEED Oro o Platino o BREEAM Muy Bueno), demostrando el compromiso de MERLIN con la sostenibilidad.
- **El plan está a punto de concluir**, con un 97% de los centros comerciales, un 89% de las naves logísticas y un 86% de las oficinas ya certificados.

Adequa 3, 5 & 6	A4 Seseña	Avenida de Bruselas 33	Almada
			
LEED Platino	LEED Oro	LEED Oro	BREEAM Muy bueno



HECHOS POSTERIORES

- Más de **25.000 m²** de logística se han **firmado en abril**, sustituyendo los contratos temporales de 2020 por **contratos a largo plazo**. Adicionalmente, MERLIN ha firmado un llave en mano de **47.000 m²** con **Logista** en Cabanillas Park II.
- El 7 de abril, MERLIN entregó **el último módulo de A-2 San Fernando II**.

ACTUALIZACIÓN COVID-19

POLÍTICA COMERCIAL 2021

- En octubre, la compañía aprobó una **Fase III** de nuestra política comercial para el primer semestre de 2021. El objetivo es continuar ayudando a nuestros inquilinos mediante una política de incentivos acorde con el actual ritmo de ventas para **mantener las tasas de esfuerzo en niveles saludables**.
- La política comercial es aplicable durante el primer semestre de 2021, con un impacto revisado de € 19,6m en el periodo (€ 18,6m para centros comerciales y € 1,0 para el componente retail de las oficinas) debido a más cierres de los inicialmente estimados. € 11,6m de bonificaciones por Covid-19 ya han sido contabilizados en los resultados de 3M21.

Eligibilidad



Inquilinos de retail que estén al día en sus obligaciones contractuales, incluyendo el pago de alquileres anteriores y gastos comunes.

Periodo elegible



1 de enero a 30 de junio de 2021.

Política



- Bonificación del 100% en caso de cierre forzoso exclusivamente durante el periodo en el cual los inquilinos no estén legalmente autorizados a abrir.
- Bonificación media del 25% concedida a los inquilinos (30% para ocio y restauración).
- Los inquilinos siguen pagando los gastos comunes.
- Esta política no es acumulable con ninguna otra medida aprobada por las administraciones públicas.

NIVEL DE COBROS

- El nivel de cobros de MERLIN continúa en niveles muy elevados por quinto trimestre consecutivo tras el brote de Covid-19, aunque algunos inquilinos empiezan a resentirse por el efecto prolongado del Covid-19 en la economía.

(% del total de facturas devengadas)

3M21	Oficinas	Logística	Centros comerciales	Net leases
Cobrado	99,4%	99,8%	60,6%	100%
Política comercial	0%	0%	35,0%	0%
En proceso	0,3%	0,2%	0%	0%
No cobrado	0,3%	0%	4,4%	0%

APÉNDICE

1. Cuenta de resultados consolidada

2. Balance de situación consolidado

1. Cuenta de resultados consolidada

(€ miles)	31/03/2021	31/03/2020
Rentas brutas	124.565	130.377
Oficinas	56.071	59.122
Logística	15.983	14.276
Centros comerciales	28.696	31.865
Net Leases	21.501	21.796
Otros	2.314	3.318
Otros ingresos de explotación	1.787	1.404
Total ingresos de explotación	126.352	131.781
Incentivos	(5.131)	(3.760)
Bonificación Covid-19	(11.648)	(3.308)
Total gastos de explotación	(25.693)	(28.354)
Gastos de explotación de activos no repercutibles a arrendatarios	(11.452)	(10.685)
Gastos de personal	(7.429)	(7.583)
Gastos generales	(2.816)	(2.506)
Gastos generales no-overheads	(681)	(1.542)
Provisión contable para Plan Incentivos L/P	(3.315)	(6.038)
EBITDA CONTABLE	83.880	96.359
Amortizaciones	(376)	(359)
Resultado enajenación inmovilizado	(1.396)	(13.854)
Provisiones	494	(235)
Variación valor razonable inversiones inmobiliarias	-	-
EBIT	82.602	81.911
Resultado financiero neto	(28.304)	(28.508)
Costes de amortización deuda	(3.631)	(4.157)
Variación valor razonable de instrumentos financieros	4.027	(9.832)
Participación en el resultado de sociedades en equivalencia	1.540	476
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	56.234	39.890
Impuesto sobre beneficios	(510)	(1.260)
RESULTADO DEL PERIODO	55.724	38.630
Minoritarios	0	0
RESULTADO DEL PERIODO SOCIEDAD DOMINANTE	55.724	38.630

2. Balance de situación consolidado

(€ miles)

ACTIVO	31/03/2021	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31/03/2021
ACTIVO NO CORRIENTE	13.031.502	PATRIMONIO NETO	6.760.194
Inmovilizado intangible	1.087	Capital	469.771
Inmovilizado material	6.961	Prima de emisión	3.813.409
Inversiones inmobiliarias	12.125.782	Reservas	2.536.031
Inversiones contabilizadas por el método de la participación	431.666	Acciones y participaciones en patrimonio propias	(33.457)
Inversiones financieras a largo plazo	378.537	Otras aportaciones de socios	540
Activos por impuesto diferido	87.469	Dividendo a cuenta	-
		Beneficios consolidados del periodo	55.724
		Ajustes por cambios de valor	(81.824)
		Minoritarios	-
		PASIVO NO CORRIENTE	6.580.048
		Deudas a largo plazo	5.877.800
		Provisiones a largo plazo	17.756
		Pasivos por impuesto diferido	684.492
ACTIVO CORRIENTE	491.330	PASIVO CORRIENTE	182.590
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	32.627	Deudas a corto plazo	78.791
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	1.091	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	88.753
Inversiones financieras a corto plazo	73.164	Otros pasivos corrientes	15.046
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	320.352		
Periodificaciones	64.096		
TOTAL ACTIVO	13.522.832	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	13.522.832



MERLIN

PROPERTIES

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