



EVOLUCIÓN CONSOLIDADA

(2,2%)

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

(3,8%)

FFO por acción vs 6M20

+0,6%

NTA por acción vs FY20

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

EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO

(2,9%)

Oficinas

+1,0%

Logística

(2,0%)

Cen. Com.

Rentas *like-for-like* vs 6M20

+6,8%

Oficinas

+3,3%

Logística

+5,9%

Cen. Com.

Release spread

+56 pbs

Ocupación vs 31/03/2021

93,7%

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

(1) Neto de incentivos.

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

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

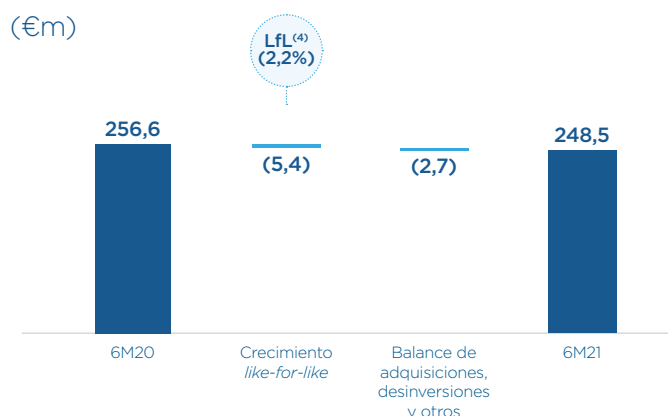
(4) Cartera en explotación durante el período 6M20 (€ 244,7m de rentas brutas) y el período 6M21 (€ 239,3m de rentas brutas).

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

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

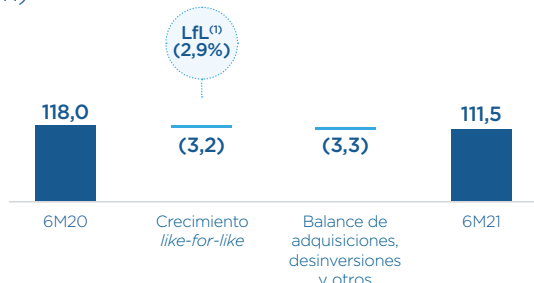
Evolución de rentas brutas

(€m)



OFICINAS

Evolución de rentas brutas (€m)



Desglose de rentas

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

Alquileres

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

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

Ocupación

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

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

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

⁽¹⁾ Cartera de oficinas en explotación durante el periodo 6M20 (€ 109,7m de rentas brutas) y el periodo 6M21 (€ 106,5m de rentas brutas).




⁽²⁾ Excluyendo roll-overs.

⁽³⁾ Política de MERLIN: los edificios en proceso de reforma integral se excluyen del stock. Los edificios excluidos en el periodo son Plaza Ruiz Picasso, Arturo Soria 343, Plaza de Cataluña 9, Pere IV, Avenida de Burgos 208, Atica 1, PE Cerro Gamós 5 y Adequa 2.

OFICINAS (CONT.)

INVERSIONES, REFORMAS Y DESARROLLOS

LANDMARK I

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

⁽¹⁾ Después de la reforma.

LOGÍSTICA

Evolución de rentas brutas

(€m)



Desglose de rentas

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

Alquileres

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

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

Ocupación

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

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

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

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

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

LOGÍSTICA (CONT.)

INVERSIONES, REFORMAS Y DESARROLLOS

Best II (a 30/06/2021)

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

Best III (a 30/06/2021)

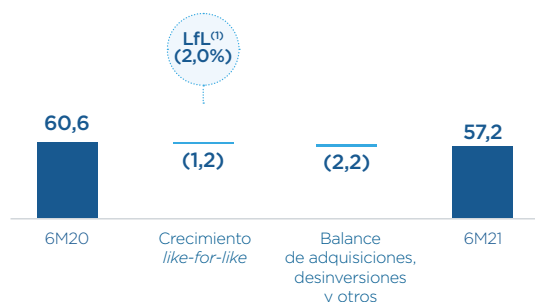
	SBA (m ²)	ERV (€m)	Inversión (€m)	Rentabilidad sobre coste
Entregado⁽¹⁾	62,519			
Valencia-Ribarroja	34,992	1,9	26,3	7,2%
Sevilla ZAL WIP	27,528	1,4	11,9	12,0%
En curso	60,095			
Sevilla ZAL WIP	15,122	1,6	18,0	9,0%
Lisboa Park	44,973	2,1	29,5	7,1%
Suelo	375,387			
Lisboa Park	179,891	8,4	118,1	7,1%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

⁽¹⁾ Reclasificado como parte del stock.

CENTROS COMERCIALES

Evolución de rentas brutas

(€m)



Desglose de rentas

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

Afluencias y ventas de inquilinos

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

Alquileres

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

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

Ocupación

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

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

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

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

⁽²⁾ 6M21 frente a 6M19.

⁽³⁾ Incluyendo el impacto de la política comercial.

⁽⁴⁾ Tres Aguas al 100%.

CENTROS COMERCIALES (CONT.)

FLAGSHIP

EN STOCK ⁽¹⁾	SBA (m²)	Alcance	Presupuesto	Entrega	YoC
	50.747	Reforma integral	€ 25,8m	Entregado	5,7%
	58.779	Reforma integral	€ 28,5m	Entregado	4,1%

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

BALANCE DE SITUACIÓN

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

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

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

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

VALORACIÓN

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

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

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

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

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

INVERSIONES, DESINVERSIONES Y CAPEX

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




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

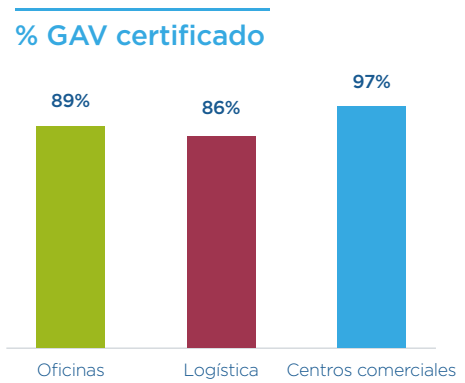
⁽¹⁾ € 81,0m a 30 de junio. La venta de los supermercados y la participación de Aedas se ha cerrado en julio

⁽²⁾ € 4,8m

SOSTENIBILIDAD

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

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



HECHOS POSTERIORES

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

ACTUALIZACIÓN COVID-19

NIVEL DE COBROS

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

(% del total de facturas devengadas)

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

APÉNDICE

1. Cuenta de Resultados consolidada
2. Balance de Situación consolidado

1. Cuenta de resultados consolidada

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

2. Balance de situación consolidado

(€ miles)

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

APM (Medidas Alternativas de Rendimiento): las definiciones y reconciliaciones de las APM con los últimos estados financieros auditados puede consultarse en la página 57 de <https://www.merlinproperties.com/wp-content/uploads/2021/07/Informe-de-resultados-6M21.pdf>



MERLIN

PROPERTIES

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