



EVOLUCIÓN CONSOLIDADA

(1,2%)

Rentas brutas *like-for-like* vs 9M20

+2,3%

FFO por acción vs 9M20

+1,5%

NTA por acción vs FY20

- Las rentas brutas están claramente mejorando. Crecimiento LfL del -1,2% en 9M21 comparado con el -2,2% en 6M21. **Los ingresos todavía no capturan la inflación esperada** en los próximos trimestres (+5,5% IPC en España en octubre).
- Las bonificaciones en renta por **Covid-19 ascienden a € 23,7m** en el periodo (€ 4,0m en el tercer trimestre), contabilizados como un gasto en el periodo sin linealizar. El nivel de cobros se mantiene en niveles muy elevados, pese a la reducción de los incentivos.
- El FFO por acción de **€ 0,43 representa un aumento del +2,3% respecto a 9M20**, primer aumento interanual desde FY19. **En vías de superar la estimación dada al mercado para 2021 (€ 0,56 por acción).**
- Sin revalorización en el periodo. El NTA por acción se sitúa en **€15,69**.

EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO

(2,1%)

Oficinas

+0,6%

Logística

(0,6%)

Cen. Com.

Rentas *like-for-like* vs 9M20

+4,8%

Oficinas

+3,2%

Logística

+5,9%

Cen. Com.

Release spread

+30 pbs

Ocupación vs 30/06/21

94,0%

- **Oficinas:** 204.742 m² contratados. LfL de **(2,1%)** y *release spread* de **+4,8%**.
- **Logística:** 222.068 m² contratados. LfL de **+0,6%** y *release spread* de **+3,2%**.
- **Centros comerciales:** 24.862 m² contratados. LfL de **(0,6%)** y *release spread* de **+5,9%**.

⁽¹⁾ Neto de incentivos.

⁽²⁾ Excluyendo gastos generales no overheads (€ 2,2m) y LTIP devengado (€ 7,6m).

⁽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.

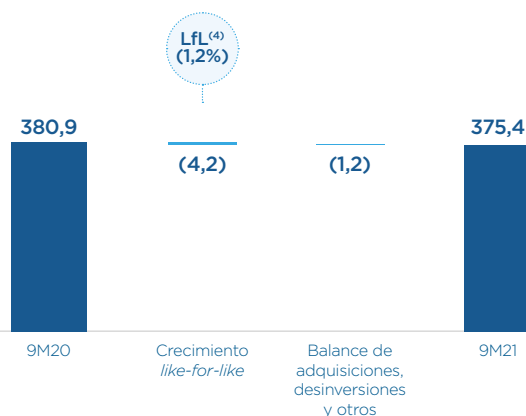
⁽⁴⁾ Cartera en explotación durante el período 9M20 (€ 364,1m de rentas brutas) y el período 9M21 (€ 359,9m de rentas brutas).

(€ millones)	9M21	9M20	Variación
Ingresos totales	381,3	385,0	(1,0%)
Rentas brutas	375,4	380,9	(1,4%)
Rentas brutas después de incentivos	339,2	328,9	+3,1%
Rentas netas después de propex	303,3	297,0	+2,1%
<i>Margen</i> ⁽¹⁾	89,4%	90,3%	
EBITDA ⁽²⁾	277,4	275,7	+0,6%
<i>Margen</i>	73,9%	72,4%	
FFO ⁽³⁾	201,9	197,3	+2,3%
<i>Margen</i>	53,8%	51,8%	
AFFO	195,0	186,1	+4,8%
Resultado neto	254,4	111,8	+127,6%
(€ por acción)	9M21	9M20	YoY
FFO	0,43	0,42	+2,3%
AFFO	0,42	0,40	+4,8%
EPS	0,54	0,24	+127,6%
EPRA NTA	15,69	15,57	+0,8%

9M21	Contratados	Renta		Alquileres	Ocup. vs 30/06/21
		€ m	Cambio LfL	<i>Release spread</i>	Pbs
	m ²				
Oficinas	204.742	169,4	(2,1%)	+4,8%	+29
Logística	222.068	48,7	+0,6%	+3,2%	+32
Centros Comerciales	24.862	85,3	(0,6%)	+5,9%	+48
Net leases	n.a.	64,4	(0,2%)	n.m.	0
Otros	n.a.	7,6	n.m.	n.m.	0
Total	451.672	375,4	(1,2%)		+30

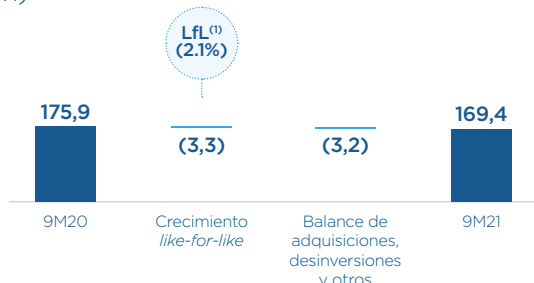
Evolución de rentas brutas

(€m)



OFICINAS

Evolución de rentas brutas (€m)



Desglose de rentas

	Rentas brutas 9M21 (€ m)	Renta pasante (€/m ² /m)	PMA (años)
Madrid	119,1	18,5	3,6
Barcelona	28,6	18,6	2,6
Lisboa	19,4	19,8	5,1
Otros	2,2	10,9	7,4
Total	169,4	18,5	3,7

Alquileres

- La evolución de las rentas comparables en el periodo está mejorando frente al 6M21 (-2,9%), gracias al ligero incremento en ocupación que continuará en el cuarto trimestre.
- Los principales contratos firmados en el 3T21 son:
 - Nuevo alquiler de 5.400 m² con Indra en Vegacincio 2, Madrid.
 - Renovación de 4.990 m² con Schneider Electric en PE Poble Nou 22@, Barcelona.
 - Renovación de 3.051 m² con Pepper Assets Services en Juan Esplandiú 11-13, Madrid.
 - Nuevo alquiler de 1.497 m² con Norwegian en WTC8, Barcelona.
 - Nuevo alquiler de 1.190 m² con Alpanu en Atica 4, Madrid.
 - Nuevo alquiler de 1.128 m² con Facebook en Torre Glories, Barcelona.

m ²	Contratados	Salidas	Entradas	Renovaciones ⁽²⁾	Neto	UDM	
						Release spread	# contratos
Madrid	137.634	(68.286)	50.835	86.799	(17.451)	+2,9%	115
Barcelona	34.241	(15.429)	13.700	20.541	(1.729)	+9,6%	38
Lisboa	32.867	(8.156)	31.885	982	23.729	+24,3%	14
Total	204.742	(91.871)	96.420	108.322	4.549	+4,8%	167

Ocupación

- Aumento de la ocupación en 29 pbs frente a 6M21.
- Confiamos en la progresiva recuperación del mercado durante el cuarto trimestre y estimamos una ocupación cercana al 90% a final de año.
- Por mercados, el mejor comportamiento este trimestre se ha producido en la periferia de Madrid.

Stock	1.192.412 m ²
WIP	128.847 m ²
Stock incl. WIP	1.321.259 m ²

	Tasa de ocupación ⁽³⁾		
	9M21	6M21	Cambio pbs
Madrid	87,3%	86,8%	+55
Barcelona	91,3%	91,6%	(35)
Lisboa	98,7%	99,5%	(80)
Other	100,0%	100,0%	-
Total	89,4%	89,1%	+29

⁽¹⁾ Cartera en explotación durante el período 9M20 (€ 163,8m de rentas brutas) y el período 9M21 (€ 160,5m 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 período son Plaza Ruiz Picasso, Arturo Soria 343, Plaza de Cataluña 9, Pere IV, Avenida de Burgos 208, Atica 1, PE Cerro Gamos 1, 2, 3 y 4 y Adequa 2.

OFICINAS (CONT.)

INVERSIONES, REFORMAS Y DESARROLLOS

LANDMARK I

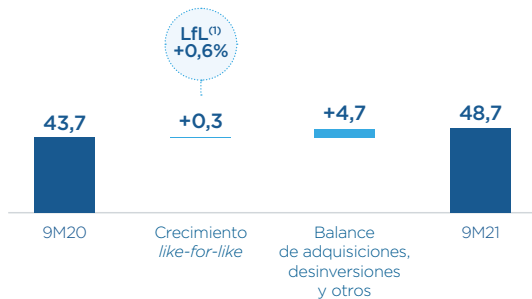
EN CURSO	SBA (m ²)	Alcance	Presupuesto	Entrega	YoC	
	Castellana 85	16.474	Reforma integral	€ 34,8m	Entregado	8,1%

⁽¹⁾ Después de la reforma.

LOGÍSTICA

Evolución de rentas brutas

(€m)



Desglose de rentas

	Rentas brutas 9M21 (€ m)	Renta pasante (€/m ² /m)	PMA (años)
Madrid	30,5	4,0	3,7
Barcelona	7,9	6,2	3,4
Otros	10,4	3,7	2,3
Total	48,7	4,2	3,4

Alquileres

- La logística sigue obteniendo buenos resultados, **impulsada principalmente por las entregas de Best II y III. Modesto LfL (+0,6%) debido a una quiebra y a la caída de la ocupación en el primer trimestre.**
- **Release spread de 3,2%.**
- **Los principales contratos firmados en el 3T21 son:**
 - Nuevos alquileres por un total de 20.267 m² con Alfil Logistics, Gear4Music y Aldisca en Barcelona-PLZF.
 - Nuevo alquiler de 6.534 m² con Olicargo en Lisboa Park.
 - Nuevos alquileres por un total 4.196 m² con Airbus y Servicios Empresariales Ader en Sevilla ZAL.

m ²	Contratados	Salidas	Entradas	Renovaciones	Neto	UDM	
						Release spread	# contratos
Madrid	151.238	(22.817)	151.238	-	128.421	+1,8%	5
Barcelona	29.167	(24.762)	26.618	2.549	1.856	+9,0%	2
Otros	41.663	(30.488)	37.343	4.320	6.855	+7,6%	5
Total	222.068	(78.067)	215.199	6.869	137.132	+3,2%	12

Ocupación

- **La ocupación continúa mejorando (+32 pbs frente a 6M21)** tras realquilar parte del vacío de PLZF provocado por el cierre de una gran fábrica de automoción en los alrededores.
- **Ocupación prácticamente plena de la cartera,** con solo 4 activos no alquilados al 100%.

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 m²
ZAL Port	728.216 m ²
ZAL Port WIP	8.168 m ²
Stock gestionado	2.866.259 m²

	Tasa de ocupación		
	9M21	6M21	pbs
Madrid	97,9%	97,9%	-
Barcelona	94,6%	91,7%	+290
Otros	93,9%	93,9%	-
TOTAL	96,5%	96,2%	+32

⁽¹⁾ Cartera en explotación durante el período 9M20 (€ 41,9m de rentas brutas) y el período 9M21 (€ 42,2m de rentas brutas).

⁽²⁾ WIP incluye los proyectos en curso y el Landbank Best II & III y A4-Getafe (Data Center).

LOGÍSTICA (CONT.)

INVERSIONES, REFORMAS Y DESARROLLOS

Best II (a 30/09/2021)

	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 A	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%

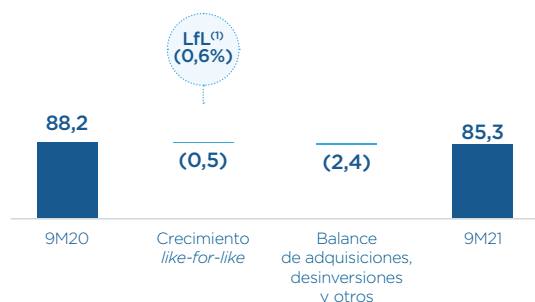
Best III (a 30/06/2021)

	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 A	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



Desglose de rentas

	Rentas brutas 9M21 (€ m)	Renta pasante (€/m ² /m)	PMA (años)
MERLIN	85,3	21,2	2,1

Afluencias y ventas de inquilinos

	9M21 ⁽²⁾
Ventas de inquilinos	(25,9%)
Afluencia	(26,8%)
Tasa de esfuerzo ⁽³⁾	12,4%

Alquileres

- Las afluencias y ventas de los inquilinos siguen recuperándose. Las ventas de septiembre caen únicamente un 9,1% respecto a las de septiembre de 2019. Cuatro centros comerciales han superado cifras de 2019 en julio, agosto y septiembre.
- Importante reducción de incentivos respecto al trimestre anterior sin impactar a los altos niveles de cobro. La tasa de esfuerzo se mantiene en niveles saludables (+12,4%).
- Los principales contratos firmados en 3T21 son:
 - Nuevo alquiler de 1.680 m² con Vilahome en Vilamarina.
 - Nuevo alquiler de 1.677 m² con Toys “R” Us en Porto Pi.
 - Nuevo alquiler de 862 m² con Juguetronica en X-Madrid.
 - Nuevo alquiler de 529 m² con Speed Slot en Bonaire.
 - Nuevo alquiler de 513 m² con Pilar Prieto en Vilamarina.
 - Nuevo alquiler de 478 m² con Joma en Bonaire.

m ²	Contratados	Salidas	Entradas	Renovaciones	Neto	UDM	
						Release spread	# contratos
Total	24.862	(22.585)	23.455	1.408	869	+5,9%	79

Ocupación

- La ocupación sigue recuperándose (+48 pbs vs 6M21), acercándose a niveles pre-Covid (93,8%).
- El esfuerzo comercializador continúa, sumando más de 8.000 m² de nuevos contratos durante el trimestre, con lo que el total hasta la fecha supera los 23.000 m².
- El mejor comportamiento durante este trimestre ha sido X-Madrid, que ha batido un nuevo récord de afluencias y ventas en septiembre.

Stock	461,751 m ²
Tres Aguas ⁽⁴⁾	67,940 m ²
Stock incl. Tres Aguas	529,691 m ²

	Tasa de ocupación		
	9M21	6M21	Cambio pbs
Total	93,8%	93,3%	+48

⁽¹⁾ Cartera en explotación durante el 9M20 (€ 85,8m de rentas brutas) y el 9M21 (€ 85,3m de rentas brutas).

⁽²⁾ 9M21 vs 9M19.

⁽³⁾ Incluyendo el impacto de la política comercial.

⁽⁴⁾ Tres aguas al 100%.

BALANCE DE SITUACIÓN

- El LTV se sitúa en **40,1%**, en línea con FY20 (39,9%) a pesar de la distribución a los accionistas de € 140m o € 0,30 por acción durante el 2T21.

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

Ratios	30/09/2021	31/12/2020
LTV	40,1%	39,9%
Tipo interés medio	2,06%	2,12%
Vencimiento medio (años)	5,6	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⁾	1.692	1.253

	€ millones
GAV	12.915
Deuda financiera bruta	6.229
Efectivo y equivalentes ⁽²⁾	(906)
Deuda financiera neta	5.324
NTA	7.370

INVERSIONES, DESINVERSIONES Y CAPEX

- **€ 109,0m de desinversiones de activos no estratégicos con una prima del 3,4%**, incluyendo 3 activos logísticos no estratégicos que comprenden 50.904 m², un edificio de oficinas de 9.576 m² en Madrid, 1 sucursal del BBVA, 2 supermercados y la participación en Aedas
- **Flagship completado. Landmark solo tiene un edificio en WIP.**
- **Best II & III y el Plan de Infraestructuras Digitales (Mega) siguen progresando.**

	Oficinas	Retail	Logística	€ millones
Adquisiciones			A2-San Fernando III Valencia	36,2
Desarrollos y WIPs	Av. de Burgos 208		A2-Cabanillas Park I G-H-J Lisboa Park A2-Cabanillas Park II Data Center	41,7
Reformas	Castellana 85 Monumental Plaza Ruiz Picasso Arturo Soria 343	Saler Porto Pi	A2-Coslada Complex A2-Azuqueca II	58,8
Cartera like-for-like portfolio (Capex de mantenimiento) ⁽³⁾				8,7
Total				145,4

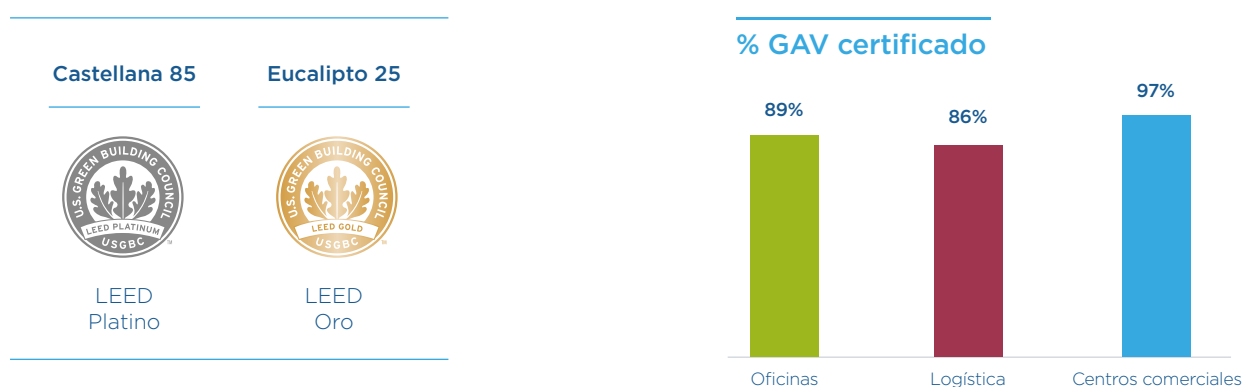
⁽¹⁾ Incluyendo efectivo (€ 722,3m), acciones en autocartera (€ 32,3m), pagos diferidos de la venta de Juno (€ 70,0m) y Silicius (€ 81,0m) y líneas de crédito no dispuestas (€ 786,0m) en 9M21.

⁽²⁾ Incluyendo efectivo (€ 722,3m), acciones en autocartera (€ 32,3m), pagos diferidos de la venta de Juno (€ 70,0m) y Silicius (€ 81,0m).

⁽³⁾ € 7,0m capitalizados en el balance de situación y € 1,7m considerados gastos en la Cuenta de resultados.

SOSTENIBILIDAD

- **Importante esfuerzo en cuanto a la certificación de la cartera**, habiendo obtenido 8 nuevos certificados LEED/BREEAM en el 3T21.
- **El programa llegando a su término** con el 97% de centros comerciales, el 89% de edificios de oficinas y el 86% de las naves logísticas certificados.



HECHOS POSTERIORES

- **El Consejo de Administración**, vista la normalización del negocio, ha decidido retomar paulatinamente la política de dividendos de la Compañía y por ello **ha acordado el reparto inmediato de un dividendo a cuenta de € 0,15 por acción con cargo al ejercicio 2021**, que se complementará tras la decisión de reparto definitivo que adopte la JGA, con el objetivo de una retribución total al accionista para el ejercicio 2021 de € 0,40 por acción.

APÉNDICE

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

1. Cuenta de resultados consolidada

(€ miles)	30/09/2021	30/09/2020
Rentas brutas	375.422	380.878
Oficinas	169.374	175.946
Logística	48.750	43.689
Centros comerciales	85.340	88.152
Net Leases	64.390	64.991
Otros	7.568	8.101
Otros ingresos de explotación	5.922	4.147
Total ingresos de explotación	381.344	385.025
Incentivos	(12.564)	(12.376)
Bonificación Covid-19	(23.652)	(39.615)
Total gastos de explotación	(77.620)	(76.293)
Gastos de explotación de activos no repercutibles a arrendatarios	(35.862)	(31.909)
Gastos de personal	(22.042)	(16.938)
Gastos generales	(9.854)	(8.497)
Gastos no-overheads	(2.234)	(4.782)
Provisión contable para Plan Incentivos L/P	(7.628)	(14.167)
EBITDA CONTABLE	267.508	256.741
Amortizaciones	(1.236)	(1.160)
Resultado enajenación inmovilizado	(1.428)	(14.193)
Provisiones	1.618	(542)
Variación valor razonable inversiones inmobiliarias	30.409	31.962
EBIT	296.871	272.808
Resultado financiero neto	(86.790)	(98.192)
Costes amortización deuda	(11.168)	(15.209)
Resultado enajenación instrumentos financieros	(811)	(10)
Variación valor razonable de instrumentos financieros	40.309	(40.217)
Participación en el resultado de sociedades en equivalencia	15.975	(8.293)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	254.386	110.887
Impuesto sobre beneficios	(35)	888
RESULTADO DEL PERIODO	254.351	111.775
Minoritarios	-	-
RESULTADO DEL PERIODO SOCIEDAD DOMINANTE	254.351	111.775

2. Balance de situación consolidado

(€ miles)

ACTIVO	30/09/2021	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30/09/2021
ACTIVO NO CORRIENTE	13.092.946	PATRIMONIO NETO	6.828.749
Inmovilizado intangible	1.337	Capital	469.771
Inmovilizado material	7.992	Prima de emisión	3.647.876
Inversiones inmobiliarias	12.225.741	Reservas	2.564.483
Inversiones contabilizadas por el método de la participación	447.243	Acciones y participaciones en patrimonio propias	(32.305)
Inversiones financieras a largo plazo	323.898	Otras aportaciones de socios	540
Activos por impuesto diferido	86.735	Dividendo a cuenta	-
		Beneficios consolidados del ejercicio	254.351
		Ajustes por cambios de valor	(75.967)
		Minoritarios	-
		PASIVO NO CORRIENTE	6.506.258
		Deudas a largo plazo	5.817.641
		Provisiones a largo plazo	7.336
		Pasivos por impuesto diferido	681.281
ACTIVO CORRIENTE	972.511	PASIVO CORRIENTE	730.450
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	42.109	Provisiones a corto plazo	614.323
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	82.075	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	88.759
Inversiones financieras a corto plazo	73.860	Otros pasivos corrientes	27.368
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	722.268		
Otros activos corrientes	52.199		
TOTAL ACTIVO	14.065.457	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	14.065.457



MERLIN

PROPERTIES

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