



## 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 m<sup>2</sup> contratados. LfL de (2,1%) y *release spread* de +4,8%.
- **Logística:** 222.068 m<sup>2</sup> contratados. LfL de +0,6% y *release spread* de +3,2%.
- **Centros comerciales:** 24.862 m<sup>2</sup> contratados. LfL de (0,6%) y *release spread* de +5,9%.

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

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

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

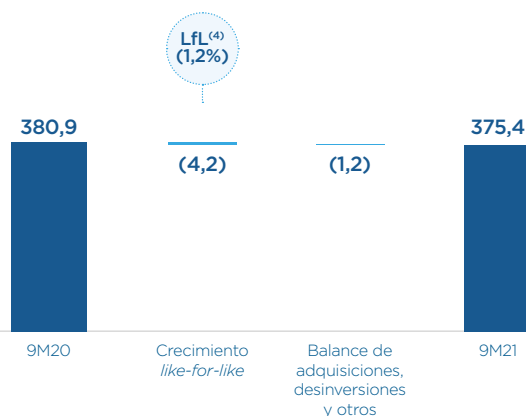
<sup>(4)</sup> Cartera en explotación durante el período 9M20 (€ 364,1m de rentas brutas) y el período 9M21 (€ 359,9m de rentas brutas).

(€ 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%
Margen <sup>(1)</sup>	89,4%	90,3%	
EBITDA <sup>(2)</sup>	277,4	275,7	+0,6%
Margen	73,9%	72,4%	
FFO <sup>(3)</sup>	201,9	197,3	+2,3%
Margen	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	Release spread	Pbs
	m <sup>2</sup>				
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
<b>Total</b>	<b>451.672</b>	<b>375,4</b>	<b>(1,2%)</b>		<b>+30</b>

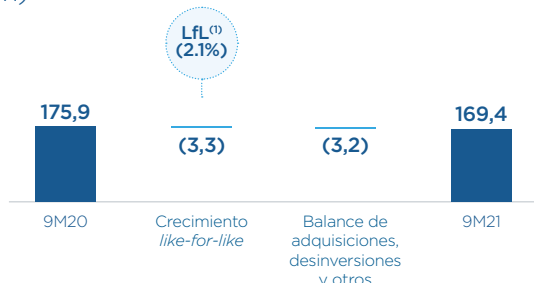
### Evolución de rentas brutas

(€m)



## OFICINAS

### Evolución de rentas brutas (€m)



### 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 m<sup>2</sup> con Indra en Vegacincos 2, Madrid.
  - Renovación de 4.990 m<sup>2</sup> con Schneider Electric en PE Poble Nou 22@, Barcelona.
  - Renovación de 3.051 m<sup>2</sup> con Pepper Assets Services en Juan Esplandiú 11-13, Madrid.
  - Nuevo alquiler de 1.497 m<sup>2</sup> con Norwegian en WTC8, Barcelona.
  - Nuevo alquiler de 1.190 m<sup>2</sup> con Alpanu en Atica 4, Madrid.
  - Nuevo alquiler de 1.128 m<sup>2</sup> con Facebook en Torre Glories, Barcelona.

### Desglose de rentas

	Rentas brutas 9M21 (€ m)	Renta pasante (€/m <sup>2</sup> /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
<b>Total</b>	<b>169,4</b>	<b>18,5</b>	<b>3,7</b>

m <sup>2</sup>	Contratados	Salidas	Entradas	Renovaciones <sup>(2)</sup>	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
<b>Total</b>	<b>204.742</b>	<b>(91.871)</b>	<b>96.420</b>	<b>108.322</b>	<b>4.549</b>	<b>+4,8%</b>	<b>167</b>

### 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 <sup>2</sup>
WIP	128.847 m <sup>2</sup>
Stock incl. WIP	1.321.259 m <sup>2</sup>

	Tasa de ocupación <sup>(3)</sup>		
	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%	-
<b>Total</b>	<b>89,4%</b>	<b>89,1%</b>	<b>+29</b>

<sup>(1)</sup> Cartera en explotación durante el período 9M20 (€ 163,8m de rentas brutas) y el período 9M21 (€ 160,5m de rentas brutas).

<sup>(2)</sup> Excluyendo roll-overs.

<sup>(3)</sup> Política de MERLIN: los edificios en proceso de reforma integral se excluyen del stock. Los edificios excluidos en el período son Plaza Ruiz Picasso, 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

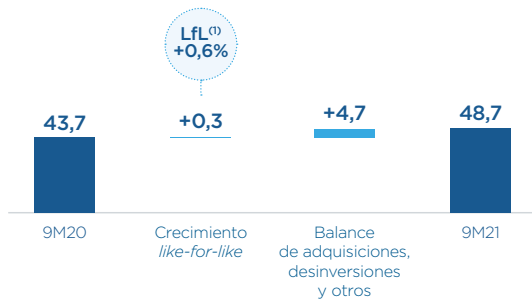
EN CURSO	SBA (m <sup>2</sup> )	Alcance	Presupuesto	Entrega	YoC
	36.899 <sup>(1)</sup>	Reforma integral	€ 57,5m	3T23	10,4%

<sup>(1)</sup> Después de la reforma.

# LOGÍSTICA

## Evolución de rentas brutas

(€m)



## Desglose de rentas

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

## 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 m<sup>2</sup> con Alfil Logistics, Gear4Music y Aldisca en Barcelona-PLZF.
  - Nuevo alquiler de 6.534 m<sup>2</sup> con Olicargo en Lisboa Park.
  - Nuevos alquileres por un total 4.196 m<sup>2</sup> con Airbus y Servicios Empresariales Ader en Sevilla ZAL.

m <sup>2</sup>	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
<b>Total</b>	<b>222.068</b>	<b>(78.067)</b>	<b>215.199</b>	<b>6.869</b>	<b>137.132</b>	<b>+3,2%</b>	<b>12</b>

## 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 <sup>2</sup>
WIP <sup>(2)</sup>	790.157 m <sup>2</sup>
Best II	332.166 m <sup>2</sup>
Best III	435.482 m <sup>2</sup>
A4-Getafe (Data Center)	22.508 m <sup>2</sup>
Stock incl. WIP	2.129.875 m <sup>2</sup>
ZAL Port	728.216 m <sup>2</sup>
ZAL Port WIP	8.168 m <sup>2</sup>
Stock gestionado	2.866.259 m <sup>2</sup>

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

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

<sup>(2)</sup> 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 <sup>2</sup> )	ERV (€m)	Inversión (€m)	Rentabilidad sobre coste
<b>Entregado<sup>(1)</sup></b>	<b>255.660</b>			
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%
<b>En curso</b>	<b>117.891</b>			
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%
<b>Suelo</b>	<b>214.275</b>			
A2-Cabanillas Park II	163.275	7,1	88,5	8,1%
A2-Azuqueca III	51.000	2,3	30,1	7,7%
<b>Total</b>	<b>587.827</b>	<b>25,8</b>	<b>328,9</b>	<b>7,8%</b>

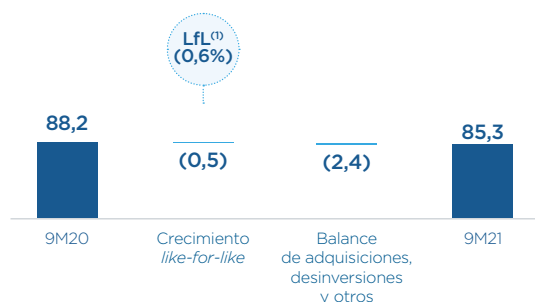
#### Best III (a 30/06/2021)

	SBA (m <sup>2</sup> )	ERV (€m)	Inversión (€m)	Rentabilidad sobre coste
<b>Entregado<sup>(1)</sup></b>	<b>62.519</b>			
Valencia-Ribarroja	34.992	1,9	26,3	7,2%
Sevilla ZAL WIP	27.528	1,4	11,9	12,0%
<b>En curso</b>	<b>60.095</b>			
Sevilla ZAL WIP	15.122	1,6	18,0	9,0%
Lisboa Park A	44.973	2,1	29,5	7,1%
<b>Suelo</b>	<b>375.387</b>			
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%
<b>Total</b>	<b>498.002</b>	<b>24,9</b>	<b>314,9</b>	<b>7,9%</b>

<sup>(1)</sup> Reclasificado como parte del stock.

# CENTROS COMERCIALES

## Evolución de rentas brutas



## Desglose de rentas

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

## Afluencias y ventas de inquilinos

	9M21 <sup>(2)</sup>
Ventas de inquilinos	(25,9%)
Afluencia	(26,8%)
Tasa de esfuerzo <sup>(3)</sup>	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 m<sup>2</sup> con Vilahome en Vilamarina.
  - Nuevo alquiler de 1.677 m<sup>2</sup> con Toys “R” Us en Porto Pi.
  - Nuevo alquiler de 862 m<sup>2</sup> con Juguetronica en X-Madrid.
  - Nuevo alquiler de 529 m<sup>2</sup> con Speed Slot en Bonaire.
  - Nuevo alquiler de 513 m<sup>2</sup> con Pilar Prieto en Vilamarina.
  - Nuevo alquiler de 478 m<sup>2</sup> con Joma en Bonaire.

m <sup>2</sup>	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 m<sup>2</sup> de nuevos contratos durante el trimestre, con lo que el total hasta la fecha supera los 23.000 m<sup>2</sup>.
- 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 <sup>2</sup>
Tres Aguas <sup>(4)</sup>	67,940 m <sup>2</sup>
Stock incl. Tres Aguas	529,691 m <sup>2</sup>

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

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

<sup>(2)</sup> 9M21 vs 9M19.

<sup>(3)</sup> Incluyendo el impacto de la política comercial.

<sup>(4)</sup> 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	
<b>S&amp;P Global</b>	BBB	Estable
<b>Moody's</b>	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) <sup>(1)</sup>	1.692	1.253

	€ millones
GAV	12.915
Deuda financiera bruta	6.229
Efectivo y equivalentes <sup>(2)</sup>	(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 m<sup>2</sup>, un edificio de oficinas de 9.576 m<sup>2</sup> 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) <sup>(3)</sup>				8,7
<b>Total</b>				<b>145,4</b>

<sup>(1)</sup> 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.

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

<sup>(3)</sup> € 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.

Castellana 85



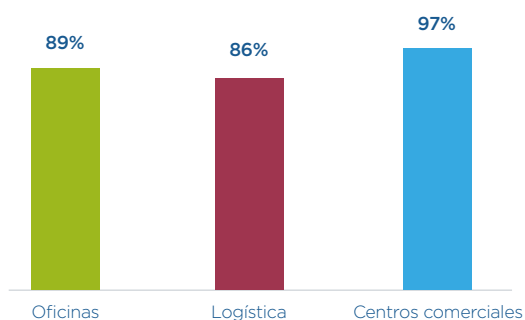
LEED  
Platino

Eucalipto 25



LEED  
Oro

### % GAV certificado



## 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
<b>Rentas brutas</b>	<b>375.422</b>	<b>380.878</b>
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
<b>Otros ingresos de explotación</b>	<b>5.922</b>	<b>4.147</b>
<b>Total ingresos de explotación</b>	<b>381.344</b>	<b>385.025</b>
Incentivos	(12.564)	(12.376)
Bonificación Covid-19	(23.652)	(39.615)
<b>Total gastos de explotación</b>	<b>(77.620)</b>	<b>(76.293)</b>
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)
<b>EBITDA CONTABLE</b>	<b>267.508</b>	<b>256.741</b>
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
<b>EBIT</b>	<b>296.871</b>	<b>272.808</b>
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)
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>254.386</b>	<b>110.887</b>
Impuesto sobre beneficios	(35)	888
<b>RESULTADO DEL PERIODO</b>	<b>254.351</b>	<b>111.775</b>
Minoritarios	-	-
<b>RESULTADO DEL PERIODO SOCIEDAD DOMINANTE</b>	<b>254.351</b>	<b>111.775</b>

## 2. Balance de situación consolidado

(€ miles)

ACTIVO	30/09/2021	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30/09/2021
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>13.092.946</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>6.828.749</b>
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	-
		<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>6.506.258</b>
		Deudas a largo plazo	5.817.641
		Provisiones a largo plazo	7.336
		Pasivos por impuesto diferido	681.281
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>972.511</b>	<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>730.450</b>
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		
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>14.065.457</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>14.065.457</b>



**MERLIN**

PROPERTIES

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