

DE UN VISTAZO

Tras un primer semestre complicado, los resultados operativos han mejorado a lo largo del año superando la estimación de FFO dada al mercado. La compañía ha logrado un crecimiento interanual en todas sus métricas financieras y operativas clave tales como la ocupación (94,5% +21 pbs vs 2020), las rentas LfL (+0,2% vs 2020) o la generación de flujo de caja (€ 273,0m de FFO, +4,1% vs 2020). En los próximos años, el crecimiento se verá impulsado por las entregas de Best II y III, y más aún, por el plan de Infraestructuras Digitales (Mega), cuya construcción comenzará en 2022.

RENTA BRUTA Y RENTA NETA

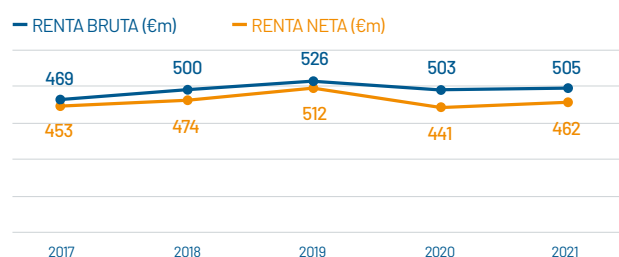
Las rentas brutas vuelven a crecer, mientras las rentas netas están experimentando un crecimiento saludable (+4,9%) a medida que el efecto de la política comercial va desapareciendo.

€ 505m (+0,4% vs 2020)

RENTA BRUTA

€ 462m (+4,9% vs 2020)

RENTA NETA



FFO POR ACCIÓN/AFFO POR ACCIÓN

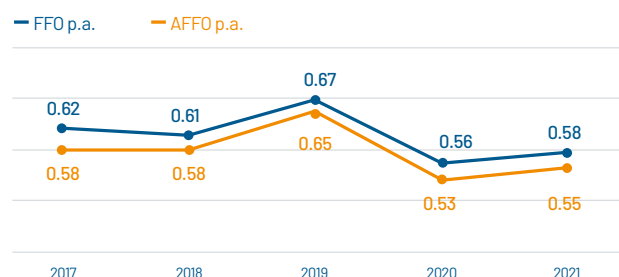
El FFO por acción ha superado la estimación dada al mercado (€ 0,56 por acción).

€ 0,58 (+4,1% vs 2020)

FFO p.a.

€ 0,55 (+4,2% vs 2020)

AFFO p.a.



EPRA NTA POR ACCIÓN

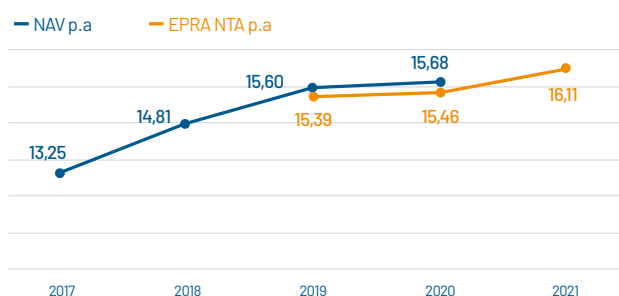
Otro año más de crecimiento del EPRA NTA, impulsado principalmente por el auge de la logística.

€ 16,11 (+4,2% vs 2020)

Crecimiento del EPRA NTA por acción

+2,0%

Crecimiento del GAV LfL



ENDEUDAMIENTO

MERLIN continua con su proceso de desapalancamiento (39,2% vs 39,9% in FY20), reduciendo el coste de la deuda.

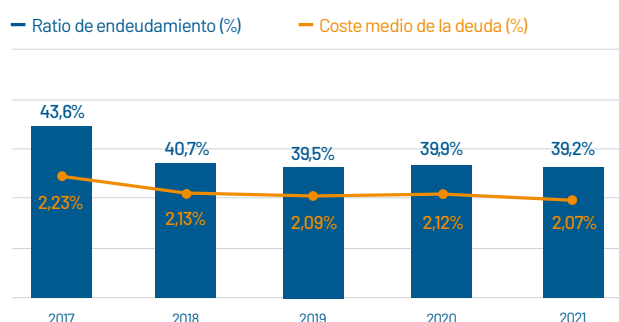
39,2%

Ratio de endeudamiento

1,76% spot

(2,07% incluyendo costes de cobertura)

Coste medio de la deuda



EVOLUCIÓN CONSOLIDADA

+0,2%

Rentas brutas *like-for-like* vs 2020

+4,1%

FFO por acción vs 2020

+4,2%

EPRA NTA por acción vs 2020

- Los ingresos vuelven a ser positivos en términos comparables (+0,2%) y absolutos (+0,4%) a pesar de la desinversión de activos. Los resultados financieros se beneficiarán en los próximos trimestres de los vientos de cola macro y el efecto de la inflación.
- Las bonificaciones a los inquilinos de Covid-19 ascienden a € 24,9m en el año (de los cuales sólo € 1,2m en el cuarto trimestre), contabilizados como un gasto íntegro, es decir, no linealizado.
- FFO por acción de € 0,58, un aumento del 4,1% en comparación con el ejercicio anterior, superando la estimación dada al mercado (€ 0,56 por acción).
- El EPRA NTA por acción se sitúa en € 16,11, con un aumento del 4,2% interanual, a pesar del dividendo pagado durante el ejercicio (€0,45 por acción o € 210,1m). La tasa de retorno al accionista en 2021 asciende al 7,1%, frente al 1,4% en 2020.

EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO

(1,2%)

Oficinas

+1,6%

Logística

+2,6%

Cen. Com.

Rentas *like-for-like* vs 2020

+4,3%

Oficinas

+4,0%

Logística

+5,8%

Cen. Com.

Release spread

+21 pbs

Ocupación vs 31/12/2020

94,5%

- **Oficinas:** 268,939 m² contratados. LfL de (1,2%) y *release spread* de +4,3%.
- **Logística:** 248,668 m² contratados. LfL de +1,6% y *release spread* de +4,0%.
- **Centros comerciales:** 35,221 m² contratados. LfL de +2,6% y *release spread* de +5,8%.

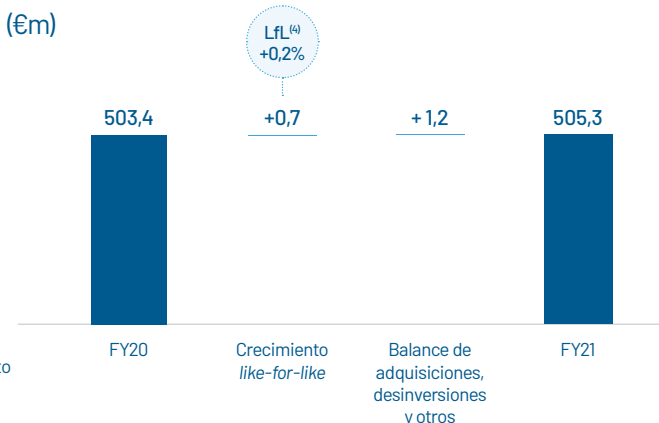
(€ millones)	2021	2020	Variación
Ingresos totales	512,1	508,6	+0,7%
Rentas brutas	505,3	503,4	+0,4%
Rentas brutas después de incentivos	462,5	441,1	+4,9%
Rentas netas después de propex	413,8	393,9	+5,1%
Margen ⁽¹⁾	89,5%	89,3%	
EBITDA ⁽²⁾	377,2	365,4	+3,2%
Margen	74,7%	72,6%	
FFO ⁽³⁾	273,0	262,4	+4,1%
Margen	54,0%	52,1%	
AFFO	258,0	247,6	+4,2%
Resultado neto	512,2	56,4	n.m.

(€ por acción)	2021	2020	Variación
FFO	0,58	0,56	+4,1%
AFFO	0,55	0,53	+4,2%
EPS	1,09	0,12	n.m.
EPRA NTA	16,11	15,46	+4,2%

	2021	Contratados	Renta		Alquileres	Ocup. vs 30/09/21
			m ²	€ m	Lfl change	Release spread
Oficinas		268.939	228,6	(1,2%)	+4,3%	+69
Logística		248.668	65,9	+1,6%	+4,0%	+58
Centros comerciales		35.221	114,9	+2,6%	+5,8%	+45
Net leases		n.a.	85,6	(0,2%)	n.m.	-
Otros		n.a.	10,3	(1,6%)	n.m.	+26
Total		552.828	505,3	+0,2%		+45

Evolución de rentas brutas

(€m)



⁽¹⁾ Neto de incentivos.

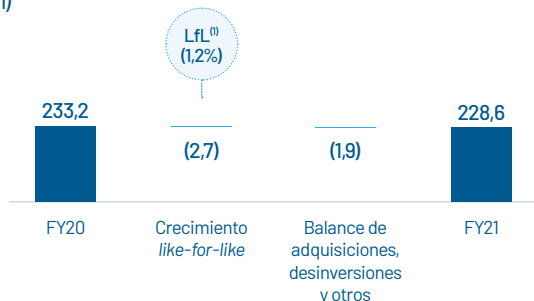
⁽²⁾ Excluye gastos generales no overheads (€ 2,6m) más LTIP devengado (€ 11,5m).

⁽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 2020 (€ 481,4m de rentas brutas) y durante 2021 (€ 482,1m de rentas brutas).

OFICINAS

Evolución de rentas brutas (€m)



Desglose de rentas

	Rentas brutas 2021 (€ m)	Renta pasante (€/m ² /m)	PMA (años)
Madrid	159,9	18,5	3,5
Barcelona	38,6	18,7	2,6
Lisboa	27,1	19,9	4,9
Otros	3,0	10,9	7,2
Total	228,6	18,5	3,5

Alquileres

- Evolución de rentas Lfl (1,2%) mejorando frente al 6M21 (2,9%) y 9M21 (2,1%) gracias a la estabilización de la ocupación
- Los principales contratos firmados en el 4T21 son:
 - Renovación de 11.444 m² con Roche Farma en PE Puerta de las Naciones, Madrid.
 - Nuevo alquiler de 4.496 m² con Elecnor en Arturo Soria 343, Madrid.
 - Nuevo alquiler de 3.128 m² con GFT IT Consulting en Avenida de Bruselas 26, Madrid.
 - Nuevo alquiler de 2.206 m² con Inetum en PE Poblenou 22@, Barcelona.
 - Renovación de 2.112 m² con IQVIA en PE Juan Esplandiú 11-13, Madrid.
 - Nuevo alquiler de 1.815 m² con CUNEF en PE Churruca, Madrid.

m ²	Contratados	Salidas	Entradas	Renovaciones ⁽²⁾	Neto	UDM	
						Release spread	# contratos
Madrid	189.822	(77.332)	71.434	118.388	(5.898)	+2,8%	121
Barcelona	45.277	(16.715)	18.673	26.604	1.958	+9,1%	41
Lisboa	33.840	(8.156)	32.858	982	24.702	+18,1%	9
Total	268.939	(102.203)	122.965	145.974	20.762	+4,3%	171

Ocupación

- MERLIN ha cumplido con la estimación de ocupación dada al mercado (90%), con una caída de 99 pbs vs 2020.
- Subida estable en el último trimestre (+69 pbs vs 9M21).
- MERLIN ha entregado 4 proyectos que suman 49.647 m².
- Por mercados, el mejor comportamiento este trimestre se ha producido en Barcelona 22@.

Stock	1,204,049 m ²
WIP	122,336 m ²
Stock incl. WIP	1,326,385 m ²

	Tasa de ocupación ⁽³⁾		
	FY21	FY20	Cambio pbs
Madrid	87,8%	89,5%	(174)
Barcelona	93,1%	92,6%	+47
Lisboa	99,5%	100,0%	(54)
Otros	100,0%	100,0%	-
Total	90,1%	91,1%	(99)

⁽¹⁾ Cartera de oficinas en explotación durante el período 2020 (€ 218,1m de rentas brutas) y el período 2021 (€ 215,4m 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, Atica 1, PE Cerro Gamos 1, 2, 3 y 4 y PE Ática XIX D.

LOGÍSTICA

Evolución de rentas brutas

(€m)



Desglose de rentas

	Rentas brutas 2021 (€ m)	Renta pasante (€/m ² /m)	PMA (años)
Madrid	40,9	4,0	3,7
Barcelona	10,6	6,5	2,5
Otros	14,4	3,7	2,8
Total	65,9	4,2	3,3

Alquileres

- La logística sigue obteniendo **buenos resultados, principalmente impulsada por las entregas de Best II y III. Crecimiento de rentas LfL acelerando (+1,6% vs +0,6% en 9M21) gracias al aumento en ocupación.**
- Buen **release spread (+4,0%)**, mejorando frente a trimestres anteriores.
- Los principales contratos firmados en el 4T21 son:
 - Nuevos alquileres por un total de 16.690 m² con Rangel y Shenker en Lisboa Park A.
 - Nuevos alquileres por un total de 6.910 m² con Serloprat, Alonso Logística, Fernatrans y Newport en Barcelona PLZF.

m ²	Contratados	Salidas	Entradas	Renovaciones	Neto	UDM	
						Release spread	# contratos
Madrid	151.238	(22.817)	151.238	-	128.421	+1,8%	5
Barcelona	36.077	(24.762)	33.528	2.549	8.766	+11,0%	4
Otros	61.353	(30.488)	57.033	4.320	26.545	0,0%	6
Total	248.668	(78.067)	241.799	6.869	163.732	+4,0%	15

Ocupación

- La ocupación continúa en niveles muy altos.
- En enero MERLIN ha alquilado 16.100 m² en A4-Getafe (CLA) a Leroy Merlin, reduciendo la desocupación por debajo del 2%.
- Finaliza con éxito el desarrollo del banco de suelo de ZAL Port con la entrega de una nave de 95.987 m² a Decathlon y otra de 8.168 m² a Maersk.

Stock	1.368.078 m ²
WIP ⁽²⁾	722.478 m ²
Best II	332.166 m ²
Best III	390.312 m ²
Stock incl. WIP	2.090.556 m ²
ZAL Port	736.384 m ²
Stock gestionado	2.826.940 m ²

	Tasa de ocupación		pbs
	2021	2020	
Madrid	97,9%	97,2%	+62
Barcelona	99,1%	93,3%	+581
Otros	94,6%	100,0%	(536)
Total	97,1%	97,5%	(46)

⁽¹⁾ Cartera de logística en explotación durante el periodo 2020 (€ 55,0m de rentas brutas) y el periodo 2021 (€ 55,9m de rentas brutas).

⁽²⁾ El WIP incluye los proyectos en curso y el banco de suelo Best II & III.

LOGÍSTICA (CONT.)

INVERSIONES, REFORMAS Y DESARROLLOS

Best II (a 31/12/2021)

	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 31/12/2021)

	SBA (m ²)	ERV (€m)	Inversión (€m)	Rentabilidad sobre coste
Entregado⁽¹⁾	107.690			
Valencia-Ribarroja	34.992	1,9	26,3	7,2%
Sevilla Zal WIP A	27.528	1,4	11,9	12,0%
Lisboa Park A	45.171	2,1	29,5	7,1%
En curso	15.122			
Sevilla ZAL WIP	15.122	1,6	18,0	9,0%
Suelo	375.189			
Lisboa Park	179.693	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)



Alquileres

- Las afluencias (+24,9%) y las ventas de los inquilinos (+26,9%) continúan recuperándose, pero siguen por debajo de las cifras de 2019.
- Los incentivos del Covid-19 continúan reduciéndose (€ 1,2m en 4T, € 24,9m en 2021). Tasa de esfuerzo en niveles sostenibles tras una buena campaña de Navidad (12,1%).
- Los principales contratos firmados en 4T21 son:
 - Nuevo alquiler de 2.333m² con Ocine en Porto Pi.
 - Nuevo alquiler de 1.349 m² con FNAC en Larios.
 - Nuevo alquiler de 1.237 m² con H&M en Saler.
 - Nuevo alquiler de 558 m² con CQB+ en X-Madrid.
 - Nuevo alquiler de 531 m² con Oysho en Marineda.
 - Nuevo alquiler de 444 m² con Deichmann en Saler.

m ²	Contratados	Salidas	Entradas	Renovaciones	Neto	UDM	
						Release spread	# Contratos
Total	35.221	(26.947)	33.600	1.621	6.653	+5,8%	74

Ocupación

- La ocupación sigue recuperándose (+47 pbs vs 2020), superando niveles pre-Covid, gracias al Plan Flagship y a la política comercial.
- El esfuerzo de recomercialización continúa sumando más de 10.000 m² en nuevos contratos firmados durante el trimestre, con lo que el total en 2021 es de más de 33.600 m², un nuevo récord para la Compañía.
- El mejor comportamiento durante este trimestre ha sido el de Porto Pi y el de Saler, beneficiándose del fin de las obras.

Desglose de rentas

	Rentas brutas 2021 (€ m)	Renta pasante (€/m ² /m)	PMA (años)
MERLIN	114,9	21,0	2,1

Afluencias y ventas de inquilinos

	vs FY20	vs FY19	2H21 vs. 2H19
Ventas de inquilinos	+26,9%	(17,2%)	(12,1%)
Afluencia	+24,9%	(18,9%)	(11,8%)
Tasa de esfuerzo ⁽²⁾		12,1%	

Stock	461.474 m ²
Tres Aguas ⁽³⁾	67.940 m ²
Stock incl. Tres Aguas	529.414 m ²

	Tasa de Ocupación		Cambio pbs
	2021	2020	
Total	94,2%	93,7%	+47

⁽¹⁾ Cartera de centros comerciales en explotación durante el 2020 (€ 112,0m de rentas brutas) y el 2021 (€ 114,9m de rentas brutas).

⁽²⁾ Incluyendo el impacto de la política comercial.

⁽³⁾ Tres Aguas al 100%.

BALANCE DE SITUACIÓN

- El LTV se sitúa en 39,2%, una reducción significativa frente a 2020 (39,9%) a pesar de los € 210m o € 0,45 por acción distribuidos a los accionistas durante el ejercicio (vs € 0,147 en 2020).
- Moody's ha mejorado su perspectiva sobre MERLIN a estable.

Ratios	31/12/2021	31/12/2020
LTV	39,2%	39,9%
Tipo interés medio	2,07%	2,12%
Vencimiento medio (años)	5,3	6,0
Deuda no hipotecaria sobre deuda total	87,9%	86,7%
% Deuda a tipo de interés fijo	100,0%	99,8%
Posición de liquidez (€m) ⁽¹⁾	1.811	1.253

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

	€ millones
GAV	13.041
Deuda financiera bruta	6.227
Efectivo y equivalentes ⁽²⁾	(980)
Deuda financiera neta	5.247
NTA	7.567

VALORACIÓN

- GAV € 13.041, 2,0% LfL frente a diciembre de 2020.
- El crecimiento de la logística (incluyendo ZAL Port como participación minoritaria) es el principal impulsor del aumento.
- Las rentabilidades se mantienen prácticamente planas en la cartera, con la logística comprimiéndose 50 pbs vs 2020.

	GAV (€ m)	Crecimiento LfL	Rentabilidad bruta	Expansión/(Compresión) de yield ⁽³⁾
Oficinas	6.416	+0,5%	4,0%	(3)
Logística	1.324	+14,5%	4,9%	(50)
Centros Comerciales	2.200	(1,6%)	5,2%	-
Net leases	1.775	+2,3%	4,4%	+2
WIP & land	311	n.a.	n.a.	
Otros	410	(1,7%)	3,4%	+1
Participaciones minoritarias	604	+9,6%	n.a.	
Total	13.041	+2,0%	4,4%	(6)

⁽¹⁾ Incluye efectivo (€ 866,7m), acciones en autocartera (€ 32,3m), pagos diferidos de la venta de Silicius (€ 81,0m) y líneas de crédito no utilizadas (€ 831m) en 2021.

⁽²⁾ Incluye efectivo (€ 866,7m), acciones en autocartera (€ 32,3m) y pagos diferidos de la venta de Silicius (€ 81,0m).

⁽³⁾ Pbs en base a las rentabilidades de salida.

INVERSIONES, DESINVERSIONES Y CAPEX

- € 238,1m en desinversiones de activos no estratégicos con una prima del 5,4% incluyendo principalmente 4 activos logísticos no estratégicos que suman 67.715 m², un edificio de oficinas en Madrid de 9.576 m² y 32 supermercados.
- Flagship completado. Landmark con sólo un edificio en desarrollo.
- Best II & III y el plan de Infraestructuras Digitales (Mega) continúan progresando adecuadamente.

	Oficinas	Retail	Logística	€ millones
Adquisiciones	PE Atica XIX D		A2-San Fernando III Valencia	39,7
Desarrollos y WIPs	Torre Glòries Avenida de Burgos 208 Plaza de Cataluña 9 Pere IV		A2-Cabanillas Park I G-H-J A2-Cabanillas Park II A4-Getafe (Data Center) Barcelona (Data Center) Lisbon Park	60,9
Reformas	Castellana 85 Monumental Plaza Ruiz Picasso	Saler Porto Pi	A2-Coslada Complex	66,8
Cartera like-for-like (Capex de mantenimiento) ⁽¹⁾				17,7
Total				185,1

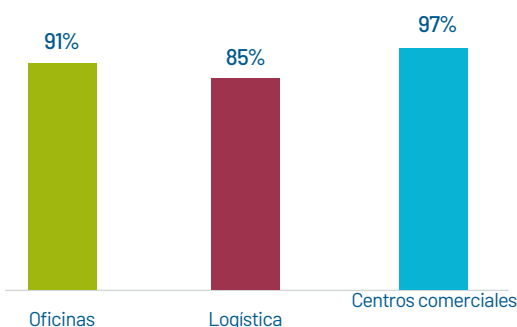
SOSTENIBILIDAD

- Esfuerzo significativo en cuanto a la certificación de la cartera, habiendo obtenido 26 certificados LEED/BREEAM durante el año.
- El programa está a punto de finalizar con más del 91% de la cartera certificada.
- MERLIN ha sido incluida en el DJSI (Dow Jones Sustainability Index).



Castellana 85	Monumental	Almada	Vitoria Jundiz I
LEED Platino	LEED Oro	BREEAM Muy Bueno	BREEAM Muy Bueno

% GAV certificado



⁽³⁾ € 15,0m capitalizados en balance de situación y € 2,7m se cargan en la cuenta de resultados.

HECHOS POSTERIORES

- En enero, MERLIN ha alquilado 16.100 m² en A4-Getafe (CLA) a Leroy Merlin.
- El 23 de febrero MERLIN ha pagado € 548,3m en bonos (cupón de 2,375%).

APÉNDICE

1. Cuenta de resultados consolidada
2. Balance de situación consolidado

1. Cuenta de resultados consolidada

(€ miles)	31/12/2021	31/12/2020
Rentas brutas	505.319	503.448
Oficinas	228.560	233.215
Logística	65.950	58.848
Centros comerciales	114.894	114.374
Net Leases	85.631	86.513
Otros	10.286	10.498
Otros ingresos de explotación	6.787	5.180
Total ingresos de explotación	512.106	508.628
Incentivos	(17.989)	(15.651)
Bonificación Covid-19	(24.867)	(46.735)
Total gastos de explotación	(106.132)	(105.294)
Gastos de explotación de activos no repercutibles a arrendatarios	(48.631)	(47.194)
Gastos de personal	(29.129)	(21.489)
Gastos generales	(14.262)	(12.144)
Gastos generales no-overheads	(2.612)	(6.235)
Provisión contable para Plan Incentivos L/P	(11.498)	(18.232)
EBITDA CONTABLE	363.118	340.948
Amortizaciones	(1.858)	(1.614)
Resultado enajenación inmovilizado	4.057	(14.300)
Provisiones	1.169	(30)
Variación valor razonable inversiones inmobiliarias	177.008	(84.468)
EBIT	543.494	240.536
Resultado financiero neto	(115.992)	(127.360)
Costes amortización deuda	(14.987)	(18.906)
Resultado enajenación instrumentos financieros	(1.347)	(62)
Variación valor razonable de instrumentos financieros	73.070	(35.152)
Participación en el resultado de sociedades en equivalencia	34.560	(3.444)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	518.797	55.612
Impuesto sobre beneficios	(6.581)	746
RESULTADO DEL PERIODO	512.217	56.358
Minoritarios	-	-
RESULTADO DEL PERIODO SOCIEDAD DOMINANTE	512.217	56.358

2. Balance de situación consolidado

(€ miles)

ACTIVO	31/12/2021	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31/12/2021
ACTIVO NO CORRIENTE	13.234.394	PATRIMONIO NETO	7.026.922
Inmovilizado intangible	1.594	Capital	469.771
Inmovilizado material	9.160	Prima de emisión	3.647.876
Inversiones inmobiliarias	12.297.257	Reservas	2.566.276
Inversiones contabilizadas por el método de la participación	482.784	Acciones y participaciones en patrimonio propias	(32.305)
Inversiones financieras a largo plazo	359.791	Otras aportaciones de socios	540
Activos por impuesto diferido	83.808	Dividendo a cuenta	(70.033)
		Beneficios consolidados del ejercicio	512.217
		Ajustes por cambios de valor	(67.420)
		PASIVO NO CORRIENTE	6.509.285
		Deudas a largo plazo	5.817.063
		Provisiones a largo plazo	11.209
		Pasivos por impuesto diferido	681.013
ACTIVO CORRIENTE	1.038.444	PASIVO CORRIENTE	736.631
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	39.626	Deudas a corto plazo	610.872
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	82.081	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	118.091
Inversiones financieras a corto plazo	838	Otros pasivos corrientes	7.668
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	866.721		
Periodificaciones	49.178		
TOTAL ACTIVO	14.272.838	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	14.272.838



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