



Venta cartera BBVA

Abril 2022



- MERLIN Properties es propietaria de una cartera de **659 sucursales bancarias y 3 edificios de oficinas arrendados a BBVA** (la “Cartera”) a través de Tree Inversiones Inmobiliarias SOCIMI S.A. (“TREE”), 100% filial de MERLIN
- Tras recibir varias ofertas, el **1 de febrero de 2022**, MERLIN **notificó a BBVA** su intención de venta de la Cartera
- El **1 de abril de 2022**, BBVA notificó la **aceptación** de compra de las acciones de TREE (la “Transacción”)
- La Transacción es una operación de compra que valora el 100% de las acciones de TREE en 1.987 millones de euros (lo que equivale a una valoración de la Cartera de 2.077 millones de euros)
- La Cartera genera **83,6 millones de euros de rentas anuales** y está valorada en 1.773 millones de euros a 31 de diciembre de 2021
- **El cierre** de la Transacción está previsto para **junio de 2022**

Precio de venta

100% TREE

€ 1.987m**Valoración implícita**

662 activos

€ 2.077m**Valoración activos**

31/12/2021

€ 1.773m**Rentas anuales**

2022

€ 83,6m**17,1%**

Prima sobre última tasación (€ 0,65 por acción de MERLIN)

4,0%

NOI yield (Rentabilidad neta)

€ 1.987m ←

Ingresos derivados de la Transacción

– € 699m ←

Cancelación del préstamo hipotecario y de los derivados de Tree⁽¹⁾ y costes de transacción

– € 315m ←

- Calculado como el **50% de las plusvalías contables⁽¹⁾** en las cuentas individuales de MERLIN, de acuerdo con el Plan General Contable Español
- El pago puede ejecutarse hasta el **30 de junio de 2023**

= € 970m ←

Efectivo disponible para una mayor reducción de deuda

- **Apalancamiento** de MERLIN pro-forma:

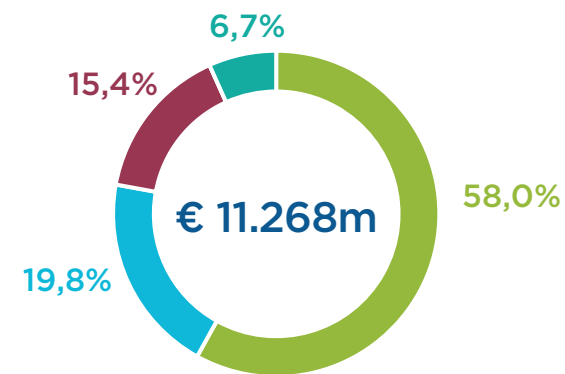
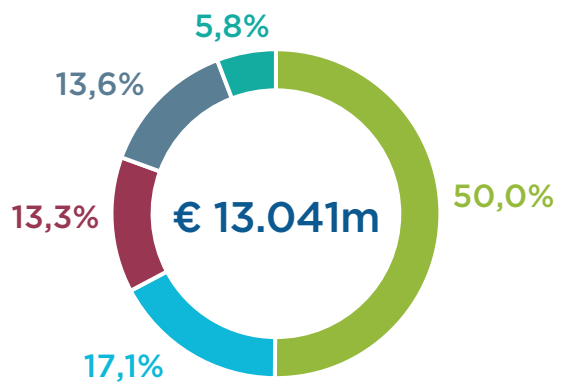
	Pre-Transacción	Post-Transacción
Deuda Neta	€ 5.247 m	€ 3.610 m
Nivel de endeudamiento (“LTV”)	39,2%	32,0%
Coste medio de la deuda	2,07%	1,94%

⁽¹⁾ Basado en la deuda pendiente y la valoración de los derivados a 31 de marzo de 2022

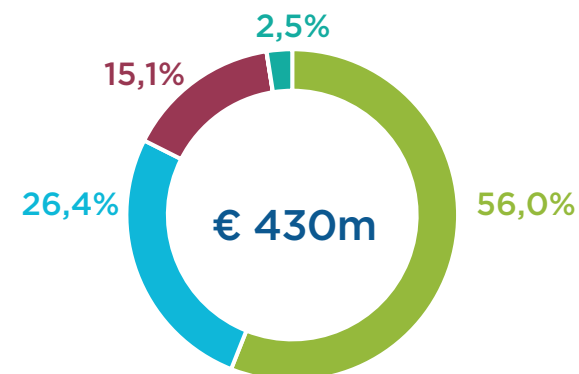
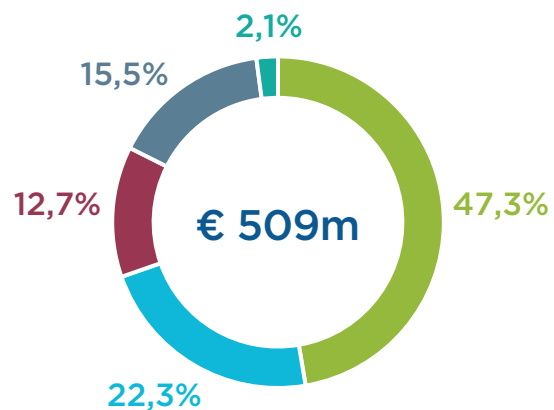
Pre-Transacción

Post-Transacción

Valoración
(31/12/2021)



Rentas brutas⁽¹⁾
(2021)



Oficinas ■ Centros Comerciales ■ Logística ■ Net leases ■ Otros ■

⁽¹⁾ Rentas pasantes anualizadas a 31/12/2021



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