



# 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<sup>(1)</sup> y costes de transacción

– € 315m ←

- Calculado como el **50% de las plusvalías contables<sup>(1)</sup>** 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	<b>€ 3.610 m</b>
Nivel de endeudamiento (“LTV”)	39,2%	<b>31,2%<sup>(2)</sup></b>
Coste medio de la deuda	2,07%	<b>1,94%</b>

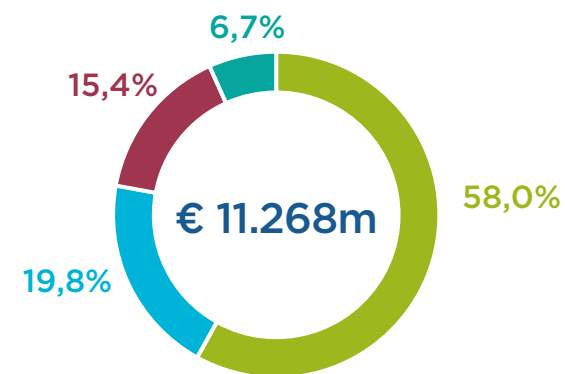
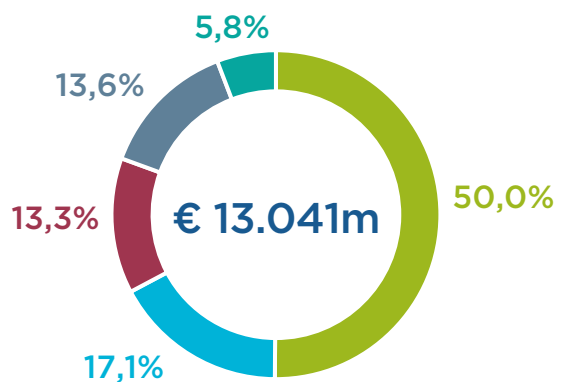
<sup>(1)</sup> Basado en la deuda pendiente y la valoración de los derivados a 31 de marzo de 2022

<sup>(2)</sup> LTV incluyendo costes de transferencia

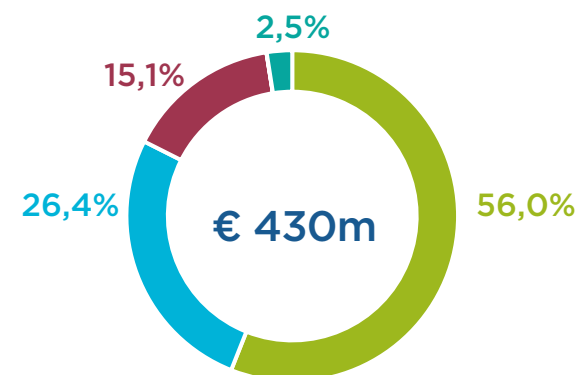
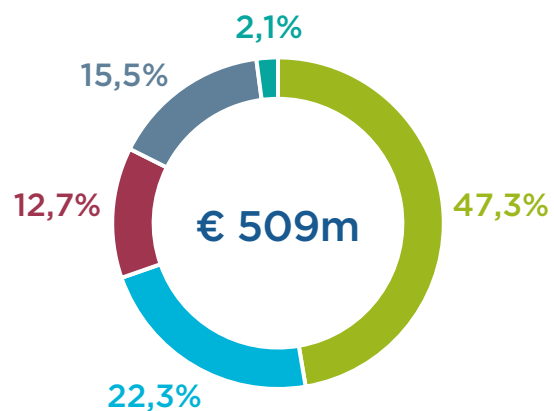
Pre-Transacción

Post-Transacción

Valoración  
(31/12/2021)



Rentas brutas<sup>(1)</sup>  
(2021)



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

<sup>(1)</sup> 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**