

EVOLUCIÓN CONSOLIDADA

+6,6%

 Rentas brutas *like-for-like* vs 3M21

+26,0%

FFO por acción vs 3M21

+4,9%

NTA por acción vs 3M21

- **Fuerte crecimiento de los ingresos (+8,6%) gracias al potencial incremento en rentas, aumento de la ocupación, indexación y las entregas de proyectos en curso** que superan las ventas de activos no estratégicos y los activos vaciados para su renovación.
- **El importante crecimiento de las rentas brutas LfL (+6,6%),** junto con una reducción significativa de los incentivos, han provocado un crecimiento de **rentas netas interanual del 24,9%**.
- **FFO por acción de € 0,17, un aumento del 26,0% respecto a 3M21.**
- **Como resultado de la reclasificación de Net Leases a operaciones descontinuadas,** los ingresos de Net Leases sólo se tiene en cuenta en las métricas de resultado neto, FFO y AFFO. Las métricas de FFO y AFFO proforma han sido incluidas para facilitar la comparación.
- **Sin revalorización en el periodo. NTA por acción € 16,32.**

EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO

+4,0%

Oficinas

+9,0%

Logística

+9,0%

Cen. Com.

 Rentas *like-for-like* vs 3M21

+4,5%

Oficinas

+7,3%

Logística

+5,8%

Cen. Com.

Release spread

+46 pbs

Ocupación vs 31/12/2021

94,9%
94,4% PF

- **Oficinas:** 34.812 m² contratados. LfL de **+4,0%** y *release spread* de **+4,5%**.
- **Logística:** 81.637 m² contratados. LfL de **+9,0%** y *release spread* de **+7,3%**.
- **Centros comerciales:** 17.549 m² contratados. LfL de **+9,0%** y *release spread* de **+5,8%**.

⁽¹⁾ Neto de incentivos.

⁽²⁾ Excluye gastos generales no overheads (€ 0,4m) más LTIP devengado (€ 1,2m).

⁽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⁾ PF excluyendo el FFO de operaciones descontinuadas (Net Leases) y el gasto de intereses asociado al préstamo sindicado de € 850m que será repagado tras el cierre de la operación.

⁽⁵⁾ Cartera en explotación durante el período 3M21 (€ 99,3m de rentas brutas) y durante 3M22 (€ 105,8m de rentas brutas).

Net Leases se ha reclasificado como operaciones descontinuadas en 3M22 y los resultados del 3M21 se han reformulado.

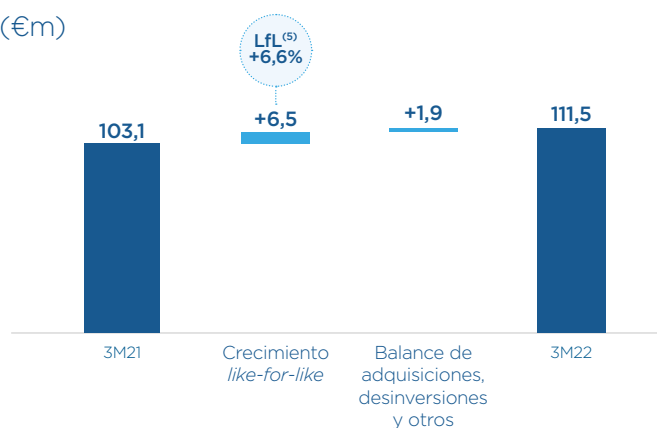
(€ millones)	3M22	3M21	Variación
Ingresos totales	113,9	104,9	+8,6%
Rentas brutas	111,5	103,1	+8,2%
Rentas brutas después de incentivos	104,8	86,4	+21,3%
Rentas netas después de propex	93,2	74,6	+24,9%
Margen ⁽¹⁾	88,9%	86,3%	
EBITDA ⁽²⁾	83,9	66,1	+26,8%
Margen	75,2%	64,2%	
FFO ⁽³⁾	79,7	63,3	+26,0%
Margen	71,5%	61,4%	
AFFO	78,4	62,2	+26,0%
Resultado neto	92,6	55,7	+66,2%

(€ por acción)	3M22	3M21	Variación
FFO	0,17	0,13	+26,0%
FFO PF ⁽⁴⁾	0,14	0,10	+35,4%
AFFO	0,17	0,13	+26,0%
AFFO PF ⁽⁴⁾	0,14	0,10	+35,6%
EPS	0,20	0,12	+66,2%

3M22	Contratados	Renta		Alquileres	Ocup. vs 31/12/21
		m ²	€ m	Cambio LfL	Release spread
Oficinas	34.812	59,7	4,0%	+4,5%	+25
Logística	81.637	17,7	9,0%	+7,3%	+76
Centros comerciales	17.549	31,3	9,0%	+5,8%	+8
Net leases	n.a.	-	-	-	-
Otros	n.a.	2,8	19,8%	n.m.	+4
Total	133.998	111,5	6,6%		+46

Evolución de rentas brutas

(€m)



OFICINAS

Evolución de rentas brutas

(€m)



Alquileres

- Evolución de rentas LfL (+4,0%), en línea con un buen *release spread* (+4,5%).
- Los principales contratos firmados en el 1T22 son:
 - Nuevo alquiler de 4.221 m² con Generalitat de Catalunya en Poble Nou 22@, Barcelona.
 - Nuevo alquiler de 3.838 m² con Honeywell en María de Portugal T2, Madrid.
 - Nuevo alquiler de 1.205 m² con Zolva Platform en Juan Esplandiú 11-13, Madrid.
 - Nuevo alquiler de 1.146 m² con Panasonic en WTC 6, Barcelona.
 - Nuevo alquiler de 1.112 m² con Telemantel en San Cugat II, Barcelona.

Desglose de rentas

	Rentas brutas 3M22 (€ m)	Renta pasante (€/m ² /m)	PMA (años)
Madrid	41,6	19,0	3,6
Barcelona	9,8	19,7	2,4
Lisboa	7,5	19,8	4,8
Other	0,7	11,1	7,3
Total	59,7	19,1	3,6

m ²	Contratados	Salidas	Entradas	Renovaciones ⁽²⁾	Neto	UDM	
						Release spread	# contratos
Madrid	23.212	(13.462)	12.846	10.366	(616)	+2,9%	96
Barcelona	11.384	(5.667)	8.514	2.870	2.847	+11,0%	39
Lisboa	216	(104)	216	-	112	+34,0%	3
Total	34.812	(19.233)	21.576	13.236	2.343	+4,5%	138

Ocupación

- Aumento de la ocupación (25 pbs frente al 2021) por tercer trimestre consecutivo.
- Plaza Cataluña 9 y Pere IV se entregarán en el 2T22.
- Por mercados, el que mejor se ha comportado este trimestre ha sido Barcelona-Periferia.

Stock	1.167.446 m ²
WIP	144.154 m ²
Stock incl. WIP	1.311.600 m ²

	Tasa de ocupación ⁽³⁾		
	3M22	FY21	Cambio pbs
Madrid	88,0%	87,8%	+20
Barcelona	93,8%	93,1%	+76
Lisboa	99,6%	99,5%	+9
Other	100,0%	100,0%	-
Total	90,3%	90,1%	+25

⁽¹⁾ Cartera de oficinas en explotación durante el período 3M21 (€ 52,8m de rentas brutas) y el período 3M22 (€ 55,0m 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, Plaza de Cataluña 9, Pere IV, Atica 1, PE Cerro Gamos, PE Ática XIX D y Adequa 4 y 7.

LOGÍSTICA

Evolución de rentas brutas

(€m)



Desglose de rentas

	Rentas brutas 3M22 (€ m)	Renta pasante (€/m ² /m)	PMA (años)
Madrid	10,9	4,1	3,8
Barcelona	2,6	6,9	2,5
Otros	4,1	3,9	2,7
Total	17,7	4,4	3,3

Alquileres

- **Destacado crecimiento de las rentas comparables (+9,0% Lfl)** gracias a la ocupación, indexación y al potencial de incremento de rentas.
- **Release spread acelerando (+7,3%).**
- **Los principales contratos firmados en el 1T22 son:**
 - Nuevo alquiler de 16.100 m² con Leroy Merlin en A4-Getafe (CLA), Madrid.
 - Renovación de 38.763 m² con IDL en A2-Alovera, Madrid.
 - Renovación de 26.774 m² con DHL en Vitoria-Júndiz II, País Vasco.

m ²	Contratados	Salidas	Entradas	Renovaciones	Neto	UDM	
						Release spread	# contratos
Madrid	54.863	-	16.100	38.763	16.100	+2,8%	5
Barcelona	-	(5.690)	-	-	(5.690)	+11,6%	3
Otros	26.774	-	-	26.774	-	-	5
Total	81.637	(5.690)	16.100	65.537	10.410	+7,3%	13

Ocupación

- **La ocupación continua mejorando (+76 pbs vs FY21)**, alcanzando prácticamente plena ocupación en la cartera (97,8%).

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		
	3M22	FY21	pbs
Madrid	99,8%	97,9%	+190
Barcelona	94,8%	99,1%	(432)
Otros	94,6%	94,6%	-
Total	97,8%	97,1%	+76

⁽¹⁾ Cartera de logística en explotación durante el período 3M21 (€ 15,4m de rentas brutas) y el período 3M22 (€ 16,8m 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 31/03/2022)

	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 31/03/2022)

	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%
Lisbon 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			
Lisbon 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)



Desglose de rentas

	Rentas brutas 3M22 (€ m)	Renta pasante (€/m ² /m)	PMA (años)
MERLIN	31,3	21,6	2,3

Afluencias y ventas de inquilinos⁽²⁾

	vs 3M21	vs 3M19
Ventas de inquilinos	+65,3%	(5,6%)
Afluencias	+43,2%	(12,4%)
Tasa de esfuerzo ⁽³⁾	+12,6%	

Alquileres

- Las afluencias (+43,2% vs 3M21) y las ventas de los inquilinos (+65,3% vs 3M21) continúan recuperándose, aproximándose a niveles pre covid.
- La ocupación continúa creciendo, alcanzando niveles récord.
- La tasa de esfuerzo se mantiene en niveles sostenibles (12,6%).
- Los principales contratos firmados en 1T22 son:
 - Nuevo alquiler de 1.056 m² con Outlet Sport en X-Madrid.
 - Nuevo alquiler de 674 m² con JD Sports en Marineda.
 - Nuevo alquiler de 304 m² con Vilanova en Almada.
 - Renovación de 4.143 m² con Conforama en Marineda.

m ²	Contratados	Salidas	Entradas	Renovaciones	Neto	UDM	
						Release spread	# Contratos
Total	17.548	(5.967)	6.390	11.158	423	+5,8%	130

Ocupación

- La ocupación continúa creciendo (+8 pbs vs 2021), demostrando la resiliencia de la cartera de MERLIN.
- El centro comercial que mejor se ha comportado este trimestre ha sido X-Madrid.

Stock	461.425 m ²
Tres Aguas ⁽⁵⁾	67.940 m ²
Stock incl. Tres Aguas	529.365 m ²

	Tasa de Ocupación		
	3M22	FY21	Cambio pbs
Total	94,3%	94,2%	+8

⁽¹⁾ Cartera de centros comerciales en explotación durante el 3M21 (€ 28,7m de rentas brutas) y el 3M22 (€ 31,3m de rentas brutas).

⁽²⁾ Excluyendo X-Madrid, que abrió en noviembre de 2019.

⁽³⁾ Incluyendo el impacto de la política comercial.

⁽⁴⁾ Excluyendo steps.

⁽⁵⁾ Tres Aguas al 100%.

BALANCE DE SITUACIÓN

- El LTV se sitúa en **38,8%**, gracias a la retención de caja y las desinversiones. El LTV se reducirá aún más cuando se ejecute la venta de Tree (LTV PF 30,7%).
- En febrero, MERLIN ha **cancelado € 548.3m en bonos** (cupón de 2,375%) con caja disponible.
- **S&P y Moody's** han mejorado su **perspectiva a positiva**.

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

Ratios	31/03/2022	31/12/2021
LTV	38,8%	39,2%
Tipo interés medio	2,03%	2,07%
Vencimiento medio (años)	5,7	5,3
Deuda no hipotecaria sobre deuda total	86,7%	87,9%
Deuda a tipo de interés fijo (%)	100,0%	100,0%
Posición de liquidez (€m) ⁽¹⁾	1.308	1.811

	€ millones
GAV	13.053
Deuda financiera bruta	5.675
Efectivo y equivalentes ⁽²⁾	(477)
Deuda financiera neta	5.199
NTA	7.666

INVERSIONES, DESINVERSIONES Y CAPEX

- **€ 47,6m en desinversiones de activos no estratégicos con una prima del 12,8%** incluyendo 3 activos de oficinas que suman 15.383 m² y una participación minoritaria en un edificio de oficinas.
- **Venta de Tree (valoración implícita € 2.077,1m, +17,1% prima sobre GAV)** a la espera de aprobación por la CNMC. **Se espera cierre en junio de 2022 (contrato firmado).**
- **Flagship completado. Landmark con sólo un edificio en desarrollo.**
- Los esfuerzos de Capex se centrarán en **Best II & III y Plan Mega**. Las obras del Data Center de Bilbao-Arasur acaban de comenzar.

	Oficinas	Retail	Logística	Data Centers	€ millones
Adquisiciones	Diagonal 514				12,1
Desarrollos y WIPs			A2-Cabanillas Park II A2-Cabanillas Park I J	Barcelona (Data Center) Bilbao (Data Center) A4-Getafe (Data Center) Lisboa (Data Center)	26,5
Reformas	Plaza Ruiz Picasso Torre Glòries Atica 1 Pere IV		A4-Getafe (CLA)		7,2
Cartera <i>like-for-like</i> (Capex de mantenimiento) ⁽¹⁾					2,1
Total					47,9






⁽¹⁾ Incluye efectivo (€ 377,6m de los cuales € 26,3m están incluidos en operaciones descontinuadas), acciones en autocartera (€ 18,2m), pagos diferidos de la venta de Silicius (€ 81,0m) y líneas de crédito no utilizadas (€ 831m) en 3M22.

⁽²⁾ Incluye efectivo (€ 377,6m de los cuales € 26,3m están incluidos en operaciones descontinuadas), acciones en autocartera (€ 18,2m) y pagos diferidos de la venta de Silicius (€ 81,0m)

⁽³⁾ € 1,6m capitalizados en balance de situación y € 0,5m se cargan en la cuenta de resultados.

SOSTENIBILIDAD

- **Esfuerzo significativo en cuanto a la certificación de la cartera**, habiendo obtenido 8 certificados LEED/BREEAM durante el trimestre.
- **El programa está a punto de finalizar** con el 97% de los centros comerciales, 90% de las naves logísticas y 93% de los activos de oficinas ya certificados.
- MERLIN ha anunciado su **Camino a Neto Cero (2030)** y la intención de **reclasificar todos sus bonos en circulación en bonos verdes**.

Diagonal 514	A2-San Fernando II	Torre Glòries	Art	Castellana 93
 <p>LEED Oro</p>	 <p>LEED Oro</p>	 <p>LEED Oro</p>	 <p>LEED Gold</p>	 <p>BREEAM Muy Bueno</p>

HECHOS POSTERIORES

- El 1 de abril de 2022, MERLIN recibió una comunicación del BBVA aceptando la **adquisición del 100% de las acciones de Tree**, excluyendo los pasivos financieros de la compañía, por un importe que asciende a € 1.987,4 millones. MERLIN había notificado a BBVA su intención de vender el 1 de febrero. La ejecución de la operación está pendiente de la aprobación de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia que se espera recibir en junio. El acuerdo de compraventa correspondiente ya ha sido firmado.

APÉNDICE

1. Cuenta de resultados consolidada

2. Balance de situación consolidado

1. Cuenta de resultados consolidada

Los Net Leases se han reclasificado como operaciones descontinuadas en 3M22 y los resultados de 3M21 se han reformulado. Como consecuencia, el resultado atribuible se incluye en "resultado de actividades descontinuadas" en la línea inferior de la cuenta de pérdidas y ganancias.

(€ miles)	31/03/2022	31/03/2021
Rentas brutas	111.496	103.063
Oficinas	59.710	56.071
Logística	17.655	15.983
Centros comerciales	31.349	28.696
Net Leases	-	-
Otros	2.782	2.314
Otros ingresos de explotación	2.402	1.787
Total ingresos de explotación	113.898	104.850
Incentivos	(6.746)	(5.044)
Bonificación Covid-19	-	(11.648)
Total gastos de explotación	(24.935)	(26.025)
Gastos de explotación de activos no repercutibles a arrendatarios	(11.579)	(11.796)
Gastos de personal	(8.111)	(7.429)
Gastos generales	(3.595)	(2.805)
Gastos generales no-overheads	(440)	(680)
Provisión contable para Plan Incentivos L/P	(1.210)	(3.315)
EBITDA CONTABLE	82.217	62.133
Amortizaciones	(429)	(376)
Resultado enajenación inmovilizado	3.388	(1.419)
Provisiones	33	494
Variación valor razonable inversiones inmobiliarias	-	-
EBIT	85.209	60.832
Resultado financiero neto	(25.031)	(24.642)
Costes amortización deuda	(2.636)	(2.338)
Resultado enajenación instrumentos financieros	-	-
Variación valor razonable de instrumentos financieros	15.784	2.475
Participación en el resultado de sociedades en equivalencia	2.673	1.540
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	75.999	37.867
Impuesto sobre beneficios	(1.358)	(510)
RESULTADO DEL PERIODO	74.641	37.357
Resultado de actividades descontinuadas	17.948	18.366
Minoritarios	-	-
RESULTADO DEL PERIODO SOCIEDAD DOMINANTE	92.589	55.723

2. Balance de situación consolidado

(€ miles)

ACTIVO	31/03/2022	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31/03/2022
ACTIVO NO CORRIENTE	11.459.755	PATRIMONIO NETO	7.159.116
Inmovilizado intangible	1.704	Capital	469.771
Inmovilizado material	6.699	Prima de emisión	3.647.876
Inversiones inmobiliarias	10.701.211	Reservas	3.055.845
Inversiones contabilizadas por el método de la participación	483.864	Acciones y participaciones en patrimonio propias	(18.170)
Inversiones financieras a largo plazo	186.358	Otras aportaciones de socios	540
Activos por impuesto diferido	79.919	Dividendo a cuenta	(70.033)
		Beneficios consolidados del ejercicio	92.589
		Ajustes por cambios de valor	(19.302)
		PASIVO NO CORRIENTE	5.729.652
		Deudas a largo plazo	5.104.897
		Provisiones a largo plazo	11.468
		Pasivos por impuesto diferido	613.287
ACTIVO CORRIENTE	2.339.416	PASIVO CORRIENTE	910.403
Activos no corrientes mantenidos para la venta	1.815.976	Pasivos vinculados a activos no corrientes mantenidos para la venta	785.423
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	37.486	Pasivo a corto plazo	63.178
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	82.069	Provisiones a corto plazo	-
Inversiones financieras a corto plazo	276	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	106.030
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	351.272	Otros pasivos corrientes	18.050
Otros activos corrientes	52.337		
TOTAL ACTIVO	13.799.171	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	13.799.171

APM (Medidas Alternativas de Rendimiento): las definiciones y reconciliaciones de las APM con los últimos estados financieros auditados puede consultarse en la página 53 de <https://www.merlinproperties.com/wp-content/uploads/2022/02/Informe-de-resultados-FY21.pdf>



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