

EVOLUCIÓN CONSOLIDADA

+7,1%

Rentas brutas *like-for-like* vs 6M21

+19,5%

FFO por acción vs 6M21

+6,2%

EPRA NTA por acción vs 6M21

- Excelente semestre con un FFO alto y un crecimiento de las rentas LfL.
- Excelente crecimiento de rentas netas (+21.8%) gracias a un incremento LFL de rentas y reducción de incentivos.
- FFO de € 0,34 por acción, un incremento del 19,5% respecto a 6M21. Revisamos nuestra estimación para 2022 a € 0,60 por acción.
- La venta de la cartera de BBVA fue ejecutada el 15 de junio. La compañía pagará un dividendo extraordinario de € 0,75 por acción en agosto.
- Continúa progresando el programa de Data Centers: Bilbao-Arasur ha sido pre-alquilado y se encuentra en construcción. Por otro lado, se han obtenido las licencias en Madrid-Getafe y Barcelona-PLZF y las obras comenzarán en el 3T22.
- Valoración estable (+1,2% LfL con respecto a FY21). El EPRA NTA por acción se sitúa en € 17,10 (+6,2% respecto a FY21). € 16,35 PF teniendo en cuenta el dividendo extraordinario que se pagará en agosto.

Net leases se ha reclasificado como operaciones discontinuadas en 6M22 y los resultados de 6M21 se han reformulado.⁽¹⁾

(€ millones)	6M22	6M21 Reclasificado	Variación
Ingresos totales	226,6	209,7	+8,1%
Rentas brutas	222,6	205,4	+8,3%
Rentas brutas después de incentivos	209,3	177,0	+18,3%
Rentas netas después de propex	186,4	153,1	+21,8%
Margen ⁽²⁾	89,0%	86,5%	
EBITDA ⁽³⁾	165,8	136,2	+21,7%
Margen	74,5%	66,3%	
FFO ⁽⁴⁾	157,5	131,7	+19,5%
Margen	70,7%	64,1%	
AFFO	152,8	124,4	+22,8%
Resultado neto	491,6	190,3	+158,3%

(€ por acción)	6M22	6M21	Variación
FFO	0,34	0,28	+19,5%
AFFO	0,33	0,26	+22,8%
EPS	1,05	0,41	+158,3%
EPRA NTA	17,10	15,55	+10,0%

EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO

+5,5%

Oficinas

+9,3%

Logística

+6,0%

Cen. Com.

Rentas *like-for-like* vs 6M21

+6,3%

Oficinas

+6,7%

Logística

+5,4%

Cen. Com.

Release spread LTM

+69 pbs⁽⁵⁾

Ocupación vs 31/03/22

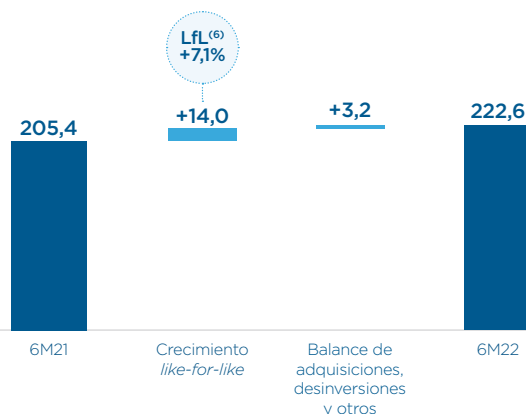
95,1%

- **Oficinas:** 65.797 m² contratados. LfL de +5,5% y *release spread* de +6,3%
- **Logística:** 152.683 m² contratados. LfL de +9,3% y *release spread* de +6,7%
- **Centros comerciales:** 34.698 m² contratados. LfL de +6,0% y *release spread* de +5,4%

6M22	Contratados	Renta	Alquileres	Ocup. vs 31/03/22
	m ²	€ m	Cambio LfL	Release spread
Oficinas	65.797	119,6	+5,5%	+6,3%
Logística	152.683	35,6	+9,3%	+6,7%
Centros comerciales	34.698	60,7	+6,0%	+5,4%
Otros	n.a.	6,6	+45,8%	n.m.
Total	253.178	222,6	+7,1%	+69

Evolución de rentas brutas

(€m)



⁽¹⁾ Como resultado de la reclasificación de los Net Leases como operaciones discontinuadas, las rentas procedentes de Net Leases solo se han tenido en cuenta en el Resultado neto, FFO y AFFO. Las métricas PF se han añadido para facilitar la comparación.

⁽²⁾ Neto de incentivos.

⁽³⁾ Excluyendo gastos generales no overheads (€ 1,1m) más LTIP devengado (€ 2,9m).

⁽⁴⁾ FFO equivale a EBITDA menos pagos de interés netos, menos minoritarios, menos impuesto de sociedades recurrente más porcentaje de ganancias por puesta en equivalencia.

⁽⁵⁾ Vs ocupación 3M22 PF.

⁽⁶⁾ Cartera en explotación durante el período 6M21 (€ 196,5m de rentas brutas) y el período 6M22 (€ 210,5m de rentas brutas).

OFICINAS

Evolución de rentas brutas

(€m)



Desglose de rentas

	Rentas brutas 6M22 (€m)	Renta pasante (€/m ² /m)	PMA (años)
Madrid	83,3	19,4	3,5
Barcelona	20,0	20,1	2,4
Lisboa	14,9	20,1	4,8
Otros	1,3	11,1	7,3
Total	119,6	19,5	3,5

Alquileres

- Excelente aumento de rentas LfL (+5,5%) y del release spread (+6,3%) respecto a 3M22.
- Los principales contratos firmados en el 2T22 son:
 - Renovación de 8.318 m² con American Express en Partenon 12-14, Madrid.
 - Renovación de 4.201 m² con Servizurich en Poblenou 22@, Barcelona.
 - Renovación de 2.465 m² con Logicalis en P.E. Puertas de las Naciones, Madrid.
 - Nuevo alquiler de 1.845 m² con Baxy Calderas en PLZFB, Barcelona.
 - Nuevo alquiler de 1.546 m² con Mercedes Benz en Torre Zen, Portugal.
 - Nuevo alquiler de 1.190 m² con AI Renewals en Atica 4, Madrid.
 - Nuevo alquiler de 1.037 m² con Sodexo en PE Alvento, Madrid.
 - Nuevo alquiler de 1.000 m² con Selenta Group en Diagonal 605, Barcelona.

m ²	Contratados	Salidas	Entradas	Renovaciones ⁽²⁾	Neto	UDM	
						Release spread	# Contratos
Madrid	36.234	(22.120)	24.214	12.020	2.094	+4,5%	91
Barcelona	24.651	(9.455)	13.024	11.627	3.569	+10,0%	44
Lisboa	4.912	(3.537)	3.754	1.158	217	+21,9%	7
Total	65.797	(35.112)	40.992	24.805	5.880	+6,3%	142

Ocupación

- Ligero aumento de la ocupación (+4 pbs respecto a 3M22) por cuarto trimestre consecutivo.
- 126 pbs de recuperación de la ocupación desde 6M21, momento en el que se tocó fondo por Covid-19
- Por mercados, el mejor comportamiento este trimestre se ha producido en Barcelona Prime.

Stock	1.150.502 m ²
WIP	144.132 m ²
Stock incl. WIP	1.294.634 m ²

Tasa de ocupación⁽³⁾

	6M22	3M22	Cambio pbs
Madrid	87,9%	88,0%	(9)
Barcelona	94,1%	93,8%	+32
Lisboa	99,6%	99,6%	+9
Otros	100,0%	100,0%	-
Total	90,4%	90,3%	+4

⁽¹⁾ Cartera de oficinas en explotación durante el período 6M21 (€ 103,6m de rentas brutas) y el período 6M22 (€ 109,3m 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, PLZFA, PE Atica XIX D y Adequa 4 y 7.

LOGÍSTICA

Evolución de rentas brutas

(€m)



Desglose de rentas

	Rentas brutas 6M22 (€ m)	Renta pasante (€/m ² /m)	PMA (años)
Madrid	22,1	4,2	3,6
Barcelona	5,2	7,0	2,5
Otros	8,3	4,0	3,1
Total	35,6	4,4	3,3

Alquileres

- **Crecimiento récord en rentas (+9,3% LfL)** gracias a la plena ocupación, inflación y reversión capturada.
- **Sólido incremento del Release spread (+6,7%).**
- **Los principales contratos firmados en el 2T22 son:**
 - Renovación de 47.892 m² con XPO en A2-Cabanillas Park I D, Madrid.
 - Nuevo alquiler de 25.221 m² con DSV en A2-Cabanillas Park I H, Madrid.
 - Nuevo alquiler de 20.764 m² con XPO en Zaragoza-Plaza I, Zaragoza.
 - Nuevo alquiler de 2.043 m² con Ikea en A2-Coslada Complex, Madrid.
 - Nuevo alquiler de 2.031 m² con Aldisca en PLZF, Barcelona.

m ²	Contratados	Salidas	Entradas	Renovaciones	Neto	UDM	
						Release spread	# Contratos
Madrid	102.420	(2.710)	43.390	59.030	40.680	+3,6%	6
Barcelona	2.725	(9.555)	2.725	-	(6.830)	+12,2%	2
Otros	47.538	-	20.764	26.774	20.764	-	4
Total	152.683	(12.265)	66.879	85.804	54.614	+6,7%	12

Ocupación

- **Ocupación plena tanto en MERLIN (99,2%) como en ZAL Port (100,0%),** lo que supone más de 2,1m m² alquilados.

Stock	1.391.854 m ²
WIP ⁽²⁾	697.231 m ²
Best II	306.919 m ²
Best III	390.312 m ²
Stock incl. WIP	2.089.085 m ²
ZAL Port	736.384 m ²
Stock gestionado	2.825.469 m ²

	Tasa de ocupación		
	6M22	3M22	pbs
Madrid	99,7%	99,8%	(7)
Barcelona	93,6%	94,8%	(120)
Otros	100,0%	94,6%	+536
Total	99,2%	97,8%	+136

⁽¹⁾ Cartera de logística en explotación durante el período 6M21 (€ 31,4m de rentas brutas) y el período 6M22 (€ 34,3m de rentas brutas).

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

LOGÍSTICA (CONT.)

INVERSIONES, REFORMAS Y DESARROLLOS

Best II (a 30/06/2022)

	SBA (m ²)	ERV (€ m)	Inversión (€ m)	ERV Yield sobre coste
Entregado⁽¹⁾	278.960			
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	96.810	4,4	54,7	8,1%
A2-San Fernando II	33.592	1,9	22,1	8,5%
A2-Cabanillas Park I H	25.247	1,1	15,6	6,9%
En curso	92.644			
A2-Cabanillas Park II A	47.403	2,1	25,7	8,1%
A2-Cabanillas Park I J	45.241	1,8	26,9	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	585.879	25,8	328,9	7,8%

Best III (a 30/06/2022)

	SBA (m ²)	ERV (€ m)	Inversión (€ m)	ERV Yield 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%
Suelo	390.312			
Lisbon Park	179.693	8,4	118,1	7,1%
Sevilla ZAL WIP	15.122	1,6	18,0	9,0%
A2-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 6M22 (€ m)	Renta pasante (€/m ² /m)	PMA (años)
MERLIN	60,7	21,8	2,2

Afluencias y ventas de inquilinos⁽²⁾

	vs 6M21	vs 6M19
Ventas de inquilinos	+44,8%	(1,5%)
Afluencia	+30,6%	(11,2%)
Tasa de esfuerzo ⁽³⁾	12,5%	

Alquileres

- Siguen recuperándose **las afluencias (+30,6% vs 6M21) y las ventas de los inquilinos (+44,8% vs 6M21)**.
- **La tasa de esfuerzo se mantiene en niveles sostenibles (12,5%)**.
- **Los principales contratos firmados en el 2T22 son:**
 - Nuevo alquiler (extensión) de 1.600 m² con Zara en Artea.
 - Renovación de 1.163 m² con Sportzone en Almada.
 - Renovación de 1.000 m² con New Yorker en Marinada.
 - Renovación de 460 m² con Williamsburg Grill & Beer en X-Madrid.
 - Nuevo alquiler de 331 m² con Mango en Larios.

m ²	Contratados	Salidas	Entradas	Renovaciones	Neto	UDM	
						Release spread	# Contratos
Total	34.698	(10.810)	11.430	23.268	620	+5,4%	183

Ocupación

- **La ocupación sigue aumentando por quinto trimestre consecutivo (+4 pbs vs 3M22)**.
- **El mejor comportamiento** durante este trimestre ha sido en **Artea**.

Stock	461.421 m ²
Tres Aguas ⁽⁴⁾	67.940 m ²
Stock incl. Tres Aguas	529.361 m ²

	Tasa de ocupación		
	6M22	3M22	Cambio pbs
Total	94,3%	94,3%	+4

⁽¹⁾ Cartera de centros comerciales en explotación durante el 6M21 (€ 57,1m de rentas brutas) y el 6M22 (€ 60,6m de rentas brutas).

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

⁽³⁾ Incluyendo el impacto de la política comercial.

⁽⁴⁾ Tres aguas al 100%.

BALANCE DE SITUACIÓN

- **El LTV reducido a 27,4%** (-1.174 pbs vs FY21), gracias a la venta de la cartera de BBVA.
- **La Compañía reduce considerablemente el apalancamiento** con la amortización de € 2.068m de deuda bruta con la caja disponible.
- **Los repagos de deuda en el periodo han sido los siguientes:** cancelación de € 548,3m en bonos, € 670m del préstamo hipotecario de la cartera de BBVA y € 850m de deuda sindicada.
- **Excelente situación financiera para capear tiempos convulsos:** LTV bajo, 100% de tipos de interés fijos, 98% sin garantía, € 1.773m en liquidez y únicamente € 750m en repagos de deuda hasta mayo de 2025.

Ratios	30/06/2022	31/12/2021
LTV	27,4%	39,2%
Tipo interés medio	1,94%	2,07%
Vencimiento medio (años)	5,4	5,3
Deuda no hipotecaria sobre deuda total	97,9%	87,9%
Interés a tipo fijo	99,6%	100,0%
Posición de liquidez (€m) ⁽¹⁾	1.773	1.811

	€ millones
GAV	11.390
Deuda financiera bruta	4.158
Efectivo y equivalentes ⁽²⁾	(941)
Deuda financiera neta	3.216
NTA	8.035

Rating corporativo		Perspectiva
S&P Global	BBB	Positivo
MOODY'S	Baa2	Positivo

VALORACIÓN

- **GAV de € 11.390m**, crecimiento del **+1,2% (Lfl)** comparado con diciembre de 2021.
- Se ha producido una pequeña expansión de yields (+15 pbs) compensado por el crecimiento de las rentas.
- Cartera estable, en la que destaca la Logística (incluyendo ZAL Port por el método de equivalencia).

	GAV (€ m)	Crecimiento Lfl	Rentabilidad bruta	Expansión de yield/ (comprensión) ⁽³⁾
Oficinas	6.429	1,2%	4,1%	+10
Logística	1.357	3,6%	5,2%	+18
Centros Comerciales	2.195	(0,4%)	5,4%	+25
WIP & land	384	n.a.	n.a.	
Otros	410	0,4%	3,9%	+48
Participaciones minoritarias	615	2,5%	n.a.	
Total	11.390	1,2%	4,5%	+15

⁽¹⁾ Incluyendo efectivo (€ 843,0m), acciones en autocartera (€ 17,3m), pagos diferidos de Silicius (€ 81,0m) y líneas de crédito no dispuestas (€ 831,2m) en el 6M22.

⁽²⁾ Incluyendo efectivo (€ 843,0m), acciones en autocartera (€ 17,3m) y pagos diferidos de Silicius (€ 81,0m).

⁽³⁾ Pbs en base a la renta pasante.

INVERSIONES, DESINVERSIONES Y CAPEX

- **Venta de la cartera de BBVA (valoración implícita € 2.077,1m, +17,1% prima sobre GAV)**, firmada el 15 de junio.
- **€ 111,2m de desinversiones de activos no estratégicos con una prima del 8,9%**, incluyendo 4 edificios de oficinas que comprenden 33.783 m², un local comercial y una participación minoritaria en un edificio de oficinas.
- **El Plan Landmark con solo un edificio en desarrollo.**
- Los esfuerzos de Capex se centrarán en **Best II & III y en el Plan de infraestructura digital (Mega)**. Las obras del Data Center de Bilbao-Arasur progresan adecuadamente.

	Oficinas	Retail	Logística	Data Centers	€ millones
Adquisiciones	Diagonal 514			Bilbao (Data Center)	12,4
Desarrollos y WIPs			A2-San Fernando III A2-Cabanillas Park II A2-Cabanillas Park I J	Barcelona (Data Center) Bilbao (Data Center) A4-Getafe (Data Center) Lisboa (Data Center)	49,4
Inversiones inmobiliarias	Plaza Ruiz Picasso Torre Glories Atica 1 Pere IV Plaza de Cataluña 9		A4-Getafe (CLA)		19,6
Cartera <i>like-for-like</i> (Capex de mantenimiento) ⁽¹⁾					6,3
Total					87,7

SOSTENIBILIDAD

- **Importante esfuerzo en cuanto a la certificación de la cartera**, habiendo obtenido 4 nuevos certificados LEED/BREEAM/WELL en el trimestre.
- **El programa está a punto de finalizar**, con Centros Comerciales 100% completado, el 91% de las naves logísticas y el 94% de oficinas ya certificados.
- MERLIN ha anunciado su **Camino a Neto Cero (2030)** y ha recalificado todos sus **bonos en circulación en bonos verdes**.

Castellana 85	Nestlé	X-Madrid	Getafe (CLA)
			
WELL Platino	LEED Oro	BREEAM Muy bueno	BREEAM Bueno

⁽¹⁾ € 4,7m son capitalizados en el balance y € 1,6m se contabilizan en la cuenta de resultados.

HECHOS POSTERIORES

- El 27 de julio, MERLIN cobró los pagos diferidos de **Silicius (€ 81,0m)**.
- El 28 de julio, MERLIN aprobó un **dividendo extraordinario** de **€ 0,75 por acción** por la venta de la cartera de BBVA. **El dividendo se pagará el 18 de agosto.**

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 6M22 y los resultados de 6M21 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)	30/06/2022	30/06/2021
Rentas brutas	222.556	205.434
Oficinas	119.639	111.513
Logística	35.618	32.230
Centros comerciales	60.720	57.154
Otros	6.579	4.537
Otros ingresos de explotación	4.039	4.248
Total ingresos de explotación	226.595	209.682
Incentivos	(13.228)	(8.871)
Bonificación Covid-19	-	(19.611)
Total gastos de explotación	(51.647)	(52.267)
Gastos de explotación de activos no repercutibles a arrendatarios	(22.931)	(23.864)
Gastos de personal	(16.188)	(14.755)
Gastos generales	(8.461)	(6.391)
Gastos generales no-overheads	(1.141)	(1.671)
Provisión contable para Plan Incentivos L/P	(2.926)	(5.586)
EBITDA CONTABLE	161.719	128.932
Amortizaciones	(878)	(767)
Resultado enajenación inmovilizado	5.678	(2.288)
Provisiones	(384)	1.614
Variación valor razonable inversiones inmobiliarias	122.298	45.224
EBIT	288.433	172.715
Resultado financiero neto	(48.348)	(48.323)
Costes amortización deuda	(10.952)	(5.497)
Resultado enajenación instrumentos financieros	(1)	(219)
Variación valor razonable de instrumentos financieros	32.928	3.073
Participación en el resultado de sociedades en equivalencia	16.494	14.774
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	278.554	136.523
Impuesto sobre beneficios	(8.640)	640
RESULTADO DEL PERIODO	269.914	137.163
Resultado de actividades descontinuadas	221.731	53.173
Minoritarios	-	-
RESULTADO DEL PERIODO SOCIEDAD DOMINANTE	491.645	190.336

2. Balance de situación consolidado

(€ miles)

ACTIVO	30/06/2022	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30/06/2022
ACTIVO NO CORRIENTE	11.572.830	PATRIMONIO NETO	7.510.299
Inmovilizado intangible	1.705	Capital	469.771
Inmovilizado material	6.562	Prima de emisión	3.541.379
Inversiones inmobiliarias	10.802.797	Reservas	3.024.274
Inversiones contabilizadas por el método de la participación	494.654	Acciones y participaciones en patrimonio propias	(17.310)
Inversiones financieras a largo plazo	187.294	Otras aportaciones de socios	540
Activos por impuesto diferido	79.818	Dividendo a cuenta	-
		Beneficios consolidados del ejercicio	491.645
		Minoritarios	-
		PASIVO NO CORRIENTE	4.159.972
		Deudas a largo plazo	3.530.515
		Provisiones a largo plazo	10.336
		Pasivos por impuesto diferido	619.121
ACTIVO CORRIENTE	1.011.850	PASIVO CORRIENTE	914.409
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	34.534	Deudas a corto plazo	789.058
Inversiones financieras a corto plazo	83.646	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	101.332
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	843.003	Otros pasivos corrientes	24.019
Periodificaciones	50.667		
TOTAL ACTIVO	12.584.680	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	12.584.680



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