

## EVOLUCIÓN CONSOLIDADA

**+7,0%**

Rentas brutas *like-for-like* vs 9M21

**+11,0%**

FFO por acción vs 9M21

**+5,3%**

EPRA NTA por acción vs 9M21

**+8,7%**

RTA vs FY21

- **Fuerte rendimiento operativo**, con aumento de la ocupación (+105 pbs interanuales), **atractivo release spread** (>5%) y **crecimiento en rentas** (+7,0% LfL).
- **FFO de € 0,48 por acción +11,0% respecto a 9M21**. En línea para superar la previsión revisada para 2022 (>€ 0,60 por acción).
- En el trimestre, **MERLIN ha entregado 1 nave logística y 2 edificios de oficinas**, ocupados al 100%, que suman **52.255 m<sup>2</sup>**. En octubre, MERLIN entregó Cabanillas Park I J a DSV (45.241 m<sup>2</sup>).
- **Programa de Data Centers en marcha**; Bilbao, Madrid y Barcelona en construcción con entrega a clientes entre el 2T y 3T de 2023.
- **La previsión de ocupación en oficinas para final de año (91,5%) se ha revisado al alza hasta 92,5%**.
- **Sin revalorización** en el periodo. **El EPRA NTA por acción** se sitúa en **€ 16,52** tras el dividendo extraordinario de € 0,75 pagado en agosto.

## EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO

Rentas *like-for-like* vs 9M21

**+5,6%**

Oficinas

**+9,0%**

Logística

**+6,5%**

Cen. Com.

**Release spread**

**+5,1%**

Oficinas

**+8,0%**

Logística

**+5,3%**

Cen. Com.

Ocupación vs 30/06/22

**(0,07%)**

**95,1%**

- **Oficinas:** 175.733 m<sup>2</sup> contratados. LfL de **+5,6%** y **release spread** de **+5,1%**
- **Logística:** 223.486 m<sup>2</sup> contratados. LfL de **+9,0%** y **release spread** de **+8,0%**
- **Centros comerciales:** 48.481 m<sup>2</sup> contratados. LfL de **+6,5%** y **release spread** de **+5,3%**

<sup>(1)</sup> 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. <sup>(2)</sup> Neto de incentivos. <sup>(3)</sup> Excluyendo gastos generales no overheads (€ 2,4m) más LTIP devengado (€ 3,7m). <sup>(4)</sup> FFO equivale a EBITDA menos pagos de interés netos, menos minoritarios, menos impuesto de sociedades recurrente más porcentaje de ganancias por puesta en equivalencia. <sup>(5)</sup> Cartera en explotación durante el período 9M21 (€ 296,5m de rentas brutas) y el período 9M22 (€ 316,7m de rentas brutas).

Net leases se ha reclasificado como operaciones discontinuadas en 9M22 y los resultados de 9M21 se han reformulado.<sup>(1)</sup>

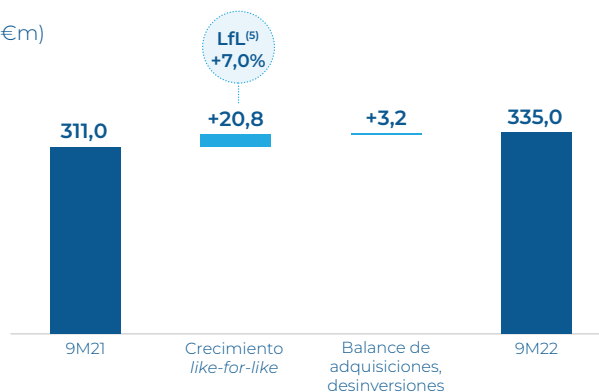
(€ millones)	9M22	9M21 Reclasificado	Variación
Ingresos totales	340,9	316,9	+7,6%
Rentas brutas	335,0	311,0	+7,7%
Rentas brutas después de incentivos	316,8	275,1	+15,2%
Rentas netas después de propex	279,7	239,1	+17,0%
Margen <sup>(2)</sup>	88,3%	86,9%	
EBITDA <sup>(3)</sup>	249,4	213,2	+17,0%
Margen	74,4%	68,5%	
FFO <sup>(4)</sup>	224,1	201,9	+11,0%
Margen	66,9%	64,9%	
AFFO	214,4	195,0	+10,0%
Resultado neto	567,1	254,4	+122,9%

(€ por acción)	9M22	9M21	Variación
FFO	0,48	0,43	+11,0%
AFFO	0,46	0,42	+10,0%
EPS	1,21	0,54	+122,9%
EPRA NTA	16,52	15,69	+5,3%

	9M22	Contratados	Renta		Alquileres	Ocup. vs 30/06/22
			€m	Cambio LfL	Release spread	Pbs
Oficinas	175.733	179,8	+5,6%	+5,1%	+27	
Logística	223.486	54,2	+9,0%	+8,0%	(57)	
Centros comerciales	48.481	91,3	+6,5%	+5,3%	+42	
Otros	n.a.	9,7	+28,5%	n.m.	-	
<b>Total</b>	<b>447.700</b>	<b>335,0</b>	<b>+7,0%</b>		<b>(7)</b>	

### Evolución de rentas brutas

(€m)



# OFICINAS

## Evolución de rentas brutas

(€m)



## Desglose de rentas

	Rentas brutas 9M22 (€ m)	Renta pasante (€/m <sup>2</sup> /mes)	PMA (AÑOS)
Madrid	124,9	19,7	3,5
Barcelona	30,2	20,3	2,3
Lisboa	22,8	20,6	4,1
Otros	1,9	11,1	7,3
<b>Total</b>	<b>179,8</b>	<b>19,8</b>	<b>3,4</b>

## Alquileres

- **Fuerte crecimiento de rentas LfL (+5,6%) y del *release spread* (+5,0%).**
- **Los principales contratos firmados en el 3T22 son:**
  - Renovación de 9.135 m<sup>2</sup> con BBVA en PE Las Tablas, Madrid.
  - Renovaciones de 6.141 m<sup>2</sup> con Genomica, Oney y Ribera Salud en PE Alvento, Madrid.
  - Nuevos alquileres de 1.843 m<sup>2</sup> con Izharía, Chelion y Döhler en PE Alvia, Madrid.
  - Nuevo alquiler de 922 m<sup>2</sup> con W2M en PE Alvento, Madrid.
  - Nuevo alquiler de 874 m<sup>2</sup> con Kurita Iberica en Sant Cugat I, Barcelona.
  - Nuevo alquiler de 610 m<sup>2</sup> con EDDM en Eucalipto 33, Madrid.

m <sup>2</sup>	Contratados	Salidas	Entradas	Renovaciones <sup>(2)</sup>	Neto	UDM	
						Release spread	# Contratos
Madrid	116.450	(27.572)	33.146	83.304	5.574	+3,7%	85
Barcelona	37.205	(13.532)	19.926	17.279	6.394	+8,2%	45
Lisboa	22.078	(3.753)	20.920	1.158	17.167	+22,1%	8
<b>Total</b>	<b>175.733</b>	<b>(44.857)</b>	<b>73.992</b>	<b>101.741</b>	<b>29.135</b>	<b>+5,1%</b>	<b>138</b>

## Ocupación

- **Aumento de la ocupación (+27 pbs respecto a 6M22) por quinto trimestre consecutivo.**
- Por mercados, **el mejor comportamiento este trimestre se ha producido en Lisboa, de nuevo, con ocupación plena.**

Stock	1.172.058 m <sup>2</sup>
WIP	142.753 m <sup>2</sup>
Stock incl. WIP	1.314.811 m <sup>2</sup>

	Tasa de ocupación <sup>(3)</sup>		
	9M22	6M22	Cambio pbs
Madrid	88,2%	87,9%	+35
Barcelona	93,2%	94,1%	(90)
Lisboa	100,0%	99,6%	+36
Otros	100,0%	100,0%	-
<b>Total</b>	<b>90,7%</b>	<b>90,4%</b>	<b>+27</b>

<sup>(1)</sup> Cartera de oficinas en explotación durante el período 9M21 (€ 155,9m de rentas brutas) y el período 9M22 (€ 164,7m de rentas brutas).

<sup>(2)</sup> Excluyendo *roll-overs*.

<sup>(3)</sup> 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 Ruiz Picasso II, Atica 1, PE Cerro Gamós, PLZFA, PE Atica XIX D y Adequa 4 y 7.

# LOGÍSTICA

## Evolución de rentas brutas

(€m)



## Desglose de rentas

	Rentas brutas 9M22 (€ m)	Renta pasante (€/m <sup>2</sup> /m)	PMA (años)
Madrid	33,9	4,2	3,5
Barcelona	7,8	7,0	2,5
Otros	12,5	4,0	3,1
<b>Total</b>	<b>54,2</b>	<b>4,4</b>	<b>3,3</b>

## Alquileres

- Continúa el fuerte crecimiento en rentas (+9,0% LfL) gracias a la plena ocupación, inflación y adaptación a mercado.
- Los principales contratos firmados en el 3T22 son:
  - Nuevo alquiler de 47.211 m<sup>2</sup> con Logista en A2-Cabanillas Park II A, Madrid.
  - Renovación de 12.618 m<sup>2</sup> con Pallex en A2-San Fernando II, Madrid.
  - Nuevos alquileres de 4.544 m<sup>2</sup> con Dia y Tamdis en Sevilla ZAL, Sevilla.
  - Nuevo alquiler de 3.721 m<sup>2</sup> con Masiques en PLZF, Barcelona.
  - Nuevo alquiler de 2.710 m<sup>2</sup> con Transmec de Bortoli en A2-Coslada Complex, Madrid.

m <sup>2</sup>	Contratados	Salidas	Entradas	Renovaciones	Neto	UDM	
						Release spread	# Contratos
Madrid	164.958	(13.808)	93.310	71.648	79.502	+4,3%	5
Barcelona	6.446	(13.275)	6.446	-	(6.829)	+12,2%	2
Otros	52.082	(4.544)	25.308	26.774	20.764	+19,1%	4
<b>Total</b>	<b>223.486</b>	<b>(31.627)</b>	<b>125.064</b>	<b>98.422</b>	<b>93.437</b>	<b>+8,0%</b>	<b>11</b>

## Ocupación

- Ocupación plena virtual tanto en MERLIN (98,6%) como en ZAL Port (99,6%).

Stock	1.439.064 m <sup>2</sup>
WIP <sup>(2)</sup>	650.020 m <sup>2</sup>
Best II	259.708 m <sup>2</sup>
Best III	390.312 m <sup>2</sup>
Stock incl. WIP	2.089.085 m <sup>2</sup>
ZAL Port	736.217 m <sup>2</sup>
Stock gestionado	2.825.302 m <sup>2</sup>

	Tasa de ocupación		
	9M22	6M22	pbs
Madrid	98,8%	99,7%	(92)
Barcelona	93,6%	93,6%	-
Otros	100,0%	100,0%	-
<b>Total</b>	<b>98,6%</b>	<b>99,2%</b>	<b>(57)</b>

<sup>(1)</sup> Cartera de logística en explotación durante el período 9M21 (€ 47,3m de rentas brutas) y el período 9M22 (€ 51,6m de rentas brutas).

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

## LOGÍSTICA (CONT.)

### INVERSIONES, REFORMAS Y DESARROLLOS

#### Best II (a 30/09/2022)

- El 56% de Best II ya se ha entregado con un YoC del 7,9%.
- Activos entregados en 2022: Cabanillas Park I H and Cabanillas Park II A, con un total de 70.488 m<sup>2</sup>.

	SBA (m <sup>2</sup> )	ERV (€ m)	Inversión (€ m)	ERV Yield sobre coste
A2-Cabanillas Park I J	45.241	1,8	26,9	6,9%
A2-Cabanillas Park II B	47.342	2,1	25,7	8,1%
<b>En curso</b>	<b>92.583</b>			
A2-Cabanillas Park II	116.125	5,1	62,8	8,1%
A2-Azuqueca III	51.000	2,3	30,1	7,7%
<b>Suelo</b>	<b>167.125</b>			

#### Best III (a 30/09/2022)

- El 22% de Best III ya se ha entregado con un YoC del 8,0%.
- No hay activos entregados en 2022.

	SBA (m <sup>2</sup> )	ERV (€ m)	Inversión (€ m)	ERV Yield sobre coste
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%
<b>Suelo</b>	<b>390.312</b>			

# CENTROS COMERCIALES

## Evolución de rentas brutas

(€m)



## Desglose de rentas

	Rentas brutas 9M22 (€ m)	Renta pasante (€/m²/m)	PMA (años)
MERLIN	91,3	22,2	2,2

## Afluencias y ventas de inquilinos<sup>(2)</sup>

	vs 9M21	vs 9M19
Ventas de inquilinos	+34,8%	+1,5%
Afluencia	+24,7%	(9,2%)
Tasa de esfuerzo <sup>(3)</sup>	12,0%	-

## Alquileres

- **Ventas por encima de niveles previos al Covid**, tanto en **términos interanuales (+1,5% respecto a 9M19)** como en **términos mensuales (+6,1% respecto a septiembre de 2019)**.
- **Tasa de esfuerzo se mantiene estable (12,0%)**
- **Los principales contratos firmados en el 3T22 son:**
  - Nuevo alquiler (extensión) de 3.229 m<sup>2</sup> con Zara en Saler.
  - Nuevo alquiler de 1.533 m<sup>2</sup> con Ikono en Arenas.
  - Nuevo alquiler de 932 m<sup>2</sup> con Bershka en Saler.
  - Nuevo alquiler de 566 m<sup>2</sup> con Zara Home en Porto Pi.
  - Nuevo alquiler de 450 m<sup>2</sup> con Skechers en Bonaire.
  - Nuevo alquiler de 433 m<sup>2</sup> con Pepco en Saler.

m <sup>2</sup>	Contratados	Salidas	Entradas	Renovaciones	Neto	UDM	
						Release spread	# Contratos
Total	48.481	(19.303)	21.790	26.691	2.487	+5,3%	188

## Ocupación

- **La ocupación sigue aumentando (+42 pbs vs 6M22), alcanzando máximos por cuarto trimestre consecutivo**, lo que demuestra la resiliencia de la cartera de MERLIN.
- **El mejor comportamiento** durante este trimestre ha sido en **Saler**.

Stock	461.431 m <sup>2</sup>
Tres Aguas <sup>(4)</sup>	67.940 m <sup>2</sup>
Stock incl. Tres Aguas	529.371 m <sup>2</sup>

	Tasa de ocupación		
	9M22	6M22	Cambio pbs
Total	94,8%	94,3%	42

<sup>(1)</sup> Cartera de centros comerciales en explotación durante el 9M21 (€ 85,3m de rentas brutas) y el 9M22 (€ 90,9m de rentas brutas).

<sup>(2)</sup> Excluyendo X-Madrid, inaugurado en noviembre de 2019.

<sup>(3)</sup> Incluyendo el impacto de la política comercial.

<sup>(4)</sup> Tres aguas al 100%.

## BALANCE DE SITUACIÓN

- El LTV se sitúa en el **31,0%**, **-821 pbs** respecto al ejercicio 2021, tras distribuir € 468,3m (€ 1,00 por acción) en dividendo en efectivo.
- **€ 2,1bn de deuda bruta repagada en 2022 con caja disponible.**
- **Excelente situación financiera:** LTV bajo, todos los tipos de interés fijos, 98% sin garantía y € 1.294m en liquidez.

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

Ratios	30/09/2022	31/12/2021
LTV	31,0%	39,2%
Tipo interés medio	1,94%	2,07%
Vencimiento medio (años)	5,2	5,3
Deuda no hipotecaria sobre deuda total	97,9%	87,9%
Interés a tipo fijo	99,6%	100,0%
Posición de liquidez (€m) <sup>(1)</sup>	1.294	1.811

€ millones	
GAV	11.599
Deuda financiera bruta	4.157
Efectivo y equivalentes <sup>(2)</sup>	(463)
Deuda financiera neta	3.694
NTA	7.759

## INVERSIONES, DESINVERSIONES Y CAPEX

- **€ 111,2m de desinversiones de activos no estratégicos con una prima del 8,9%**, incluyendo 4 edificios de oficinas (33.783 m<sup>2</sup>), un local comercial y una participación minoritaria en un edificio de oficinas.
- **Venta de la cartera de BBVA (valoración implícita € 2.077,1m, +17,1% prima sobre GAV)**, en 2T22.
- Durante el trimestre, la Compañía **ha adquirido 2 edificios de oficinas prime por € 131,5m**: Liberdade 195, un activo de 16.510 m<sup>2</sup> en la avenida más exclusiva de Lisboa y un edificio de 3.665 m<sup>2</sup> adyacente a nuestro desarrollo de Plaza Ruiz Picasso en AZCA, Madrid.
- **El plan Landmark con solo Plaza Ruiz Picasso en desarrollo.**
- **Los trabajos en Mega progresan adecuadamente**, con la estructura del edificio de Bilbao ya terminada, la de Madrid ultimándose y en Barcelona se ha completado la cimentación. **La entrega está prevista entre el segundo y tercer trimestre del 2023.**
- Los esfuerzos de Capex se centrarán en **Best II & III y en el Plan de infraestructura digital (Mega).**

	Oficinas	Retail	Logística	Data Centers	€ millones
Adquisiciones	Liberdade 195 Plaza Ruiz Picasso II Diagonal 514			Bilbao (Data Center)	144,0
Desarrollos y WIPs	Pere IV Plaza de Cataluña 9		A2-San Fernando III A2-Cabanillas Park II A2-Cabanillas Park I J	Bilbao (Data Center) Madrid-Getafe (Data Center) Barcelona PLZF (Data Center) Lisbon (Data Center)	93,3
Inversiones inmobiliarias	Plaza Ruiz Picasso Torre Glories Atica 1 Castellana 85	Porto Pi	A4-Getafe (CLA)		34,7
Cartera like-for-like (Capex de mantenimiento) <sup>(3)</sup>					12,4
<b>Total</b>					<b>284,4</b>

<sup>(1)</sup> Incluyendo efectivo (€ 445,8m), acciones en autocartera (€ 17,3m) y líneas de crédito no dispuestas (€ 831m) en el 9M22.

<sup>(2)</sup> Incluyendo efectivo (€ 445,8m), acciones en autocartera (€ 17,3m).

<sup>(3)</sup> € 9,6m son capitalizados en el balance y € 2,8m se contabilizan en la cuenta de resultados.

## SOSTENIBILIDAD

- **Importante esfuerzo en cuanto a la certificación de la cartera**, habiendo obtenido 8 nuevos certificados LEED/BREEAM en el trimestre.

Castellana 259	PE Las Tablas	Larios
		
LEED Oro	LEED Oro	BREEAM Muy bueno

- Los **scorings obtenidos** durante el periodo:

				
79%	70% (percentil 95)	C+ (decil 1º)	A	Standard Ethics EE+ (#1 en el Ibex-35)

## HECHOS POSTERIORES

- En octubre, MERLIN firmó un **nuevo contrato de 13.899 m<sup>2</sup>** en el corredor de la AI con **EDP** en Adequa 1, Madrid. Este alquiler implica que la ocupación a final de año alcanzará el 92,5%.
- En octubre, MERLIN entregó **45.241 m<sup>2</sup> a DSV** en Cabanillas Park I J, concluyendo el desarrollo de Cabanillas Park I.
- Aprobado un **dividendo a cuenta de € 20 céntimos por acción**, que será distribuido el 2 de diciembre. El total distribuido en 2022 alcanzará € 1,20 por acción.

# APÉNDICE

---

1. Cuenta de resultados consolidada

2. Balance de situación consolidado



## 1. Cuenta de resultados consolidada

*Net Leases* se ha reclasificado como operaciones descontinuadas en 9M22 y los resultados de 9M21 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)	30/09/2022	30/09/2021
<b>Rentas brutas</b>	<b>334.959</b>	<b>311.031</b>
Oficinas	179.830	169.374
Logística	54.195	48.750
Centros comerciales	91.277	85.340
Otros	9.657	7.568
<b>Otros ingresos de explotación</b>	<b>5.968</b>	<b>5.914</b>
<b>Total ingresos de explotación</b>	<b>340.927</b>	<b>316.945</b>
Incentivos	(18.162)	(12.321)
Bonificación Covid-19	-	(23.652)
<b>Total gastos de explotación</b>	<b>(79.424)</b>	<b>(77.545)</b>
Gastos de explotación de activos no repercutibles a arrendatarios	(37.088)	(35.954)
Gastos de personal	(24.152)	(22.042)
Gastos generales	(12.169)	(9.815)
Gastos generales no-overheads	(2.267)	(2.106)
Provisión contable para Plan Incentivos L/P	(3.748)	(7.628)
<b>EBITDA CONTABLE</b>	<b>243.341</b>	<b>203.427</b>
Amortizaciones	(1.367)	(1.236)
Resultado enajenación inmovilizado	6.986	(1.444)
Provisiones	346	1.618
Variación valor razonable inversiones inmobiliarias	122.298	45.274
Diferencia negativa en combinación de negocio	(9)	-
<b>EBIT</b>	<b>371.595</b>	<b>247.639</b>
Resultado financiero neto	(69.378)	(75.712)
Costes amortización deuda	(12.338)	(7.283)
Resultado enajenación instrumentos financieros	(283)	(811)
Variación valor razonable de instrumentos financieros	42.065	3.551
Participación en el resultado de sociedades en equivalencia	22.865	15.975
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>354.526</b>	<b>183.359</b>
Impuesto sobre beneficios	(9.206)	(375)
<b>RESULTADO DEL PERIODO</b>	<b>345.320</b>	<b>182.984</b>
Resultado de actividades descontinuadas	221.731	71.367
Minoritarios	-	-
<b>RESULTADO DEL PERIODO SOCIEDAD DOMINANTE</b>	<b>567.051</b>	<b>254.351</b>

## 2. Balance de situación consolidado

(€ miles)

ACTIVO	30/09/2022	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30/09/2022
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>11.775.544</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>7.235.673</b>
Inmovilizado intangible	1.697	Capital	469.771
Inmovilizado material	6.382	Prima de emisión	3.541.379
Inversiones inmobiliarias	10.998.256	Reservas	3.025.408
Inversiones contabilizadas por el método de la participación	500.930	Acciones y participaciones en patrimonio propias	(17.307)
Inversiones financieras a largo plazo	188.161	Otras aportaciones de socios	540
Activos por impuesto diferido	80.118	Dividendo a cuenta	(351.169)
		Beneficios consolidados del ejercicio	567.051
		<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>4.158.469</b>
		Deudas a largo plazo	3.529.564
		Provisiones a largo plazo	9.746
		Pasivos por impuesto diferido	619.159
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>549.623</b>	<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>931.025</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	45.620	Deudas a corto plazo	792.685
Inversiones financieras a corto plazo en compañías del grupo o asociadas	2.431	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	105.756
Inversiones financieras a corto plazo	631	Otros pasivos corrientes	32.584
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	445.778		
Periodificaciones	55.163		
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>12.325.167</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>12.325.167</b>



Paseo de la Castellana, 257  
28046 Madrid  
+34 91 769 19 00  
info@merlinprop.com  
[www.merlinproperties.com](http://www.merlinproperties.com)