



## EVOLUCIÓN CONSOLIDADA

**+1,4%**

Rentas brutas *like-for-like* vs 9M19

**(16,8%)**

FFO por acción vs 9M19

**+3,3%**

NAV por acción vs 9M19

- Los ingresos tienen una **evolución de rentas LfL positiva (+1,4%)**, a pesar del difícil entorno.
- Los incentivos Covid-19** concedidos a inquilinos que hayan aceptado nuestra política comercial ascienden a **€ 39,6m** en el periodo, contabilizados como un gasto excepcional (no linealizado); erosionando ópticamente los márgenes operativos. **Los incentivos ordinarios del negocio están cayendo**, representando el 3,2% de las rentas brutas frente al 3,8% del mismo periodo del año anterior.
- FFO por acción** (€ 0,42) **en línea para superar la estimación actualizada** dada al mercado (€ 0,53). La caída vs 9M19 (-16,8%) se debe al incentivo concedido a los inquilinos comerciales (€ 0,08 por acción) y a los activos vendidos (€ 0,03 por acción).
- No ha habido valoración de activos en el periodo. **El NAV por acción** se sitúa en **€ 15,77**.

## EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO

**+3,0%**

Oficinas

**+1,3%**

Cen. Com.

**+2,9%**

Logística

Rentas *like-for-like* vs 9M19

**+4,0%**

Oficinas

**+4,1%**

Cen. Com.

**+8,5%**

Logística

Release spread

**22 pbs**

Ocupación vs 30/6/2020

**94,1%**

- Oficinas:** 197.975 m<sup>2</sup> contratados. LfL de **+3,0%** y **release spread** de **+4,0%**.
- Centros Comerciales:** 21.464 m<sup>2</sup> contratados. LfL de **+1,3%** y **release spread** de **+4,1%**.
- Logística:** 135.111 m<sup>2</sup> contratados. LfL de **+2,9%** y **release spread** de **+8,5%**.

<sup>(1)</sup> Neto de incentivos.

<sup>(2)</sup> Excluyendo partidas no recurrentes (€ 4,8m) más LTIP devengado (€ 14,2m) en 9M20.

<sup>(3)</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>(4)</sup> Cartera en explotación durante el período 9M20 (€ 367,5 de rentas brutas) y el período 9M19 (€ 362,3 de rentas brutas).

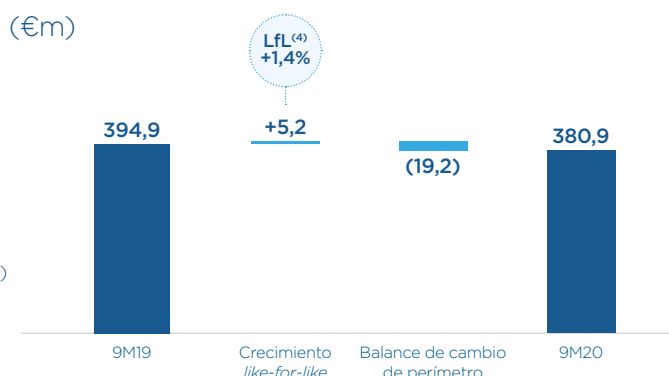
(€ millones)	9M20	9M19	Variación
Ingresos totales	385,0	397,9	(3,2%)
Rentas brutas	380,9	394,9	(3,5%)
Rentas brutas después de incentivos	328,9	379,8	(13,4%)
Rentas netas después de propex	297,0	344,9	(13,9%)
Margen <sup>(1)</sup>	90,3%	90,8%	
EBITDA <sup>(2)</sup>	275,7	317,0	(13,0%)
Margen	72,4%	80,3%	
FFO <sup>(3)</sup>	197,3	237,0	(16,8%)
Margen	51,8%	60,0%	
AFFO	186,1	230,0	(19,1%)
Resultado neto	111,8	316,2	(64,7%)

(€ por acción)	9M20	9M19	Variación
FFO	0,42	0,50	(16,8%)
AFFO	0,40	0,49	(19,1%)
EPS	0,24	0,67	(64,7%)
NAV	15,77	15,27	+3,3%

	9M20	Contratados	Renta		Alquileres	Ocup. vs 30/06/20
			€ m	Cambio LfL	Release spread	Pbs
Oficinas	197.975	175,9	+3,0%	+4,0%	19	
Centros Comerciales	21.464	88,2	+1,3%	+4,1%	(35)	
Net leases	n.a.	65,0	+1,2%	n.a.	-	
Logística	135.111	43,7	+2,9%	+8,5%	67	
Otros	n.a.	8,1 (25,1%)		n.a.	(241)	
<b>Total</b>	<b>354.550</b>	<b>380,9</b>	<b>+1,4%</b>		<b>22</b>	

### Evolución de rentas brutas

(€m)



# OFICINAS

## Evolución de rentas brutas (€m)



## Desglose de rentas

	Rentas brutas 9M20 (€ m)	Renta pasante (€/m <sup>2</sup> /mes)	PMA (años)
Madrid	127,7	17,7	2,9
Barcelona	29,3	17,8	2,8
Lisboa	16,6	18,5	4,0
Otros	2,3	11,0	5,8
<b>Total</b>	<b>175,9</b>	<b>17,7</b>	<b>3,1</b>

Solo un 6,8% de las rentas totales vencen en 2021

## Alquileres

- **Crecimiento positivo de rentas LfL** durante el periodo **(+3,0%) y release spread (+4,0%)**.
- **Los principales contratos firmados en el 3T son:**
  - Renovación de 9.315 m<sup>2</sup> con el Ministerio de Interior en Alcala 40, Madrid.
  - Nuevo alquiler de 9.135 m<sup>2</sup> con BBVA en PE Las Tablas, Madrid.
  - Renovación de 4.909 m<sup>2</sup> con Cimpress en PE Poblenou, Barcelona.
  - Renovación de 4.424 m<sup>2</sup> con UNIR en Beatriz de Bobadilla, 14, Madrid.
  - Renovación de 3.765 m<sup>2</sup> con Clece en PE Via Norte, Madrid.
  - Nuevo alquiler de 1.845 m<sup>2</sup> con Alten en PLZFB, Barcelona.
  - Nuevo alquiler de 1.225 m<sup>2</sup> con Ribera Salud en PE Alvento, Madrid.

9M20	Contratados m <sup>2</sup>	Salidas	Entradas	Renovaciones	Neto	Release spread	# contratos
Madrid	164.752	(36.282)	21.327	143.425	(14.955)	+0,2%	126
Barcelona	30.677	(9.534)	4.717	25.960	(4.817)	+31,2%	26
Lisboa	2.546	(1.477)	1.477	1.068	-	+14,5%	6
<b>Total</b>	<b>197.975</b>	<b>(47.293)</b>	<b>27.521</b>	<b>170.453</b>	<b>(19.772)</b>	<b>+4,0%</b>	<b>158</b>

## Ocupación

- **Ligera subida de ocupación en el trimestre** debido fundamentalmente al contrato firmado con Alten en PLZFB (1.845 m<sup>2</sup>), Barcelona.
- Por mercados, **el mejor comportamiento durante el trimestre se ha producido en Barcelona NBA.**

<b>Stock</b>	1.191.798 m <sup>2</sup>
<b>WIP</b>	137.928 m <sup>2</sup>
<b>Stock incl. WIP</b>	1.329.726 m <sup>2</sup>

### Tasa de ocupación<sup>(2)</sup>

	30/09/20	30/06/20	Cambio pbs
Madrid	89,3%	89,3%	(4)
Barcelona	93,4%	92,2%	+124
Lisboa	100,0%	100,0%	-
Otros	100,0%	100,0%	-
<b>Total</b>	<b>91,1%</b>	<b>90,9%</b>	<b>+19</b>

<sup>(1)</sup> Cartera de oficinas en explotación durante el período 9M20 (€ 169,4 de rentas brutas) y el período 9M19 (€ 164,5m de rentas brutas).

<sup>(2)</sup> Política de MERLIN: los edificios en proceso de reforma integral se excluyen del stock hasta 12 meses después de la terminación de las obras. Los edificios excluidos en el período son Plaza Ruiz Picasso, Castellana 85, Monumental, Arturo Soria 343, Plaza de Cataluña 9, Pere IV, Avenida de Burgos 208 y Adequa 2.

## OFICINAS (CONT.)

### INVERSIONES, REFORMAS Y DESARROLLOS


#### INVERSIONES EN 9M20

	SBA (m <sup>2</sup> )	ERV	ERV Yield <sup>(1)</sup>	Adquisición
	3.048	€ 0,8m	4,5%	€ 15,4m

#### LANDMARK I

WIP	SBA (m <sup>2</sup> )	Alcance	Presupuesto	Entrega	YoC
	16.474	Reforma integral	€ 33,0m	1T21	8,3%
	25.385	Reforma integral (inc. CC)	€ 34,8m	1T21	9,4%

#### EN STOCK

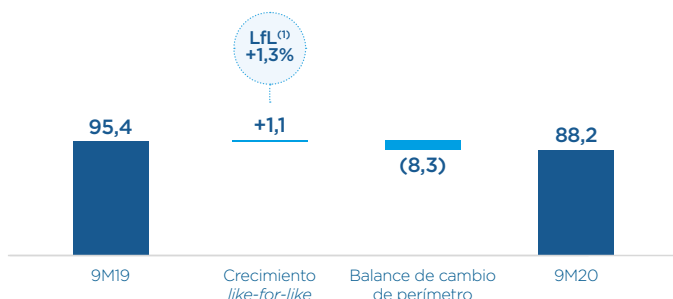
	13.244	Entrada + zonas comunes + terraza exterior	€ 8,7m	Entregado	15,5%
---	--------	--	--------	-----------	-------

<sup>(1)</sup> El yield sobre coste está calculado sobre el precio de compra (€ 15,4m) más el CAPEX estimado (€ 3,0m).

## CENTROS COMERCIALES

### Evolución de rentas brutas

(€m)



### Desglose de rentas

	Rentas brutas 9M20 (€ m)	Renta pasante (€/m <sup>2</sup> /mes)	PMA (años)
MERLIN	88,2	21,6	2,6

### Afluencias y ventas de inquilinos

	9M20 UDM	vs 9M19
Ventas de inquilinos <sup>(2)</sup>	805,8	(26,1%)
Afluencia	73,0	(28,5%)
Tasa de esfuerzo <sup>(3)</sup>	12,2%	

### Alquileres

- La afluencia y las ventas de los inquilinos continúan severamente afectadas por la segunda ola de la pandemia, con fuertes restricciones especialmente en Cataluña.
- El crecimiento de rentas LfL continúa siendo positivo (+1,3%).
- Después de la política comercial, la tasa de esfuerzo se sitúa en el 12,2%, ligeramente mejor que los niveles pre-Covid.
- Los principales contratos firmados en el 3T son:
  - Nuevo alquiler de 259 m<sup>2</sup> con Bruebeck/Tiffosi en Vilamarina.
  - Nuevo alquiler de 166 m<sup>2</sup> con Vittello en Saler.
  - Nuevo alquiler de 144 m<sup>2</sup> con Clínica Médica en Almada.
  - Nuevo alquiler de 129 m<sup>2</sup> con Skalop en Porto Pi.
  - Nuevo alquiler de 126 m<sup>2</sup> con Misako en Porto Pi.

9M20	Contratados m <sup>2</sup>	Salidas	Entradas	Renovaciones <sup>(4)</sup>	Neto	Release spread	# contratos
Total	21.464	(13.006)	10.435	11.029	(2.571)	+4,1%	81

### Ocupación

- La ocupación está protegida por la política comercial.
- El mejor comportamiento durante el tercer trimestre se ha producido en **Salser**.

Stock	461.481 m <sup>2</sup>
Tres Aguas <sup>(5)</sup>	67.691 m <sup>2</sup>
Stock incl. Tres Aguas	529.172 m <sup>2</sup>

	Tasa de ocupación		
	9M20	6M20	Cambio pbs
Total	93,7%	94,1%	(35)

<sup>(1)</sup> Cartera de centros comerciales en explotación durante el período 9M20 (€ 85,7 de rentas brutas) y el período 9M19 (€ 84,6 de rentas brutas).

<sup>(2)</sup> Excluyendo X-Madrid al no disponerse de información comparable.

<sup>(3)</sup> Incluyendo el impacto de la política comercial. 16,3% si se excluye.

<sup>(4)</sup> Sin incluir las renovaciones debidas a la política comercial.

<sup>(5)</sup> Tres Aguas al 100%.

## CENTROS COMERCIALES (CONT.)

### INVERSIONES, REFORMAS Y DESARROLLOS

#### FLAGSHIP

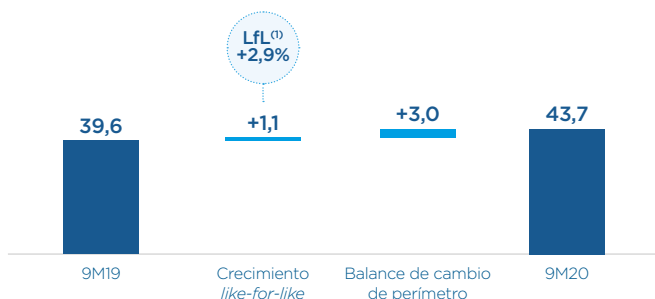
ENTREGADO <sup>(1)</sup>	SBA (m <sup>2</sup> )	Alcance	Presupuesto	Entrega	YoC
	47.853	Reforma integral	€ 24,0m	1T21	5,2%
	58.779	Reforma integral	€ 26,6m	1T21	4,2%

<sup>(1)</sup> La SBA y el presupuesto de Capex para las reformas de los centros comerciales incluye el 100% del activo, independientemente de la participación de MERLIN en la comunidad de propietarios.

# LOGÍSTICA

## Evolución de rentas brutas

(€m)



## Desglose de rentas

	Rentas brutas 9M20 (€ m)	Renta pasante (€/m <sup>2</sup> /mes)	PMA (años)
Madrid	24,7	3,9	4,2
Barcelona	7,3	6,1	2,4
Otros	11,7	3,9	3,4
<b>Total</b>	<b>43,7</b>	<b>4,2</b>	<b>3,7</b>

## Alquileres

- La tendencia favorable del mercado se traduce en un excelente crecimiento de rentas (*release spread* del +8,5%).
- Los principales contratos firmados en el 3T son:
  - Nuevo alquiler de 28.392 m<sup>2</sup> con Grupo Damm y Alcanor en A-2 San Fernando II.
  - Nuevo alquiler de 11.913 m<sup>2</sup> con 4 Gasa y Rhenus Logistics en Sevilla ZAL.
  - Nuevo alquiler de 11.420 m<sup>2</sup> con DSV en Zaragoza Plaza II.
  - Nuevo alquiler de 7.132 m<sup>2</sup> con Carreras en Toledo-Seseña.

9M20	Contratados m <sup>2</sup>	Salidas	Entradas	Renovaciones	Neto	<i>Release spread</i>	# contratos
Madrid	74.596	(3.780)	70.976	3.620	67.196	(9,9%)	1
Barcelona	16.971	(17.250)	10.751	6.220	(6.498)	+14,5%	4
Other	43.544	(6.447)	34.469	9.075	28.022	+12,2%	1
<b>Total</b>	<b>135.111</b>	<b>(27.477)</b>	<b>116.196</b>	<b>18.915</b>	<b>88.720</b>	<b>+8,5%</b>	<b>6</b>

## Ocupación

- La cartera logística continúa ocupada en su casi totalidad, con Barcelona mostrando un incremento de 410 pbs durante el trimestre gracias a los 6.082 m<sup>2</sup> de absorción neta en PLZF.
- Todos los proyectos entregados de Best II & III y ZAL Port WIP se encuentran ocupados al 100%.

Stock	1.200.727 m <sup>2</sup>
WIP <sup>(2)</sup>	957.951 m <sup>2</sup>
Stock incl. WIP	2.158.678 m <sup>2</sup>
ZAL Port	624.716 m <sup>2</sup>
ZAL Port WIP	102.965 m <sup>2</sup>
Stock gestionado	2.886.360 m <sup>2</sup>

	Tasa de ocupación		
	9M20	6M20	Cambio pbs
Madrid	97,6%	97,3%	+30
Barcelona	92,8%	88,7%	+410
Otros	99,3%	99,4%	(2)
<b>Total</b>	<b>97,5%</b>	<b>96,8%</b>	<b>+67</b>

<sup>(1)</sup> Cartera de logística en explotación durante el período 9M20 (€ 39,0 de rentas brutas) y el período 9M19 (€ 37,9 de rentas brutas).

<sup>(2)</sup> WIP incluye los proyectos de Best II & III en curso y Zaragoza-Plaza I.

## LOGÍSTICA (CONT.)

### INVERSIONES, REFORMAS Y DESARROLLOS

#### Best II (a 30/9/2020)

	SBA (m <sup>2</sup> )	ERV (€m)	Inversión (€m)	ERV Yield sobre coste
<b>Entregado</b>	<b>100.806</b>			
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%
A4-Seseña	28.731	1,2	15,5	7,7%
<b>En curso</b>	<b>487.653</b>			
A2-San Fernando II	34.224	1,9	21,7	8,9%
A2-Azuqueca II	98.757	4,4	54,7	8,1%
A2-Azuqueca III	51.000	2,3	30,1	7,7%
A2-Cabanillas Park II	210.678	9,2	114,2	8,1%
A2-Cabanillas Park I G	92.994	3,8	56,0	6,8%
<b>Total</b>	<b>588.459</b>	<b>25,9</b>	<b>328,4</b>	<b>7,9%</b>

#### Best III (a 30/9/2020)

	SBA (m <sup>2</sup> )	ERV (€m)	Inversión (€m)	ERV Yield sobre coste
<b>Entregado</b>	<b>59.889</b>			
Valencia-Ribarroja	34.992	1,9	26,3	7,2%
Sevilla ZAL WIP	13.476	0,6	7,7	8,4%
Zaragoza-Plaza II	11.421	0,5	7,1	7,2%
<b>En curso</b>	<b>449.534</b>			
Madrid-San Fernando III	98.924	5,1	54,9	9,3%
Sevilla ZAL WIP	29.174	1,4	16,7	8,4%
Lisboa Park	224.864	10,5	147,6	7,1%
Valencia-Betera	96.572	4,4	56,2	7,8%
<b>Total</b>	<b>509.423</b>	<b>24,5</b>	<b>316,5</b>	<b>7,7%</b>

## BALANCE DE SITUACIÓN

- Durante el trimestre, MERLIN ha emitido un bono a 7 años de €500m, repagado la línea de crédito en su totalidad (€ 700m) y 2 créditos hipotecarios (€174,9m) y recomprado bonos (€ 258,9m). **Como resultado de estas iniciativas de deuda, los vencimientos se han extendido.**
- Sin vencimientos hasta mayo de 2022.**
- Rating crediticio reafirmado** tanto por S&P como por Moody's con posterioridad al brote de Covid.
- MERLIN dispone de una posición de **liquidez de € 1.179m.**
- El LTV se sitúa en el 40,9%.** La deuda neta y el resto de ratios financieros se mantienen en línea con los datos de final de 2019.

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

	€ millones
GAV	12.835
Deuda financiera bruta	5.732
Efectivo y equivalentes <sup>(1)</sup>	(479)
Deuda financiera neta	5.253
NAV	7.410

Ratios	30/09/2020	31/12/2019
LTV	40,9%	40,6%
Tipo interés medio	2,11%	2,09%
Vencimiento medio (años)	6,2	6,4
Deuda no hipotecaria sobre deuda total	86,6%	82,7%
Interés a tipo fijo	99,8%	99,5%
Posición de liquidez <sup>(2)</sup> (€m)	1.179	1.085

## INVERSIONES, DESINVERSIONES Y CAPEX

- Durante el periodo, MERLIN Properties ha adquirido **Plaza de Cataluña 9**, un activo histórico localizado en una de las plazas más emblemáticas de Barcelona. El activo tiene **3.048 m<sup>2</sup>** de SBA y será operado por **LOOM**.
- € 198,3m de desinversiones** en el periodo incluyendo la contribución de 3 activos comerciales secundarios (Thader, La Fira y Nassica) a Silicus Socimi a GAV y la venta de 19 sucursales de BBVA.
- Los tres planes de la compañía, **Landmark I, Flagship y Best II & III continúan progresando.** Debido al Covid-19, la compañía ha revisado sus planes de Capex, centrándose en la ejecución de activos cuyas obras ya se hayan iniciado y/o se encuentran pre-alquilados.

	Oficinas	Retail	Logística	Capex 9M20 (€m)
Adquisiciones	Plaza de Cataluña 9			15,4
Desarrollos y WIPs	Castellana 85 Monumental Plaza Ruiz Picasso Arturo Soria 343	X-Madrid	A2-Azuqueca II A2-Azuqueca III A2-San Fernando II A2-Cabanillas Park II Lisbon Park	106,0
Reformas	Diagonal 605 Torre Glories Torre Chamartin PE Las Tablas	Saler Porto Pi Larios	A4-Getafe (Gavilanes) A2-Cabanillas I A4-Pinto II	50,4
Cartera <i>like-for-like</i> portfolio (Capex de mantenimiento) <sup>(3)</sup>				13,1
<b>Total</b>				<b>184,9</b>

<sup>(1)</sup> Incluyendo efectivo (€ 266,8m), acciones en autocartera (€ 55,5m), pagos diferidos de la venta de Juno (€ 70m) y Silicus (€ 86,5m).

<sup>(2)</sup> Incluyendo efectivo (€ 266,8m), acciones en autocartera (€ 55,5m), pagos diferidos de la venta de Juno (€ 70,0m) y Silicus (€ 86,5m) y líneas de crédito no dispuestas (€ 700m)

<sup>(3)</sup> € 11,2m capitalizados en el Balance de situación y € 1,9m considerados gastos en la Cuenta de resultados.

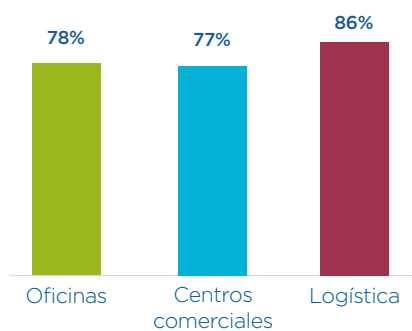


# SOSTENIBILIDAD

- **Importante esfuerzo en términos de certificación de la cartera**, habiendo obtenido 30 nuevos certificados LEED/BREEAM durante el periodo.
- Se han obtenido 6 certificados **LEED** con la calificación de **Oro** y 1 **Platino**.

A2 Azuqueca II	PE Cerro Gamos	Atica	Sevilla ZAL (Amazon)	Saler
				
LEED Platino	LEED Oro	LEED Oro	BREEAM Muy Bueno	BREEAM Muy Bueno

## % GAV certificado



# ACTUALIZACIÓN COVID-19

## POLÍTICA COMERCIAL 2021

- La compañía ha aprobado una **Fase III** de nuestra política comercial para el primer semestre de 2021. El objetivo es continuar ayudando a nuestros inquilinos mediante una política de incentivos acorde con el actual ritmo de ventas **para mantener las tasas de esfuerzo en niveles sostenibles**.
- La política fue lanzada la última semana de octubre y será aplicable durante el primer semestre de 2021, con un impacto máximo estimado en el periodo de € 12,9m (€ 11,9m de los centros comerciales y € 1,0m del componente retail de oficinas).

### Eligibilidad



Inquilinos de retail que estén al día en sus obligaciones contractuales, incluyendo el pago de alquileres anteriores y gastos comunes.

### Periodo elegible



1 de enero a 30 de junio de 2021.

### Política



- Bonificación del 100% en caso de cierre forzoso exclusivamente durante el periodo en el cual los inquilinos no estén legalmente autorizados a abrir.
- Bonificación media del 25% concedida a los inquilinos (30% para ocio y restauración).
- Los inquilinos siguen pagando los gastos comunes.
- Esta política no es acumulable con ninguna otra medida aprobada por las administraciones públicas.

## NIVEL DE COBROS

- El nivel de cobros de MERLIN continúa en niveles muy elevados por tercer trimestre consecutivo tras el brote de Covid-19.

(% del total de facturas devengadas)

3T20	Oficinas	Centros comerciales	Net leases	Logística
Cobrado	99,8%	64,9%	100%	99,5%
Política comercial	0%	33,2%	0%	0%
En proceso	0%	0%	0%	0%
No cobrado	0,2%	1,9%	0%	0,5%

## INFORMACIÓN SOBRE SITUACIONES PROCESALES EN CURSO

- El ordenamiento jurídico español se basa en el principio de que los contratos tienen fuerza de ley entre las partes, perfeccionándose por el mero consentimiento y debiéndose cumplir conforme al tenor exacto de los mismos. Este principio básico, denominado pacta sunt servanda, puede modularse en aplicación de otro principio general del derecho, denominado rebus sic stantibus, que permite un reequilibrio de prestaciones en un número muy limitado de situaciones. Este reequilibrio puede alcanzarse por vía consensual entre las partes o por intervención judicial, pero no supone en ningún caso la translación de la totalidad de la carga ni del riesgo del negocio al propietario, al que la situación que lo motiva le es tan inimputable como al inquilino.
- Consciente de lo anterior, MERLIN ha tratado en todo momento de ayudar a sus clientes de centros comerciales, locales de calle y hoteles afectados por cierres obligatorios o severas restricciones en su operación más allá de su deber legal o contractual, manteniendo una constante vigilancia sobre los niveles de afluencias y ventas para intentar alcanzar acuerdos lo más justos posibles. Ello se ha traducido, por ejemplo, en una reducción efectiva de la llamada tasa de esfuerzo promedio de los inquilinos de nuestros centros.
- Todo esto ha permitido que la compañía presente un nivel de impagos y litigios residual, lo que nos enorgullece por no contribuir a la saturación de un servicio público, como el de administración de justicia, ya extraordinariamente sobrecargado.
- En materia de impagos, MERLIN está en niveles muy bajos por tercer trimestre consecutivo, pese a la pandemia, situándose el nivel de cobro en un 99,8% para oficinas, un 98,1% para centros comerciales, un 99,5% para logística y un 100% para net leases.
- En relación con los litigios de inquilinos retail, pese al alto nivel de protección ofrecido (que supera ampliamente el establecido legalmente en España y Portugal o en comunidades autónomas como Cataluña, por lo que estas normas prácticamente tienen nula incidencia en nuestra cartera), se producen situaciones puntuales en las que el cliente no puede (o no quiere) cumplir sus obligaciones y MERLIN se ve forzado a actuar conforme al procedimiento legal establecido para impagos. Esto deriva generalmente en litigios y no puede ni debe evitarse si se quiere mantener una cartera de arrendamientos sana y bien gestionada, donde no se produzcan diferencias injustificadas de trato en favor de inquilinos no cumplidores respecto de sus vecinos, lo que resultaría en serios agravios comparativos. La compañía acepta, por tanto, asumir una tasa de desocupación temporal incrementada, con la consiguiente pérdida de rentas y flujo de caja, a cambio de rotar inquilinos y dar entrada a nuevos operadores que dinamicen la actividad de sus centros y locales comerciales.
- Pese a cierta corriente social que podríamos calificar de buenismo fácil con dinero ajeno y a una serie de profesionales que se aprovechan de ella para obtener negocio y/o publicidad, los jueces y tribunales españoles han vivido desde siempre este tipo de situaciones y las resuelven conforme a derecho. No hay, por tanto, a día de hoy (frente a cierta pretendida apariencia) incumplimientos masivos protegidos por el sistema judicial que obliguen, a modo de expropiación del uso, al propietario a soportar el impago continuado de determinados inquilinos.
- En el caso de MERLIN, por ejemplo, computamos 48 procedimientos post-covid por impago, sobre un total de 1.787 contratos. De esos procedimientos, 13 han finalizado con estimación de nuestras pretensiones, en 8 hay oposición del inquilino y pasarán a vista y 27 están aún en trámites iniciales. Adicionalmente, hemos hecho frente a 7 solicitudes de medidas cautelares por inquilinos (3 por ejecución de avales y 4 por otras causas), de las cuales 6 han sido desestimadas en favor de la compañía y 1 ha sido estimada inaudita parte y está pendiente de resolución después de la vista. Tenemos además 5 procedimientos con alegación de rebus sic stantibus abiertos, sin resolución hasta la fecha y que prevemos largos, que en todo caso se corresponden con contratos a los que resta una duración media inferior a 2 años, por lo que la rotación del inquilino se producirá opera lege a corto plazo con independencia del procedimiento.

# APÉNDICE

---

1. Cuenta de Resultados consolidada

2. Balance de Situación consolidado

## 1. Cuenta de resultados consolidada

(€ miles)	30/09/2020	30/09/2019
<b>Rentas brutas</b>	<b>380.878</b>	<b>394.878</b>
Oficinas	175.946	183.309
Centros comerciales	88.152	95.404
Logística	43.689	39.623
Net Leases	64.991	65.287
Otros	8.101	11.256
<b>Otros ingresos de explotación</b>	<b>4.147</b>	<b>3.044</b>
<b>Total ingresos de explotación</b>	<b>385.025</b>	<b>397.922</b>
Incentivos	(12.376)	(15.090)
Bonificación Covid-19	(39.615)	-
<b>Total gastos de explotación</b>	<b>(76.293)</b>	<b>(101.565)</b>
Gastos de explotación de activos no repercutibles a arrendatarios	(31.909)	(34.871)
Gastos de personal	(16.938)	(23.860)
Gastos generales	(8.497)	(7.071)
Gastos generales no-overheads	(4.782)	(2.581)
Provisión contable para Plan Incentivos L/P	(14.167)	(33.182)
<b>EBITDA CONTABLE</b>	<b>256.741</b>	<b>281.267</b>
Amortizaciones	(1.160)	(1.376)
Resultado enajenación inmovilizado	(14.193)	636
Provisiones	(542)	(309)
Variación valor razonable inversiones inmobiliarias	31.962	159.469
Diferencia negativa en combinación de negocio	-	(2.865)
<b>EBIT</b>	<b>272.808</b>	<b>436.822</b>
Resultado financiero neto	(98.192)	(82.582)
Costes amortización deuda	(15.209)	1.039
Resultado enajenación instrumentos financieros	(10)	114
Variación valor razonable de instrumentos financieros	(40.217)	(33.419)
Participación en el resultado de sociedades en equivalencia	(8.293)	3.529
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>110.887</b>	<b>325.503</b>
Impuesto sobre beneficios	888	(9.280)
<b>RESULTADO DEL PERIODO</b>	<b>111.775</b>	<b>316.223</b>
Minoritarios	-	-
<b>RESULTADO DEL PERIODO SOCIEDAD DOMINANTE</b>	<b>111.775</b>	<b>316.223</b>

## 2. Balance de situación consolidado

(€ miles)

ACTIVO	30/09/2020	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30/09/2020
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>13.168.595</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>6.748.273</b>
Inmovilizado intangible	861	Capital	469.771
Inmovilizado material	19.467	Prima de emisión	3.813.409
Inversiones inmobiliarias	12.187.756	Reservas	2.507.972
Inversiones contabilizadas por el método de la participación	428.159	Acciones y participaciones en patrimonio propias	(55.542)
Inversiones financieras a largo plazo	444.167	Otras aportaciones de socios	540
Activos por impuesto diferido	88.185	Dividendo a cuenta	-
		Beneficios consolidados del ejercicio	111.775
		Ajustes por cambios de valor	(99.652)
		Minoritarios	-
		<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>6.614.933</b>
		Deudas a largo plazo	5.896.473
		Provisiones a largo plazo	32.311
		Pasivos por impuesto diferido	686.149
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>357.784</b>	<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>163.173</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	41.414	Deudas a corto plazo	61.999
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	2.064	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	73.864
Inversiones financieras a corto plazo	8.903	Otros pasivos corrientes	27.310
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	259.924		
Otros activos corrientes	45.479		
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>13.526.379</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>13.526.379</b>



**MERLIN**

PROPERTIES

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