

A LA COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES

MERLIN Properties, SOCIMI, S.A. (“MERLIN”), en cumplimiento de lo dispuesto por la normativa de aplicación, comunica la siguiente

INFORMACIÓN RELEVANTE

MERLIN celebrará un *Conference Call* con analistas e inversores institucionales, el viernes 12 de mayo de 2023, a las 15 horas de Madrid/CET, que podrá seguirse en tiempo real, vía audio-conferencia, a través del siguiente *link* y con los siguientes códigos de acceso:

Registro: <https://aiti.capitalaudiohub.com/merlin/reg.html>

Audio stream link: <https://streamstudio.world-television.com/1364-2525-36022/en>

Madrid, 11 de mayo de 2023.

MERLIN Properties SOCIMI, S.A.

Sólido comienzo de año para MERLIN Properties

- Rentas brutas: € 119,2 millones (+7,0% vs 3M22)
- EBITDA: € 90,4 millones (+7,7% vs 3M22)
- Beneficio operativo (“FFO”): € 75,3 millones (-5,6% vs 3M22, +20,3% PF excluyendo Tree)
- Valor neto de los activos por acción: € 15,82 (-3,1% vs 3M22)

- El beneficio operativo supera los € 75 millones (€ 16 céntimos por acción).
- Fuerte crecimiento en todas las métricas financieras y operativas clave tales como rentas comparables (“like-for-like”) (+8,1% vs 3M22) o beneficio operativo excluyendo Tree (+20,3% vs 3M22).
- Endeudamiento del 32,5%. Reducción de 18 pbs respecto a diciembre 2022 (32,7%).

Madrid, 11 de mayo. - MERLIN Properties ha cerrado el primer trimestre de 2023 con unos ingresos totales de € 121,4 millones (incluyendo rentas brutas de € 119,2 millones), un EBITDA de € 90,4 millones y un beneficio operativo de € 75,3 millones (€ 16 céntimos por acción).

El nivel de endeudamiento (“LTV”) sigue en niveles bajos gracias a la política de retención de caja y al programa de desinversión de activos no estratégicos, situándose en 32,5% (vs. 32,7% en 2022) y con una posición de liquidez de €1.921 millones. En abril, MERLIN repagó €744,5m en bonos en circulación, lo que ha permitido alargar el vencimiento medio de la deuda a 5,6 años manteniendo el coste medio de la compañía en niveles muy competitivos (2.2%).

Oficinas

- Evolución del negocio

Incremento positivo de las rentas *like-for-like* (+7,5%), gracias al aumento de la ocupación y a la subida de rentas en renovaciones. La ocupación se mantiene estable y se sitúa en 92,2% (+183 pbs vs. 3M22; -27 pbs vs. FY22). El mercado de alquiler de oficinas continúa mostrando cierto dinamismo, si bien esperamos menor actividad en los próximos meses.

Plan Landmark

La reforma de Plaza Ruiz Picasso progresa adecuadamente, con el activo prácticamente prealquilado en su totalidad a inquilinos de primer nivel y a rentas prime.

Logística

- Evolución del negocio

Destacado crecimiento orgánico en la cartera logística, mostrando un buen crecimiento en rentas *like-for-like* (+4,3% vs 2022) a pesar de una leve reducción en ocupación debido a rotación de inquilinos.

- Plan Best II & III

Cabanillas Park II B (47.342 m²) en su fase final de desarrollo. Se entregará en el segundo semestre de 2023. Negociaciones muy avanzadas para su comercialización.

Centros comerciales

- Evolución del negocio

La ocupación en centros comerciales continúa creciendo hasta situarse en 95,8%. Las ventas (+16,4%) y afluencias (+5,1%) continúan recuperándose frente al mismo periodo en 2022 y se sitúan por encima de niveles prepandemia. La tasa de esfuerzo se sigue manteniendo en niveles muy sostenibles (11,9%).

Plan Mega (Data Centers)

Las obras entran en fase de acabados y se prevé entregar los tres activos en el segundo semestre del año. La pre-comercialización avanza más rápido de lo previsto y se han lanzado ordenes de equipamiento para pasar de 9MW a 15MW de forma inmediata.

Desinversiones

Posteriormente al cierre de este primer trimestre, la Compañía ha vendido 2 centros comerciales *non-core*, Bonaire y Vilamarina, por un importe de €22 millones.

Acerca de MERLIN Properties

MERLIN Properties SOCIMI, S.A. (MC:MRL) es una de las mayores compañías inmobiliarias cotizadas en la Bolsa española. Está especializada en la adquisición y gestión de activos terciarios en la península ibérica, invirtiendo principalmente en oficinas, centros comerciales y plataformas logísticas en los segmentos Core y Core Plus. MERLIN Properties forma parte de los índices de referencia IBEX 35, Euro STOXX 600, FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index, GPR Global Index, GPR-250 Index, MSCI Small Caps y DJSI.

Visite www.merlinproperties.com para obtener más información sobre la compañía.

Si desea más información, póngase en contacto con:

Nuria Salas, nsalas@tinkle.es, +34 629 56 84 71

Sarah Estébanez, sestebanez@tinkle.es, +34 636 62 80 41

EVOLUCIÓN CONSOLIDADA

+8,1%
Rentas brutas Like-for-Like vs 3M22
(5,6%)
FFO por acción vs 3M22
+20,3%
FFO PF excl. Tree
(3,1%)
NTA por acción vs 3M22

- **Incremento de rentas** en renovaciones en toda la cartera con **crecimiento LfL de +8,1%**.
- **Buenos resultados de explotación que casi compensan la pérdida de rentas por Tree** (-5,6% FFO vs 3M22).
- **Ocupación resiliente** (+35 pbs vs 3M22 LfL).
- **Sin actividad inversora durante el periodo.** Los esfuerzos se han centrado en avanzar en prealquileres de nuestra cartera en desarrollo.
- **Refinanciado el bono de 2023. Ampliada la línea de crédito hasta 2028 en condiciones atractivas.** Existe liquidez para buenas empresas con carteras inmobiliarias de calidad.
- **Sin valoraciones en el periodo. El NTA por acción se sitúa en € 15,82. Se pagará un dividendo en efectivo de € 0,24 el 22 de mayo.**

EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO

Rentas Like-for-Like vs 3M22
+7,5%

Oficinas

+4,3%

Logística

+10,8%

Cen. Com.

Release spread
+2,8%

Oficinas

+4,9%

Logística

+7,9%

Cen. Com.

Ocupación vs 31/12/2022
(28 pbs)
94,8%

- **Oficinas:** 89.695 m² contratados. LfL de **+7,5%** y **release spread** de **+2,8%**.
- **Logística:** 57.221 m² contratados. LfL de **+4,3%** y **release spread** de **+4,9%**.
- **Centros comerciales:** 11.381 m² contratados. LfL de **+10,8%** y **release spread** de **+7,9%**.

⁽¹⁾ Neto de incentivos.

⁽²⁾ Excluyendo gastos generales no overheads (€ 0,4m) más LTIP devengado (€ 0,7m).

⁽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.

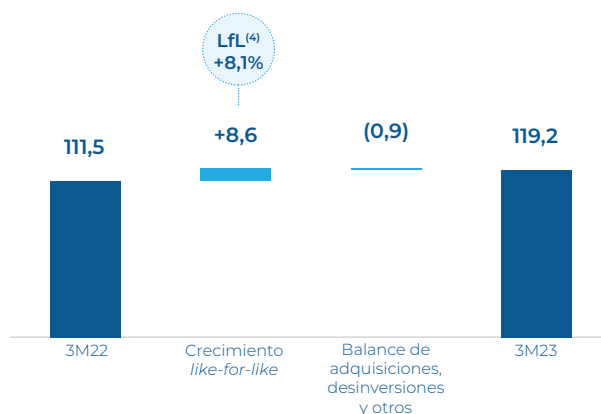
⁽⁴⁾ Cartera en explotación durante el período 3M22 (€ 106,4m de rentas brutas) y el período 3M23 (€ 115,0m de rentas brutas).

(€ millones)	3M23	3M22	Variación
Ingresos totales	121,4	113,9	6,6%
Rentas brutas	119,2	111,5	7,0%
Rentas brutas después de incentivos	112,5	104,8	7,4%
Rentas netas después de propex	100,9	93,2	8,3%
Margen ⁽²⁾	89,7%	88,9%	
EBITDA ⁽³⁾	90,4	83,9	7,7%
Margen	75,8%	75,2%	
FFO ⁽⁴⁾	75,3	79,7	(5,6%)
Margen	63,1%	71,5%	
AFFO	72,6	78,4	(7,5%)
Resultado neto	66,2	92,6	(28,5%)

(€ por acción)	3M23	3M22	Variación
FFO	0,16	0,17	(5,6%)
AFFO	0,15	0,17	(7,5%)
EPS	0,14	0,20	(28,5%)
EPRA NTA	15,82	16,32	(3,1%)

3M23	Contratados	Renta	Alquileres	Ocup. vs 31/12/22	
	m ²	€m	Cambio LfL	Release spread	
				Pbs	
Oficinas	89.695	62,8	+7,5%	+2,8%	(37)
Logística	57.221	19,7	+4,3%	+4,9%	(21)
Centros comerciales	11.381	33,5	+10,8%	+7,9%	(58)
Otros	n.a.	3,2	+17,2%	n.m.	+85
Total	158.297	119,2	+8,1%		(28)

Evolución de rentas brutas



OFICINAS

Evolución de rentas brutas

(€m)



Desglose de rentas

	Rentas brutas 3M23 (€ m)	Renta pasante (€/m ² /mes)	PMA (años)
Madrid	42,7	20,1	3,3
Barcelona	10,6	20,8	2,6
Lisboa	8,9	21,0	3,9
Otros	0,6	11,8	6,5
Total	62,8	20,2	3,3

Alquileres

- **Importante incremento de rentas (+7,5%)** gracias a la combinación de aumento de ocupación (+183 pbs vs 3M22), inflación y subida de rentas en las renovaciones.
- **Los principales contratos firmados en el 1T23 son:**
 - Renovación de 11.262 m² con ICEX en Castellana 278, Madrid.
 - Renovación de 5.644 m² con Paradigma Digital en PE Ática, Madrid.
 - Nuevo alquiler de 3.695 m² con Acuntia en PE Vía Norte, Madrid.
 - Nuevo alquiler de 1.456 m² con Lyntia Networks en Avenida de Bruselas 24, Madrid.
 - Nuevo alquiler de 1.353 m² con Testa en Santiago de Compostela 94, Madrid.
 - Nuevo alquiler de 1.112 m² con Servei Català de la Salut en San Cugat II, Barcelona.

m ²	Contratados	Salidas	Entradas	Renovaciones ⁽²⁾	Neto	UDM	
						Release spread	# Contratos
Madrid	75.421	(17.199)	11.407	64.014	(5.792)	+1,7%	87
Barcelona	14.274	(2.064)	5.092	9.182	3.028	+6,0%	43
Lisboa	-	-	-	-	-	+18,9%	8
Total	89.695	(19.263)	16.499	73.196	(2.764)	+2,8%	138

Ocupación

- **Ocupación estable** (+183 pbs vs 3M22, -27 pbs vs FY2022).
- Por mercados, **el mejor comportamiento este trimestre se ha producido en Barcelona Periferia.**

Stock	1.152.952 m ²
WIP	162.646 m ²
Stock incl. WIP	1.315.598 m ²

Tasa de ocupación⁽³⁾

	3M23	3M22	Cambio pbs
Madrid	89,7%	88,0%	+172
Barcelona	95,9%	93,8%	+209
Lisboa	100,0%	99,6%	+45
Otros	100,0%	100,0%	-
Total	92,2%	90,3%	+183

⁽¹⁾ Cartera de oficinas en explotación durante el período 3M22 (€ 56,4m de rentas brutas) y el período 3M23 (€ 60,6m 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 Ruiz Picasso II, Ática 1, PE Cerro Gamós, PLZFA, Josefa Valcarcel 48, PE Ática XIX D y Adequa 4 y 7.

LOGÍSTICA

Evolución de rentas brutas

(€m)



Desglose de rentas

	Rentas brutas 3M23 (€ m)	Renta pasante (€/m ² /m)	PMA (años)
Madrid	12,6	4,2	4,0
Barcelona	2,7	7,3	2,3
Otros	4,4	4,2	2,9
Total	19,7	4,5	3,5

Alquileres

- Destacado crecimiento orgánico (+4,3% LfL) con leve caída de la ocupación por rotación.
- Los principales contratos firmados en el 1T23 son:
 - Renovación de 38.763 m² con IDL en A2-Alovera, Madrid.
 - Renovación de 10.791 m² con UPS y The Phone House en A2-Coslada Complex, Madrid.
 - Nuevo alquiler de 3.946 m² con Truck and Wheel en Valencia-Almussafes.
 - Nuevo alquiler de 3.721 m² con Luis Simoes en Barcelona-PLZF.

m ²	Contratados	Salidas	Entradas	Renovaciones	Neto	UDM	
						Release spread	# Contratos
Madrid	49.554	(84)	-	49.554	(84)	+4,9%	5
Barcelona	3.721	(6.689)	3.721	-	(2.968)	-	-
Otros	3.946	(3.946)	3.946	-	-	-	-
Total	57.221	(10.719)	7.667	49.554	(3.052)	+4,9%	5

Ocupación

- La ocupación continua en niveles muy elevados (96,8%).
- Negociaciones avanzadas para el alquiler de proyectos en desarrollo. En próximos trimestres se facilitarán más detalles.

Stock	1.483.786 m ²
WIP ⁽²⁾	604.779 m ²
Best II	214.467 m ²
Best III	390.312 m ²
Stock incl. WIP	2.088.565 m ²
ZAL Port	736.217 m ²
Stock gestionado	2.824.782 m ²

	Tasa de ocupación		
	3M23	3M22	pbs
Madrid	96,0%	99,8%	(371)
Barcelona	92,5%	94,8%	(233)
Otros	100,0%	94,6%	+536
Total	96,8%	97,8%	(107)

⁽¹⁾ Cartera de logística en explotación durante el período 3M22 (€ 17,6m de rentas brutas) y el período 3M23 (€ 18,4m 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 31/03/2023)

- El **63% de Best II** ya se ha entregado con una **rentabilidad sobre coste ("YoC") del 7,8%**.
- **A2-Cabanillas Park II B** (47.342 m²) en desarrollo, se entregará en el segundo semestre de 2023 a un **YoC esperado del 6,9%**, con negociaciones avanzadas en términos de comercialización.
- **167.125 m² de suelo** pendientes de desarrollo en el área de Madrid (Cabanillas Park II y Azuqueca III) que serán desarrollados cuando se firmen los correspondientes pre-alquileres. **YoC esperado por encima del 6,5%** con costes de construcción actuales.

Best III (a 31/03/2023)

- El **22% de Best III** ya se ha entregado con un **YoC del 8,0%**.
- **390.312 m² de suelo** pendientes de desarrollo en Lisboa (Lisboa Park), Sevilla (Sevilla ZAL), Madrid (A2-San Fernando III) y Valencia (Valencia-Bétera) que serán desarrollados cuando se firmen los correspondientes pre-alquileres. **YoC esperado por encima del 7,0%** con costes de construcción actuales.

CENTROS COMERCIALES

Evolución de rentas brutas

(€m)



Desglose de rentas

	Rentas brutas 3M23 (€ m)	Renta pasante (€/m ² /m)	PMA (años)
MERLIN	33,5	22,9	2,4

Afluencias y ventas de inquilinos⁽²⁾

	vs 3M22	vs 3M19
Ventas de inquilinos	+16,4%	+16,7%
Afluencia	+5,1%	(1,0%)
Tasa de esfuerzo	11,9%	

Alquileres

- Continúa la tendencia positiva tanto en las afluencias (+5,1% vs 3M22) como en ventas por m² (+16,4% vs 3M22).
- La tasa de esfuerzo continua en niveles muy sostenibles (11,9%).
- Los principales contratos firmados en el 1T23 son:
 - Renovación de 1.916 m² con Mercadona en Arenas.
 - Renovación de 805 m² con New Yorker en Almada.
 - Nuevo alquiler (ampliación) de 718 m² con Pull&Bear en Artea.
 - Nuevo alquiler de 633 m² con Runni Pandora en X-Madrid.
 - Nuevo alquiler de 405 m² con Casa del Libro en Marineda.
 - Nuevo alquiler de 314 m² con Vips en Larios.

m ²	Contratados	Salidas	Entradas	Renovaciones	Neto	UDM	
						Release spread	# Contratos
Total	11.381	(8.091)	5.740	5.641	(2.351)	+7,9%	144

Ocupación

- La ocupación se sitúa en el 94,4% (+13 pbs vs 3M22, +115 pbs vs 2019).
- Bonaire y Vilamarina se han vendido el 4 de mayo de 2023. La ocupación PF 3M23 aumenta al 95,8%, cerca ya de plena ocupación, y muy consistente en toda la cartera.
- El mejor comportamiento durante este trimestre ha sido el de X-Madrid.

Stock	461.394 m ²
Tres Aguas ⁽³⁾	67.940 m ²
Stock incl. Tres Aguas	529.334 m ²

	Tasa de ocupación		
	3M23	3M22	Cambio pbs
Total	94,4%	94,3%	+13

⁽¹⁾ Cartera de centros comerciales en explotación durante el 3M22 (€ 29,6m de rentas brutas) y el 3M23 (€ 32,8m de rentas brutas).

⁽²⁾ Incluyendo X-Madrid, inagurado en noviembre de 2019.

⁽⁴⁾ Tres aguas al 100%.

BALANCE DE SITUACIÓN

- El LTV se sitúa en **32,5%** (-18 pbs vs 2022) gracias a la retención de caja
- La deuda con vencimiento en 2023 (**€ 744,5m**) se ha refinanciado a un coste atractivo, lo que sitúa el coste de deuda PF en tan sólo **2,2%** y se incrementa el vencimiento medio hasta **5,6 años**. No hay más vencimientos hasta mayo de 2025.
- Excelente situación financiera: LTV bajo, 100% de tipos de interés fijos, 98% sin garantía y € 1.921m en liquidez (€ 1.178m PF después del repago de deuda en abril).

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

Ratios	31/03/2023	31/12/2022
LTV	32,5%	32,7%
Tipo interés medio	1,98%	1,98%
Vencimiento medio (años)	4,7	4,9
Deuda no hipotecaria sobre deuda total	98,0%	98,0%
Interés a tipo fijo	99,6%	99,6%
Posición de liquidez (€m) ⁽¹⁾	1.921	1.856

	€ millones
GAV	11.381
Deuda financiera bruta	4.238
Efectivo y equivalentes ⁽²⁾	(447)
Deuda financiera neta	3.792
NTA	7.432

INVERSIONES, DESINVERSIONES Y CAPEX

- No ha habido ventas durante 3M23. Se han vendido en mayo 2 centros comerciales no estratégicos (€ 22m).
- Los esfuerzos de CAPEX continúan centrados en **Best II y III y Plan Mega**.

	Oficinas	Retail	Logística	Data Centers	€ millones
Adquisiciones			Valencia-Betera		1,4
Desarrollos y WIPs			A2-Cabanillas Park II A2-Cabanillas Park I J Lisboa-Park	Bilbao Arasur (Data Center) Madrid-Getafe (Data Center) Barcelona PLZF (Data Center)	34,9
Inversiones inmobiliarias	Plaza Ruiz Picasso PE Cerro Gamos PLZFA Diagonal 605		A4-Pinto II A2-Cabanillas I		22,3
Cartera like-for-like (Capex de mantenimiento) ⁽³⁾					3,8
Total					61,0

⁽¹⁾ Incluyendo efectivo (€ 430,3m), acciones en autocartera (€ 16,5m) y líneas de crédito no dispuestas (€ 1.474m) en 3M23.

⁽²⁾ Incluyendo efectivo (€ 430,3m) y acciones en autocartera (€ 16,5m).

⁽³⁾ € 2,7m son capitalizados en el balance y € 1,1m se contabilizan en la cuenta de resultados.

HECHOS POSTERIORES

- En abril, MERLIN **repagó € 744,5m en bonos en circulación** con € 665m de un préstamo sindicado, € 60m de un préstamo bilateral dispuesto en diciembre 2022 y € 22m del préstamo del Banco Europeo de Inversiones (BEI) dispuesto en diciembre 2022. Como resultado, el coste medio de la deuda de la compañía es de 2,2% y el vencimiento medio ha aumentado a 5,6 años, desde 4,7 años en 3M23.
- En abril, MERLIN **ha extendido la línea de crédito revolving de 2026 hasta 2028** manteniendo el margen en niveles muy competitivos (100 pbs). Gracias a esta gestión del pasivo, la empresa ha cubierto sus necesidades financieras hasta 2026.
- El 27 de abril, la Junta General de Accionistas 2023 aprobó la distribución de € 0,24 por acción, que se pagará el 22 de mayo.
- El 4 de mayo, MERLIN vendió 2 centros comerciales no estratégicos (Bonaire y Vilamarina) por € 22m.

APÉNDICE

1. Cuenta de resultados consolidada

2. Balance de situación consolidado

1. Cuenta de resultados consolidada

(€ miles)	31/03/2023	31/03/2022
Rentas brutas	119.247	111.496
Oficinas	62.832	59.710
Logística	19.721	17.655
Centros comerciales	33.519	31.349
Otros	3.175	2.782
Otros ingresos de explotación	2.158	2.402
Total ingresos de explotación	121.405	113.898
Incentivos	(6.741)	(6.746)
Total gastos de explotación	(25.357)	(24.935)
Gastos de explotación de activos no repercutibles a arrendatarios	(11.612)	(11.579)
Gastos de personal	(8.604)	(8.111)
Gastos generales	(4.084)	(3.595)
Gastos generales no-overheads	(356)	(440)
Provisión contable para Plan Incentivos L/P	(701)	(1.210)
EBITDA CONTABLE	89.307	82.217
Amortizaciones	(466)	(429)
Resultado enajenación inmovilizado	2.515	3.388
Provisiones	(7)	33
Variación valor razonable inversiones inmobiliarias	-	-
EBIT	91.349	85.209
Resultado financiero neto	(19.707)	(25.031)
Costes amortización deuda	(1.367)	(2.636)
Variación valor razonable de instrumentos financieros	(6.039)	15.784
Participación en el resultado de sociedades en equivalencia	3.620	2.673
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	67.856	75.999
Impuesto sobre beneficios	(1.683)	(1.358)
RESULTADO DEL PERIODO	66.173	74.641
Resultado de actividades descontinuadas	-	17.948
Minoritarios	-	-
RESULTADO DEL PERIODO SOCIEDAD DOMINANTE	66.173	92.589

2. Balance de situación consolidado

(€ miles)

ACTIVO	31/03/2023	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31/03/2023
ACTIVO NO CORRIENTE	11.567.271	PATRIMONIO NETO	6.912.878
Inmovilizado intangible	1.772	Capital	469.771
Inmovilizado material	6.184	Prima de emisión	3.541.379
Inversiones inmobiliarias	10.775.185	Reservas	3.287.153
Inversiones contabilizadas por el método de la participación	508.790	Acciones y participaciones en patrimonio propias	(16.463)
Inversiones financieras a largo plazo	196.694	Otras aportaciones de socios	540
Activos por impuesto diferido	78.646	Dividendo a cuenta	(444.815)
		Beneficios consolidados del ejercicio	66.173
		Ajustes por cambios de valor	9.046
		Minoritarios	-
		Subvenciones donaciones y legados	94
		PASIVO NO CORRIENTE	4.244.519
		Deudas a largo plazo	3.618.090
		Provisiones a largo plazo	12.913
		Pasivos por impuesto diferido	613.516
ACTIVO CORRIENTE	527.250	PASIVO CORRIENTE	937.124
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	41.624	Deudas a corto plazo	807.363
Inversiones financieras a corto plazo en compañías del grupo o asociadas	2.840	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	109.463
Inversiones financieras a corto plazo	28	Otros pasivos corrientes	20.298
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	430.272		
Periodificaciones	52.486		
TOTAL ACTIVO	12.094.522	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	12.094.522

APM (Medidas Alternativas de Rendimiento): las definiciones y reconciliaciones de las APM con los últimos estados financieros auditados puede consultarse en la página 55 de <https://ir.merlinproperties.com/wp-content/uploads/2023/02/Informe-de-resultados-FY22-1.pdf>



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