

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

Asimismo, MERLIN celebrará un *Conference Call* con analistas e inversores institucionales, mañana viernes 14 de mayo de 2021, 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:

Webex Link:

<https://merlinproperties.webex.com/merlinproperties/onstage/g.php?MTID=e4caa03477d93bcabf06bfb432083a183>

Número evento: 5092169

Números conexión:

Spain	+34 91 414 36 75
UK	+44 (0) 2071 928338
United States	1 877 8709135
France	0 805101465
Germany	0 8007234756
Italy	800131881
Canada	1 866 9250818
Netherlands	0 8000235015

Adjunto se remite la nota de prensa así como el enlace a los resultados del 3M21:

<https://www.merlinproperties.com/wp-content/uploads/2021/05/Resumen-Ejecutivo-3M21.pdf>

Madrid, 13 de mayo de 2021.

MERLIN Properties SOCIMI, S.A.

MERLIN Properties inicia el año en línea con sus previsiones

- Ingresos por rentas: € 124,6 millones (-4,5% vs 3M 2020)
- EBITDA: € 87,9 millones (-15,5% vs 3M 2020)
- Beneficio operativo (“FFO”): € 63,3 millones (-15,3% vs 3M 2020)
- Valor neto de los activos por acción: € 15,56 (+0,3% vs 3M 2020)

- El resultado del trimestre sigue afectado por los cierres obligatorios, que comparan con un primer trimestre de 2020 relativamente normal. Las severas restricciones de actividad en comercio y restauración dan lugar a bonificaciones en renta por valor de €11,6 millones.
- El beneficio operativo por acción de 13,5 céntimos supera ligeramente presupuesto y estaría en línea de mejorar la estimación dada al mercado para el año (56 céntimos por acción), teniendo en cuenta los nuevos ingresos en trimestres sucesivos.
- Durante los tres primeros meses se han finalizado y entregado proyectos con una S.B.A total de 135.315 m², lo que supone rentas adicionales de €5,3m para el resto del ejercicio, principalmente procedentes de Azuqueca II y Cabanillas Park I G.

Madrid, 13 de mayo. - MERLIN Properties ha cerrado el primer trimestre con una facturación de € 126,4 millones, un EBITDA recurrente de € 87,9 millones, un beneficio operativo de € 63,3 millones (13,5 céntimos por acción) y un beneficio contable de € 55,7 millones de euros.

El valor neto de los activos se sitúa en €7.308 millones de euros (€15,56 por acción), si bien no se ha realizado nueva valoración de los activos (se realiza en junio y diciembre de cada año).

La Compañía continúa gestionando activamente su balance de situación, cerrando el trimestre con un nivel de endeudamiento (“LTV”) del 39,7% (-20 pbs) y excelentes ratios financieros. La compañía cuenta con una posición de tesorería y equivalentes de €1.291 millones y no afronta vencimientos de deuda en 2021.

Oficinas

- Evolución del negocio

Pese al incremento de renta medio en las renovaciones (*release spread*) del 2,8% han disminuido las rentas comparables (“*like-for-like*” o “*LfL*”) un 2,9% debido al incremento del vacío y a la indexación negativa por IPC. La ocupación se mantiene afectada por la destrucción de empleo y se sitúa en el 89,3%.

- Plan Landmark I

Las obras en Castellana 85 en Madrid y Monumental en Lisboa están a punto de finalizarse y se entregarán en el próximo mes, con ambos edificios 100% ocupados. Únicamente queda por arrancar el último gran proyecto de este plan, Plaza Ruiz Picasso en Madrid, que comenzará en el tercer trimestre.

Logística

- Evolución del negocio

La logística continúa evolucionando bien, con un crecimiento *LfL* positivo del +0,8% y un *release spread* del +2,9%. Excelente trimestre en contratación con más de 143.000 m² firmados, incluyendo nuevos proyectos. Impacto temporal en ocupación (94,7% vs. 97,5% en FY20) debido a la expiración de algunos contratos flexibles y a un lanzamiento. Tras el cierre del primer trimestre, se han firmado alquileres por más de 70.000m², por lo que estimamos volver a una casi plena ocupación a final de año.

- Plan Best II & III

Todos los proyectos entregados en Best II y III se encuentran ocupados al 100%. Se ha entregado a Carrefour Azuqueca II, que con 98.757 m² es la nave logística más grande de España, la primera en obtener la certificación LEEDv4 Platino en Europa y la tercera en el mundo. Asimismo, se ha entregado a 4PX la nave de Cabanillas Park I G.

Centros comerciales

- Evolución del negocio

El primer trimestre ha venido marcado por fuertes restricciones a la actividad comercial y de restauración en toda la Península Ibérica, que han supuesto una disminución de rentas *LfL* del 2,9% y caídas significativas en los últimos doce meses en cuanto a ventas y afluencias de en torno al 40% vs el mismo periodo del año anterior, con escasa influencia del Covid. Las

bonificaciones otorgadas a los arrendatarios sitúan la tasa de esfuerzo en niveles muy saludables del 12,5%, con ligera mejora de las ventas respecto al último trimestre de 2020 y buen comportamiento de los consumidores en las reaperturas que estamos viviendo.

- Plan Flagship

Porto Pi en Mallorca y Saler en Valencia finalizarán su reforma en el segundo trimestre y, tras ello, habrán finalizado las actuaciones en todos los centros comerciales comprendidos en el plan Flagship.

Sostenibilidad

MERLIN vuelve a demostrar su compromiso con la sostenibilidad, obteniendo 11 nuevos certificados este trimestre con los mejores resultados posibles: solamente LEED Platino u Oro o BREEAM Muy Bueno. El importante esfuerzo de certificación de la cartera realizado concluirá en 2022 conforme a lo previsto. A día de hoy la Compañía cuenta ya con un 97% de los centros comerciales, un 89% de las naves logísticas y un 86% de las oficinas certificados.

Previsibilidad y solidez de flujos y balance

Pese al difícil inicio de año que esperábamos tanto en España como en Portugal (comunicado al mercado con ocasión de los Resultados 2020), la Compañía está en la línea de superar ligeramente la indicación de beneficio operativo para 2021 (€56 céntimos por acción), una vez tenidas en cuenta las rentas adicionales de proyectos en curso.

Afrontamos el corto y medio plazo con un balance de situación muy sólido, con un LTV del 39,7% y una posición de liquidez de € 1.291 millones. Solo el 5% de los contratos vencen en lo que queda de año y entran en operación activos con ingresos adicionales asegurados por un importe aproximado de €14 millones en el ejercicio.

Se han contabilizado (sin linealización) en los resultados del 3M21 €11,6 millones de bonificaciones correspondientes a la política comercial aplicable al primer semestre del 2021. El nivel de cobros continúa siendo muy elevado por quinto trimestre consecutivo, aunque en centros comerciales, como esperábamos, algunos inquilinos empiezan a llegar al límite por el prolongado efecto del Covid-19 en su actividad. La re-comercialización de locales tras lanzamiento está siendo, no obstante, mejor de lo previsto.

Dentro de la política de rotación de activos non-core, MERLIN ha realizado desinversiones por importe de € 44,0 millones, con una prima del 5% respecto a la valoración pre-Covid.

Acerca de MERLIN Properties

MERLIN Properties SOCIMI, S.A. (MC:MRL) es la mayor compañía inmobiliaria cotizada 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 y MSCI Small Caps.

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

Iris Ancares, iancares@tinkle.es, +34 607 94 70 96