



Informe resultados 2020





MERLIN Properties,
la Socimi de referencia
en el mercado
inmobiliario español



01

Resumen
Ejecutivo
04

02

Evolución
del negocio
18

03

Inversiones,
desinversiones
y Capex
28

04

Valoración
de la cartera
34

05

Estados
financieros
38

06

Hechos
post-cierre
46

07

Magnitudes
EPRA
48

08

Evolución
bursátil
50

APÉNDICES

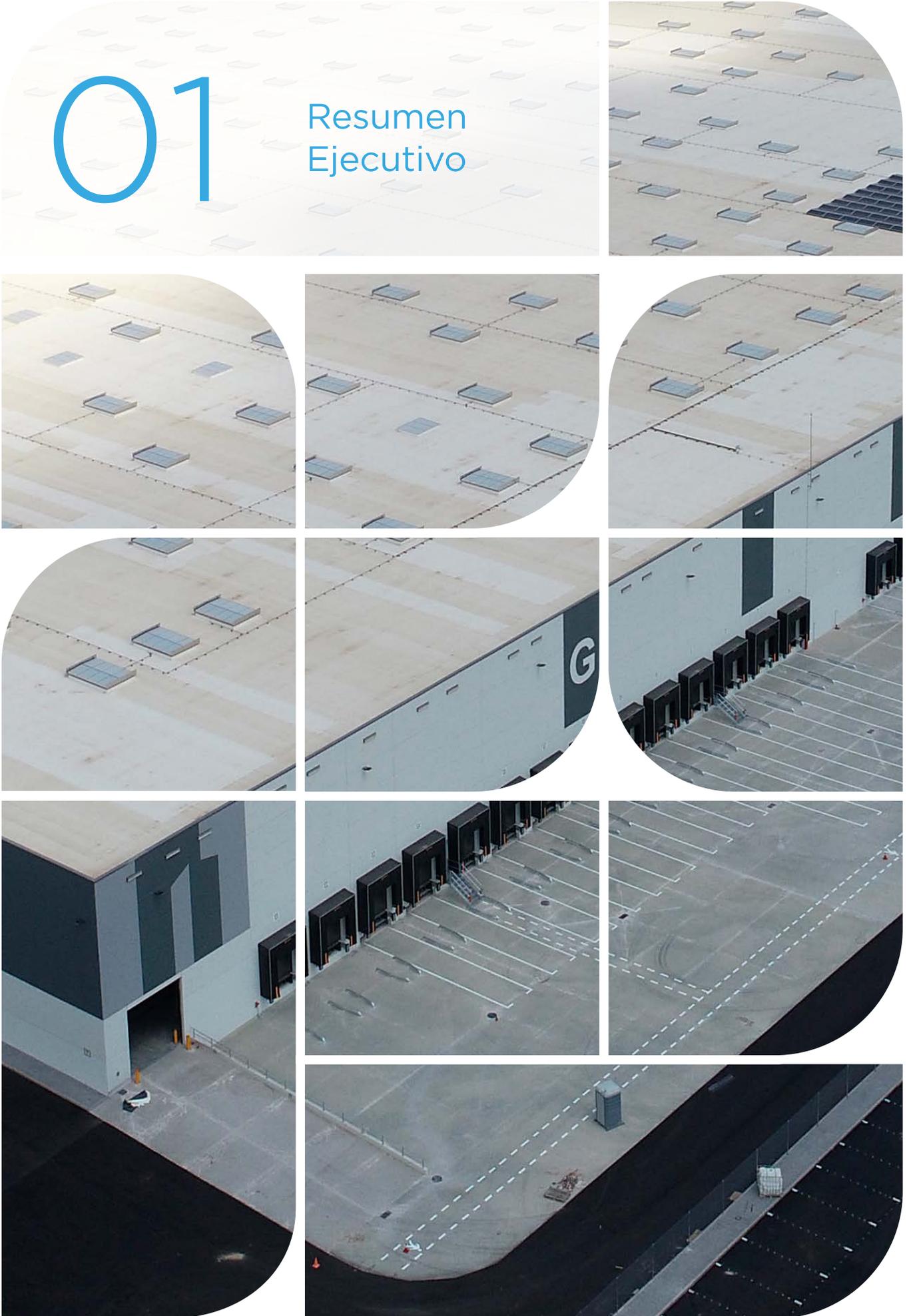
Cálculo
Magnitudes
EPRA
55

Reconciliación de las
medidas alternativas
de rendimiento
61

Listado
de activos
62

01

Resumen Ejecutivo



DE UN VISTAZO

2020 ha demostrado las ventajas de la diversificación y la resistencia de nuestro modelo de negocio. Las métricas financieras y operativas clave como la ocupación (94,2% -57 pbs vs 2019) y las rentas LfL (+0,4% vs 2019) se han mantenido en línea. La generación de flujo de caja (262,4 millones de euros en FFO, -16,2% vs 2019) es mejor de lo esperado pero se ha visto afectada por las bonificaciones en renta por Covid-19 y los activos vendidos.

RENTA BRUTA Y RENTA NETA

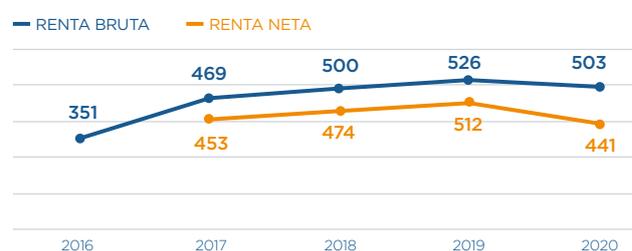
Rentas brutas sólidas. Rentas netas afectadas por la política comercial en retail.

€ 503m (-4.3% vs 2019)

RENTA BRUTA

€ 441m (-13.8% vs 2019)

RENTA NETA



FFO / AFFO

El FFO ha superado la indicación actualizada dada al mercado. Disminución frente al ejercicio 2019 debido a las bonificaciones en renta por Covid-19 y a los activos vendidos.

€ 262m o € 0,56 pa (-16,2% vs 2019)

FFO

€ 248m o € 0,53 pa (-18,4% vs 2019)

AFFO



NAV Y NTA

El EPRA NTA continua con crecimiento positivo.

€ 15,46 (+0,5% vs 2019)

EPRA NTA per share increase

+0,5%

Crecimiento del GAV (con capex)

(0,6%)

Crecimiento del GAV LfL



ENDEUDAMIENTO

El apalancamiento y el coste de la deuda en línea general con 2019.

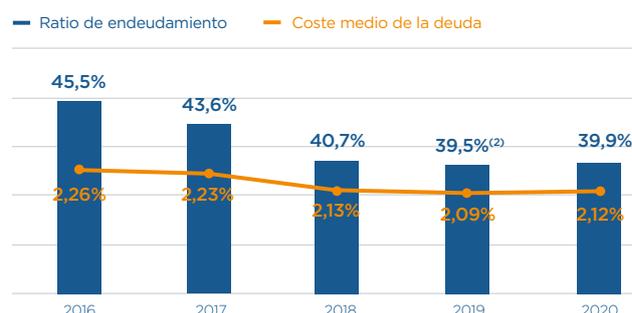
39,9%

Ratio de endeudamiento (LTV)⁽¹⁾

1,80% spot

(2,12% incluyendo costes de cobertura)

Coste medio de la deuda



⁽¹⁾ 41,1% excluyendo los costes de transferencia.

⁽²⁾ 40,6% excluyendo los costes de transferencia.

EVOLUCIÓN CONSOLIDADA

+0,4%

Rentas brutas *like-for-like* vs 2019

(16,2%)

FFO por acción vs 2019

+0,5%

EPRA NTA por acción vs 2019

- **Sólido comportamiento del negocio**, habiendo mantenido la ocupación con un ligero crecimiento positivo de las rentas LfL.
- **Los incentivos por Covid-19** ascienden a **€ 46,7m** en el periodo, contabilizados como un gasto íntegro en 2020 (no linealizado).
- **FFO por acción** (€ 0,56) **ha superado la indicación actualizada** dada al mercado (€ 0,53). La caída vs 2019 (-16,2%) se debe a los incentivos concedidos a los inquilinos comerciales y a los activos vendidos.
- **EPRA NTA** por acción se sitúa en **€ 15,46**, lo que supone un aumento del **0,5% vs 2019**. Por categorías, las valoraciones han incrementado en oficinas (+1,0%) y en logística (+8,0%), mientras que en centros comerciales han caído un 8,7%.

(€ millones)	2020	2019	Variación
Ingresos totales	508,6	530,6	(4,1%)
Rentas brutas	503,4	525,9	(4,3%)
Rentas brutas después de incentivos	441,1	511,5	(13,8%)
Rentas netas después de propex	393,9	463,3	(15,0%)
Margen ⁽¹⁾	89,3%	90,6%	
EBITDA ⁽²⁾	365,4	425,5	(14,1%)
Margen	72,6%	80,9%	
FFO ⁽³⁾	262,4	313,3	(16,2%)
Margen	52,1%	59,6%	
AFFO	247,6	303,3	(18,4%)
Resultado neto	56,4	563,6	(90,0%)

(€ por acción)	2020	2019	Variación
FFO	0,56	0,67	(16,2%)
AFFO	0,53	0,65	(18,4%)
EPS	0,12	1,20	(90,0%)
EPRA NTA	15,46	15,39	+0,5%

EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO

+2,2% | **+1,8%** | **(1,2%)**

Oficinas | Logística | Cen. Com.
Rentas *like-for-like* vs 2019

+3,0% | **+6,0%** | **+4,1%**

Oficinas | Logística | Cen. Com.
Release spread

(57 pbs)

Ocupación vs 31/12/2019

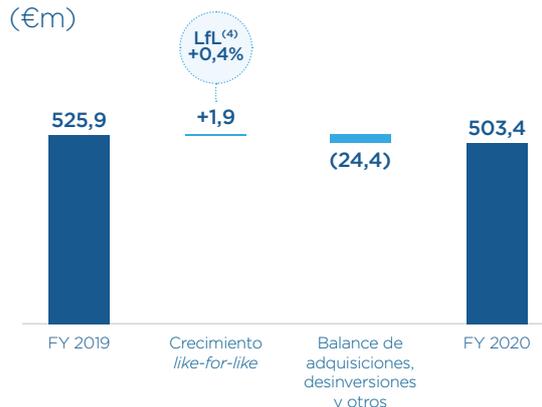
94,2%

- **Oficinas:** 248.992 m² contratados. LfL de **+2,2%** y *release spread* de **+3,0%**
- **Logística:** 155.572 m² contratados. LfL de **+1,8%** y *release spread* de **+6,0%**
- **Centros comerciales:** 45.365 m² contratados. LfL de **(-1,2%)** y *release spread* de **+4,1%**

	Contratados	Renta	Alquileres	Ocup. vs 31/12/19
	m ²	€ m	Cambio LfL	Release spread
Oficinas	248.992	233,2	+2,2%	+3,0%
Logística	155.572	58,9	+1,8%	+6,0%
Centros comerciales	45.365	114,4	(1,2%)	4,1%
Net leases	n.a.	86,5	+1,2%	n.m.
Otros	n.a.	10,5	(25,0%)	n.m.
Total	449.929	503,4	+0,4%	(57)

Evolución de rentas brutas

(€m)



⁽¹⁾ Neto de incentivos.

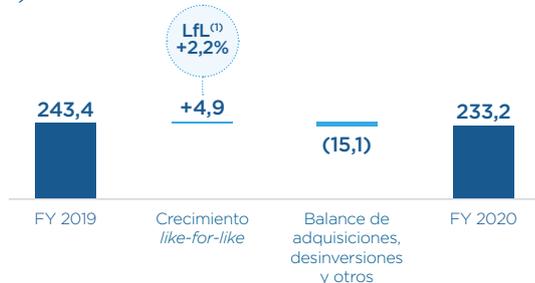
⁽²⁾ Excluyendo partidas no recurrentes (€ 6,2m) más LTIP devengado (€ 18,2m).

⁽³⁾ FFO equivale a EBITDA menos pagos de intereses netos, menos minoritarios, menos impuesto de sociedades recurrente más porcentaje de ganancias por puesta en equivalencia.

⁽⁴⁾ Cartera en explotación durante el período 2019 (€ 485,2m de rentas brutas) y el período 2020 (€ 487,1m de rentas brutas).

OFICINAS

Evolución de rentas brutas (€m)



Desglose de rentas

	Rentas brutas 2020 (€ m)	Renta pasante (€/m ² /mes)	PMA (años)
Madrid	169,1	17,8	2,9
Barcelona	38,9	17,8	2,7
Lisboa	22,2	18,6	3,9
Otros	3,0	11,0	5,5
Total	233,2	17,7	3,0

Alquileres

- **Crecimiento positivo de rentas LfL** durante el periodo **(+2,2%)** y **release spread (+3,0%)**.
- **Los principales contratos firmados en el 4T son:**
 - Nuevo alquiler de 7.785 m² con la Comunidad de Madrid en Castellana 280, Madrid.
 - Renovación de 4.787 m² con Alcon Healthcare en WTC6&8, Barcelona.
 - Renovación de 3.379 m² con Boston Scientific en PE Puerta de las Naciones, Madrid.
 - Renovación de 1.805 m² con Liferay en Castellana 280, Madrid.
 - Renovación de 1.800 m² con TBWA en Juan Esplandiú 11-13, Madrid.
 - Nuevo alquiler de 1.574 m² con Dominion en Partenon 14-16, Madrid.
 - Nuevo alquiler de 954 m² con Magna en PE Alvia XIX, Madrid.

	Contratados m ²	Salidas	Entradas	Renovaciones	Neto	Release spread	# contratos
Madrid	204.268	(49.399)	36.000	168.268	(13.399)	(1,4%)	115
Barcelona	39.187	(12.183)	5.644	33.543	(6.539)	+29,5%	24
Lisboa	5.538	(2.744)	2.744	2.794	-	+31,1%	11
Total	248.992	(64.326)	44.388	204.605⁽²⁾	(19.938)	+3,0%	173

Ocupación

- **La ocupación resiste en un entorno de mercado difícil.** Las principales salidas se deben a negocios muy afectados por Covid-19 (turismo y ocio y restauración) y a salidas voluntarias para sustituir a los inquilinos.
- Por mercados, **el mejor comportamiento durante el trimestre se ha producido en Madrid Prime CBD.**

Stock	1.191.825 m ²
WIP	137.928 m ²
Stock incl. WIP	1.329.753 m ²

Tasa de ocupación⁽³⁾

	31/12/20	31/12/19	Cambio pbs
Madrid	89,5%	91,0%	(150)
Barcelona	92,6%	96,0%	(341)
Lisboa	100,0%	100,0%	-
Otros	100,0%	100,0%	-
Total	91,1%	92,8%	(168)

⁽¹⁾ Cartera de oficinas en explotación durante el período 2019 (€ 220,5m de rentas brutas) y el período 2020 (€ 225,4m 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, 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 2020

	SBA (m ²)	ERV	ERV Yield ⁽¹⁾	Adquisición
 Plaza de Cataluña 9	3.048	€ 0,8m	4,5%	€ 15,4m

LANDMARK I EN STOCK

	SBA (m ²)	Alcance	Presupuesto	Entrega	YoC
 Diagonal 605	13.244	Entrada a doble altura + zonas comunes + nuevo espacio retail	€ 8,7m	Finalizado	15,5%

EN CURSO

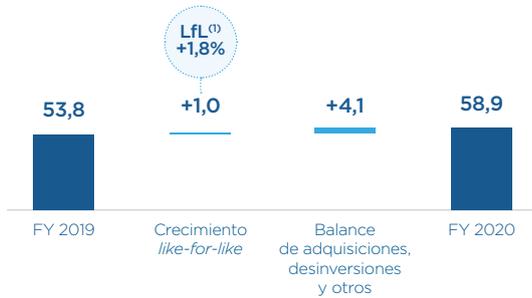
	SBA (m ²)	Alcance	Presupuesto	Entrega	YoC
 Castellana 85	16.474	Reforma integral	€ 34,8m	2T21	8,1%
 Monumental	25.385	Reforma integral (incluyendo CC)	€ 34,8m	2T21	9,4%

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

LOGÍSTICA

Evolución de rentas brutas

(€m)



Desglose de rentas

	Rentas brutas 2020 (€ m)	Renta pasante (€/m ² /m)	PMA (años)
Madrid	33,7	4,0	3,8
Barcelona	9,9	6,1	2,4
Otros	15,3	4,0	3,1
Total	58,9	4,2	3,4

Alquileres

- La cartera logística continúa dando sólidos resultados.
- Excelente *release spread* (+6.0%), aunque la muestra es pequeña (pocas renovaciones).
- Los principales contratos firmados en el 4T son:
 - Nuevo alquiler de 7.668 m² con Sending Transporte y Comunicación en Barcelona-PLZF.
 - Nuevo alquiler de 4.555 m² con Área Hospitalaria Virgen Macarena en Sevilla ZAL.
 - Nuevo alquiler de 2.275 m² con Paack Logistics en Barcelona-PLZF.
 - Nuevo alquiler de 2.275 m² con General Markets Food Ibérica en Barcelona-PLZF.

	Contratados m ²	Salidas	Entradas	Renovaciones	Neto	Release spread	# contratos
Madrid	76.184	(7.932)	72.564	3.620	64.632	(9,9%)	1
Barcelona	29.191	(28.500)	22.971	6.220	(5.529)	+12,1%	3
Otros	50.197	(11.002)	41.122	9.075	30.120	+12,2%	1
Total	155.572	(47.434)	136.657	18.915	89.223	+6,0%	5

Ocupación

- La cartera logística continúa ocupada en su casi totalidad.
- Todos los proyectos entregados de Best II y III están 100% alquilados.

Stock	1.221.716 m ²
WIP ⁽²⁾	936.555 m ²
Stock incl. WIP	2.158.271 m ²
ZAL PORT	632.176 m ²
ZAL PORT WIP	103.784 m ²
Stock gestionado	2.894.231 m ²

	Tasa de ocupación		Cambio pbs
	31/12/20	31/12/19	
Madrid	97,2%	97,2%	+3
Barcelona	93,3%	96,6%	(327)
Otros	100,0%	99,1%	+88
Total	97,5%	97,7%	(14)

⁽¹⁾ Cartera de logística en explotación durante el período 2019 (€ 52,3m de rentas brutas) y el período 2020 (€ 53,2m de rentas brutas).

⁽²⁾ WIP incluye los Best II y III.

LOGÍSTICA (CONT.)

INVERSIONES, REFORMAS Y DESARROLLOS

Best II (a 31/12/2020)

	SBA (m ²)	ERV (€m)	Inversión (€m)	ERV Yield sobre coste
Entregado	100.806			
A4-Pinto II ⁽¹⁾	29.473	1,2	13,7	8,6%
A2-Cabanillas III ⁽¹⁾	21.879	0,9	11,8	7,8%
A2-Cabanillas Park I F ⁽¹⁾	20.723	0,9	10,8	7,9%
A4-Seseña ⁽¹⁾	28.731	1,2	15,5	7,7%
En curso	272.746			
A2-San Fernando II	33.592	1,9	22,1	8,5%
A2-Azuqueca II	98.757	4,4	54,7	8,1%
A2-Cabanillas Park II	47.403	2,1	25,7	8,1%
A2-Cabanillas Park I G	92.994	3,8	56,0	6,8%
Reserva de 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	587.827	25,8	328,9	7,8%

Best III (a 31/12/2020)

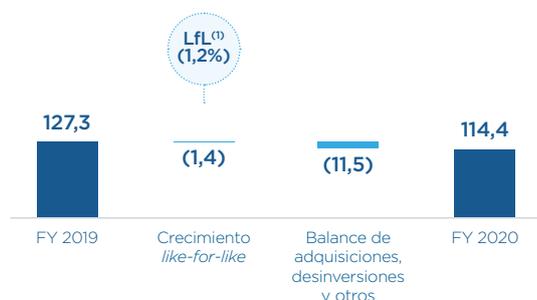
	SBA (m ²)	ERV (€m)	Inversión (€m)	ERV Yield sobre coste
Entregado	59.889			
Valencia-Ribarroja ⁽¹⁾	34.992	1,9	26,3	7,2%
Sevilla ZAL WIP ⁽¹⁾	13.476	0,6	7,7	8,4%
Zaragoza-Plaza II ⁽¹⁾	11.421	0,5	7,1	7,2%
En curso	74.147			
Sevilla ZAL WIP	29.174	2,4	22,2	10,2%
Lisboa Park	44.973	2,1	29,5	7,1%
Reserva de suelo	375.387			
Lisboa Park	179.891	8,4	118,1	7,1%
Madrid-San Fernando III	98.924	5,1	54,9	9,3%
Valencia	96.572	4,4	56,2	7,8%
Total	509.423	25,5	322,1	7,9%

⁽¹⁾ Reclasificado como parte del stock.

CENTROS COMERCIALES

Evolución de rentas brutas

(€m)



Desglose de rentas

	Rentas brutas 2020 (€ m)	Renta pasante (€/m ² /mes)	PMA (años)
MERLIN	114,4	21,3	2,4

Afluencias y ventas de inquilinos

	2020 UDM	vs 2019
Ventas de inquilinos ⁽²⁾	€ 702,5m	(36,4%)
Afluencia	64,3m	(37,4%)
Tasa de esfuerzo ⁽³⁾	12,9%	

Alquileres

- La afluencia y las ventas de los inquilinos se han visto afectadas por fuertes restricciones durante 10 meses.
- La tasa de esfuerzo ha empeorado a finales de año por nuevos cierres, pero se mantiene en niveles sostenibles.
- Los principales contratos firmados en el 4T son:
 - Nuevo alquiler de 2.621 m² con Ongravity en Marineda.
 - Nuevo alquiler de 1.751 m² con Estrella Park Experience en Marineda.
 - Nuevo alquiler de 973 m² con Sfera en Saler.
 - Nuevo alquiler de 891 m² con Climbat en X-Madrid.
 - Nuevo alquiler de 525 m² con Druni en Saler.

	Contratados m ²	Salidas	Entradas	Renovaciones	Neto	Release spread	# contratos
Total	45.365	(21.733)	20.369	24.996	(1.364)	+4,1%	95

Ocupación

- La política comercial de Covid-19 está dando sus frutos, protegiendo la ocupación mediante la extensión de los vencimientos más allá de diciembre de 2021.
- En el cuarto trimestre se han firmado 9.934 m² (+20,8% vs 2019) compensando las quiebras y los desahucios.
- 4.500 m² firmados en 2021.
- El centro comercial que mejor se ha comportado durante el cuarto trimestre ha sido **Marineda**.

Stock	461.714 m ²
Tres Aguas ⁽⁴⁾	67.691 m ²
Stock incl. Tres Aguas	529.405 m ²

	Tasa de ocupación		Cambio pbs
	31/12/20	31/12/19	
Total	93,7%	93,3%	+47

⁽¹⁾ Cartera de centros comerciales en explotación durante el período 2019 (€ 113,3m de rentas brutas) y el período 2020 (€ 111,9m de rentas brutas).

⁽²⁾ Excluyendo X-Madrid al no disponerse de información comparable.

⁽³⁾ Incluyendo el impacto de la política comercial.

⁽⁴⁾ Tres Aguas al 100%.

CENTROS COMERCIALES (CONT.)

FLAGSHIP

EN STOCK ⁽¹⁾	SBA (m ²)	Alcance	Presupuesto	Entrega	YoC	
	Saler	50.747	Reforma integral	€ 25,8m	2T21	5,7%
	Porto Pi	58.779	Reforma integral	€ 28,5m	2T21	4,1%

⁽¹⁾ 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.

BALANCE DE SITUACIÓN

- **Rating crediticio mantenido** tanto por S&P como por Moody's **con posterioridad** al brote de Covid-19.
- MERLIN dispone de **una fuerte posición de liquidez (€ 1.253 millones)**.
- El LTV se sitúa en 39,9%. La deuda neta se mantiene en línea con el 2019 ya que las ventas netas de activos y el efectivo retenido han compensado en su mayor parte el esfuerzo hecho en Capex.

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

Ratios	31/12/2020	31/12/2019
LTV	39,9%	39,5%
Tipo interés medio ⁽¹⁾	2,12%	2,09%
Vencimiento medio (años)	6,0	6,4
Deuda no hipotecaria sobre deuda total	86,7%	82,7%
Interés a tipo fijo	99,8%	99,5%
Posición de liquidez (€m) ⁽²⁾	1.253	1.085

	€ millones
GAV	12.811
Deuda financiera bruta	5.735
Efectivo y equivalentes ⁽²⁾	(467)
Deuda financiera neta	5.268
NAV	7.364
EPRA NTA	7.263

VALORACIÓN

- **GAV de € 12.811m, ligero incremento (+0,5%) incluyendo Capex** y disminución *like-for-like* (0,6%) en comparación con diciembre de 2019.
- Por categorías de activo, **crecimiento LfL del +1,0% en oficinas, (8,7%) en centros comerciales, +8,0% en logística y (0,2%) en net leases**. La robustez de la cartera de oficinas y el crecimiento de la cartera de logística compensan la caída de la cartera de centros comerciales.

	GAV (€ m)	Crecimiento LfL	Rentabilidad bruta	Expansión/(compresión) yield ⁽³⁾
Oficinas	6.322	+1,0%	4,1%	(46)
Centros Comerciales	2.207	(8,7%)	5,0%	24
Logística	1.026	+8,0%	5,6%	(26)
Net leases	1.846	(0,2%)	4,7%	(1)
WIP & land	390	n.a. ⁽⁴⁾	n.a.	
Otros	444	(6,2%)	3,0%	2
Participaciones minoritarias	575	+4,9%	n.a.	
Total	12.811	(0,6%)	4,5%	(23)

⁽¹⁾ Tipo de interés spot 1,80% en 2020 y 1,79% en 2019

⁽²⁾ Incluyendo efectivo (€ 255,9m), acciones en autocartera (€ 54,1m), pagos diferidos de la venta de Juno (€ 70m) y Silicius (€ 86,5m) y líneas de crédito no dispuestas (€ 786m) en 2020.

⁽³⁾ Pbs en base a las rentabilidades de salida.

⁽⁴⁾ A efectos del crecimiento LfL, WIP & Land se ha incluido dentro de su categoría respectiva.

INVERSIONES, DESINVERSIONES Y CAPEX

- No hubo adquisiciones significativas en 2020.
- **€ 198,3m de desinversiones a GAV** en el periodo incluyendo 3 activos comerciales y 19 sucursales de BBVA.
- **Landmark I, Flagship y Best II & III continúan progresando adecuadamente.**
- 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	€ millones
Adquisiciones	Plaza de Cataluña 9			15,4
Desarrollos		X-Madrid	A2-Azuqueca II A2-Azuqueca III (suelo) A2-San Fernando II A2-Cabanillas Park II (suelo) Lisboa Park	103,4
Inversiones inmobiliarias	Castellana 85 Monumental Plaza Ruiz Picasso Arturo Soria 343	El Saler Porto Pi Larios	A4-Getafe (Gavilanes) A2-Cabanillas I A4-Pinto II	117,6
Cartera <i>like-for-like</i> (Capex de mantenimiento) ⁽¹⁾				17,6
Total				254,0

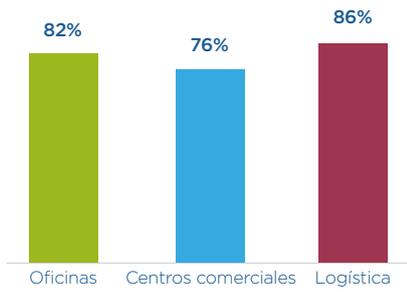
⁽¹⁾ € 14,8m capitalizados en el Balance de situación y € 2,8m considerados gastos en la Cuenta de resultados.

SOSTENIBILIDAD

- **Importante esfuerzo en términos de certificación de la cartera**, habiendo obtenido 9 nuevos certificados LEED y 33 nuevos certificados BREEAM.
- 8 de los 9 certificados **LEED** se han obtenido con la calificación de **Oro o Platino**.

A-2 Cabanillas Park G-H	Zaragoza Plaza II	A-2 Azuqueca II	Tres Aguas
			
LEED Oro	LEED Oro	LEED Platino	BREEAM Muy bueno

% GAV certificado



HECHOS POSTERIORES

- En enero, MERLIN entregó una nave de **98.757 m²** (A-2 Azuqueca II) a **Carrefour**.
- En febrero, MERLIN **vendió 3 activos logísticos no estratégicos que suman 50.904 m² y una oficina de BBVA** por un importe total de 44,0 millones de euros (+5% vs pre Covid-19).

ACTUALIZACIÓN COVID-19

POLÍTICA COMERCIAL 2021

- En octubre, la compañía aprobó 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 es aplicable durante el primer semestre de 2021, con un impacto revisado estimado en el periodo de 19,6 millones de euros (18,6 millones de euros corresponden a centros comerciales y 1 millón de euros al componente retail de oficinas) debido a confinamientos y cierres de actividad que no estaban previstos que ocurriesen cuando se lanzaron dichas medidas.

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



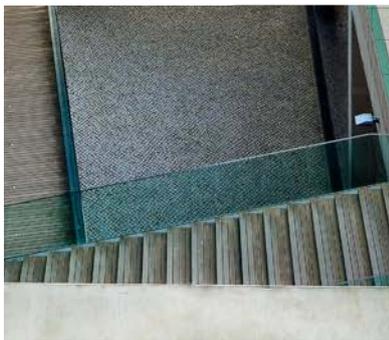
- Bonificación del 100% en caso de cierre forzoso exclusivamente durante el periodo en el cual los inquilinos no estén legalmente autorizados a abrir.
- Bonificación media del 25% concedida a los inquilinos (30% para ocio y restauración).
- Los inquilinos siguen pagando los gastos comunes.
- Esta política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

NIVEL DE COBROS

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

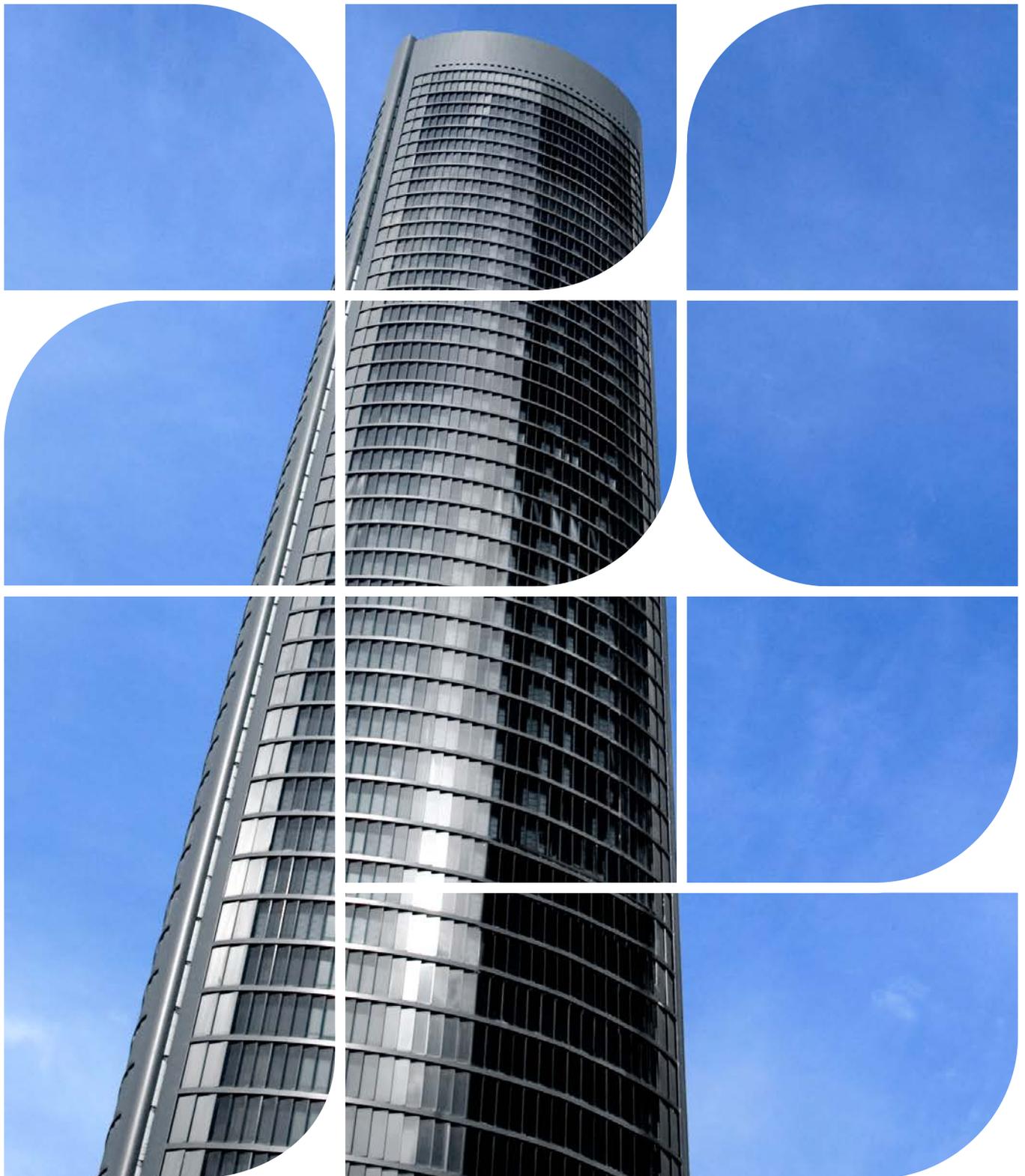
(% del total de facturas devengadas)

4T20	Oficinas	Centros comerciales	Net leases	Logística
Cobrado	99,5%	77,8%	100%	99,8%
Política comercial	0%	19,8%	0%	0%
En proceso	0,3%	0%	0%	0,2%
No cobrado	0,2%	2,4%	0%	0%



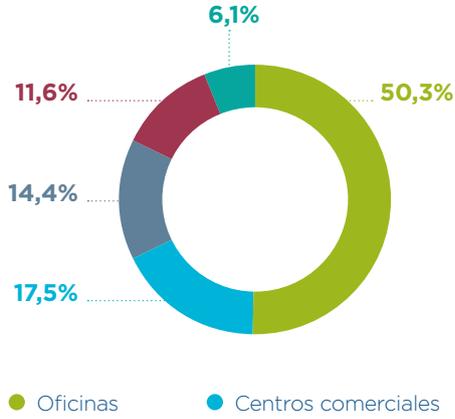
02

Evolución del negocio

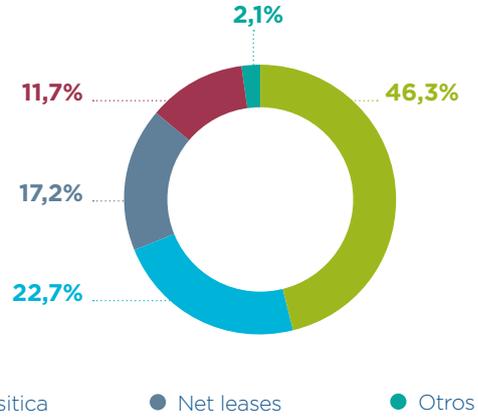


Evolución del negocio

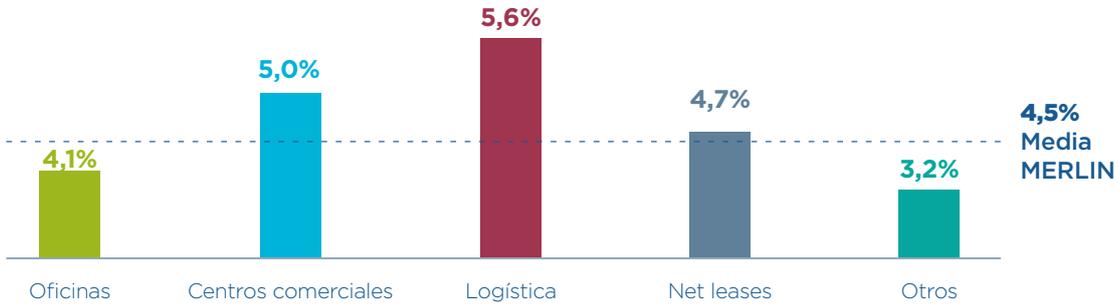
I GAV POR TIPO DE ACTIVO⁽¹⁾



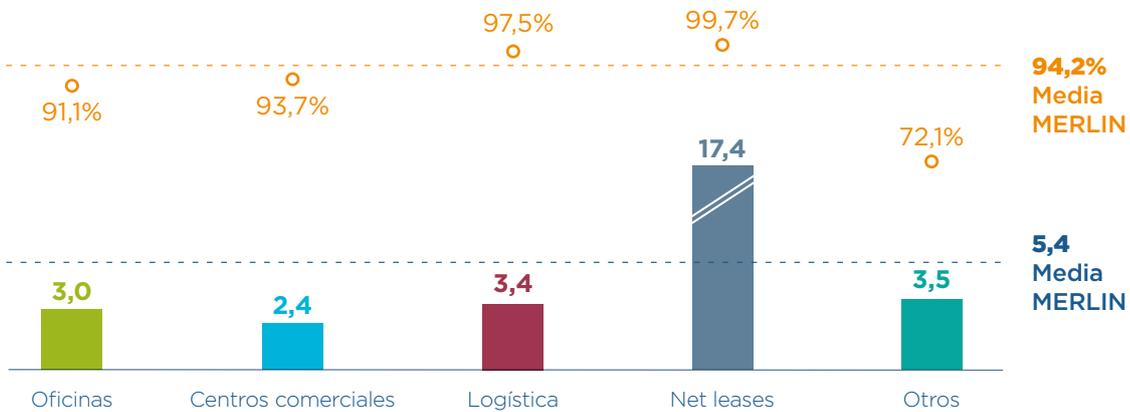
I RENTAS BRUTAS ANUALIZADAS POR TIPO DE ACTIVO⁽²⁾



I YIELD BRUTO POR TIPO DE ACTIVO



I OCUPACIÓN Y PERIODO MEDIO DE ARRENDAMIENTO (AÑOS) POR TIPO DE ACTIVO



⁽¹⁾ GAV del suelo en desarrollo y NAV por puesta en equivalencia incluidos en su categoría respectiva (oficinas, centros comerciales, y logística)
⁽²⁾ Rentas brutas anualizadas de activos totalmente consolidados

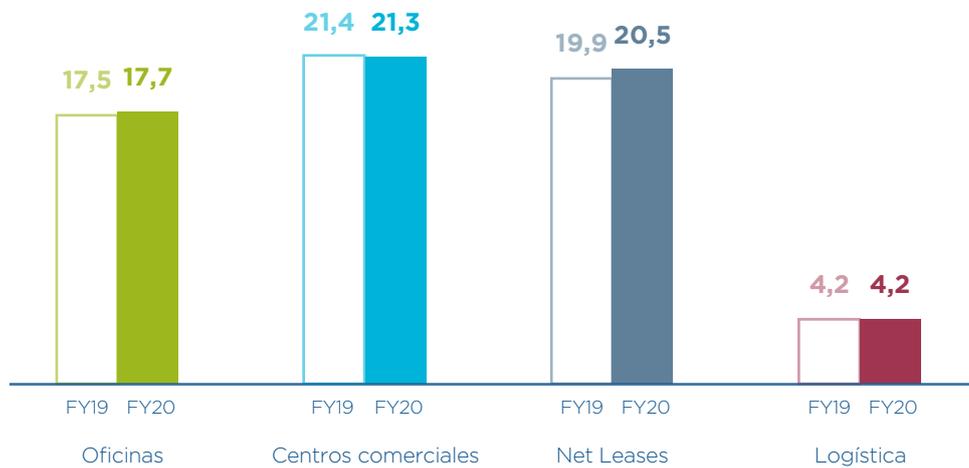
RENTA

Las rentas brutas de 2020 ascienden a un importe de € 503.448 miles frente a € 525.918 miles en 2019.

DESGLASE DE RENTAS BRUTAS

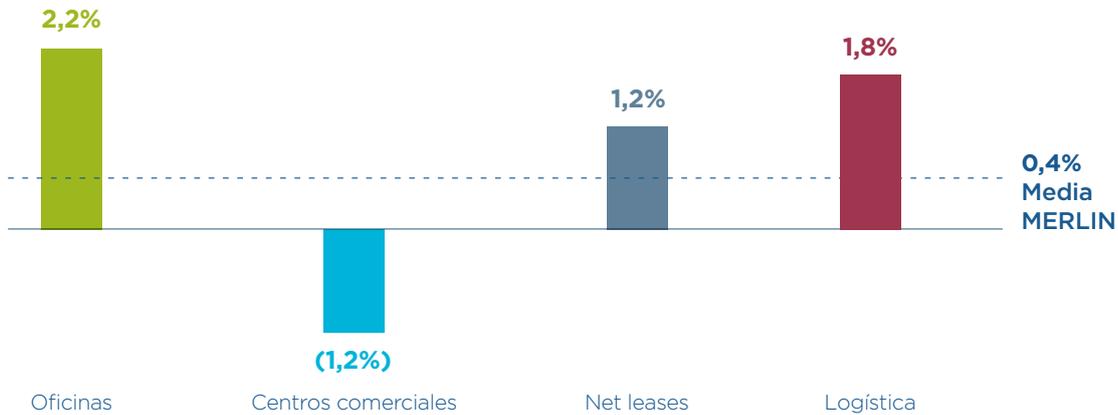
	FY20	FY19	Var (%)
Oficinas	233.215	243.431	(4,2%)
Centros comerciales	114.374	127.300	(10,2%)
Net leases	86.513	86.962	(0,5%)
Logística	58.848	53.796	+9,4%
Otros	10.498	14.429	(27,2%)
Total	503.448	525.918	(4,3%)

RENTA MEDIA PASANTE (€/M²/MES)



Las rentas brutas se han incrementado en un 0,4% en términos comparables. La evolución en términos comparables por categoría de activos es la siguiente:

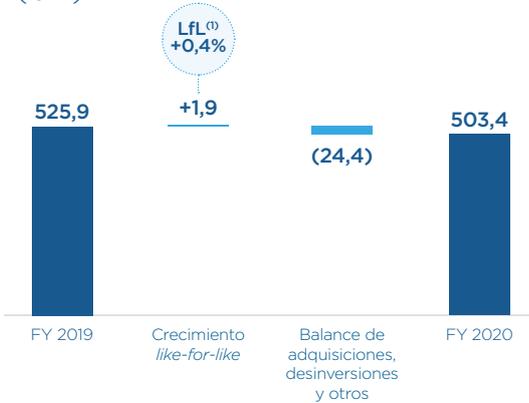
INCREMENTO LIKE-FOR-LIKE



Evolución de rentas brutas del año 2019 al 2020, para MERLIN y por categoría de activos:

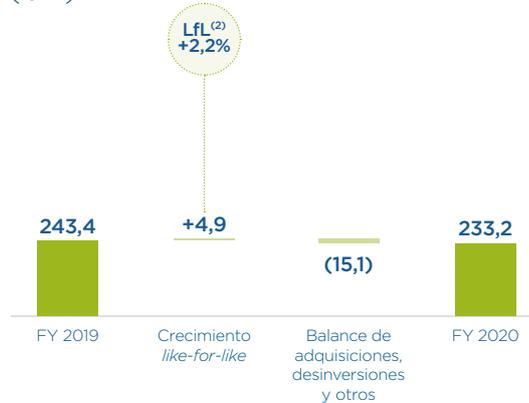
MERLIN

(€m)



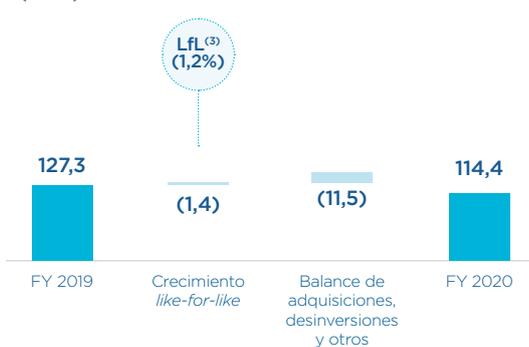
Oficinas

(€m)



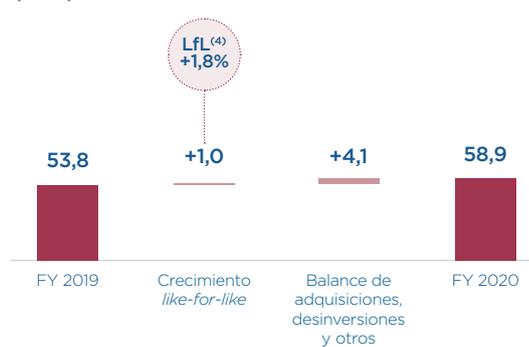
Centros comerciales

(€m)



Logística

(€m)



⁽¹⁾ Cartera en explotación durante el período 2019 (€ 485,2m de rentas brutas) y el período 2020 (€ 487,1m de rentas brutas).

⁽²⁾ Cartera de oficinas en explotación durante el período 2019 (€ 220,5m de rentas brutas) y el período 2020 (€ 225,4m de rentas brutas).

⁽³⁾ Cartera de centros comerciales en explotación durante el período 2019 (€ 113,3m de rentas brutas) y el período 2020 (€ 111,9m de rentas brutas).

⁽⁴⁾ Cartera de logística en explotación durante el período 2019 (€ 52,3m de rentas brutas) y el período 2020 (€ 53,2m de rentas brutas).

OCUPACIÓN

La S.B.A. total del stock de MERLIN a 31 de diciembre de 2020 asciende a 3.313.314 m². La S.B.A a 31 de diciembre de 2019 ascendía a 3.303.736 m², por lo que el aumento neto durante el período ha sido de 9.579 m². La ocupación a 31 de diciembre de 2020 es del 94,2%⁽¹⁾.

	31/12/2020	31/12/2019	Variación pbs
Oficinas			
S.B.A. Total (m ²) ⁽¹⁾	1.191.825	1.193.364	
S.B.A. ocupado (m ²)	1.085.511	1.106.939	
Ocupación física (%)	91,1%	92,8%	(168)
Centros comerciales			
S.B.A. Total (m ²)	461.714	500.056	
S.B.A. ocupado (m ²)	426.134	461.073	
Ocupación física (%) ⁽²⁾	93,7%	93,3%	+47
Logística			
S.B.A. Total (m ²)	1.221.716	1.160.289	
S.B.A. ocupado (m ²)	1.191.574	1.133.278	
Ocupación física (%)	97,5%	97,7%	(14)
Net leases			
S.B.A. Total (m ²)	350.542	362.509	
S.B.A. ocupado (m ²)	349.509	362.509	
Ocupación física (%)	99,7%	100,0%	(29)
Otros			
S.B.A. Total (m ²)	87.517	87.517	
S.B.A. ocupado (m ²)	63.107	63.107	
Ocupación física (%)	72,1%	72,1%	-
MERLIN			
S.B.A. Total (m²)	3.313.314	3.303.736	
S.B.A. ocupado (m²)	3.115.835	3.126.907	
Ocupación física (%)⁽²⁾	94,2%	94,8%	+8

⁽¹⁾ Excluyendo activos en curso o por desarrollar (Plaza Ruiz Picasso, Castellana 85, Monumental, Arturo Soria 343, Plaza Cataluña 9, Pere IV y Adequa (2 suelos en desarrollo))

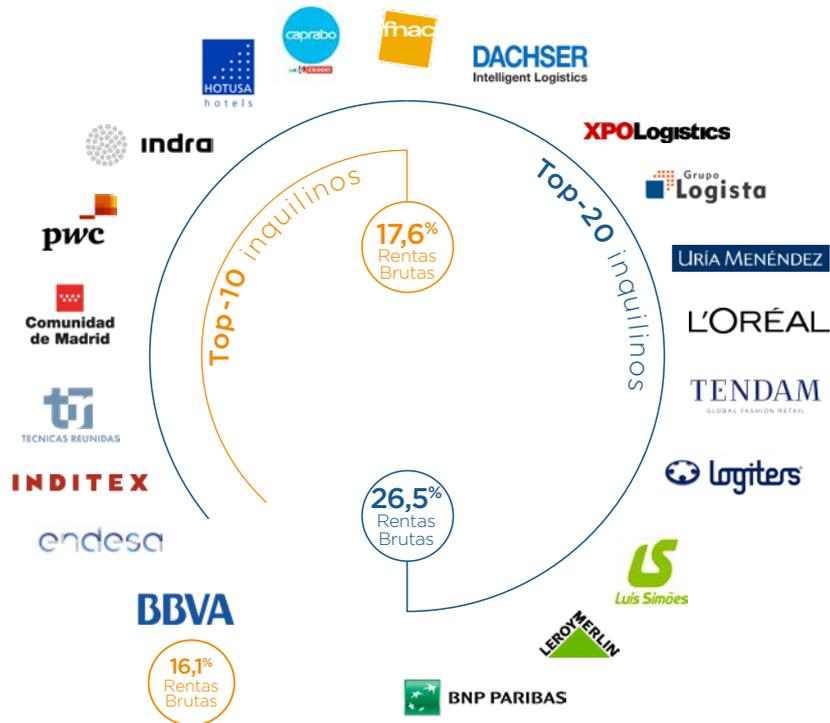
⁽²⁾ Excluyendo unidades vacantes adquiridas (7.162 m² en 2020 y 5.763 m² en 2019)

ARRENDATARIOS

MERLIN cuenta con una base de clientes de alta calidad, amplia y bien diversificada. Los 10 principales inquilinos, representan el 17,6% de

la renta bruta anualizada (más un 16,1% adicional de BBVA) mientras que los 20 principales inquilinos representan un 26,5% de la renta bruta anualizada (excluyendo a BBVA).

Inquilino	Años como Inquilino
BBVA	12
Endesa	18
Inditex	30
Técnicas Reunidas	15
Comunidad de Madrid	16
PWC	11
Indra	19
Hotusa	20
Caprabo	29
FNAC	24



ALQUILERES

Desde el inicio del año 2020, o desde la fecha de adquisición de los activos comprados con posterioridad, hasta el 31 de diciembre de 2020,

MERLIN ha formalizado contratos de alquiler por 449.930 m², de los cuales 201.414 m² corresponden a nuevos contratos y 248.516 m² a renovaciones.



I OFICINAS

El volumen total contratado es de 248.992 m² de los cuales 44.388 m² se corresponden con nuevos contratos y 204.605 m² con renovaciones.

Las salidas ascienden a 64.327 m², con lo que la contratación neta es negativa en 19.938 m². Los principales contratos firmados en 2020 son los siguientes:

Activo	Inquilino	Superficie (m ²)
Ribera del Loira 60	Endesa	54.960
Alcala 40	Ministerio del Interior	9.315
PE Las Tablas	BBVA	9.135
Castellana 280	Comunidad de Madrid	7.785
Sant Cugat II	Ricoh	6.672
Adequa	Wagen Group	5.978
PE Cerro Gamos	Vector Software Factory, S.L.	5.968
E-Forum	Agencia Estatal de la Administración Tributaria	5.190
PE Poble Nou 22@	Cimpress España	4.909
PE Sanchinarro	Medtronic	4.497
PE Churruca	Nuevas Tecnologías de la Información y Comunicación	4.424
PE Poble Nou 22@	Servizurich	4.201
Partenon 16-18	Maxamcorp	3.931

El release spread alcanzado en los contratos renovados o realquilados en período asciende a un 3,0%.

	Release spread	# contratos
Madrid	(1,4%)	115
Barcelona	+29,5%	24
Lisboa	+31,1%	11
Total	+3,0%	173

I CENTROS COMERCIALES

El volumen total contratado es de 45.365 m², de los cuales 20.369 m² se corresponden con nuevos contratos y 24.996 m² con renovaciones.

Las salidas han supuesto 21.733 m², por lo que la contratación neta es negativa en 1.364 m². Los principales contratos firmados han sido los siguientes:

Activo	Inquilino	Superficie (m ²)
X-Madrid	Ozone	2.959
Marineda	Ongravity	2.621
X-Madrid	Ongravity	2.380
Arenas	Mercadona	1.916
Marineda	Estrella Park Experience	1.751
Larios	Worten	1.349
El Saler	Mango	1.187
Bonaire	Mango	975
El Saler	Sfera	973
X-Madrid	Climbat	891
X-Madrid	Juguetrónica	862

El release spread alcanzado en los contratos renovados o realquilados en el período asciende a un +4,1%



I LOGÍSTICA

El volumen total contratado es de 155.572 m², de los cuales 136.657 m² se corresponden con nuevos contratos y 18.915 m² con renovaciones.

Las salidas han supuesto 47.434 m², por lo que la contratación neta es positiva en 89.223 m². Los principales contratos firmados en 2020 han sido los siguientes:

Asset	Tenant	G.L.A. (sqm)
A2-Cabanillas Park I F	Luis Simoes	20.723
A2-San Fernando II	Pallex	12.555
Zaragoza-Plaza II	DSV	11.420
A2-San Fernando II	Alfil	10.429
A4-Seseña	Carreras Grupo Logístico	9.561
Sevilla ZAL	Airbus	9.075
Sevilla ZAL WIP 2.5	4 Gasa	8.203
Barcelona-PLZF	Sending Transporte y Comunicación	7.668
A4-Seseña	Carreras Grupo Logístico	7.132
A2-San Fernando II	Alcanor Express	5.408

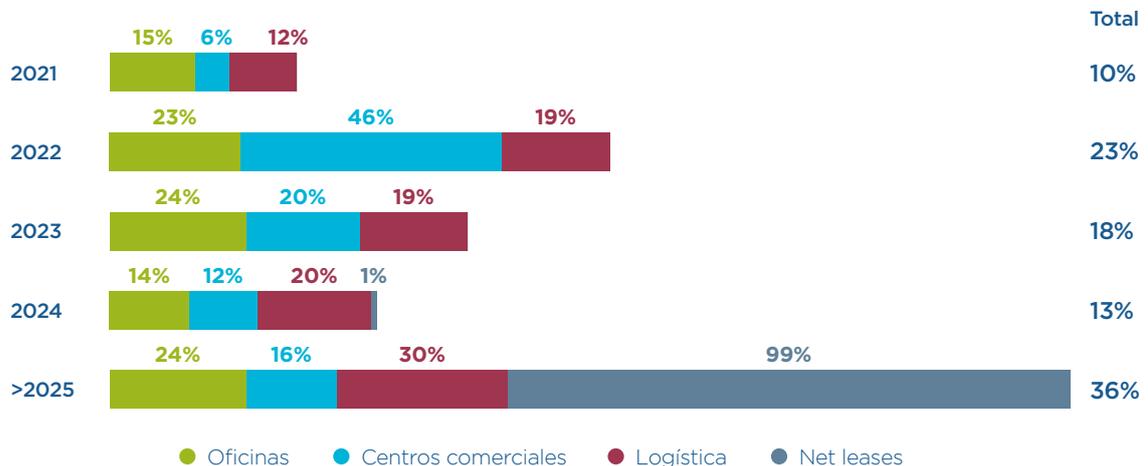
El release spread alcanzado en los contratos renovados o realquilados en el período asciende a un 6,0%.

	Release spread	# contratos
Madrid	(9,9%)	1
Barcelona	12,1%	3
Otros	12,2%	1
Total	6,0%	5

I PERFIL DE VENCIMIENTO

El gráfico de vencimientos de los contratos de arrendamiento (próximo break) muestra un perfil equilibrado. En términos agregados, en

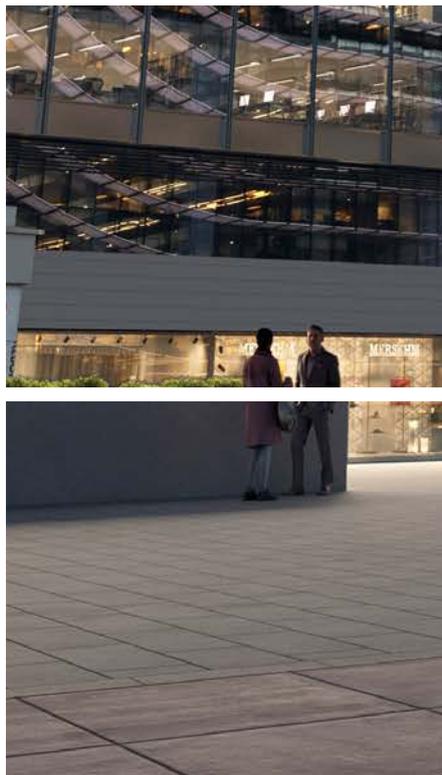
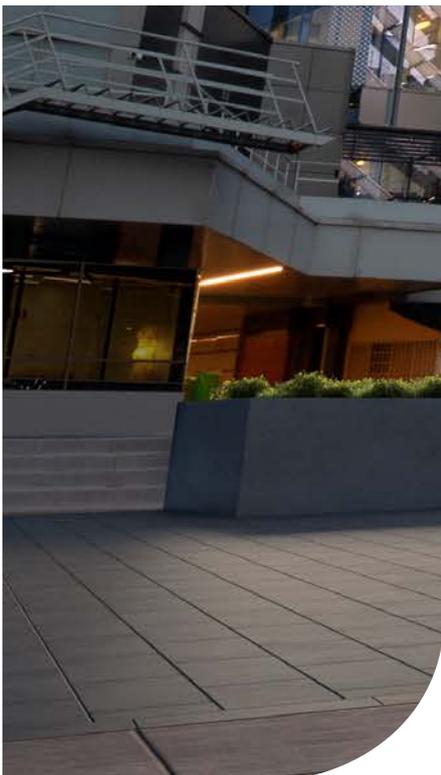
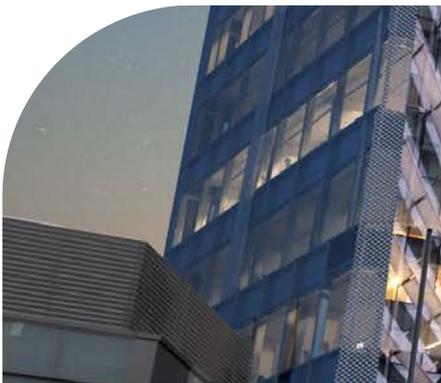
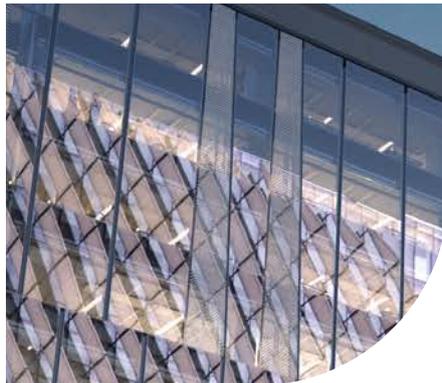
los próximos tres años, las rentas brutas con opción de break suponen un 10% en 2021, 23% en 2022 y 18% en 2023.





03

Inversiones, desinversiones y Capex



Inversiones, desinversiones y Capex

Durante el 2020, la actividad de inversión ha sido la siguiente:

- **No hubo adquisiciones significativas en 2020.**
- **€ 198,3m de desinversiones a GAV** en el periodo incluyendo 3 activos comerciales y 19 sucursales de BBVA.
- **Landmark I, Flagship y Best II & III continúan progresando adecuadamente.**
- 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	€ millones
Adquisiciones	Plaza de Cataluña 9			15,4
Desarrollos & WIP		X-Madrid	A2-Azuqueca II A2-Azuqueca III A2-San Fernando II A2-Cabanillas Park II Lisboa Park	103,4
Inversiones inmobiliarias	Castellana 85 Monumental Plaza Ruiz Picasso Arturo Soria 343	El Saler Porto Pi Larios	A4-Getafe (Gavilanes) A2-Cabanillas I A4-Pinto II	117,6
<i>Incremento de SBA⁽¹⁾</i>				21,9
<i>No incremento de SBA</i>				95,7
<i>Incentivos a inquilinos</i>				-
<i>Otras partidas de capex no asignadas</i>				-
Cartera Like-for-like (Capex de mantenimiento)⁽¹⁾				17,6
Intereses capitalizados (si aplican)				-
TOTAL				254,0

⁽¹⁾ Cuando el capex se realiza tanto en la SBA existente como en la incrementada, MERLIN clasifica el capex como "incremento de SBA" cuando la SBA disponible se incrementa en al menos un 10% en comparación con la superficie alquilable total del activo. En 2020 sólo Monumental y Plaza Ruiz Picasso se incluyen en esta categoría.



ADQUISICIONES

I OFICINAS

Adquisición de Plaza de Cataluña 9

En enero de 2020, MERLIN adquirió Plaza de Cataluña 9, un activo histórico localizado en una de las plazas más emblemáticas de Barcelona con una SBA de 3.084 m². El edificio, diseñado por el reconocido arquitecto modernista Josep Puig i Cadafalch, goza de un encanto especial, ideal para coworking. Se alquilará a nuestra filial LOOM.

El precio de adquisición asciende a € 15,4 millones y el total de la inversión suma € 18,4 millones, lo que implica una rentabilidad bruta del 4,5% sobre € 0,8 millones de rentas brutas.

	Plaza de Cataluña 9
Precio de adquisición activo (€ miles)	15.400
Capex estimado (€ miles)	3.000
Coste total (€ miles)	18.400
ERV (€ millon)	0,8
ERV yield ⁽¹⁾	4,5%
Total S.B.A. (m²)	3.048

⁽¹⁾ Calculado como renta bruta anualizada (ERV) dividida por el precio de adquisición del activo más Capex.

REFORMAS Y DESARROLLOS

PLAN LANDMARK I (OFICINAS)

INVERSIONES EN FY20



Plaza de Cataluña 9

SBA (m²) **3.048**
 ERV **€ 0,8m**
 ERV Yield⁽¹⁾ **4,5%**
 Adquisición **€ 15,4m**

EN STOCK



Diagonal 605

SBA (m²) **13.244**
 Alcance **Entrada a doble altura + zonas comunes + nuevo espacio comercial**
 Presupuesto **€ 8,7m**
 Entrega **Finalizado**

EN CURSO



Castellana 85

PRE-ALQUILADO 100%

SBA (m²) **16.474**
 Scope **Reforma integral**
 Presupuesto **€ 34,8m**
 Entrega **2T21**



Monumental

PRE-ALQUILADO 100%

SBA (m²) **25.385**
 Alcance **Reforma integral (incl. CC)**
 Presupuesto **€ 34,8m**
 Entrega **2T21**

⁽¹⁾ El yield sobre coste ("YoC") está calculado sobre el precio de compra (€ 15,4m) más el CAPEX estimado (€ 3,0m)

FLAGSHIP PLAN (CENTROS COMERCIALES)

EN STOCK⁽¹⁾

SBA (m²) **50.747**
 Alcance **Reforma integral**
 Presupuesto **€ 25,8m**
 Entrega **2T21**



Saler

SBA (m²) **58.779**
 Alcance **Reforma integral**
 Presupuesto **€ 28,5m**
 Entrega **2T21**



Porto Pi

⁽¹⁾ 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.

I PLAN BEST II Y BEST III (LOGÍSTICA)

MERLIN continúa expandiendo su huella logística mediante el programa de desarrollos / WIP en logística. A 31 de diciembre de 2020, los principales activos en desarrollo / WIP son los siguientes:

Best II (a 31/12/2020)

	SBA (m ²)	ERV (€m)	Inversión (€m)	ERV Yield sobre coste
Entregado	100.806			
A4-Pinto II ⁽¹⁾	29.473	1,2	13,7	8,6%
A2-Cabanillas III ⁽¹⁾	21.879	0,9	11,8	7,8%
A2-Cabanillas Park I F ⁽¹⁾	20.723	0,9	10,8	7,9%
A4-Seseña ⁽¹⁾	28.731	1,2	15,5	7,7%
En curso	272.746			
A2-San Fernando II	33.592	1,9	22,1	8,5%
A2-Azuqueca II	98.757	4,4	54,7	8,1%
A2-Cabanillas Park II	47.403	2,1	25,7	8,1%
A2-Cabanillas Park I G	92.994	3,8	56,0	6,8%
Reserva de 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	587.827	25,8	328,9	7,8%

Best III (a 31/12/2020)

	SBA (m ²)	ERV (€m)	Inversión (€m)	ERV Yield sobre coste
Entregado	59.889			
Valencia-Ribarroja ⁽¹⁾	34.992	1,9	26,3	7,2%
Sevilla ZAL WIP ⁽¹⁾	13.476	0,6	7,7	8,4%
Zaragoza-Plaza II ⁽¹⁾	11.421	0,5	7,1	7,2%
En curso	74.147			
Sevilla ZAL WIP	29.174	2,4	22,2	10,2%
Lisboa Park	44.973	2,1	29,5	7,1%
Reserva de suelo	375.387			
Lisboa Park	179.891	8,4	118,1	7,1%
Madrid-San Fernando III	98.924	5,1	54,9	9,3%
Valencia	96.572	4,4	56,2	7,8%
Total	509.423	25,5	322,1	7,9%

⁽¹⁾ Reclasificado como parte del stock.

04 Valoración de la cartera



Valoración de la cartera

La cartera de MERLIN ha sido valorada por CBRE, Savills y JLL, ascendiendo a un GAV total de € 12.811m. El desglose del GAV es el siguiente:

	GAV (€ m)	Crecimiento LFL	Yield bruta	Expansión/(compresión) yield⁽¹⁾
Oficinas	6.322	+1,0%	4,1%	(46)
Centros comercia- les	2.207	(8,7%)	5,0%	24
Logística	1.026	+8,0%	5,6%	(26)
Net leases	1.846	(0,2%)	4,7%	(1)
WIP & land	390	n.a. ⁽²⁾	n.a.	0
Otros	444	(6,2%)	3,0%	2
Participaciones minoritarias	575	+4,9%	n.a.	0
Total	12.811	(0,6%)	4,5%	(23)

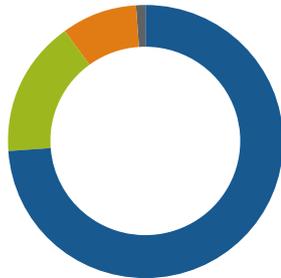
⁽¹⁾ Pbs basado en el yield de salida.

⁽²⁾ WIP & Land se han incluido dentro de su categoría respectiva para el crecimiento LFL.

Un análisis con mayor profundidad de la cartera de activos por valoración en las diferentes categorías se muestra a continuación:

OFICINAS (POR GAV)

Por geografía



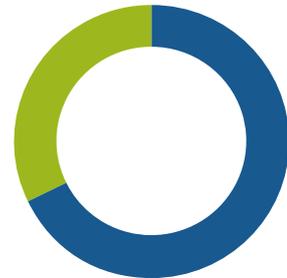
- Madrid **74%**
- Barcelona **16%**
- Lisboa **9%**
- Otros España **1%**

Por localización



- Prime + CBD **53%**
- NBA **39%**
- Periferia **8%**

Por producto



- Multi inquilino **68%**
- Mono inquilino **32%**

CENTROS COMERCIALES (POR GAV)

Por geografía



- Madrid **25%**
- Lisboa **20%**
- Galicia **13%**
- Cataluña **10%**
- Valencia **10%**
- Andalucía **7%**
- Otros **15%**

Por tipo



- Urbano **59%**
- Dominante **36%**
- Secundario **5%**

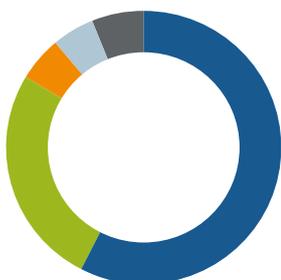
Por tamaño



- Extra-grande **33%**
- Grande **32%**
- Mediano **20%**
- Pequeño **15%**

LOGÍSTICA (POR GAV)

Por geografía



- Madrid **58%**
- Cataluña **26%**
- Sevilla **5%**
- País Vasco **5%**
- Otros **6%**

Por alcance



- Nacional **40%**
- Puertos **30%**
- Regional **27%**
- Relacionado con producción **3%**

Por tipología de inquilino

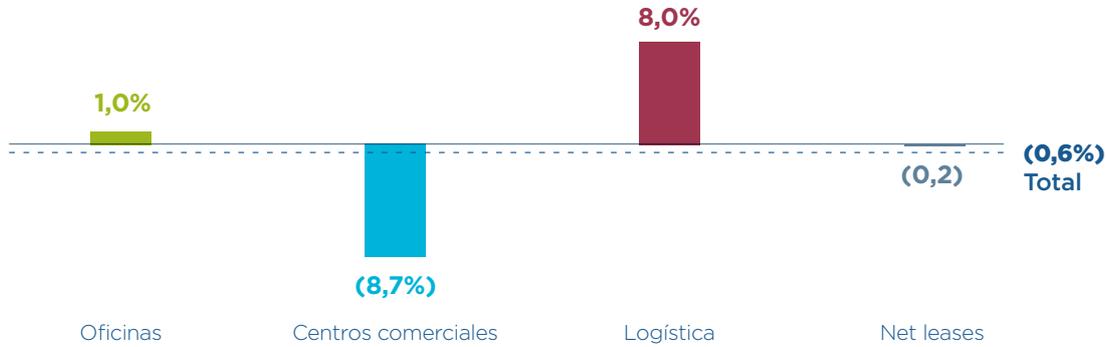


- 3PL mono-cliente **42%**
- 3PL multi-cliente **39%**
- Usuario final **19%**



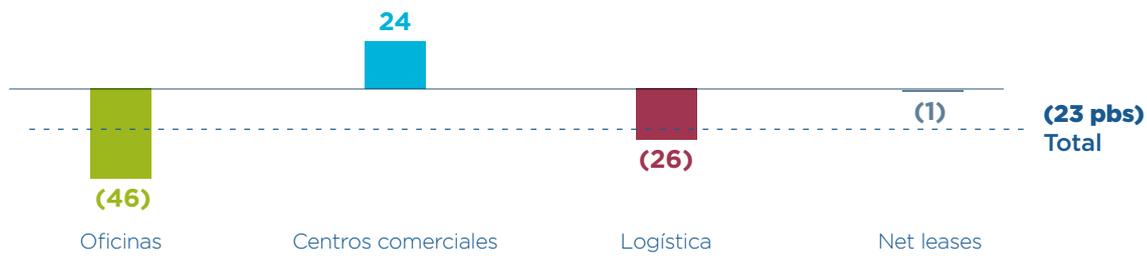
EVOLUCIÓN DE GAV LFL

El GAV se ha incrementado en € 60m, desde un GAV de € 12.751m a 31 de diciembre de 2019 hasta € 12.811m. La disminución like-for-like de GAV desde el 31 de diciembre de 2019 es del (0,6%).



EXPANSIÓN / (COMPRESIÓN) DE YIELD

Las yields se han comprimido en 23 pbs desde diciembre de 2019.



EVOLUCIÓN DEL GAV

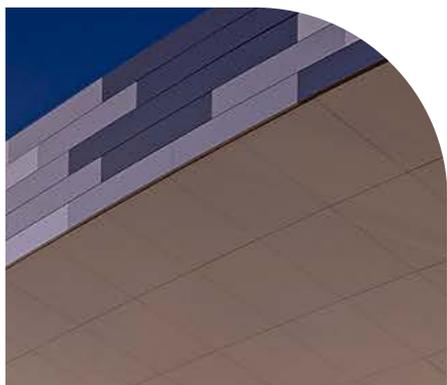
(€ millones)



⁽¹⁾ - € 105m revalorización en 2020 = - € 84m revalorización vía PyG - € 1m revalorización en inversiones por el método de la participación + € 15m derivado de Tree - € 4m ajuste IFRS 16

05

Estados financieros



Estados financieros

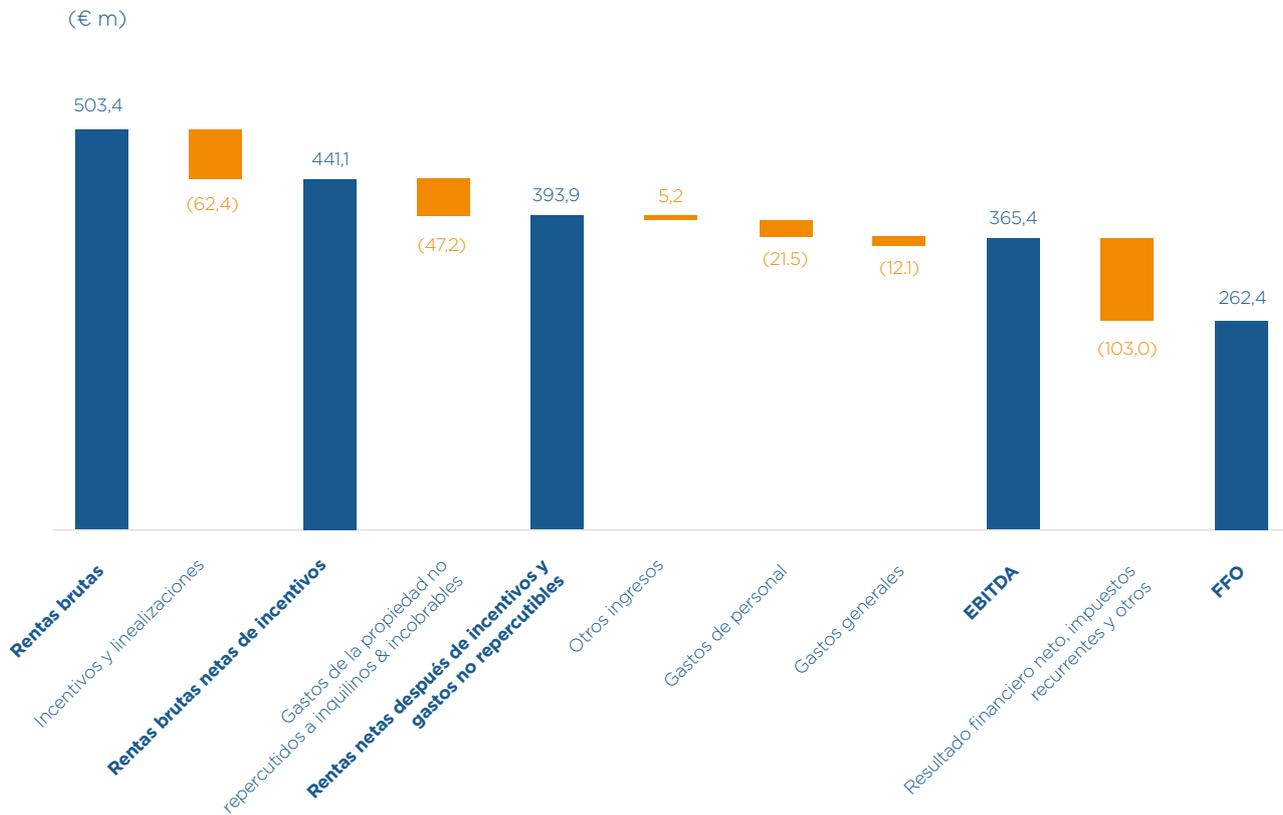
CUENTA DE RESULTADOS

(€ miles)	31/12/20	31/12/19
Rentas brutas	503.448	525.918
Oficinas	233.215	243.431
Logística	58.861	53.796
Centros comerciales	114.374	127.300
Net Leases	86.513	86.962
Otros	10.484	14.429
Otros ingresos de explotación	5.180	4.713
Total ingresos de explotación	508.628	530.631
Incentivos	(15.651)	(14.393)
Bonificación Covid-19	(46.735)	-
Total gastos de explotación	(105.294)	(139.914)
Gastos de explotación de activos no repercutibles a arrendatarios	(47.194)	(48.263)
Gastos de personal	(21.489)	(32.284)
Gastos generales	(12.144)	(10.186)
Gastos generales no-overheads	(6.235)	(4.939)
Provisión contable para Plan Incentivos L/P	(18.232)	(44.242)
EBITDA CONTABLE	340.948	376.324
Amortizaciones	(1.614)	(2.123)
Resultado enajenación inmovilizado	(14.300)	(19.063)
Exceso de provisiones	(30)	87
Variación valor razonable inversiones inmobiliarias	(84.468)	354.972
Diferencia negativa en combinación de negocio	-	(2.866)
EBIT	240.536	707.331
Resultado financiero neto	(127.360)	(112.415)
Costes amortización deuda	(18.906)	(3.163)
Resultado enajenación instrumentos financieros	(62)	(40)
Variación valor razonable de instrumentos financieros	(35.152)	(11.068)
Participación en el resultado de sociedades en equivalencia	(3.444)	10.065
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	55.612	590.710
Impuesto sobre beneficios	746	(27.071)
RESULTADO DEL PERIODO	56.358	563.639
Minoritarios	-	-
RESULTADO DEL PERIODO SOCIEDAD DOMINANTE	56.358	563.639

I NOTAS A LA CUENTA DE RESULTADOS

El importe de rentas brutas (€ 503.448 miles) menos los incentivos de € 62.386 miles equivale a las rentas brutas netas de incentivos de € 441.062 miles. Después de restar los gastos de explotación de activos no repercutibles a arrendatarios y los incobrables (€ 47.194 miles) se obtienen unas rentas netas de € 393.868 miles. El importe total de costes operativos de la Sociedad en el período es de € 58.100 miles, con el siguiente desglose:

- i. € 21.489 miles se corresponden con gastos de personal
- ii. € 12.144 miles de gastos generales de la Compañía
- iii. € 18.232 miles se corresponden con el plan de remuneración a largo plazo (LTIP) devengado
- iv. € 6.235 miles de gastos generales “non-overheads”. La reconciliación entre las rentas brutas del período y el FFO es la siguiente:





BALANCE DE SITUACIÓN

(€ miles)

ACTIVO	31/12/2020	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31/12/2020
ACTIVO NO CORRIENTE	13.061.757	PATRIMONIO NETO	6.696.267
Inmovilizado intangible	961	Capital	469.771
Inmovilizado material	7.106	Prima de emisión	3.813.409
Inversiones inmobiliarias	12.139.347	Reservas	2.509.875
Inversiones contabilizadas por puesta en equivalencia	434.127	Acciones y participaciones en patrimonio propias	(54.149)
Inversiones financieras a largo plazo	392.747	Otras aportaciones de socios	540
Activos por impuesto diferido	87.469	Dividendo a cuenta	-
		Beneficios consolidados del ejercicio	56.358
		Ajustes por cambios de valor	(99.537)
		Minoritarios	-
		PASIVO NO CORRIENTE	6.602.085
		Deudas a largo plazo	5.899.335
		Provisiones a largo plazo	18.296
		Pasivos por impuesto diferido	684.454
ACTIVO CORRIENTE	415.855	PASIVO CORRIENTE	179.260
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	33.368	Deudas a corto plazo	57.332
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	2.094	Provisiones a corto plazo	-
Inversiones financieras a corto plazo	77.271	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	113.586
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	252.022	Otros pasivos corrientes	8.342
Otros activos corrientes	51.100		
TOTAL ACTIVO	13.477.612	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	13.477.612

I NOTAS AL BALANCE CONSOLIDADO

El valor razonable de la cartera de activos inmobiliarios se corresponde a los obtenidos en las valoraciones de CBRE, Savills y JLL de 31 de diciembre de 2020. La valoración está incluida en las siguientes partidas contables:

€ millones	Notas	
Inversiones inmobiliarias	7	12.139,3
Derivados (en inversiones financieras a largo plazo)	10	107,9
Inversiones por puesta en equivalencia	9	434,1
Activos financieros no corrientes ⁽¹⁾	n.a.	103,7
Activos no corrientes	n.a.	0,9
Inventario	n.a.	19,5
Total balance de situación		12.805,4
IFRS-16 (concesiones)	7	(32,0)
Ajustes de participaciones por puesta en equivalencia	n.a.	37,5
Ajustes de valor en activos no corrientes	n.a.	0,3
Total Valoración		12.811,1

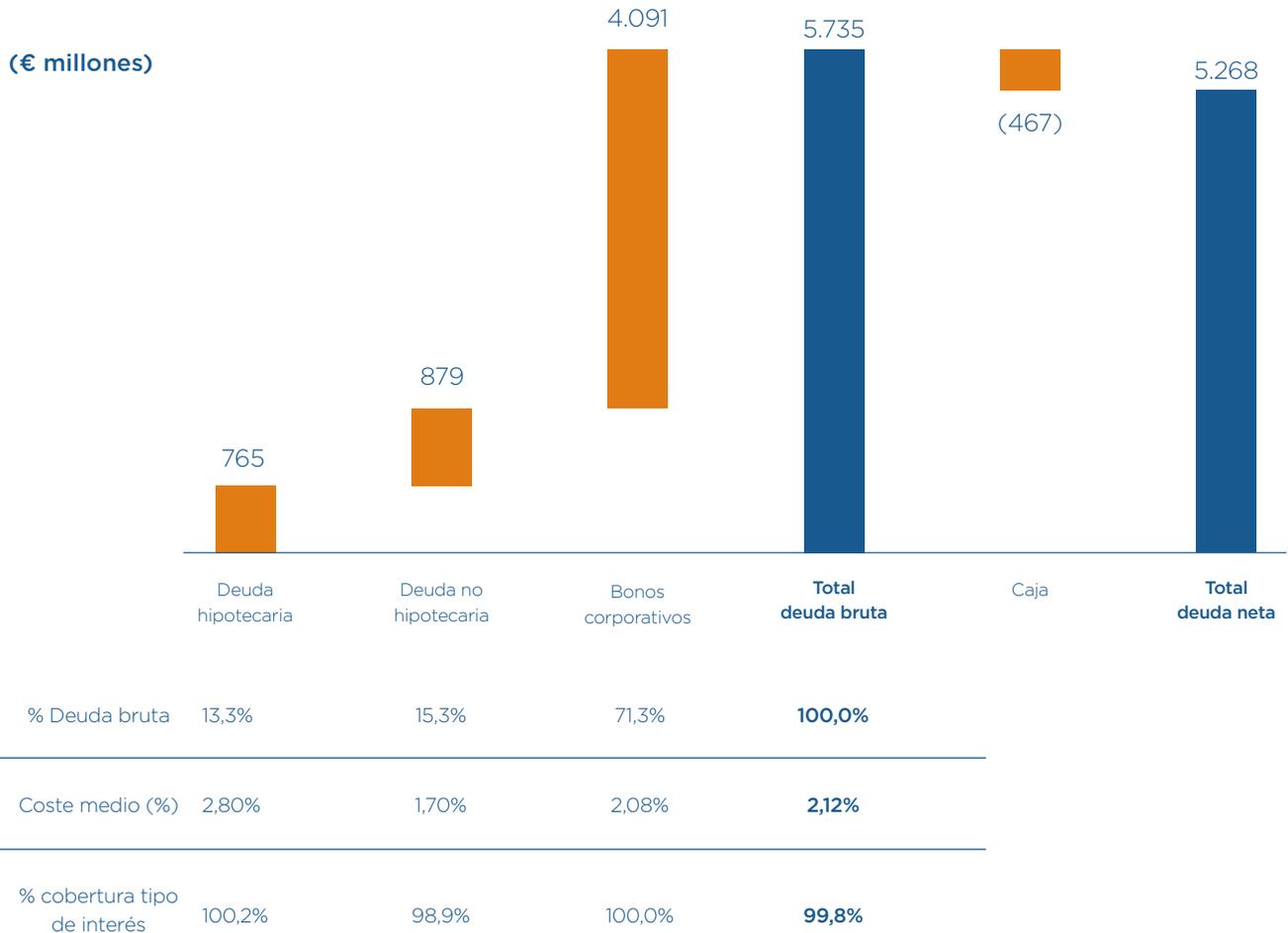
ENDEUDAMIENTO

I DESGLOSE TOTAL DEUDAS

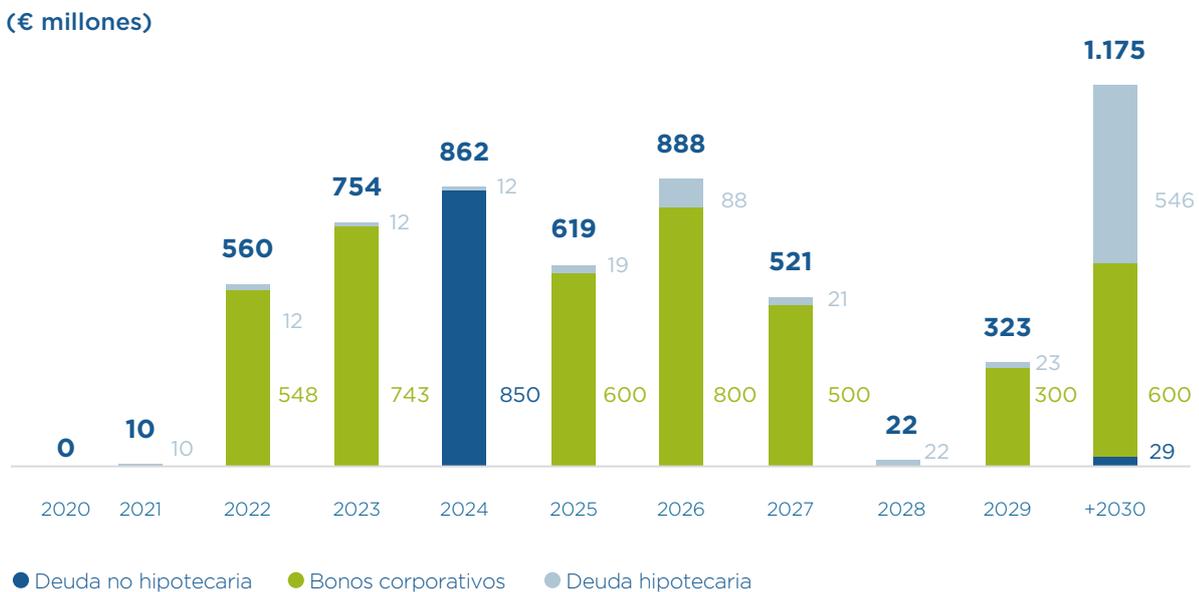
€ miles	Largo plazo	Corto plazo	Total
Deuda financiera	5.724.857	10.167	5.735.024
Gastos de formalización de deudas	(94.302)	-	(94.302)
Intereses de deuda	-	38.108	38.108
Valor de mercado de coberturas de tipos de interés	127.345	1.277	128.622
Otros pasivos financieros (p. ej. fianzas)	135.586	6.018	141.604
Total deudas	5.893.486	55.570	5.949.056

⁽¹⁾ Incluyendo préstamo DCN y el valor razonable de la participación en Aedas

La deuda financiera de MERLIN a 31 de diciembre asciende a € 5.268.483 miles. Esto representa un Ratio de Endeudamiento (“Loan To Value”) del 39,9%, incluyendo costes de transferencia, lo cual supone un aumento de 46 pbs desde el 31/12/2019 (39,5%). El desglose de la deuda de MERLIN es el siguiente:



La deuda de MERLIN cuenta con un periodo medio de vencimiento de 6,0 años. El cuadro de vencimiento de la deuda es el siguiente:



La deuda de MERLIN tiene a 31 de diciembre un coste medio de 2,12% (spot 1,80% más los costes de derivados). El importe del nominal de deuda con cobertura de tipo de interés asciende al 99,8%. Los principales ratios de la deuda se muestran a continuación:

(€ millones)	31/12/2020	31/12/2019
Deuda financiera bruta	5.735	5.567
Tesorería ⁽¹⁾	(467)	(385)
Deuda financiera neta	5.268	5.182
GAV	12.811	12.751
LTV	39,9%	39,5%
Coste medio	2,12%	2,09%
Tipo de interés fijo	99,8%	99,5%
Período Medio Vencimiento (años)	6,0	6,4
Liquidez ⁽²⁾	1.253	1.200
Deuda sin carga hipotecaria	86,7%	82,7%



⁽¹⁾ Incluyendo efectivo, pagos diferidos por las ventas de Juno (€ 70,0m) y Silicius (€86,5m) y acciones en autocartera (€ 54,1m) en 2020 y efectivo, pagos diferidos de Juno (€ 70,0m) y acciones en autocartera (€ 56,9m) en 2019.

⁽²⁾ Incluyendo caja disponible más el cobro pendiente de Juno y Silicius, las acciones propias y la línea de crédito no utilizada (€ 786m RCF y EIB) en 2020 y la caja disponible más el cobro pendiente de Testa, las acciones propias y las líneas de crédito no utilizadas en 2019.

RETORNO AL ACCIONISTA

El Retorno del Accionista está definido como la suma de (a) la variación en el EPRA NTA por acción de la Compañía durante el ejercicio y (b) los dividendos por acción (o cualquier otra remuneración al accionista) abonada durante el ejercicio (el “Retorno del Accionista”). La Tasa de Retorno al Accionista está definida como el retorno generado al accionista dividido por el EPRA NTA de la compañía a 31 de diciembre del ejercicio anterior (la “Tasa de Retorno al

Accionista”). De acuerdo con estas definiciones, el Retorno del Accionista en 2020 ha sido de € 0,22/acción (o € 102m millones de valor creado en términos absolutos) y la Tasa de Retorno del Accionista ha sido de 1,4%.

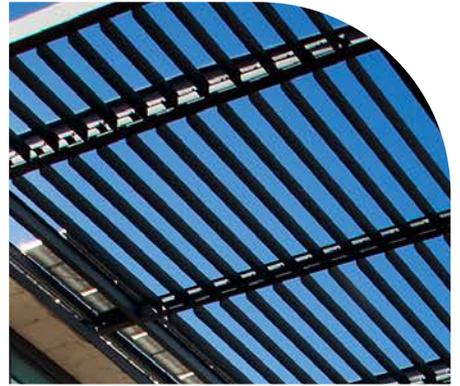
	Por acción (€)	€ millones
EPRA NTA 31/12/2019	15,39	7.230
Crecimiento NAV en 2020	0,07	34
EPRA NTA 31/12/2020	15,46	7.263
DPA	0,15	69
Crecimiento NTA + DPA (Retorno del Accionista)	15,61	7.332
Tasa de Retorno del Accionista	1,4%	1,4%

Las cifras pueden no coincidir debido al redondeo.



06

Hechos post-cierre

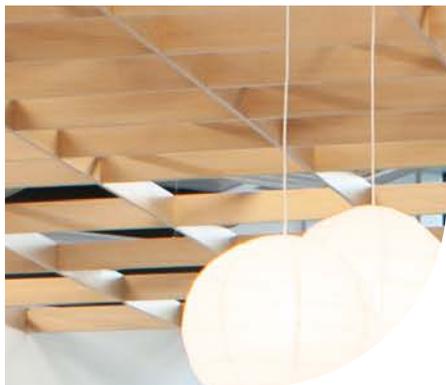


Hechos posteriores

- En enero, MERLIN entregó una nave de **98.757 m²** (A-2 Azuqueca II) a **Carrefour**.
- En febrero, MERLIN **vendió 3 activos logísticos no estratégicos que suman 50.904 m² y una oficina de BBVA** por un importe total de 44,0 millones de euros (+5% vs pre Covid-19).

07

Magnitudes EPRA



Magnitudes EPRA

Magnitud	Definición	31/12/2020	
		€ millones	€ por acción
Resultado neto EPRA	Resultado recurrente de los negocios estratégicos	262,4	0,56
NAV ⁽¹⁾	Net Asset Value (NAV) se calcula en base a los fondos propios consolidados de la compañía y ajustando determinadas partidas siguiendo las recomendaciones de la EPRA (incluir valor de los activos a mercado y excluir determinadas partidas que no se espera que cristalicen en un negocio de patrimonio en alquiler sostenido)	7.364	15,68
EPRA NRV	El EPRA Net Reinstatement Value (NRV): asume que la entidad nunca vende activos y pretende representar el valor necesario para reconstruir la entidad	7.738	16,47
EPRA NTA	El EPRA Net Tangible Assets (NTA): asume que las entidades compran y venden activos, cristalizando por tanto determinados niveles de pasivos por impuesto diferido	7.263	15,46
EPRA NDV	El EPRA Net Disposal Value (NDV): representa el valor de los accionistas bajo un escenario de liquidación, en el cual los pasivos por impuestos diferido, instrumentos financieros y otros ajustes se calculan teniendo en cuenta la totalidad del pasivo latente, netos de cualquier impuesto	6.544	13,93
EPRA Net Initial Yield	Ingreso por alquileres anualizado basado en las rentas pasantes a fecha de balance, menos costes comunes no repercutidos, dividido por el valor de mercado del activo, incrementado con los costes de adquisición	3,9%	
EPRA "topped-up" NIY	Ajuste al EPRA Net Initial Yield con respecto al vencimiento del periodo de renta gratuita y otros incentivos al arrendatario	4,0%	
EPRA tasa de desocupación ⁽²⁾	Ocupaciones financieras según cálculos recomendados por EPRA (superficies ocupadas multiplicadas por la renta de mercado / superficies en explotación a renta de mercado)	6,1%	
EPRA Costes (incluyendo costes directos de desocupación)	Costes de gestión recurrentes de la compañía con respecto a la renta bruta recurrente incluyendo los costes directos de desocupación	19,7%	
EPRA Costes (excluyendo costes directos de desocupación)	Costes de gestión recurrentes de la compañía con respecto a la renta bruta recurrente excluyendo los costes directos de desocupación	17,2%	
EPRA costes (excluyendo costes no recurrentes)	Costes de gestión recurrentes de la Compañía con respecto a la renta bruta recurrente	18,3%	



MERLIN Properties ha obtenido el certificado "Oro" en mejores prácticas de reporting, otorgado por EPRA. Es el máximo galardón por un cumplimiento "excepcional" con las mejores prácticas.

⁽¹⁾ Antes EPRA NAV.

⁽²⁾ ERV de los espacios ocupados en funcionamiento de € 533.0m, ERV de los espacios vacíos en funcionamiento de € 34.8m.

08

Evolución bursátil

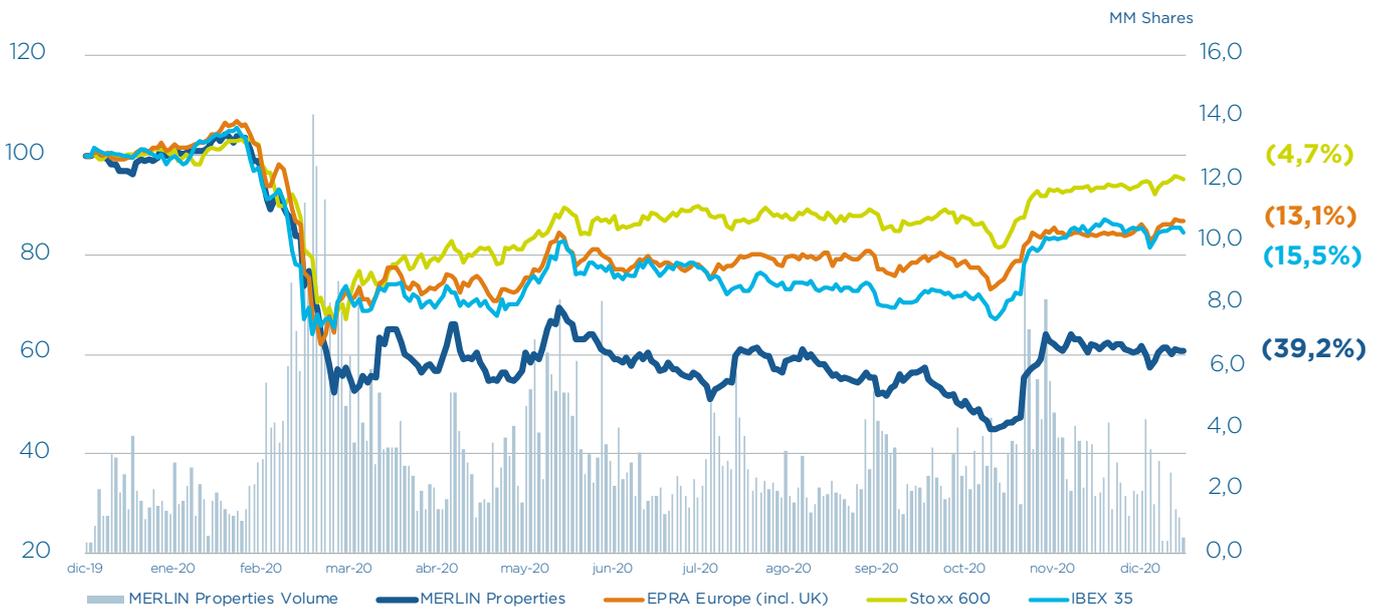


Evolución de la cotización

Las acciones de MERLIN, han cerrado a 31 de diciembre de 2020 a un precio de € 7,78, con una bajada de su cotización del 39% con respecto al precio de cierre a 31 de diciembre de 2019 (€ 12,79)

I EVOLUCIÓN COTIZACIÓN DE MERLIN EN EL PERIODO⁽¹⁾ VS ÍNDICES DE REFERENCIA

Del 31 de diciembre de 2019 al 31 de diciembre de 2020. En base 100.

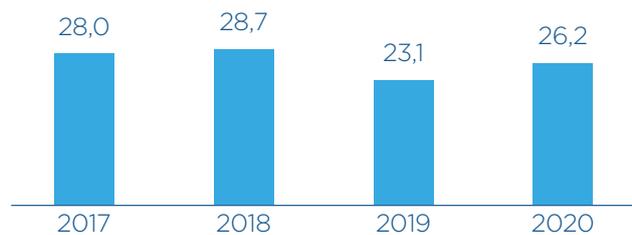


Fuente: Bloomberg

⁽¹⁾ Ajustado por cualquier transacción dilutiva

I VOLUMEN DIARIO NEGOCIADO (€ M)

El volumen medio diario negociado durante el período ha sido de € 26,2 millones



A la fecha del presente informe, MERLIN está activamente cubierta por 23 analistas. El precio objetivo medio es de € 10,07

PRECIOS OBJETIVOS Y RECOMENDACIONES DE ANALISTAS

Entidad	Fecha informe	Recomendación	Precio objetivo
 JBCapitalMarkets	10-02-2021	Neutral	10,00
 BANK OF AMERICA	18-01-2021	Comprar	9,00
 Kepler Cheuvreux	13-01-2021	Comprar	9,10
 SOCIETE GENERALE	07-01-2021	Neutral	8,30
 bankinter.	03-12-2020	Comprar	9,71
 ODDO BHF ASSET MANAGEMENT	16-11-2020	Neutral	9,00
 UBS	06-11-2020	Comprar	9,00
 Green Street Advisors	01-10-2020	Comprar	6,71
 ALANTRA	23-09-2020	Comprar	9,05
 Morgan Stanley	03-09-2020	Neutral	8,00
 Goldman Sachs	31-08-2020	Vender	6,10
 citi	07-08-2020	Vender	5,90
 BPI Grupo Catalink	05-08-2020	Comprar	9,55
 BARCLAYS	03-08-2020	Comprar	8,90
 renta4	13-07-2020	Comprar	9,90
 Santander	11-06-2020	Comprar	9,60
 Sabadell	05-06-2020	Comprar	10,17
 J.P.Morgan	01-04-2020	Comprar	11,00
 intermoney valores sv	17-02-2020	Comprar	14,50
 MIRABAUD	14-02-2020	Neutral	14,10
 Kempen	11-10-2019	Comprar	15,00
 GVC Gaesco	14-05-2019	Comprar	14,49
 fidentiis	17-01-2019	Comprar	14,50
Media total			10,07



Apéndices



CÁLCULO MAGNITUDES EPRA

I RESULTADOS EPRA

(€ miles)	Notas	
Resultado Neto Consolidado según NIIF		56.358
Ajustes para calcular el resultado EPRA, excluye:		181.575
(i) cambios de valor de inversiones, proyectos de inversión y otros intereses	7	86.112
(ii) Beneficios o pérdidas en la venta de activos	Cuenta de resultados	14.300
(iii) absorción de la revalorización en inversiones inmobiliarias		-
(iv) impuestos no recurrentes	n.a.	(3.046)
(v) resultado de sociedades por puesta en equivalencia no recurrente	n.a.	19.791
(vi) diferencia en combinación de negocios	3	-
(vii) cambios de valor de instrumentos financieros y costes de cancelación	n.a.	64.356
(viii) impactos de deterioro del crédito fiscal		-
(ix) resultado por enajenación de instrumentos financieros	Cuenta de resultados	62
Intereses minoritarios respecto a las partidas anteriores		-
EPRA resultado neto recurrente pre ajustes específicos		237.933
EPRA resultado neto por acción pre ajustes específicos		0,51
Ajustes específicos de la Compañía:		24.467
(i) provisión LTIP	18 c	18.232
(ii) gastos generales "no-overheads"	18 b y c	6.235
EPRA resultado neto recurrente post ajustes específicos		262.400
EPRA resultado neto por acción post ajustes específicos		0,56

I EPRA NRV, NTA AND NDV

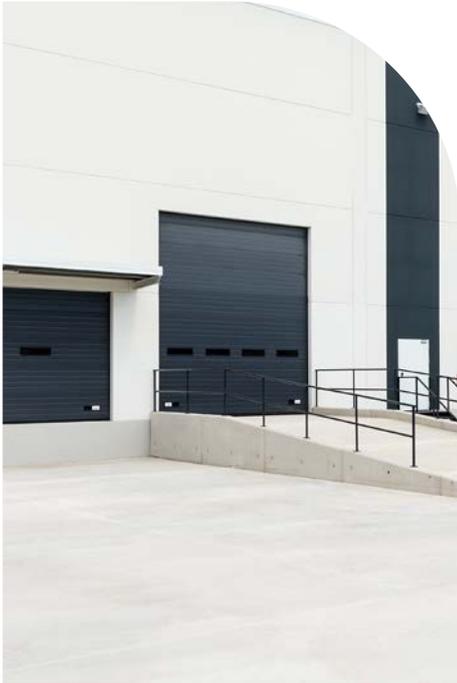
(€ millones)

Métricas EPRA Net Asset Value	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	NAV metodología previa ⁽¹⁾
<i>Fondos propios consolidados</i>	6.696,3	6.696,3	6.696,3	6.696,3
Incluye:				
<i>i) Instrumentos híbridos</i>	-	-	-	-
NAV Diluido	6.696,3	6.696,3	6.696,3	6.696,3
Incluye:				
<i>ii.a) Revalorización de activos de inversión (en caso de aplicar NIC 40)</i>	-	-	-	-
<i>ii.b) Revalorización de activos en desarrollo (en caso de aplicar NIC 40)</i>	-	-	-	-
<i>ii.c) Revalorización de otras inversiones</i>	37,8	37,8	37,8	37,8
<i>iii) Revalorización de arrendamientos financieros</i>	-	-	-	-
<i>iv) Revalorización de activos mantenidos para la venta</i>	-	-	-	-
NAV diluido a valor de mercado	6.734,1	6.734,1	6.734,1	6.734,1
Excluir:				
<i>v) Impuesto diferido en relación con ganancias de inversiones inmobiliarias</i>	597,0	497,3	-	597,0
<i>vi) Valor de mercado de instrumentos financieros</i>	33,0	33,0	-	33,0
<i>vii) Fondo de comercio consecuencia de activos diferidos</i>	-	-	-	-
<i>viii.a) Fondo de comercio para el balance de situación IFRS</i>	-	-	-	-
<i>viii.b) Inmovilizado intangible para el balance de situación IFRS</i>	-	(1,0)	-	-
Incluye:				
<i>ix) Valor de mercado de la deuda con tipo de interés fijo</i>	-	-	(190,0)	-
<i>x) Revalorización de activos intangibles a valor de mercado</i>	-	-	-	-
<i>xi) Impuesto de transferencia de activos inmobiliarios</i>	374,4	-	-	-
NAV	7.738,5	7.263,4	6.544,1	7.364,1
Número de acciones diluido	469,8	469,8	469,8	469,8
NAV - Euros por acción	16,47	15,46	13,93	15,68

I EPRA YIELDS

(€ millon)	Oficinas	Centros comerciales	Logística
Valoración de los activos	6.322,4	2.207,5	1.026,1
Impuesto de transferencia	147,6	76,3	34,0
Valor bruto de los activos	6.470,1	2.283,8	1.060,0
Excluir:			
Proyectos en desarrollo y suelos	(700,0)	0,0	0,0
Valoración cartera de activos	5.770,1	2.283,8	1.060,0
Rentas brutas anualizadas	229.4	110.9	57.9
Excluir:			
Propex no repercutibles a inquilinos	(17,3)	(12,1)	(4,7)
Renta "Topped-up" anualizada	212.0	98.8	53.1
Excluir:			
Incentivos	(5,6)	(3,4)	(2,1)
Rentas netas anualizadas	206.5	95.3	51.0
EPRA "topped-up" yield	3.7%	4.3%	5.0%
EPRA net initial yield	3.6%	4.2%	4.8%

⁽¹⁾ Calculado conforme a la antigua definición de EPRA NAV. De ahora en adelante MERLIN va a reportar las 3 nuevas definiciones de EPRA NAV: EPRA NRV, EPRA NTA y EPRA NDV



Net Leases	Otros	WIP	TOTAL
1.845,8	444,3	389,8	12.235,9
57,2	11,1	34,7	361,0
1.903,1	455,4	424,5	12.596,9
0,0	(116,8)	(424,5)	(1.241,3)
1.903,1	338,6	-	11.355,5
86,1	9,9	-	494,1
(0,9)	(1,5)	-	(36,6)
85,1	8,4	-	457,5
(0,3)	(1,0)	-	(12,4)
84,8	7,5	-	445,1
4,5%	2,5%	-	4,0%
4,5%	2,2%	-	3,9%

EPRA RATIO DE COSTES

(€ miles)	Notas	31/12/2020
Gastos de explotación de activos no repercutibles a arrendatarios	18 b	(45.454)
Impagados	18 b	(1.740)
Gastos de personal	18 c	(39.721)
Gastos generales	18 b	(12.144)
Gastos generales no-overheads	18 b y 18 c	(6.235)
LTIP devengado	18 c	18.232
Excluir:		
Depreciación de inversiones inmobiliarias		-
Costes de alquiler por concesiones		-
Costes de servicio incluidos en las rentas pero no recuperados por separado		-
Gastos de unidad de gestión de activos para terceros		-
Costes EPRA (incluyendo costes directos por desocupación)		(87.062)
Rentas brutas	8.2	503.448,0
Resta: incentivos	n.a	(62.386,0)
Resta: comisiones de servicio (si están incluidas en rentas)		0,0
Ingresos por rentas	18 a	441.062,0
Ratio de costes (incluyendo gastos generales “no-overheads”)		19,7%
Ratio de costes (excluyendo gastos generales “no-overheads”)		17,2%

Nota: según la política de MERLIN la compañía no capitaliza los overheads ni los gastos de explotación.

RECONCILIACIÓN DE LAS MEDIDAS ALTERNATIVAS DE RENDIMIENTO

De acuerdo con las recomendaciones emitidas por la European Securities and Markets Authority (ESMA), las medidas alternativas del rendimiento se describen a continuación.

GLOSARIO

Período medio de vencimiento (años)

Representa la duración media de la deuda de la Compañía hasta su vencimiento. Es una medida importante ya que proporciona al inversor la información importante sobre los compromisos de repago de las obligaciones financieras.

Se calcula como la suma de los años pendientes hasta el vencimiento de cada préstamo multiplicado por la deuda pendiente del préstamo y dividido entre el importe total pendiente de todos los préstamos.

Dada la naturaleza de esta medida, no es posible reconciliarla con los estados financieros del Grupo pero la información principal está disponible en los estados financieros consolidados.

Renta media pasante

Representa la renta por metro cuadrado por mes a la cual está arrendado un activo o categoría de activos en un momento determinado en el tiempo.

La renta media pasante es una medida de rendimiento relevante ya que muestra las rentas implícitas de todos los contratos de arrendamiento actuales de la compañía en un momento en el tiempo por metro cuadrado y por mes, permitiendo la comparación con las rentas de mercado.

Dada la naturaleza de esta medida, no es posible reconciliarla con los estados financieros.

Release spread

Diferencia entre la nueva renta firmada y la renta anterior en renovaciones (mismo espacio, mismo inquilino) o realquileres (mismo espacio, distinto inquilino) durante los últimos doce meses.

El *release spread* proporciona al inversor una visión del comportamiento del alquiler (tendencias de alquileres) a la hora de negociar con los inquilinos.

Se calcula basándose en alquiler por alquiler y, por tanto, no es posible reconciliarla con los estados financieros.

Rents Like-for-like

Importe de las rentas brutas comparables entre dos periodos. Se calculan activo por activo excluyendo de ambos periodos las rentas procedentes de inversiones o desinversiones realizadas entre ambos periodos así como otros

ajustes atípicos como indemnizaciones por rescisión anticipada de contratos de alquiler.

Consideramos el crecimiento de rentas *like-for-like* una medida relevante que permite comparar, sobre una base homogénea, la evolución de los ingresos por rentas de un activo o categoría de activos.

El cálculo se realiza activo por activo y, por tanto, no es posible reconciliarla con los estados financieros.

Rentas brutas anualizadas

Renta pasante a fecha del balance de situación multiplicada por 12.

Consideramos las rentas brutas anualizadas una medida de rendimiento relevante ya que representa el importe total de rentas de los contratos de arrendamiento actuales de la compañía en un momento determinado en el tiempo, permitiendo el cálculo del retorno de cada activo (Rentabilidad bruta).

Dada la naturaleza de esta medida, no es posible reconciliarla con los estados financieros.

GAV

Valor de la cartera según la última tasación externa disponible más pagos anticipados a coste para proyectos llave en mano y desarrollos.

El GAV es una medida de valoración estándar a efectos comparativos, reconocida de forma global en el sector inmobiliario, y llevada a cabo por un tasador externo independiente.

Yield bruto

Representa la rentabilidad bruta de un activo o categoría de activos. Se calcula dividiendo la renta bruta anualizada entre el último GAV disponible.

PMA (Wault)

Periodo medio de vigencia de contratos de alquiler, calculado como número de años de vigencia de los contratos de alquiler, desde la fecha del balance de situación y hasta el primer hito de ruptura de un contrato de alquiler, ponderado por la renta bruta de cada contrato de alquiler.

Consideramos el Wault una medida relevante ya que proporciona al inversor el período de riesgo y oportunidad para renegociar los contratos de arrendamiento actuales.

Dada la naturaleza de esta medida, no es posible reconciliarla con los estados financieros

Ingresos totales

Consiste en la suma de las rentas brutas totales y los restantes ingresos operativos excluyendo extraordinarios.

La reconciliación con IFRS se encuentra en la tabla situada más adelante.

EBITDA contable

El EBITDA contable se calcula como el resultado neto operativo antes de revalorizaciones netas, amortizaciones, provisiones, intereses e impuestos.

El EBITDA contable es una medida de rendimiento ampliamente utilizada por los inversores para valorar compañías, así como por las agencias de rating y acreedores para evaluar el nivel de endeudamiento mediante la comparación del EBITDA contable con la deuda neta y el servicio de la deuda.

La reconciliación con las medidas IFRS se encuentra en la tabla situada más adelante.

EBITDA

El EBITDA se calcula como el EBITDA contable deduciendo los gastos “non-overheads” y la provisión del LTIP.

El EBITDA es una medida muy útil ya que excluye el impacto de costes atípicos incurridos en el período. Los gastos atípicos o gastos “non-overheads” son aquellos asociados a la adquisición o venta de activos y las indemnizaciones, entre otros (según lo descrito en el folleto de la OPV).

La reconciliación con las medidas IFRS se encuentra en la tabla situada más adelante.

FFO contable y FFO

El FFO contable o Flujo de Fondos de las Operaciones contable se calcula como el EBITDA menos los gastos financieros netos e impuestos recurrentes (excluyendo impuestos de desinversiones y otros eventos extraordinarios).

El FFO se calcula deduciendo los gastos “non-overheads” de la compañía al FFO contable. Se trata de una medida de rendimiento y liquidez relevante reconocida de forma global en el sector inmobiliario.

MERLIN Properties, como miembro de EPRA (European Public Real Estate Association), sigue los estándares de mejores prácticas a la hora de reportar lo que permite al inversor comparar con mayor facilidad determinadas medidas que son específicas del sector inmobiliario. Las medidas se publican de forma semestral y se encuentran detalladas en el informe de gestión.

EPRA costes

Se calcula como los costes de gestión totales de la compañía divididos entre las rentas brutas netas de incentivos.

Esta medida de rendimiento muestra la eficiencia operativa sobre una base recurrente.

La reconciliación con los estados financieros se encuentra en el Apéndice del presente informe.

Resultado neto EPRA

Resultado recurrente de los negocios estratégicos según las recomendaciones de EPRA.

La reconciliación con los estados financieros se encuentra en el Apéndice del presente informe.

EPRA NRV, EPRA NTA and EPRA NDV

El EPRA Net Reinstatement Value (NRV): asume que la entidad nunca vende activos y pretende representar el valor necesario para reconstruir la entidad.

El EPRA Net Tangible Assets (NTA): asume que las entidades compran y venden activos, cristalizando por tanto determinados niveles de pasivos por impuesto diferido.

El EPRA Net Disposal Value (NDV): representa el valor de los accionistas bajo un escenario de liquidación, en el cual los pasivos por impuestos diferido, instrumentos financieros y otros ajustes se calculan teniendo en cuenta la totalidad del pasivo latente, netos de cualquier impuesto.

EPRA Yields

Net Initial Yield: Renta anualizada basada en las rentas pasantes a fecha del balance de situación, menos los gastos operativos no repercutibles, dividido entre el valor de mercado de los activos (GAV) incrementado con los costes de adquisición.

EPRA “Topped” NIY: Ajuste al EPRA Net Initial Yield respecto a la finalización de períodos de carencia (u otros incentivos al alquiler no finalizados tales como descuentos en renta o subidas escalonadas de rentas).

Se trata de dos medidas de rendimiento relevantes al ser un estándar de comparación reconocido en el sector inmobiliario a nivel global, ya que proporciona la rentabilidad neta de los activos de la cartera en base a los contratos vigentes a una fecha determinada con independencia de la estructura financiera de la compañía, según las recomendaciones de EPRA.

El cálculo se proporciona en el Apéndice del presente informe. Dada la naturaleza de esta medida, no es posible reconciliarla con los estados financieros.

Ratio de desocupación EPRA

Se calcula como el Valor Estimado de Rentas de Mercado (“ERV”) de la superficie desocupada dividido entre el ERV de la cartera completa. Dada la naturaleza de esta medida, no es posible reconciliarla con los estados financieros.

I RECONCILIACIÓN DE LAS MEDIDAS ALTERNATIVAS DE RENDIMIENTO CON CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(€ miles)	Notas	2020	2019
Importe neto de la cifra de negocios	18 a	446.132	514.853
Otros ingresos de explotación	Cuenta de resultados	2.640	2.799
Gastos de personal	18 c	(40.888)	(6.854)
Otros gastos de explotación	18 b	(66.936)	(64.473)
EBITDA contable		340.948	376.324
<i>Costes asociados a la adquisición y venta de activos</i>	18 b	4.173	4.492
<i>Otros gastos</i>	18 b	894	120
<i>Indemnizaciones</i>	18 c	1.167	328
Gastos “no overheads”	18 b y 18 c	6.235	4.939
Plan de Incentivos largo plazo	18 c	18.232	44.242
EBITDA		365.414	425.505
Intereses financieros excluyendo los costes de formalización de deuda	Cuenta de resultados	(127.360)	(112.415)
Resultado por puesta en equivalencia recurrente	n.a	16.347	6.012
Ajuste IFRS16	n.a	4.273	-
Minoritarios	n.a	6.026	
Impuestos corrientes	n.a	(2.300)	(6.030)
Ingresos financieros extraordinarios	n.a	-	205
FFO		262.400	313.277
Gastos “no overheads”	18 b y 18 c	(6.235)	(4.939)
FFO contable		256.165	308.338
(€ miles)			
Rentas brutas	Cuenta de resultados y 8.2	503.448	525.918
Ingresos por prestación de servicios	18 a	5.070	3.327
Otros ingresos netos de explotación	n.a	110	1.387
Ingresos totales		508.628	530.631

LISTADO DE ACTIVOS

Activo	Localización	Superficie m ² SR
Torre Castellana 259	Madrid	21.390
Castellana 280	Madrid	16.803
Castellana 278	Madrid	14.468
Castellana 93	Madrid	11.650
Castellana 85*	Madrid	16.474
Plaza Pablo Ruíz Picasso*	Madrid	31.576
Alcala 40	Madrid	9.315
Príncipe de Vergara 187	Madrid	10.732
Alfonso XI	Madrid	9.945
Pedro de Valdivia 10	Madrid	6.721
Beatriz de Bobadilla 14	Madrid	17.055
Princesa 3	Madrid	17.810
Princesa 5	Madrid	5.693
Plaza de los Cubos	Madrid	13.528
Ventura Rodriguez 7	Madrid	10.071
Juan Esplandiú 11-13	Madrid	28.008
Eucalipto 33	Madrid	7.301
Eucalipto 25	Madrid	7.368
Santiago de Compostela 94	Madrid	13.130
Parking Princesa**	Madrid	-
Total Madrid Prime + CBD		269.037
Ulises 16-18	Madrid	9.576
Josefa Valcarcel 48	Madrid	19.893
Alvento	Madrid	32.928
Cristalia	Madrid	11.712
Trianon	Madrid	18.400
Ribera del Loira 36-50	Madrid	39.150
Ribera del Loira 60	Madrid	54.960
Partenon 12-14	Madrid	19.609
Partenon 16-18	Madrid	18.343
Arturo Soria 128	Madrid	3.226
Total Madrid NBA A2		227.798

*Proyecto en desarrollo

**Superficie bajo rasante de los parkings no tenidos en cuenta a efectos de SBA.



Activo	Localización	Superficie m ² SR
Torre Chamartin	Madrid	18.295
Arturo Soria 343*	Madrid	6.615
Manoteras 18	Madrid	7.515
Fuente de la Mora	Madrid	4.482
Aquamarina	Madrid	10.685
Vía Norte	Madrid	37.224
María de Portugal 9-13	Madrid	17.191
Las Tablas	Madrid	27.184
Avenida de Burgos 210**	Madrid	7.376
Manuel Pombo Angulo 20	Madrid	3.623
Avenida de Bruselas 24	Madrid	9.163
Avenida de Bruselas 26	Madrid	8.895
Avenida de Bruselas 33	Madrid	33.718
Avenida de Europa 1A	Madrid	12.606
Avenida de Europa 1B	Madrid	10.495
Maria de Portugal T2	Madrid	17.139
Adequa 1	Madrid	27.426
Adequa 2***	Madrid	3.710
Adequa 3	Madrid	15.937
Adequa 5	Madrid	13.790
Adequa 6	Madrid	13.789
Adequa 4*	Madrid	15.793
Adequa 7*	Madrid	32.109
Total Madrid NBA A1		351.050
Francisco Delgado 9A	Madrid	5.496
Francisco Delgado 9B	Madrid	5.400
Atica 1	Madrid	7.080
Atica 2	Madrid	5.644
Atica 3	Madrid	5.746
Atica 4	Madrid	4.936
Atica 5	Madrid	9.526
Atica 6	Madrid	3.434
Atica XIX	Madrid	15.411
Cerro Gamos 1	Madrid	36.105
Alvia	Madrid	23.567
Total Madrid Periferia		122.344

*Proyecto en desarrollo

**Se excluye del perímetro

***Incluyendo 1.200 m² en desarrollo

Activo	Localización	Superficie m ² SR
Diagonal 605	Cataluña	13.793
Diagonal 514	Cataluña	9.664
Diagonal 458	Cataluña	4.174
Plaza de Cataluña 9*	Cataluña	3.048
Balmes 236-238	Cataluña	6.187
Vilanova 12-14	Cataluña	16.494
Gran Vía Cortes Catalanas 385	Cataluña	5.190
Diagonal 211 (Torre Glòries)	Cataluña	37.614
Diagonal 199	Cataluña	5.934
Llull 283 (Poble Nou 22@)	Cataluña	31.337
Loom 22@ Ferreteria*	Cataluña	2.018
Total Barcelona Prime + CBD		135.453
WTC6	Cataluña	14.461
WTC8	Cataluña	14.597
Av. Parc Logistic 10-12 (PLZFA)	Cataluña	11.411
Av. Parc Logistic 10-12 (PLZFB)	Cataluña	10.652
Total NBA WTC		51.121
Sant Cugat I	Cataluña	15.377
Sant Cugat II	Cataluña	10.008
Total Periferia		25.385
Monumental*	Lisboa	25.385
Marques de Pombal 3	Lisboa	12.461
Torre Lisboa	Lisboa	13.715
Central Office	Lisboa	10.310
Torre Zen	Lisboa	10.207
Art	Lisboa	22.150
TFM	Lisboa	7.837
Lisbon Expo	Lisboa	6.740
Total Lisboa Prime + CBD		108.805
Nestlé	Lisboa	12.260
Total Lisboa NBA		12.260

*Proyecto en desarrollo



Activo	Localización	Superficie m ² SR
Lerida - Mangraners	Cataluña	3.228
Zaragoza - Aznar Molina	Zaragoza	4.488
Sevilla - Borbolla	Andalusia	13.037
Granada - Escudo del Carmen	Andalusia	2.040
TOTAL OFICINAS		1.322.695*
Marineda	Galicia	100.475
Arturo Soria	Madrid	6.069
Centro Oeste	Madrid	10.876
Tres Aguas	Madrid	67.691
X-Madrid	Madrid	47.105
Callao 5	Madrid	11.629
Larios	Andalucía	37.956
Porto Pi	Mallorca	32.795
Artea	País Vasco	25.922
Arenas	Cataluña	31.905
Vilamarina	Cataluña	32.191
Saler	Valencian C.	29.360
La Vital	Valencian C.	20.878
Bonaire	Valencian C.	14.455
Almada	Lisboa	60.098
TOTAL CENTROS COMERCIALES		529.405

*Adequa 2 se excluye del perímetro (1.326.404 si se incluye)

Activo	Localización	Superficie m ² SR
A2-Coslada	Madrid	28.491
A2-Coslada Complex	Madrid	36.234
A4-Getafe (Cla)	Madrid	16.100
A4-Getafe (Los Olivos)	Madrid	11.488
A2-Meco I	Madrid	35.285
A4-Pinto I	Madrid	11.099
A4-Pinto II	Madrid	58.990
A4-Getafe (Gavilanes)	Madrid	39.591
A2-Meco II	Madrid	59.814
A2-San Fernando I	Madrid	11.179
A2-San Fernando II*	Madrid	33.592
A2-San Fernando III*	Madrid	98.924
A4-Seseña	Castilla La Mancha	28.731
A2-Alovera	Castilla La Mancha	38.763
A2-Azuqueca I	Castilla La Mancha	27.995
A2-Azuqueca II*	Castilla La Mancha	98.757
A2-Azuqueca III*	Castilla La Mancha	51.000
A2-Cabanillas I	Castilla La Mancha	70.134
A2-Cabanillas II	Castilla La Mancha	15.078
A2-Cabanillas III	Castilla La Mancha	21.879
A2-Cabanillas Park I A	Castilla La Mancha	38.054
A2-Cabanillas Park I B	Castilla La Mancha	17.917
A2-Cabanillas Park I C	Castilla La Mancha	48.468
A2-Cabanillas Park I D	Castilla La Mancha	47.892
A2-Cabanillas Park I E	Castilla La Mancha	49.793
A2-Cabanillas Park I F	Castilla La Mancha	20.723
A2-Cabanillas Park II*	Castilla La Mancha	210.678
A2-Cabanillas Park G-H-I-J*	Castilla La Mancha	92.994
Barcelona-ZAL Port	Cataluña	735.960
Barcelona-Sant Esteve	Cataluña	16.811
Barcelona-PLZF	Cataluña	131.624
Zaragoza-Pedrola	Zaragoza	21.579
Zaragoza-Plaza	Zaragoza	20.764
Zaragoza-Plaza II	Zaragoza	11.421
Valencia*	Valencian C.	96.572
Valencia-Almussafes	Valencian C.	26.613
Valencia-Ribarroja	Valencian C.	34.992
Vitoria-Jundiz I	País Vasco	72.717
Vitoria-Jundiz II	País Vasco	26.774
Sevilla Zal	Andalucía	124.725
Sevilla Zal WIP*	Andalucía	29.174
Lisboa Park	Lisboa	224.864
TOTAL LOGÍSTICA		2.894.231

*Proyecto en desarrollo



Activo	Localización	Superficie m ² SR
Tree		286.290
Caprabo	Cataluña	64.252
TOTAL NET LEASES		350.542
Eurostars Torre Castellana 259	Madrid	31.800
General Ampudia 12*	Madrid	-
Yunque	Madrid	1.780
San Francisco de Sales	Madrid	171
Local Plaza Castilla	Madrid	311
Locales Torre Madrid	Madrid	4.344
Torre Madrid residencial	Madrid	120
A4-Getafe**	Madrid	22.508
Novotel Diagonal 199	Cataluña	15.332
Jovellanos 91	Cataluña	4.067
Rambla Salvador Sama 45-47-49	Cataluña	1.140
Hotel Marineda	Galicia	5.898
Parking Palau*	Valencian C.	-
Bizcargi 11D	País Vasco	46
TOTAL OTROS		87.517

*Superficie bajo rasante de los parkings no tenidos en cuenta a efectos de SBA.

**Proyecto en desarrollo



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