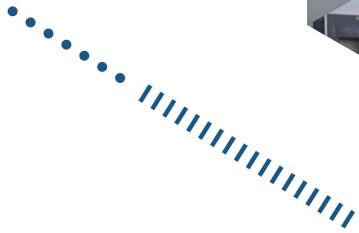


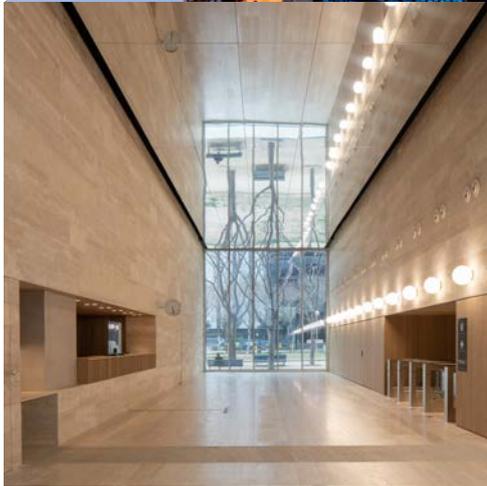
2021 INFORME RESULTADOS





2021

Continúa la senda alcista.
MERLIN ha experimentado un
crecimiento en todas sus métricas
financieras y operativas clave.



2021 INFORME RESULTADOS



01

Resumen
Ejecutivo

04

02

Evolución
del negocio

14

03

Inversiones,
desinversiones
y Capex

24

04

Valoración
de la cartera

28

05

Estados
financieros
32

06

Hechos
post-cierre
40

07

Magnitudes
EPRA
42

08

Evolución
bursátil
44

APPENDIX

Cálculo
Magnitudes
EPRA

49

Reconciliación
de las medidas
alternativas
de rendimiento

53

Listado
de activos

58



STOXX® Europe 600



MSCI



01 Resumen Ejecutivo



DE UN VISTAZO

Tras un primer semestre complicado, **los resultados operativos han mejorado a lo largo del año superando la estimación de FFO dada al mercado**. La compañía ha logrado un **crecimiento interanual en todas sus métricas financieras y operativas clave** tales como la ocupación (94,5% +21 pbs vs 2020), las rentas LfL (+0,2% vs 2020) o la generación de flujo de caja (€ 273,0m de FFO, +4,1% vs 2020). En los próximos años, **el crecimiento se verá impulsado por las entregas de Best II y III**, y más aún, por el **plan de Infraestructuras Digitales (Mega)**, cuya construcción comenzará en 2022.

RENTA BRUTA Y RENTA NETA

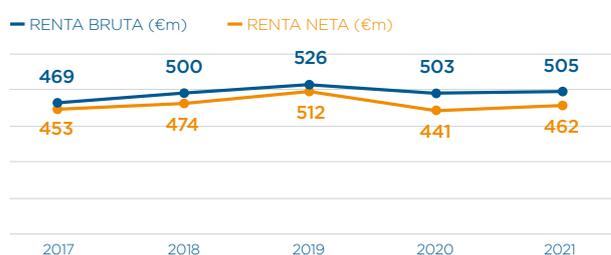
Las rentas brutas vuelven a crecer, mientras **las rentas netas están experimentando un crecimiento saludable** (+4,9%) a medida que el efecto de la política comercial va desapareciendo.

€ 505m (+0,4% vs 2020)

RENTA BRUTA

€ 462m (+4,9% vs 2020)

RENTA NETA



FFO POR ACCIÓN/AFFO POR ACCIÓN

El FFO por acción **ha superado la estimación dada al mercado** (€ 0,56 por acción).

€ 0,58 (+4,1% vs 2020)

FFO p.a.

€ 0,55 (+4,2% vs 2020)

AFFO p.a.



EPRA NTA POR ACCIÓN

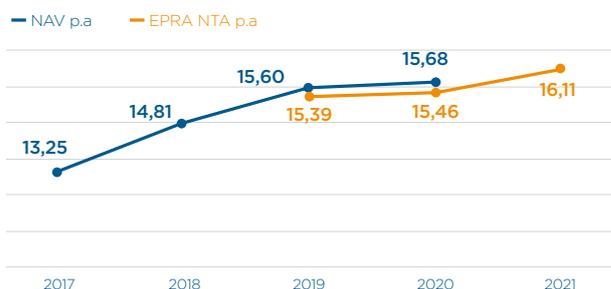
Otro año más de crecimiento del EPRA NTA, impulsado principalmente por el auge de la logística.

€ 16,11 (+4,2% vs 2020)

Crecimiento del EPRA NTA por acción

+2,0%

Crecimiento del GAV LfL



ENDEUDAMIENTO

MERLIN continúa con su proceso de **desapalancamiento** (39,2% vs 39,9% in FY20), reduciendo el coste de la deuda.

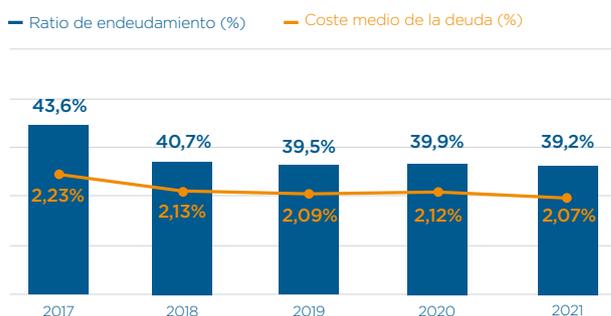
39,2%

Ratio de endeudamiento

1,76% spot

(2,07% incluyendo costes de cobertura)

Coste medio de la deuda



EVOLUCIÓN CONSOLIDADA

+0,2%

Rentas brutas *like-for-like* vs 2020

+4,1%

FFO por acción vs 2020

+4,2%

EPRA NTA por acción vs 2020

- Los ingresos vuelven a ser positivos en términos comparables (+0,2%) y absolutos (+0,4%) a pesar de la desinversión de activos. Los resultados financieros se beneficiarán en los próximos trimestres de los vientos de cola macro y el efecto de la inflación.
- Las bonificaciones a los inquilinos de Covid-19 ascienden a € 24,9m en el año (de los cuales sólo € 1,2m en el cuarto trimestre), contabilizados como un gasto íntegro, es decir, no linealizado.
- FFO por acción de € 0,58, un aumento del 4,1% en comparación con el ejercicio anterior, superando la estimación dada al mercado (€ 0,56 por acción).
- El EPRA NTA por acción se sitúa en € 16,11, con un aumento del 4,2% interanual, a pesar del dividendo pagado durante el ejercicio (€0,45 por acción o € 210,1m). La tasa de retorno al accionista en 2021 asciende al 7,1%, frente al 1,4% en 2020.

EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO

(1,2%)

Oficinas

+1,6%

Logística

+2,6%

Cen. Com.

Rentas *like-for-like* vs 2020

+4,3%

Oficinas

+4,0%

Logística

+5,8%

Cen. Com.

Release spread

+21 pbs

Ocupación vs 31/12/2020

94,5%

- **Oficinas:** 268,939 m² contratados. LfL de (1,2%) y *release spread* de +4,3%.
- **Logística:** 248,668 m² contratados. LfL de +1,6% y *release spread* de +4,0%.
- **Centros comerciales:** 35,221 m² contratados. LfL de +2,6% y *release spread* de +5,8%.

⁽¹⁾ Neto de incentivos.

⁽²⁾ Excluye gastos generales no overheads (€ 2,6m) más LTIP devengado (€ 11,5m).

⁽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 2020 (€ 481,4m de rentas brutas) y durante 2021 (€ 482,1m de rentas brutas).

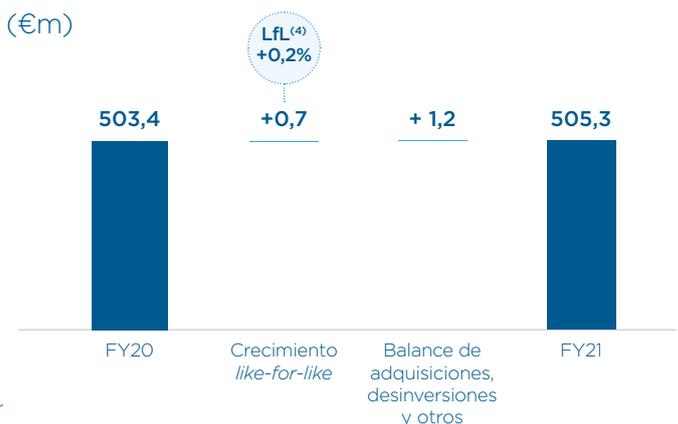
(€ millones)	2021	2020	Variación
Ingresos totales	512,1	508,6	+0,7%
Rentas brutas	505,3	503,4	+0,4%
Rentas brutas después de incentivos	462,5	441,1	+4,9%
Rentas netas después de propex	413,8	393,9	+5,1%
<i>Margen</i> ⁽¹⁾	89,5%	89,3%	
EBITDA ⁽²⁾	377,2	365,4	+3,2%
<i>Margen</i>	74,7%	72,6%	
FFO ⁽³⁾	273,0	262,4	+4,1%
<i>Margen</i>	54,0%	52,1%	
AFFO	258,0	247,6	+4,2%
Resultado neto	512,2	56,4	n.m.

(€ por acción)	2021	2020	Variación
FFO	0,58	0,56	+4,1%
AFFO	0,55	0,53	+4,2%
EPS	1,09	0,12	n.m.
EPRA NTA	16,11	15,46	+4,2%

2021	Contratados	Renta		Alquileres	Ocup. vs 30/09/21
		€ m	Cambio LfL	Release spread	Pbs
	m ²				
Oficinas	268.939	228,6	(1,2%)	+4,3%	+69
Logística	248.668	65,9	+1,6%	+4,0%	+58
Centros comerciales	35.221	114,9	+2,6%	+5,8%	+45
Net leases	n.a.	85,6	(0,2%)	n.m.	-
Otros	n.a.	10,3	(1,6%)	n.m.	+26
Total	552.828	505,3	+0,2%		+45

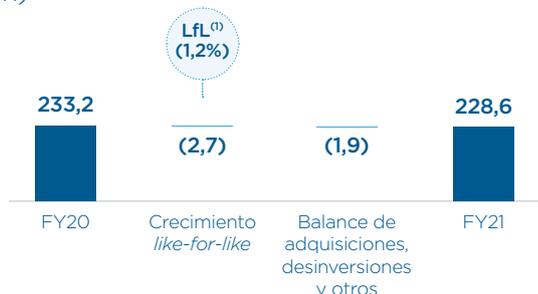
Evolución de rentas brutas

(€m)



OFICINAS

Evolución de rentas brutas (€m)



Desglose de rentas

	Rentas brutas 2021 (€ m)	Renta pasante (€/m ² /m)	PMA (años)
Madrid	159,9	18,5	3,5
Barcelona	38,6	18,7	2,6
Lisboa	27,1	19,9	4,9
Otros	3,0	10,9	7,2
Total	228,6	18,5	3,5

Alquileres

- **Evolución de rentas Lfl (1,2%)** mejorando frente al 6M21 (2,9%) y 9M21 (2,1%) **gracias a la estabilización de la ocupación**
- **Los principales contratos firmados en el 4T21 son:**
 - Renovación de 11.444 m² con Roche Farma en PE Puerta de las Naciones, Madrid.
 - Nuevo alquiler de 4.496 m² con Elecnor en Arturo Soria 343, Madrid.
 - Nuevo alquiler de 3.128 m² con GFT IT Consulting en Avenida de Bruselas 26, Madrid.
 - Nuevo alquiler de 2.206 m² con Inetum en PE Poblenou 22@, Barcelona.
 - Renovación de 2.112 m² con IQVIA en PE Juan Esplandiú 11-13, Madrid.
 - Nuevo alquiler de 1.815 m² con CUNEF en PE Churruca, Madrid.

m ²	Contratados	Salidas	Entradas	Renovaciones ⁽²⁾	Neto	UDM	
						Release spread	# contratos
Madrid	189.822	(77.332)	71.434	118.388	(5.898)	+2,8%	121
Barcelona	45.277	(16.715)	18.673	26.604	1.958	+9,1%	41
Lisboa	33.840	(8.156)	32.858	982	24.702	+18,1%	9
Total	268.939	(102.203)	122.965	145.974	20.762	+4,3%	171

Ocupación

- **MERLIN ha cumplido con la estimación de ocupación** dada al mercado (90%), con una caída de 99 pbs vs 2020.
- **Subida estable en el último trimestre** (+69 pbs vs 9M21).
- MERLIN ha entregado **4 proyectos** que suman **49.647 m²**.
- **Por mercados, el mejor comportamiento este trimestre se ha producido en Barcelona 22@.**

Stock	1,204,049 m ²
WIP	122,336 m ²
Stock incl. WIP	1,326,385 m ²

	Tasa de ocupación ⁽³⁾		
	FY21	FY20	Cambio pbs
Madrid	87,8%	89,5%	(174)
Barcelona	93,1%	92,6%	+47
Lisboa	99,5%	100,0%	(54)
Otros	100,0%	100,0%	-
Total	90,1%	91,1%	(99)

⁽¹⁾ Cartera de oficinas en explotación durante el período 2020 (€ 218,1m de rentas brutas) y el período 2021 (€ 215,4m 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, Arturo Soria 343, Plaza de Cataluña 9, Pere IV, Atica 1, PE Cerro Gamós 1, 2, 3 y 4 y PE Ática XIX D.

LOGÍSTICA

Evolución de rentas brutas

(€m)



Desglose de rentas

	Rentas brutas 2021 (€ m)	Renta pasante (€/m ² /m)	PMA (años)
Madrid	40,9	4,0	3,7
Barcelona	10,6	6,5	2,5
Otros	14,4	3,7	2,8
Total	65,9	4,2	3,3

Alquileres

- La logística sigue obteniendo **buenos resultados, principalmente impulsada por las entregas de Best II y III. Crecimiento de rentas LfL acelerando (+1,6% vs +0,6% en 9M21) gracias al aumento en ocupación.**
- Buen **release spread (+4,0%)**, mejorando frente a trimestres anteriores.
- **Los principales contratos firmados en el 4T21 son:**
 - Nuevos alquileres por un total de 16.690 m² con Rangel y Shenker en Lisboa Park A.
 - Nuevos alquileres por un total de 6.910 m² con Serloprat, Alonso Logística, Fernatrans y Newport en Barcelona PLZF.

m ²	Contratados	Salidas	Entradas	Renovaciones	Neto	UDM	
						Release spread	# contratos
Madrid	151.238	(22.817)	151.238	-	128.421	+1,8%	5
Barcelona	36.077	(24.762)	33.528	2.549	8.766	+11,0%	4
Otros	61.353	(30.488)	57.033	4.320	26.545	0,0%	6
Total	248.668	(78.067)	241.799	6.869	163.732	+4,0%	15

Ocupación

- **La ocupación continúa en niveles muy altos.**
- En enero MERLIN ha alquilado 16.100 m² en A4-Getafe (CLA) a Leroy Merlin, reduciendo la desocupación por debajo del 2%.
- Finaliza con éxito el desarrollo del banco de suelo de ZAL Port con la entrega de una nave de 95.987 m² a Decathlon y otra de 8.168 m² a Maersk.

Stock	1.368.078 m ²
WIP ⁽²⁾	722.478 m ²
Best II	332.166 m ²
Best III	390.312 m ²
Stock incl. WIP	2.090.556 m ²
ZAL Port	736.384 m ²
Stock gestionado	2.826.940 m ²

	Tasa de ocupación		pbs
	2021	2020	
Madrid	97,9%	97,2%	+62
Barcelona	99,1%	93,3%	+581
Otros	94,6%	100,0%	(536)
Total	97,1%	97,5%	(46)

⁽¹⁾ Cartera de logística en explotación durante el período 2020 (€ 55,0m de rentas brutas) y el período 2021 (€ 55,9m de rentas brutas).

⁽²⁾ El WIP incluye los proyectos en curso y el banco de suelo Best II & III.

LOGÍSTICA (CONT.)

INVERSIONES, REFORMAS Y DESARROLLOS

Best II (a 31/12/2021)

	SBA (m ²)	ERV (€m)	Inversión (€m)	Rentabilidad sobre coste
Entregado⁽¹⁾	255.660			
A4-Pinto II	29.473	1,2	13,7	8,6%
A2-Cabanillas III	21.879	0,9	11,8	7,8%
A2-Cabanillas Park I F	20.723	0,9	10,8	7,9%
A2-Cabanillas Park I G	22.506	0,9	13,5	6,9%
A4-Seseña	28.731	1,2	15,5	7,7%
A2-Azuqueca II	98.757	4,4	54,7	8,1%
A2-San Fernando II	33.592	1,9	22,1	8,5%
En curso	117.891			
A2-Cabanillas Park II A	47.403	2,1	25,7	8,1%
A2-Cabanillas Park I H-J	70.488	2,9	42,5	6,9%
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 31/12/2021)

	SBA (m ²)	ERV (€m)	Inversión (€m)	Rentabilidad sobre coste
Entregado⁽¹⁾	107.690			
Valencia-Ribarroja	34.992	1,9	26,3	7,2%
Sevilla Zal WIP A	27.528	1,4	11,9	12,0%
Lisboa Park A	45.171	2,1	29,5	7,1%
En curso	15.122			
Sevilla ZAL WIP	15.122	1,6	18,0	9,0%
Suelo	375.189			
Lisboa Park	179.693	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	498.002	24,9	314,9	7,9%

⁽¹⁾Reclasificado como parte del stock.

CENTROS COMERCIALES

Evolución de rentas brutas

(€m)



Desglose de rentas

	Rentas brutas 2021 (€ m)	Renta pasante (€/m ² /m)	PMA (años)
MERLIN	114,9	21,0	2,1

Afluencias y ventas de inquilinos

	vs FY20	vs FY19	2H21 vs. 2H19
Ventas de inquilinos	+26,9%	(17,2%)	(12,1%)
Afluencia	+24,9%	(18,9%)	(11,8%)
Tasa de esfuerzo ⁽²⁾		12,1%	

Alquileres

- Las afluencias (+24,9%) y las ventas de los inquilinos (+26,9%) continúan recuperándose, pero siguen por debajo de las cifras de 2019.
- Los incentivos del Covid-19 continúan reduciéndose (€ 1,2m en 4T, € 24,9m en 2021). Tasa de esfuerzo en niveles sostenibles tras una buena campaña de Navidad (12,1%).
- Los principales contratos firmados en 4T21 son:
 - Nuevo alquiler de 2.333m² con Ocine en Porto Pi.
 - Nuevo alquiler de 1.349 m² con FNAC en Larios.
 - Nuevo alquiler de 1.237 m² con H&M en Saler.
 - Nuevo alquiler de 558 m² con CQB+ en X-Madrid.
 - Nuevo alquiler de 531 m² con Oysho en Marineda.
 - Nuevo alquiler de 444 m² con Deichmann en Saler.

m ²	Contratados	Salidas	Entradas	Renovaciones	Neto	UDM	
						Release spread	# Contratos
Total	35.221	(26.947)	33.600	1.621	6.653	+5,8%	74

Ocupación

- La ocupación sigue recuperándose (+47 pbs vs 2020), superando niveles pre-Covid, gracias al Plan Flagship y a la política comercial.
- El esfuerzo de recomercialización continúa sumando más de 10.000 m² en nuevos contratos firmados durante el trimestre, con lo que el total en 2021 es de más de 33.600 m², un nuevo récord para la Compañía.
- El mejor comportamiento durante este trimestre ha sido el de Porto Pi y el de Saler, beneficiándose del fin de las obras.

Stock	461.474 m ²
Tres Aguas ⁽³⁾	67.940 m ²
Stock incl. Tres Aguas	529.414 m ²

	Tasa de Ocupación		
	2021	2020	Cambio pbs
Total	94,2%	93,7%	+47

⁽¹⁾ Cartera de centros comerciales en explotación durante el 2020 (€ 112,0m de rentas brutas) y el 2021 (€ 114,9m de rentas brutas).

⁽²⁾ Incluyendo el impacto de la política comercial.

⁽³⁾ Tres Aguas al 100%.

BALANCE DE SITUACIÓN

- **El LTV se sitúa en 39,2%**, una reducción significativa frente a 2020 (39,9%) a pesar de los € 210m o € 0,45 por acción distribuidos a los accionistas durante el ejercicio (vs € 0,147 en 2020).
- **Moody´s ha mejorado su perspectiva sobre MERLIN a estable.**

Ratios	31/12/2021	31/12/2020
LTV	39,2%	39,9%
Tipo interés medio	2,07%	2,12%
Vencimiento medio (años)	5,3	6,0
Deuda no hipotecaria sobre deuda total	87,9%	86,7%
% Deuda a tipo de interés fijo	100,0%	99,8%
Posición de liquidez (€m) ⁽¹⁾	1.811	1.253

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

	€ millones
GAV	13.041
Deuda financiera bruta	6.227
Efectivo y equivalentes ⁽²⁾	(980)
Deuda financiera neta	5.247
NTA	7.567

VALORACIÓN

- **GAV € 13.041, 2,0% LfL** frente a diciembre de 2020.
- El crecimiento de la logística (incluyendo ZAL Port como participación minoritaria) es el principal impulsor del aumento.
- Las rentabilidades se mantienen prácticamente planas en la cartera, con la logística comprimiéndose 50 pbs vs 2020.

	GAV (€ m)	Crecimiento LfL	Rentabilidad bruta	Expansión/(Compresión) de yield ⁽³⁾
Oficinas	6.416	+0,5%	4,0%	(3)
Logística	1.324	+14,5%	4,9%	(50)
Centros Comerciales	2.200	(1,6%)	5,2%	-
Net leases	1.775	+2,3%	4,4%	+2
WIP & land	311	n.a.	n.a.	
Otros	410	(1,7%)	3,4%	+1
Participaciones minoritarias	604	+9,6%	n.a.	
Total	13.041	+2,0%	4,4%	(6)

⁽¹⁾ Incluye efectivo (€ 866,7m), acciones en autocartera (€ 32,3m), pagos diferidos de la venta de Silicius (€ 81,0m) y líneas de crédito no utilizadas (€ 831m) en 2021.

⁽²⁾ Incluye efectivo (€ 866,7m), acciones en autocartera (€ 32,3m) y pagos diferidos de la venta de Silicius (€ 81,0m).

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

INVERSIONES, DESINVERSIONES Y CAPEX

- **€ 238,1m en desinversiones de activos no estratégicos** con una prima del 5,4% incluyendo principalmente 4 activos logísticos no estratégicos que suman 67.715 m², un edificio de oficinas en Madrid de 9.576 m² y 32 supermercados.
- **Flagship completado. Landmark con sólo un edificio en desarrollo.**
- **Best II & III y el plan de Infraestructuras Digitales (Mega) continúan progresando** adecuadamente.

	Oficinas	Retail	Logística	€ millones
Adquisiciones	PE Atica XIX D		A2-San Fernando III Valencia	39,7
Desarrollos y WIPs	Torre Glòries Avenida de Burgos 208 Plaza de Cataluña 9 Pere IV		A2-Cabanillas Park I G-H-J A2-Cabanillas Park II A4-Getafe (Data Center) Barcelona (Data Center) Lisbon Park	60,9
Reformas	Castellana 85 Monumental Plaza Ruiz Picasso	Saler Porto Pi	A2-Coslada Complex	66,8
Cartera <i>like-for-like</i> (Capex de mantenimiento) ⁽¹⁾				17,7
Total				185,1

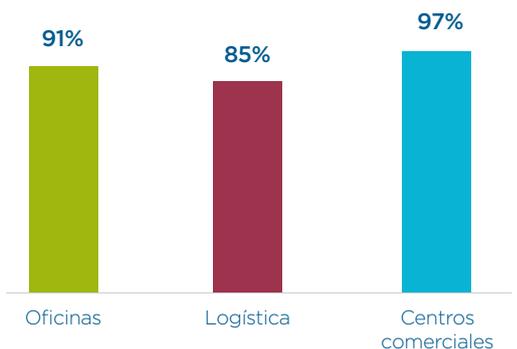
SOSTENIBILIDAD

- **Esfuerzo significativo en cuanto a la certificación de la cartera**, habiendo obtenido 26 certificados LEED/BREEAM durante el año.
- **El programa está a punto de finalizar** con más del 91% de la cartera certificada.
- **MERLIN ha sido incluida en el DJSI** (Dow Jones Sustainability Index).



Castellana 85	Monumental	Almada	Vitoria Jundiz I
			
LEED Platino	LEED Oro	BREEAM Muy Bueno	BREEAM Muy Bueno

% GAV certificado



⁽³⁾ € 15,0m capitalizados en balance de situación y € 2,7m se cargan en la cuenta de resultados.

HECHOS POSTERIORES

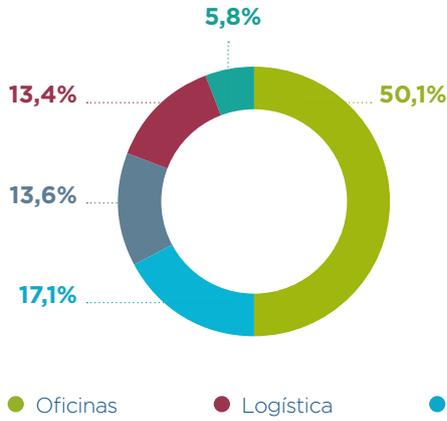
- En enero, MERLIN ha **alquilado 16.100 m²** en A4-Getafe (CLA) a **Leroy Merlin**.
- El 23 de febrero MERLIN ha **pagado € 548,3m en bonos** (cupón de 2,375%).

02 Evolución del negocio

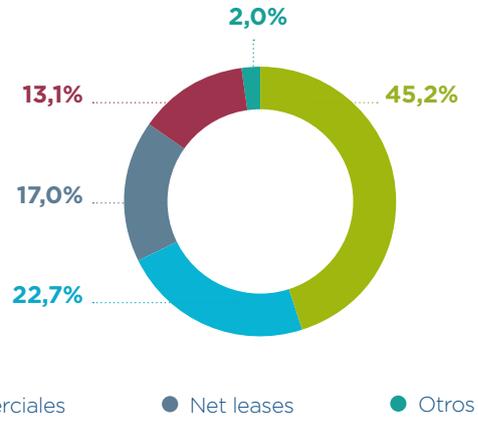


Evolución del negocio

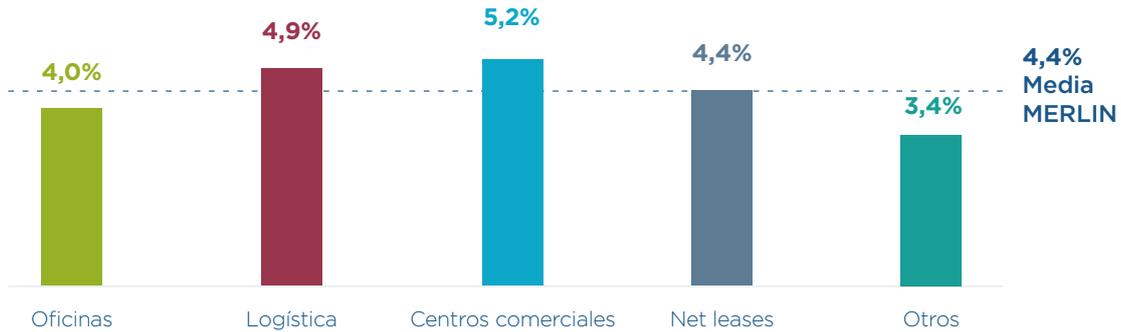
I GAV POR TIPO DE ACTIVO⁽¹⁾



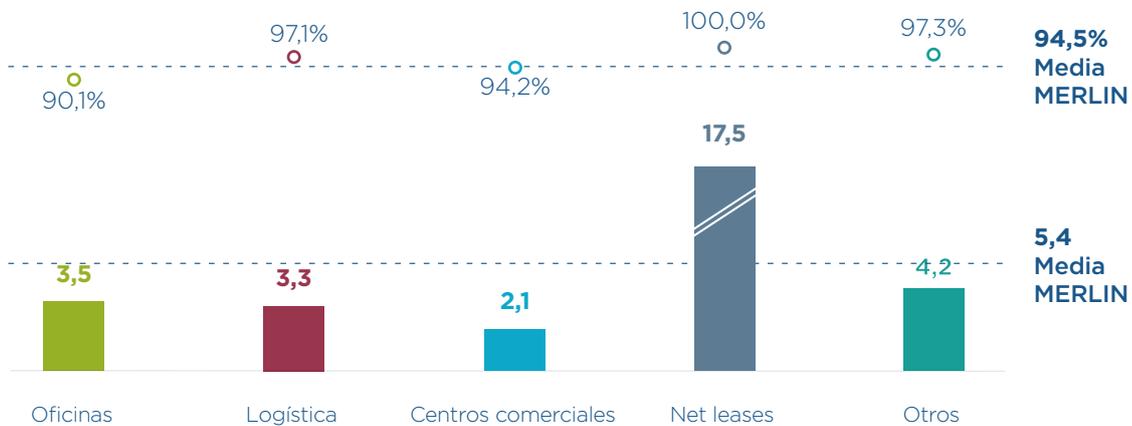
I RENTAS BRUTAS ANUALIZADAS POR TIPO DE ACTIVO⁽²⁾



I YIELD BRUTO POR CATEGORÍA DE ACTIVO



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



⁽¹⁾ GAV del suelo en desarrollo y NTA por puesta en equivalencia incluidos en su categoría respectiva (oficinas, centros comerciales y logístico).

⁽²⁾ Rentas brutas anualizadas de activos totalmente consolidados.

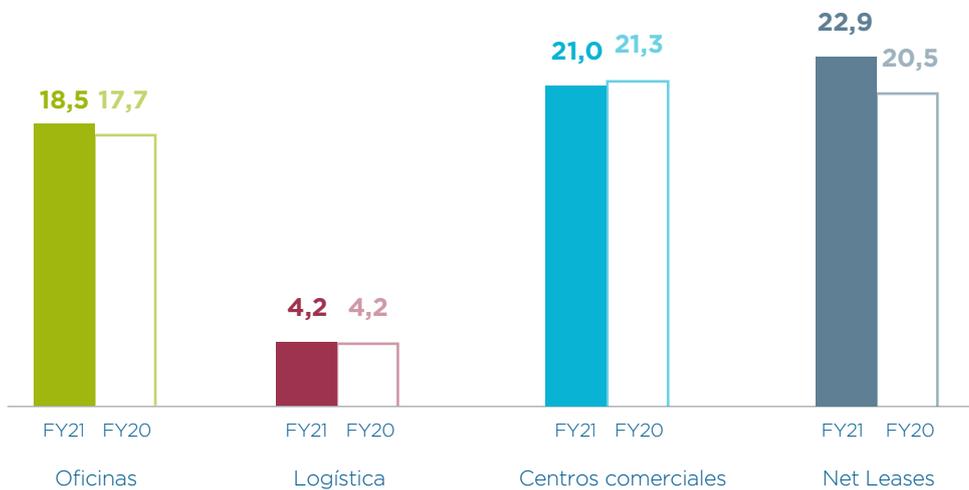
RENTA

Las rentas brutas de 2021 ascienden a un importe de € 503.319 miles frente a € 503.448 miles en FY20.

I DESGLOSE DE RENTAS BRUTAS

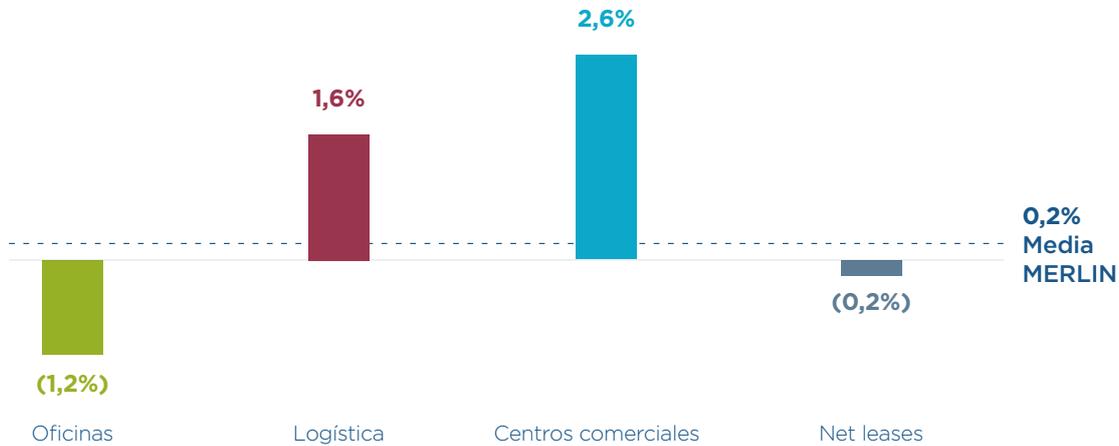
	FY21	FY20	Var (%)
Oficinas	228,560	233,215	(2,0%)
Logística	65,950	58,848	+12,1%
Centros comerciales	114,894	114,374	+0,5%
Net leases	85,631	86,513	(1,0%)
Otros	10,286	10,498	(2,0%)
Total	505,319	503,448	+0,4%

I RENTA MEDIA PASANTE (€/M²/MES)



INCREMENTO LIKE-FOR-LIKE

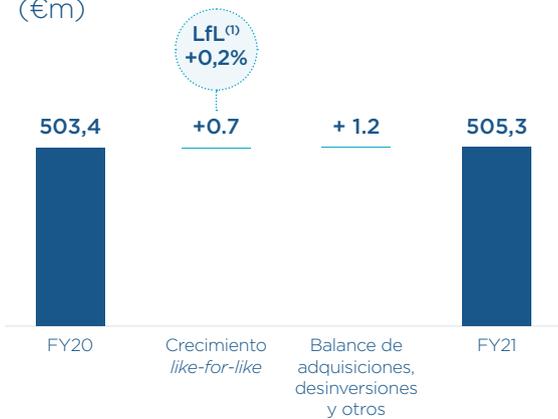
Las rentas brutas se han incrementado en un 0,2% en términos comparables.



Evolución de rentas brutas del año 2020 al 2021, para MERLIN y por categoría de activos:

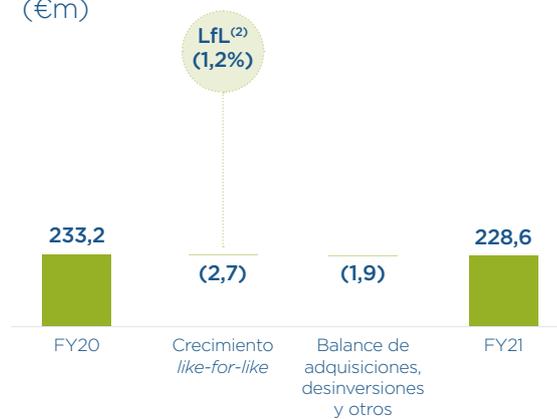
MERLIN

(€m)



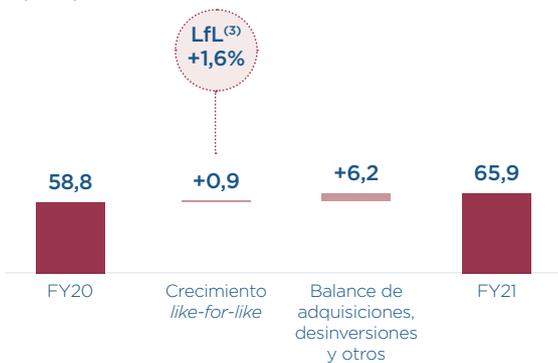
Oficinas

(€m)



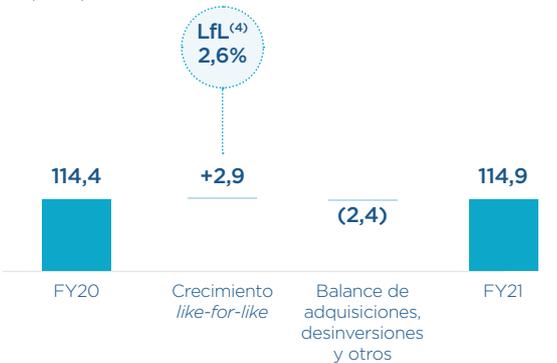
Logística

(€m)



Centros comerciales

(€m)



(1) Cartera en explotación durante el periodo 2020 (€ 481,4m de rentas brutas) y el periodo 2021 (€ 482,1m de rentas brutas).
 (2) Cartera en explotación durante el periodo 2020 (€ 218,1m de rentas brutas) y el periodo 2021 (€ 215,4m de rentas brutas).
 (3) Cartera en explotación durante el periodo 2020 (€ 55,0m de rentas brutas) y el periodo 2021 (€ 55,9m de rentas brutas).
 (4) Cartera en explotación durante el periodo 2020 (€ 112,0m de rentas brutas) y el periodo 2021 (€ 114,9m de rentas brutas).

OCUPACIÓN

La S.B.A. total del stock de MERLIN a 31 de diciembre de 2021 asciende a 3,385,492 m². La S.B.A. a 31 de diciembre de 2020 ascendía a 3,313,314 m², por lo que el

aumento neto durante el periodo ha sido de 72,178 m². La ocupación a 31 de diciembre de 2021 es del 94,5%⁽¹⁾.

	31/12/2021	31/12/2020	Variación pbs
Oficinas			
S.B.A. Total (m ²) ⁽¹⁾	1.204.049	1.191.825	
S.B.A. ocupado (m ²)	1.084.664	1.085.511	
Ocupación física (%)	90,1%	91,1%	(99)
Centros comerciales			
S.B.A. Total (m ²)	461.474	461.714	
S.B.A. ocupado (m ²)	432.692	426.134	
Ocupación física (%) ⁽²⁾	94,2%	93,7%	+47
Logística			
S.B.A. Total (m ²)	1.368.078	1.221.716	
S.B.A. ocupado (m ²)	1.328.048	1.191.574	
Ocupación física (%)	97,1%	97,5%	(46)
Net leases			
S.B.A. Total (m ²)	287.053	350.542	
S.B.A. ocupado (m ²)	287.053	349.509	
Ocupación física (%)	100,0%	99,7%	+29
Otros			
S.B.A. Total (m ²)	64.838	87.517	
S.B.A. ocupado (m ²)	63.107	63.107	
Ocupación física (%)	97,3%	72,1%	+2.522
MERLIN			
S.B.A. Total (m²)	3.385.492	3.313.314	
S.B.A. ocupado (m²)	3.195.564	3.115.835	
Ocupación física (%)⁽²⁾	94,5%	94,2%	+21

⁽¹⁾ Excluyendo activos en curso o por desarrollar. Activos excluidos en el periodo Plaza Ruiz Picasso, Plaza Cataluña 9, Pere IV, Atica 1, PE Cerro Gamos 1, 2, 3 y 4, PE Atica XIX D y Adequa 4 y 7.

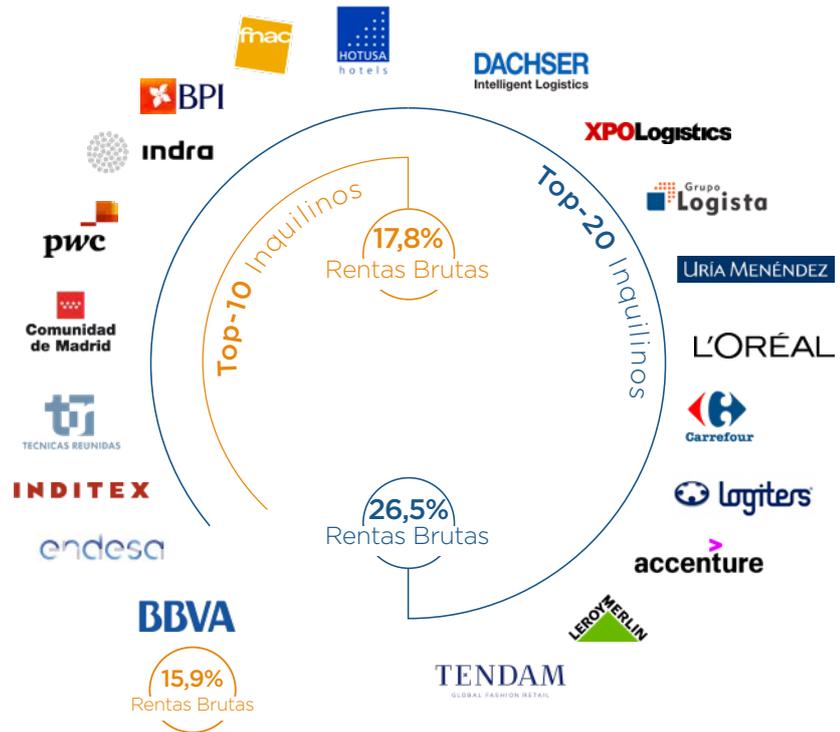
⁽²⁾ Excluyendo unidades vacantes adquiridas en desarrollo (2.226 m² en 2021 y 7.162 m² en 2020).

ARRENDATARIOS

MERLIN cuenta con una base de clientes de alta calidad, amplia y bien diversificada. Los 10 principales inquilinos, representan el 17,8% de la renta bruta anualizada (más

un 15,9% adicional de BBVA), mientras que los 20 principales inquilinos representan un 26,7% de la renta bruta anualizada (excluyendo a BBVA).

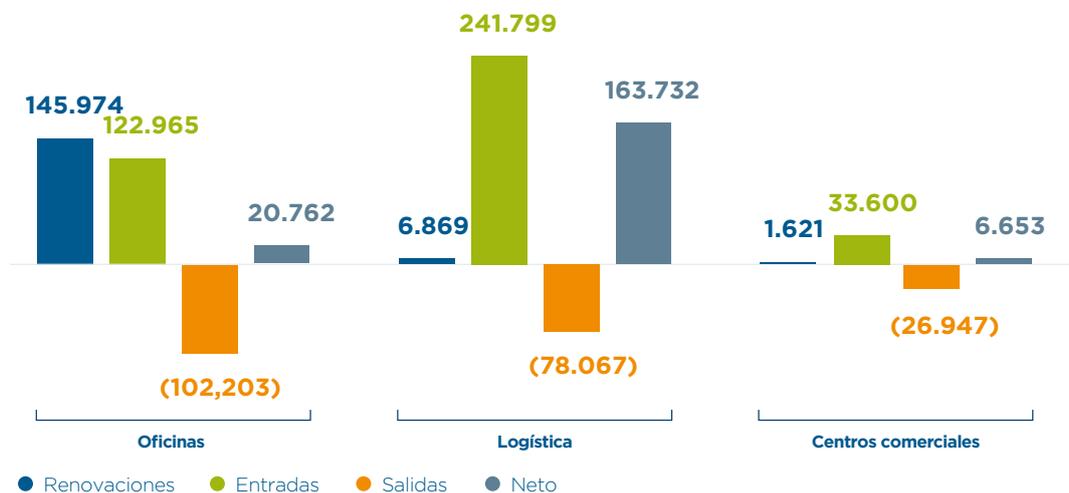
Inquilino	Años como inquilino
BBVA	13
Endesa	19
Inditex	31
Tecnicas Reunidas	16
Comunidad de Madrid	17
PWC	12
Indra	20
BPI	1
FNAC	25
Hotusa	21



ALQUILERES

Desde el inicio del año 2021, o desde la fecha de adquisición de los activos comprados con posterioridad, hasta el 31 de diciembre de 2021, MERLIN ha formalizado contratos

de alquiler por 552.828 m², de los cuales 398.364 m² corresponden a nuevos contratos y 154.464 m² a renovaciones.



I OFICINAS

El volumen total contratado es de 268.939 m² de los cuales 122.965 m² se corresponden con nuevos contratos y 145.974 m² con renovaciones.

Las salidas ascienden a 102.203 m², con lo que la contratación neta es positiva en 20.762 m². Los principales contratos firmados en 2021 son los siguientes:

Activo	Inquilino	Superficie (m ²)
Adequa	Técnicas Reunidas	43.515
Monumental	BPI	22.451
Castellana 85	Accenture, Elecnor, Teka & Loom	16.474
PE Puerta de las Naciones	Roche Farma	11.444
Avenida de Europa	Vass	10.495
PE Sanchinarro	Inetum	8.595
Diagonal 199	Capgemini	5.934
Vegacincinco 2	Indra	5.400
PE Poble Nou 22@	Schneider Electric	4.990
Arturo Soria 343	Elecnor	4.496
Atica 5	Transcom	4.225
Avenida de Bruselas 26	GFT IT Consulting	3.128
Juan Esplandiú 11-13	Pepper Asset Services	3.051

El release spread alcanzado en los contratos renovados o realquilados en período asciende a un 4,3%.

	Release spread	# contratos
Madrid	+2,8%	121
Barcelona	+9,1%	41
Lisboa	+18,1%	9
Total	+4,3%	171

Dentro del segmento de oficinas, MERLIN ofrece el servicio de espacios flexibles a través de la marca LOOM. El servicio de espacios flexibles consiste en comercializar puestos de trabajo, ya implantados y listos para entrar, mantenidos y servidos por personal dedicado en los espacios, para su uso por clientes a través de un contrato de prestación de servicios suscrito entre LOOM y los clientes.

A 31 de diciembre de 2021, LOOM cuenta con 10 espacios operativos, con una superficie bruta arrendable total de 18.000 metros cuadrados y un stock total de 1.877 puestos de trabajo en esos espacios. De esos 10 espacios, 7 espacios, con una SBA total de 13.343 metros cuadrados, son propiedad de MERLIN Properties. A cierre de ejercicio, LOOM cuenta con una ocupación del 70%, medida como puestos ocupados con respecto al total de puestos en stock.

I CENTROS COMERCIALES

El volumen total contratado es de 35.221 m² de los cuales 33.600 m² se corresponden con nuevos contratos y 1.621 m² con renovaciones. Las salidas han supuesto

26.947 m², por lo que la contratación neta es positiva en 6.653 m². Los principales contratos firmados en 2021 han sido los siguientes:

Activo	Inquilino	Superficie (m ²)
Porto Pi	Ocine	2,333
Vilamarina	Vilahome	1,680
Porto Pi	Toys "R" Us	1,677
Larios	FNAC	1,349
Saler	H&M	1,237
Saler	Decimas	986
X-Madrid	Jugueteria	862
X-Madrid	Ducati	765
Vilamarina	Code	657
Porto Pi	Bershka	623
Larios	Pull&Bear	590
La Vital	MGI	570

El release spread alcanzado en los contratos renovados o realquilados en el período asciende a un +5,8%.



LOGÍSTICA

El volumen total contratado es de 248.668 m², de los cuales 241.799 m² se corresponden con nuevos contratos y 6.869 m² con renovaciones.

Las salidas han supuesto 78.067 m², por lo que la contratación neta es positiva en 163.732 m². Los principales contratos firmados en 2021 han sido los siguientes:

Activo	Inquilino	Superficie (m ²)
A2-Azuqueca II	Carrefour	98.757
Lisboa Park A	Olicargo, Rangel & DB Shenker	45.171
A2-Cabanillas Park I G	4PX	22.506
A2-Cabanillas Park I F	Truck and Wheel	20.723
Barcelona-PLZF	Alfil Logistics	13.685
Sevilla ZAL	Asmodee	5.849
A2-San Fernando II	Grupo Mox	5.050
Sevilla ZAL	Rhenus Logistics	4.320

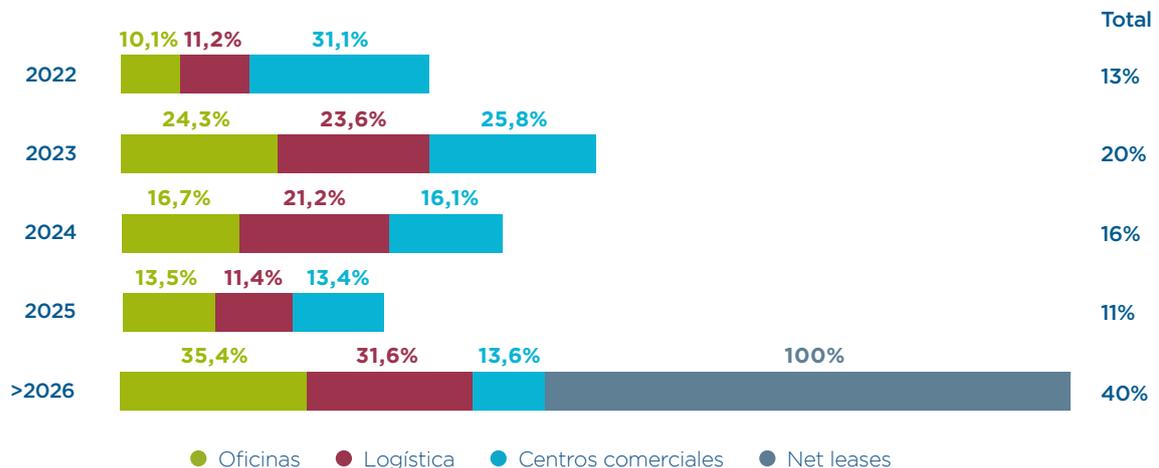
El release spread alcanzado en los contratos renovados o realquilados en el período asciende a un 4,0%.

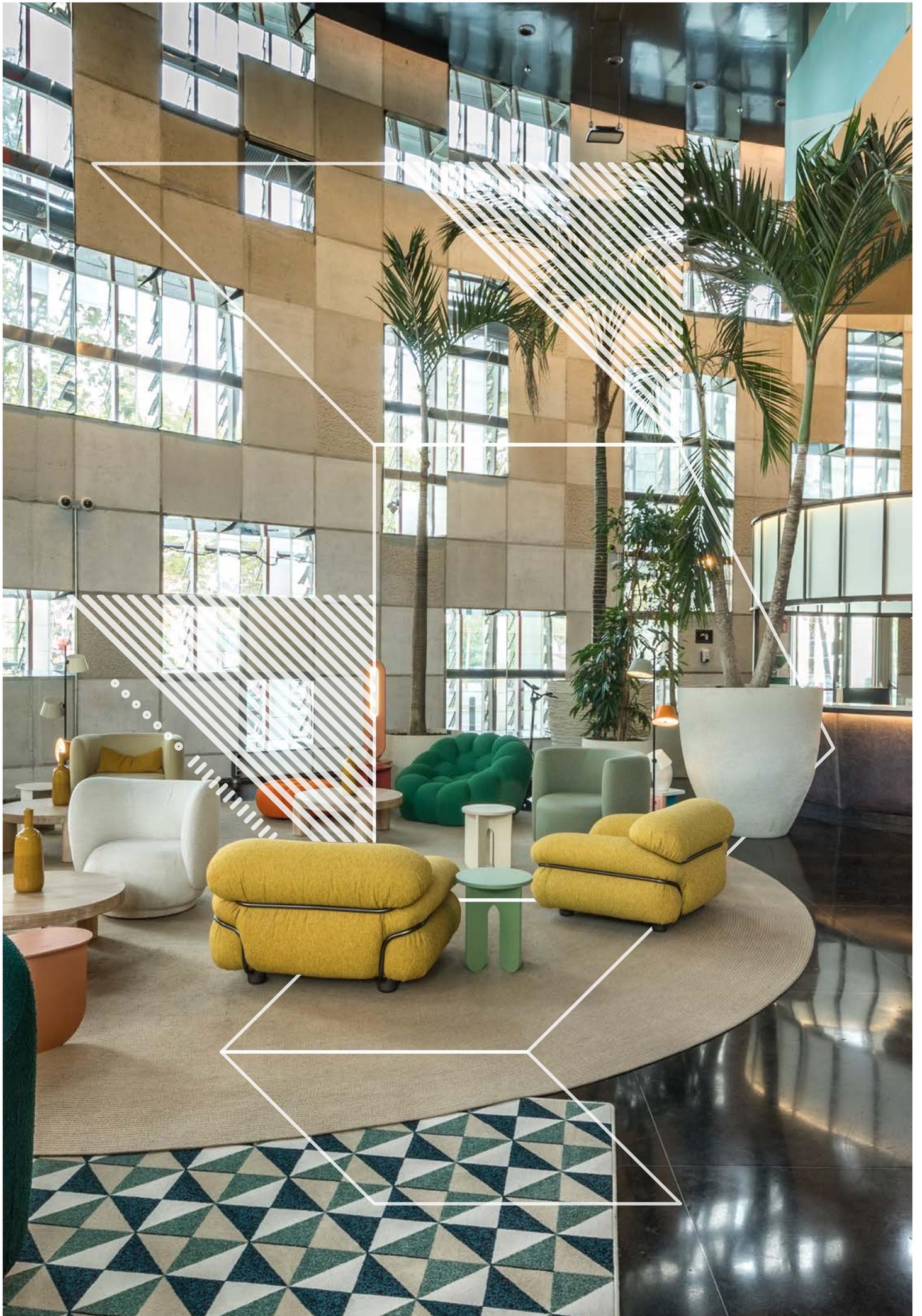
	Release spread	# contratos
Madrid	+1,8%	5
Barcelona	+11,0%	4
Otros	0,0%	6
Total	+4,0%	15

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 13% en 2022, 19% en 2023 y 14% en 2024.





03 Inversiones, desinversiones y Capex



Inversiones, desinversiones y Capex

- **€ 238,1m en desinversiones de activos no estratégicos a una prima de 5,4%** incluyendo 4 activos logísticos no estratégicos que suman 67.715 m², un edificio de oficinas en Madrid de 9.576 m² y 32 supermercados.

- **Flagship completado. Landmark con sólo un edificio en desarrollo.**
- **Best II & III y Plan Mega continúan progresando adecuadamente.**

	Oficinas	Retail	Logística	€ millones
Adquisiciones	PE Atica XIX D		A2-San Fernando III Valencia	39,7
Desarrollos & WIP	Torre Glòries Avenida de Burgos 208 Plaza de Cataluña 9 Pere IV		A2-Cabanillas Park I G-H-J A2-Cabanillas Park II A4-Getafe (Data Center) Barcelona (Data Center) Lisboa Park	60,9
Inversiones inmobiliarias	Castellana 85 Monumental Plaza Ruiz Picasso	Saler Porto Pi	A2-Coslada Complex	66,8
<i>Incremento de SBA⁽¹⁾</i>				15,5
<i>No incremento de SBA</i>				51,3
<i>Incentivos a inquilinos</i>				-
<i>Otras partidas de capex no asignadas</i>				-
Cartera <i>Like-for-like</i> (Capex de mantenimiento) ⁽²⁾				17,7
Intereses capitalizados (si aplican)				-
Total				185,1

⁽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 2021 solo Monumental y Plaza Ruiz Picasso se incluyen en esta categoría.

⁽²⁾ € 15,0m capitalizados en balance de situación y € 2,7m se cargan en la cuenta de resultados.

I BEST II & III (LOGÍSTICA)

MERLIN continúa ampliando su huella logística a través del programa de desarrollos / WIP en logística. A 31 de diciembre de 2021, los principales activos de los planes Best II y III son los siguientes:

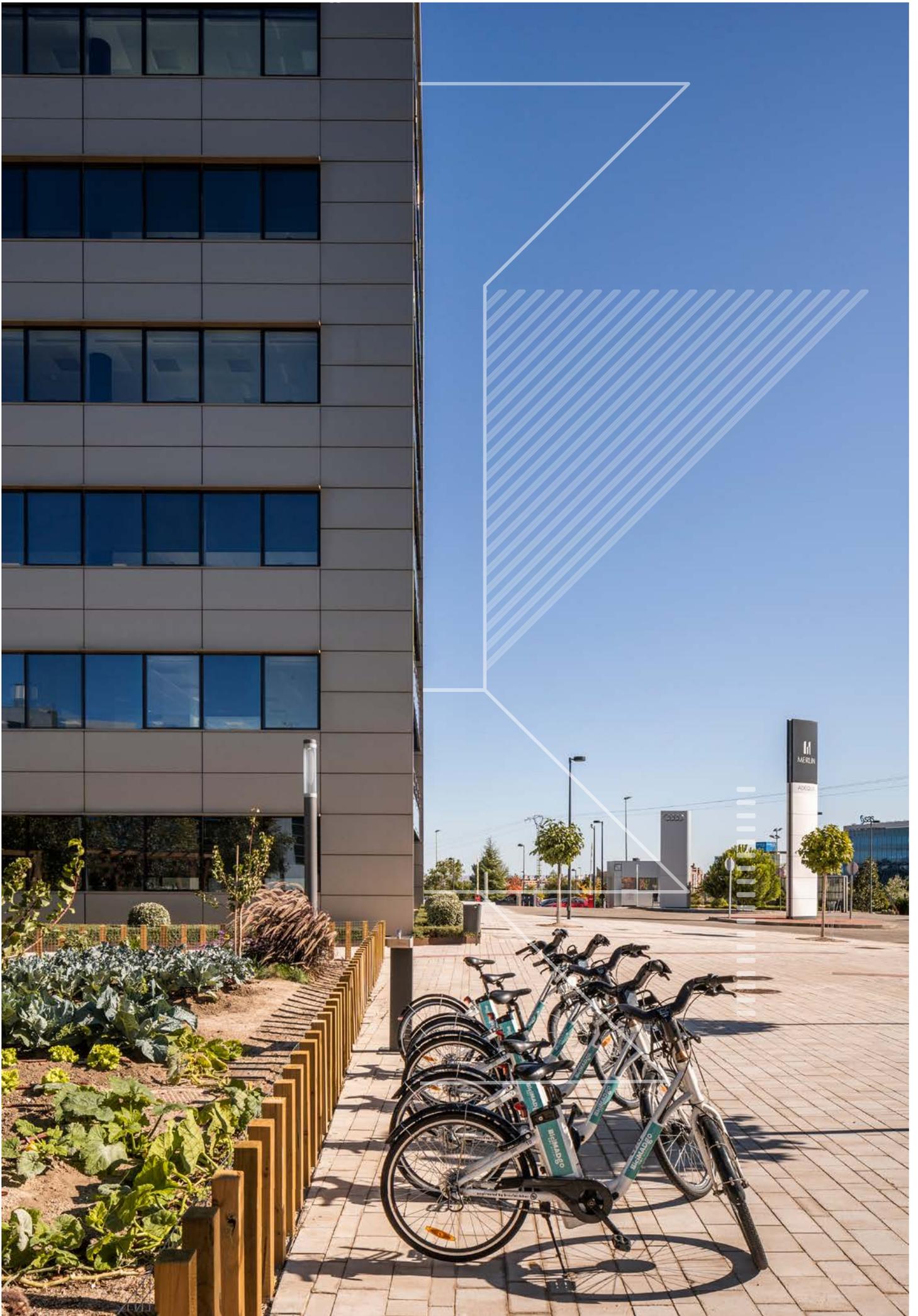
Best II (a 31/12/2021)

	SBA (m ²)	ERV (€m)	Inversión (€m)	ERV Yield sobre coste
Entregado⁽¹⁾	255.660			
A4-Pinto II	29.473	1,2	13,7	8,6%
A2-Cabanillas III	21.879	0,9	11,8	7,8%
A2-Cabanillas Park I F	20.723	0,9	10,8	7,9%
A2-Cabanillas Park I G	22.506	0,9	13,5	6,9%
A4-Seseña	28.731	1,2	15,5	7,7%
A2-Azuqueca II	98.757	4,4	54,7	8,1%
A2-San Fernando II	33.592	1,9	22,1	8,5%
En curso	117.891			
A2-Cabanillas Park II A	47.403	2,1	25,7	8,1%
A2-Cabanillas Park I H-J	70.488	2,9	42,5	6,9%
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 31/12/2021)

	SBA (m ²)	ERV (€m)	Inversión (€m)	ERV Yield sobre coste
Entregado⁽¹⁾	107.690			
Valencia-Ribarroja	34.992	1,9	26,3	7,2%
Sevilla ZAL WIP A	27.528	1,4	11,9	12,0%
Lisbon Park A	45.171	2,1	29,5	7,1%
En curso	15.122			
Sevilla ZAL WIP	15.122	1,6	18,0	9,0%
Reserva de suelo	375.189			
Lisboa Park	179.693	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	498.002	24,9	314,9	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 a un GAV total de € 13.041m. El desglose del GAV es el siguiente:

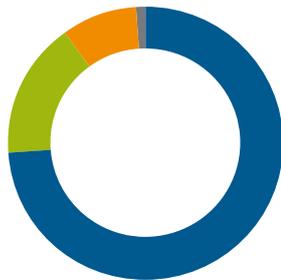
	GAV (€ m)	Crecimiento LfL	Yield bruta	Expansión/(compresión) yield⁽¹⁾
Oficinas	6.416	+0,5%	4,0%	(3)
Logística	1.324	+14,5%	4,9%	(50)
Centros comerciales	2.200	(1,6%)	5,2%	-
Net leases	1.775	+2,3%	4,4%	+2
WIP & land	311	n.a.	n.a.	-
Otros	410	(1,7%)	3,4%	+1
Participaciones minoritarias	604	9,6%	n.a.	-
Total	13.041	+2,0%	4,4%	(6)

⁽¹⁾ Pbs basado en el yield de salida.

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

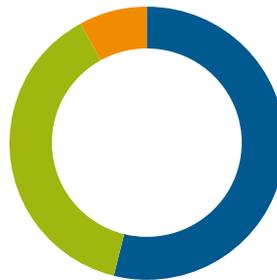
OFICINAS (POR GAV)

Por geografía



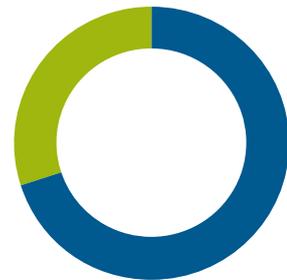
- Madrid **74%**
- Barcelona **16%**
- Lisboa **9%**
- Otros España **1%**

Por localización



- Prime + CBD **54%**
- NBA **38%**
- Periferia **8%**

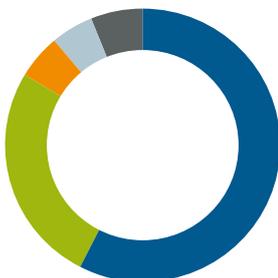
Por producto



- Multi inquilino **70%**
- Mono inquilino **30%**

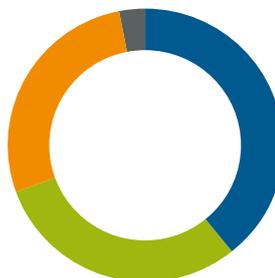
LOGÍSTICA (POR GAV)

Por geografía



- Madrid **63%**
- Cataluña **23%**
- Sevilla **5%**
- País Vasco **4%**
- Otros **5%**

Por alcance



- Nacional **47%**
- Puertos **29%**
- Regional **21%**
- Relacionado con producción **3%**

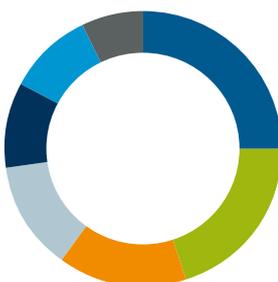
Por tipología de inquilino



- 3PL mono-cliente **38%**
- 3PL multi-cliente **39%**
- Usuario final **23%**

CENTROS COMERCIALES (POR GAV)

Por geografía



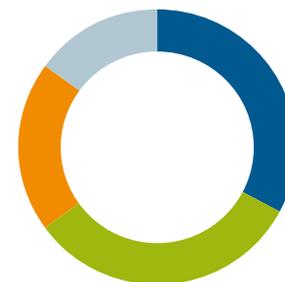
- Madrid **25%**
- Lisboa **20%**
- Galicia **13%**
- Cataluña **10%**
- Valencia **10%**
- Andalucía **7%**
- Otros **15%**

Por tipo



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

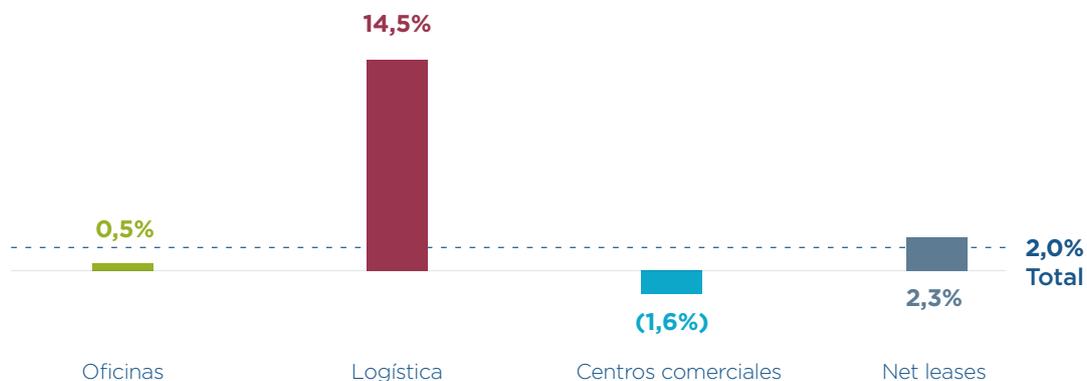
Por tamaño



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

EVOLUCIÓN DEL GAV

El GAV se ha incrementado en € 230m, desde un GAV de € 12.811m a 31 de diciembre de 2020 hasta € 13.041m. El crecimiento like-for-like de GAV desde el 31 de diciembre de 2020 es del 2,0%.



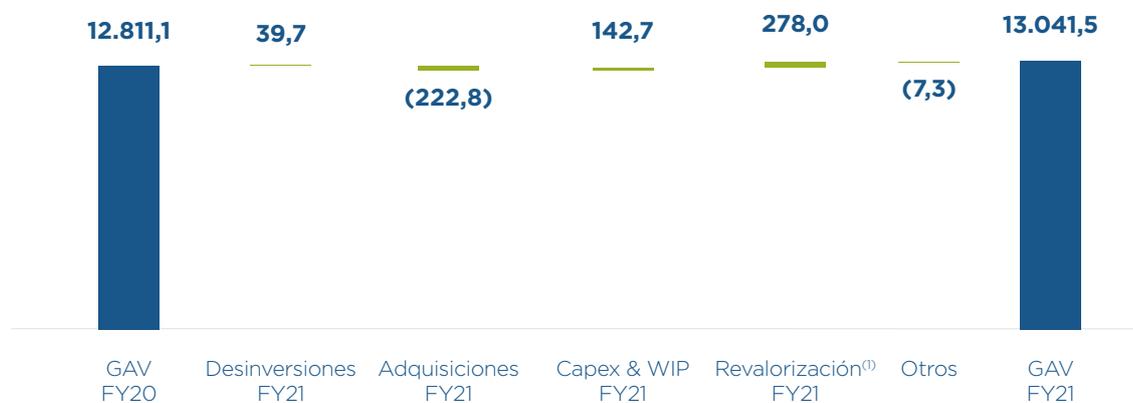
EXPANSIÓN/(COMPRESIÓN) DE YIELD

Las yields de salida se han comprimido en 6 pbs desde diciembre de 2020.



EVOLUCIÓN DEL GAV

(€ millones)



⁽¹⁾ € 278m revalorización en 2021 = € 177,0m revalorización via PyG + € 44,5m revalorización en inversiones por método de la participación + € 59,2m Derivado de Tree - € 2,8m ajuste IFRS 16. La revalorización de Silicius por método de la participación es neta de la variación del derivado.

05

Estados financieros



Estados financieros

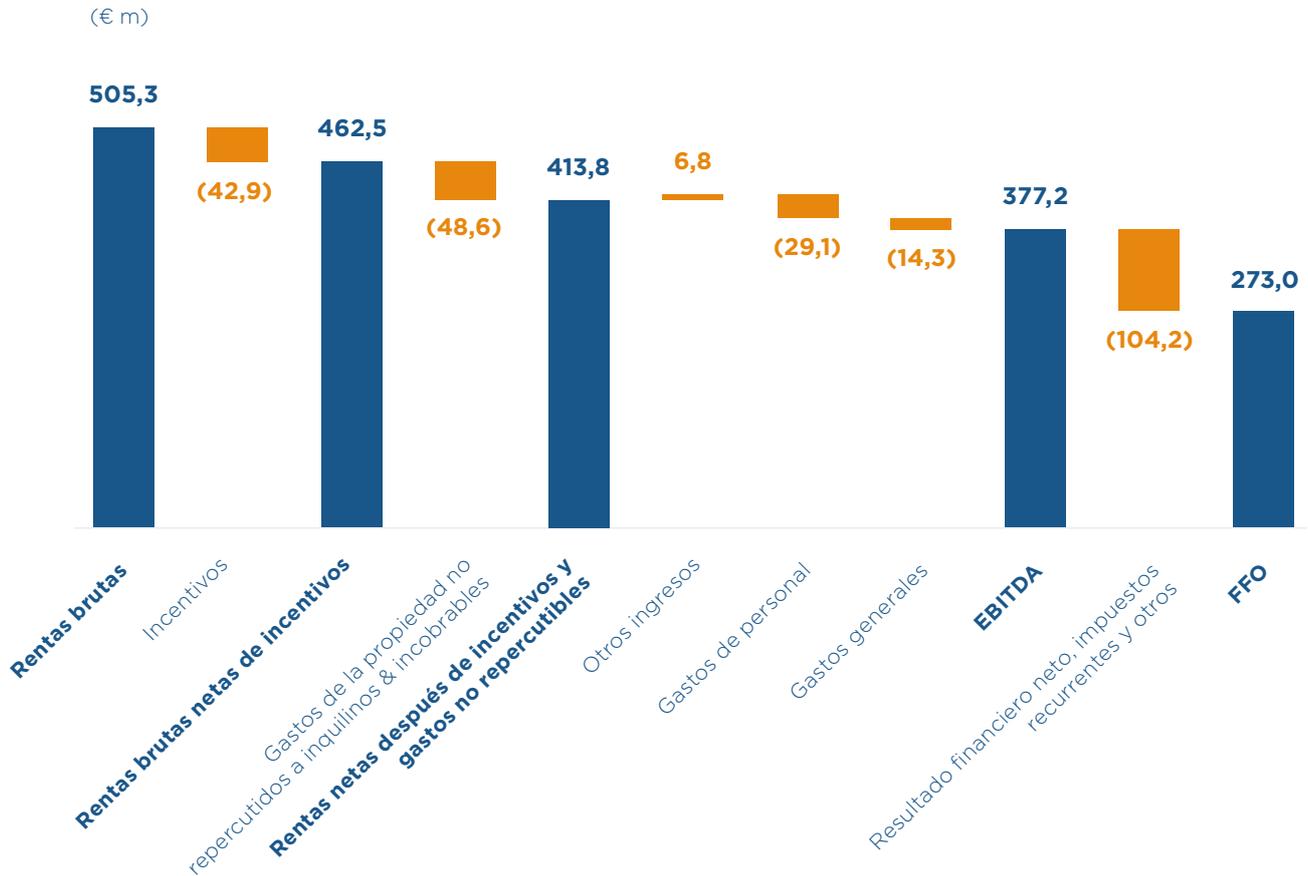
CUENTA DE RESULTADOS

(€ miles)	31/12/2021	31/12/2020
Rentas brutas	505.319	503.448
Oficinas	228.560	233.215
Logística	65.950	58.848
Centros comerciales	114.894	114.374
Net Leases	85.631	86.513
Otros	10.286	10.498
Otros ingresos de explotación	6.787	5.180
Total ingresos de explotación	512.106	508.628
Incentivos	(17.989)	(15.651)
Bonificación Covid-19	(24.867)	(46.735)
Total gastos de explotación	(106.132)	(105.294)
Gastos de explotación de activos no repercutibles a arrendatarios	(48.631)	(47.194)
Gastos de personal	(29.129)	(21.489)
Gastos generales	(14.262)	(12.144)
Gastos generales no-overheads	(2.612)	(6.235)
Provisión contable para Plan Incentivos L/P	(11.498)	(18.232)
EBITDA CONTABLE	363.118	340.948
Amortizaciones	(1.858)	(1.614)
Resultado enajenación inmovilizado	4.057	(14.300)
Exceso de provisiones	1.169	(30)
Variación valor razonable inversiones inmobiliarias	177.008	(84.468)
EBIT	543.494	240.536
Resultado financiero neto	(115.992)	(127.360)
Costes amortización deuda	(14.987)	(18.906)
Resultado enajenación instrumentos financieros	(1.347)	(62)
Variación valor razonable de instrumentos financieros	73.070	(35.152)
Participación en el resultado de sociedades en equivalencia	34.560	(3.444)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	518.797	55.612
Impuesto sobre beneficios	(6.581)	746
RESULTADO DEL PERIODO	512.217	56.358
Minoritarios	-	-
RESULTADO DEL PERIODO SOCIEDAD DOMINANTE	512.217	56.358

I NOTAS A LA CUENTA DE RESULTADOS

El importe de rentas brutas (€ 505.319 miles) menos los incentivos de € 42.856 miles equivale a las rentas brutas netas de incentivos de € 462.463 miles. Después de restar los gastos de explotación de activos no repercutibles a arrendatarios y los incobrables (€ 48.631 miles) se obtienen unas rentas netas de € 413.832 miles. El importe total de costes operativos de la Sociedad en el período es de € 57.501 miles, con el siguiente desglose:

- i. € 29.129 miles se corresponden con gastos de personal.
- ii. € 14.262 miles de gastos generales de la Compañía.
- iii. € 11.498 miles se corresponden con el plan de remuneración a largo plazo (LTIP) devengado correspondiente a 2017-2019, que ya ha expirado, y el incentivo extraordinario de 2021.
- iv. € 2.612 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	31/12/2021	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31/12/2021
ACTIVO NO CORRIENTE	13.234.394	PATRIMONIO NETO	7.026.922
Inmovilizado intangible	1.594	Capital	469.771
Inmovilizado material	9.160	Prima de emisión	3.647.876
Inversiones inmobiliarias	12.297.257	Reservas	2.566.276
Inversiones contabilizadas por puesta en equivalencia	482.784	Acciones y participaciones en patrimonio propias	(32.305)
Inversiones financieras a largo plazo	359.791	Otras aportaciones de socios	540
Activos por impuesto diferido	83.808	Dividendo a cuenta	(70.033)
		Beneficios consolidados del ejercicio	512.217
		Ajustes por cambios de valor	(67.420)
		PASIVO NO CORRIENTE	6.509.285
		Deudas a largo plazo	5.817.063
		Provisiones a largo plazo	11.209
		Pasivos por impuesto diferido	681.013
ACTIVO CORRIENTE	1.038.444	PASIVO CORRIENTE	736.631
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	39.626	Deudas a corto plazo	610.872
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	82.081	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	118.091
Inversiones financieras a corto plazo	838	Otros pasivos corrientes	7.668
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	866.721		
Otros activos corrientes	49.178		
TOTAL ACTIVO	14.272.838	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	14.272.838

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 2021. La valoración está incluida en las siguientes partidas contables:

€ millones	Notes	
Inversiones inmobiliarias	7	12.297,3
Derivados (en inversiones financieras a largo plazo)	7	167,1
Inversiones por puesta en equivalencia	9 ⁽¹⁾	467,6
Activos financieros no corrientes ⁽²⁾	10	89,3
Activos no corrientes	n.a.	0,9
Inventario ⁽³⁾	n.a.	6,3
Total balance de situación		13.028,4
IFRS-16 (concesiones)	7	(34,8)
Ajustes de participaciones por puesta en equivalencia	n.a.	47,5
Ajustes de valor en activos no corrientes	n.a.	0,4
Total Valoración		13.041,5

ENDEUDAMIENTO

I DESGLOSE TOTAL DEUDAS

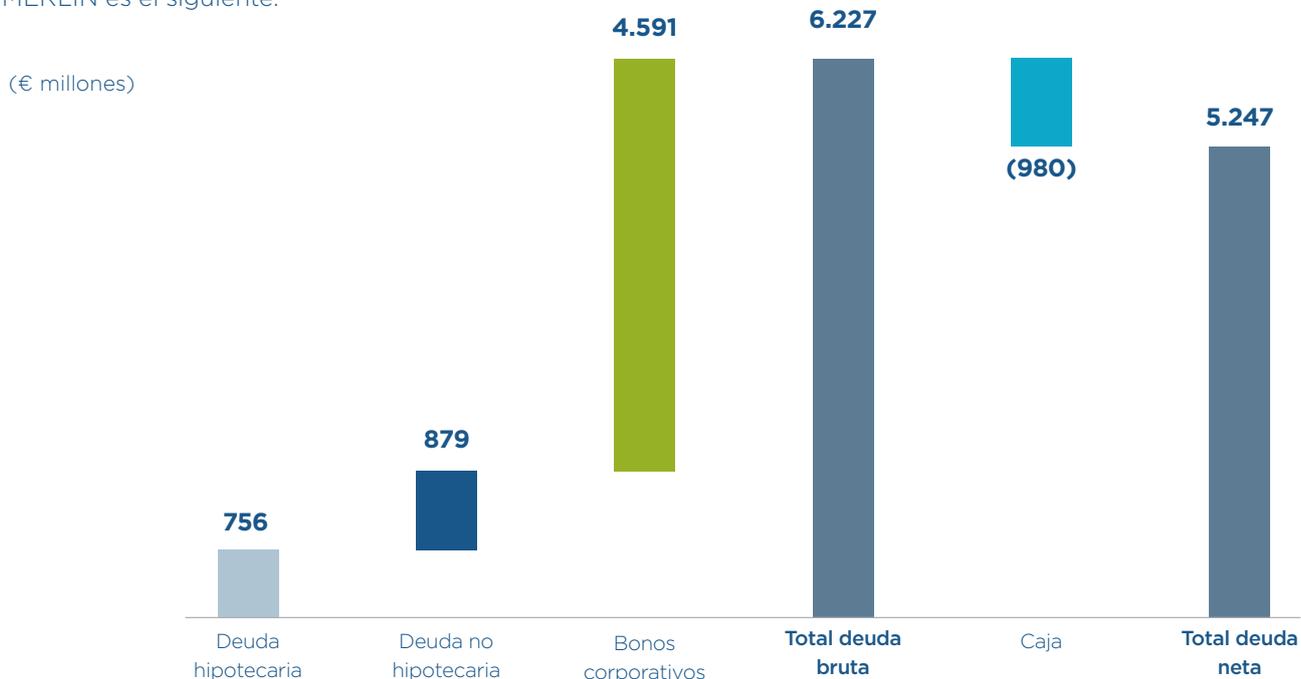
€ miles	Largo plazo	Corto plazo	Total
Deuda financiera	5.666.544	560.040	6.226.584
Gastos de formalización de deudas	(86.300)	(467)	(86.767)
Intereses de deuda	-	42.146	42.146
Valor de mercado de coberturas de tipos de interés	78.465	1.289	79.754
Otros pasivos financieros (p. ej. fianzas)	154.303	6.514	160.817
Total deudas	5.813.012	609.522	6.422.534

⁽¹⁾ Incluyendo Silicius a coste amortizado (€ 78,0 m) neto del impacto del derivado.

⁽²⁾ Préstamo DCN.

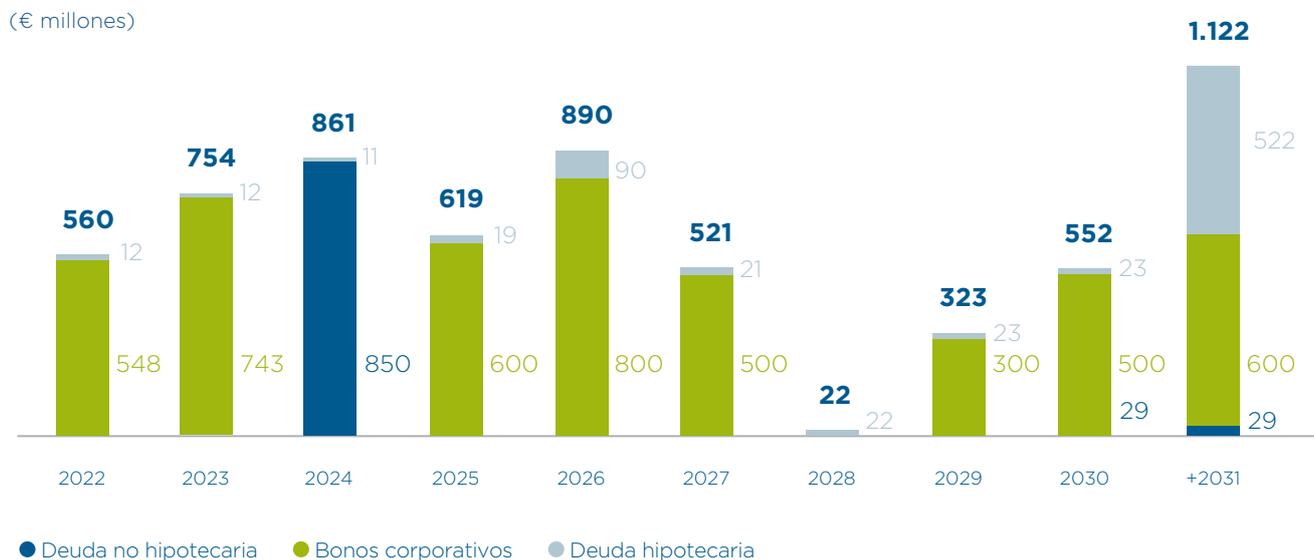
⁽³⁾ Valor neto pagado por MERLIN. Excluye los importes aún no pagados y las existencias prevendidas. El inventario total asciende a € 36,7 m en 2021.

La deuda financiera de MERLIN a 31 de diciembre asciende a € 5.246.592 miles. Esto representa un Ratio de Endeudamiento "Loan To Value" del 39,2% incluyendo costes de transferencia, lo cual supone una disminución de -76 pbs desde el 31/12/2020 (39,9%). El desglose de la deuda de MERLIN es el siguiente:



% Deuda bruta	12,1%	14,1%	73,7%	100,0%
Coste medio (%)	2,84%	1,73%	2,01%	2,07%
% cobertura tipo de interés	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

La deuda de MERLIN cuenta con un periodo medio de vencimiento de 5,3 años. El cuadro de vencimiento de la deuda es el siguiente:



La deuda de MERLIN tiene a 31 de diciembre un coste medio de 2,07% (spot 1,76% más los costes de derivados). El importe del nominal de deuda con cobertura de tipo de interés asciende al 100,0%. Las principales ratios de la deuda se muestran a continuación:

(€ millones)	31/12/2021	31/12/2020
Deuda financiera bruta	6.227	5.735
Tesorería ⁽¹⁾	(980)	(467)
Deuda financiera neta	5.247	5.268
GAV	13.041	12.811
LTV	39,2%	39,9%
Coste medio	2,07%	2,12%
Tipo de interés fijo	100,0%	99,8%
Periodo medio vencimiento (años)	5,3	6,0
Liquidez ⁽²⁾	1.811	1.253
Deuda sin carga hipotecaria	87,9%	86,7%

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

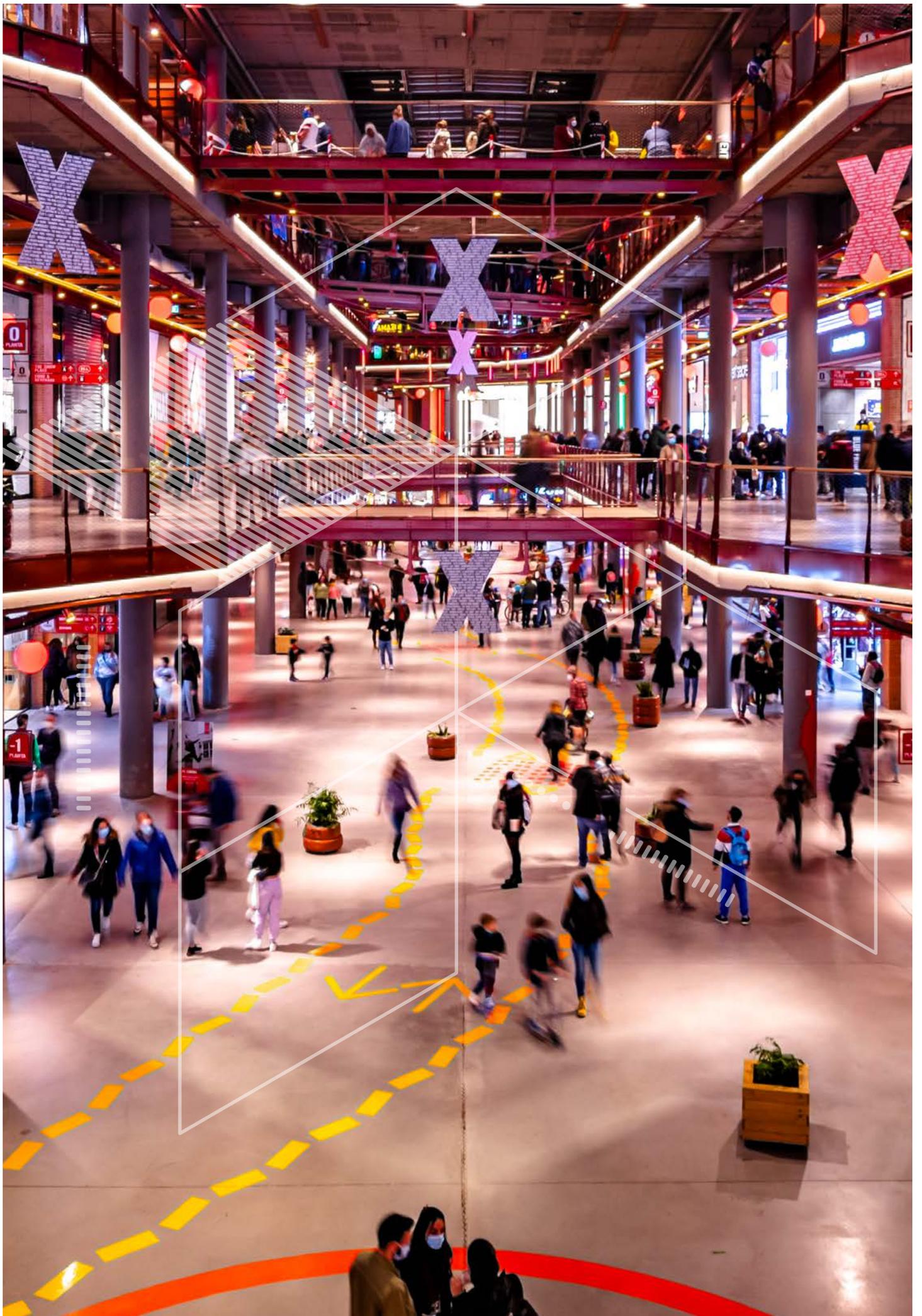
por el EPRA NTA de la compañía a 31 de diciembre del ejercicio anterior (la "Tasa de Retorno al Accionista"). De acuerdo con estas definiciones, el Retorno del Accionista en 2021 ha sido de € 1,10/acción (o € 444m millones de valor creado en términos absolutos) y la Tasa de Retorno del Accionista ha sido de 7,1%.

	Por acción (€)	€ millones
EPRA NTA 31/12/2020	15,46	7.263
Crecimiento NAV en 2021	0,65	304
EPRA NTA 31/12/2021	16,11	7.568
DPA	0,45	140
Crecimiento NTA + DPA (Retorno del accionista)	16,56	7.708
Tasa de Retorno del Accionista	7,1%	

Las cifras pueden no coincidir debido al redondeo

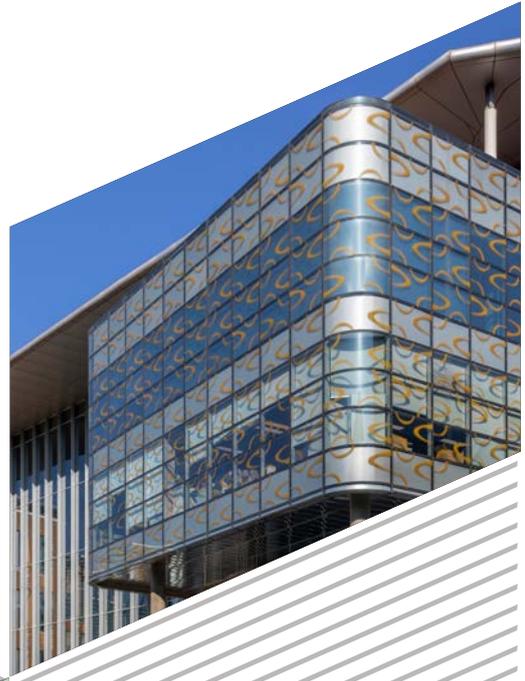
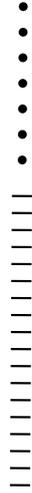
⁽¹⁾ Incluye efectivo y acciones en autocartera (€ 32,3m), pagos diferidos de la venta de Silicius (€ 81,0m) en 2021 y efectivo y acciones en autocartera (€ 54,1m) y pagos diferidos de la venta de Juno (€ 70,0m) y pagos diferidos por la venta de Silicius (€ 86,5m) en 2020.

⁽²⁾ Incluye efectivo disponible más pagos diferidos de Juno & Silicius, acciones en autocartera y líneas de crédito no utilizadas (€ 831m RCF y préstamo del BEI) en 2021 y efectivo disponible más pagos diferidos de Juno & Silicius, acciones en autocartera y líneas de crédito sin utilizar (€ 786m RCF y préstamo del BEI) en 2020.



06

Hechos post-cierre



Hechos post-cierre

- En enero, MERLIN ha alquilado 16.100 m² en A4-Getafe (Cla) a Leroy Merlin.
- El 23 de febrero, MERLIN ha pagado € 548,3 m en bonos (cupón de 2,375%).

07

Magnitudes EPRA



Magnitudes EPRA

Magnitud	Definición	31/12/2021	
		€ millones	€ por acción
Resultado neto EPRA	Resultado recurrente de los negocios estratégicos	273,0	0,58
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	8.015	17,06
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	7.567	16,11
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	6.950	14,80
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	3,8%	
EPRA "topped-up" NIY	Ajuste al EPRA Net Initial Yield con respecto al vencimiento del periodo de renta gratuita y otros incentivos al arrendatario	3,9%	
EPRA tasa de desocupación ⁽¹⁾	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	20,5%	
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	18,2%	
EPRA costes (excluyendo costes no recurrentes)	Costes de gestión recurrentes de la Compañía con respecto a la renta bruta recurrente	19,9%	



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⁾ ERV de los espacios ocupadas en explotación € 529,2 m, ERV de los espacios vacantes en explotación € 34,4 m.

08

Evolución bursatil



Evolución de la cotización

Las acciones de MERLIN, han cerrado a 31 de diciembre de 2021 a un precio de € 9,57, con un incremento de su cotización de un 23% con respecto al precio de cierre a 31 de diciembre de 2020 (€ 7,78).

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

Desde 1 de enero 2021 a 31 de diciembre 2021, base 100

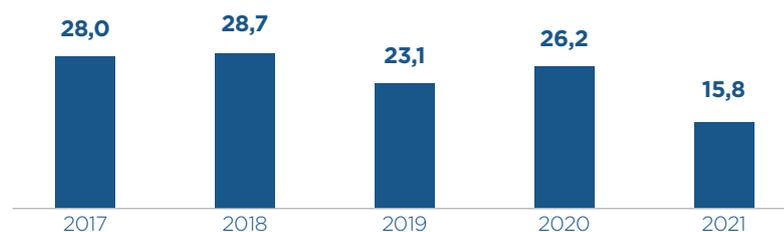


Fuente: Bloomberg

⁽¹⁾ Ajustado por cualquier transacción dilutiva

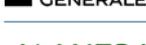
VOLUMEN DIARIO NEGOCIADO (€ M)

El volumen medio diario negociado durante el período ha sido de € 15,8 millones.



A la fecha del presente informe, MERLIN está activamente cubierta por 23 analistas. El precio objetivo medio es de € 10,81.

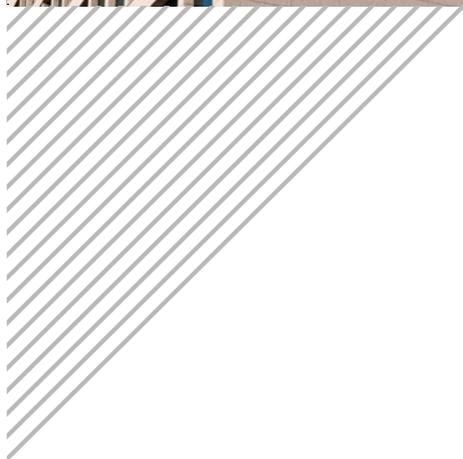
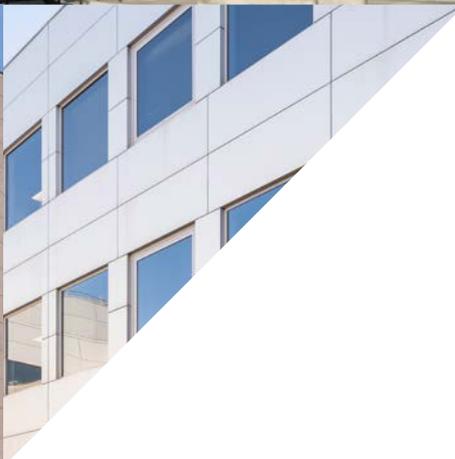
I PRECIOS OBJETIVOS Y RECOMENDACIONES DE ANALISTAS

Entidad	Fecha informe	Recomendación	Precio objetivo
 ODDO BHF ASSET MANAGEMENT	09-02-22	Neutral	11,20
 UBS	07-02-22	Comprar	11,50
 EXANE BNP PARIBAS	26-01-22	Neutral	11,00
 Green Street Advisors	25-01-22	n.d	n.d
 BARCLAYS	24-01-22	Comprar	9,30
 BPI Grupo CaixaBank	24-01-22	Comprar	11,60
 BANK OF AMERICA	19-01-22	Comprar	11,20
 Kempen	14-01-22	Comprar	11,50
 bankinter.	21-12-21	Vender	10,00
 Goldman Sachs	30-11-21	Vender	8,40
 SOCIETE GENERALE	22-11-21	Comprar	11,90
 ALANTRA	15-11-21	Comprar	12,20
 JBCapitalMarkets	15-11-21	Comprar	12,00
 BESTINVER acciona	21-09-21	Comprar	11,30
 Morgan Stanley	01-09-21	Comprar	11,00
 renta4	30-07-21	Comprar	10,20
 citi	24-06-21	Vender	6,80
 Sabadell	16-06-21	Comprar	11,33
 GVC Gaesco	11-06-21	Comprar	11,38
 Kepler Cheuvreux	26-04-21	Comprar	10,30
 intermoney valores sv	13-03-21	Comprar	12,00
 Santander	11-06-20	n.d	n.d
 J.P.Morgan	01-04-20	n.d	n.d
Media total			10,81



ADEQUA

Apéndices



CÁLCULO MAGNITUDES EPRA

I RESULTADOS EPRA

(€ miles)	Notas	
Resultado Neto Consolidado según NIIF		512.217
Ajustes para calcular el resultado EPRA, excluye:		(252.399)
(i) cambios de valor de inversiones, proyectos de inversión y otros intereses	7 ⁽¹⁾	(176.319)
(ii) Beneficios o pérdidas en la venta de activos	Cuenta de resultados	(4.057)
(iii) absorción de la revalorización en inversiones inmobiliarias		-
(iv) impuestos no recurrentes	n.a.	264
(v) resultado de sociedades por puesta en equivalencia no recurrente	n.a.	(16.450)
(vi) diferencia en combinación de negocios		-
(vii) cambios de valor de instrumentos financieros y costes de cancelación	n.a.	(58.083)
(viii) impactos de deterioro del crédito fiscal		-
(ix) resultado por enajenación de instrumentos financieros	Cuenta de resultados	1.347
Intereses minoritarios respecto a las partidas anteriores		-
EPRA resultado neto recurrente pre ajustes específicos		258.918
EPRA resultado neto por acción pre ajustes específicos		0.55
Ajustes específicos de la Compañía:		14.110
(i) provisión LTIP	18 c	11.498
(ii) gastos generales "no-overheads"	18 b and c	2.612
EPRA resultado neto recurrente post ajustes específicos		273.028
EPRA resultado neto por acción post ajustes específicos		0,58

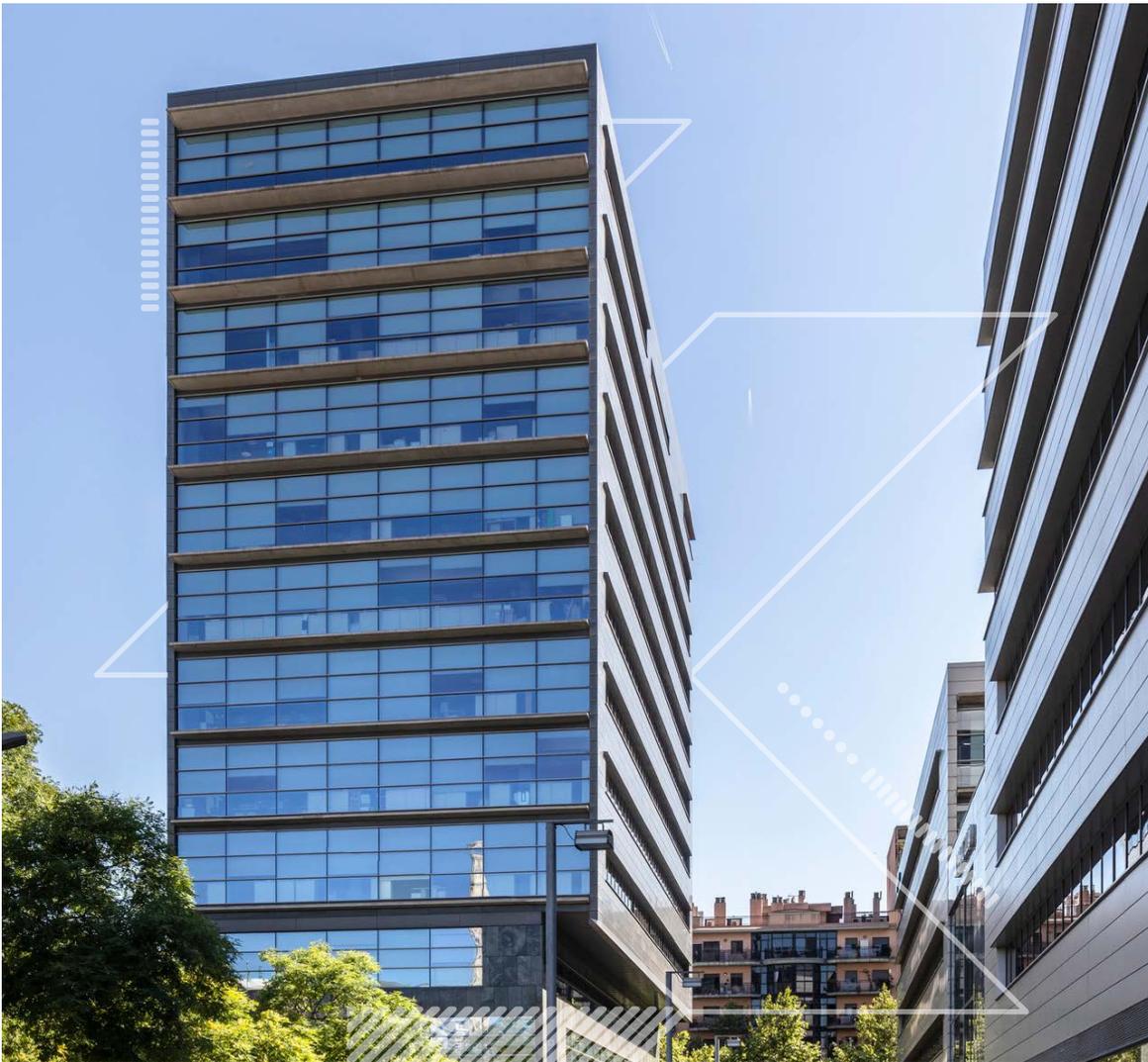
⁽¹⁾ Revalorización neta de las inversiones inmobiliarias + amortizaciones +/- variación de provisiones.

I EPRA NRV, NTA Y NDV

(€ millones)			
Métricas EPRA Net Asset Value	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Fondos propios consolidados	7.026,9	7.026,9	7.026,9
Incluye:			
<i>i) Instrumentos híbridos</i>	-	-	-
NAV Diluido	7.026,9	7.026,9	7.026,9
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>	47,9	47,9	47,9
<i>iii) Revalorización de arrendamientos financieros</i>	-	-	-
<i>iv) Revalorización de activos mantenidos para la venta</i>	-	-	-
NAV diluido a valor de mercado	7.074,8	7.074,8	7.074,8
Excluir:			
<i>v) Impuesto diferido en relación con ganancias de inversiones inmobiliarias</i>	597,2	502,6	-
<i>vi) Valor de mercado de instrumentos financieros</i>	(8,3)	(8,3)	-
<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>	-	(1,6)	-
Incluye:			
<i>ix) Valor de mercado de la deuda con tipo de interés fijo</i>	-	-	(124,4)
<i>x) Revalorización de activos intangibles a valor de mercado</i>	-	-	-
<i>xi) Impuesto de transferencia de activos inmobiliarios</i>	350,9	-	-
NAV	8.014,6	7.567,5	6.950,4
Número de acciones diluido	469.770.750	469.770.750	469.770.750
NAV Euros por acción	17,06	16,11	14,80

I EPRA YIELDS

(€ millones)	Oficinas	Centros comerciales	Logística
Valoración de los activos	6.416,4	2.200,0	1.324,2
Impuesto de transferencia	165,1	45,9	41,5
Valor bruto de los activos	6.581,5	2.245,9	1.365,8
Excluir:			
Proyectos en desarrollo y suelos	(369,6)	-	-
Valoración cartera de activos	6.211,9	2.245,9	1.365,8
Rentas brutas anualizadas	239,5	113,6	64,8
Excluir:			
Propex no repercutibles a inquilinos	(21,6)	(14,8)	(5,1)
Renta "Topped-up" anualizada	217,8	98,7	59,7
Excluir:			
Incentivos	(7,0)	(4,9)	(1,0)
Rentas netas anualizadas	210,9	93,9	58,7
EPRA "topped-up" yield	3,5%	4,4%	4,4%
EPRA net initial yield	3,4%	4,2%	4,3%



Net Leases	Otros	WIP	TOTAL
1.774,6	410,3	311,4	12.437,0
56,3	9,0	18,8	336,6
1.830,9	419,2	330,3	12.773,6
-	(96,4)	(330,3)	(796,3)
1.830,9	322,8	-	11.977,3
78,9	10,6	-	507,4
0,0	(1,2)	-	(42,8)
78,9	9,4	-	464,6
0,0	(0,2)	-	(13,0)
78,9	9,2	-	451,6
4,3%	2,9%	-	3,9%
4,3%	2,8%	-	3,8%

I EPRA RATIO DE COSTES

(€ miles)	Notas	31/12/2021
Gastos de explotación de activos no repercutibles a arrendatarios	18 b	(46.319)
Impagados	18 b	(2.312)
Gastos de personal	18 c ⁽¹⁾	(40.627)
Gastos generales	18 b	(14.262)
Gastos generales no-overheads	18 b and c	(2.612)
LTIP devengado	18 c	11.498
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)		(94.634)
Rentas brutas	n.a	505.319,0
Resta: incentivos	n.a	(42.856,0)
Resta: comisiones de servicio (si están incluidas en rentas)		0,0
Ingresos por rentas	18 a	462.463,0
Ratio de costes (incluyendo gastos generales “no-overheads”)		20,5%
Ratio de costes (excluyendo gastos generales “no-overheads”)		18,2%

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

⁽¹⁾ Excluyendo indemnizaciones.

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 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.

Rentas Like-for-like (Renta LfL)

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 brutas *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 o rentabilidad bruta

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 “no-overheads” y la provisión del LTIP.

El EBITDA es una medida muy útil ya que excluye el impacto de costes “no-overheads” incurridos en el período. Los gastos “no-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 (excluyendo impuestos de desinversiones y otros eventos).

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 y 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.

Deuda financiera neta

La deuda financiera neta (o deuda neta) es una métrica financiera calculada restando el efectivo (efectivo y equivalentes, autocartera y pagos diferidos de la venta de activos) del importe nominal adeudado por el grupo consolidado a instituciones financieras y bonistas (deuda financiera bruta).

Esta métrica proporciona Información acerca del nivel de endeudamiento de la compañía, al proporcionar el importe adeudado a instituciones financieras y bonistas después de descontar el efectivo.

Ratio de apalancamiento

El ratio de apalancamiento se calcula como la deuda neta dividida por la deuda neta más los fondos propios.

El ratio de apalancamiento es una métrica de rendimiento ampliamente utilizada por los inversores para evaluar el nivel de riesgo, así como por las agencias de calificación y los acreedores para evaluar el nivel de endeudamiento.

La conciliación con las métricas NIIF aparece en la tabla siguiente.

Deuda financiera

La deuda financiera se calcula como la suma de cualquier cantidad adeudada por el Grupo a corto y largo plazo como resultado de préstamos, créditos, bonos, obligaciones y, en general, cualquier instrumento de naturaleza similar.

La deuda financiera es una métrica de rendimiento ampliamente utilizada por los inversores para evaluar el nivel de riesgo, así como por las agencias de calificación y los acreedores para evaluar el nivel de endeudamiento.

La conciliación con las métricas de las NIIF aparece en la tabla siguiente.

Porcentaje del endeudamiento a tipo fijo o con coberturas de tipo de interés

Se corresponde con la suma del importe de endeudamiento financiero a tipo fijo y el importe de endeudamiento financiero a tipo variable con operaciones de cobertura de riesgo de variación de tipo de interés asociadas respecto del endeudamiento financiero del Grupo.

Coste medio de la deuda

El coste medio de la deuda se calcula como el cociente entre el coste de los intereses pasados, incluidos los derivados, correspondientes a la deuda con intereses y la deuda financiera del Grupo.

El coste medio de la deuda es una métrica de rendimiento ampliamente utilizada por los inversores para evaluar el coste de los fondos prestados, así como por las agencias de calificación y los acreedores para evaluar la capacidad de cumplir con las obligaciones de intereses.

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

Posición de liquidez

Se calcula como la suma del efectivo del Grupo más el importe correspondiente a los derechos de cobro procedentes de operaciones corporativas, la posición de autocartera a valor de mercado y las líneas de financiación disponibles.

La posición de liquidez es una métrica operativa comúnmente usada por inversores para analizar

el nivel de flexibilidad financiera, así como por las agencias de rating y los deudores para evaluar la capacidad de repagar la deuda.

La reconciliación con las métricas NIIF aparece en la tabla siguiente.

Deuda neta

La deuda neta se calcula como la deuda financiera menos el efectivo y los equivalentes de efectivo (por ejemplo, los derechos de cobro o las acciones propias).

La deuda neta es una métrica de rendimiento ampliamente utilizada por los inversores para evaluar el nivel de riesgo, así como por las agencias de calificación y los acreedores para evaluar el nivel de endeudamiento.

La conciliación con las métricas NIIF aparece en la tabla siguiente.

Inversión en mejoras de eficiencia energética

Inversiones destinadas a medir, controlar, o reducir de manera directa o indirecta, consumos de energía o huella de carbono en todos aquellos activos en los cuales tengamos control operacional. De esta manera, mejoramos de manera continua el comportamiento energético de nuestros activos.

Contribución tributaria total

La Contribución Tributaria Total (CTT) mide la contribución que realiza una compañía o grupo de compañías a las diferentes Administraciones. Con carácter general, se imputa a cada ejercicio fiscal tanto los impuestos soportados como los recaudados, siguiendo el criterio de caja.

- Los impuestos soportados son aquellos impuestos que han supuesto un coste efectivo para las empresas, como por ejemplo los impuestos sobre beneficios, las contribuciones a la Seguridad Social a cargo de la empresa, o determinados impuestos medioambientales.
- Los impuestos recaudados son aquellos que han sido ingresados como consecuencia de la actividad económica de la empresa, sin suponer un coste para las compañías distinto del de su gestión, como son las retenciones practicadas a los trabajadores.

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

(€ miles)	Notas	2021	2020
Importe neto de la cifra de negocios	18 a	468.203	446.132
Otros ingresos de explotación	Cuenta de resultados	4.277	2.640
Gastos de personal	18 c	(40.779)	(40.888)
Otros gastos de explotación	18 b	(68.582)	(66.936)
EBITDA contable		363.118	340.948
<i>Costes asociados a la adquisición y venta de activos</i>	18 b	1.622	4.173
<i>Otros gastos</i>	18 b	837	894
<i>Indemnizaciones</i>	18 c	152	1.167
Gastos "no overheads"	18 b y 18 c	2.612	6.235
Plan de Incentivos largo plazo	18 c	11.498	18.232
EBITDA		377.228	365.415
Intereses financieros excluyendo los costes de formalización de deuda	18 d	(115.992)	(127.360)
Resultado por puesta en equivalencia recurrente	n.a	18.110	16.347
Ajuste IFRS16	n.a	-	4.273
Minoritarios	n.a	-	6.026
Impuestos corrientes	n.a	(6.317)	(2.300)
FFO		273.028	262.400
Gastos "no overheads"	18 b y 18 c	(2.612)	(6.235)
FFO contable		270.417	256.165
(€ miles)			
Rentas brutas	Cuenta de resultados	505.319	503.448
Ingresos por prestación de servicios	18 a	5.740	5.070
Otros ingresos netos de explotación	n.a	1.047	110
Ingresos totales		512.106	508.628

	(€ m)	Notas	2021	2020
A	GAV	Sección 5 Informe de Resultados	13.041	12.811
B	Costes de transacción	n.a	351	374
C=A+B	GAV + costes de transacción		13.392	13.185
N	Deuda neta		5.247	5.268
D= N/C	LTV		39,2%	39,9%
E	Deuda neta		5.247	5.268
F	Patrimonio neto	Balance de situación	7.027	6.696
G=E+F	Capital total		12.273	11.965
H=E/G	Ratio de apalancamiento		42,7%	44,0%
I	Deuda financiera	Sección 5 Informe de Resultados	6.227	5.735
J= K+L+M	Efectivo y equivalentes		980	467
K	Efectivo	Balance de situación	867	256
L	Cuentas a cobrar	19	81	157
M	Autocartera	Balance de situación	32	54
N=I-J	Deuda neta		5.247	5.268
J	Efectivo y equivalentes		980	467
O	Líneas de crédito no dispues- tas	14.1	831	786
P= J+O	Posición de liquidez		1.811	1.253

LISTADO DE ACTIVOS

Activo	Localización	Superficie m ² SR
Torre Castellana 259	Madrid	21.390
Castellana 280	Madrid	16.853
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	17.166
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		268.198
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		218.222

* 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
Via Norte	Madrid	37.224
María de Portugal 9-13	Madrid	17.191
Las Tablas	Madrid	27.184
Avenida de Burgos 210	Madrid	6.176
Avenida de Burgos 208	Madrid	1.200
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
María 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	20.425
PE Cerro Gamos	Madrid	36.105
Alvia	Madrid	23.567
Total Madrid Periferia		122.344

* Proyecto en desarrollo.

** Incluyendo 5.014 m² de PE Atica XIX D en desarrollo.

Activo	Localización	Superficie m ² SR
Diagonal 605	Cataluña	14.853
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		136.513
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	25.358
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		108.776
Nestlé	Lisboa	12.260
Total Lisboa NBA		12.260

* 10.242m² después de la adquisición en 2022 de la última unidad que no era propiedad de MERLIN.

** Proyecto en desarrollo.

Activo	Localización	Superficie m ² SR
Lerida - Mangraners	Cataluña	3.228
Zaragoza - Aznar Molina	Zaragoza	4.488
Sevilla - Borbolla	Andalucía	13.037
Granada - Escudo del Carmen	Andalucía	2.040
TOTAL OFICINAS		1.326.385

Marineda	Galicia	100.577
Arturo Soria	Madrid	6.069
Centro Oeste	Madrid	10.876
Tres Aguas	Madrid	67.940
X-Madrid	Madrid	47.124
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	C. Valenciana	29.008
La Vital	C. Valenciana	20.878
Bonaire	C. Valenciana	14.455
Almada	Lisboa	60.098
TOTAL CENTROS COMERCIALES		529.414

Activo	Localización	Superficie m ² SR
A2-Coslada	Madrid	28.491
A2-Coslada Complex	Madrid	36.234
A4-Getafe (Cla)	Madrid	16.100
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 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	Castilla La Mancha	22.506
A2-Cabanillas Park H-J*	Castilla La Mancha	70.488
Barcelona-ZAL Port	Cataluña	736.331
Barcelona-PLZF	Cataluña	131.624
Zaragoza-Pedrola	Zaragoza	21.579
Zaragoza-Plaza	Zaragoza	20.764
Valencia*	C. Valenciana	96.572
Valencia-Almussafes	C. Valenciana	26.613
Valencia-Ribarroja	C. Valenciana	34.992
Vitoria-Jundiz I	País Vasco	72.717
Vitoria-Jundiz II	País Vasco	26.774
Sevilla Zal	Andalucía	138.777
Sevilla Zal WIP	Andalucía	15.122
Lisbon Park*	Lisboa	179.693
Lisbon Park A	Lisboa	45.171
TOTAL LOGÍSTICA		2.826.940

* Proyecto en desarrollo.

Activo	Localización	Superficie m ² SR
Tree		286.020
Caprabo	Cataluña	1.033
TOTAL NET LEASES		287.053
A4 Getafe (Data Center)*	Madrid	22.508
TOTAL DATA CENTERS		22.508
Eurostars Torre Castellana 259	Madrid	31.800
General Ampudia 12*	Madrid	-
Yunque	Madrid	1.780
Local Plaza Castilla	Madrid	311
Locales Torre Madrid	Madrid	4.344
Torre Madrid residencial	Madrid	120
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**	C. Valenciana	-
Bizcargi 11D	País Vasco	46
TOTAL OTROS		64.838

* Proyecto en desarrollo.

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



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