

MERLIN presenta sólidos números operativos pese a la pandemia

- Ingresos por rentas: € 380,9 millones (-3,5% vs 9M 2019 +1,4% LfL)
- EBITDA: € 275,7 millones (-13,0% vs 9M 2019)
- Beneficio operativo (“FFO”): € 197,3 millones (-16,8% vs 9M 2019)
- Valor neto de activos por acción: €15,77 (+3,3% vs 9M 2019)

- Excluido el efecto del cambio de perímetro tras las ventas de activos, los ingresos por rentas crecen un 1,4% en términos comparables.
- La Compañía lanzó una política comercial para ayudar a sus inquilinos de retail a superar la crisis del Covid-19 mediante bonificaciones de renta. El impacto contable en estos nueve meses alcanza los € 39,6 millones y afecta de lleno al EBITDA y al beneficio operativo (“FFO”).
- Pese a ello, el FFO se sitúa en € 197,3 millones, 42 céntimos por acción, y va en camino de superar el objetivo anual revisado que se comunicó al mercado en marzo (53 céntimos).
- El nivel de cobro se mantiene inalterado por tercer trimestre consecutivo, con una litigiosidad muy baja.

Madrid, 12 de noviembre.- MERLIN Properties ha cerrado los nueve primeros meses de 2020 con una facturación de € 385,0 millones (de los cuales € 380,9 millones de ingresos por rentas), un EBITDA de € 275,7 millones y un beneficio operativo (FFO) de € 197,3 millones. El beneficio neto consolidado conforme a IFRS asciende a € 111,8 millones de euros y no es comparable con el ejercicio anterior por los atípicos (activos vendidos y menor revalorización de cartera que el pasado año). La ocupación aguanta el efecto Covid-19 y se sitúa ya casi en los mismos niveles que antes del inicio de la pandemia, alcanzando el 94,1% y demostrando la calidad y solidez de los arrendatarios.

El valor neto de los activos asciende a 7.410 millones de euros (15,77 euros por acción), lo cual representa un incremento del 3,3% vs. 9M19. En el tercer trimestre no se ha realizado una nueva valoración de los activos (se realiza en junio y diciembre de cada año).

MERLIN Properties continúa gestionando activamente su balance. Tras la emisión y recompra de bonos realizada en julio y el repago anticipado de deuda hipotecaria, el nivel de endeudamiento (“LTV”) se sitúa en un 40,9%, con una posición de liquidez de € 1.179 millones. La Compañía no afronta vencimientos de deuda hasta mayo de 2022. El vencimiento medio de la deuda se ha alargado hasta los 6,2 años.

Oficinas

- Evolución del negocio

Buen comportamiento en el período con una subida en rentas like-for-like del 3,0%. Se han firmado contratos por 197.975 m². Las renovaciones se han hecho a precios superiores al año pasado, logrando un *release spread* del 4,0% en el periodo. La ocupación se encuentra en el 91,1%, en línea con la alcanzada antes del Covid (91,4% en marzo).

- Plan Landmark I

Continúan las obras en Castellana 85 en Madrid y Monumental en Lisboa para su entrega, prevista en el primer trimestre de 2021. Estos proyectos tienen a día de hoy un 100% y un 82% de ocupación, respectivamente, y generarán € 14,1 millones de rentas anuales. En el tercer trimestre ha finalizado también la reforma de Diagonal 605. El activo cuenta con una ocupación del 100%, con inquilinos de gran calidad como Credit Suisse y Everis en oficinas, o Levi Strauss y Benetton en los locales de calle.

Centros comerciales

- Evolución del negocio

Para los inquilinos retail, MERLIN Properties lanzó una política comercial en marzo (para los locales obligados a cerrar) y en junio, con bonificaciones en la renta para intentar ayudar a los clientes a mantener su negocio en tasas de esfuerzo sostenibles. Como contrapartida, los clientes han extendido el vencimiento de sus contratos hasta 2022, protegiendo la ocupación de la cartera durante 2020 y 2021. MERLIN acaba de lanzar una nueva política comercial para el primer semestre de 2021.

La ocupación ha cerrado el tercer trimestre en un 93,7%, manteniendo los niveles pre-Covid. Tras el confinamiento, la afluencia a los centros comerciales y las ventas de los inquilinos han ido creciendo mes a mes hasta que la segunda oleada ha vuelto a afectar negativamente al tráfico y han comenzado a producirse cierres ordenados por autoridades varias. En términos medios, en los últimos doce meses el tráfico ha caído un 28%, con respecto al período anterior y las ventas un 26%.

- Plan Flagship

Porto Pi en Mallorca y Saler en Valencia siguen avanzando en sus reformas. Se prevé que las obras acaben durante el primer trimestre del año que viene. Tras ello, finalizará la reforma de todos los centros comerciales comprendidos en el Plan Flagship.

Logística

- Evolución del negocio

Muy buenos números en este segmento, ayudado por el crecimiento en la venta online y la posición de liderazgo absoluto que disfruta MERLIN en el mercado logístico ibérico, con un sólido crecimiento en rentas, tanto en términos comparables *like-for-like* (+2,9%) como en las renovaciones del período (+8,5%). La ocupación crece hasta el 97,5% (+67 puntos básicos con respecto al segundo trimestre).

- Plan Best II & III

La buena dinámica del mercado ha permitido que todos los desarrollos entregados en el marco de los planes Best II & III y en ZAL Port Barcelona, hasta la fecha más de 315.000 m² de S.B.A., alcancen un 100% de ocupación. En este tercer trimestre se han entregado naves en Seseña, a Carreras y Biogran, en Zaragoza-Plaza II, a DSV y el nuevo centro logístico de Caprabo en ZAL Port Barcelona.

Sólidos fundamentales y balance

Pese al repunte de casos y las nuevas restricciones impuestas en muchas comunidades autónomas, municipios o áreas de salud tanto en España como en Portugal, MERLIN Properties está en camino de igualar o superar la indicación de beneficio operativo para 2020 que se dio al mercado al inicio de la pandemia (€ 250 millones o € 53 céntimos por acción). La Compañía afronta el corto y medio plazo con un balance de situación muy sólido y una posición de liquidez de casi € 1.200 millones de euros. Solo el 9% de los contratos vencen en 2021, año en que la compañía contará además con unos € 20 millones de rentas adicionales derivadas de los nuevos alquileres firmados en Landmark y Best II & III, que entrarán en producción en el período. MERLIN ha diseñado un plan comercial para 2021, del que ofreceremos detalles una vez acordado con los inquilinos. Estimamos que este nuevo plan tendrá un impacto menor en resultados que el de 2020 y seguirá, no obstante, tratando de mantener las tasas de esfuerzo en niveles razonables y sostenibles.

Acerca de MERLIN Properties

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

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

Si desea más información, póngase en contacto con:

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

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