

EVOLUCIÓN CONSOLIDADA

+7,6%
Rentas brutas *Like-for-Like* vs 9M22
(3,6%)
FFO por acción vs 9M22
+12,0%
FFO PF excl. Tree

- Sólidos resultados de explotación que se traducen en un **crecimiento de rentas (+7,6% LfL)**.
- **El crecimiento de ingresos compensa en gran medida la venta de BBVA** (-3,6% FFO vs 9M22, +12,0% FFO PF).
- **Ocupación del 96,0%**, un nuevo máximo para la compañía.
- **Centros de Datos de Madrid, Barcelona y Bilbao-Arasur** actualmente operativos y entregados al principal inquilino.
- **NTA por acción € 15,49.**

(€ millones)	9M23	9M22	YoY
Ingresos totales	365,4	340,9	7,2%
Rentas brutas	356,6	335,0	6,5%
Rentas brutas después de incentivos	335,3	316,8	5,8%
Rentas netas después de propex	301,9	279,7	7,9%
Margen ⁽¹⁾	90,1%	88,3%	
EBITDA ⁽²⁾	274,2	249,4	10,0%
Margen	76,9%	74,4%	
FFO ⁽³⁾	216,0	224,1	(3,6%)
Margen	60,6%	66,9%	
AFFO	205,3	214,4	(4,2%)
Resultado neto	12,5	567,1	n.m

(€ por acción)	9M23	9M22	YoY
FFO	0,46	0,48	(3,6%)
AFFO	0,44	0,46	(4,2%)
EPS	0,03	1,21	n.m
EPRA NTA	15,49	16,52	(6,2%)

EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO

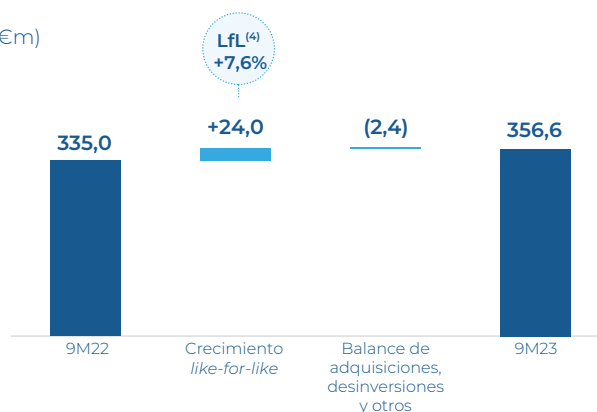
Rentas *Like-for-Like* vs 6M22
+6,8%
Oficinas
+5,0%
Logística
+10,6%
Cen. Com.
Release spread
+2,1%
Oficinas
+5,1%
Logística
+11,0%
Cen. Com.
Ocupación vs 30/06/2023
+109 pbs
96,0%

- **Oficinas:** 252.823 m² contratados. LfL de **+6,8%** y **release spread** de **+2,1%**.
- **Logística:** 231.517 m² contratados. LfL de **+5,0%** y **release spread** de **+5,1%**.
- **Centros comerciales:** 27.742 m² contratados. LfL de **+10,6%** y **release spread** de **+11,0%**.

9M23	Contratación	Renta		Alquileres	Ocup. vs 30/06/23
		€m	Cambio LfL	Release spread	Pbs
	m ²				
Oficinas	252.823	190,6	+6,8%	+2,1%	(44)
Logística	231.517	60,0	+5,0%	+5,1%	260
Centros comerciales	27.742	95,3	+10,6%	+11,0%	15
Otros	n.a.	10,7	+12,1%	n.m.	-
Total	512.081	356,6	+7,6%		109

Evolución de rentas brutas

(€m)


⁽¹⁾ Neto de incentivos.

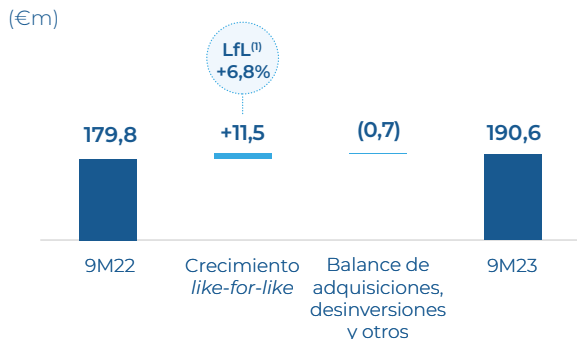
⁽²⁾ Excluyendo gastos generales no overheads (€ 1,8m) más LTIP devengado (€ 2,1m).

⁽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 9M22 (€ 315,2m de rentas brutas) y el período 9M23 (€ 339,2m de rentas brutas).

OFICINAS

Evolución de rentas brutas



Desglose de rentas

	Rentas brutas 9M23 (€ m)	Renta pasante (€/m ² /mes)	PMA (años)
Madrid	129,9	20,2	3,4
Barcelona	32,6	21,3	2,9
Lisboa	26,1	21,6	4,0
Otros	1,9	11,8	6,0
Total	190,6	20,4	3,4

Alquileres

- Fuerte aumento de rentas LfL (+6,8%).
- Los principales contratos firmados en el 3T23 son:
 - Renovación de 33.718 m² con Indra en Avenida de Bruselas 33, Madrid.
 - Nuevos alquileres de 10.814 m² con Futijisu, Shiseido, Grenergy y Netco en PE Cerro Gamos I y IV, Madrid.
 - Renovación de 6.672 m² con Ricoh en San Cugat II, Barcelona.
 - Renovación de 4.464 m² con Oracle en Torre Glòries, Barcelona.
 - Renovación de 3.530 m² con Atento en Santiago de Compostela 94, Madrid.
 - Renovación de 2.907 m² con Vanderlande Industries en WTC6, Barcelona.
 - Nuevo alquiler de 2.140 m² con T-Systems en PE Alvento, Madrid.
 - Nuevo alquiler de 2.058 m² con la Comunidad de Madrid en Atica 3, Madrid.

m ²	Contratados	Salidas	Entradas	Renovaciones ⁽²⁾	Neto	UDM	
						Release spread	# Contratos
Madrid	186.371	(32.624)	42.492	143.879	9.868	+1,4%	93
Barcelona	62.990	(12.730)	9.457	53.533	(3.273)	+3,6%	46
Lisbon	3.462	(2.342)	1.478	1.984	(864)	+5,1%	4
Total	252.823	(47.696)	53.427	199.396	5.731	+2,1%	143

Ocupación

- Ocupación estable (91,9%).
- Por mercados, el mejor comportamiento este trimestre se ha producido en la periferia de Madrid.

Stock	1.150.227 m ²
WIP	165.546 m ²
Stock incl. WIP	1.315.773 m ²

Tasa de ocupación⁽³⁾

	9M23	6M23	Cambio pbs
Madrid	90,4%	90,0%	+41
Barcelona	92,3%	95,3%	(306)
Lisboa	99,3%	100,0%	(70)
Otros	100,0%	100,0%	-
Total	91,9%	92,3%	(44)

⁽¹⁾ Cartera en explotación durante el período 9M22 (€ 170,2m de rentas brutas) y el período 9M23 (€ 181,7m de rentas brutas).

⁽²⁾ Excluyendo roll-overs.

⁽³⁾ Política de MERLIN: los edificios en proceso de reforma integral se excluyen del stock. Los edificios excluidos en el período son Plaza Ruiz Picasso, Plaza Ruiz Picasso extension, Atica 1, Torre Lisboa, PE Cerro Gamos 2, 3 & 5, PLZFA y Josefa Valcarcel 48.

LOGÍSTICA

Evolución de rentas brutas

(€m)



Desglose de rentas

	Rentas brutas 9M23 (€ m)	Renta pasante (€/m ² /m)	PMA (años)
Madrid	38,1	4,4	3,9
Barcelona	8,7	7,5	2,9
Otros	13,2	4,5	2,1
Total	60,0	4,7	3,3

Alquileres

- Buen crecimiento orgánico (+5,0% LfL) gracias a la **plena ocupación (99,0%)** y al **aumento de rentas** en las renovaciones (+5,1% release spread).
- **Los principales contratos firmados en el 3T23 son:**
 - Nuevo alquiler de 38.054 m² con Taisa en Cabanillas Park I A.
 - Renovación de 12.618 m² con Pallex en A2-San Fernando II.
 - Renovaciones de 10.166 m² con Omnia Logistics y Airpharm en Barcelona-PLZF.
 - Nuevo alquiler de 2.098 m² con Airbus en Sevilla ZAL.

m ²	Contratados	Salidas	Entradas	Renovaciones	Neto	UDM	
						Release spread	# Contratos
Madrid	185.602	(13.306)	38.054	147.548	24.748	+2,0%	7
Barcelona	26.564	(8.964)	14.123	12.441	5.159	+12,7%	3
Other	19.351	(10.123)	10.564	8.787	441	-	1
Total	231.517	(32.393)	62.741	168.776	30.348	+5,1%	11

Ocupación

- **Habiendo alcanzado prácticamente la plena ocupación (99,0%)**, los esfuerzos de MERLIN se centran ahora en los planes Best.

Stock	1.463.379 m ²
WIP ⁽²⁾	604.779 m ²
Best II	214.467 m ²
Best III	390.312 m ²
Stock incl. WIP	2.068.158 m ²
ZAL Port	736.217 m ²
Stock gestionado	2.804.375 m ²

	Tasa de ocupación		
	9M23	6M23	pbs
Madrid	98,6%	94,7%	+395
Barcelona	98,6%	98,6%	-
Otros	100,0%	100,0%	-
Total	99,0%	96,4%	+260

⁽¹⁾ Cartera de logística en explotación durante el período 9M22 (€ 53,6m de rentas brutas) y el período 9M23 (€ 56,3m de rentas brutas).

⁽²⁾ WIP incluye los proyectos en curso y el Landbank Best II & III.

LOGÍSTICA (CONT.)

INVERSIONES, REFORMAS Y DESARROLLOS

Programa de desarrollo logístico (a 30/09/2023)

- Hasta la fecha se han entregado **478k m²** con un YoC del **7,8%**.
- A2-Cabanillas Park II B** (47k m²) en desarrollo, con entrega prevista en 2024.
- 558k m² de banco de suelo listos para construir**, distribuidos entre ubicaciones seleccionadas en Madrid, Lisboa, Valencia y Sevilla.

Proyectos logísticos

	SBA (m ²)	Capex pendiente (€m)	GRI esperado (€m)	YoC ⁽²⁾ (%)
Proyectos a corto plazo (próximos 18-24 meses)	180k	109	10,4	7,4%
Proyectos a largo plazo no comprometidos ⁽¹⁾	425k	233	24,7	±7,0%

DATA CENTERS

- Data Centers de Madrid-Getafe, Barcelona-PLZF y Bilbao-Arasur **completamente operativos** y entregados al inquilino ancla.
- Se espera recibir la **licencia** del Data Center de Lisboa-VFX en los **próximos meses**.

Programa Data Centers (hasta 58 MW de capacidad IT) sin incluir Lisboa

Capex invertido a 9M23 (€m)	4T23 + 2024 Capex (€m)	Post 2024 Capex (€m)	GRI estimado estabilizado (€m)	YoC GRI estabilizado ⁽²⁾ (%)
246	146	~130	±75	±14,4%

- Suelo y potencia disponibles** para **178 MW de capacidad IT**.

⁽¹⁾ A desarrollarse en base a pre-alquileres.

⁽²⁾ Incluido el coste del terreno.

CENTROS COMERCIALES

Evolución de rentas brutas

(€m)



Desglose de rentas

	Rentas brutas 9M23 (€ m)	Renta pasante (€/m²/m)	PMA (años)
MERLIN	95,3	24,6	2,3

Afluencias y ventas de inquilinos

	vs 9M22	vs 9M19
Ventas de inquilinos	+12,6%	+15,1%
Afluencia	+6,3%	+2,4%
Tasa de esfuerzo	11,6%	

Alquileres

- **Afluencias (+6,3% vs 9M22) y ventas (+12,6% vs 9M22) siguen mejorando.**
- **Selecta cartera de activos con excelente rendimiento y rentas moderadas, con una tasa de esfuerzo (OCR) por debajo de los niveles previos a la crisis (11,6% OCR en 9M23 vs 12,6% en FY19).**
- **Los principales contratos firmados en el 3T23 son:**
 - Nuevo alquiler de 827 m² con Totoro Sushi en Marineda.
 - Nuevo alquiler (ampliación) de 761 m² con Massimo Dutti en Porto Pi.
 - Nuevo alquiler de 584 m² con JD Sport en Artea.
 - Nuevo alquiler de 370 m² con Sephora en Almada.
 - Renovación de 369 m² con Koröshi en La Vital.
 - Nuevo alquiler de 305 m² con Zara Home en Arturo Soria.

m²	Contratados	Salidas	Entradas	Renovaciones	Neto	UDM	
						Release spread	# Contratos
Total	27.742	(18.892)	19.923	7.819	1.031	+11,0%	101

Ocupación

- **La ocupación se sitúa en el 96,6%, un nuevo récord para la compañía.**
- El mejor comportamiento durante este trimestre ha sido **Artea**.

Stock	433.005 m²
Tres Aguas ⁽²⁾	67.940 m²
Stock incl. Tres Aguas	500.945 m²

	Tasa de ocupación		
	9M23	6M23	Cambio pbs
Total	96,6%	96,4%	+15

⁽¹⁾ Cartera en explotación durante el período 9M22 (€ 81,9m de rentas brutas) y el período 9M23 (€ 90,6m de rentas brutas).

⁽²⁾ Tres Aguas al 100%.

BALANCE DE SITUACIÓN

- El LTV se sitúa en el 34,0%.
- **Refinanciación del vencimiento de 2023 (€ 744,5m).** No hay más vencimientos hasta mayo de 2025.
- **Aumento de la posición de liquidez:**
 - € 180m bilateral 7 años *bullet* a MS + 110 pbs.
 - € 170m bilateral 10 años *bullet* a MS + 125 pbs.

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

Ratios	30/09/2023	31/12/2022
LTV	34,0%	32,7%
Tipo interés medio	2,37%	1,98%
Vencimiento medio (años)	5,1	4,9
Deuda no hipotecaria sobre deuda total	93,9%	98,0%
Interés a tipo fijo	94,0%	99,6%
Posición de liquidez (€m) ⁽¹⁾	1.181	1.856

	€ millones
GAV	11.367
Deuda financiera bruta	4.340
Efectivo y equivalentes ⁽²⁾	(372)
Deuda financiera neta	3.968
NTA	7.277

INVERSIONES, DESINVERSIONES Y CAPEX

- **€ 31,6m en desinversiones no estratégicas hasta la fecha**, incluyendo 2 centros comerciales secundarios y 1 activo logístico.
- Compra oportunista de los grandes almacenes en Marineda, para ampliar nuestro centro comercial en 18.232 m². Las obras de acondicionamiento comenzarán a finales de 2023 tras la salida del operador actual. Entrega prevista en 1S25.
- Los esfuerzos de Capex continúan centrados en **Best II & III y en el Plan de Infraestructura Digital (Mega)**. 3 centros de datos (Madrid, Barcelona y Bilbao-Arasur) y PE Cerro Gamos (Fase I) con un total de 10.814 m² entregados en el trimestre, totalmente alquilados.

	Oficinas	Retail	Logística	Data Centers	€ millones
Adquisiciones		Marineda extension	Valencia-Betera		15,8
Desarrollos			A2-Cabanillas Park II A2-Cabanillas Park I J Lisboa-Park	Bilbao Arasur (Data Center) Madrid-Getafe (Data Center) Barcelona PLZF (Data Center) Lisboa (Data Center)	151,6
Reformas	Plaza Ruiz Picasso PE Cerro Gamos PLZFA Castellana 85		A4-Pinto II A2-Cabanillas I		65,4
Cartera <i>like-for-like</i> (Capex de mantenimiento) ⁽³⁾					14,0
Total					246,8

⁽¹⁾ Incluyendo efectivo (€ 356,5m), acciones en autocartera (€ 15,6m), y líneas de crédito no dispuestas (€ 809m) en 9M23.

⁽²⁾ Incluyendo efectivo (€ 356,5m), acciones en autocartera (€ 15,6m).

⁽³⁾ € 10,7m son capitalizados en el balance y € 3,4m se contabilizan en la cuenta de resultados.

HECHOS POSTERIORES

- EL 15 de noviembre MERLIN dispuso de € 170m de deuda bilateral 10 años *bullet* a MS +125 pbs.
- El 16 de noviembre el Consejo de Administración aprobó la distribución de un dividendo a cuenta del ejercicio 2023 de 0,20 euros por acción a pagar el 12 de diciembre de 2023.

APÉNDICE

1. Cuenta de resultados consolidada

2. Balance de situación consolidado

1. Cuenta de resultados consolidada

(€ thousand)	30/09/2023	30/09/2022
Rentas brutas	356.628	334.959
Oficinas	190.603	179.830
Logística	60.028	54.195
Centros comerciales	95.334	91.277
Otros	10.662	9.657
Otros ingresos de explotación	8.787	5.968
Total ingresos de explotación	365.415	340.927
Incentivos	(21.377)	(18.162)
Total gastos de explotación	(73.814)	(79.424)
Gastos de explotación de activos no repercutibles a arrendatarios	(33.347)	(37.088)
Gastos de personal	(25.349)	(24.152)
Gastos generales	(11.173)	(12.169)
Gastos generales no-overheads	(1.842)	(2.267)
Provisión contable para Plan Incentivos L/P	(2.103)	(3.748)
EBITDA CONTABLE	270.224	243.341
Amortizaciones	(1.538)	(1.367)
Resultado enajenación inmovilizado	(7.566)	6.986
Provisiones	(85)	346
Variación valor razonable inversiones inmobiliarias	(198.477)	122.298
Diferencia en combinación de negocio	-	(9)
EBIT	62.558	371.595
Resultado financiero neto	(72.583)	(69.378)
Costes amortización deuda	(6.785)	(12.338)
Resultado enajenación instrumentos financieros	-	(283)
Variación valor razonable de instrumentos financieros	(3.047)	42.065
Participación en el resultado de sociedades en equivalencia	43.224	22.865
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	23.367	354.526
Impuesto sobre beneficios	(10.841)	(9.206)
RESULTADO DEL PERIODO	12.526	345.320
Resultado de actividades descontinuadas	-	221.731
Minoritarios	-	-
RESULTADO DEL PERIODO SOCIEDAD DOMINANTE	12.526	567.051

2. Balance de situación consolidado

(€ miles)

ACTIVO	30/09/2023	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30/09/2023
ACTIVO NO CORRIENTE	11.571.011	PATRIMONIO NETO	6.756.263
Inmovilizado intangible	1.675	Capital	469.771
Inmovilizado material	6.533	Prima de emisión	3.541.379
Inversiones inmobiliarias	10.719.141	Reservas	2.729.309
Inversiones contabilizadas por el método de la participación	544.178	Acciones y participaciones en patrimonio propias	(15.602)
Inversiones financieras a largo plazo	220.895	Otras aportaciones de socios	540
Activos por impuesto diferido	78.589	Beneficios consolidados del ejercicio	12.526
		Ajustes por cambios de valor	18.340
		PASIVO NO CORRIENTE	5.098.489
		Deudas a largo plazo	4.469.080
		Provisiones a largo plazo	10.500
		Pasivos por impuesto diferido	618.909
ACTIVO CORRIENTE	476.893	PASIVO CORRIENTE	193.152
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	52.816	Deuda a corto plazo	45.586
Inversiones financieras a corto plazo en compañías del grupo o asociadas	2.885	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	116.652
Inversiones financieras a corto plazo	378	Otros pasivos corrientes	30.914
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	356.508		
Periodificaciones	64.306		
TOTAL ACTIVO	12.047.904	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	12.047.904



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