

DE UN VISTAZO

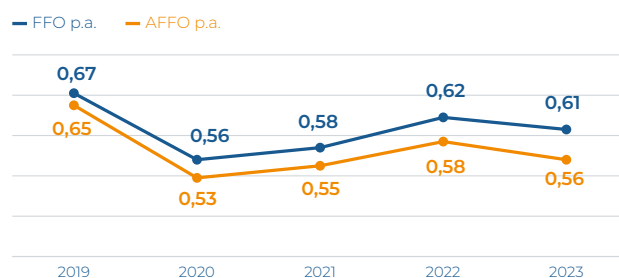
- **Excelente ejercicio a nivel operativo**, con crecimiento de rentas del +6,5% LfL y FFO pro-forma +9,6%.
- **Entrega de Plaza Ruiz Picasso 11, Cerro de los Gamos y 3 Data Centers** y logro de todos los hitos urbanísticos para poder construir nuestra **cartera de suelo logístico**.
- La compañía ha cumplido con el objetivo revisado de **FFO comunicado al mercado**, logrando un **sólido comportamiento operativo en todas las métricas clave** y alcanzando un récord de ocupación (96,2% +110 pbs vs 2022).
- Rentabilidad total del accionista ligeramente negativa (-1,0% vs 2022), reflejando la **importante expansión de yields** (+42 pbs vs 2022 hasta alcanzar el 5,1%). Desde 2020, los yields se han incrementado en 95 pbs.

FFO POR ACCIÓN / AFFO POR ACCIÓN

Cumplida la indicación al mercado de FFO, compensando prácticamente un semestre de rentas de BBVA.

€ 0,61 (-2.1% vs 2022) +9,6% PF
 FFO p.a. Excl. venta Tree

€ 0,56 (-2,9% vs 2022)
 AFFO p.a.

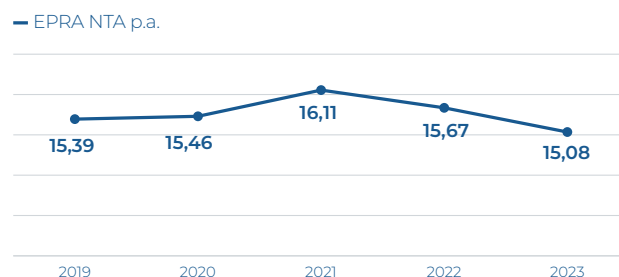


EPRA NTA POR ACCIÓN

EPRA NTA afectado por la expansión de yields y el dividendo distribuido (€ 0,44 por acción).

€ 15,08 (-3,8% vs 2022)
 Evolución del EPRA NTA por acción

-3,4%
 Evolución del GAV LfL

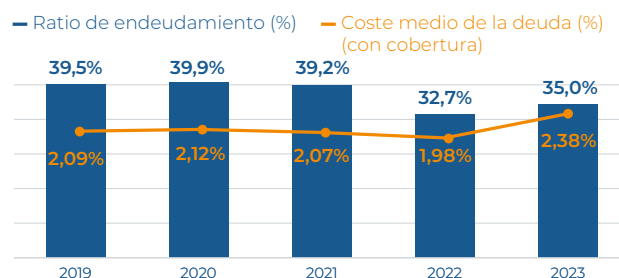


ENDEUDAMIENTO

Sólida estructura financiera, sin vencimientos en 2024. El bono de 2025 (€ 600m) ha sido cubierto.

35,0%
 Ratio de Endeudamiento

2,71% spot (2,38% con cobertura)
 Coste medio de la deuda



EVOLUCIÓN CONSOLIDADA

+6,5%

Rentas brutas *like-for-like* vs 2022

(2,1%)

FFO por acción vs 2022

+9,6% PF

Excl. venta Tree

(3,8%)

NTA por acción vs 2022

- Sólido rendimiento operativo **con importante incremento de los ingresos por alquiler (+6,5% LfL).**
- El FFO se ve afectado por las desinversiones de 2022, en especial BBVA (-2,1% FFO vs 2022).
- El nivel de ocupación alcanza el **96,2%**, un nuevo récord para la compañía.
- **€ 38,3m desinvertidos en activos no estratégicos.**
- **Gran visibilidad financiera:** refinanciación de los bonos de 2023 y 2025 y ampliación de la RCF hasta 2028. Sin vencimientos hasta noviembre de 2026.
- **Expansión de yields de 42 pbs durante el periodo,** hasta el 5,1%, con impacto limitado en la valoración debido a los buenos resultados operativos y la creación de valor de los proyectos entregados.
- Los Data Centers de **Madrid, Barcelona y Arasur** están operativos y han sido entregados al cliente.
- El NTA por acción se sitúa en **€ 15,08.**

(€ millones)	2023	2022	Variación
Ingresos totales	488,3	460,7	6,0%
Rentas brutas	475,6	452,8	5,0%
Rentas brutas después de incentivos	447,2	428,2	4,5%
Rentas netas después de propex	403,7	378,9	6,6%
Margen ⁽¹⁾	90,3%	88,5%	
EBITDA ⁽²⁾	367,0	334,7	9,7%
Margen	77,2%	73,9%	
FFO ⁽³⁾	284,2	290,5	(2,1%)
Margen	59,8%	64,1%	
AFFO	263,4	271,2	(2,9%)
Resultado neto	(83,5)	263,1	n.m.

(€ por acción)	2023	2022	Variación
FFO	0,61	0,62	(2,1%)
AFFO	0,56	0,58	(2,9%)
EPS	(0,18)	0,56	n.m.
EPRA NTA	15,08	15,67	(3,8%)

EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO

Rentas *like-for-like* vs 2022

+6,1%

Oficinas

+4,8%

Logística

+7,7%

Cen. Com.

Release spread

+1,2%

Oficinas

+5,2%

Logística

+12,1%

Cen. Com.

Ocupación vs 31/12/2022

+110 pbs

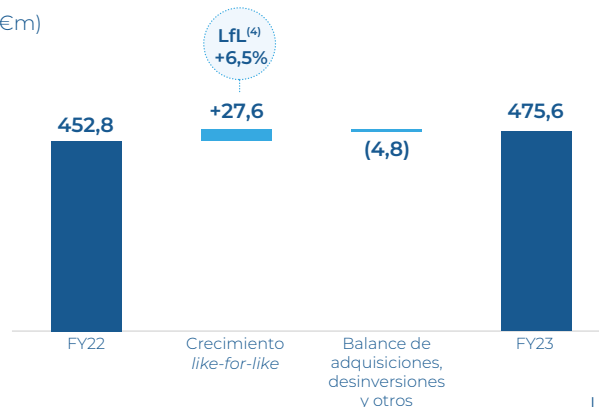
96,2%

- **Oficinas:** 301.798 m² contratados. LfL de **+6,1%** y **release spread** de **+1,2%**.
- **Logística:** 297.902 m² contratados. LfL de **+4,8%** y **release spread** de **+5,2%**.
- **Centros Comerciales:** 38.672 m² contratados. LfL de **+7,7%** y **release spread** de **+12,1%**.

2023	Contratados	Renta		Alquileres	Ocup. vs 31/12/22
	m ²	€m	Cambio LfL	Release spread	Pbs
Oficinas	301.798	254,8	+6,1%	1,2%	(7)
Logística	297.902	80,3	+4,8%	5,2%	+201
Centros comerciales	38.672	125,8	+7,7%	12,1%	+122
Data Centers	n.a.	0,5	n.a.	n.a.	n.a.
Otros	n.a.	14,2	+12,8%	n.a.	+72
Total	638.373	475,6	+6,5%		+110

Evolución de rentas brutas

(€m)



⁽¹⁾ Neto de incentivos.

⁽²⁾ Excluyendo gastos generales no overheads (€ 2,7m) más LTIP devengado (€ 2,8m).

⁽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 2022 (€ 424,8m de rentas brutas) y el período 2023 (€ 452,4m de rentas brutas).

OFICINAS

Evolución de rentas brutas

(€m)



Desglose de rentas

	Rentas brutas 2023 (€ m)	Renta pasante (€/m²/m)	PMA (años)
Madrid	173,9	20,1	3,3
Barcelona	44,1	21,2	2,9
Lisboa	34,2	21,7	3,8
Otros	2,6	11,8	5,8
Total	254,8	20,3	3,3

Alquileres

- **Release spread positivo (+1,2%) pese a la alta indexación capturada en 2022-2023.**
- **Los principales contratos firmados en el 4T23 son:**
 - Nuevo alquiler de 10.493 m² con IBM en Plaza Ruiz Picasso 11, Madrid.
 - Renovación de 2.623 m² con Casino Canoe en Castellana 93, Madrid.
 - Nuevo alquiler de 2.128 m² con Cegid en San Cugat I, Barcelona.
 - Renovación de 2.112 m² con IQVIA en Juan Esplandiu 11-13, Madrid.
 - Nuevo alquiler de 1.789 m² (ampliación) con American Express en Partenon 12-14, Madrid.
 - Nuevo alquiler de 1.571 m² (ampliación) con Elecnor en Arturo Soria 343, Madrid.
 - Renovación de 1.541 m² con Abbott Laboratories en PE Vía Norte, Madrid.

m²	Contratados	Salidas	Entradas	Renovaciones	Neto	UDM	
						Release spread	# contratos
Madrid	227.743	(47.782)	69.822	157.921	22.040	+0,7%	102
Barcelona	69.729	(15.505)	13.898	55.831	(1.607)	+2,5%	44
Lisboa	4.326	(2.524)	2.342	1.984	(182)	+1,2%	4
Total	301.798	(65.811)	86.062	215.736	20.251	+1,2%	150

Ocupación

- **Ocupación resistente (92,5%).**
- Por mercados, **el mejor comportamiento este trimestre se ha producido en Madrid A-1**, alcanzando una cifra de ocupación sin precedentes tras mejorar en 1.297 pbs desde 2018.

Stock	1.157.332 m²
WIP	163.789 m²
Stock incl. WIP	1.321.121 m²

	Tasa de ocupación ⁽²⁾		
	2023	2022	Cambio pbs
Madrid	91,1%	90,6%	+47
Barcelona	92,7%	94,4%	(174)
Lisboa	99,9%	100,0%	(15)
Otros	100,0%	100,0%	-
Total	92,5%	92,5%	(7)

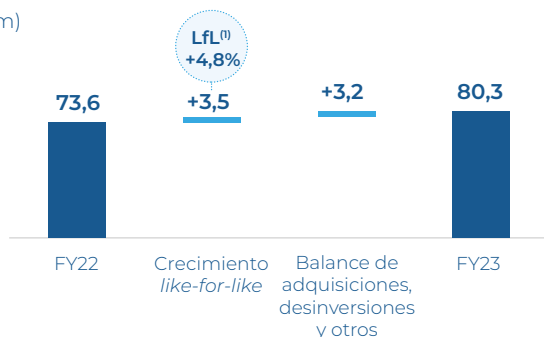
⁽¹⁾ Cartera de oficinas en explotación durante el período 2022 (€ 228,7m de rentas brutas) y el período 2023 (€ 242,7m de rentas brutas).

⁽²⁾ 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 II, Torre Lisboa, Cerro de los Gamos 2, 3 & 5, PLZFA y Josefa Valcarcel 48.

LOGÍSTICA

Evolución de rentas brutas

(€m)



Desglose de rentas

	Rentas brutas 2023 (€ m)	Renta pasante (€/m²/m)	PMA (años)
Madrid	51,0	4,3	3,7
Barcelona	11,6	7,5	2,7
Otros	17,7	4,5	1,9
Total	80,3	4,7	3,1

Alquileres

- Fuerte crecimiento orgánico (+4,8% LfL) gracias a la plena ocupación (99%), a la indexación y al incremento de rentas en las renovaciones (+5,2%).
- Los principales contratos firmados en el 4T23 son:
 - Renovación de 66.385 m² con Luis Simoes en Cabanillas Park I B & C.

m²	Contratados	Salidas	Entradas	Renovaciones	Neto	UDM	
						Release spread	# contratos
Madrid	251.987	(13.306)	38.054	213.933	24.748	+2,9%	9
Barcelona	26.564	(8.964)	14.123	12.441	5.159	+12,7%	3
Otros	19.351	(10.123)	10.564	8.787	441	-	1
Total	297.902	(32.393)	62.741	235.161	30.348	+5,2%	13

Ocupación

- Cartera existente en operación cerca de plena ocupación. Los esfuerzos se centran ahora en desarrollar la cartera de suelo.

Stock	1.463.379 m²
WIP ⁽²⁾	604.779 m²
Best II	214.467 m²
Best III	390.312 m²
Stock incl. WIP	2.068.158 m²
ZAL Port	757.003 m²
Stock gestionado	2.825.161 m²

	Tasa de ocupación		
	2023	2022	Cambio pbs
Madrid	98,6%	96,1%	+258
Barcelona	98,6%	94,7%	+391
Otros	100,0%	100,0%	-
Total	99,0%	97,0%	+201

⁽¹⁾ Cartera de logística en explotación durante el período 2022 (€ 72,0m de rentas brutas) y el período 2023 (€ 75,5m de rentas brutas).

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

LOGÍSTICA (CONT.)

INVERSIONES, REFORMAS Y DESARROLLOS

Plan de Desarrollo Logístico (a 31/12/2023)

- **478k m²** de los Planes Best II y III han sido entregados hasta la fecha con un YoC promedio de **7,8%**.
- **A2-Cabanillas Park II B** (47k m²) acabado y completamente alquilado en 1T24.
- **557k m² de Landbank**, de los cuales todos están **urbanísticamente listos para construir**, distribuidos entre distintas ubicaciones cuidadosamente seleccionados en Madrid, Lisboa, Valencia y Sevilla.

Proyectos logísticos a 31/12/2023

	SBA (m²)	Capex pendiente (€m)	GRI esperado (€m)	YoC ⁽¹⁾ (%)	Yield sobre el Capex pendiente (%)
Proyectos a corto plazo (para 2T25)	189k	78	10,4	7,6%	13,3%
Proyectos a medio plazo (2026-2027)	98k	61	6,1	7,6%	10,0%
Proyectos a largo plazo no comprometidos ⁽²⁾	318k	162	17,7	±7,0%	11,0%

DATA CENTERS

- Los Data Centers **MAD01-GET**, **BCN01-PLZF** y **BIO03-ARA** están completamente operativos y entregados con las mejores especificaciones técnicas de la industria actual (1,15 PUE y 0,0 WUE).
- Se espera obtener la **licencia** del Data Center **LIS01-VFX** en 1T24.
- Dado el **incremento de demanda procedente de la IA generativa**, la compañía está acelerando la adquisición de equipamiento crítico y repotenciando las instalaciones que lo permitan.

Programa Data Centers (hasta 60 MW de capacidad IT) sin incluir Lisboa

Capex Invertido hasta FY23 (€m)	2024 Capex (€m)	2025-2026 Capex (€m)	Rentas brutas esperadas estabilizadas (€ m)	GRI estabilizado YoC ⁽¹⁾ (%)	NOI estabilizado YoC (%)
258 ⁽³⁾	144	163	81	14,4%	>10%

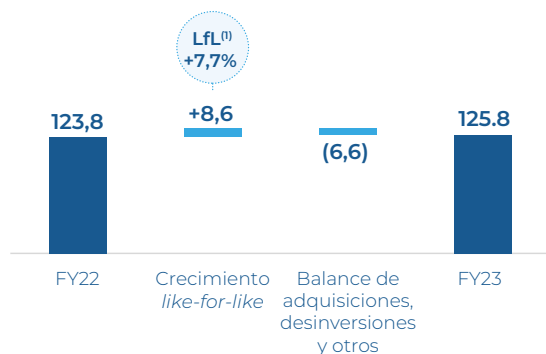
- **Terrenos y potencia energética disponible para 178 MW adicionales de capacidad IT.**

⁽¹⁾ Incluye el coste del terreno.
⁽²⁾ A desarrollar en régimen de pre-alquiler.
⁽³⁾ € 306m incluyendo pedidos y anticipos.

CENTROS COMERCIALES

Evolución de rentas brutas

(€m)



Desglose de rentas

	Rentas brutas 2023 (€ m)	Renta pasante (€/m²/m)	PMA (años)
MERLIN	125,8	24,7	2,3

Afluencias y ventas de inquilinos⁽²⁾

	vs 2022	vs 2019
Ventas de inquilinos	+10,7%	+14,0%
Afluencia	+5,0%	+1,2%
Tasa de esfuerzo	11,7%	

Alquileres

- La **afluencia** (+5,0% vs 2022) y las **ventas** (+10,7% vs 2022) **han tenido un magnífico comportamiento.**
- Nuestros activos, renovados, sostenibles y adaptados a las exigencias de los clientes, junto con **bajas tasas de esfuerzo** (11,7% en 2023) son una garantía de resiliencia.
- Los principales contratos firmados en el 4T23 son:
 - Renovación de 2.740 m² con el Casino de Mallorca en Porto Pi.
 - Renovación de 891 m² con Climbat en X-Madrid.
 - Renovación de 765 m² con Ducati en X-Madrid.
 - Nuevo alquiler de 686 m² con Cortefiel en Almada.
 - Renovación de 429 m² con Chido en X-Madrid.
 - Renovación de 428 m² con El Kiosko en X-Madrid.

m²	Contratados	Salidas	Entradas	Renovaciones	Neto	UDM	
						Release spread	# Contratos
Total	38.672	(24.533)	23.562	15.111	(971)	+12,1%	84

Ocupación

- La **ocupación se encuentra en el 96,2%.**
- El **mejor comportamiento** durante este trimestre ha sido el de **Saler.**

Stock	431.349 m²
Tres Aguas ⁽³⁾	67.940 m²
Stock incl. Tres Aguas	499.289 m²

	Tasa de ocupación		
	2023	2022	Cambio pbs
Total	96,2%	95,0%	+122

⁽¹⁾ Cartera de centros comerciales en explotación durante el 2022 (€ 111,8m de rentas brutas) y el 2023 (€ 120,4m de rentas brutas).

⁽²⁾ Dada la normalización en afluencia y ventas, la compañía dejará de comunicar las cifras comparadas con 2019 a partir de 2024.

⁽³⁾ Tres Aguas al 100%.

BALANCE DE SITUACIÓN

- El LTV se sitúa en 35,0%.
- La deuda con vencimiento en 2023 (€ 744,5m) ha sido refinanciada.
- La refinanciación del bono de mayo de 2025 ha sido cubierta, con deuda bancaria y bonos (MS+125 pbs de margen implícito promedio).
- No hay más vencimientos hasta noviembre de 2026.

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

Ratios	31/12/2023	31/12/2022
LTV	35,0%	32,7%
Tipo interés medio	2,38%	1,98%
Vencimiento medio (años)	5,1	4,9
Deuda no hipotecaria sobre deuda total	90,4%	98,0%
Interés a tipo fijo	99,7%	99,6%
Posición de liquidez (€m) ⁽¹⁾	1.309	1.856

	€ millones
GAV	11.269.6
Deuda financiera bruta	4.526
Efectivo y equivalentes ⁽²⁾	(477)
Deuda financiera neta	4.050
NTA	7.083

VALORACIÓN

- € 11.270 millones de GAV, (3,4%) LfL comparado con diciembre 2022.
- Descenso sustancial en las valoraciones a pesar de un excelente rendimiento operativo, compensado parcialmente por la revalorización de los desarrollos logísticos (incluyendo ZAL Port por el método de equivalencia) y los centros de datos (€ 83,5m de incremento de valor en 2S23).
- Expansión de yields de 42 pbs durante el periodo en todas las clases de activos, superando el 5% de yield bruto. Desde 2020, el yield de la cartera se ha expandido 95 pbs sin dejar de obtener un RTA positivo durante el periodo.

	GAV (€ m)	Crecimiento LfL	Rentabilidad bruta	Expansión de yield / (compresión) ⁽³⁾
Oficinas	6.191	(4,7%)	4,7%	+34
Logística	1.410	3,0%	5,6%	+39
Centros Comerciales	2.006	(5,2%)	6,1%	+54
Logística WIP y suelos de Oficinas	294	n.a.	n.a.	
Data Centers	342	n.a.	n.a.	n.a.
Otros	354	(12,2%)	4,9%	+105
Participaciones minoritarias	673	7,0%	n.a.	
Total	11.270	(3,4%)	5,1%	+42

⁽¹⁾ Incluyendo efectivo (€ 461,2m), acciones en autocartera (€ 15,4m) y líneas de crédito no dispuestas (€ 832,4m) en 2023.

⁽²⁾ Incluyendo efectivo (€ 461,2m), acciones en autocartera (€ 15,4m).

⁽³⁾ Pbs en base a la renta pasante.

INVERSIONES, DESINVERSIONES Y CAPEX

- **€ 38,3m en desinversiones de activos no estratégicos** en 2023, incluyendo 2 centros comerciales secundarios, 1 unidad residencial, 1 supermercado y 1 activo industrial.
- **Sin adquisiciones destacadas en 2023.** Adquisición oportunista de los grandes almacenes de Marineda para ampliar el centro comercial en 18.232 m². Los trabajos de renovación ya han empezado y se espera entregar en 2025.
- La inversión en capex sigue centrada en los **Planes Best II & III y el Plan de Infraestructura Digital (Mega)**. 3 Data Centers han sido entregados durante el año:
 - **MAD01-GET:** 3 MW de capacidad IT instalados, 20 MW totales.
 - **BCN01-PLZF:** 3 MW de capacidad IT instalados, 16 MW totales.
 - **BIO03-ARA:** 3 MW de capacidad IT instalados, 24 MW totales.
- Respecto a oficinas, Cerro de los Gamos (Fase I) y Atica 1 con 17.894 m² han sido entregados durante este año. En Plaza Ruiz Picasso 11 (36.899 m²) se han comenzado a entregar plantas a los primeros inquilinos (10.493 m² a IBM en diciembre 2023).

	Oficinas	Retail	Logística	Data Centers	€ millones
Adquisiciones		Ampliación de Marineda Unidad de Porto Pi	Valencia-Betera		22,8
Desarrollos			A2-Cabanillas Park II Lisboa-Park	BIO03-ARA (Data Center) MAD01-GET (Data Center) BCN01-PLZF (Data Center) LIS01-VFX (Data Center)	167,6
Reformas	Plaza Ruiz Picasso Cerro de los Gamos PLZFA		A4-Pinto II A2-Cabanillas I		96,9
Cartera <i>like-for-like</i> (Capex de mantenimiento) ⁽¹⁾					26,1
Total					313,5

HECHOS POSTERIORES

- En enero, MERLIN firmó un préstamo hipotecario de € 150m con vencimiento en 2034 y margen de 130 bps. Se espera disponer del préstamo en marzo de 2024.
- En enero, MERLIN emitió una ampliación (Tap) de € 100m sobre el bono al 2,375% con vencimiento en septiembre 2029 (3,93% coste).
- El 21 de febrero de 2024, MERLIN firmó las Actas en Conformidad relativas a la inspección fiscal abierta durante el ejercicio 2022. Como resultado, la compañía ha de abonar a la Administración Tributaria € 1,6m por distintos conceptos. Adicionalmente, la Administración Tributaria ha de reembolsar al Grupo € 14,0m como resultado de la aplicación de la sentencia del Tribunal Constitucional de 19 de enero de 2024.

⁽¹⁾ € 20,8m son capitalizados en el balance y € 5,3m se contabilizan en la cuenta de resultados.

APÉNDICE

1. Cuenta de resultados consolidada

2. Balance de situación consolidado

1. Cuenta de resultados consolidada

(€ miles)	31/12/2023	31/12/2022
Rentas brutas	475.614	452.842
Oficinas	254.831	242.716
Logística	80.273	73.563
Centros comerciales	125.776	123.840
Data Centers	539	-
Otros	14.196	12.723
Otros ingresos de explotación	12.654	7.881
Total ingresos de explotación	488.268	460.723
Incentivos	(28.407)	(24.688)
Total gastos de explotación	(98.461)	(107.838)
Gastos de explotación de activos no repercutibles a arrendatarios	(43.500)	(49.276)
Gastos de personal	(31.759)	(35.659)
Gastos generales	(17.651)	(16.446)
Gastos generales no-overheads	(2.747)	(2.443)
Provisión contable para Plan Incentivos L/P	(2.804)	(4.014)
EBITDA contable	361.400	328.197
Amortizaciones	(2.075)	(1.885)
Resultado enajenación inmovilizado	(7.023)	11.561
Provisiones	(7.410)	(160)
Variación valor razonable inversiones inmobiliarias	(335.984)	(249.272)
EBIT	8.907	88.441
Resultado financiero neto	(109.185)	(91.532)
Costes amortización deuda	(8.405)	(13.729)
Resultado enajenación instrumentos financieros	-	(283)
Variación valor razonable de instrumentos financieros	(6.232)	41.226
Participación en el resultado de sociedades en equivalencia	39.923	24.033
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(74.992)	48.156
Impuesto sobre beneficios	(8.505)	(6.800)
RESULTADO DEL PERIODO	(83.497)	41.356
Resultado de actividades descontinuadas	-	221.731
Minoritarios	-	-
RESULTADO DEL PERIODO SOCIEDAD DOMINANTE	(83.497)	263.087

2. Balance de situación consolidado

(€ miles)

ACTIVO	31/12/2023	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31/12/2023
ACTIVO NO CORRIENTE	11.465.445	PATRIMONIO NETO	6.539.038
Inmovilizado intangible	1.570	Capital	469.771
Inmovilizado material	7.142	Prima de emisión	3.541.379
Inversiones inmobiliarias	10.639.763	Reservas	2.729.403
Inversiones contabilizadas por el método de la participación	537.288	Acciones y participaciones en patrimonio propias	(15.410)
Inversiones financieras a largo plazo	202.109	Otras aportaciones de socios	540
Activos por impuesto diferido	77.573	Dividendo a cuenta	(93.673)
		Beneficios consolidados del ejercicio	(83.497)
		Ajustes por cambios de valor	(9.475)
		PASIVO NO CORRIENTE	5.311.701
		Deudas a largo plazo	4.678.330
		Provisiones a largo plazo	20.181
		Pasivos por impuesto diferido	613.190
ACTIVO CORRIENTE	599.966	PASIVO CORRIENTE	214.672
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	62.598	Deuda a corto plazo	32.863
Inversiones financieras a corto plazo en compañías del grupo o asociadas	3.149	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	171.599
Inversiones financieras a corto plazo	1.842	Otros pasivos corrientes	10.211
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	461.223		
Otros activos corrientes	71.155		
TOTAL ACTIVO	12.065.411	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	12.065.411



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