



2023  
JUNTA GENERAL  
ACCIONISTAS

MADRID, 27 DE ABRIL DE 2023

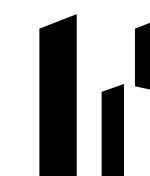
---

 **MERLIN**  
PROPERTIES



## DISCLAIMER

---



This presentation has been prepared by MERLIN Properties SOCIMI, S.A. (the “Company”) for informational use only. The information contained in this presentation does not purport to be comprehensive or to contain all the information that a prospective purchaser of securities of the Company may desire or require in deciding whether or not to purchase such securities. The information contained in this document is subject to change, verification and completion without notice. Neither the Company nor any of affiliates, advisors or agents makes any representation or warranty, express or implied, as to the accuracy or completeness of any information contained or referred to in this document. Each of the Company and its affiliates, advisors or agents expressly disclaims any and all liabilities which may be based on this document, the information contained or referred to therein, any errors therein or omissions therefrom. Neither the Company, nor any of its affiliates, advisors or agents undertakes any obligation to provide the recipients with access to additional information or to update this document or to correct any inaccuracies in the information contained or referred to therein.

Certain statements in this document regarding the market and competitive position data may be based on the internal analyses of the Company, which involve

certain assumptions and estimates. These internal analyses may have not been verified by any independent sources and there can be no assurance that the assumptions or estimates are accurate. Accordingly, undue reliance should not be placed on any of the industry, market or competitive position data contained in this presentation. Additionally, certain information contained herein may be based on management accounts and estimates of the Company and may have not been audited or reviewed by the Company’s auditors. Recipients should not place undue reliance on this information. The financial information included herein may have not been reviewed for accuracy or completeness and, as such, should not be relied upon.

This information is provided to the recipients for informational purposes only and recipients must undertake their own investigation of the Company. The information providing herein is not to be relied upon in substitution for the recipient’s own exercise of independent judgment with regard to the operations, financial condition and prospects of the Company.

The distribution of this presentation in some jurisdictions may also be restricted by law and persons into whose possession this presentation comes should inform themselves about and observe any such restrictions. The securities of the Company have not been and, should there be an

offering, will not be registered under the U.S. Securities Act of 1933, as amended (the “Securities Act”), or the U.S. Investment Company Act of 1940, as amended (the “Investment Company Act”). Such securities may not be offered or sold in the United States except on a limited basis, if at all, to Qualified Institutional Buyers (as defined in Rule 144A under the Securities Act) in reliance on Rule 144A or another exemption from, or transaction not subject to, the registration requirements of the Securities Act. The securities of the Company have not been and, should there be an offering, will not be registered under the applicable securities laws of any state or jurisdiction of Canada or Japan and, subject to certain exceptions, may not be offered or sold within Canada or Japan or to or for the benefit of any national, resident or citizen of Canada or Japan.

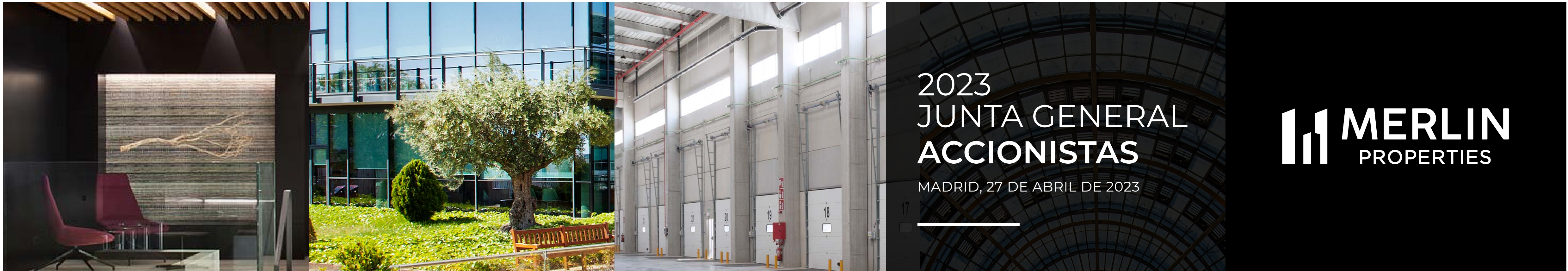
THIS PRESENTATION DOES NOT CONSTITUTE OR FORM PART OF ANY OFFER FOR SALE OR SOLICITATION OF ANY OFFER TO BUY ANY SECURITIES NOR SHALL IT OR ANY PART OF IT FORM THE BASIS OF OR BE RELIED ON IN CONNECTION WITH ANY CONTRACT OR COMMITMENT TO PURCHASE SHARES. ANY DECISION TO PURCHASE SHARES IN ANY OFFERING SHOULD BE MADE SOLELY ON THE BASIS OF PUBLICLY AVAILABLE INFORMATION ON THE COMPANY.

This presentation may include forward-looking statements. All statements other than statements of historical facts included in this presentation, including, without limitation, those regarding the financial position, business strategy, management plans and objectives for future operations of the Company are forward-looking statements. These forward-looking statements involve known and unknown risks, uncertainties and other factors, which may cause such actual results, performance or achievements, or industry results, to be materially different from those expressed or implied by these forward-looking statements. These forward-looking statements are based on numerous assumptions regarding the present and future business strategies of the Company and the environment in which they expect to operate in the future.

Forward-looking statements speak only as of the date of this presentation and the Company expressly disclaim any obligation or undertaking to release any update of, or revisions to, any forward-looking statements in this presentation, any change in their expectations or any change in events, conditions or circumstances on which these forward-looking statements are based.

In reviewing this presentation, the recipient is agreeing to, and accepting, the foregoing restrictions and limitations.





- Discurso del Presidente



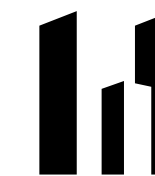
- Resultados financieros 2022  
| 1 | 2 | 3 |
- Rendimiento de la cartera  
| 1 | 2 | 3 |



- Composición del Consejo de Administración  
| 5 |
- Valoración consultiva sobre el Informe anual de remuneraciones  
| 6 |
- Eventos de capital y otros  
| 4 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 |

Puntos del orden del día 





### RESULTADOS OPERATIVOS

- **Extraordinarios resultados en las tres categorías de activos**, con un excelente crecimiento de rentas LfL (+7,3%) y una ocupación del 95,1% (+60 pbs frente al 2021).
- Gran comportamiento operativo en **oficinas**: crecimiento en rentas LfL del +6,0%, *release spread* del +5,8% y ocupación del 92,5% (+245 pbs).
- Destacado crecimiento orgánico en **logística** (+8,6% LfL) impulsado por la indexación y el *release spread* capturado (+7,9%). Ocupación prácticamente plena (97,0%).
- Sólidas cifras en **centros comerciales**, con un crecimiento LfL del +7,5%, un *release spread* del +5,2% y una ocupación del 95,0%. Ventas ya en niveles pre-covid (+2,7% vs. FY19) y tasa de esfuerzo de 11,8% en mínimos históricos.

### RESULTADOS FINANCIEROS

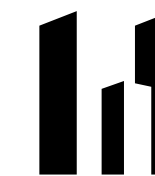
- **€ 0,62 de FFO por acción** (+6,4% interanual), superando las previsiones dadas al mercado al inicio del ejercicio.
- **Ligera caída de valoraciones** (-1,5%), con una expansión de los yields (+44 pbs) parcialmente compensada por el crecimiento en rentas.
- Situación financiera sólida: **32,7% LTV (-651 pbs vs. FY21)**, 100% de deuda a tipo de interés fijo, 98% de deuda no hipotecaria y 100% de bonos en circulación recalificados como verdes.
- Sin vencimientos de deuda hasta mayo de 2025, con una vida media de la deuda de 5,8 años y un coste de deuda de 2,2%<sup>(1)</sup>.
- Rentabilidad total para el accionista del **+4,7%** y distribución de € 1,19 por acción con cargo a los resultados del ejercicio 2022.

### CREACIÓN DE VALOR

- **Venta de la cartera de BBVA por € 2.077 millones** a una prima sobre GAV de 17,1%.
- **€ 113 millones de desinversiones no estratégicas** a una prima sobre GAV de 8,7%.
- **Plan Landmark**: Plaza Ruiz Picasso se entregará antes de fin de año, prácticamente alquilado en su totalidad a inquilinos de primer nivel y a rentas prime de mercado.
- **Plan Mega**: las obras de Bilbao-Arasur, Madrid-Getafe y Barcelona-PLZF avanzan adecuadamente. Los tres activos se entregarán en el segundo semestre de 2023, con una potencia instalada de 3 MW en cada uno.

<sup>(1)</sup>PF FY22





€ 1,19 P.A. CON CARGO A LOS RESULTADOS DEL EJERCICIO, INCUYENDO EL DIVIDENDO EXTRAORDINARIO DE LA VENTA DE LA CARTERA DE BBVA

2022







# RESULTADOS FINANCIEROS 2022

Puntos del orden del día | 1 | 2 | 3 |





Millones de €

FFO  
**290**AFFO<sup>(1)</sup>  
**271**Beneficio (IFRS)  
**263**EPRA NTA  
**7.363**

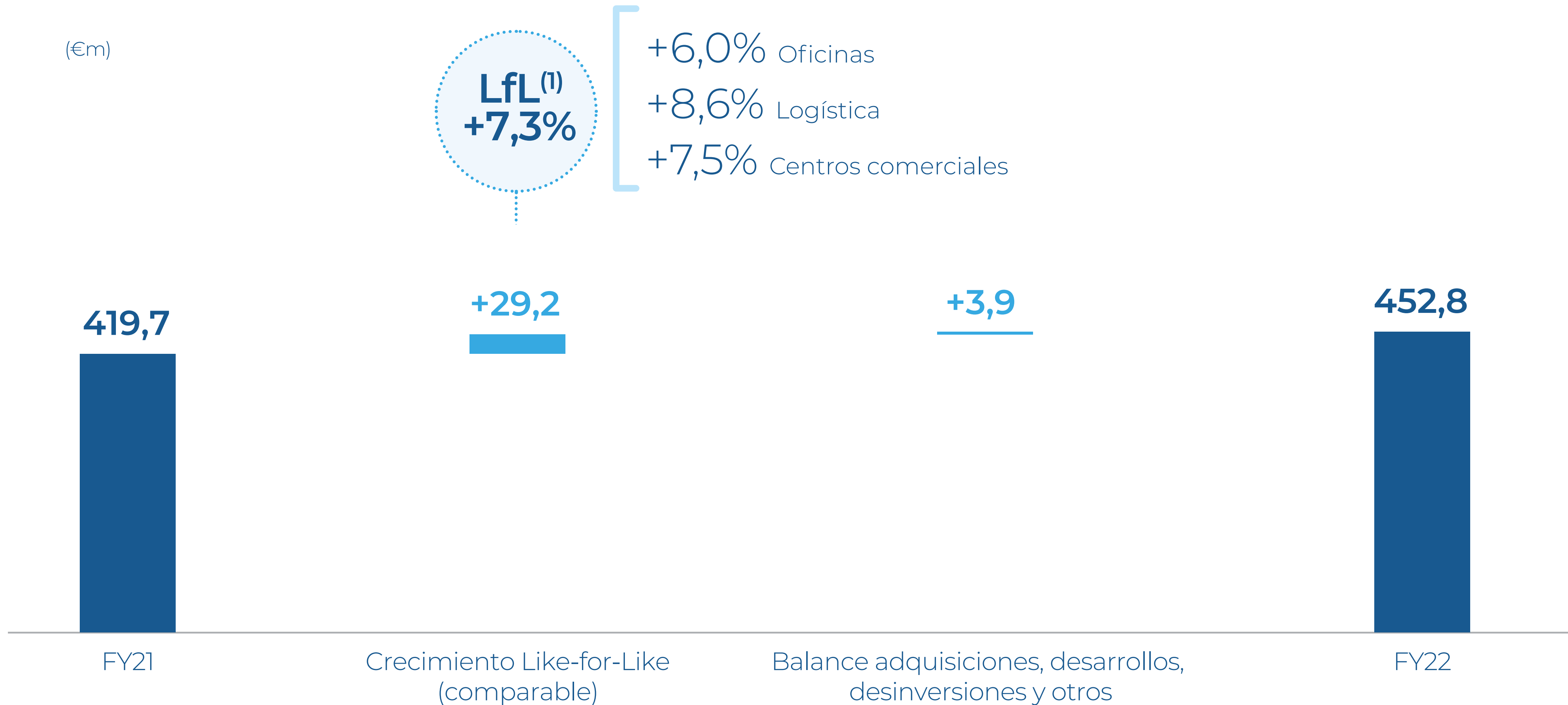
€ por acción

FFO  
**0,62**AFFO<sup>(1)</sup>  
**0,58**Beneficio (IFRS)  
**0,56**EPRA NTA  
**15,67**<sup>(1)</sup> FFO recurrente menos inversiones recurrentes en la cartera.





DESTACADO CRECIMIENTO DE LAS RENTAS LFL EN EL PERIODO (+7,3%)



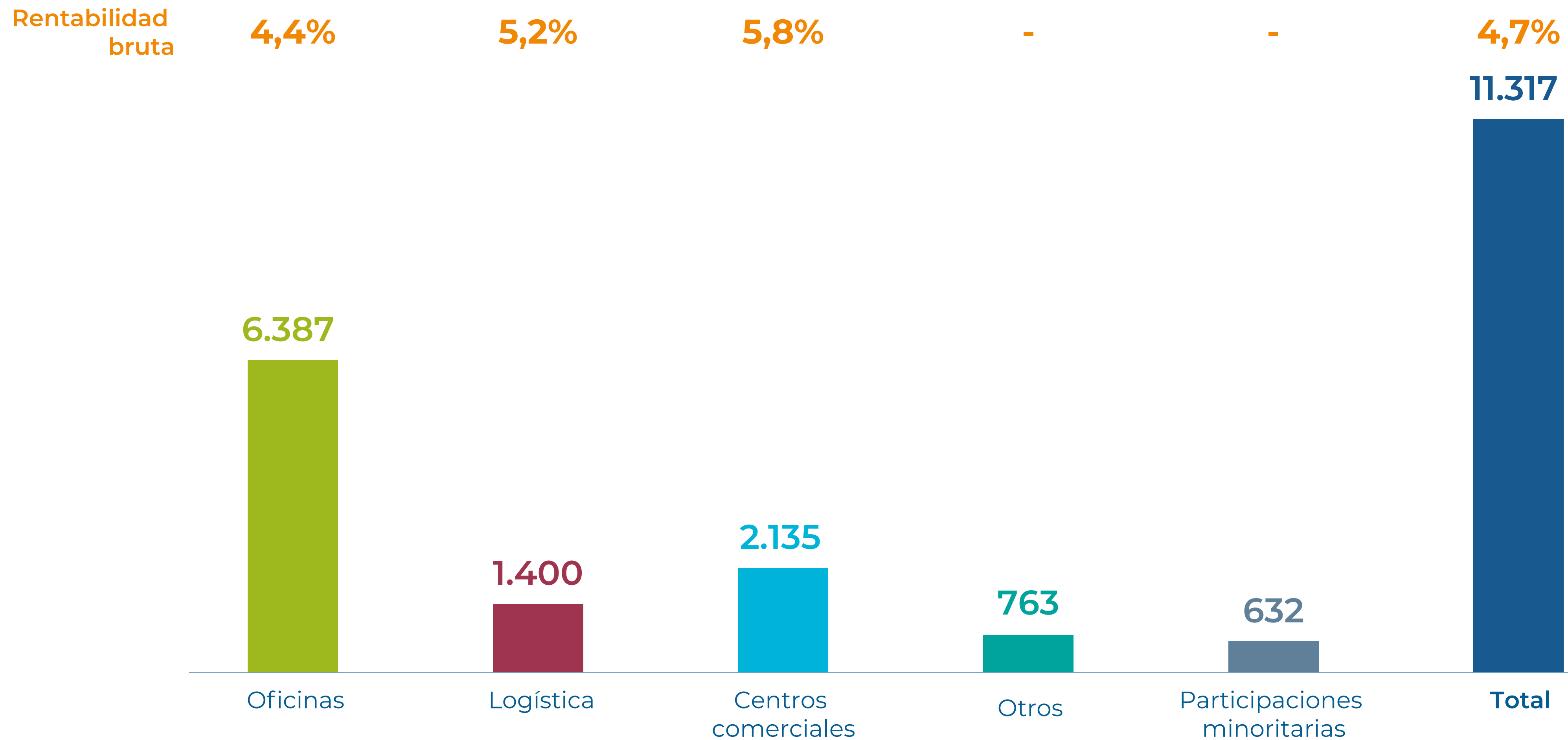
<sup>(1)</sup> Cartera en explotación durante el periodo 2021 (€ 397,8m de rentas brutas) y durante 2022 (€ 427,0m de rentas brutas).





€ 11.317 MILLONES DE VALORACIÓN DE LA CARTERA DE ACTIVOS

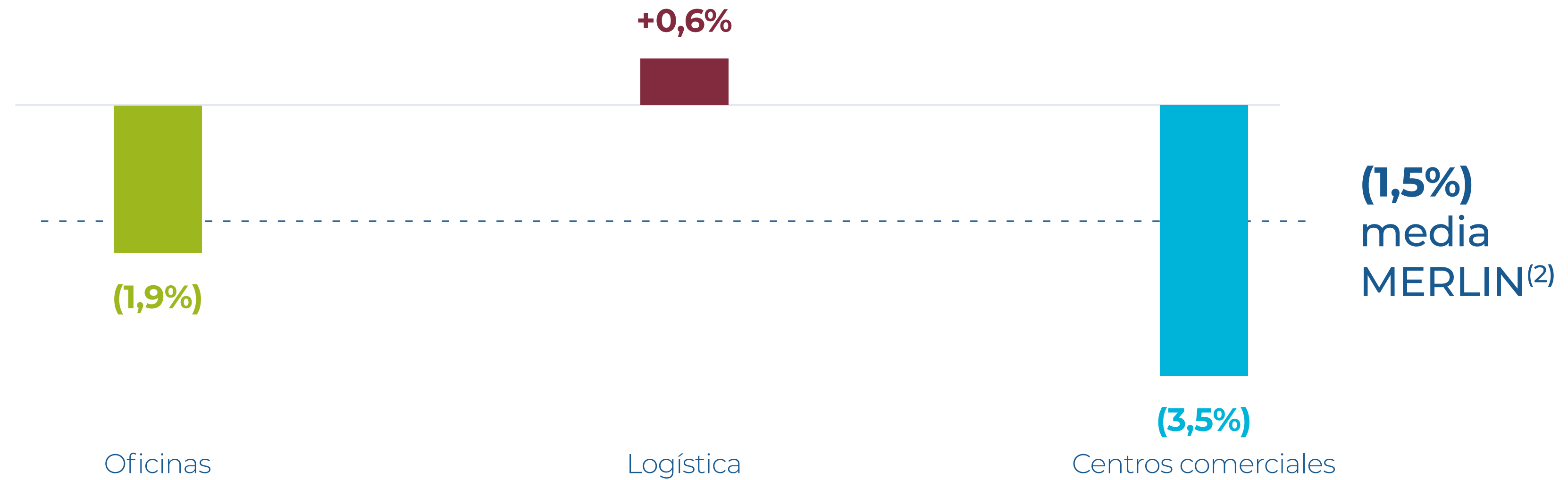
Valoración (€ millones)



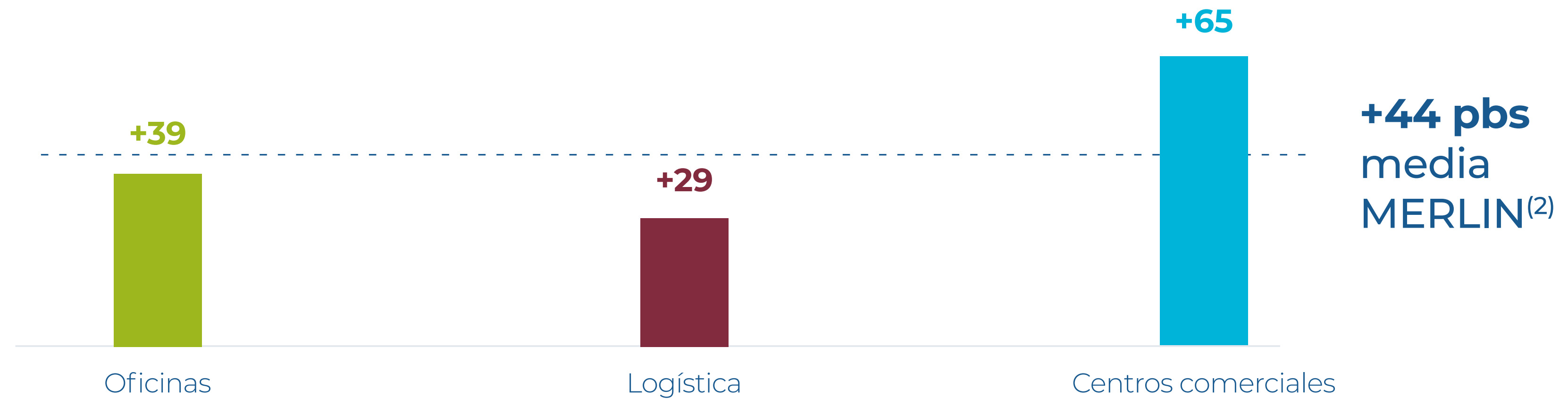




EVOLUCIÓN LFL DEL GAV (VALOR BRUTO DE ACTIVOS)<sup>(1)</sup>



(COMPRESIÓN)/EXPANSIÓN DE YIELDS<sup>(3)</sup>



<sup>(1)</sup> El GAV de los proyectos en curso están incluidos bajo sus respectivas categorías de activos de cara al LfL.

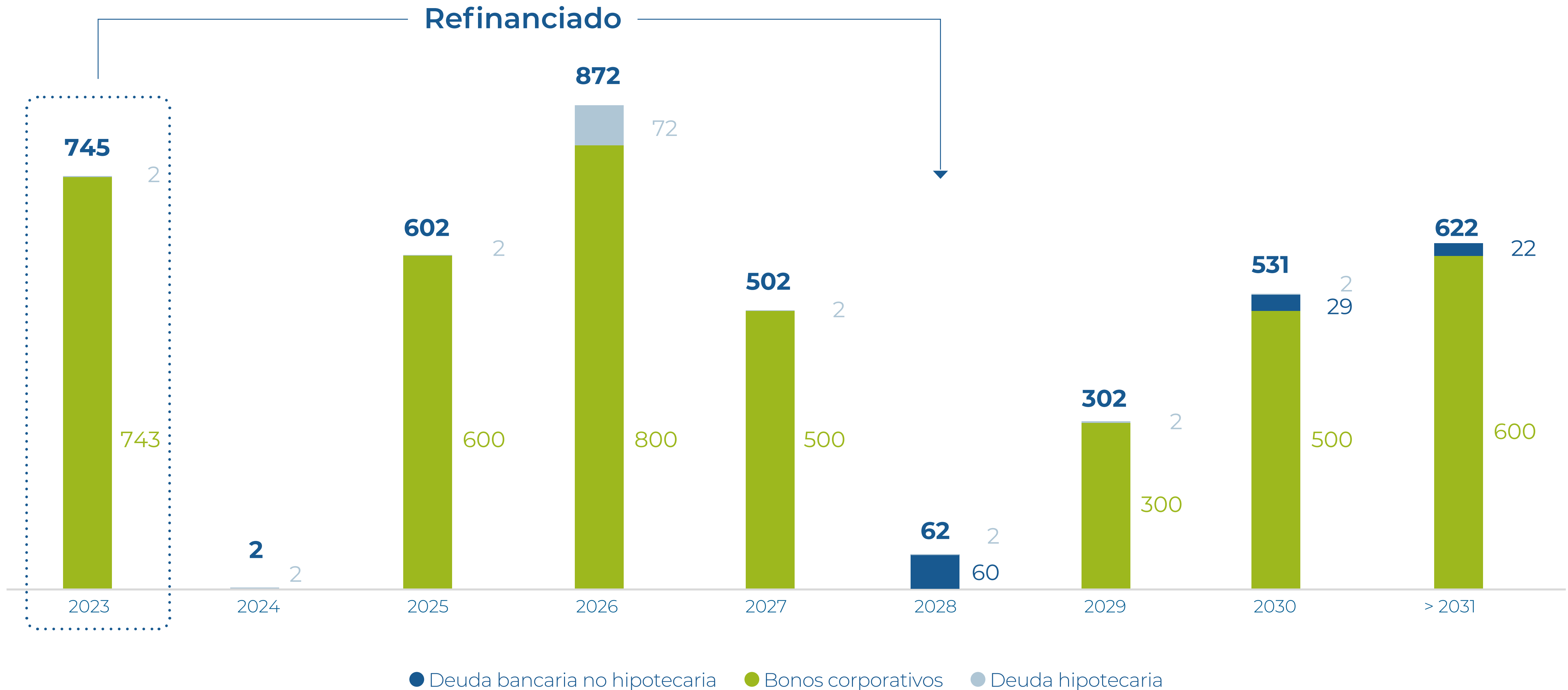
<sup>(2)</sup> Incluyendo participaciones minoritarias.

<sup>(3)</sup> En base a los yields pasantes.





EXTENSIÓN DE LA VIDA MEDIA DE LA DEUDA A 5,8 AÑOS Y CON COSTE MEDIO A 2,2%<sup>(1)</sup>. NO HAY MÁS VENCIMIENTOS HASTA MAYO DE 2025



<sup>(1)</sup>PF FY22

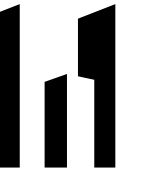




# RENDIMIENTO DE LA CARTERA

Puntos del orden del día | 1 | 2 | 3 |

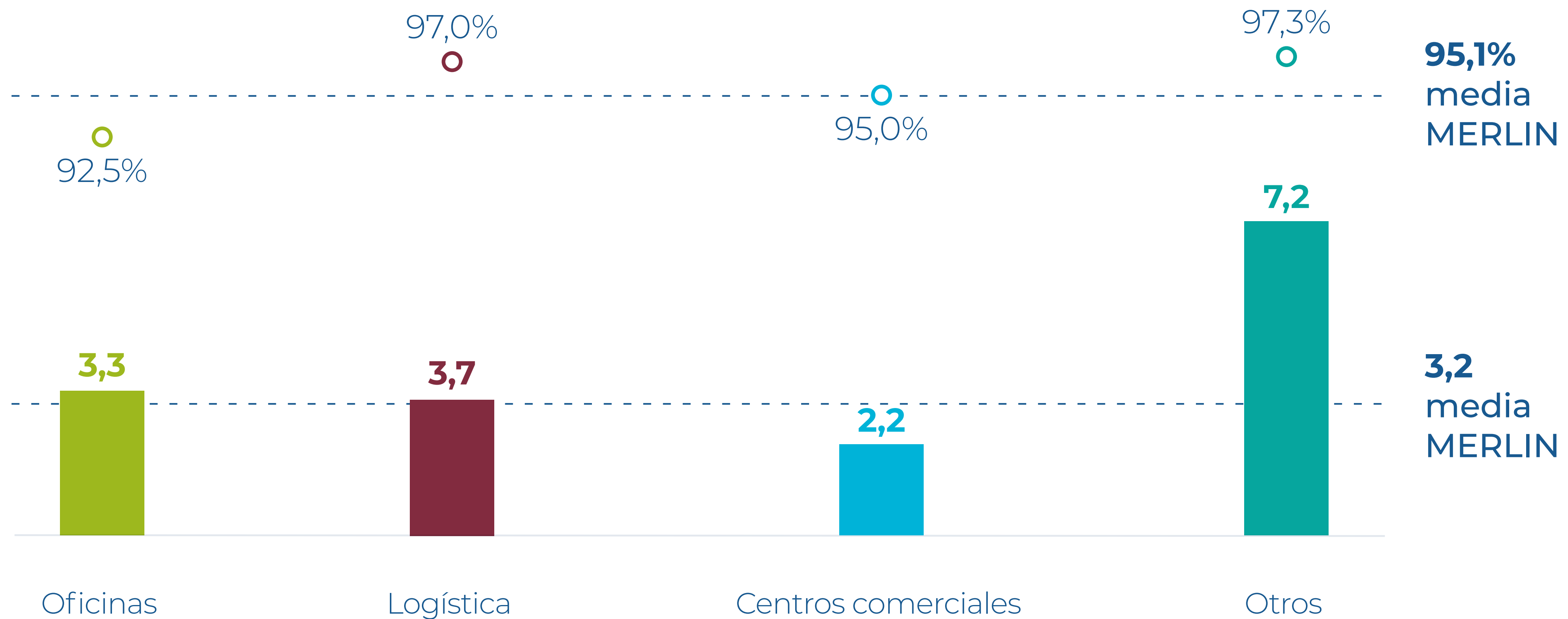




OCUPACIÓN TOTAL DE LA CARTERA +60 PBS COMPARADO CON FY21

Ocupación y periodo medio de vencimiento a primer break por categoría de activo<sup>(1)</sup>

+60 pbs

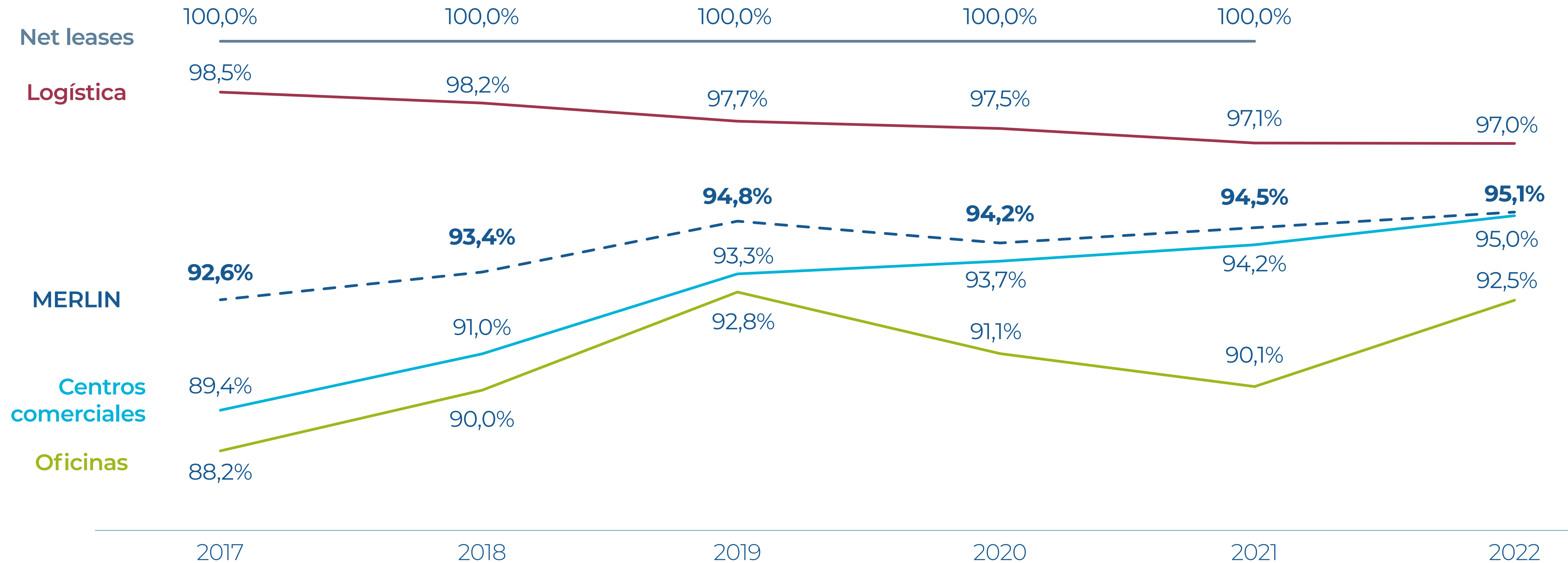


<sup>(1)</sup> PMA ponderado por la renta bruta, entendido como el periodo medio hasta la finalización del contrato de arrendamiento, calculado a 31 de diciembre de 2022.

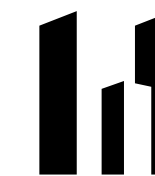




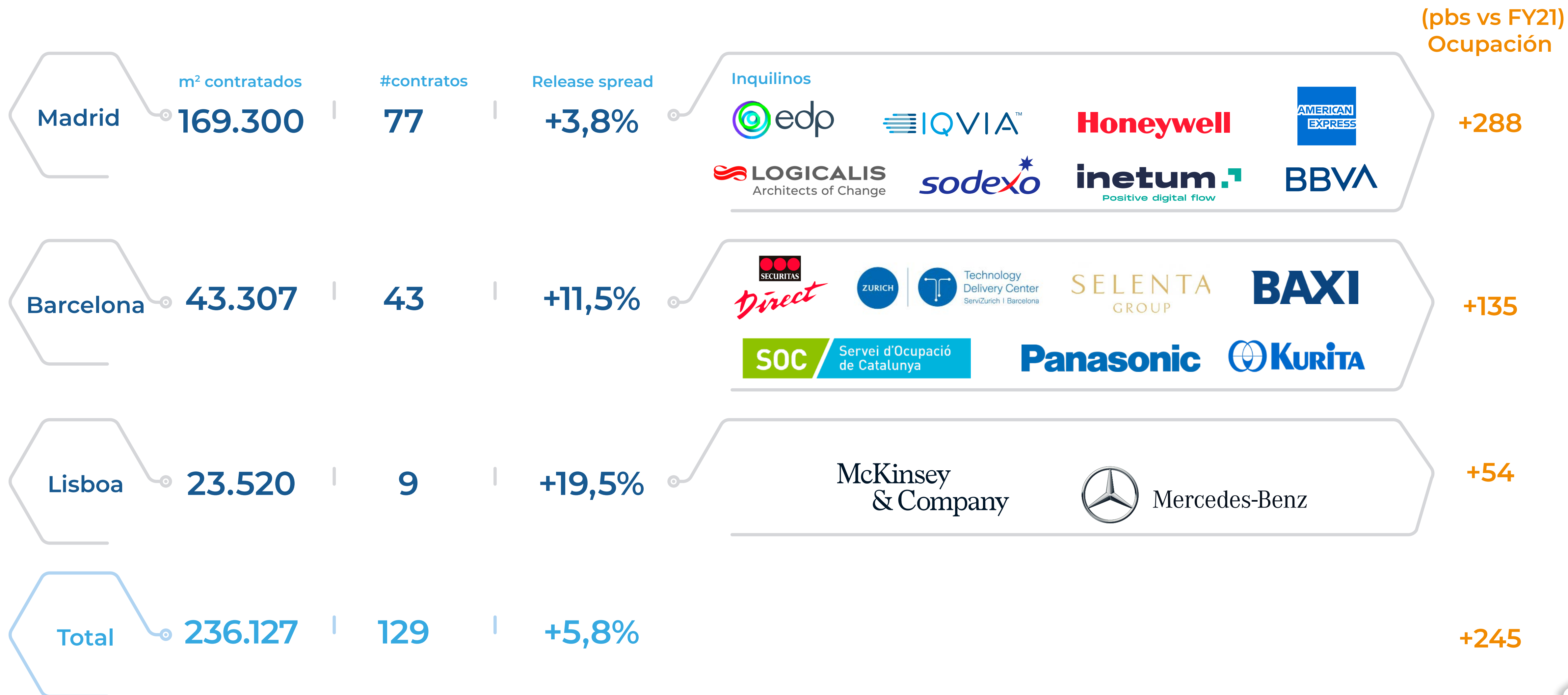
DESTACADO CRECIMIENTO DE LAS OCUPACIONES EN LOS ÚLTIMOS AÑOS GRACIAS A LA CALIDAD DE LOS ACTIVOS, LAS INICIATIVAS TECNOLÓGICAS Y DE SOSTENIBILIDAD Y LA POLÍTICA DE ROTACIÓN







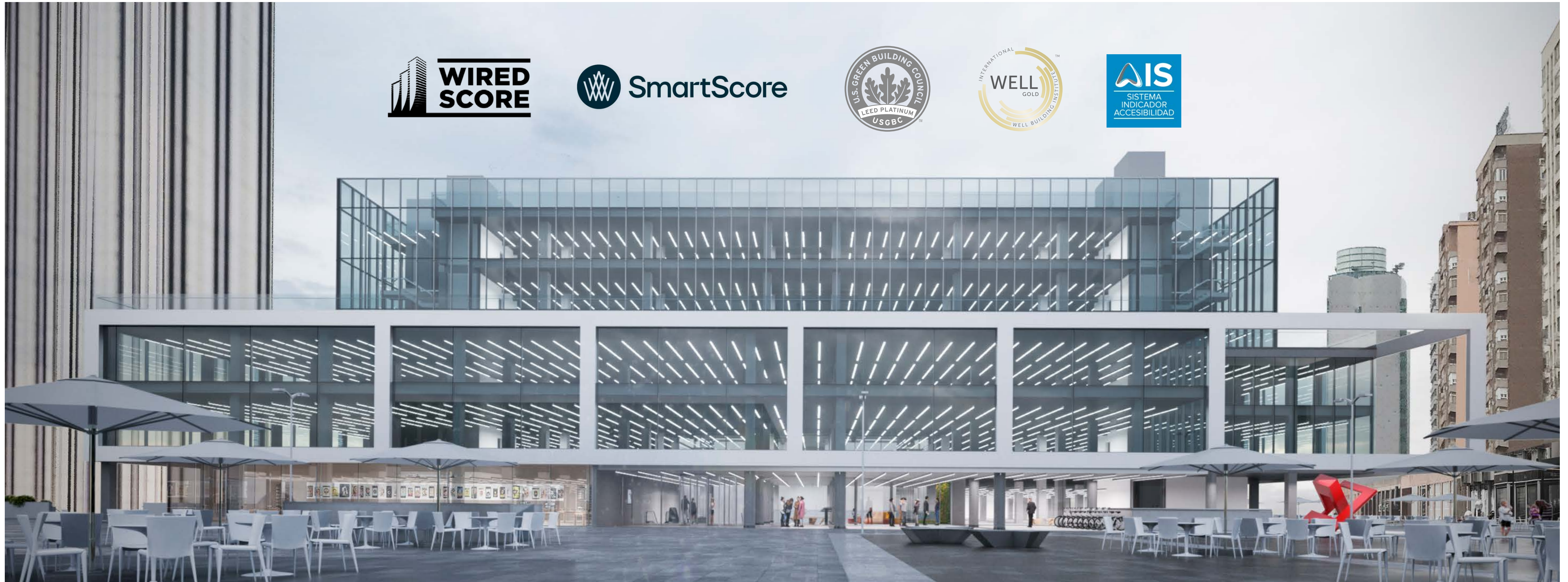
EXCELENTE AUMENTO DE RENTAS LFL (+6,0%) GRACIAS AL AUMENTO DE OCUPACIÓN (+245 PBS VS 2021), LA INFLACIÓN Y SUBIDA DE RENTAS EN LAS RENOVACIONES







PRÁCTICAMENTE ALQUILADO CON INQUILINOS DE PRIMER NIVEL A RENTAS PRIME

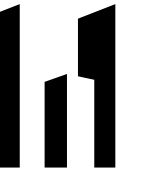


SBA  
**36.899 m<sup>2</sup>**  
Tras la reforma  
**+5.323 m<sup>2</sup> creados**

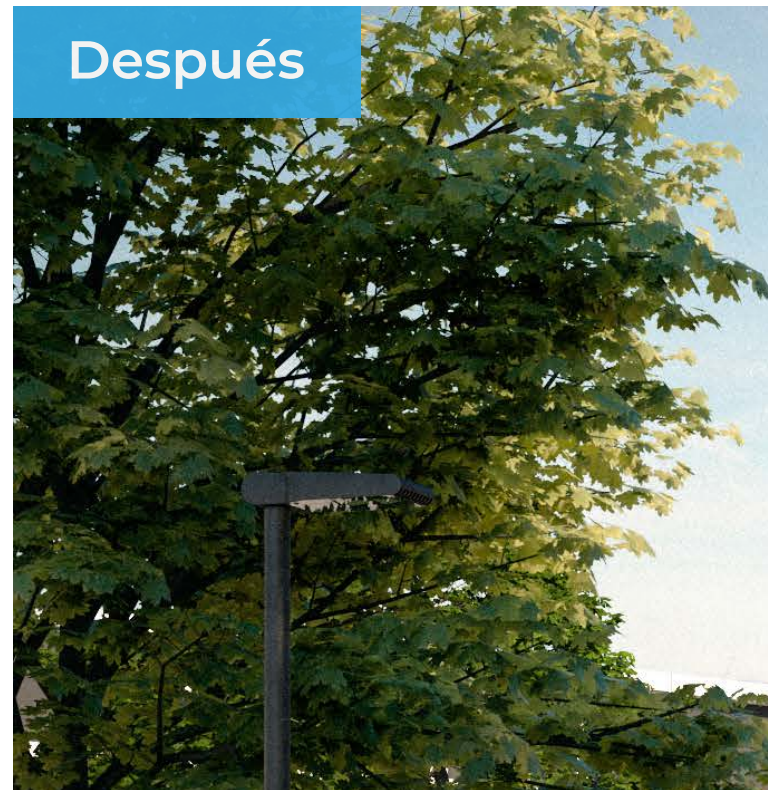
**IBM**   **Globant** >   **wtw**   **LOOM**

Entrega  
**2023**









SBA  
**36.861 m<sup>2</sup>**  
Tras la reforma  
**+756 m<sup>2</sup> creados**

Entrega  
**3T 23 - 2026**

Comercialización  
**I - 100% (4.338 m<sup>2</sup>)**  
**IV - 100% (6.488 m<sup>2</sup>)**

**FUJITSU** **NETCO®**  
**SHISEIDO** **Greenergy**





SBA

**17.841 m<sup>2</sup>**

Tras la reforma  
**+862 m<sup>2</sup> creados**

Entrega

**2022 - 2026**

Comercialización

**100% alquilado**











# INCREMENTO EXPONENCIAL DE LA OCUPACIÓN GRACIAS A LA VUELTA A LAS OFICINAS

## Ocupación



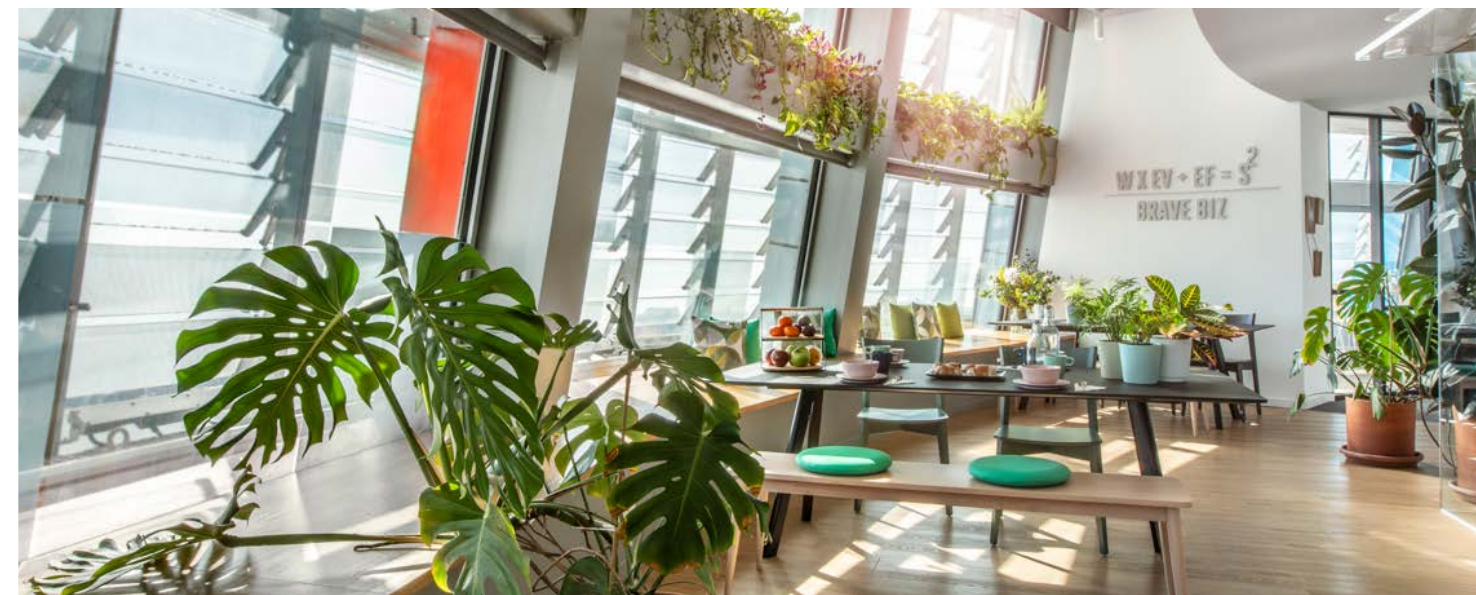
## KPIs

- : 26.028 m<sup>2</sup>
- : 2.639 puestos
- : 83% ocupación
- : 12 espacios

## Nuevas aperturas 2022 +54% de huella en 2022



Atica exp. 155 puestos



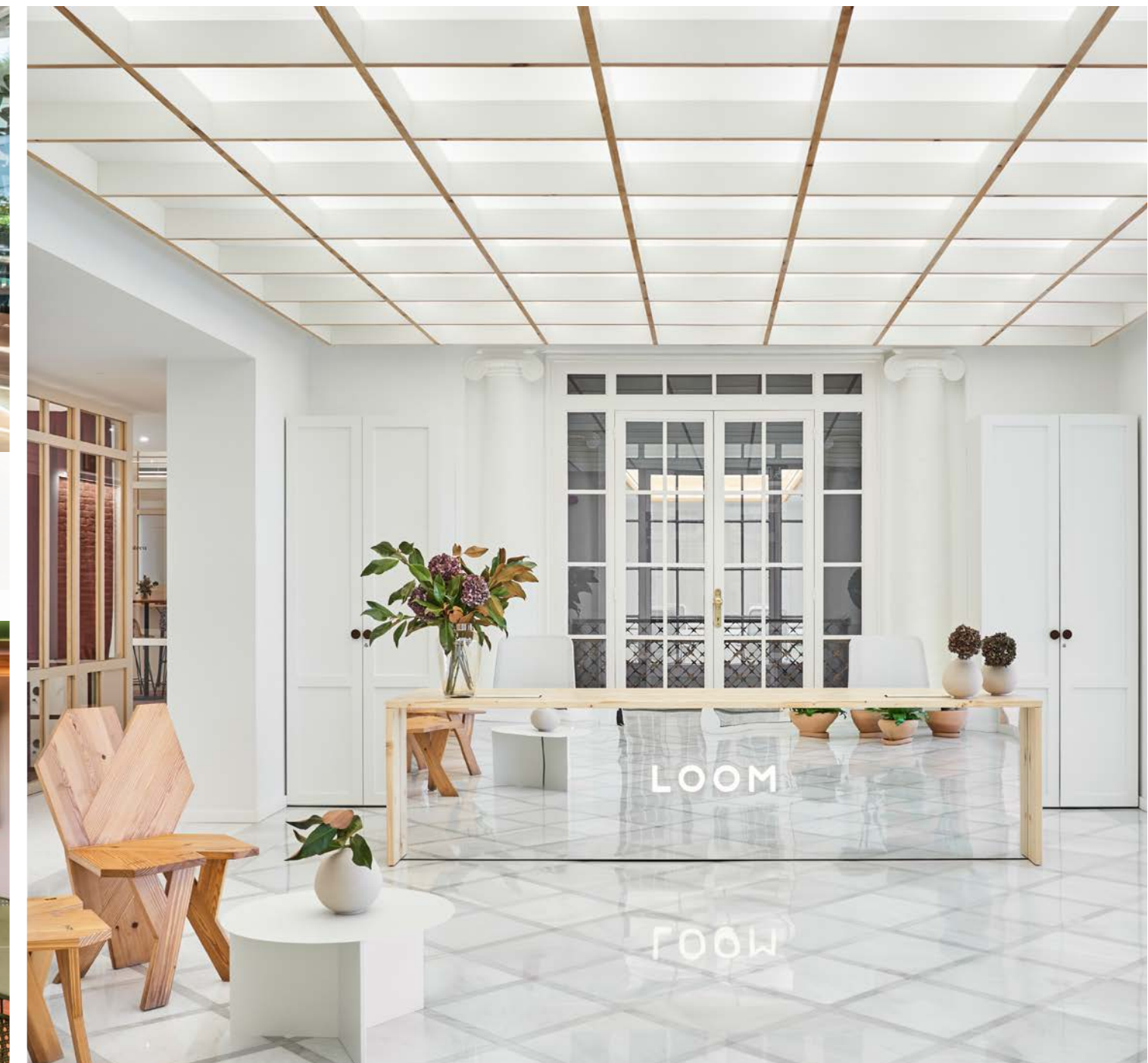
Torre Glòries exp. 87 puestos



Castellana 93 exp. 69 puestos



Ferreteria 22@ 222 puestos

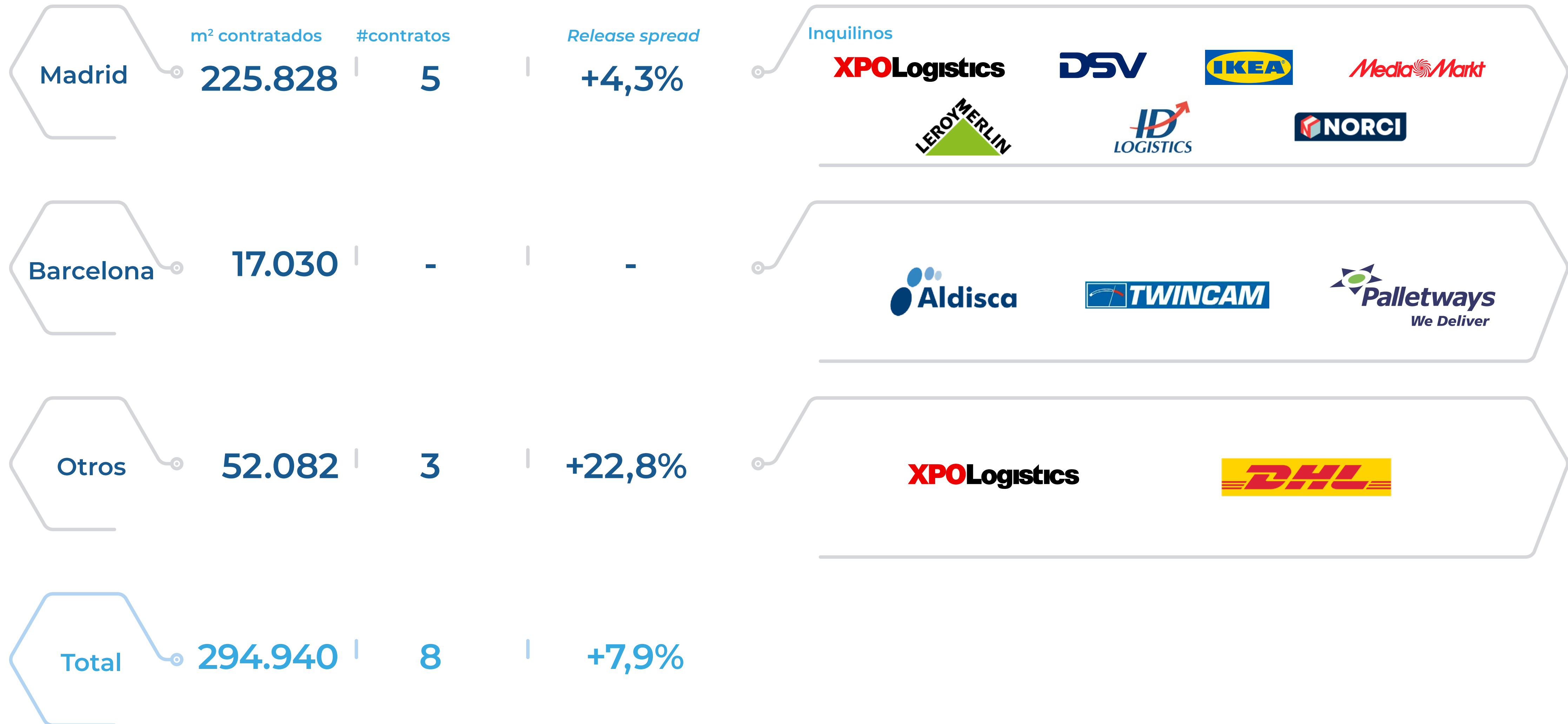


Plaza Cataluña 9 248 puestos





OCUPACIÓN PLENA CON DESTACADO CRECIMIENTO ORGÁNICO Y EXCELENTE LFL (+8,6%)







DESEMPEÑO EXTRAORDINARIO: **PLENA OCUPACIÓN E INCREMENTO DE DOBLE DÍGITO EN GENERACIÓN DE CAJA (+14,9 YoY)**



Stock  
**736.217 m<sup>2</sup>**  
 Stock de terceros  
**183.252 m<sup>2</sup>**  
 Stock bajo gestión  
**919.636 m<sup>2</sup>**



€m	FY22	FY21	YoY
Rentas brutas	72,0	63,0	+14,2%
Rentas netas	71,3	58,2	+22,4%
EBITDA	67,2	55,7	+20,6%
FFO <sup>(2)</sup>	39,5	34,4	+14,9%

<sup>(1)</sup> Después de deducir el cargo por concesión de arrendamiento.





Cabanillas Park I J

- **Último suelo disponible** en Cabanillas Park I
- **100% alquilada** a DSV

SBA  
**44.858 m<sup>2</sup>**



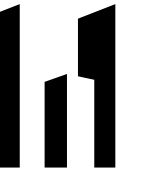
Cabanillas Park II A

- **Primera nave** en Cabanillas Park II
- **100% alquilada** a Logista

SBA  
**47.403 m<sup>2</sup>**







Cabanillas Park II B



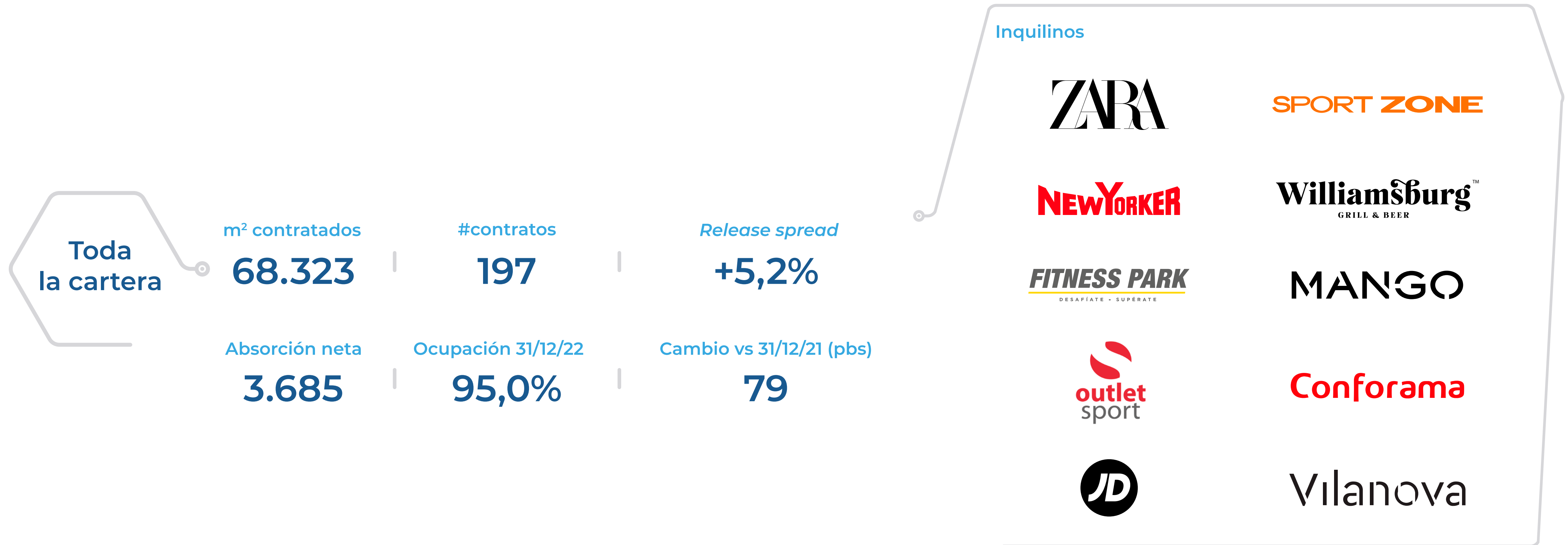
SBA  
**47.342 m<sup>2</sup>**

Entrega  
**2S23**





NIVELES RÉCORD DE OCUPACIÓN Y CON UNA TASA DE ESFUERZO EN MÍNIMOS HISTÓRICOS (11,8%)







**15.000 m<sup>2</sup> firmados**  
con operadores **LÍDERES**

**INDITEX**

**MANGO**

**TENDAM**  
GLOBAL FASHION RETAIL



**20% contratos firmados** con  
**OPERADORES NUEVOS** en la cartera



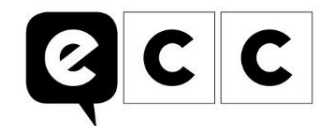
**Scotta**  
1985

HERBOLARIO  
**Navarro**

**LA PEPITA**  
BURGER BAR

**12 operadores**  
han firmado su **2<sup>a</sup> TIENDA**

mr.  
wonderful\*



**Carl's Jr.**

**FITNESS PARK**  
DESAFÍATE · SUPERATE

**49% contratos firmados**  
con operadores con  
**MÁS DE 3 TIENDAS** en la cartera

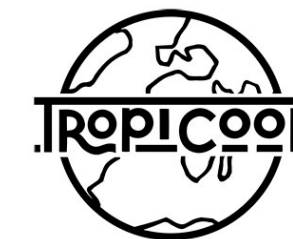
**BIMBA Y LOLA**

**SCALPERS**

**RKS**

**ZARA HOME**

**19 firmas con operadores**  
de **OCIO Y RESTAURACIÓN**



**IKONO**

**PEPE TACO**  
TACOS & BIRRAS

**4.300 m<sup>2</sup> firmados**  
con operadores de  
**MODA DEPORTIVA**

**SKECHERS**



**INTERSPORT**





# LANZADERA



4 Ganadores para desarrollar un piloto en nuestros Centros Comerciales.



X-MADRID

Mejor Centro Comercial de España



Mejor Gran Campaña de Marketing  
Mejor Pequeña Campaña de Marketing



Premio a la Mejor Acción de Sostenibilidad



Mejor Comercio independiente integrado en Centro Comercial (X-Madrid)

LAMASMONA  
(Arturo Soria Plaza)

gus  
(Larios)

kraft & walkers  
(Saler)

wipass  
(Arenas de Barcelona)





**Operador neutral**  
con conexión a múltiples  
proveedores.

**99,9999%**

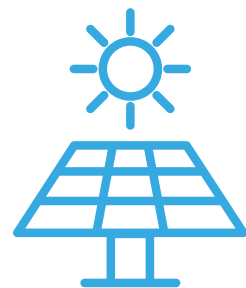
Estimación de “**seis  
nueves**” de disponibilidad  
de servicio.



Capacidad de  
recuperación integrada  
gracias a una **microrred  
avanzada** con dos horas  
de almacenamiento en  
batería in situ.



Líder en **eficiencia  
energética** con 1,15 PUE  
anualizado.



**100% de energía  
renovable** para un  
funcionamiento neutral  
en carbono.



**Enfriamiento sin agua**  
(WUE de 0 litros/kWh).  
Se calcula que se  
ahorrarán 23 millones  
de litros de agua por  
MW de carga crítica en  
comparación con la media  
mundial de 1,8 WUE.

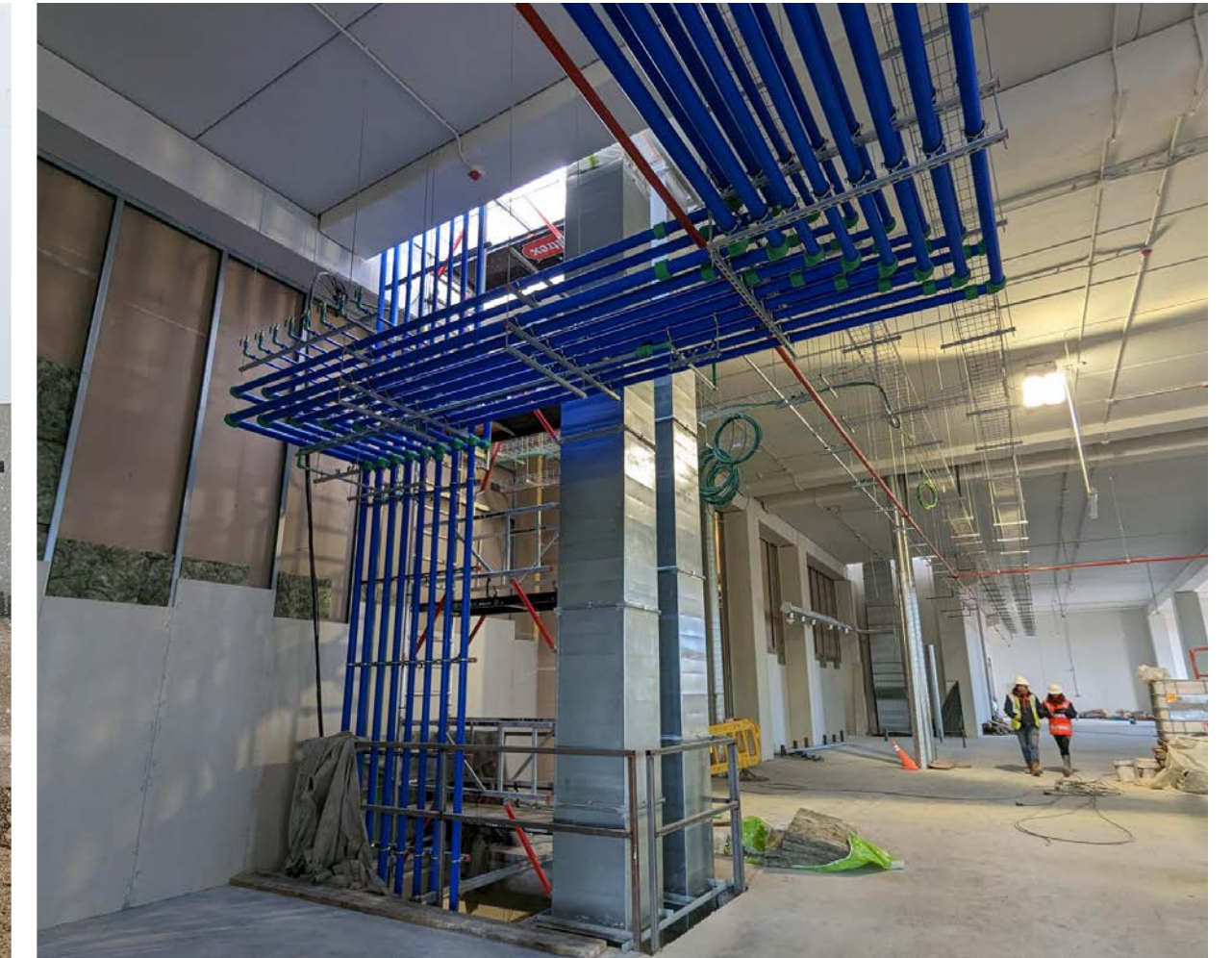


Sistemas en continua  
monitorización y **DCIM  
de máxima seguridad**  
que controla la  
plataforma que cubre  
todos los sistemas  
mecánicos y de energía.

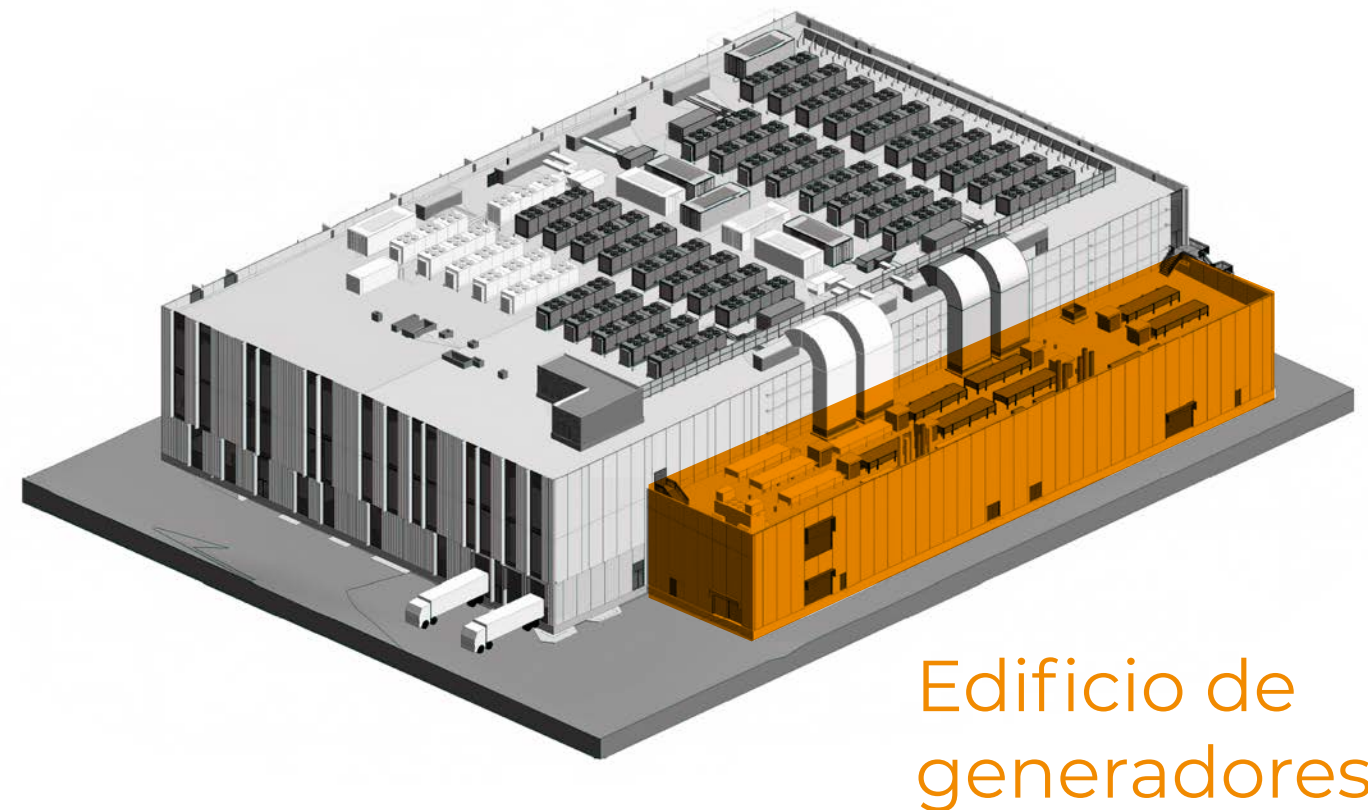


Densidades de hasta  
**40 kW por módulo**  
que proporcionan  
flexibilidad para adaptarse  
rápidamente a las  
necesidades de la empresa.



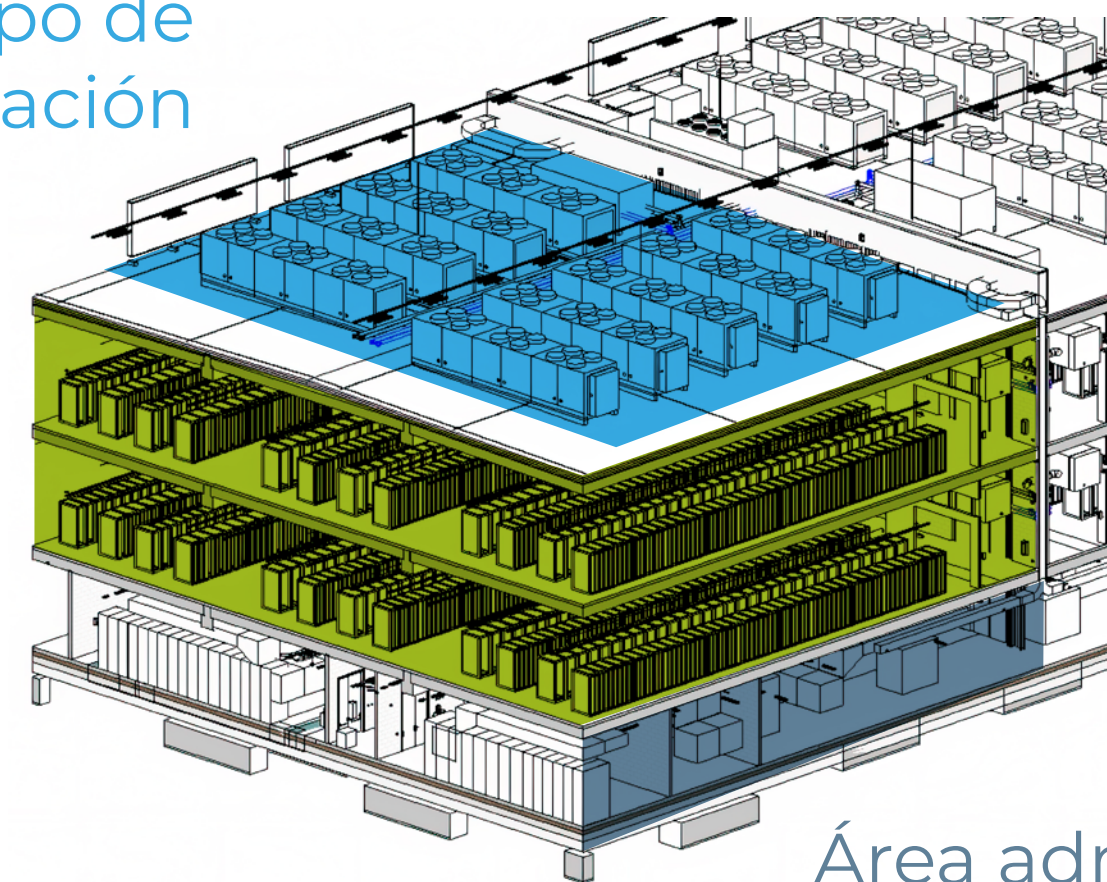


## ESPACIOS PRINCIPALES



Edificio de generadores

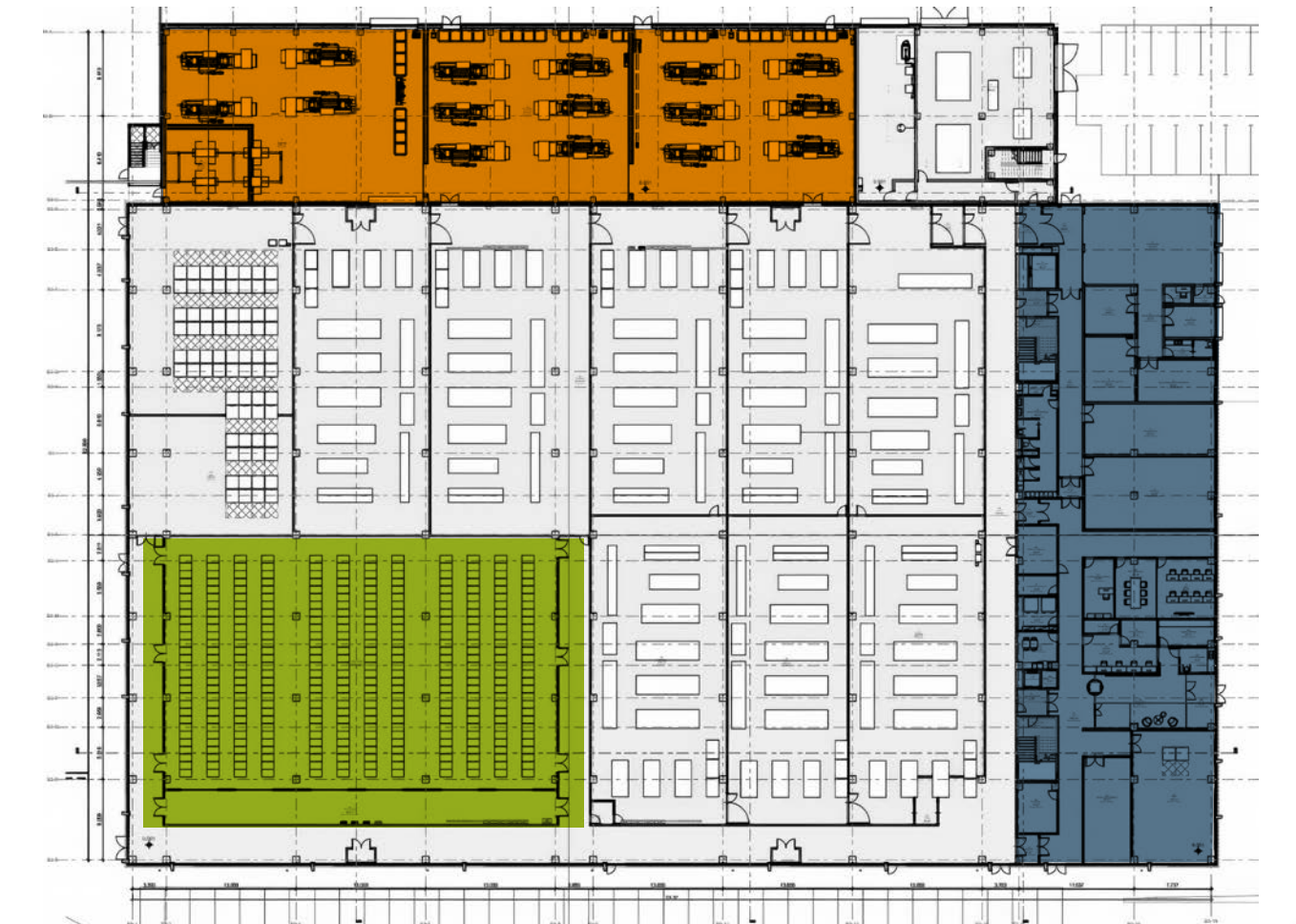
Equipo de refrigeración



Área administrativa

Edificio de generadores

Data Halls







### Bilbao-Arasur

### Madrid - Getafe

### Barcelona - PLZF

1er módulo MW

3

3

3

Estado

Construcción prácticamente terminada

Obras en curso

Obras en curso

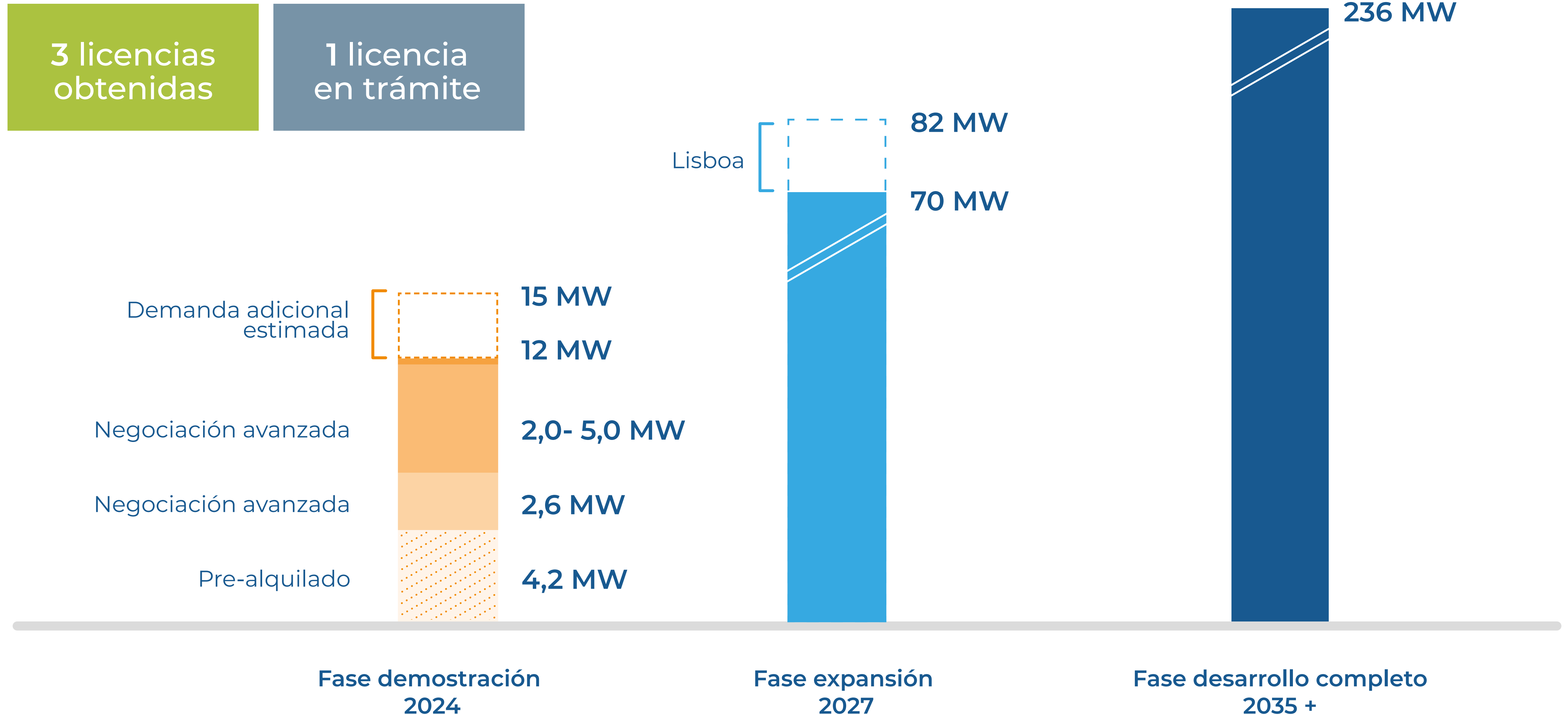
Entrega

3T

4T

4T













AÑO INTENSO EN CUANTO A INICIATIVAS ESG

4 principales hitos alcanzados este año

Lanzamiento y aplicación de nuestro **Camino a Neto Cero**

- 1. **Reduciendo** carbono operacional (alcance 1+2)
- 2. **Reduciendo** carbono embebido (desarrollos de oficinas y logística)
- 3. **Reduciendo** emisiones de alcance 3
- 4. **Compensando** emisiones inevitables

**Continuación del programa de certificaciones** en nuestras tres categorías de activos

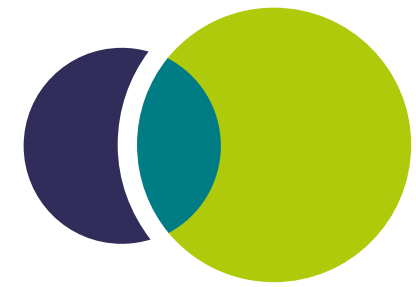
**+10,9 MW** de capacidad fotovoltaica instalados en el año

Recalificación con éxito de **todos nuestros bonos en bonos verdes**



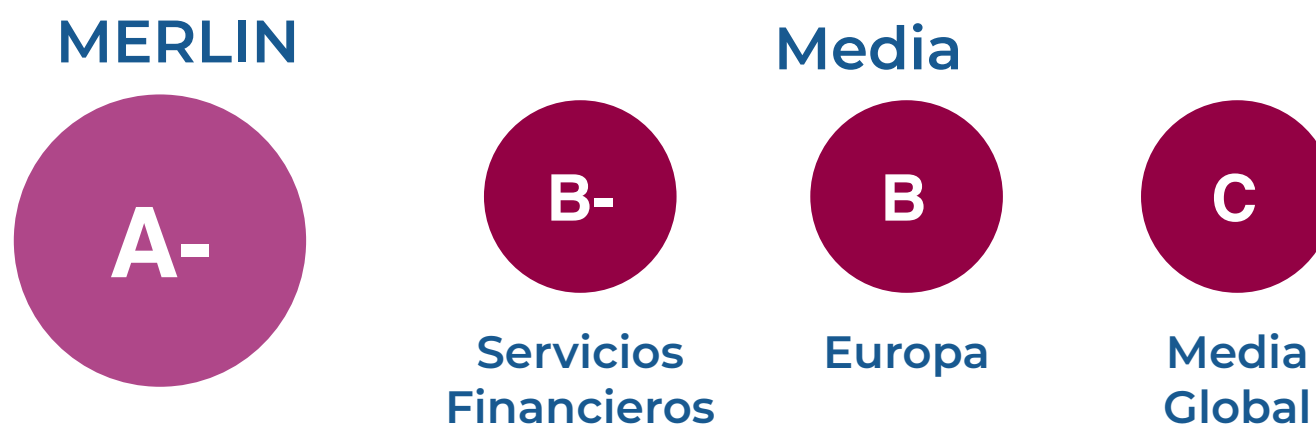


AÑO SOBRESALIENTE REFRENDADO EN ÍNDICES Y RECONOCIMIENTOS



Dow Jones  
Sustainability Indexes

Inclusión por  
**2º año consecutivo**



**7,2**  
Top 1%  
(riesgo insignificante)



G R E S B

**79%**  
Media comparable: 68%



**70%**  
Media sector: 21%



**#1**  
IBEX-35





## RETOS

- **Ciclo económico:**
  - **Oficinas:** mantener ocupación en 1S23. Ligera contracción esperada en 2S23.
  - **Logística:** plena ocupación.
  - **Centros comerciales:** mejorar la ocupación en 2023.

## OBJETIVOS

- **Entregas:**
  - **Plaza Ruiz Picasso 11:** 37.000 m<sup>2</sup> en 4T23.
  - **Cabanillas Park II B:** 47.000 m<sup>2</sup> en 2S23.
  - **3 data centers:** Madrid-Getafe / Bilbao-Arasur / Barcelona-PLZF.
- **Inicio:**
  - Construcción del **data center de Lisboa (24 MW)**.
  - Construcción en pre-alquiler de **180.000 m<sup>2</sup> de SBA logística** para entregar en 2S24.







# COMPOSICIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Punto del orden del día | 5 |









## 4 DE LOS 13 CONSEJEROS PROPUESTOS PARA REELECCIÓN

### 4 dominicales

### 2 ejecutivos

### 7 independientes

  <p><b>Javier García Carranza</b> Presidente no Ejecutivo</p> <p>●</p>	  <p><b>Francisca Ortega</b> Consejera Dominical</p> <p>● ●</p>	  <p><b>Ismael Clemente</b> Consejero Delegado y Vicepresidente Ejecutivo (CEO)</p> <p>●</p>	 <p><b>María Luisa Jordá</b> Consejera Independiente</p> <p>● ●</p>	 <p><b>Ana García Fau</b> Consejera Independiente</p> <p>● ● ●</p>	 <p><b>Emilio Novela</b> Consejero Independiente Consejero Coordinador</p> <p>● ●</p>	 <p><b>Juan María Aguirre</b> Consejero Independiente</p> <p>● ●</p>
  <p><b>Ignacio Gil-Casares</b> Consejero Dominical</p> <p>●</p>	  <p><b>Ana Forner</b> Consejera Dominical</p> <p>● ●</p>	  <p><b>Miguel Ollero</b> Consejero Ejecutivo (COO)</p> <p>●</p>	 <p><b>Fernando Ortiz</b> Consejero Independiente</p> <p>●</p>	 <p><b>Donald Johnston III</b> Consejero Independiente</p> <p>●</p>	 <p><b>Pilar Cavero</b> Consejera Independiente</p> <p>● ●</p>	





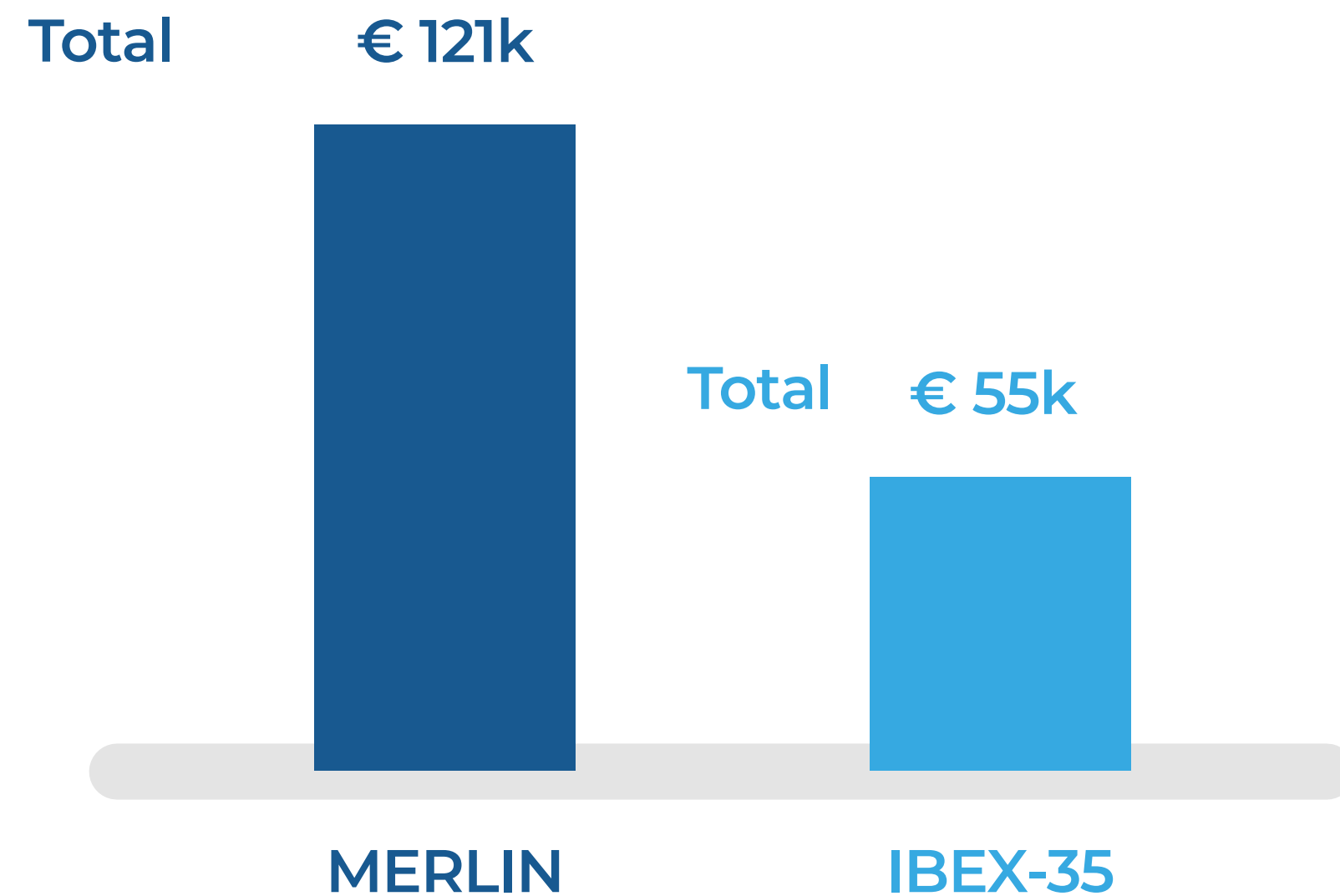
# VALORACIÓN CONSULTIVA SOBRE EL INFORME ANUAL DE **REMUNERACIONES**

Punto del orden del día | 6 |



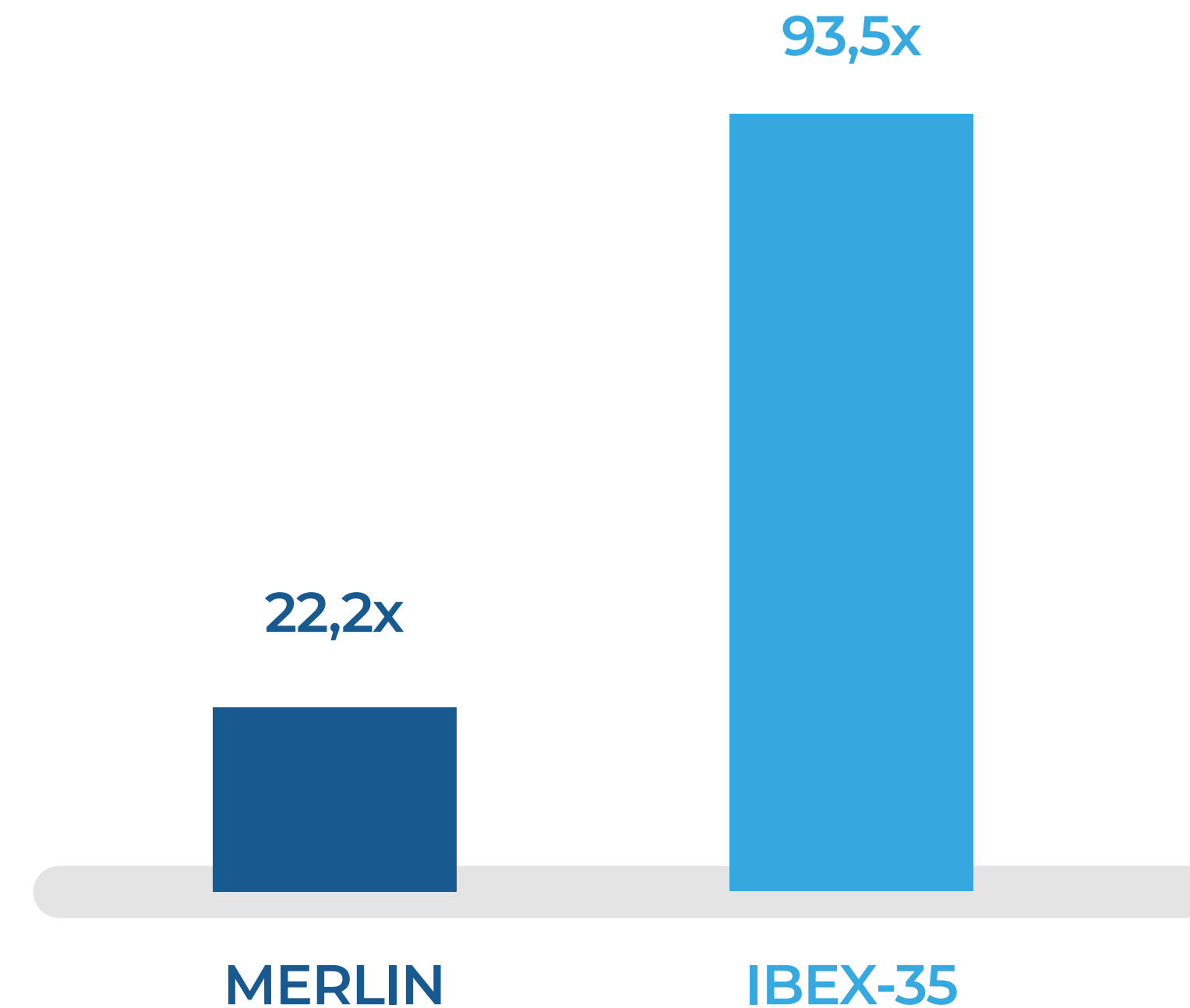


Remuneración media por empleado 2022  
(excluyendo a los 2 consejeros ejecutivos)



De las mayores remuneraciones medias de todo el IBEX-35

Brecha salarial  
Primer ejecutivo / Empleado medio



La remuneración variable representa el **52%** del total de remuneración

Todos los empleados reciben bonus en efectivo





# EVENTOS DE CAPITAL Y OTROS

Puntos del orden del día | 4 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 |





AUTORIZACIONES ESTÁNDAR PARA LA GESTIÓN EFICIENTE DE LA COMPAÑÍA

Reelección de **Deloitte** como **auditor** de cuentas de la Sociedad y su grupo consolidado para 2023

Nombramiento de **PWC** como **auditor** de cuentas de la Sociedad y su grupo consolidados para 2024, 2025 y 2026

**#4 Auditor de cuentas**

**Aumentar el capital social** durante el plazo de 5 años, mediante operaciones dinerarias

**#7 Ampliaciones de capital**

**Autorización** para la **adquisición de acciones propias** durante un plazo de 5 años

**#8 Recompra de acciones**

**Autorización** para **emitir valores** durante un plazo de 5 años:

**Renta fija: € 6.000 millones**  
**Convertibles: € 1.000 millones**  
**Pagarés: € 750 millones**

**#9 Emisión de valores**

**Modificación** de los estatutos **sociales**

**#10 Estatutos sociales**

**Reducción** del plazo de la convocatoria de las Juntas Generales extraordinarias a **15 días**

**#11 Convocatoria**

**Delegación de facultades** en el Consejo de Administración

**#12 Delegación**





2023  
JUNTA GENERAL  
ACCIONISTAS

MADRID, 27 DE ABRIL DE 2023

---

 **MERLIN**  
PROPERTIES