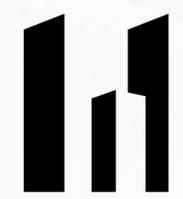




2023
JUNTA GENERAL
ACCIONISTAS

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

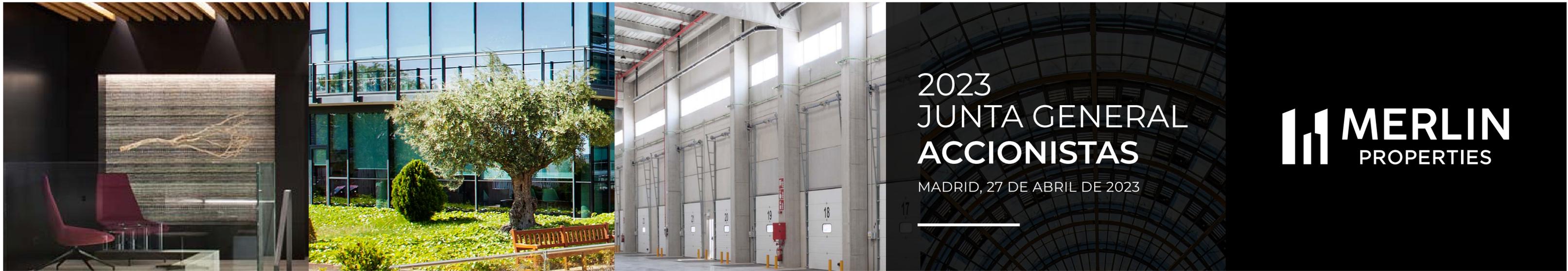
offering, will not be registered under the U.S. Securities Act of 1933, as amended (the “Securities Act”), or the U.S. Investment Company Act of 1940, as amended (the “Investment Company Act”). Such securities may not be offered or sold in the United States except on a limited basis, if at all, to Qualified 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%⁽¹⁾.
- 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

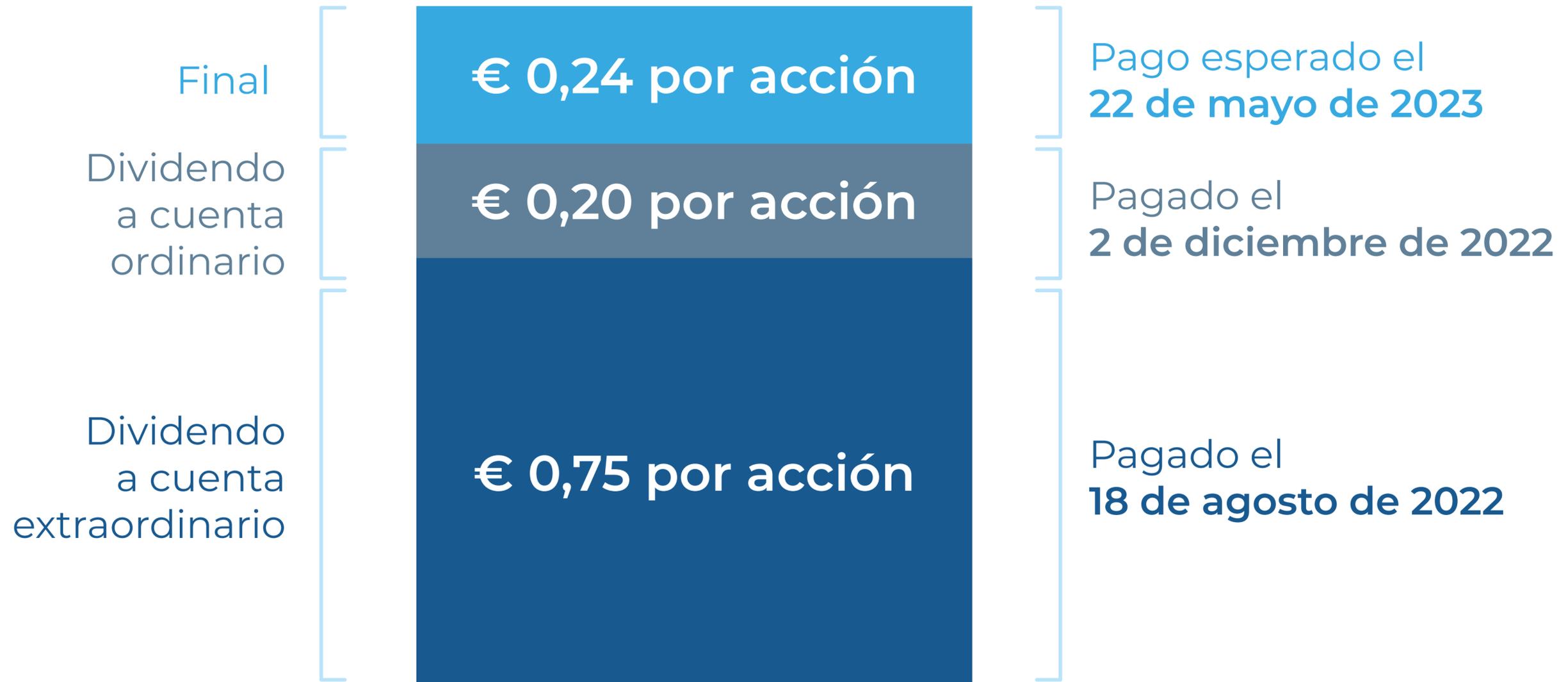
- **Venta de la cartera de BBVA por € 2.077 millones** a una prima sobre GAV de 17,1%.
- **€ 113 millones de desinversiones no estratégicas** a una prima sobre GAV de 8,7%.
- **Plan Landmark**: Plaza Ruiz Picasso se entregará antes de fin de año, prácticamente alquilado en su totalidad a inquilinos de 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.

⁽¹⁾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 €

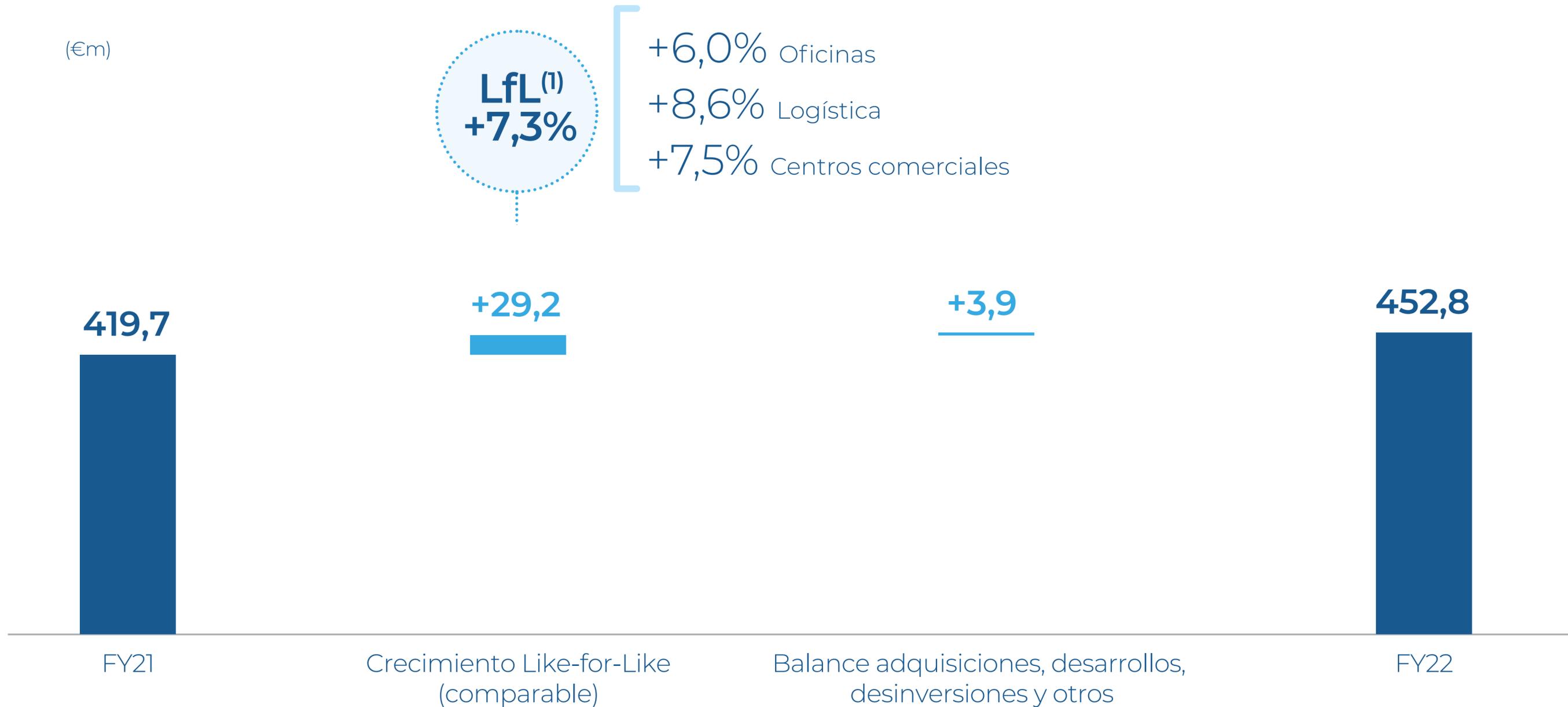
FFO
290AFFO⁽¹⁾
271Beneficio (IFRS)
263EPRA NTA
7.363

€ por acción

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



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

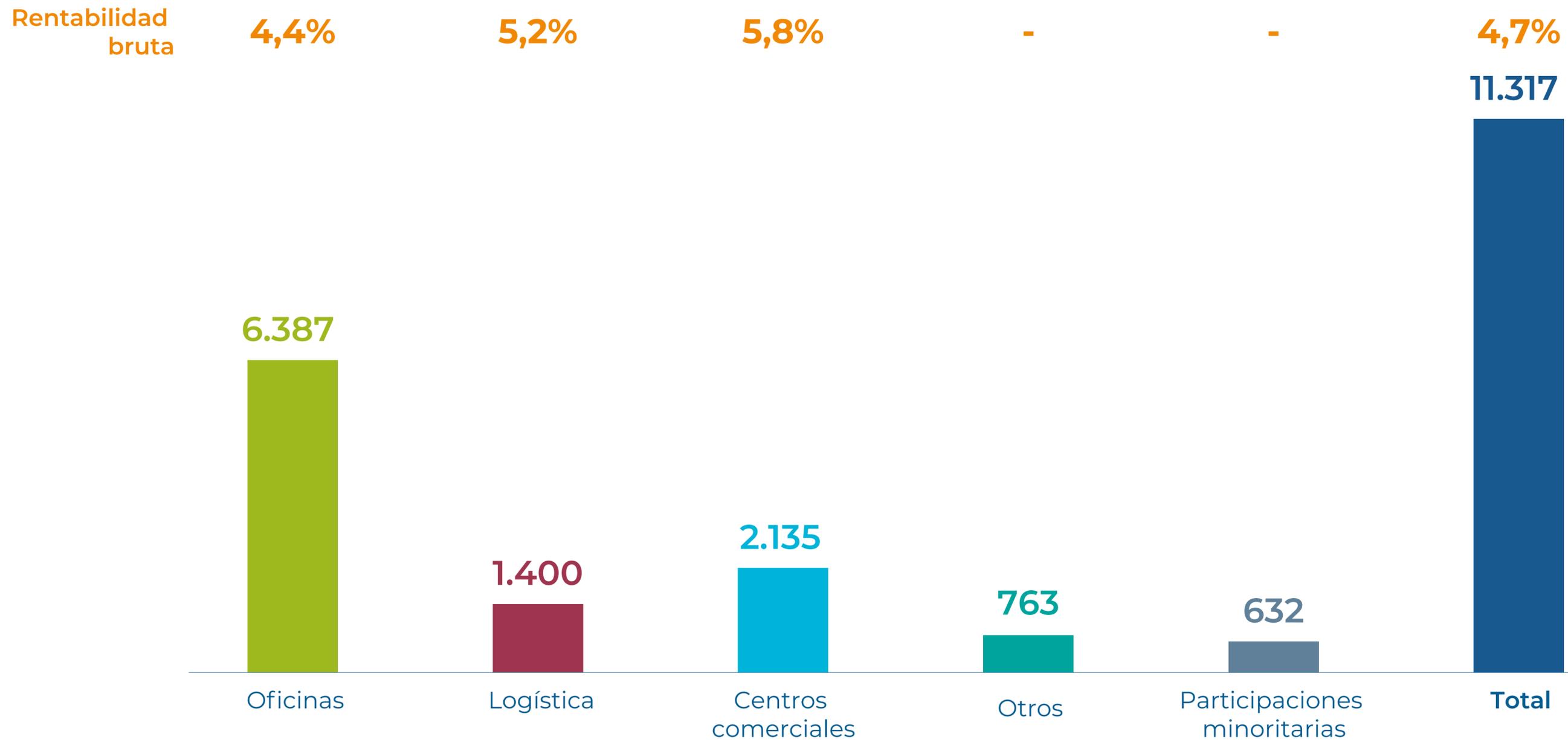


⁽¹⁾ Cartera en explotación durante el periodo 2021 (€ 397,8m de rentas brutas) y durante 2022 (€ 427,0m de rentas brutas).



€ 11.317 MILLONES DE VALORACIÓN DE LA CARTERA DE ACTIVOS

Valoración (€ millones)





EVOLUCIÓN LFL DEL GAV (VALOR BRUTO DE ACTIVOS)⁽¹⁾



(COMPRESIÓN)/EXPANSIÓN DE YIELDS⁽³⁾



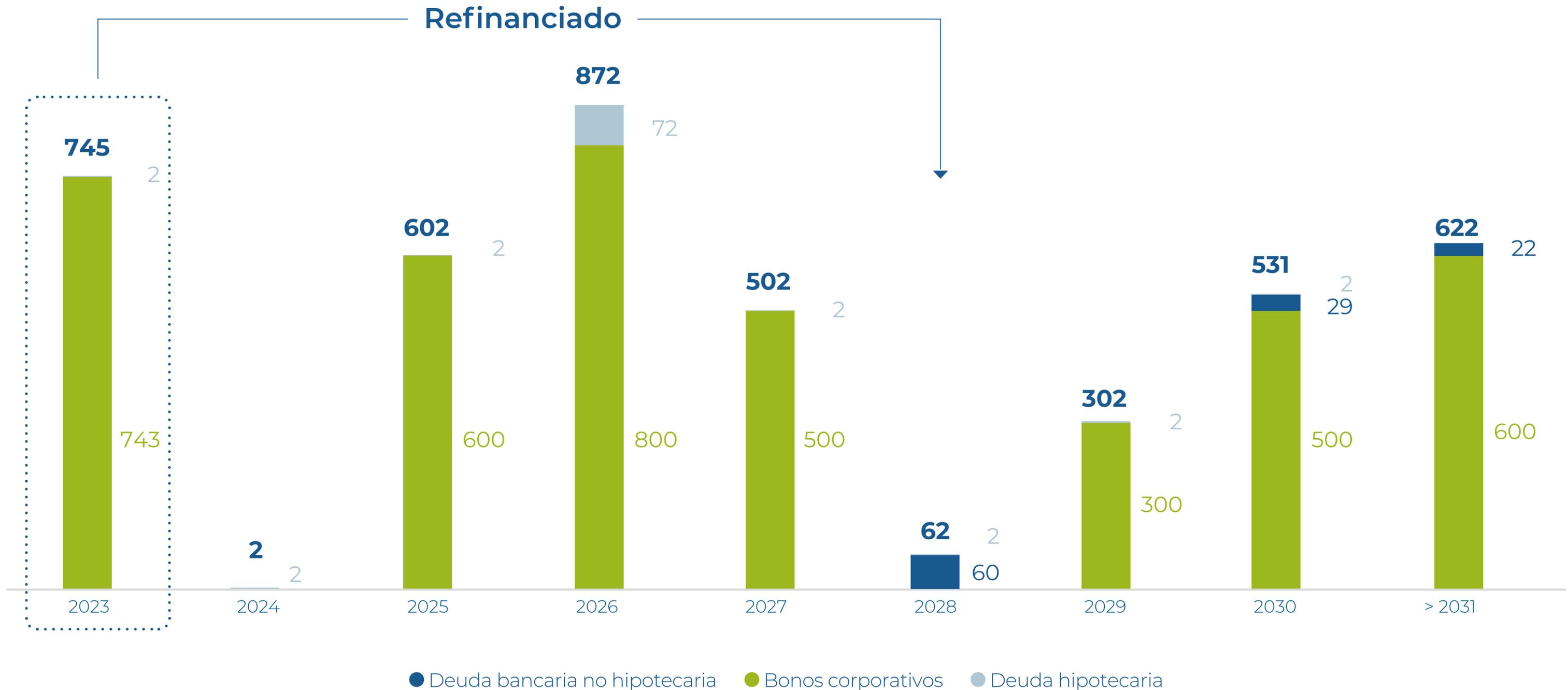
⁽¹⁾ El GAV de los proyectos en curso están incluidos bajo sus respectivas categorías de activos de cara al LfL.

⁽²⁾ Incluyendo participaciones minoritarias.

⁽³⁾ 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%⁽¹⁾. NO HAY MÁS VENCIMIENTOS HASTA MAYO DE 2025



⁽¹⁾PF FY22



RENDIMIENTO DE LA CARTERA

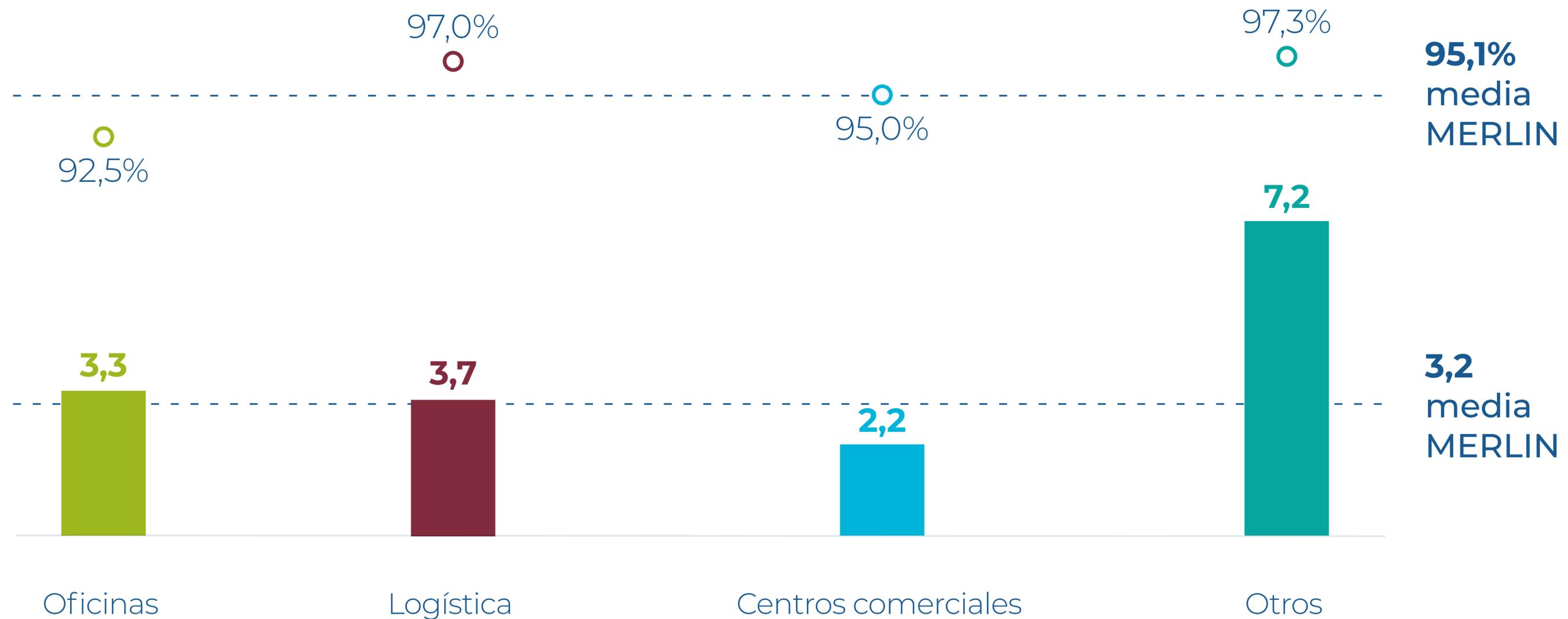
Puntos del orden del día | 1 | 2 | 3 |



OCUPACIÓN TOTAL DE LA CARTERA +60 PBS COMPARADO CON FY21

Ocupación y periodo medio de vencimiento a primer break por categoría de activo⁽¹⁾

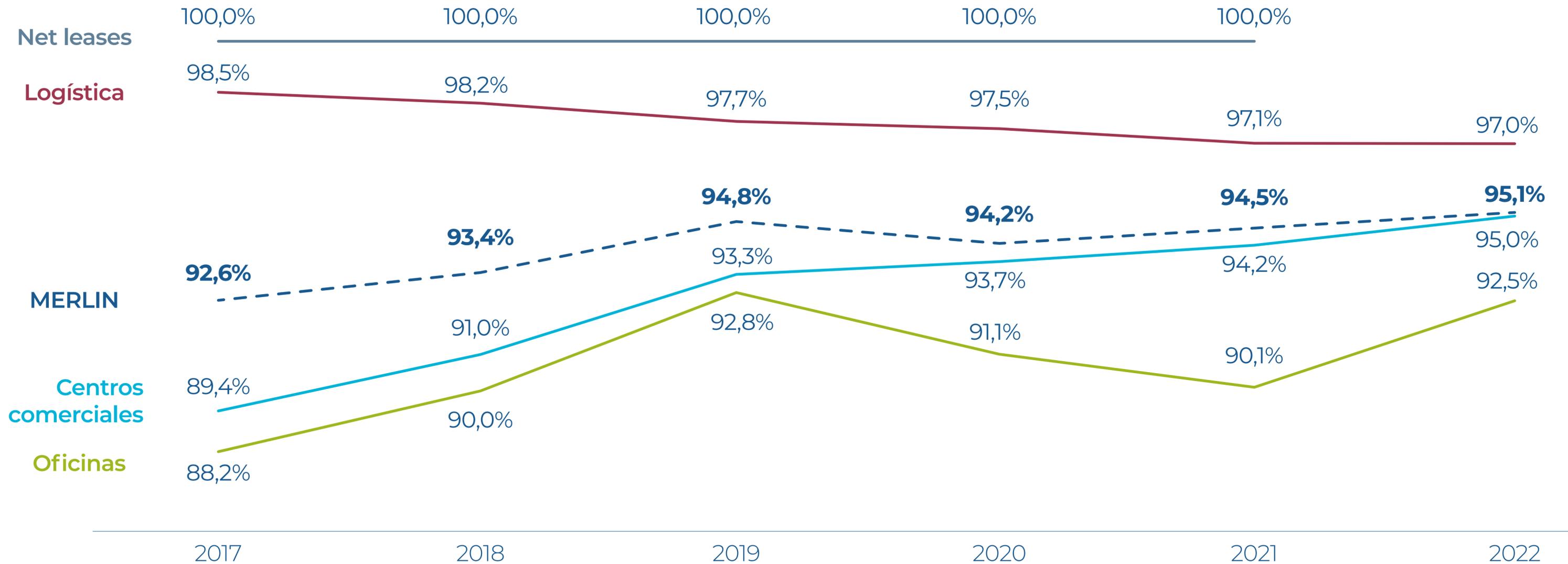
+60 pbs



⁽¹⁾ 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.

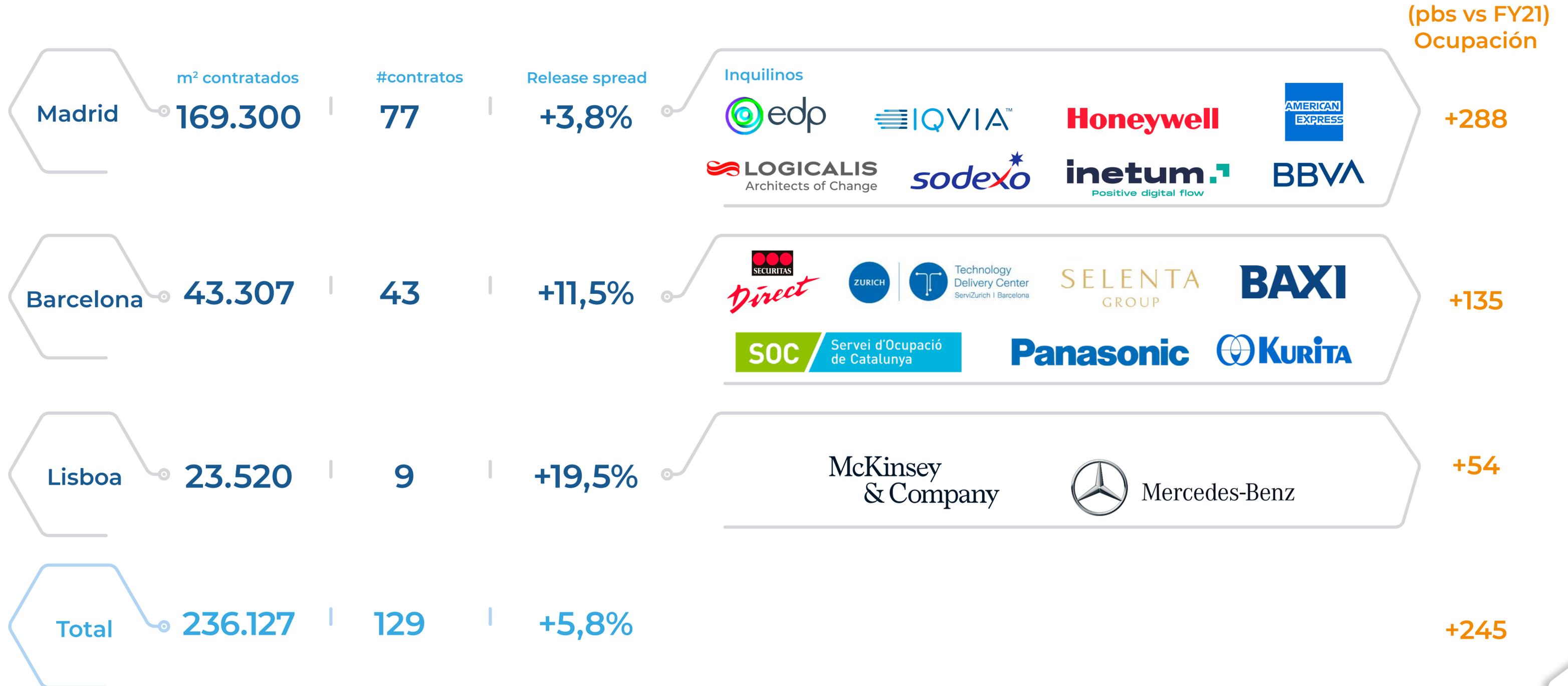


DESTACADO CRECIMIENTO DE LAS OCUPACIONES EN LOS ÚLTIMOS AÑOS GRACIAS A LA CALIDAD DE LOS ACTIVOS, LAS INICIATIVAS TECNOLÓGICAS Y DE SOSTENIBILIDAD Y LA POLÍTICA DE ROTACIÓN



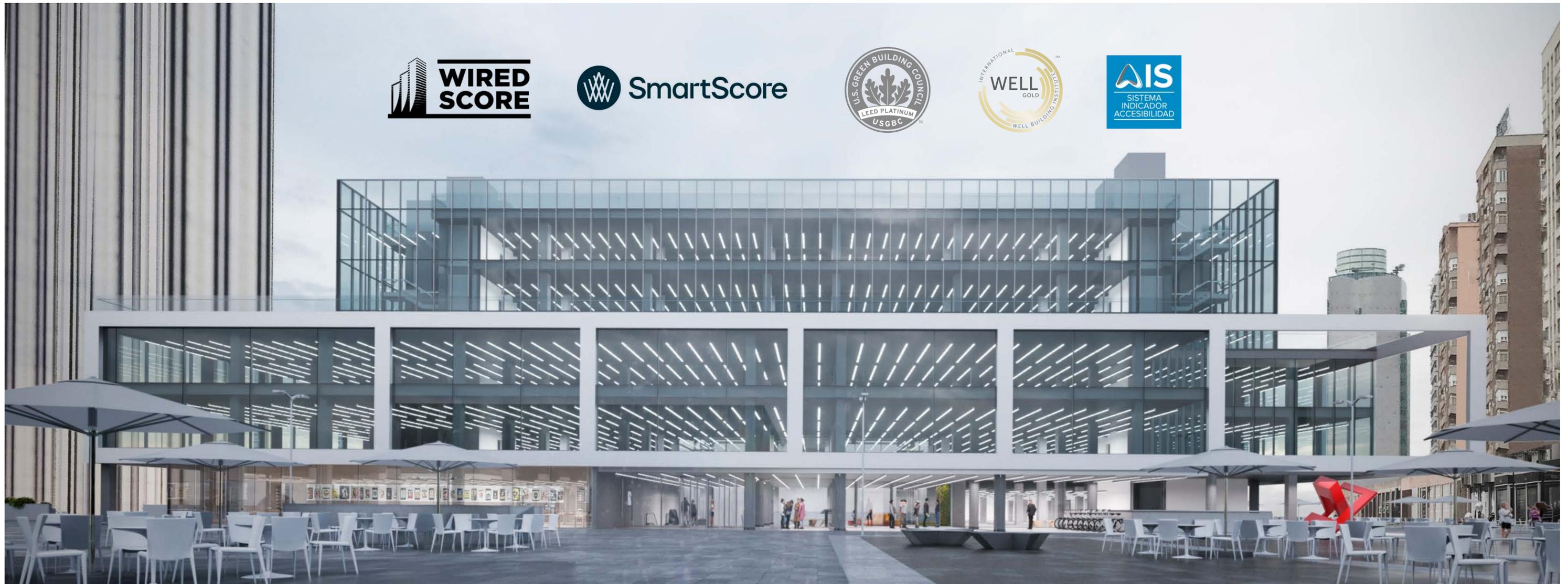


EXCELENTE AUMENTO DE RENTAS LFL (+6,0%) GRACIAS AL AUMENTO DE OCUPACIÓN (+245 PBS VS 2021), LA INFLACIÓN Y SUBIDA DE RENTAS EN LAS RENOVACIONES





PRÁCTICAMENTE ALQUILADO CON INQUILINOS DE PRIMER NIVEL A RENTAS PRIME

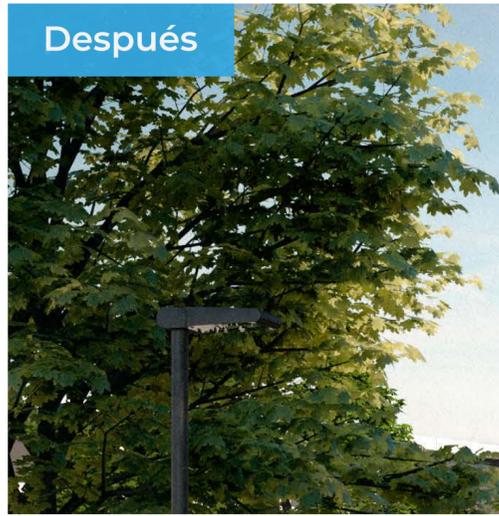


SBA
36.899 m²
Tras la reforma
+5.323 m² creados

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

Entrega
2023





SBA

36.861 m²

Tras la reforma
+756 m² creados

Entrega

3T 23 - 2026

Comercialización

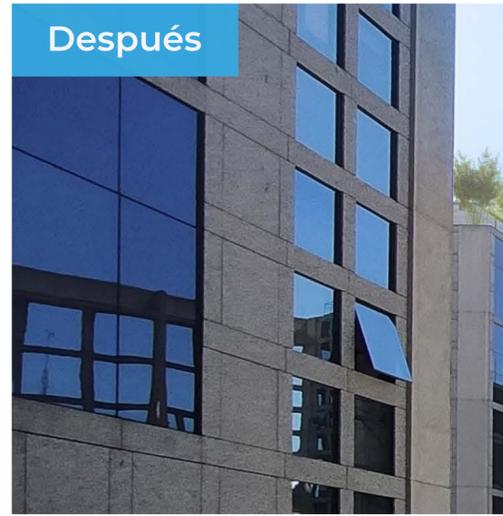
I - 100% (4.338 m²)
IV - 100% (6.488 m²)

FUJITSU

SHISEIDO

NETCO®

Greenergy



SBA
17.841 m²
Tras la reforma
+862 m² creados

Entrega
2022 - 2026

Comercialización
100% alquilado







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

Ocupación



KPIs

- : 26.028 m²
- : 2.639 puestos
- : 83% ocupación
- : 12 espacios

Nuevas aperturas 2022 +54% de huella en 2022



Atica exp. 155 puestos



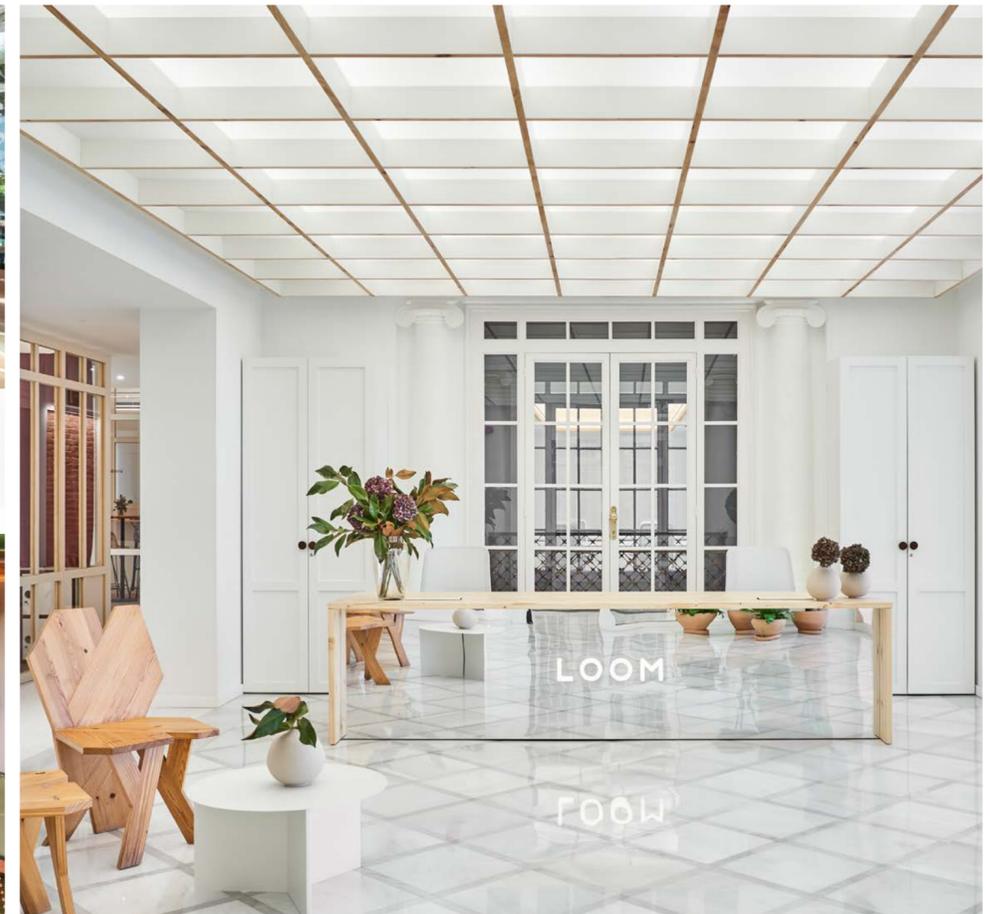
Torre Glòries exp. 87 puestos



Castellana 93 exp. 69 puestos



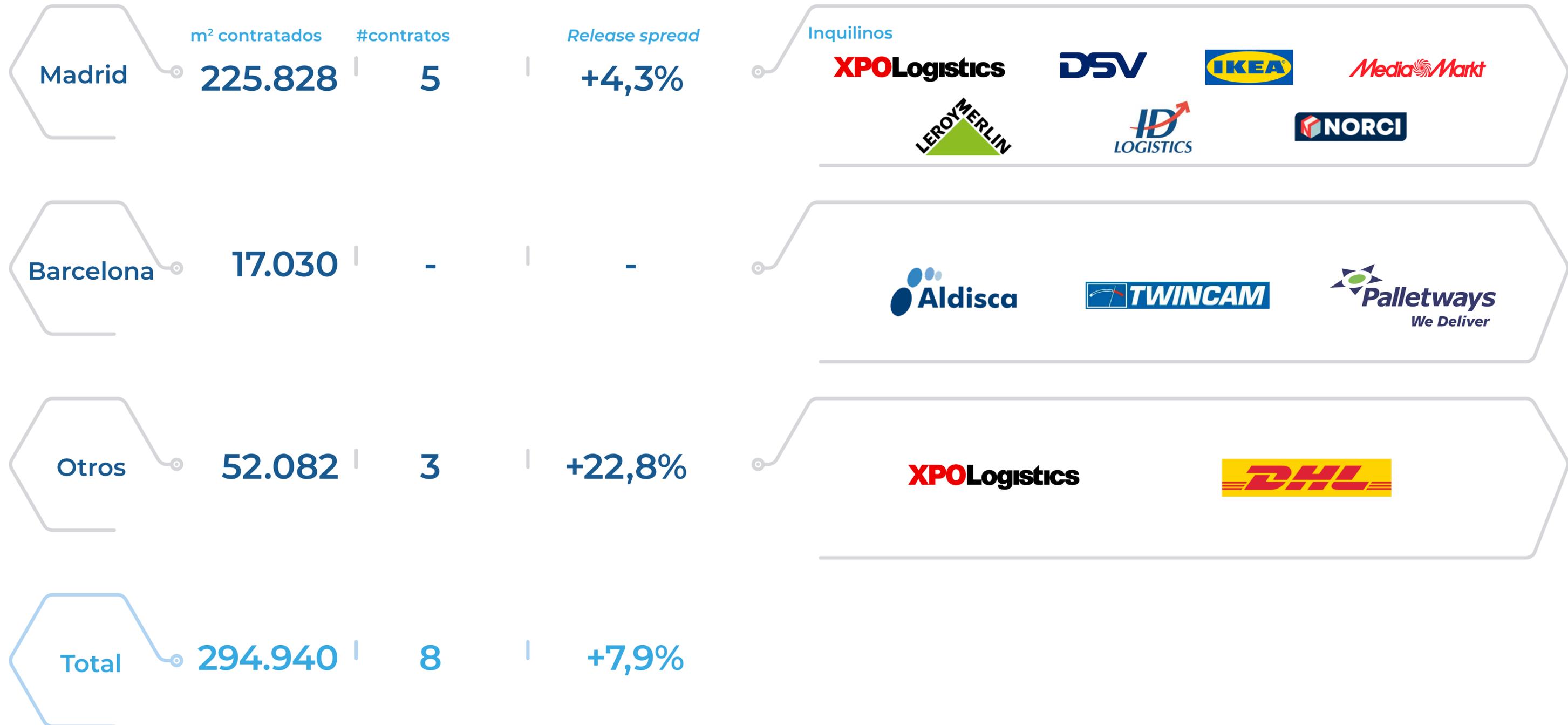
Ferreteria 22@ 222 puestos



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 m²
 Stock de terceros
183.252 m²
 Stock bajo gestión
919.636 m²

m² contratados
161.163

Release spread
(4,3%)

#contratos
33

Inquilinos

KUEHNE+NAGEL

MAERSK

NAEKO LOGISTICS

grupo CTC

Ocupación
 FY21 **91,3%** ➔ +842 ➔ FY22 **99,7%**

€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 ⁽²⁾	39,5	34,4	+14,9%

⁽¹⁾ 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 m²



Cabanillas Park II A

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

SBA
47.403 m²





Cabanillas Park II B

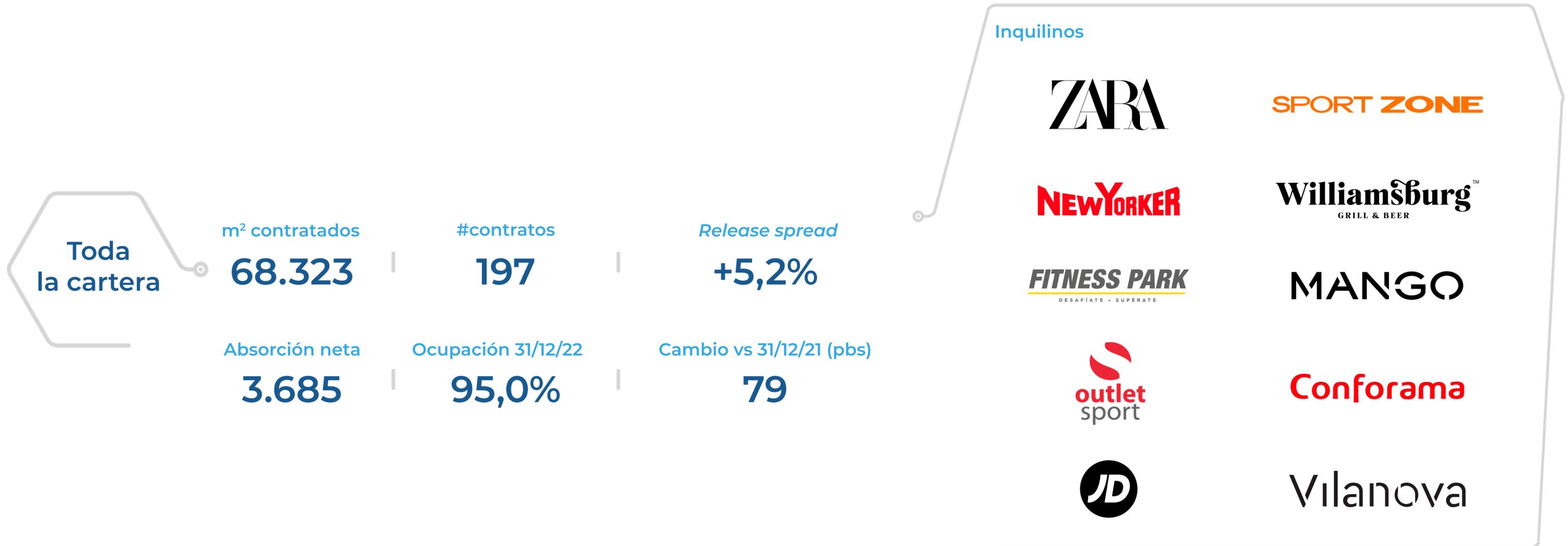


SBA
47.342 m²

Entrega
2S23



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





15.000 m² firmados
con operadores **LÍDERES**

20% contratos firmados con
OPERADORES NUEVOS en la cartera

12 operadores
han firmado su **2^a TIENDA**

INDITEX

MANGO



Scotta
1985

mr.
wonderful*



TENDAM
GLOBAL FASHION RETAIL



HERBOLARIO
Navarro

LA PEPITA
BURGER BAR

★ Carl's Jr.

FITNESS PARK
DESAFÍATE · SUPERATE

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

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

4.300 m² firmados
con operadores de
MODA DEPORTIVA

BIMBA Y LOLA

SCALPERS



SKECHERS



RKS

ZARA HOME

IKONO

PEPE TACO
TACOS & BIRRAS



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%

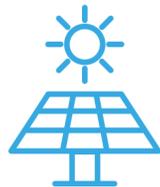
Estimación de “**seis
nueves**” de disponibilidad
de servicio.



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.



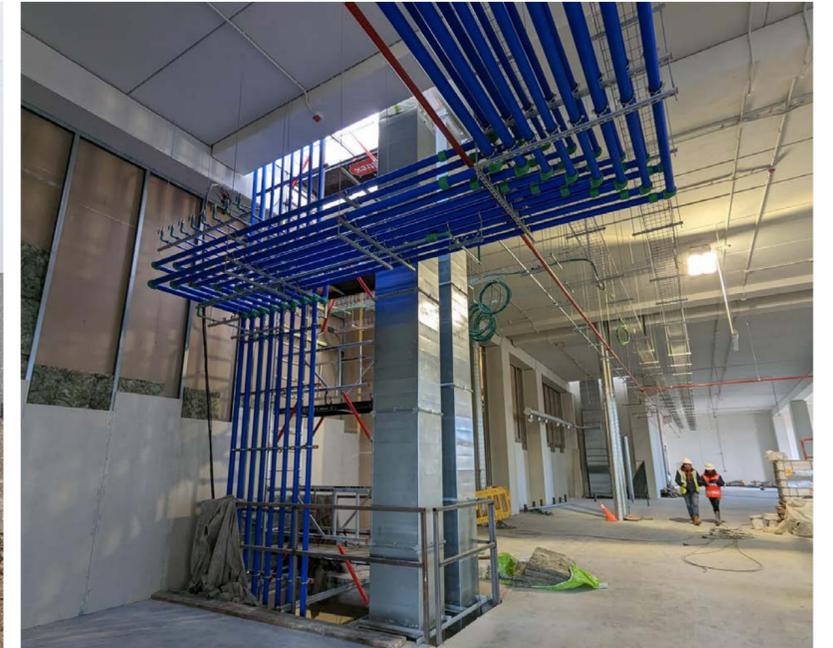
Enfriamiento sin agua
(WUE de 0 litros/kWh).
Se calcula que se
ahorrarán 23 millones
de litros de agua por
MW de carga crítica en
comparación con la media
mundial de 1,8 WUE.



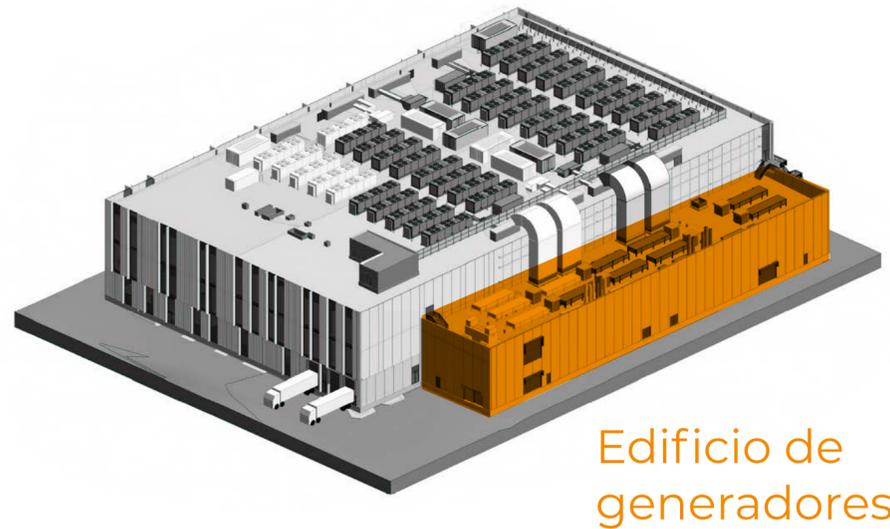
Sistemas en continua
monitorización y **DCIM
de máxima seguridad**
que controla la
plataforma que cubre
todos los sistemas
mecánicos y de energía.



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

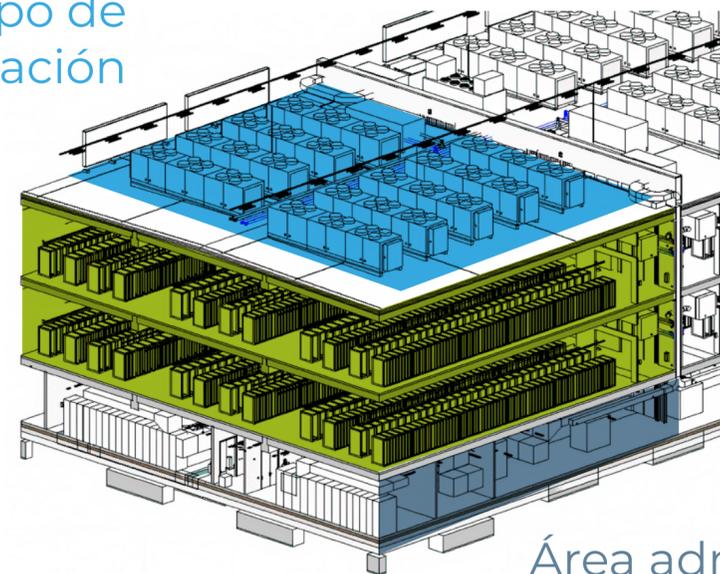


ESPACIOS PRINCIPALES



Edificio de generadores

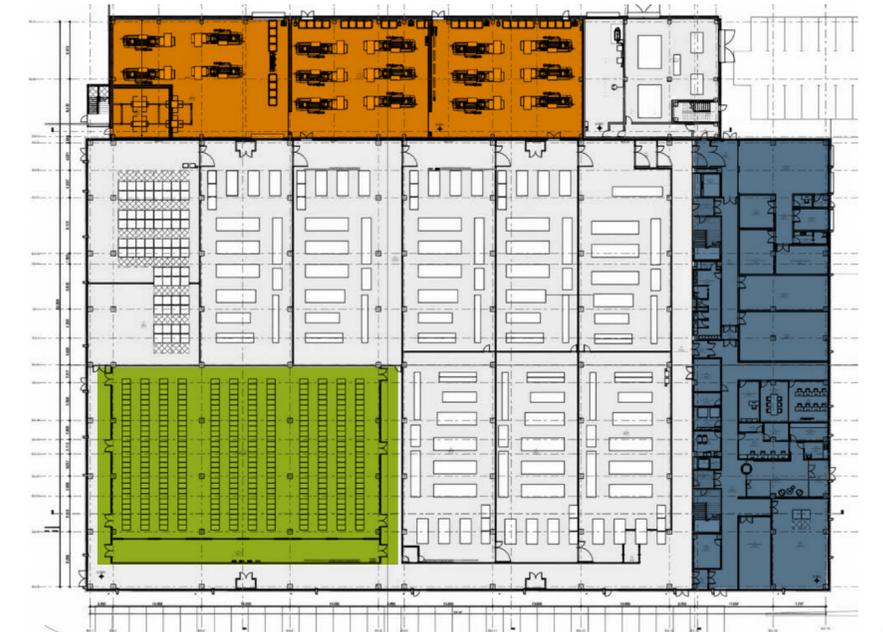
Equipo de refrigeración



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

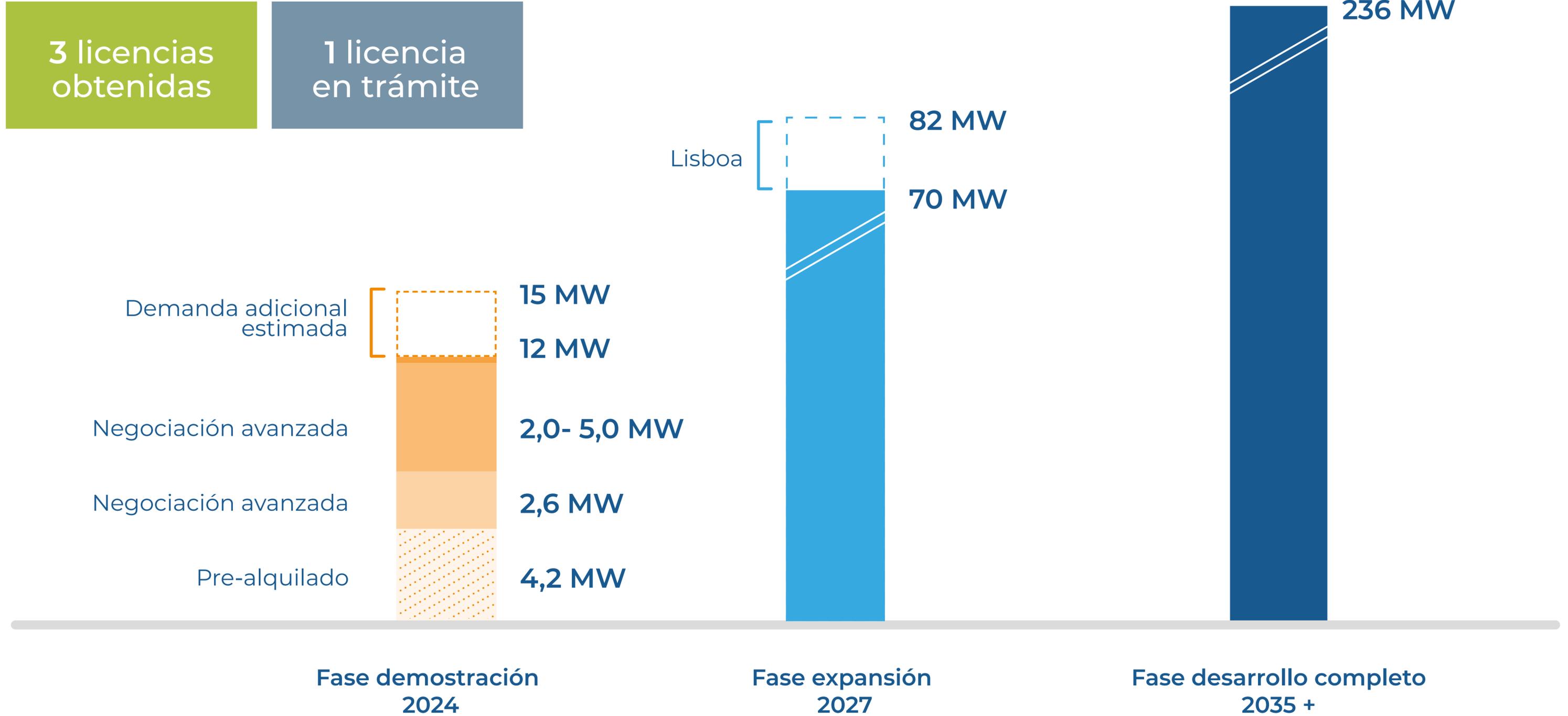
Obras en curso

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

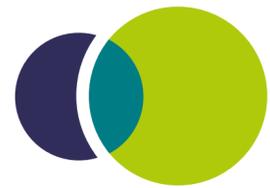
Continuación del programa de certificaciones en nuestras tres categorías de activos

+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 m² en 4T23.
 - **Cabanillas Park II B:** 47.000 m² 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 m² 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>Javier García Carranza Presidente no Ejecutivo</p> <p>●</p>	  <p>Francisca Ortega Consejera Dominical</p> <p>● ●</p>	  <p>Ismael Clemente Consejero Delegado y Vicepresidente Ejecutivo (CEO)</p> <p>●</p>	 <p>María Luisa Jordá Consejera Independiente</p> <p>● ●</p>	 <p>Ana García Fau Consejera Independiente</p> <p>● ● ●</p>	 <p>Emilio Novela Consejero Independiente Consejero Coordinador</p> <p>● ●</p>	 <p>Juan María Aguirre Consejero Independiente</p> <p>● ●</p>
  <p>Ignacio Gil-Casares Consejero Dominical</p> <p>●</p>	  <p>Ana Forner Consejera Dominical</p> <p>● ●</p>	  <p>Miguel Ollero Consejero Ejecutivo (COO)</p> <p>●</p>	 <p>Fernando Ortiz Consejero Independiente</p> <p>●</p>	 <p>Donald Johnston III Consejero Independiente</p> <p>●</p>		 <p>Pilar Cavero Consejera Independiente</p> <p>● ●</p>

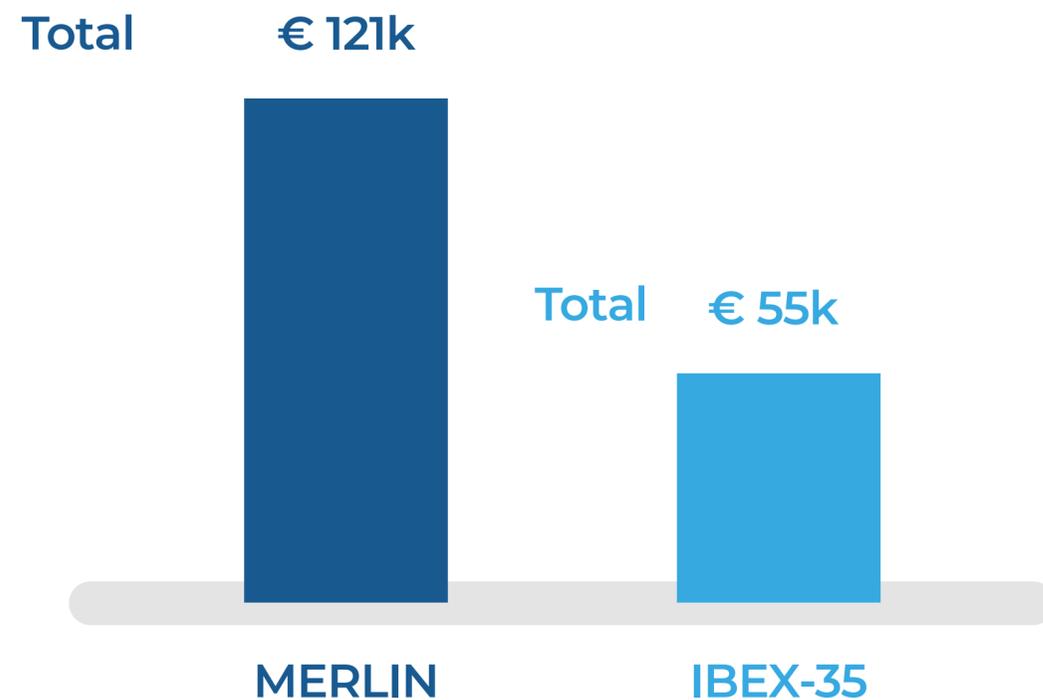


VALORACIÓN CONSULTIVA SOBRE EL INFORME ANUAL DE **REMUNERACIONES**

Punto del orden del día | 6 |

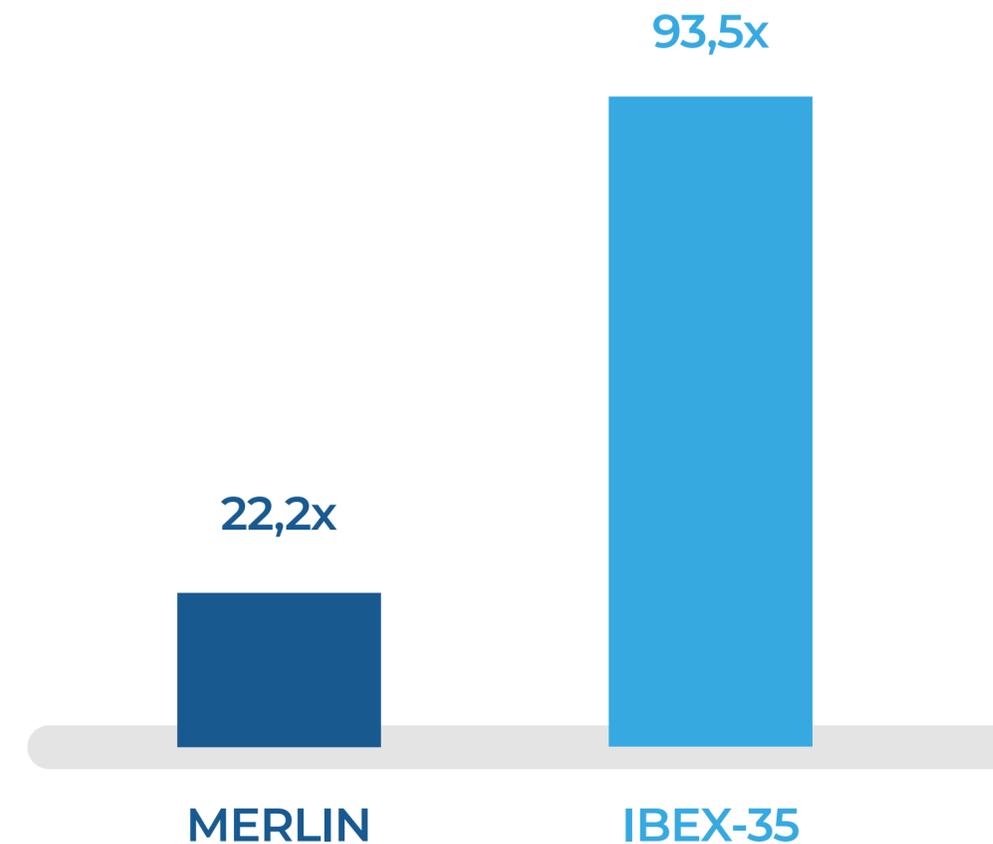


Remuneración media por empleado 2022
(excluyendo a los 2 consejeros ejecutivos)



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