



## EVOLUCIÓN CONSOLIDADA

**+4,6%**

FFO por acción vs 1T16

**+14,1%**

NAV por acción vs 1T16

- **Excelente conjunto de resultados** que reflejan una **creación de valor** en todos los indicadores.
- **FFO** por acción de **€ 0,16** (+4,6% vs 1T16) y **NAV** por acción (sin revalorización en el período) de **€ 11,36** (+14,1% vs 1T16).
- **AFFO** (€ 0,15 por acción en el trimestre) **según lo planeado** para cumplir con la estimación dada al mercado para 2017 (€ 0,55 por acción).
- La ligera caída en márgenes se debe a la desocupación importada con la cartera de MVC.

(€ millones)	1T17	1T16	vs 1T16
Ingresos totales	119,9	78,4	+52,9%
Rental brutas	115,3	76,8	+50,1%
Rentas netas	102,9	70,6	+45,9%
<i>Margen</i>	89,3%	91,9%	
EBITDA <sup>(1)</sup>	99,4	67,4	+47,5%
<i>Margen</i>	82,9%	86,0%	
FFO <sup>(2)</sup>	74,2	48,8	+52,1%
AFFO	71,1	n.d.	n.a.
Resultado neto	66,6	45,2	+47,1%

(€ por acción)	1T17	1T16	vs 1T16
FFO	0,16	0,15	+4,6%
AFFO	0,15	n.d.	n.a.
BPA	0,14	0,14	+1,2%
NAV	11,36	9,96	+14,1%

## EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO

**+2,6%**

Rentas like-for-like<sup>(3)</sup> vs 1T16

Mismo perímetro  
1T16

**+3,6%**

Release spread de oficinas

Toda la cartera  
1T17

**+102 pbs**

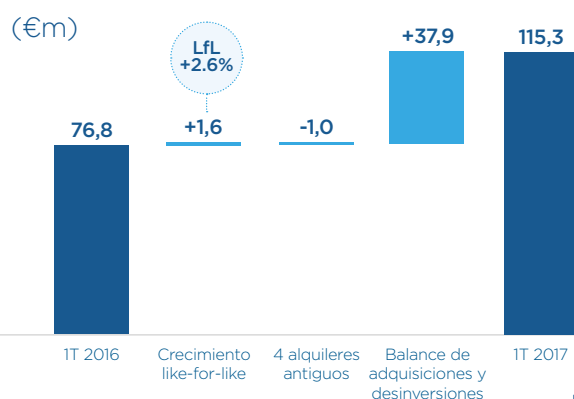
Ocupación vs 31/12/16

92,3%

- **Oficinas:** 178.194 m<sup>2</sup> contratados (14% del stock). **LfL** positivo<sup>(3)</sup> de **+2,8%** y **release spread** positivo de **+3,6%**.
- **Centros comerciales:** 30.918 m<sup>2</sup> contratados. **LfL** positivo<sup>(3)</sup> de **+4,9%** y **release spread** positivo de **+9,7%**.
- **Logística:** 67.534 m<sup>2</sup> contratados. **LfL** positivo<sup>(1)</sup> de **+3,7%** y **release spread** positivo de **+8,0%**.

	Renta		Alquileres	Ocup. vs 31/12/16
	€m	Cambio Lfl	Release spread	pbs
Oficinas	53,4	+2,8%	+3,6%	+56
Centros comerciales	22,6	+4,9%	+9,7%	+149
High street retail	26,1	+0,9%	n.m.	-
Logística	8,9	+3,7%	+8,0%	+160
Otros	4,3	+5,7%	n.m.	-35
<b>Total</b>	<b>115,3</b>	<b>+2,6%</b>		<b>+102</b>

### Evolución de rentas brutas



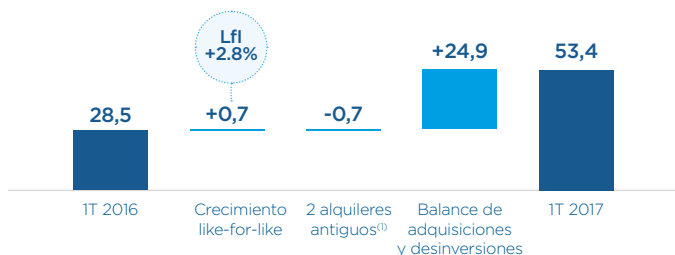
<sup>(1)</sup> Excluyendo partidas no recurrentes (€ 1,0m) más LTIP devengado (€ 7,1m).

<sup>(2)</sup> FFO equivale a EBITDA menos pagos de intereses.

<sup>(3)</sup> Cartera en explotación durante el período 1T16 y el período 1T17: € 62,3m de GRI en 1T2016.

## OFICINAS

### Evolución de rentas brutas (€m)



### Desglose de rentas

	Rentas brutas	Renta pasante anual (€ m)	Renta pasante (€/m <sup>2</sup> /mes)
Madrid	43,5	176,5	17,0
Barcelona	7,1	28,6	13,2
Lisboa	1,9	7,6	18,2
Otros	0,8	3,2	10,8
<b>Total</b>	<b>53,4</b>	<b>215,9</b>	<b>16,3</b>

### Alquileres

- Buena evolución en nuestros 3 mercados principales, con crecimientos de renta en renovaciones (*release spread*) del +3,6% de media.
- Los principales impulsores de la evolución positiva son: la ampliación de PWC en la Torre Castellana, y las renovaciones de Expedia en Sollube, Vass en Avda. de Europa I y Pepper en Juan Esplandiú.
- Otros incluye la renovación de los dos alquileres a Endesa en Málaga y Granada. El activo de Málaga se ha vendido en abril con una prima del 16% respecto a la última valoración.

	m <sup>2</sup> contratados	Salidas	Entradas	Renovaciones	Neto	Release spread	# contratos
Madrid	161.864	(19.366)	27.783	134.081	8.417	+3,6%	47
Barcelona	11.298	(2.723)	1.502	9.796	(1.222)	+2,6%	9
Lisboa	945	(227)	-	945	(227)	+7,9%	1
Otros	4.087	-	-	4.087	-	(13,4%)	2
<b>Total</b>	<b>178.194</b>	<b>(22.316)</b>	<b>29.285</b>	<b>148.909</b>	<b>6.969</b>	<b>+3,6%<sup>(2)</sup></b>	<b>57<sup>(2)</sup></b>

### Ocupación

- Continúa la **tendencia al alza de la ocupación en Madrid** (+86 pbs).
- **Absorción neta positiva en Madrid, mientras que el dato negativo en Barcelona** se debe a 1.116 m<sup>2</sup> desocupados en Balmes para llevar a cabo una reforma integral respaldada por un pre-alquiler del 100% (6,187 m<sup>2</sup>).
- **Por mercados, el mejor comportamiento durante el trimestre se ha producido en Madrid NBA**, concretamente Campo de las Naciones. Amex ha alquilado 4.749 m<sup>2</sup> en Partenón 12-14 y Roche 11.444 m<sup>2</sup> en Puerta de las Naciones, reteniendo de este modo al inquilino tras abandonar Eucalipto 33 (7.185 m<sup>2</sup>).
- Desocupación progresiva de Monumental en Lisboa para acometer la **reforma integral planeada**.

Stock	1.246.465 m <sup>2</sup>
WIP	54.253 m <sup>2</sup>
Stock incl. WIP	1.300.898 m <sup>2</sup>

	Tasa de ocupación		Cambio pbs
	31/03/17	31/12/16	
Madrid	88,7%	87,9%	+86
Barcelona	85,1%	85,7%	(58)
Lisboa	93,6%	94,2%	(61)
Otros	100,0%	100,0%	-
<b>Total</b>	<b>88,5%</b>	<b>87,9%</b>	<b>+56</b>

<sup>(1)</sup> Vestas y Endesa-Sevilla.

<sup>(2)</sup> Excluyendo otros. En caso de ser incluidos, los 59 contratos reflejan un *release spread* medio de 3,2%.

# OFICINAS (CONT.)

## WIP Y REFORMAS

### WIP



#### Torre Glòries

- Uno de los **edificios más icónicos** en Barcelona.
- Ubicado en el **área prime** de la confluencia de la avenida Diagonal con la plaza de Les Glòries (**22@**).
- Originalmente **diseñado por Jean Nouvel**, distribuido en 34 plantas sobre rasante y un auditorio.

SBA **37.614 m<sup>2</sup>**

ERV **€ 10,3m**

ERV Yield sobre coste **6,5%**

Adquisición **€ 142m**

Inversión **€ 15m**

Entrega **Mar-18**



#### Torre Chamartín

- **Torre LEED Platino**, ubicada en la confluencia de la A-1 con la M-30.
- **Especificaciones AAA**, liderado por el arquitecto Miguel Oriol.

SBA **16.639 m<sup>2</sup>**

ERV **€ 4,3m**

ERV Yield sobre coste **6,2%**

Adquisición **€ 31,0m**

Inversión **€ 38,0m**

Entrega **Mar-18**

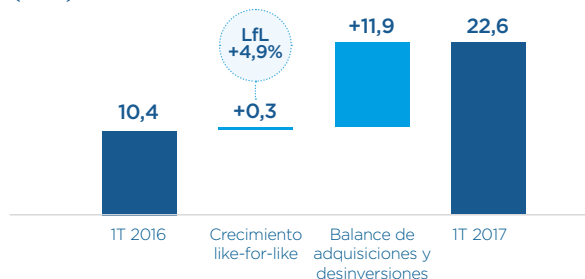
### Reformas

	Alcance	Presupuesto	% ejecutado	SBA (m <sup>2</sup> )	Entrega	Pre-alquiler	
	Avda. Europa	Reforma integral	€ 6,6m	85%	12.605	Sep-17	100%
	Puerta de las Naciones	Reforma integral	€ 5,0m	80%	10.619	Dic-17	100%
	Eucalipto 33	Hall y entradas comunes	€ 3,4m	10%	7.185	Oct-17	Fase inicial
	Balmes	Reforma integral	€ 2,8m	0%	6.187	Jun-18	100%

## CENTROS COMERCIALES

### Evolución de rentas brutas

(€m)



### Desglose de rentas

	Rentas brutas 1T17	Renta pasante anual (€ m)	Renta pasante (€/m <sup>2</sup> /mes)
MERLIN	22,6	92,7	19,3

### Afluencia y facturación de inquilinos

	1T17 U12M	1T16 U12M	vs 1T16
Afluencia	99,9m	96,1m	+3,9%
Facturación de inquilinos	€ 856,0m	€ 832,2m	+2,9%
OCR	12,9%		

### Alquileres

- **Release spread positivo.** Los principales impulsores son Larios, Porto Pi, El Saler, La Fira y Centro Oeste.
- **El mayor alquiler** firmado es en el centro comercial Thader con Nickelodeon (5.096 m<sup>2</sup>).

	Contratado	Salidas	Entradas	Renovaciones	Neto	Release spread	# Contratos
Total	30.918	(6.487)	12.805	18.113	6.318	+9,7%	31

### Ocupación

- **Movimiento positivo en ocupación** (+149 pbs).
- **Marineda ha tenido un trimestre excelente** (+1.894 m<sup>2</sup> de absorción neta) como consecuencia de varias ampliaciones firmadas con marcas de Inditex y la inclusión de nuevos inquilinos (por ejemplo, New Yorker).

Stock	418.105 m <sup>2</sup>
Opción+Tres Aguas <sup>(1)</sup>	104.174 m <sup>2</sup>
Stock con Opción+Tres Aguas	522.279 m <sup>2</sup>

#### Tasa de ocupación

	31/03/17	31/12/16	Cambio pbs
Total	90,1%	88,6%	+149

## INVERSIONES, REFORMAS Y DESARROLLOS

### Reformas

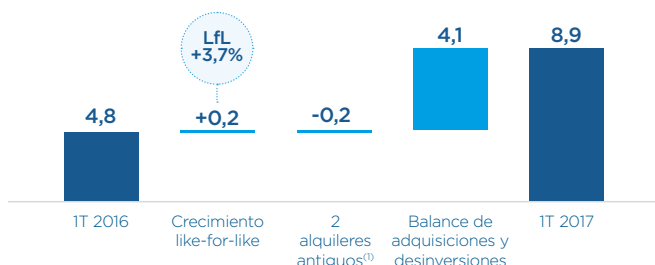
	Marineda	El Saler	Thader
Alcance	Creación de área deportiva	Extensión (+3.100 m <sup>2</sup> ), fachada y accesos	Parque Nickelodeon y áreas comunes
Presupuesto (€m)	1,6	13,1	8,9
% ejecutado	85%	5%	10%
SBA (m <sup>2</sup> )	3.402	23.086	5.096
Entrega final	Jun-17	Mar-18	Oct-17
Pre-alquiler	82%	Fase inicial	100%

<sup>(1)</sup> Tres Aguas con 100% de locación.

## LOGÍSTICA

### Evolución de rentas brutas

(€m)



<sup>(1)</sup> Logista y UPS

### Desglose de rentas

	Rentas brutas 1T17	Renta pasante anual (€ m)	Renta pasante (€/m <sup>2</sup> /mes)
Madrid	4,0	18,1	3,6
Barcelona	1,0	9,8	4,9
Otros	3,9	10,4	3,6
<b>Total</b>	<b>8,9</b>	<b>38,4</b>	<b>3,9</b>

### Alquileres

- **Release spread positivo** principalmente impulsado por las renovaciones de Logiters en **Alovera (A-2)** y Tenneco y Ayuntamiento de Madrid, ambos en **Madrid-Coslada(A-2)**.

	Contratado	Salidas	Entradas	Renovaciones	Neto	Release spread	# Contratos
Madrid	53.165	-	-	53.165	-	8,0%	5
Barcelona	8.508	-	6.198	2.310	6.198	-	-
Otros	5.861	-	2.367	3.494	2.367	-	-
<b>Total</b>	<b>67.534</b>	<b>-</b>	<b>8.565</b>	<b>58.969</b>	<b>8.565</b>	<b>8,0%</b>	<b>-</b>

### Ocupación

- **Ningún inquilino ha desocupado** espacio.
- **Nuevos contratos** firmados en Barcelona (Parc Logistic) y Sevilla impulsan el incremento en ocupación.
- La cartera de Madrid está **completamente ocupada**.

<b>Stock</b>	869.880 m <sup>2</sup>
<b>WIP</b>	368.161 m <sup>2</sup>
<b>Stock con WIP</b>	1.238.041 m <sup>2</sup>
<b>CILSA</b>	417.268 m <sup>2</sup>
<b>CILSA WIP</b>	16.859 m <sup>2</sup>
<b>Stock gestionado</b>	1.672.168 m <sup>2</sup>

	Tasa de ocupación		Cambio pbs
	31/03/17	31/12/16	
Madrid	100,0%	100,0%	-
Barcelona	89,7%	86,6%	+308
Otros	97,7%	96,8%	+96
<b>Total</b>	<b>97,0%</b>	<b>95,4%</b>	<b>+160</b>

# LOGÍSTICA (CONT.)

## ADQUISICIONES, REFORMAS Y DESARROLLOS

### Adquisiciones



#### Cabanillas

- **Parque logístico** ubicado a 51 kms del centro de Madrid y 42 kms del aeropuerto de Barajas.
- **Acceso directo** a las autopistas A-2 y R-2.
- MERLIN-Cabanillas está **dividido en 5 módulos**. 100% alquilado a Logista, Luis Simoes, XPO Logistics y otro inquilino.
- SBA adquirido en 1T (3 módulos) es **114.761 m²**.

SBA **202.600 m²**






GRI **€ 7,8m**

Yield sobre coste **8,2%**

Ocupación **100%**

Inversión **€ 96,1m**

### Desarrollos

	Presupuesto	% ejecutado	SBA (m²)	Entrega final	Pre-alquiler
 <b>Meco II</b>	€ 27,5m	86%	59.891	Jun-17	-
 <b>Pinto I</b>	€ 5,8m	66%	11.098	Jun-17	100%
 <b>Pinto II</b>	€ 20,2m	46%	59.017	Jul-17	100%
 <b>Azuqueca II<sup>(1)</sup></b>	€ 47,4m	66%	98.000	Por determinar	-
 <b>Sevilla ZAL I</b>	€ 2,7m	-	5.400	Ene-18	100%

<sup>(1)</sup> Actualmente en negociaciones para proyecto "llave en mano".

## BALANCE DE SITUACIÓN

- No hay eventos relevantes en el período.

	€ millones
GAV (sin revalorizaciones durante el período)	10.026,7
Deuda financiera bruta	5.185,3
Caja <sup>(1)</sup>	(615,2)
Deuda financiera neta	4.570,1

### Ratios

LTV	45,6%
Tipo interés medio	2,26%
Vencimiento medio (años)	6,0
Deuda no hipotecaria sobre deuda total	76%
Interés a tipo fijo	88,7%
Posición de liquidez	€ 855,2m

### Rating corporativo

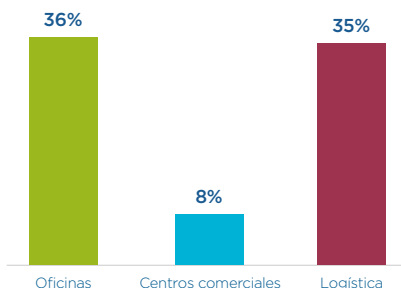
S&P	BBB
Moody's	Baa2

## SOSTENIBILIDAD

- 5 nuevos certificados LEED/BREEAM obtenidos desde finales de 2016

Ribera del Loira	Atica 3	Madrid-Cabanillas (Módulo)	Diagonal 514	Muntadas II
				
Oro	Bueno	Oro	Oro	Correcto

### % GAV certificado



## CAPEX

	Activos	€ millones
Adquisiciones	• Cabanillas B, C & D • Torre Glóries	188,7
Desarrollos/Rehabilitación	• Juan Esplandiú • Avda Europa • Madrid-Meco II • Eucalipto 33 • Marinada • Madrid-Pinto • Puerta de las Naciones • El Saler • Madrid-Gavilanes	14,5
Cartera like-for-like (Capex de mantenimiento)		3,1
<b>Total</b>		<b>206,3</b>

<sup>(1)</sup> Incluyendo tesorería y equivalentes y pago diferido de la desinversión de la cartera de hoteles (€ 66,6m).

---

## HECHOS POSTERIORES

- El 10 de abril se amortizaron anticipadamente **€ 200m** de los préstamos bancarios no hipotecarios con vencimiento en 2021. Como resultado, la **deuda financiera bruta pro-forma** asciende a **€ 4.983.9m** a fecha del presente informe.
- El 10 de abril, MERLIN adquirió Central Office Building, un edificio de oficinas de **10.310 m<sup>2</sup>** ubicado en el área EXPO de Lisboa y 100% alquilado a inquilinos de primera clase. El precio de adquisición fue de **€ 29 millones**, representando un yield del **6,8%**.
- El 26 de abril de 2016, MERLIN celebró la **Junta General de Accionistas. Todos los puntos del orden del día fueron aprobados**, incluyendo una **distribución a los accionistas de € 0.20 por acción, que será pagado de forma efectiva el 18 de mayo.**



# ANEXOS

---

1. Cuenta de resultados consolidada
2. Balance de situación consolidado
3. Medidas alternativas del rendimiento

## 1. Cuenta de resultados consolidada

(€ miles)	1T17	1T16
<b>Rentas brutas</b>	<b>115.293</b>	<b>76.818</b>
Oficinas	53.389	28.504
High Street retail	26.094	24.022
Centros comerciales	22.596	10.440
Logística	8.938	4.851
Otros	4.276	9.001
<b>Otros ingresos de explotación</b>	<b>4.607</b>	<b>1.615</b>
<b>Total ingresos de explotación</b>	<b>119.900</b>	<b>78.433</b>
Descuentos de rentas y linealizaciones	(3.557)	(1.288)
Impagados	(33)	(124)
<b>Total gastos de explotación</b>	<b>(24.941)</b>	<b>(10.070)</b>
Gastos de explotación de activos no repercutibles a arrendatarios	(8.759)	(4.833)
Gastos de personal	(5.523)	(3.235)
Gastos generales recurrentes	(2.582)	(1.536)
Gastos generales no recurrentes	(952)	(466)
Provisión contable para Plan Incentivos L/P	(7.125)	-
<b>EBITDA</b>	<b>91.369</b>	<b>66.951</b>
Amortizaciones/desinversiones/combinación de negocios	(2.106)	(1.133)
<b>EBIT</b>	<b>89.263</b>	<b>65.818</b>
Resultado financiero neto	(25.249)	(12.496)
Costes amortización de deuda	(2.449)	(4.385)
Resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	216	-
Variación valor razonable de instrumentos financieros	5.380	(3.969)
Participación en el resultado de sociedades en equivalencia	474	730
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>67.635</b>	<b>45.698</b>
Impuestos sobre beneficios	(804)	(440)
<b>RESULTADO DEL PERIODO</b>	<b>66.831</b>	<b>45.258</b>
Minoritarios	(280)	(21)
<b>RESULTADO DEL PERIODO SOCIEDAD DOMINANTE</b>	<b>66.551</b>	<b>45.237</b>

## 2. Balance de situación consolidado

(€ miles)

ACTIVO	31/03/17	31/12/16	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31/03/17	31/12/16
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>10.280.663</b>	<b>10.078.890</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>4.916.174</b>	<b>4.840.769</b>
Inmovilizado intangible	256.868	257.969	Capital	469.771	469.771
Inmovilizado material	3.778	3.569	Prima de emisión	4.017.485	4.017.485
Inversiones inmobiliarias	9.229.942	9.027.184	Reservas	445.110	(143.537)
Inversiones por el método de participación	320.749	319.697	Acciones y participaciones en patrimonio propias	(105)	(105)
Inversiones financieras a largo plazo	328.492	329.427	Otras aportaciones de socios	540	540
Activos por impuesto diferido	140.834	141.044	Dividendo a cuenta	(59.759)	(59.759)
			Beneficios consolidados del ejercicio	66.549	582.645
			Ajustes por cambio de valor	(45.008)	(47.582)
			Socios externos	21.591	21.311
			<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>5.717.577</b>	<b>5.869.594</b>
			Deudas a largo plazo	5.123.589	5.278.731
			Provisiones a largo plazo	37.217	34.092
			Pasivos por impuesto diferido	556.771	556.771
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>683.541</b>	<b>839.690</b>	<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>330.453</b>	<b>208.217</b>
Deudas comerciales y otras cuentas a cobrar	58.607	508.832	Deudas a corto plazo	213.855	65.853
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	72.763	76.919	Provisiones a corto plazo	867	867
Inversiones financieras a corto plazo	6.733	6.445	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	108.030	140.868
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	544.789	247.081	Otros pasivos corrientes	7.701	629
Otros activos corrientes	649	413			
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>10.964.204</b>	<b>10.918.580</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>10.964.204</b>	<b>10.918.580</b>

### 3. Medidas alternativas del rendimiento

De acuerdo con las recomendaciones emitidas por la European Securities and Markets Authority (ESMA), las medidas alternativas del rendimiento se describen a continuación.

#### Glosario

##### EBITDA

Resultado operativo antes de revalorizaciones netas, amortizaciones, provisiones, intereses e impuestos.

##### EBITDA recurrente

Se calcula como EBITDA menos gastos generales no recurrentes de la compañía y menos provisión contable para Plan de incentivos a largo plazo.

##### EPRA NAV

El EPRA Net Asset Value (EPRA NAV) se calcula en base a los fondos propios consolidados de la compañía y ajustando determinadas partidas siguiendo las recomendaciones de la EPRA, incluir valor de los activos a mercado y excluir determinadas partidas que no se espera que cristalicen en un negocio de patrimonio en alquiler sostenido.

##### EPRA Net Initial Yield

Ingreso por alquileres anualizado basado en las rentas pasantes a fecha de balance, menos costes comunes no repercutidos, dividido por el valor de mercado del activo, incrementado con los costes de adquisición.

##### EPRA "topped-up" NIY

Ajuste al EPRA Net Initial Yield con respecto al vencimiento de los períodos de renta gratuita y otros incentivos al arrendatario.

##### EPRA tasa de desocupación

Ocupaciones financieras según cálculos recomendados por EPRA (superficies ocupadas multiplicadas por la renta de mercado / superficies en explotación a renta de mercado).

##### FFO

Resultado recurrente del negocio calculado como EBITDA menos intereses netos del período.

##### FFO recurrente

Se calcula como FFO menos gastos generales no recurrentes de la compañía.

##### GAV

Valor de la cartera según la última tasación externa disponible más pagos anticipados para proyectos llave en mano y desarrollos.

##### Período medio de vencimiento

Representa la duración media de la deuda de la compañía hasta su vencimiento.

##### Rentas brutas anualizadas

Renta pasante a 31 de marzo multiplicada por 12.

##### Renta Media Pasante

Representa la renta por m<sup>2</sup>/mes a la cual está arrendado un activo o categoría de activos a 31 de marzo.

##### Resultado neto EPRA

Resultado recurrente de los negocios estratégicos.

##### Yield bruto

Representa la rentabilidad bruta de un activo o categoría de activos. Se calcula dividiendo la renta bruta anualizada entre el último GAV disponible.

##### Like-for-Like

Compara el crecimiento de las rentas brutas de la cartera que ha estado de forma constante en explotación en los tres meses del 1T 2016 y los tres meses del 1T 2017.



Paseo de la castellana, 257  
28046 MADRID  
+34 91 769 19 00  
info@merlinprop.com  
**www.merlinproperties.com**