



DE UN VISTAZO

En 2017 MERLIN Properties logró **excelentes resultados en flujo de caja y valor de la cartera** impulsando **el retorno a los accionistas hasta un nivel muy elevado**

RETORNO TOTAL DEL ACCIONISTA (RTA)

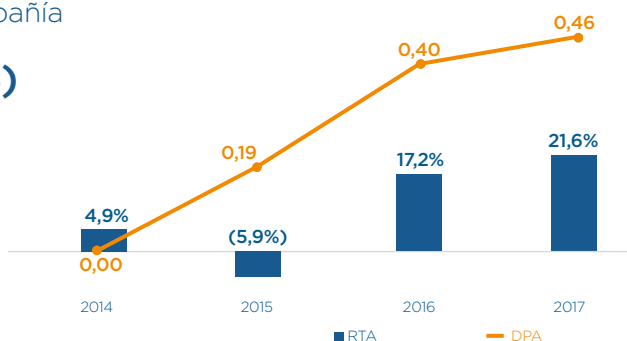
RTA más alto alcanzado en la historia de la compañía

€ 0,46 por acción (+14% vs 2016)

Dividendos del período

21,6%

Tasa de Retorno al Accionista



NAV POR ACCIÓN

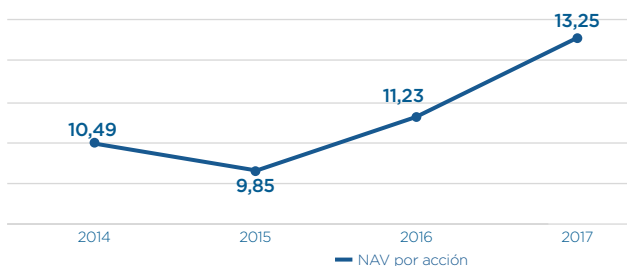
Crecimiento sólido en la revalorización de activos

€ 13,25 (+18,0% vs 2016)

Incremento del EPRA NAV por acción

€ 959,0m

Revalorización de activos⁽¹⁾



FFO POR ACCIÓN / BPA

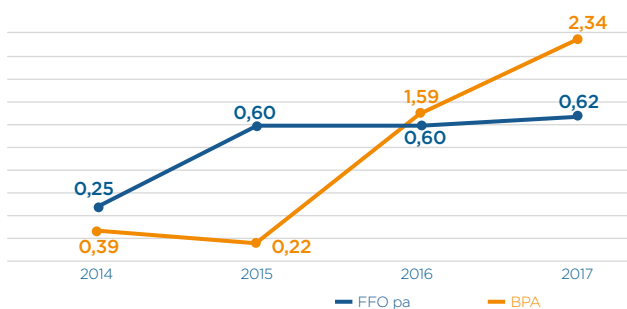
Excelente año con fuerte generación de flujo de caja cumpliendo la indicación actualizada al mercado y compensando la pérdida de € 0,06 por las ventas del 2016

€ 0,62 (+2,0%⁽²⁾ vs 2016)

FFO pa

€ 2,34 (+47,1%)

BPA



ENDEUDAMIENTO

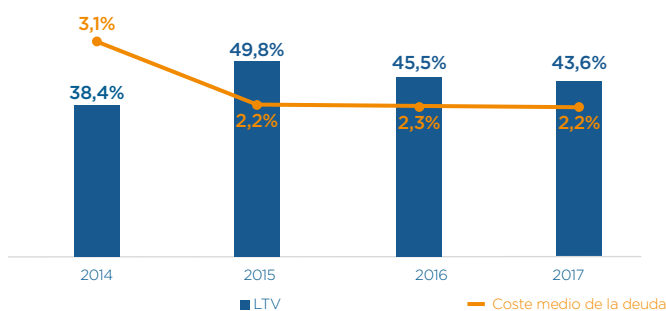
La gestión proactiva del endeudamiento ha supuesto una reducción en el apalancamiento, extensión de vencimientos y menor exposición a fluctuaciones de tipos de interés

43,6%

Ratio de endeudamiento (LTV)

2,23%

Coste medio de la deuda



⁽¹⁾ € 897,4m de revalorización de activos de inversiones inmobiliarias en cuenta de resultados + revalorización de concesiones fuera del balance de situación

⁽²⁾ FFO del 2016 ajustado para deducir impuestos recurrentes

EVOLUCIÓN CONSOLIDADA

+2,0%

FFO por acción vs 2016

+10,6%

vs 2016 PF⁽¹⁾

+47,0%

BPA vs 2016

+18,0%

EPRA NAV vs 2016

- **Resultados excelentes** tanto en generación de flujo de caja como en revalorización neta de activos
- **FFO por acción de € 0,61** (+1,3% vs 2016) y **EPRA NAV por acción de € 13,25** (+18,0% vs 2016)
- El **AFFO** cumple con la **estimación dada al mercado para 2017** (€ 0,57 por acción)

(€ millones)	2017	2016	vs 2016
Ingresos totales	484,3	362,8	+33,5%
Rentas brutas	469,4	351,0	+33,7%
Rentas netas	415,2	323,5	+28,4%
<i>Margen</i>	88,5%	92,1%	
EBITDA ⁽²⁾	392,6	303,6	+29,3%
<i>Margen</i>	83,6%	86,5%	
FFO ⁽³⁾	289,2	221,0	+30,9%
AFFO	270,9	n.a.	n.a.
Resultado neto	1.100,4	582,6	+88,9%

(€ por acción)	2017	2016	vs 2016
FFO	0,62	0,60	+2,0%
AFFO	0,58	n.a.	n.a.
BPA	2,34	1,59	+47,1%
NAV	13,25	11,23	+18,0%

EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO

+2,7%

Rentas *like-for-like*⁽⁴⁾ vs 2016

Mismo perímetro 2016
(Excluye MVC)

+3,4% | **+4,7%** | **+13,4%**

Oficinas | Cen. Com. | Logística
Release spread

Toda la cartera 2017

+132 pbs

Ocupación vs 31/12/16

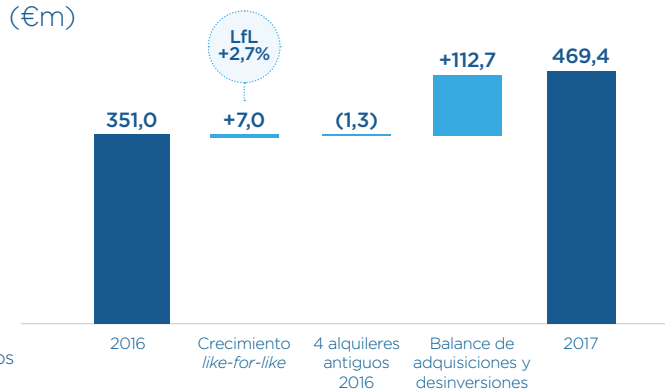
92,6%

- **Oficinas:** 456.921 m² contratados. **LfL⁽⁴⁾ de +2,9%** y **release spread** positivo de **+3,4%**
- **Centros comerciales:** 108.411 m² contratados. **LfL⁽⁴⁾ de +3,6%** y **release spread** de **+4,7%**
- **Logística:** 284.667 m² contratados. **LfL⁽⁴⁾ de +8,4%** y **release spread** de **+13,4%**

	Contratados	Renta 2017		Alquileres	Ocup. vs 31/12/16
	m ²	€m	Cambio Lfl	Release spread	Pbs
Oficinas	456.921	217,5	+2,9%	+3,4%	+28
Centros comerciales	108.411	92,8	+3,6%	+4,7%	+78
<i>High street retail</i>	n.a.	104,1	+0,9%	n.m.	(59)
Logística	284.667	41,3	+8,4%	+13,4%	+315
Otros	n.a.	13,7	+7,2%	n.m.	+20
Total	849.999	469,4	+2,7%		+132

Evolución de rentas brutas

(€m)



⁽¹⁾ Una vez deducidos € 0,06 relacionados con las desinversiones de 2016 desde FFO por acción de € 0,60 en 2016

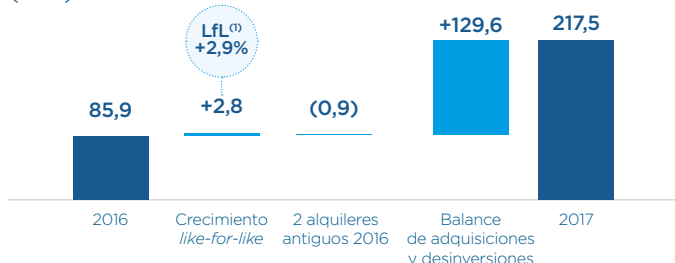
⁽²⁾ Excluyendo partidas no recurrentes (€ 5,0m) más LTIP devengado (€ 43,8m).

⁽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. FFO reportado en 2016 ha sido ajustado de acuerdo con esta metodología

⁽⁴⁾ Cartera en explotación durante el período 2016 (€ 257,7m de rentas brutas) y el período 2017 (€ 264,7m de rentas brutas).

OFICINAS

Evolución de rentas brutas (€m)



Desglose de rentas

	Rentas brutas 2017	Renta pasante (€/m ² /mes)	PMA
Madrid	174,7	16,6	2,9
Barcelona	29,8	13,5	3,7
Lisboa	10,0	17,9	2,9
Otros	3,0	10,7	8,3
Total	217,5	16,0	3,1

Alquileres

- Buena evolución en nuestros 3 mercados principales, con crecimientos de renta en renovaciones (*release spread*) del **+3,4%** de media.
- Los principales contratos firmados en el 4T son:
 - Nuevo alquiler de 9.502 m² con Publicis en Partenon 12-14, Madrid
 - Nuevo alquiler de 5.644 m² con Paradigma en Ática 2, Madrid
 - Renovación de 5.559 m² con Atento en Santiago de Compostela 94, Madrid
 - Renovación de 2.637 m² con Bodas.net en Sant Cugat I, Barcelona

	m ² contratados	Salidas	Entradas	Renovaciones	Neto	<i>Release spread</i>	# contratos
Madrid	390.438	(90.981)	90.033	300.404	(948)	+3,3%	169
Barcelona	63.121	(12.040)	19.104	44.017	7.064	+4,5%	64
Lisboa	3.362	(991)	1.445	1.917	454	+5,1%	4
Total	456.921	(104.012)	110.583	346.338⁽³⁾	6.571	+3,4%⁽⁴⁾	237⁽⁴⁾

Ocupación

- Buena tendencia de ocupación en Madrid. El año se ve impactado por la salida conocida de Renault de Adequa (-14.793 m² de impacto neto)
- Excelente evolución en Barcelona (+328 pbs), impulsado por los nuevos alquileres en Sant Cugat I, Diagonal 458 y Citypark Cornella
- Cambio en el perímetro de Lisboa tras la adquisición de Marqués de Pombal, 3, con una ocupación del 64%
- Por mercados, el mejor comportamiento durante el año se ha producido en Barcelona CBD, alcanzando plena ocupación

Stock	1.267.344 m ²
WIP	95.923 m ²
Stock incl. WIP	1.363.267 m ²

	Tasa de ocupación		Cambio pbs
	31/12/17	31/12/16	
Madrid	87,8%	87,9%	(9)
Barcelona	89,0%	85,7%	+328
Lisboa	88,2%	94,2%	(595)
Otros	100,0%	100,0%	-
Total	88,2%	87,9%	+28

(1) Cartera de oficinas en explotación durante el período 2016 (€ 97,0m de rentas brutas) y durante el período 2017 (€ 99,8m de rentas brutas)











(2) Vestas y Endesa-Sevilla

(3) Incluyendo 65.115 m² de roll-overs contractuales no considerados para el análisis de *release spread*

(4) Excluyendo Otros

OFICINAS (CONT.)

INVERSIONES, REFORMAS Y DESARROLLOS

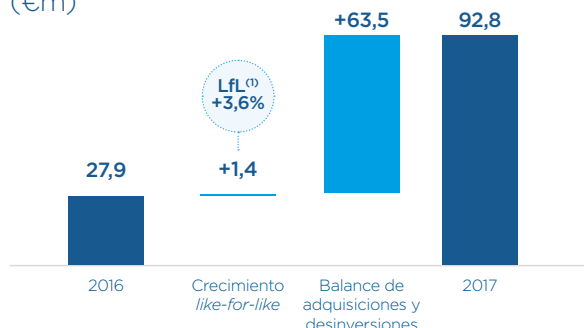
Inversiones		SBA (m ²)	Rentas brutas	Yield sobre coste	Adquisición		
	Marqués de Pombal 3	12.460	€ 3,9m ⁽¹⁾	6,5%	€ 60,5m		
	Central Office	10.310	€ 2,0m	6,8%	€ 29,0m		
WIP		SBA (m ²)	Alcance	Adquisición	Capex	% ejecución	Entrega
	Torre Glòries	37.614	Desarrollo	€ 142m	€ 15m	60%	Jul-18
	Torre Chamartín	16.639	Desarrollo	€ 31m	€ 31m	91%	Mar-18
Reformas		SBA (m ²)	Alcance	Presupuesto	Pre-alquiler		
	Puerta de las Naciones	10.619	Reforma integral	€ 6,4m	100%		
	Eucalipto 33	7.185	Reforma integral	€ 3,6m	-		
	Juan Esplandiú	28.008	Fachada + entrada + plantas individuales	€ 1,8m	85%		
	Avenida Europa 1A	12.605	Reforma integral	€ 6,5m	100%		
		SBA (m ²)	Alcance	Presupuesto	% ejecución	Pre-alquiler	
En curso		6.187	Reforma integral	€ 1,8m	9%	100%	
		7.185	Reforma integral (inc. CC)	€ 19,1m	4%	Fase inicial	

⁽¹⁾ Renta bruta anualizada estimada a plena ocupación

CENTROS COMERCIALES

Evolución de rentas brutas

(€m)



Desglose de rentas

	Rentas brutas 2017 (€m)	Renta pasante (€/m ² /mes)	PMA (años)
MERLIN	92,8	18,9	2,7

Afluencia y ventas de inquilinos⁽²⁾

	2017	vs 2016
Afluencia	86,4m	-
Ventas de inquilinos	€ 759,6m	+1,5%
OCR ⁽³⁾	13,1%	

Alquileres

- **Sólido comportamiento de la cartera:** tendencia positiva en afluencia, facturación de inquilinos, *release spread* y crecimiento en rentas en términos comparables a pesar de un 4T negativo en Cataluña
- **Los principales contratos firmados en el 4T son:**
 - Renovación de 1.878 m² con H&M en Artea
 - Renovación de 1.624 m² con C&A en La Fira
 - Nuevo alquiler de 426 m² con Zara en Marineda

	Contratado	Salidas	Entradas	Renovaciones	Neto	<i>Release spread</i>	# Contratos
Total	108.411	(22.405)	26.108	82.303 ⁽⁴⁾	3.703	+4,7%	166

Ocupación

- **Evolución positiva en ocupación** (+78 pbs)
- **El mejor comportamiento** durante el año se ha producido en Marineda, Thader y Arturo Soria

Stock	440.880 m ²
X-Madrid	47.424 m ²
Tres Aguas ⁽⁵⁾	67.009 m ²
Stock con X-Madrid+Tres Aguas	555.313 m ²

	Tasa de ocupación		Cambio pbs
	31/12/17	31/12/16	
Total	89,4%	88,6%	+78

⁽¹⁾ Cartera de centros comerciales en explotación durante el período 2016 (€ 39,1m de rentas brutas) y durante el período 2017 (€ 40,5m de rentas brutas)

⁽²⁾ Excluyendo Monumental, Factory y medianas Bonaire así como activos afectados por el "efecto apertura" de un nuevo centro comercial en los 24 meses anteriores (Porto Pi)

⁽³⁾ Excluyendo activos afectados por el "efecto apertura" de un nuevo centro comercial en los 24 meses anteriores (Porto Pi)

⁽⁴⁾ Incluyendo 43.375 m² de *roll-overs* contractuales no considerados para el análisis de *release spread*

⁽⁵⁾ Tres Aguas 100% atribuible

CENTROS COMERCIALES (CONT.)

INVERSIONES, REFORMAS Y DESARROLLOS

Inversiones

Varias unidades de retail han sido adquiridas durante el período:

Centros comerciales	SBA (m ²)	Precio (€m)
El Saler	3.175	12,2
Larios	16.928	16,1
Porto Pi	5.095	13,8
Total	25.198	42,1

Reformas⁽¹⁾

Entregado en 2017

Alcance	Presupuesto	% ejecución	SBA (m ²)	Pre-alquiler
Marineda				
Zona de deportes	€ 2,5m	100%	3.402	91%

Thader				
Parque Nickelodeon y zonas comunes	€ 8,9m	100%	5.096	100%

En curso

Alcance	Presupuesto	% ejecución	SBA (m ²)	Entrega	% ocupación
Arturo Soria					
Fachada, accesos, instalaciones, iluminación y suelos	€ 4,7m	81%	6.959	Abr-19 Fase I	98,3%

Larios					
Reforma integral	€ 21,2m	4%	45.076	Dic-18	97,3%

X-Madrid					
Renovación integral	€ 31,8m	8%	47.424	May-19	70% ⁽²⁾

El Saler					
Extensión (+2.700 m ²) fachada y accesos	€ 15,2m	8%	47.013	Jun-19	89,3%

Porto Pi					
Reforma integral	€ 16,0m	4%	58.779	Mar-20	96,7%

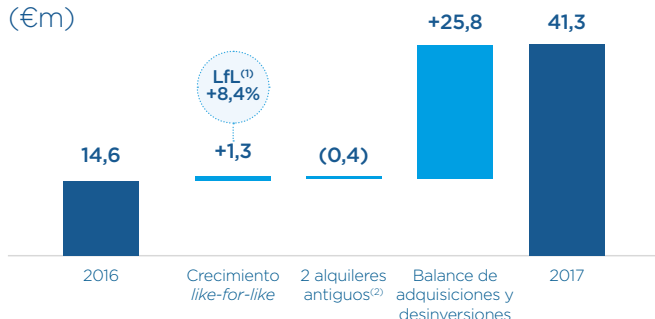
⁽¹⁾ La SBA y el presupuesto de Capex para las reformas de los centros comerciales incluye el 100% del activo, independientemente de la participación de MERLIN en la comunidad de propietarios

⁽²⁾ Pre-alquilado

LOGÍSTICA

Evolución de rentas brutas

(€m)



Desglose de rentas

	Rentas brutas 2017 (€ m)	Renta pasante (€/m ² /mes)	PMA (años)
Madrid	19,5	3,6	4,0
Barcelona	11,1	5,0	2,8
Otros	10,7	3,6	6,4
Total	41,3	3,9	3,7

Alquileres

- Excelente *release spread* en Madrid (+13,1%) y Barcelona (+22,0%)
- Los principales contratos firmados en el 4T son:
 - Nuevo alquiler de 4.065 m² con XPO en Sevilla ZAL
 - Nuevo alquiler de 3.081 m² con Sending en PLZF, Barcelona
 - Renovación de 2.275 m² con Bergé en PLZF, Barcelona

	Contratado	Salidas	Entradas	Renovaciones	Neto	Release spread	# Contratos
Madrid	208.974	-	90.435	118.539	90.435	+13,1%	8
Barcelona	43.571	(2.492)	29.811	13.761	27.318	+22,0%	4
Otros	32.121	(13.583)	9.849	22.272	(3.734)	-	1
Total	284.667	(16.075)	130.095	154.571⁽³⁾	114.020	+13,4%	13

Ocupación

- Las carteras de Madrid y Barcelona están completamente ocupadas
- Sevilla ZAL ha reducido su ocupación debido a la salida de dos operadores locales

Stock	960.825 m ²
WIP	565.669 m ²
Stock incl. WIP	1.526.494 m ²
ZAL Port	467.930 m ²
ZAL Port WIP	60.024 m ²
Stock gestionado	2.054.448 m ²

	Tasa de ocupación		Cambio pbs
	31/12/2017	31/12/16	
Madrid	100,0%	100,0%	-
Barcelona	99,4%	86,6%	+1,282
Otros	94,7%	96,8%	(204)
Total	98,5%	95,4%	+315

⁽¹⁾ Cartera de logística en explotación durante el período 2016 (€ 15,8m de rentas brutas) y durante el período 2017 (€ 17,1m de rentas brutas)

⁽²⁾ UPS y Logista

⁽³⁾ Incluyendo 22.309 m² de *roll-overs* contractuales no considerados para el análisis de *release spread*

LOGÍSTICA (CONT.)

INVERSIONES, REFORMAS Y DESARROLLOS

Inversiones

	SBA (sqm)	Rentas brutas	Yield sobre coste	Inversión
Cabanillas Park I	202.607	€ 7,8m	8,2%	€ 96,1m

Madrid-Pinto	70.115	€ 2,6m	9,8%	€ 26,0m
---------------------	--------	--------	------	---------

Además, MERLIN ha incrementado su participación en sus tres compañías participadas ZAL Port, Parc Logistic de la Zona Franca (PLZF) y Sevilla-ZAL

	Incremento de participación	Participación resultante	Inversión
Zal Port	16,5%	48,5%	€ 39,1m

PLZF	14,4%	90%	€ 11,8m
-------------	-------	-----	---------

Sevilla ZAL	10%	100%	€ 2,8m
--------------------	-----	------	--------

WIP (desde 31/12/17)

	SBA m ²	ERV (€m)	Inversión (€m)	Yield sobre coste
Madrid-Meco II	59.891	2.6	29.5	8,9%
Madrid-Pinto II B	29.473	1.1	10.9	9,7%
Madrid-San Fernando I	11.165	0.7	9.9	7,5%
Madrid-San Fernando II	34.224	1.8	20.3	8,7%
Madrid-Getafe (Gavilanes)	39.576	2.3	32.1	7,0%
Madrid-Azuqueca II	98.000	4.3	47.6	9,0%
Madrid-Azuqueca III	51.000	2.2	29.6	7,5%
Guadalajara-Cabanillas Park I F	15.000	0.6	7.7	7%
Guadalajara-Cabanillas Park II	210.678	8.3	109.6	7,6%
Sevilla Zal WIP I	5.400	0.2	2.7	7,9%
Zaragoza-Plaza Logistics	11.262	0,5	7,1	7,2%
Total	565.669	24.6	306.9	8,0%

BALANCE DE SITUACIÓN

- La Compañía continua con su desapalancamiento habiendo alcanzado una **reducción** de 194 pbs en el período, finalizando 2017 con un **ratio de endeudamiento (LTV) del 43,6%**
- La Compañía ha gestionado su balance de forma activa llevado a **una mejora de todos los ratios financieros**

	€ millones
GAV	11.254
Deuda financiera bruta	5.413
Caja ⁽¹⁾	(509)
Deuda financiera neta	4.904

Ratios	31/12/2017	31/12/2016
LTV	43,6%	45,5%
Tipo interés medio	2,23%	2,26%
Vencimiento medio (años)	6,1	6,2
Deuda no hipotecaria sobre deuda total	78,5%	75,6%
Interés a tipo fijo	98,6%	88,7%
Posición de liquidez ⁽²⁾ (€m)	929	949

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

VALORACIÓN

- **€ 11.254m de GAV, crecimiento del +10,5% LfL**, con una fuerte revalorización durante el período
- Por categorías de activo, crecimiento LfL del **+13,2%** en **oficinas**, **+7,3%** en **centros comerciales**, **+6,4%** en **High Street retail** y **+17,5%** en logística

	GAV	Crecimiento LfL ⁽³⁾	Rentabilidad bruta	Compresión de yield
Oficinas	5.219	+13,2%	4,1%	59 pbs
Centros comerciales	1.753	+7,3%	5,3%	34 pbs
Logística	648	+17,5%	6,6%	34 pbs
High Street retail	2.348	+6,4%	4,4%	29 pbs
Suelo bajo desarrollo	455	n.a.		
Otros ⁽⁴⁾	411	+0,8%	4,2%	27 pbs
Participaciones minoritarias	421	+12,2%		
Total	11.254	+10,5%	4,6%	46 pbs

⁽¹⁾ Incluye efectivo y pagos diferidos de la desinversión de hoteles y líneas de crédito no dispuestas (€ 50,8m)

⁽²⁾ Incluyendo caja disponible más pagos diferidos de la desinversión de hoteles y líneas de crédito no dispuestas (€ 420m)

⁽³⁾ Valor bruto de los proyectos en desarrollo (WIP) incluido en oficinas y logístico a efectos del crecimiento LfL

⁽⁴⁾ Incluye suelo no estratégico

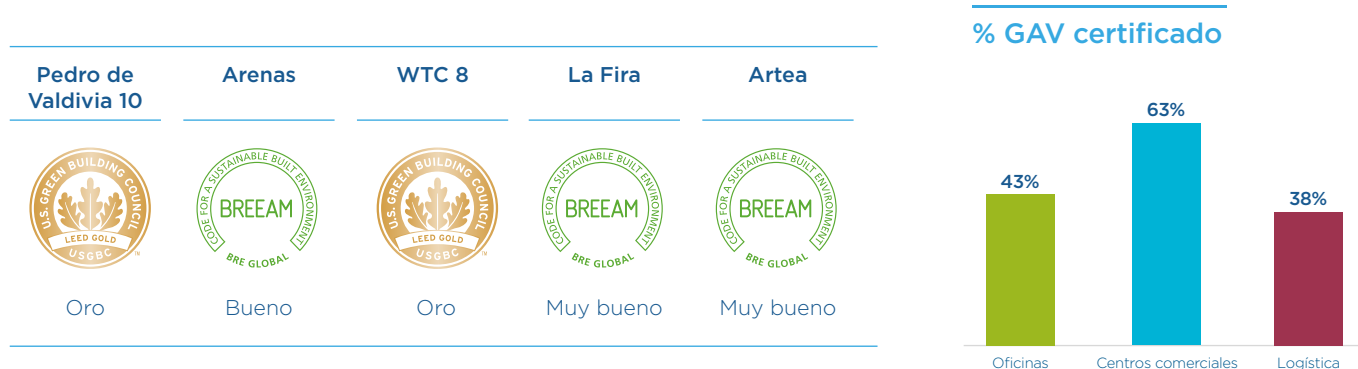
INVERSIONES, DESINVERSIONES Y CAPEX

- € 325,4m de activos adquiridos y € 29,2m de activos desinvertidos en el período (+15% de prima vs última valoración reportada)
- Rápida ejecución del programa de desarrollo y WIP y el plan de reforma lanzado al comienzo del año

	Oficinas	Retail	Logística	€ millones
Adquisiciones	Torre Glories Central Office Marqués de Pombal 3	Porto Pi unidad retail El Saler unidad retail Larios unidad retail	Participación en Zal Port ⁽²⁾ Participación en PLZF Participación en Sevilla-ZAL	325,4
Desarrollos y WIP	Torre Chamartin Torre Glories		Madrid-Meco II Madrid-Pinto Guadalajara-Azuqueca Guadalajara-Cabanillas Park I ⁽³⁾ Guadalajara-Cabanillas Park II Madrid-Getafe Gavilanes Sevilla-ZAL Madrid-San Fernando I	107,4
Reformas	Juan Esplandiú Avda. Europa 1A Eucalipto 33 Puerta de las Naciones Monumental Adequa 1	Marineda El Saler Arturo Soria Larios Porto Pi X-Madrid Thader		42,8
Cartera like-for-like (Capex de mantenimiento) ⁽¹⁾				21,2
Total				496,7

SOSTENIBILIDAD

- Avance importante en el programa de certificación de la cartera, habiendo obtenido 22 certificaciones LEED/BREEAM nuevas en el año (4 desde el último reportado)
- Logros notables tales como Madrid-Meco, la primera plataforma logística en obtener el certificado LEED Platino en España



⁽¹⁾ € 18,3m capitalizados en balance de situación y € 2,9m incluidos como gasto en la cuenta de resultados

⁽²⁾ Puesta en equivalencia

⁽³⁾ Módulos B, C, D, E y F

HECHOS POSTERIORES

- El 19 de enero de 2018, el acuerdo de prestación de servicios con Testa Residencial fue cancelado. Como contraprestación a esa cancelación anticipada, MERLIN Properties incrementará su participación en Testa Residencial hasta el 16,95%
- El 13 de febrero de 2018, MERLIN repagó de forma anticipada € 122,6m de leasings inmobiliarios.



MERLIN

PROPERTIES

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