



DE UN VISTAZO

En 2018 MERLIN Properties logró **excelentes resultados en flujo de caja y revalorización de la cartera**, impulsando **el retorno a los accionistas por encima del 15%**

RETORNO TOTAL DEL ACCIONISTA (RTA)

En 2018 MERLIN ha alcanzado un RTA de doble dígito

€ 0,50 por acción (+9% vs 2017)

Dividendos del período

15,2%

Tasa de Retorno al Accionista

NAV POR ACCIÓN

Crecimiento fuerte en la revalorización de activos

€ 14,81 (+11,7% vs 2017)

Incremento del EPRA NAV por acción

6,1%

Crecimiento del GAV LfL

FFO POR ACCIÓN / AFFO POR ACCIÓN

Excelente año con fuerte generación de flujo de caja cumpliendo la indicación al mercado y superando el efecto de la cancelación del contrato de servicios con Testa Residencial

€ 0,61

FFO p.a.

€ 0,58

AFFO p.a.

ENDEUDAMIENTO

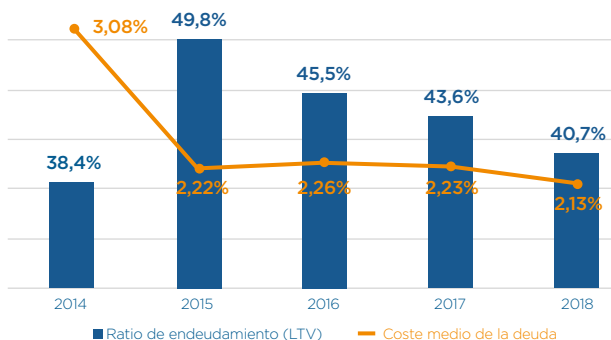
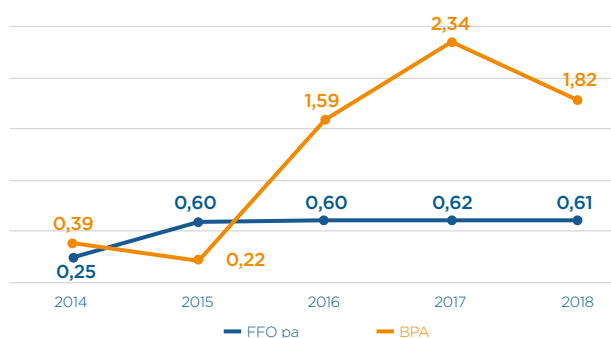
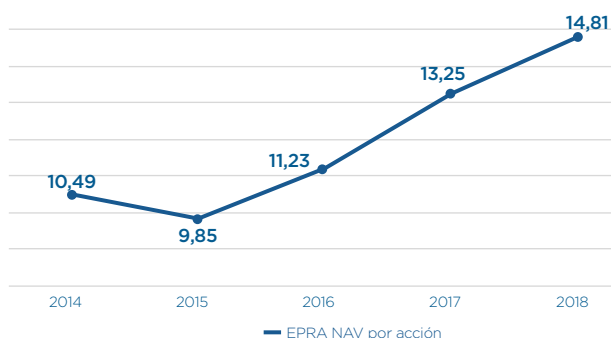
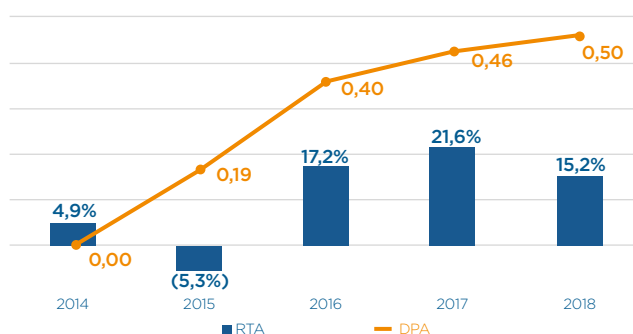
La gestión proactiva del endeudamiento ha supuesto una reducción significativa en el apalancamiento y el coste de la deuda y una menor exposición a fluctuaciones de tipos de interés.

40,7%

Ratio de endeudamiento (LTV)

2,13%

Coste medio de la deuda



EVOLUCIÓN CONSOLIDADA

+6,5%

Rentas brutas vs 2017

+2,8%

EBITDA vs 2017

+11,7%

EPRA NAV vs 2017

- **Resultados excelentes en 2018**, con un LfL positivo y aumentos en el *release spread* y la ocupación en toda la cartera
- **El FFO por acción (€ 0,61) y AFFO por acción (€ 0,58) cumplen con la indicación dada al mercado para 2018**

(€ millones)	2018	2017	vs 2017
Ingresos totales	509,5	484,3	+5,2%
Rentas brutas	499,7	469,4	+6,5%
Rentas brutas después de incentivos	475,6	452,7	+5,1%
Rentas netas después de propex	433,5	415,2	+4,4%
<i>Margen</i>	91,1%	91,7%	
EBITDA ⁽¹⁾	403,7	392,6	+2,8%
<i>Margen</i>	80,8%	83,6%	
FFO ⁽²⁾	286,9	289,2	(0,8%)
AFFO	270,5	270,9	(0,2%)
Resultado neto	854,9	1,100,4	(22,3%)
(€ por acción)	2018	2017	vs 2017
FFO	0,61	0,62	(0,8%)
AFFO	0,58	0,58	(0,2%)
EPS	1,82	2,34	(22,3%)
EPRA NAV	14,81	13,25	+11,7%

EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO

+3,1%

Rentas *like-for-like*⁽³⁾ vs 2017

+6,5%

Oficinas *Release spread*

+3,5%

Centros Comerciales

+9,2%

Logística

+80 bps

Ocupación vs 31/12/17

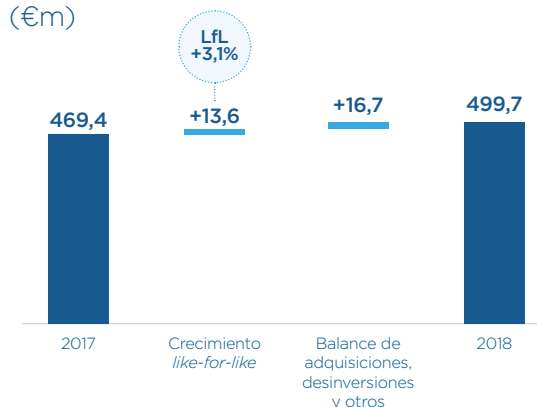
93,4%

- **Oficinas:** 300.707 m² contratados. LfL⁽³⁾ de +1,2% y *release spread* positivo de +6,5%
- **Centros comerciales:** 93.918 m² contratados. LfL⁽³⁾ de +4,1% y *release spread* de +3,5%
- **Logística:** 402.196 m² contratados. LfL⁽³⁾ de +6,3% y *release spread* positivo de +9,2%

	Contratados m ²	Renta		Alquileres	Ocup. vs 31/12/18
		€ m	Cambio Lfl	<i>Release spread</i>	Pbs
Oficinas	300.707	224,4	+1,2%	+6,5%	+179
Centros comerciales	93.918	103,6	+4,1%	+3,5%	+164
High street retail	n.a.	106,7	+4,0%	n.m.	(22)
Logística	402.196	50,3	+6,3%	+9,2%	(27)
Otros	n.a.	14,8	+12,4%	n.m.	(267) ⁽⁴⁾
Total	796.821	499,7	+3,1%		+80

Evolución de rentas brutas

(€m)



⁽¹⁾ Excluye partidas de gastos "no-overheads" (€ 5,0m), fee de Aedas (€ 22,2m), ganancia neta de Testa (€ 53,0m) y LTIP devengado (€ 43,4m)

⁽²⁾ FFO equivale a EBITDA menos pagos de interés netos, menos minoritarios, menos impuesto de sociedades recurrente más porcentaje de ganancias por puesta en equivalencia

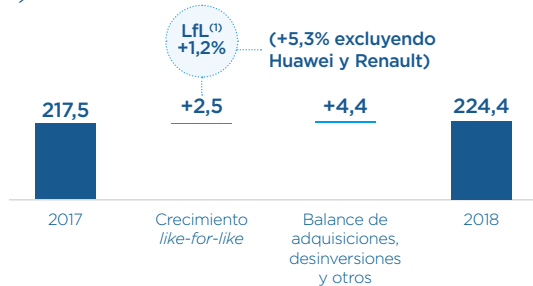
⁽³⁾ Cartera en explotación de 2017 (€ 443,4m de rentas brutas) y de 2018 (€ 457,0m de rentas brutas)

⁽⁴⁾ Disminución de la ocupación por la desinversión en Sant Boi de Lluçanès

OFICINAS

Evolución de rentas brutas

(€m)



Desglose de rentas

	Rentas brutas 2018 (€ m)	Renta pasante (€/m ² /mes)	PMA (años)
Madrid	173,0	17,0	2,8
Barcelona	34,2	14,5	3,7
Lisboa	14,3	19,4	3,5
Otros	2,9	10,8	7,3
Total	224,4	16,5	3,1

Alquileres

- **Aceleración del crecimiento de rentas en 2018** con subidas de renta en renovaciones (*release spread*) del + 6,5% de media (vs + 3,4% en 2017)
- **Los principales contratos firmados en el 4T son:**
 - Nuevo alquiler de 8.494 m² con Media Markt en Muntandas I, Barcelona
 - Nuevo alquiler (extensión) de 1.789 m² con American Express en Partenon 12-14, Madrid
 - Nuevo alquiler (extensión) de 1.188 m² con Técnicas Reunidas en Adequa 3, Madrid
 - Nuevo alquiler de 1.160 m² con Construcia en PE Vía Norte, Madrid
 - Nuevo alquiler de 5.934 m² con Capgemini in Diagonal 199, Barcelona
 - Nuevo alquiler de 1.800 m² con TBWA en Juan Esplandiú 11-13, Madrid

	Contratados m ²	Salidas	Entradas	Renovaciones ⁽²⁾	Neto	Release spread	# contratos
Madrid	191.085	(82.729)	95.652	95.433	12.923	+4,3%	135
Barcelona	79.298	(15.417)	42.264	37.033	26.487	+14,1%	54
Lisboa	30.324	(2.086)	3.908	26.416	1.822	+7,4%	24
Total	300.707	(100.230)	141.824	158.883	41.592	+6,5%	213

Ocupación

- **Excelente evolución a lo largo del año, acelerada en la segunda mitad**, incrementando la ocupación en 216 pbs comparado con el primer semestre de 2018 (+ 179 pbs vs 2017)
- **Crecimiento sólido en Madrid** (+86 pbs vs 2017) a pesar de la salida de Huawei
- **Excelente rendimiento en Barcelona (+519 pbs) y Lisboa (+483 pbs)**
- **Barcelona ha experimentado una intensa actividad comercializadora en el 4T18**, con contratos de arrendamiento firmados en Muntadas I y Muntadas II

Stock	1.272.032 m ²
WIP	117.811 m ²
Stock incl. WIP	1.389.843 m ²

	Tasa de ocupación ⁽³⁾		Cambio pbs
	31/12/18	31/12/17	
Madrid	88,6%	87,8%	+86
Barcelona	94,2%	89,0%	+519
Lisboa	93,1%	88,2%	+483
Other	100,0%	100,0%	-
Total	90,0%	88,2%	+179


⁽¹⁾ Cartera de oficinas en explotación durante el período 2017 (€ 215,8m de rentas brutas) y en 2018 (€ 218,3m de rentas brutas)

⁽²⁾ Excluyendo roll-overs contractuales que ascienden a 82.007 m²

⁽³⁾ Política de MERLIN: Los activos bajo reforma integral son excluidos del stock hasta 12 meses después de la finalización de las obras. Los edificios excluidos este período son Torre Chamartín, Torre Glòries, Adequa (2 suelos para desarrollo y un pequeño edificio bajo reforma integral) y el recientemente adquirido Costa Brava 6-8

OFICINAS (CONT.)

INVERSIONES, REFORMAS Y DESARROLLOS

Inversiones	SBA (m ²)	Rentas brutas	Yield sobre coste	Adquisición
 Torre Zen	10.207	€ 2,1m	6,4%	€ 33,2m
 Costa Brava 6-8	14.000	n.a	n.a	€ 28,0m

WIP

Los trabajos planeados para 2018 se han ejecutado según calendario y presupuesto. Se ha incrementado el alcance de los trabajos en: (i) Torre Glòries ahora incluye amenities y espacios flexibles más el área del observatorio; (ii) Torre Chamartín ahora incluye un nuevo parking más las obras encaminadas a proporcionar acceso directo a la A-1

	SBA m ²	Alcance	Adquisición	Capex	% ejecución	Entrega
 Torre Glòries	37.614	Desarrollo	€ 142m	€ 27m	Fase I 100% Fase II 10% Observatorio	3T-18 2T-19 2T-20
 Torre Chamartín	18.295	Desarrollo	€ 31m	€ 38m	Fase I 100% Fase II 36%	2T-18 3T-19

Plan Landmark I (en curso)

	SBA m ²	Alcance	Presupuesto
 Monumental	22.387	Reforma integral (incluyendo CC)	€ 28,9m
 Castellana 85	15.254	Reforma integral	€ 25,2m
 Marqués de Pombal	12.460	Entrada + zonas comunes + terraza exterior	€ 1,6m
 Diagonal 605	14.795	Entrada de doble altura + zonas comunes + nueva zona retail	€ 8,6m

CENTROS COMERCIALES

Evolución de rentas brutas

(€m)



Desglose de rentas

	Rentas brutas 2018	Renta pasante (€/m ² /mes)	PMA (años)
MERLIN	103,6	20,7	2,5

Afluencia y ventas de inquilinos

	2018 U12M	vs 2017
Ventas de inquilinos	€ 1.123m	+1,2%
Afluencia	108m	(1,2%)
OCR (tasa de esfuerzo)	12,8%	

Alquileres

- El crecimiento de rentas continúa, con un *release spread* positivo de +3,5% en el año
- Los principales contratos firmados en el 4T son:
 - Nuevo alquiler de 1.349 m² con Worten en Larios
 - Nuevo alquiler de 1.107 m² con MGI en Vilamarina
 - Nuevo alquiler de 825 m² con A Loja do Gato en Almada
 - Renovación de 2.740 m² con Casino Mallorca en Porto Pi

	Contratados	Salidas	Entradas	Renovaciones ⁽²⁾	Neto	<i>Release spread</i>	# contratos
Total	93.918	(24.387)	30.852	63.066	6.465	+3,5%	173

Ocupación

- Excelente crecimiento en ocupación (+164 pbs), impulsado por el crecimiento LfL (+51 pbs) y la alta ocupación de Almada (+ 113 pbs). La desocupación voluntaria debido al Plan Flagship asciende a 3.616 m² de forma agregada
- Los mejores comportamientos durante 2018 se han producido en Larios y Vilamarina

Stock	501.537 m ²
X-Madrid+Tres Aguas ⁽³⁾	115.115 m ²
Stock con X-Madrid+Tres Aguas	616.652 m ²

Tasa de ocupación			
	31/12/18	31/12/17	Cambio pbs
Total	91,0%	89,4%	+164

⁽¹⁾ Cartera de centros comerciales en explotación durante el período 2017 (€ 89,2m de rentas brutas) y durante el período 2018 (€ 92,9m de rentas brutas)

⁽²⁾ Excluyendo 86.701 m² de roll-overs contractuales

⁽³⁾ Tres Aguas 100% atribuible

CENTROS COMERCIALES (CONT.)

INVERSIONES, REFORMAS Y DESARROLLOS

Inversiones

	S.B.A. (m ²)	Rentas brutas	Yield sobre coste	Adquisición
Almada	81.951	€ 24,0m	5,9%	€ 406,7m

WIP

Alcance	Presupuesto	S.B.A. (m ²)	Entrega	Pre-alquiler
X-Madrid				
Reforma integral	€ 35,2m	47.424	3T-19	85%

Plan Flagship⁽¹⁾

Alcance	Presupuesto ⁽²⁾	S.B.A. (m ²) ⁽¹⁾	Entrega
Arturo Soria			
Fachada, accesos, instalaciones, terrazas, plantas. Mayor alcance: parking	€ 5,4m	6.959	3T-19 Fase II

Larios			
Reforma integral	€ 28,1m	45.076	2T-19

Tres Aguas			
Zonas comunes, plaza exterior, zona de restaurantes	€ 20,2m	67.690	4T-19

El Saler			
Mayor alcance: Reforma integral	€ 25,1m	47.013	2T-20

Porto Pi			
Reforma integral	€ 21,1m	58.779	1T-21

⁽¹⁾ La SBA incluye el 100% del activo, a pesar de la participación de MERLIN en la comunidad de propietarios

⁽²⁾ Participación de MERLIN a excepción de Tres Aguas (100%)

LOGÍSTICA

Evolución de rentas brutas

(€m)



Desglose de rentas

	Rentas brutas 2018	Renta pasante (€/m ² /mes)	PMA (años)
Madrid	26,2	3,9	4,4
Barcelona	12,3	5,5	2,9
Otros	11,8	3,6	5,1
Total	50,3	4,1	4,0

Alquileres

- Excelente evolución durante el año, alcanzando prácticamente plena ocupación, impulsando una fuerte tensión en precios
- Excelente *release spread* (+9,2%) en todos los mercados, con el mejor comportamiento en Barcelona (+12,2%)
- Los principales contratos firmados en el 4T son:
 - Nuevo alquiler de 2,275 m² con Luis Simoes en PLZF, Barcelona
 - Nuevo alquiler de 14,911 m² con Reckitt Beckinser en PLZF, Barcelona
 - Nuevo alquiler de 4,520 m² con HVM en Sevilla-ZAL

	Contratados	Salidas	Entradas	Renovaciones ⁽²⁾	Neto	Release spread	# Contratos
Madrid	229.135	(18.907)	113.258	115.877	94.351	+8,0%	13
Barcelona	85.784	(26.825)	27.338	58.446	513	+12,2%	10
Otros	87.277	(11.814)	27.885	59.392	16.071	+8,3%	12
Total	402.196	(57.546)	168.481	233.714	110.936	+9,2%	35

Ocupación

- La cartera está ocupada prácticamente en su totalidad

Stock	1.101.243 m ²
WIP	493.210 m ²
Stock incl. WIP	1.594.453 m ²
ZAL Port	468.743 m ²
ZAL Port WIP	250.632 m ²
Stock gestionado	2.313.827 m ²

	Tasa de ocupación		
	31/12/18	31/12/17	Cambio pbs
Madrid	97,4%	100,0%	(257) ⁽³⁾
Barcelona	99,6%	99,4%	+22
Otros	99,1%	94,7%	+437
Total	98,2%	98,5%	(27)

⁽¹⁾ Cartera logística en explotación durante el período 2017 (€ 35,1m de rentas brutas) y durante el período 2018 (€ 37,3m de rentas brutas)

⁽²⁾ Excluyendo 37.376 m² de roll-overs contractuales

⁽³⁾ Principalmente debido a la insolvencia de un inquilino, Souto

LOGÍSTICA (CONT.)

INVERSIONES, REFORMAS Y DESARROLLOS

Adquisiciones

	SBA (m²)	Rentas brutas (anual)	Yield sobre coste	Inversión
Vitoria-Jundiz II + Guadalajara-Cabanillas II	41.850	€ 1,4m	6,9%	€ 20,9m

WIP

Guadalajara-Cabanillas III	21.544	€ 0,9m	7,4%	€ 11,8m
-----------------------------------	--------	--------	------	---------

Toledo-Seseña	28.541	€ 1,2m	7,6%	€ 15,2m
----------------------	--------	--------	------	---------

WIP entregado en 2018

Madrid-Meco II	59.814	€ 2,6m	8,9%	€ 29,4m
-----------------------	--------	--------	------	---------

Sevilla ZAL I	5.400	€ 0,2m	7,9%	€ 2,7m
----------------------	-------	--------	------	--------

Madrid-Getafe (Gavilanes)	39.415	€ 2,6m	8,1%	€ 32,6m
----------------------------------	--------	--------	------	---------

Madrid-San Fernando I	11.165	€ 0,7m	7,5%	€ 9,9m
------------------------------	--------	--------	------	--------

Best II (desde 31/12/18)

	SBA (m²)	ERV (€m)	Inversión (€m)	ERV Yield sobre coste
Madrid-Pinto II B	29.473	1,2	13,7	8,5%
Madrid-San Fernando II	34.244	1,9	21,6	8,9%
Guadalajara-Azuqueca II	98.000	4,5	51,2	8,7%
Guadalajara-Azuqueca III	51.000	2,3	30,1	7,5%
Guadalajara-Cabanillas Park I F	19.750	0,8	10,7	7,6%
Guadalajara-Cabanillas Park II	210.678	8,5	112,4	7,5%
Guadalajara-Cabanillas III	21.544	0,9	11,8	7,4%
Toledo-Seseña	28.541	1,2	15,2	7,6%
Total	493.210	21,1	266,6	7,9%

BALANCE DE SITUACION

- La Compañía continua con su desapalancamiento habiendo alcanzado una **reducción** de 290 pbs en el período, finalizando 2018 con un **ratio de endeudamiento (LTV) del 40,7%**
- La Compañía ha gestionado su balance de forma activa resultando en **una mejora de todos los ratios financieros.**

	€ millones
GAV	12.041
Deuda financiera bruta	5.252
Caja ⁽¹⁾	(350)
Deuda financiera neta	4.902
NAV	6.956

Ratios	31/12/2018	31/12/2017
Ratio de endeudamiento (LTV)	40,7%	43,6%
Tipo interés medio	2,13%	2,23%
Vencimiento medio (años)	5,9	6,1
Deuda no hipotecaria sobre deuda total	81,3%	78,5%
Interés a tipo fijo	96,3%	98,6%
Posición de liquidez ⁽²⁾ (€m)	634	929

Rating corporativo	Perspectiva	
S&P Global	BBB	Positiva
MOODY'S	Baa2	Estable

VALORACIÓN

- € 12.041m de GAV. Crecimiento del **+6,1% LfL**, con una fuerte revalorización durante el período.
- Por categorías de activo, crecimiento **LfL del +6,7%** en **oficinas**, **+2,3%** en **centros comerciales**, **+5,7%** en **High Street retail** y **+12,4%** en **logística**.

	GAV (€m)	Crecimiento LfL	Rentabilidad bruta	Compresión de yield
Oficinas	5.513	+6,7%	4,1%	(5) pbs
Centros comerciales	2.265	+2,3%	5,2%	(8) pbs
Logística	830	+12,4%	6,2%	(50) pbs
High Street retail	2.220	+5,7%	4,3%	(9) pbs
WIP & suelo bajo desarrollo	589	n.a.	n.a.	
Otros	422	+3,4%	4,4%	(2) pbs
Participaciones minoritarias	201	+11,2%	n.a.	
Total	12.041	+6,1%	4,6%	(9) pbs

⁽¹⁾ Incluyendo caja, el cobro pendiente de Testa Residencial (€121,1m) y las acciones propias (€56,0m)

⁽²⁾ Incluyendo caja disponible más el cobro pendiente de Testa Residencial, las acciones propias y las líneas de crédito no utilizadas (€284m)

INVERSIONES, DESINVERSIONES Y CAPEX

- **€ 569,5m de activos adquiridos y € 594,4m de activos desinvertidos** en el período, superando, por tanto, el objetivo del año
- Los 3 planes de la Compañía: Landmark I, Flagship y Best II **continúan progresando adecuadamente**

	Oficinas	Retail	Logística	€ millones
Adquisiciones ⁽¹⁾	Endesa leasings Torre Zen Costa Brava 6-8	Almada Porto Pi local	Vitoria-Jundiz II Guadalajara-Cabanillas II	569,5
Desarrollos y WIP	Torre Chamartin Torre Glòries	X-Madrid	Madrid-Getafe (Gavilanes) Madrid-San Fernando I Madrid-Meco II Guadalajara-Cabanillas III Toledo-Seseña Guadalajara-Cabanillas Park I F Sevilla Zal I	88,7
Reformas	Balmes Adequa 1 Juan Esplandiu Princesa 5 Eucalipto 33	Larios Arturo Soria Porto Pi		27,4
Cartera <i>like-for-like</i> (Capex de mantenimiento) ⁽²⁾				19,5
Total				705,2

- **Éxito en las desinversiones del período:** €594,4m de ingresos por ventas, proporcionando una **prima del 3,1%**

Activo	Precio de venta (€m)	Último GAV (€m)	Prima
Testa Residencial	321,2	316,3	1,5%
Cartera de Tree	258,9	246,5	5,0%
Otros activos no estratégicos ⁽³⁾	14,3	13,7	4,9%
Total	594,4	576,5	3,1%

⁽¹⁾ Excluyendo la adquisición del 10% de acciones de PLZF (€ 10,9m) para obtener el control del 100% de la filial. Las adquisiciones de Madrid-Getafe (Gavilanes) y Madrid-San Fernando I se han reclasificado como Desarrollo y WIP

⁽²⁾ € 16,4m capitalizados con el Balance de Situación y € 3,1 m recogidos en la Cuenta de Resultados

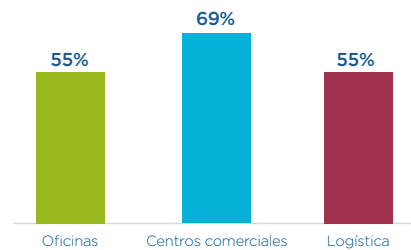
⁽³⁾ Incluyendo Granada del Penedés (logístico) y Sant Boi de Lluçanès (otros)

SOSTENIBILIDAD

- **Avance importante en el programa de certificación de la cartera**, habiendo obtenido **33** certificaciones **LEED/BREEAM** nuevas en el año 2018
- De las 22 certificaciones LEED, **2 son Platino y 18 Oro**

Torre Chamartín	Avenida de Europa	Madrid-Getafe (Gavilanes)	El Saler
			
Platino	Platino	Oro	Bueno

% GAV certificado



HECHOS POST-CIERRE

- El 17 de enero, MERLIN completó la **adquisición de los edificios Art y TFM en Lisboa**. Los activos, ubicados en Dom Joao II, la avenida principal de Parque de las Naciones, cuentan con 29.985 m² de superficie bruta alquilable, con especificaciones grado A y pisos de 3 metros de altura. El precio de adquisición asciende a €112,2 millones representando una rentabilidad bruta del 5,4% respecto a las rentas brutas pasantes de € 6,1m, con un gran potencial crecimiento, proporcionando una **yield sobre rentas de mercado del 6,2%**.
- En febrero, MERLIN ha firmado la **renovación de Técnicas Reunidas** en Adequa, para un total de **43.515 m²**. El contrato se ha renovado hasta 2022, con la misma renta.



MERLIN

PROPERTIES

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