



EVOLUCIÓN CONSOLIDADA

+8,7% Rentas brutas vs 3M18

+12,5% FFO por acción vs 3M18

+10,8% NAV por acción vs 3M18

- **Excelentes resultados**, con creación de valor en todas las métricas.
- **Crecimiento a doble dígito tanto en el FFO por acción**, que se sitúa en € 0,17 (+12,5% vs 3M18), **como en el NAV por acción** (sin revaluación en el periodo) que alcanza los € 14,94 (+10,8% vs 3M18).
- **AFFO** (€ 0,16 por acción en el trimestre) **según lo planeado para superar la estimación dada al mercado para 2019** (€ 0,60 por acción).
- **El margen ha mejorado al 90,2%** (+56 pbs vs 3M18) gracias a los menores incentivos. El margen de FFO ha mejorado hasta situarse en el 60,0% (vs 57,9% en 3M18).
- El resultado neto del periodo no es comparable con el del ejercicio anterior debido a la ganancia extraordinaria contabilizada en 3M18 relacionada con la capitalización del contrato de prestación de servicios con Testa Residencial.

EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO

+4,9%

Rentas *like-for-like*⁽³⁾ vs 3M18

+6,1% Oficinas **+3,1%** Cen. Com. **+8,7%** Logística

Release spread

-84 pbs → **92,6%**
Ocupación vs 31/12/18

- **Oficinas:** 158.898 m² contratados. LfL⁽³⁾ de **+7,5%** y **release spread** de **+6,1%**.
- **Centros comerciales:** 31.989 m² contratados. LfL⁽³⁾ de **+3,1%** y **release spread** de **+3,1%**.
- **Logística** 1.986 m² contratados. LfL⁽³⁾ de **+2,9%** y **release spread** de **+8,7%**.

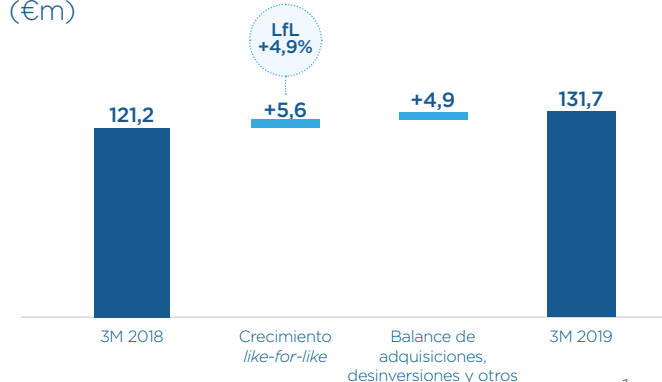
⁽¹⁾ Excluyendo partidas no recurrentes (€ 1,3m) más LTIP devengado (€ 8,9m).
⁽²⁾ FFO equivale a EBITDA menos pagos de interés netos, menos minoritarios, menos impuesto de sociedades recurrente más porcentaje de ganancias por puesta en equivalencia.
⁽³⁾ Cartera en explotación durante el período 3M19 (€ 121,3m de rentas brutas) y el período 3M18 (€ 115,6m de rentas brutas).

(€ millones)	3M19	3M18	Variación
Ingresos totales	132,6	124,1	+6,8%
Rentas brutas	131,7	121,2	+8,7%
Rentas brutas después de incentivos	126,6	115,6	+9,5%
Rentas netas después de propex	114,2	103,6	+10,2%
<i>Margen</i>	90,2%	89,7%	
EBITDA ⁽¹⁾	105,0	97,5	+7,7%
<i>Margen</i>	79,7%	80,5%	
FFO ⁽²⁾	79,0	70,2	+12,5%
<i>Margen</i>	60,0%	57,9%	
AFFO	75,4	68,5	+10,1%
Resultado neto	60,1	114,1	(47,4%)
(€ por acción)	3M19	3M18	Variación
FFO	0,17	0,15	+12,5%
AFFO	0,16	0,15	+10,1%
BPA	0,13	0,24	(47,4%)
NAV	14,94	13,49	+10,8%

3M19	Contratados	Renta		Alquileres	Ocup. vs 31/12/18
		€m	Cambio LfL ⁽³⁾	Release spread	Pbs
	m ²				
Oficinas	158.898	60,3	+7,5%	+6,1%	+14
Centros comerciales	31.989	30,5	+3,1%	+3,1%	(22)
High Street retail	n.a.	24,4	+2,5%	n.m.	(15)
Logística	1.986	13,2	+2,9%	+8,7%	(258)
Otros	n.a.	3,5	+0,2%	n.m.	(1)
Total	192.873	131,7	+4,9%		(84)

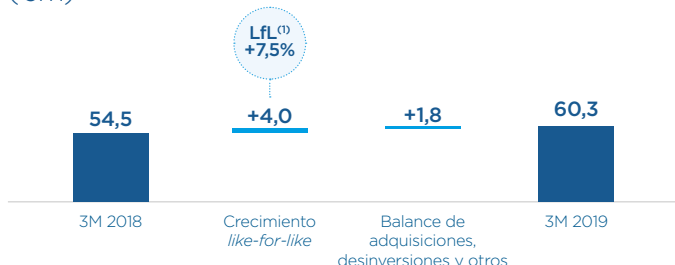
Evolución de rentas brutas

(€m)



OFICINAS

Evolución de rentas brutas (€m)



Desglose de rentas

	Rentas brutas 3M19 (€ m)	Renta pasante (€/m²/mes)	PMA (años)
Madrid	44,5	17,2	2,7
Barcelona	9,6	14,8	3,5
Lisboa	5,4	19,4	3,4
Otros	0,7	10,9	7,1
Total	60,3	16,8	2,9

Alquileres

- El incremento notable de la ocupación frente a hace un año (90,1% vs 87,0%) junto con un buen *release spread* (+6,1%) dan como resultado un **sobresaliente crecimiento de las rentas en términos comparables LfL (+7,5%)**.
- Los **principales contratos firmados en el 1T** son:
 - Nuevo alquiler de 2.055 m² con New Relic, 1.076 m² con Oracle (ampliación) y 1.128 m² con Travelperk (ampliación), todos ellos en la Torre Glòries, Barcelona.
 - Nuevo alquiler de 1.424 m² con McDonald's en Marqués de Pombal 3, Lisboa.
 - Nuevo alquiler de 1.037 m² con Manpower en PE Alvento, Madrid.
 - Renovación de 45.941 m² con Técnicas Reunidas en Adequa y Sanchinarro, Madrid.
 - Renovación de 16.000 m² con El Corte Inglés en Costa Brava 2-4, Madrid.
 - Renovación de 11.262 m² con ICEX en Castellana 278, Madrid.
 - Renovación de 4.469 m² con Regus en PE Puerta de las Naciones, Madrid.

3M19 (m ²)	contratados	Salidas	Entradas	Renovaciones	Neto	Release spread	# contratos
Madrid	145.358	(7.677)	5.559	139.800	(2.118)	+5,0%	140
Barcelona	8.385	(670)	4.505	3.880	3.835	+12,9%	37
Lisboa	5.155	-	1.424	3.731	1.424	+9,7%	22
Total	158.898	(8.347)	11.487	147.411⁽²⁾	3.140	+6,1%	199

Ocupación

- La **tendencia positiva de la ocupación continúa**.
- Aumento significativo en la ocupación vs 31/03/18 en todos los mercados:** Madrid (+230 pbs), Barcelona (+371 pbs) y Lisboa (+1.205 pbs).
- Por mercados, **el mejor comportamiento durante el trimestre se ha producido en Lisboa Prime**.

Stock	1.278.515 m ²
WIP	141.318 m ²
Stock incl. WIP	1.419.833 m ²

	Tasa de ocupación ⁽³⁾		
	31/03/19	31/12/18	Cambio pbs
Madrid	88,3%	88,6%	(36)
Barcelona	94,0%	94,2%	(20)
Lisboa	99,1%	93,1%	+614
Otros	100,0%	100,0%	-
Total	90,1%	90,0%	+14

⁽¹⁾ Cartera de oficinas en explotación durante el período 3M18 (€ 53,3m de rentas brutas) y durante el período 3M19 (€ 57,3m de rentas brutas).

⁽²⁾ Excluyendo *roll-overs*.

⁽³⁾ Política de MERLIN: los edificios en proceso de reforma integral se excluyen del stock hasta 12 meses después de la terminación de las obras. Los edificios excluidos en el período son Torre Chamartín, Torre Glòries, Arturo Soria 343, Monumental, Adequa 2 y Costa Brava 6-8.

OFICINAS (CONT.)

INVERSIONES, REFORMAS Y DESARROLLOS

INVERSIONES EN 3M19

	SBA (m ²)	Rentas brutas	Yield sobre coste	Adquisición
 Art	22.150	€ 4,6m	5,4%	€ 84,9m
 TFM	7.835	€ 1,6m	5,7%	€ 27,3m

WIP

	SBA (m ²)	Alcance	Adquisición	Capex	% ejecución	Entrega
 Torre Glòries	37.614	Desarrollo	€ 142m	€ 27m	Fase I 100%	3T18
					Fase II 10%	2T19
					Observatorio	2T20
 Torre Chamartín	18.295	Desarrollo	€ 31m	€ 38m	Fase I 100%	2T18
					Fase II 36%	3T19

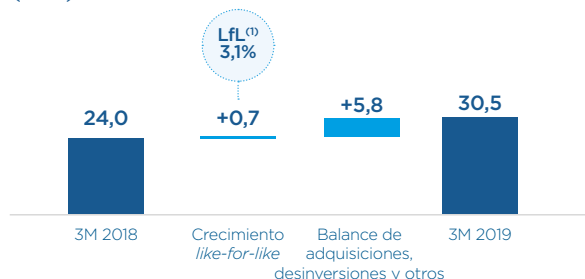
LANDMARK I (en curso)

	SBA (m ²)	Alcance	Presupuesto
 Monumental	22.387	Reforma integral (inc. 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 a doble altura + zonas comunes + nuevo espacio comercial	€ 8,6m

CENTROS COMERCIALES

Evolución de rentas brutas

(€m)



Desglose de rentas

	Rentas brutas 3M19 (€m)	Renta pasante (€/m ² /mes)	PMA (años)
MERLIN	30,5	21,0	2,5

Afluencia y ventas de inquilinos

	3M19 UDM	vs 3M18
Afluencia	107,0m	(1,6%)
Ventas de inquilinos	€ 1.122,7m	+0,4%
Tasa de esfuerzo	13,1%	-

Alquileres

- Continúa el crecimiento en rentas, con un *release spread* y un crecimiento Lfl positivos del 3,1%.
- Los principales contratos firmados en el 1T son:
 - Nuevo alquiler de 2.029 m² con Maisons du Monde en Marineda.
 - Nuevo alquiler de 501 m² con Block House en Larios.
 - Renovación de 2.597 m² con Mercadona en Vilamarina.
 - Renovación de 1.878 m² con H&M en Artea.
 - Renovación de 369 m² con Oysho en Artea.

3M19 (m ²)	contratados	Salidas	Entradas	Renovaciones	Neto	Release spread	# contratos
Total	31.989	(5.057)	4.220	27.769	(837)	+3,1%	243

Ocupación

- La ocupación continúa en el mismo nivel que al cierre de 2018. Monumental, desalojado en su práctica totalidad, es excluido del inventario para la ejecución de las obras. Desocupación voluntaria debido al Plan Flagship en el resto de activos operativos asciende a 4.044 m² de forma agregada.
- El mejor comportamiento durante el 1T2019 se ha producido en **Marineda**.

Stock	496.161 m ²
WIP + Tres Aguas ⁽²⁾	120.610 m ²
Stock incl. WIP	616.771 m ²

	Tasa de ocupación		Cambio pbs
	31/03/19	31/12/18	
Total	90,8%	91,0%	(22)


⁽¹⁾ Cartera de centros comerciales en explotación durante 3M18 (€ 23,3m de rentas brutas) y durante el período 3M19 (€ 24,0m de rentas brutas).

⁽²⁾ Atribuyendo el 100% de Tres Aguas.






CENTROS COMERCIALES (CONT.)

INVERSIONES, REFORMAS Y DESARROLLOS

WIP

	Alcance	Presupuesto	SBA (m ²)	Entrega	Pre-alquiler	
	X-Madrid	Reforma integral	€ 35,2m	47.424	3T19	90%

FLAGSHIP PLAN⁽¹⁾

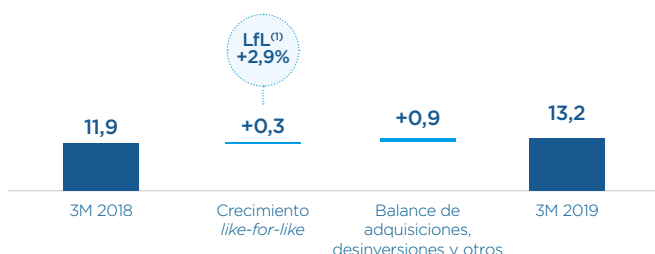
	Alcance	Presupuesto	SBA (m ²)	Entrega	
	Arturo Soria	Fachada, accesos, instalaciones, terrazas, suelos y parking	€ 5,4m	6.959	2T19 Fase II
	Larios	Reforma integral	€ 28,1m	45.076	2T19
	Tres Aguas	Zonas comunes, plaza exterior y zona de restauración	€ 20,2m	67.690	4T19
	El Saler	Reforma integral	€ 25,1m	47.013	2T20
	Porto Pi	Reforma integral	€ 21,1m	58.779	1T21

⁽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.

LOGÍSTICA

Evolución de rentas brutas

(€m)



Desglose de rentas

	Rentas brutas 3M19 (€ m)	Renta pasante (€/m ² /mes)	PMA (años)
Madrid	6,9	3,9	4,8
Barcelona	3,1	5,6	2,7
Otros	3,1	3,6	4,9
Total	13,2	4,1	4,1

Alquileres

- El crecimiento de rentas pone de manifiesto unas perspectivas muy favorables.
- Excelente *release spread* en todos los mercados, con Barcelona mostrando el mejor comportamiento en el trimestre (+9,9%).
- Limitada actividad comercial en la cartera existente al estar prácticamente ocupada en su totalidad.
- Pre-comercialización potente durante el trimestre para activos comprendidos en Best II y Best III:
 - Logisfashion en Guadalajara Cabanillas III (21.879 m²).
 - Damm en Madrid San Fernando II (24.224 m²).
 - DSV en Zaragoza Plaza II (11.421 m²).

3M19 (m ²)	contratados	Salidas	Entradas	Renovaciones	Neto	Release spread	# contratos
Madrid	1.986	(25.989)	1.986	-	(24.003)	+8,0%	13
Barcelona	-	(2.274)	-	-	(2.274)	+9,9%	12
Otros	-	(2.098)	-	-	(2.098)	+8,3%	12
Total	1.986	(30.361)	1.986	-	(28.375)	+8,7%	37

Ocupación

- Viniendo de una plena ocupación en 2018, se ha producido una disponibilidad de 24.000 m² en el 1T19 en el corredor de la A-4 de Madrid. Las negociaciones para su re-comercialización ya están en marcha.

Stock	1.101.243 m ²
Best II	493.545 m ²
Best III	509.663 m ²
Stock incl. WIP	2.104.451 m ²
ZAL PORT	468.743 m ²
ZAL PORT WIP	250.632 m ²
Stock gestionado	2.823.825 m ²

Tasa de ocupación

	31/03/2019	31/12/18	Cambio pbs
Madrid	93,6%	97,4%	(379)
Barcelona	98,4%	99,6%	(122)
Otros	98,4%	99,1%	(74)
Total	95,7%	98,2%	(258)

⁽¹⁾ Cartera de logística en explotación durante el período 3M18 (€ 11,8m de rentas brutas) y durante el período 3M19 (€ 12,1m de rentas brutas).

LOGÍSTICA (CONT.)

INVERSIONES, REFORMAS Y DESARROLLOS

Best II (desde 31/03/19)

	SBA (m ²)	Rentas brutas anuales	Inversión (€m)	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	21.879	0,9	11,8	7,4%
Toledo-Seseña	28.541	1,2	15,2	7,6%
Total	493.545	21,1	266,6	7,9%

Best III (desde 31/03/19)

	SBA (m ²)	Rentas brutas anuales	Inversión (€m)	Yield sobre coste
Valencia Ribarroja	35.232	1,8	26,3	6,8%
Zaragoza-Plaza II	11.421	0,5	7,1	7,2%
Madrid San Fernando III	98.942	5,2	52,3	9,7%
Sevilla ZAL WIP	42.632	2,3	24,0	8,5%
Lisbon Park	224.864	10,0	131,5	7,2%
Valencia	96.572	4,2	51,6	7,9%
Total	509.663	24,1	309,0	7,8%

BALANCE DE SITUACIÓN

- A 31/03/2019, todos los ratios financieros se encuentran en línea con los del cierre de 2018, con un **LTV de 40,6% (reducción de 12 pbs)**.
- Con posterioridad al cierre, se ha firmado un crédito sostenible de € 1.550m, como se detalla a continuación.

	€ millones
GAV	12.187
Deuda financiera bruta	5.249
Caja ^①	(302)
Deuda financiera neta	4.947
EPRA NAV	7.020

Ratios	31/03/2019	31/12/2018
LTV	40,6%	40,7%
Tipo interés medio	2,13%	2,13%
Vencimiento medio (años)	5,7	5,9
Deuda no hipotecaria sobre deuda total	81,3%	81,3%
Interés a tipo fijo	96,2%	96,3%
Posición de liquidez (€m)	572	634

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

INVERSIONES, DESINVERSIONES Y CAPEX

- Adquisiciones en el periodo: los edificios de oficinas Art & TFM.
- Los tres planes de la Compañía: Landmark I, Flagship y Best II progresan de forma adecuada.

	Oficinas	Retail	Logística	€ millones
Adquisiciones	Art TFM			113,0
Desarrollos y WIP	Torre Chamartin Torre Glòries	X-Madrid	Cabanillas II Toledo-Seseña Madrid-Pinto II Lisbon Park Guadlajara-Azuqueca II Sevilla ZAL	14,7
Reformas	Adequa Marques de Pombal 3 Balmes 236	Larios Arturo Soria El Saler	PLZF Madrid-Getafe	11,4
Cartera like-for-like (Capex de mantenimiento) ^②				4,3
Total				143,4

^① Incluyendo efectivo y pagos diferidos de la venta de Testa (€ 66,9m) y acciones en autocartera (€56,0m).

^② € 3,6m capitalizados en el balance de situación y € 0,7m considerados gasto en la cuenta de resultados.

SOSTENIBILIDAD

- Excelente progresión en el programa de certificación de la cartera durante el comienzo del año, habiendo obtenido 9 certificaciones LEED/BREEAM nuevas durante 3M19.
- Se ha obtenido la **calificación de muy bueno** en las 7 certificaciones BREEAM.



HECHOS POSTERIORES

- El 10 de abril, MERLIN celebró su Junta General de Accionistas (JGA). Todos los puntos del orden del día fueron aprobados, incluyendo la **distribución a los accionistas de € 0,30 por acción**, desembolsada el 7 de mayo.
- El 26 de abril MERLIN completó la refinanciación tanto de su crédito corporativo sindicado como de su línea de crédito (RCF) mediante la **obtención de una financiación sostenible de € 1.550m**, convirtiéndose en **la mayor** de esta tipología **entre los REITs europeos**. Se compone de un crédito corporativo de € 850m y de una línea de crédito (RCF) de € 700m. Tiene una duración de 5 años con 2 extensiones de un año a ejercerse en 2024 y 2025 para la línea de crédito. Como resultado, **el coste medio de la deuda se ha reducido hasta el 2,04% y el vencimiento medio de la deuda se ha extendido hasta los 6,3 años**.
- MERLIN ha **vendido 2 activos logísticos**, Castellbisbal y Lliçà del Vall, que suman 36.419 m² por un importe conjunto de € 26,2m **(+9,5% de prima sobre la última valoración)**.

APÉNDICE

1. Cuenta de Resultados consolidada
2. Balance de Situación consolidado

1. Cuenta de resultados consolidada

(€ miles)	31/03/19	31/03/18
Rentas brutas	131.712	121.191
Oficinas	60.288	54.535
Centros comerciales	30.461	23.979
Logística	13.152	11.942
High Street retail	24.357	27.162
Otros	3.453	3.573
Otros ingresos de explotación	861	2.924
Total ingresos de explotación	132.573	124.115
Descuentos de renta y linealizaciones	(5.132)	(5.581)
Impagados	(155)	(213)
Total gastos de explotación	(32.448)	(32.016)
Gastos de explotación de activos no repercutibles a arrendatarios	(12.250)	(11.750)
Gastos de personal	(7.816)	(6.940)
Gastos generales recurrentes	(2.187)	(2.132)
Gastos generales no recurrentes	(1.260)	(234)
Provisión contable para Plan Incentivos L/P	(8.935)	(10.960)
EBITDA	94.838	86.305
Amortizaciones	(346)	(2.598)
Resultado enajenación inmovilizado	(23)	(197)
Exceso de provisiones	(316)	9.141
Diferencia en combinación de negocio	(3.110)	-
EBIT	91.043	92.651
Resultado financiero neto	(27.460)	(28.757)
Costes amortización de deuda	(3.053)	(2.315)
Resultado enajenación instrumentos financieros	43	(134)
Variación valor razonable de instrumentos financieros	(1.395)	(1.615)
Participación en el resultado de sociedades en equivalencia	2.671	1.987
Cancelación de contratos de servicios de Testa Residencial	-	52.866
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	61.849	114.683
Impuestos sobre beneficios	(1.752)	(489)
RESULTADO DEL PERIODO	60.097	114.194
Minoritarios	-	45
RESULTADO DEL PERIODO SOCIEDAD DOMINANTE	60.097	114.149

2. Balance de situación consolidado

(€ miles)

ACTIVO		PATRIMONIO NETO Y PASIVO	
ACTIVO NO CORRIENTE	12.361.991	PATRIMONIO NETO	6.432.980
Inmovilizado intangible	932	Capital	469.771
Inmovilizado material	3.849	Prima de emisión	3.858.624
Inversiones inmobiliarias	11.883.157	Reservas	2.257.997
Inversiones en compañías del grupo	625	Acciones y participaciones en patrimonio propias	(56.233)
Inversiones contabilizadas por el método de la participación	171.804	Otras aportaciones de socios	540
Inversiones financieras a largo plazo	213.029	Beneficios del periodo	(93.522)
Activos por impuesto diferido	88.595	Ajustes por cambios de valor	60.099
		Minoritarios	(64.297)
		PASIVO NO CORRIENTE	6.027.320
		Deudas a largo plazo	5.302.126
		Provisiones a largo plazo	57.884
		Pasivos por impuesto diferido	667.311
ACTIVO CORRIENTE	301.987	PASIVO CORRIENTE	203.678
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	107.199	Deudas a corto plazo	100.125
Inversiones financieras a corto plazo en sociedades del grupo y asociadas	1.142	Provisiones a corto plazo	867
Inversiones financieras a corto plazo	6.870	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	86.960
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	174.965	Otros pasivos corrientes	15.726
Otros activos corrientes	11.810		
TOTAL ACTIVO	12.663.978	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	12.663.978



MERLIN

PROPERTIES

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