



## DE UN VISTAZO

En 2019 MERLIN Properties ha logrado **excelentes resultados en las métricas financieras y operativas clave** incluyendo ocupación (94,8% +140 pbs vs 2018) rentas brutas (€525,9m +5,2% vs 2018) y generación de caja (€303,3m en AFFO, +12,1% vs 2018).

### RETORNO TOTAL AL ACCIONISTA (RTA)

Otro año alcanzando el objetivo de retorno al accionista

**€ 0,52 por acción (+4% vs 2018)**

Dividendos del periodo

**8,8%**

Tasa de Retorno al Accionista

### NAV POR ACCIÓN

Revalorización de activos **capturando el crecimiento de renta**

**€ 15,60 (+5,4% vs 2018)**

Incremento del EPRA NAV por acción

**3,3%**

Crecimiento del GAV LfL

### FFO POR ACCIÓN / AFFO POR ACCIÓN

Sobresaliente ejercicio en términos de generación de caja, superando la indicación al mercado

**€ 0,67 (+9,2% vs 2018)**

FFO p.a.

**€ 0,65 (+12.1% vs 2018)**

AFFO p.a.

### ENDEUDAMIENTO

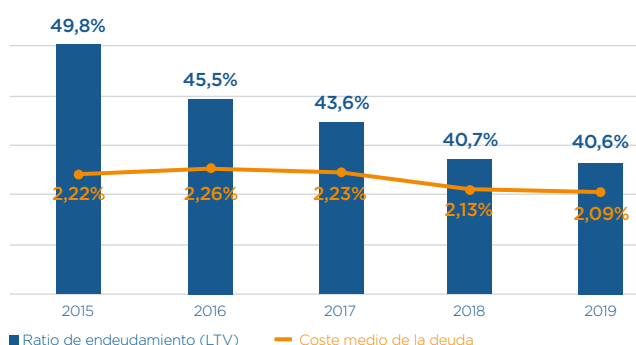
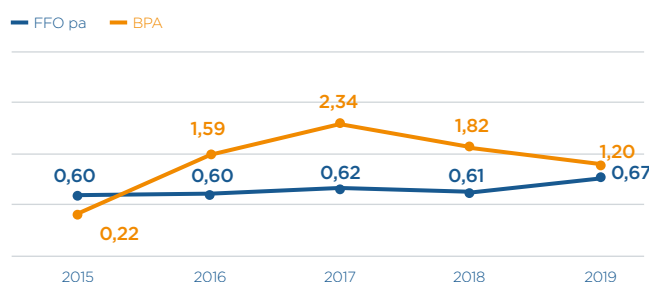
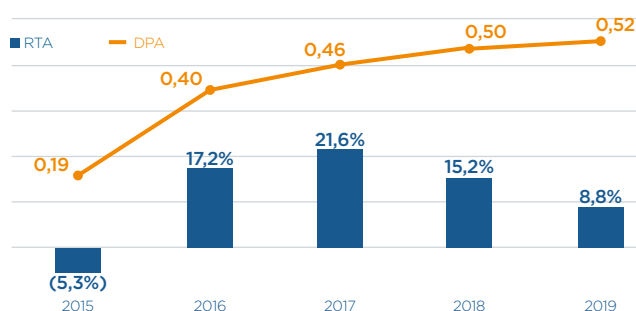
La gestión proactiva de la deuda ha supuesto una **reducción del apalancamiento y el coste de la deuda** y un incremento del vencimiento medio

**40,6%<sup>(1)</sup>**

Ratio de Endeudamiento (LTV)

**2,09%**

Coste medio de la deuda



<sup>(1)</sup> 39,5% incluyendo costes de transferencia.

## EVOLUCIÓN CONSOLIDADA

### +5,2%

Rentas brutas vs 2018

### +9,2%

FFO por acción vs 2018

### +5,4%

EPRA NAV por acción vs 2018

- **Excelente comportamiento del negocio en 2019**, con un crecimiento importante en ocupación, rentas LfL y release spread en todas las categorías.
- **Fuerte crecimiento en flujo de caja**, con un FFO por acción de € 0,67 y un AFFO por acción de € 0,65, superando la indicación dada al mercado para el ejercicio.
- **Mejora en el margen operativo** gracias a menores incentivos y gastos financieros
- El resultado neto no es comparable con el ejercicio anterior debido a la ganancia extraordinaria contabilizada en 2018 relacionada con la capitalización del contrato prestación de servicios con Testa Residencial.

(€ millones)	2019	2018	Variación
Ingresos totales	530,6	509,5	+4,1%
Rentas brutas	525,9	499,7	+5,2%
Rentas brutas después de incentivos	511,5	475,6	+7,5%
Rentas netas después de propex	463,3	433,5	+6,9%
Margen	90,6%	91,1%	
EBITDA <sup>(1)</sup>	425,5	403,7	+5,4%
Margen	80,9%	80,8%	
FFO <sup>(2)</sup>	313,3	286,9	+9,2%
Margen	59,6%	57,4%	
AFFO	303,3	270,5	+12,1%
Resultado neto	563,6	854,9	(34,1%)

(€ por acción)	2019	2018	Variación
FFO	0,67	0,61	+9,2%
AFFO	0,65	0,58	+12,1%
EPS	1,20	1,82	(34,1%)
EPRA NAV	15,60	14,81	+5,4%

## EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO

### +4,5%

Rentas *like-for-like*<sup>(3)</sup> vs 2018

### +7,2% | +4,2% | +7,6%

Oficinas    Cen. Com.    Logística  
Release spread

### +140 pbs

Ocupación vs 31/12/18

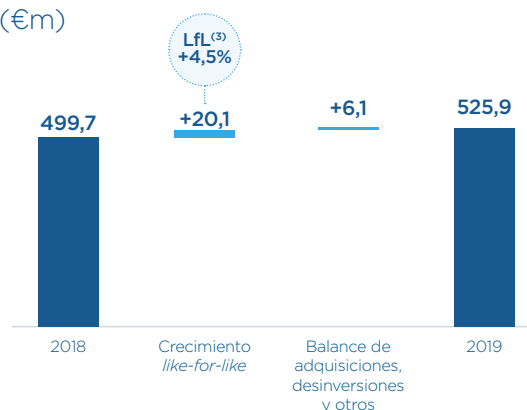
### 94,8%

- **Oficinas:** 346.548 m<sup>2</sup> contratados. *LfL* de **+7,3%** y *release spread* de **+7,2%**
- **Centros comerciales:** 78.306 m<sup>2</sup> contratados. *LfL* de **+3,1%** y *release spread* de **+4,2%**
- **Logística:** 258.638 m<sup>2</sup> contratados. *LfL* de **+3,6%** y *release spread* de **+7,6%**

	Contratados m <sup>2</sup>	Renta		Alquileres	Ocup. vs 31/12/18
		€ m	Cambio LfL	Release spread	Pbs
Oficinas	346.548	243,4	+7,3%	+7,2%	+264
Centros comerciales	78.306	127,3	+3,1%	+4,2%	+204
Net leases	n.a.	87,0	+1,2%	n.m.	-
Logística	258.638	53,8	+3,6%	+7,6%	(56)
Otros	n.a.	14,4	(1,8%)	n.m.	(15)
<b>Total</b>	<b>683.492</b>	<b>525,9</b>	<b>+4,5%</b>		<b>+140</b>

### Evolución de rentas brutas

(€m)



<sup>(1)</sup> Excluyendo partidas no recurrentes (€ 5,0m), fee de Aedas (€ 22,2m), ganancia neta de Testa (€ 53,0m) y LTIP devengado (€ 43,4m) en 2018 y partidas no recurrentes (€ 4,9m) más LTIP devengado (€ 44,2m) en 2019.

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

<sup>(3)</sup> Cartera en explotación durante el período 2018 (€ 443,6m de rentas brutas) y el período 2019 (€463,7m de rentas brutas).

# OFICINAS

## Evolución de rentas brutas (€m)



## Alquileres

- Continúa acelerándose el crecimiento de rentas en 2019 tanto en términos de rentas comparables LfL (+7.3% en 2019 vs +1.2% en 2018) como de subida de rentas en renovaciones o *release spread* (+7.2% en 2019 vs +6.5% en 2018).
- Los principales contratos firmados en el 4T son:
  - Nuevo alquiler de 4.787 m<sup>2</sup> con Alcon en PE WTC6 & WTC8, Barcelona.
  - Nuevo alquiler de 3.379 m<sup>2</sup> con Boston Scientific en PE Puerta de las Naciones, Madrid.
  - Renovación de 3.177 m<sup>2</sup> con FIIAPP en PE Churruga, Madrid.
  - Nuevo alquiler de 1.541 m<sup>2</sup> con Zoetis en PE Via Norte, Madrid.
  - Nuevo alquiler de 1.096 m<sup>2</sup> con Inmoglaciari en Castellana 93, Madrid.
  - Renovación de 968 m<sup>2</sup> con United Colors of Benetton en Diagonal 605, Barcelona.

	Contratados m <sup>2</sup>	Salidas	Entradas	Renovaciones	Neto	Release spread	# contratos
Madrid	290.017	(23.306)	50.661	239.356	27.355	+6,0%	142
Barcelona	44.494	(8.469)	28.418	16.076	19.949	+19,5%	24
Lisboa	12.037	-	2.076	9.961	2.076	+11,2%	14
<b>Total</b>	<b>346.548</b>	<b>(31.775)</b>	<b>81.155</b>	<b>265.393<sup>(2)</sup></b>	<b>49.380</b>	<b>+7,2%</b>	<b>180</b>

## Ocupación

- Excelente comportamiento durante el ejercicio, incrementándose la ocupación en 264 pbs vs 2018 (186 pbs en términos comparables).
- Progreso significativo en Madrid y Barcelona (+219 pbs y +184 pbs vs 2018 respectivamente) después de un cuarto trimestre muy potente.
- Comportamiento excepcional en Lisboa (+714 pbs), alcanzándose la plena ocupación de la cartera.
- Por mercados, el mejor comportamiento durante el ejercicio se ha producido en Barcelona Prime CBD.

Stock	1.193.364 m <sup>2</sup>
WIP	125.752 m <sup>2</sup>
Stock incl. WIP	1.319.116 m <sup>2</sup>

	Tasa de ocupación <sup>(3)</sup>		Cambio pbs
	31/12/19	31/12/18	
Madrid	91,0%	88,8%	+219
Barcelona	96,0%	94,2%	+184
Lisboa	100,0%	92,9%	+714
Otros	100,0%	100,0%	-
<b>Total</b>	<b>92,8%</b>	<b>90,1%</b>	<b>+264</b>

<sup>(1)</sup> Cartera de oficinas en explotación durante el período 2018 (€ 198,3m de rentas brutas) y durante el período 2019 (€ 212,8m de rentas brutas).

<sup>(2)</sup> Excluyendo *roll-overs*.

<sup>(3)</sup> 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 Plaza Ruiz Picasso, Arturo Soria 343, Monumental, LOOM 22@ Ferretería y Castellana 85. Las cifras de 2018 han sido reformuladas después de la reclasificación.

## OFICINAS (CONT.)

### INVERSIONES, REFORMAS Y DESARROLLOS


#### INVERSIONES

	SBA (m <sup>2</sup> )	Rentas brutas	Yield sobre coste	Adquisición
 <b>Nestlé HQ</b>	12.260	€ 1,4m	7,0% <sup>(1)</sup>	€ 19,5m <sup>(1)</sup>
 <b>Art</b>	22.150	€ 4,6m	5,4%	€ 84,9m
 <b>TFM</b>	7.835	€ 1,6m	5,7%	€ 27,3m
 <b>LOOM 22@ Ferreteria</b>	2.018	€ 0,4m	6,1% <sup>(2)</sup>	€ 6,9m <sup>(2)</sup>

#### LANDMARK I EN CURSO

	SBA (m <sup>2</sup> )	Alcance	Presupuesto	Entrega
 <b>Torre Chamartín</b>	18.295	Desarrollo	€ 38,0m	Entregado
 <b>Marqués de Pombal</b>	12.460	Entrada + zonas comunes + terraza exterior	€ 1,6m	3T20
 <b>Castellana 85</b>	15.254	Reforma integral	€ 32,1m	4T20
 <b>Monumental</b>	22.387	Reforma integral (incluyendo CC)	€ 34,8m	1T21

#### EN STOCK

 <b>Diagonal 605</b>	13.244	Entrada a doble altura + zonas comunes + nuevo espacio retail	€ 8,7m	4T20
---	--------	---	--------	------

<sup>(1)</sup> El yield sobre coste está calculado sobre el precio de compra (€ 12,5m) más el CAPEX estimado (€ 7,0m).

<sup>(2)</sup> El yield sobre coste está calculado sobre el precio de compra (€ 4,0m) más el CAPEX estimado (€ 2,9m).

## CENTROS COMERCIALES

### Evolución de rentas brutas

(€m)



### Desglose de rentas

	Rentas brutas 2019 (€ m)	Renta pasante (€/m <sup>2</sup> /mes)	PMA (años)
MERLIN	127,3	21,4	2,4

### Afluencia y ventas de inquilinos

	2019 UDM	vs 2018
Afluencia	€ 1.167,8m	+4,0%
Ventas de inquilinos	109,4m	+1,7%
Tasa de esfuerzo	12,6%	

### Alquileres

- **Afluencia y ventas de inquilinos superando el año anterior.**
- **El crecimiento en rentas se ha acelerado durante el ejercicio**, con un *release spread* del +4,2% (vs +3,5% de 2018).
- **Los principales contratos firmados en 4T son:**
  - Renovación de 1.349 m<sup>2</sup> con Worten en Larios.
  - Nuevo alquiler de 484 m<sup>2</sup> con JD en Larios.
  - Nuevo alquiler de 375 m<sup>2</sup> con United Colors of Benetton en El Saler.

	Contratados m <sup>2</sup>	Salidas	Entradas <sup>(2)</sup>	Renovaciones	Neto <sup>(2)</sup>	Release spread	# Contratos
Total	78.306	(29.692)	38.710	39.596	9.018	+4,2%	139

### Ocupación

- **Incremento significativo en ocupación (+204 pbs).** La desocupación voluntaria debida al plan Flagship asciende a 3.203 m<sup>2</sup> en términos agregados.
- **El mejor comportamiento** durante 2019 se ha producido en **Larios**, que está beneficiándose de la finalización de una exitosa reforma.

Stock	500.056 m <sup>2</sup>
X-Madrid+Tres Aguas <sup>(3)</sup>	114.861 m <sup>2</sup>
Stock con X-Madrid+Tres Aguas	614.917 m <sup>2</sup>

	Tasa de ocupación		
	31/12/19	31/12/18	Cambio pbs
Total	93,3%	91,2%	+204

<sup>(1)</sup> Cartera de centros comerciales en explotación durante 2018 (€ 97,4m de rentas brutas) y durante 2019 (€ 100,4m de rentas brutas).

<sup>(2)</sup> Excluyendo los contratos firmados en X-Madrid.




<sup>(3)</sup> Atribuyendo el 100% de Tres Aguas.

## CENTROS COMERCIALES (CONT.)

### FLAGSHIP

EN CURSO		SBA (m <sup>2</sup> )	Alcance	Presupuesto	Entrega
	<b>X-Madrid</b>	47.170	Reforma integral	€ 46,4m	Entregado

### FLAGSHIP PLAN<sup>(1)</sup>

	<b>Arturo Soria</b>	7.054	Fachada, accesos, instalaciones, terrazas, suelos y parking	€ 5,4m	Entregado
	<b>Larios</b>	41.595	Reforma integral	€ 27,5m	Entregado
	<b>Tres Aguas</b>	67.690	Zonas comunes, plaza exterior y zona de restauración	€ 24,2m	Entregado
	<b>El Saler</b>	47.853	Reforma integral	€ 24,0m	3T20
	<b>Porto Pi</b>	58.779	Reforma integral	€ 26,6m	1T21
	<b>Callao 5</b>	11.629	Reforma integral	€ 20,5m	4T21

<sup>(1)</sup> 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 2019 (€ m)	Renta pasante (€/m <sup>2</sup> /mes)	PMA (años)
Madrid	29,4	4,0	4,7
Barcelona	11,0	6,0	2,3
Otros	13,4	3,8	4,1
<b>Total</b>	<b>53,8</b>	<b>4,2</b>	<b>4,0</b>

## Alquileres

- **Sólido comportamiento, tanto en rentas como en volumen**, con unos 100.000 m<sup>2</sup> de absorción neta durante el ejercicio.
- **Excelente *release spread* (+7,6%)** en todos los mercados, con Barcelona mostrando el mejor comportamiento (+9,4%).
- **Los principales contratos firmados en el 4T son:**
  - Nuevo alquiler de 7.131 m<sup>2</sup> con Biogram en Toledo-Seseña.
  - Renovación de 4.307 m<sup>2</sup> con Aldisca en PLZF, Barcelona.
  - Renovación de 3.494 m<sup>2</sup> con WP Walkers en Valencia Almussafes.
  - Nuevo alquiler de 2.275 m<sup>2</sup> con Advanced Nutrients en PLZF, Barcelona.

	Contratados m <sup>2</sup>	Salidas	Entradas	Renovaciones	Neto	<i>Release spread</i>	# Contratos
Madrid	195.522	(40.453)	101.042	94.480	60.589	+7,3%	4
Barcelona	14.025	(8.271)	4.136	9.889	(4.135)	+9,4%	2
Otros	49.091	(5.592)	49.091	-	43.499	-	-
<b>Total</b>	<b>258.638</b>	<b>(54.316)</b>	<b>154.269</b>	<b>104.369</b>	<b>99.953</b>	<b>+7,6%</b>	<b>6</b>

## Ocupación

- La ocupación se mantiene prácticamente estable después de un sólido cuarto trimestre (+199 pbs vs 9M19)

<b>Stock</b>	1.160.289 m <sup>2</sup>
<b>Best II<sup>(2)</sup></b>	537.107 m <sup>2</sup>
<b>Best III<sup>(2)</sup></b>	465.554 m <sup>2</sup>
<b>Stock incl. WIP</b>	2.162.951 m <sup>2</sup>
<b>ZAL PORT</b>	469.370 m <sup>2</sup>
<b>ZAL PORT WIP</b>	258.138 m <sup>2</sup>
<b>Stock gestionado</b>	2.890.459 m <sup>2</sup>

	Tasa de ocupación		
	31/12/2019	31/12/2018	Cambio pbs
Madrid	97,2%	97,4%	(22)
Barcelona	96,6%	99,6%	(302)
Otros	99,1%	99,1%	+1
<b>Total</b>	<b>97,7%</b>	<b>98,2%</b>	<b>(56)</b>

<sup>(1)</sup> Cartera de logística en explotación durante el período 2018 (€ 47,9m de rentas brutas) y durante el período 2019 (€ 49,6m de rentas brutas).

<sup>(2)</sup> Pinto IIB, Valencia-Ribarroja y Sevilla ZAL (Amazon) han sido añadidas al stock.

## LOGÍSTICA (CONT.)

### INVERSIONES, REFORMAS Y DESARROLLOS

#### Best II (a 31/12/2019)

	SBA (m <sup>2</sup> )	ERV (€m)	Inversión (€m)	ERV Yield sobre coste
<b>Entregado</b>				
Guadalajara-Cabanillas III <sup>(1)</sup>	21.879	0,9	11,8	7,8%
Madrid-Pinto II B <sup>(1)</sup>	29.473	1,2	13,7	8,6%
<b>En curso</b>				
Madrid-San Fernando II	34.224	1,9	21,7	8,9%
Guadalajara-Azuqueca II	98.757	4,4	54,7	8,1%
Guadalajara-Azuqueca III	51.000	2,3	30,1	7,7%
Guadalajara-Cabanillas Park I F	20.723	0,9	10,8	7,9%
Guadalajara-Cabanillas Park II	210.678	9,2	114,2	8,1%
Toledo-Seseña	28.731	1,2	15,5	7,7%
Guadalajara-Cabanillas Park I Extension	92.994	3,8	56,0	6,8%
<b>Total</b>	<b>588.459</b>	<b>25,9</b>	<b>328,4</b>	<b>7,9%</b>

#### Best III (a 31/12/2019)

	SBA (m <sup>2</sup> )	ERV (€m)	Inversión (€m)	ERV Yield sobre coste
<b>Entregado</b>				
Valencia-Ribarroja <sup>(1)</sup>	34.992	1,9	26,3	7,2%
<b>En curso</b>				
Zaragoza-Plaza II	11.421	0,5	7,1	7,2%
Madrid San Fernando III	98.942	5,1	54,9	9,3%
Sevilla ZAL WIP <sup>(2)</sup>	42.632	2,0	24,4	8,4%
Lisbon Park	224.864	10,5	147,6	7,1%
Valencia	96.572	4,4	56,2	7,8%
<b>Total</b>	<b>509.423</b>	<b>24,5</b>	<b>316,5</b>	<b>7,7%</b>

<sup>(1)</sup> Reclasificado como parte del stock.

<sup>(2)</sup> 8.787 m<sup>2</sup> han sido entregados a Amazon y reclasificados como parte del stock.



## BALANCE DE SITUACIÓN

- **El endeudamiento continúa reduciéndose** hasta el 40,6% LTV (39,5% incluyendo costes de transferencia).
- **Continúan mejorando** todos los ratios financieros y el coste de la deuda.

	€ millones
GAV	12.751
Deuda financiera bruta	5.567
Caja <sup>(1)</sup>	(385)
Deuda financiera neta	5.182
EPRA NAV	7.331

Ratios	31/12/2019	31/12/2018
LTV	40,6%	40,7%
Tipo interés medio	2,09%	2,13%
Vencimiento medio (años)	6,4	5,9
Deuda no hipotecaria sobre deuda total	82,7%	81,3%
Interés a tipo fijo	99,5%	96,3%
Posición de liquidez <sup>(2)</sup> (€m)	1.085	634

Rating corporativo	Perspectiva	
<b>S&amp;P Global</b>	BBB	Positiva
Moody's	Baa2	Estable

## VALORACIÓN

- **€ 12.751m de GAV, crecimiento del +3,3% LfL**, capturando el crecimiento de rentas en todas las clases de activos.
- Por categorías de activo, crecimiento LfL del **+4,8%** en **oficinas**, **(0,1%)** en **centros comerciales**, **+0,5%** en **net leases** y **+9,0%** en **logística**.

	GAV (€ m)	Crecimiento LfL	Rentabilidad bruta	Compresión de yield <sup>(3)</sup>
Oficinas	6.161	+4,8%	4,1%	27 pbs
Centros comerciales	2.540	(0,1%)	5,1%	(9) pbs
Logística	939	+9,0%	5,8%	42 pbs
Net leases	1.873	+0,5%	4,6%	0 pbs
WIP	301	n.a	n.a.	
Otros	453	+1,1%	4,1%	2 pbs
Participaciones minoritarias <sup>(4)</sup>	484	+5,3%	n.a.	
<b>Total</b>	<b>12.751</b>	<b>+3,3%</b>	<b>4,5%</b>	<b>14 pbs</b>

<sup>(1)</sup> Incluyendo efectivo, acciones en autocartera (€56,9m) y pagos diferidos de la venta de Juno (€ 70m).

<sup>(2)</sup> Incluyendo efectivo y pagos diferidos de la venta de Juno, acciones en autocartera y líneas de crédito no dispuestas (€ 700m) en 2019 y efectivo y pagos diferidos de la venta de Testa, acciones en autocartera y líneas de crédito no dispuestas (€ 284 m) en 2018.

<sup>(3)</sup> En base a los yields de salida.

<sup>(4)</sup> Incluyendo DCN y el préstamo de DCN (€ 255,3m).

## INVERSIONES, DESINVERSIONES Y CAPEX

- **€ 450,0m en adquisiciones durante el ejercicio.** Las principales adquisiciones son una participación en Distrito Castellana Norte (DCN) y oficinas en Lisboa.
- **€ 281,1m de desinversiones en el periodo:** MERLIN ha vendido el portfolio de oficinas Juno, 15 sucursales de BBVA, 2 superficies de medianas en Bonaire (Valencia) y 2 unidades logísticas non-core. La prima media alcanzada en dichas ventas sobre la última tasación es del 4,3%.
- Los tres planes de la Compañía: **Landmark I, Flagship y Best II & III progresan de forma adecuada,** con 11 proyectos entregados en el ejercicio.

	Oficinas	Retail	Logística	€ millones
Adquisiciones	Art TFM LOOM 22@ Ferreteria Nestlé HQ DCN	Artea (1 mediana)	Cabanillas Park I extension	450,0
Desarrollos y WIP	Torre Chamartin Torre Glòries	X-Madrid	Madrid-Pinto IIB Guadalajara-Cabanillas III Toledo-Seseña Sevilla ZAL Lisbon Park Valencia Ribarroja	102,4
Reformas	Diagonal 605 Castellana 85 Adequa Balmes Eucalipto 33 Monumental Arturo Soria 343 Plaza Ruiz Picasso	Larios Arturo Soria El Saler		54,1
Cartera <i>like-for-like</i> (Capex de mantenimiento) <sup>(1)</sup>				13,4
<b>Total</b>				<b>619,9</b>

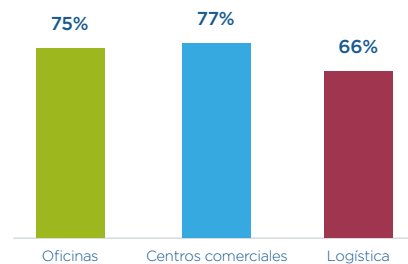
<sup>(1)</sup> € 9,9m capitalizados en el Balance de situación y € 3,5 m considerados gastos en la Cuenta de resultados.

## SOSTENIBILIDAD

- MERLIN ha obtenido una **puntuación excelente en la edición 2019 GRESB**, con una puntuación de 82 sobre 100.
- Continúa la progresión en el programa de certificación de la cartera, **habiendo obtenido 37 certificaciones LEED/BREEAM** nuevas durante 2019.

Torre Chamartin	PE Puerta de las Naciones	Valencia Ribarroja	Marineda
			
LEED Platino	LEED Platino	BREEAM Muy Bueno	BREEAM Muy Bueno

### % GAV certificado



## HECHOS POSTERIORES

- El 27 de febrero MERLIN firmó la **contribución de 3 activos comerciales secundarios (Thader, La Fira y Nassica)** a Silicius Socimi, un vehículo multi-producto externamente gestionado por Mazabi. La transacción es neutra en términos de NAV y, a cambio, MERLIN ha recibido el 34,4% de Silicius. Como resultado de esta transacción, **la exposición de MERLIN a centros comerciales se ha reducido al 18,9%** y la exposición a centros secundarios al 4,9% de la cartera retail (0,9% de la cartera total).
- El 17 de enero, MERLIN completó la **adquisición de Plaza de Cataluña 9 en Barcelona**. Este activo histórico, localizado en una de las plazas más turísticas y emblemáticas de Barcelona, tiene **3.048 m<sup>2</sup> de SBA** y se comercializará como un LOOM. El precio de adquisición asciende a € 15,0 millones (+ € 3,0 millones de Capex estimado) lo que representa una rentabilidad bruta del 4,5%.
- En febrero, MERLIN firmó un contrato de alquiler con BBVA por **9.135 m<sup>2</sup> en el PE Las Tablas**.
- En enero, **Cilsa (ZAL Port) entregó una nave de 35.144 m<sup>2</sup> a Damm y otra de 25.024 m<sup>2</sup> a UPS**, alcanzando la marca de los 500.000 m<sup>2</sup> operativos.
- El 15 de enero, MERLIN comenzó a cotizar en la **Bolsa Euronext Lisboa**.
- El 7 de febrero MERLIN emitió un tap de **€ 100 m de su bono a 15 años al 102% del valor nominal** y un cupón del 1,875%.

# APÉNDICE

---

1. Cuenta de resultados consolidada
2. Balance de situación consolidado

## 1. Cuenta de resultados consolidada

(€ miles)	31/12/19	31/12/18 <sup>(1)</sup>
<b>Rentas brutas</b>	<b>525.918</b>	<b>499.708</b>
Oficinas	243.431	228.127
Centros comerciales	127.300	108.905
Logística	53.796	50.327
Net leases	86.962	96.721
Otros	14.429	15.628
<b>Otros ingresos de explotación</b>	<b>4.713</b>	<b>9.800</b>
<b>Total ingresos de explotación</b>	<b>530.631</b>	<b>509.508</b>
Incentivos	(14.393)	(24.062)
<b>Total gastos de explotación</b>	<b>(139.914)</b>	<b>(130.214)</b>
Gastos de explotación de activos no repercutibles a arrendatarios <sup>(2)</sup>	(48.263)	(42.172)
Gastos de personal	(32.284)	(30.408)
Gastos generales	(10.186)	(9.181)
Gastos generales no-overheadas	(4.939)	(5.018)
Provisión contable para Plan Incentivos L/P	(44.242)	(43.435)
<b>EBITDA CONTABLE</b>	<b>376.324</b>	<b>355.232</b>
Amortizaciones	(2.123)	(1.572)
Resultado enajenación inmovilizado	(19.063)	6.815
Exceso de provisiones	87	13.554
Variación valor razonable de inversiones inmobiliarias	354.972	629.184
Diferencia negativa en combinación de negocio	(2.866)	(20.523)
<b>EBIT</b>	<b>707.331</b>	<b>982.690</b>
Resultado financiero neto	(112.415)	(119.298)
Costes amortización de deuda	(3.163)	4.306
Resultado enajenación instrumentos financieros	(40)	4.198
Variación valor razonable de instrumentos financieros	(11.068)	(80.750)
Participación en el resultado de sociedades en equivalencia	10.065	46.610
Cancelación de Testa Residencial	-	53.027
Fee de Aedas	-	22.242
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>590.710</b>	<b>913.025</b>
Impuestos sobre beneficios	(27.071)	(58.146)
<b>RESULTADO DEL PERIODO</b>	<b>563.639</b>	<b>854.879</b>
Minoritarios	-	-
<b>RESULTADO DEL PERIODO SOCIEDAD DOMINANTE</b>	<b>563.639</b>	<b>854.879</b>

<sup>(1)</sup> Reformulada para incluir la reclasificación de activos.<sup>(2)</sup> Incluye impagados.

## 2. Balance de situación consolidado

(€ miles)

ACTIVO	31/12/19	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31/12/19
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>12.993.010</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>6.708.700</b>
Inmovilizado intangible	797	Capital	469.771
Inmovilizado material	11.683	Prima de emisión	3.813.409
Inversiones inmobiliarias	12.169.157	Reservas	2.094.275
Inversiones contabilizadas por el método de la participación	346.973	Acciones y participaciones en patrimonio propias	(56.860)
Inversiones financieras a largo plazo	376.622	Otras aportaciones de socios	540
Activos por impuesto diferido	87.778	Dividendo a cuenta	(92.939)
		Beneficios consolidados del ejercicio	563.639
		Ajustes por cambios de valor	(83.135)
		Minoritarios	-
		<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>6.383.028</b>
		Deudas a largo plazo	5.661.666
		Provisiones a largo plazo	33.708
		Pasivos por impuesto diferido	687.654
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>312.721</b>	<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>214.003</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	30.484	Deudas a corto plazo	59.533
Inversiones financieras a corto plazo en sociedades del grupo y asociadas	1.055	Provisiones a corto plazo	778
Inversiones financieras a corto plazo	6.668	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	145.845
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	254.016	Otros pasivos corrientes	7.847
Otros activos corrientes	20.498		
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>13.305.731</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>13.305.731</b>



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