



## EVOLUCIÓN CONSOLIDADA

(1,0%)

Rentas brutas vs 3M19

(5,6%)

FFO por acción vs 3M19

+5,2%

NAV por acción vs 3M19

- **Buen comportamiento del negocio con anterioridad al Covid**, con un crecimiento **importante en rentas LfL y release spread** en todas las categorías
- Tras el brote de la pandemia Covid, la Compañía implantó una **política comercial** que ofrecía una bonificación de renta del 100% a los inquilinos comerciales cuyas tiendas estuvieran cerradas por ley debido al estado de alarma
- **Los resultados del primer trimestre incluyen el impacto de 17 días con dicha bonificación extraordinaria**
- **El FFO por acción (€ 0,16) se encontraba según lo planeado para alcanzar la estimación dada al mercado para 2020**, pese a incluir el incentivo concedido a los inquilinos (€ -0,01 por acción) y cambios de perímetro (€ -0,01 por acción)
- Sin revaluación en el periodo. El **NAV por acción** se sitúa en **€ 15,72**

## EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO

+3,5%

Rentas *like-for-like*<sup>(3)</sup> vs 3M19

+9,7%

Oficinas

+3,8%

Cen. Com.

+8,0%

Logística

*Release spread*

(79 pbs)

Ocupación vs 31/12/19

94,0%

- **Oficinas:** 30.336 m<sup>2</sup> contratados. LfL de +4,5% y *release spread* de +9,7%
- **Centros comerciales:** 11.915 m<sup>2</sup> contratados. LfL de +3,8% y *release spread* de +3,8%
- **Logística:** 15.559 m<sup>2</sup> contratados. LfL de +3,5% y *release spread* de +8,0%

<sup>(1)</sup> Excluyendo partidas no recurrentes (€ 1,5m) más LTIP devengado (€ 6,0m) en 3M20

<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

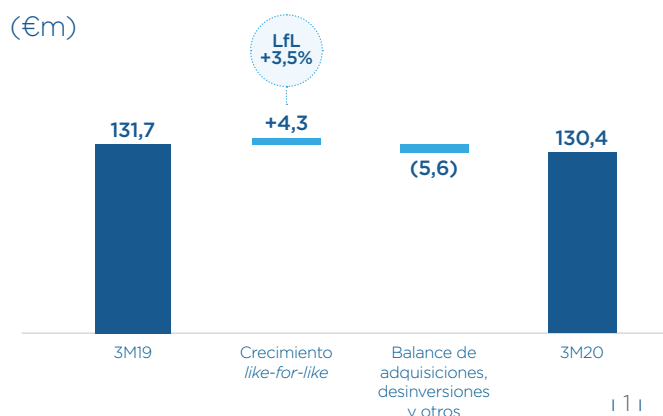
<sup>(3)</sup> Cartera en explotación durante el periodo 3M20 (€ 124,7m de rentas brutas) y el periodo 3M19 (€ 120,4m de rentas brutas)

(€ millones)	3M20	3M19	Variación
Ingresos totales	131,8	132,6	(0,6%)
Rentas brutas	130,4	131,7	(1,0%)
Rentas brutas después de incentivos	123,3	126,6	(2,6%)
Rentas netas después de propex	112,6	114,2	(1,4%)
<i>Margen</i>	91,3%	90,2%	0,0%
EBITDA <sup>(1)</sup>	103,9	105,0	(1,0%)
<i>Margen</i>	79,7%	79,7%	-
FFO <sup>(2)</sup>	74,7	79,1	(5,6%)
<i>Margen</i>	57,3%	60,0%	-
AFFO	67,9	75,5	(10,0%)
Resultados neto	38,6	60,1	(35,7%)
(€ por acción)	3M20	3M19	Variación
FFO	0,16	0,17	(5,6%)
AFFO	0,14	0,16	(10,0%)
EPS	0,08	0,13	(35,7%)
NAV	15,72	14,94	+5,2%

	3M20	Contratados	Renta		Alquileres	Ocup. vs 31/12/19
			€ m	Cambio LfL	<i>Release spread</i>	Pbs
Oficinas	30.336	59,1	+4,5%	9,7%	(133)	
Centros Comerciales	11.915	31,9	+3,8%	3,8%	91	
Net Leases	n.a.	21,8	+1,2%	n.m.	0	
Logística	15.559	14,3	+3,5%	8,0%	(126)	
Otros	n.a.	3,3	+0,5%	n.m.	20	
<b>Total</b>	<b>57.810</b>	<b>130,4</b>	<b>+3,5%</b>		<b>(79)</b>	

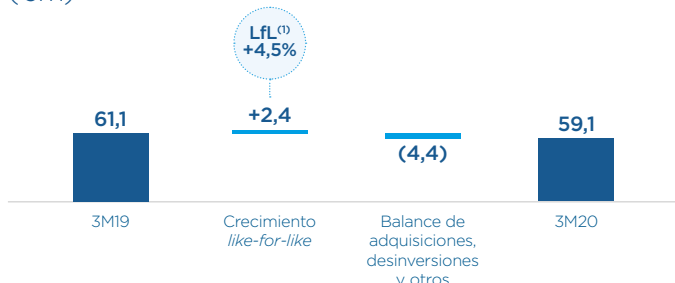
### Evolución de rentas brutas

(€m)



# OFICINAS

## Evolución de rentas brutas (€m)



## Desglose de rentas

	Rentas brutas 3M20 (€ m)	Renta pasante (€/m <sup>2</sup> /m)	PMA (años)
Madrid	43,2	17,9	2,6
Barcelona	9,7	17,5	3,2
Lisboa	5,5	17,9	4,5
Otros	0,8	11,0	6,1
<b>Total</b>	<b>59,1</b>	<b>17,7</b>	<b>2,9</b>

## Alquileres

- **Sólido crecimiento de rentas LfL** durante el periodo (+4,5%) y **release spread** del +9,7%, acelerándose su evolución frente a 2019
- **Los principales contratos firmados en 3M son:**
  - Renovación de 5.190 m<sup>2</sup> con AEAT en E-Forum, Barcelona
  - Renovación de 4.497 m<sup>2</sup> con Medtronic en PE Sanchinarro, Madrid
  - Renovación de 3.663 m<sup>2</sup> con UPS en PE Alvento, Madrid
  - Renovación de 3.574 m<sup>2</sup> con A.E.C.I.D. en PE Churruga, Madrid
  - Nuevo alquiler de 540 m<sup>2</sup> con Technip en WTC8, Barcelona
  - Nuevo alquiler de 519 m<sup>2</sup> con Koch Media en PE Alvento, Madrid
  - Nuevo alquiler de 505 m<sup>2</sup> con Honest Greens en Diagonal 514, Barcelona

	Contratados m <sup>2</sup>	Salidas	Entradas	Renovaciones	Neto	Release spread	# contratos
Madrid	21.776	(16.334)	1.378	20.398	(14.956)	+8,2%	120
Barcelona	8.561	(2.581)	1.464	7.096	(1.116)	+19,8%	27
Lisboa	0	0	0	0	0	+7,5%	7
<b>Total</b>	<b>30.336</b>	<b>(18.915)</b>	<b>2.842</b>	<b>27.494</b>	<b>(16.072)</b>	<b>+9,7%</b>	<b>154</b>

## Ocupación

- **La bajada de la ocupación se debe fundamentalmente a la salida de Sigla en Madrid**, que ya ha sido sustituido por otro inquilino con una renta superior
- **Lisboa, Ileno, y Barcelona**, prácticamente Ileno, continúan en **excelente forma**
- **Nuevo contrato de alquiler de 9.135 m<sup>2</sup> firmado con BBVA en PE Las Tablas**. El acondicionamiento de las oficinas finalizará el 14 de julio
- Por mercados, **el mejor comportamiento durante el trimestre se ha producido en Madrid CBD**

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

### Tasa de ocupación<sup>(2)</sup>

	31/03/20	31/12/19	Cambio pbs
Madrid	89,3%	91,0%	(169)
Barcelona	95,5%	96,0%	(54)
Lisba	100,0%	100,0%	0
Otros	100,0%	100,0%	0
<b>Total</b>	<b>91,4%</b>	<b>92,8%</b>	<b>(133)</b>

<sup>(1)</sup> Cartera de oficinas en explotación durante el período 3M20 (€ 56,8m de rentas brutas y el período 3M19 (€ 54,4m de rentas brutas).

<sup>(2)</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 periodo son Plaza Ruiz Picasso, Castellana 85, Monumental, Arturo Soria 343, Plaza de Cataluña 9, Pere IV y Adequa 2

## OFICINAS (CONT.)

### INVERSIONES, REFORMAS Y DESARROLLOS

#### INVERSIONES EN 3M20

	SBA (m <sup>2</sup> )	ERV	ERV Yield <sup>(1)</sup>	Adquisición
	3.048	€ 0,8m	4,5%	€ 15,4m

#### LANDMARK I EN CURSO

	SBA (m <sup>2</sup> )	Alcance	Presupuesto	Entrega
	15.254	Reforma integral	€ 32,1m	1T21
	22.387	Reforma integral (inc. CC)	€ 34,8m	1T21

#### EN STOCK

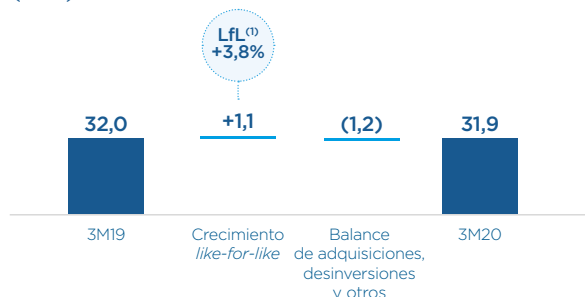
	12.460	Entrada + zonas comunes + terraza exterior	€ 1,6m	3T20
	13.244	Entrada a doble altura + zonas comunes + nuevo espacio comercial	€ 8,7m	4T20

<sup>(1)</sup> El yield sobre coste está calculado sobre el precio de compra (€ 15,4m) más el CAPEX estimado (€ 3,0m)

# CENTROS COMERCIALES

## Evolución de rentas brutas

(€m)



## Desglose de rentas

	Rentas brutas 3M20 (€ m)	Renta pasante (€/m <sup>2</sup> /m)	PMA (años)
MERLIN	31,9	22,9	2,3

## Afluencias y ventas de inquilinos

	3M20 UDM	vs 3M19
Ventas de inquilinos <sup>(2)</sup>	1.112,6	+5,1%
Afluencia <sup>(3)</sup>	103,2	+2,4%
Tasa de esfuerzo <sup>(3)</sup>	12,3%	-

## Alquileres

- Las ventas continuaron creciendo con anterioridad al Covid
- Positiva evolución del release spread (+3,8%) y crecimiento de rentas LfL (+3,8%)
- Los principales contratos firmados en 3M son:
  - Renovación de 975 m<sup>2</sup> con Mango en Bonaire
  - Nuevo alquiler de 741 m<sup>2</sup> con Pull & Bear en El Saler
  - Renovación de 460 m<sup>2</sup> con Zara Home en Artea
  - Nuevo alquiler de 234 m<sup>2</sup> con Druni en Centro Oeste

	Contratados m <sup>2</sup>	Salidas	Entradas	Renovaciones	Neto	Release spread	# contratos
Total	11.915	(6.452)	4.468	7.446	(1.984)	+3,8%	113

## Ocupación

- Mayor ocupación al final del trimestre (+91 bps) debido a la venta de 3 activos non-core
- La **desocupación voluntaria** debida al Plan Flagship asciende a 3.769 m<sup>2</sup> de forma agregada
- El mejor comportamiento durante 3M20 se ha producido en **Larios**

Stock	414.018 m <sup>2</sup>
WIP + Tres Aguas <sup>(4)</sup>	114.787 m <sup>2</sup>
Stock incl. WIP	528.805 m <sup>2</sup>

	Tasa de ocupación		Cambio bps
	31/03/20	31/12/19	
Total	94,2%	93,3%	91

<sup>(1)</sup> Cartera de centros comerciales en explotación durante el período 3M20 (€ 29,6m de rentas brutas, ) y el período 3M19 (€ 28,5m de rentas brutas)

<sup>(2)</sup> Hasta el 29 de febrero dado que los inquilinos no han reportado las ventas de marzo. Excluyendo los activos vendidos




<sup>(3)</sup> (1,6%) evolución de la afluencia durante 3M20 incluyendo el efecto de 17 días con Covid

<sup>(4)</sup> Atribuyendo el 100% de Tres Aguas

## CENTROS COMERCIALES (CONT.)

### INVERSIONES, REFORMAS Y DESARROLLOS

#### FLAGSHIP

EN CURSO		SBA (m <sup>2</sup> )	Alcance	Presupuesto	Entrega
	<b>X-Madrid</b>	47.096	Reforma integral	€ 46,4m	Terminado
<b>EN STOCK<sup>(1)</sup></b>					
	<b>El Saler</b>	47.853	Reforma integral	€ 24,0m	4T20
	<b>Porto Pi</b>	58.779	Reforma integral	€ 26,6m	1T21

<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 3M20 (€ m)	Renta pasante (€/m <sup>2</sup> /m)	PMA (años)
Madrid	8,1	4,0	4,4
Barcelona	2,4	6,1	3,0
Otros	3,9	3,9	3,9
<b>Total</b>	<b>14,3</b>	<b>4,2</b>	<b>3,8</b>

## Alquileres

- Crecimiento sostenido de manera generalizada
- Excelente release spread en todos los mercados (+8,0%), con Sevilla experimentando el mejor comportamiento (+12,2%)
- Los principales contratos firmados en 3M son:
  - Renovación de 9.075 m<sup>2</sup> con Airbus en Sevilla ZAL
  - Renovación de 2.757 m<sup>2</sup> con Comercial Servicios Alimenticios en PLZF
  - Nuevo alquiler de 2.098 m<sup>2</sup> con Moldtrans en Sevilla ZAL

	Contratados m <sup>2</sup>	Salidas	Entradas	Renovaciones	Neto	Release spread	# contratos
Madrid	-	-	-	-	-	+7,3%	4
Barcelona	4.386	(16.750)	0	4.386	(16.750)	+9,8%	4
Otros	11.173	0	2.098	9.075	2.098	+12,2%	1
<b>Total</b>	<b>15.559</b>	<b>(16.750)</b>	<b>2.098</b>	<b>13.461</b>	<b>(14.652)</b>	<b>+8,0%</b>	<b>9</b>

## Ocupación

- La cartera logística mantiene unos niveles elevados de ocupación. Barcelona (PLZF) se ve afectada por la salida de Telefónica, Serloprat y Molenbergnatie, espacio que se va a someter a una ligera reforma

Stock	1.160.292 m <sup>2</sup>
Best II	537.107 m <sup>2</sup>
Best III	465.554 m <sup>2</sup>
Stock incl. WIP	2.162.954 m <sup>2</sup>
ZAL PORT	601.482 m <sup>2</sup>
ZAL PORT WIP	125.911 m <sup>2</sup>
Stock gestionado	2.890.347 m <sup>2</sup>

	Tasa de ocupación		
	31/03/20	31/12/19	Cambio pbs
Madrid	97,2%	97,2%	-
Barcelona	85,4%	96,6%	(1,120)
Otros	99,8%	99,1%	64
<b>Total</b>	<b>96,4%</b>	<b>97,7%</b>	<b>(126)</b>

<sup>(1)</sup> Cartera de logística en explotación durante el período 3M20 (€ 12,9m de rentas brutas) y el período 3M19 (€ 12,4m de rentas brutas)

## LOGÍSTICA (CONT.)

### INVERSIONES, REFORMAS Y DESARROLLOS

#### Best II (a 31/03/20)

	SBA (m <sup>2</sup> )	ERV (€m)	Inversión (€m)	ERV Yield sobre coste
<b>Entregado</b>				
Madrid-Pinto II B <sup>(1)</sup>	29.473	1,2	13,7	8,6%
Guadalajara-Cabanillas III <sup>(1)</sup>	21.879	0,9	11,8	7,8%
<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 G	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 31/03/20)

	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	98.924	5,1	54,9	9,3%
Sevilla ZAL WIP <sup>(2)</sup>	42.650	2,0	24,4	8,4%
Lisbon Park	224.864	10,5	147,6	7,1%
Valencia-Betera	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. Una unidad de frío positivo-negativo de 4.689 m<sup>2</sup> ha sido entregada en abril

## BALANCE DE SITUACIÓN

- Línea de crédito (RCF) dispuesta en su totalidad debido al contexto actual (Covid-19)
- **€ 1.277m en efectivo y equivalentes**
- **Rating crediticio confirmado** tanto por S&P como por Moody's con posterioridad al brote de Covid
- **El LTV continúa reduciéndose hasta el 40,1%** (reducción de 47 pbs vs 31/12/19)

Ratios	31/03/2020	31/12/2019
LTV	40,1%	40,6%
Tipo interés medio	1,99%	2,09%
Vencimiento medio (años)	6,2	6,4
Deuda no hipotecaria sobre deuda total	85,0%	82,7%
Interés a tipo fijo	88,7%	99,5%

	€ millones
GAV	12.716
Deuda financiera bruta	6.380
Efectivo y equivalentes <sup>(1)</sup>	(1.277)
Deuda financiera neta	5.103
EPRA NAV	7.384

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

## INVERSIONES, DESINVERSIONES Y CAPEX

- Durante el periodo, MERLIN Properties ha adquirido **Plaza de Cataluña 9**, un activo histórico localizado en una de las plazas más emblemáticas de Barcelona. El activo tiene **3.048 m<sup>2</sup>** de SBA y será operado por **LOOM**
- **€ 185,0m de desinversiones a GAV** en el periodo incluyendo la contribución de 3 activos comerciales secundarios (Thader, La Fira y Nassica) a Silicus Socimi y la venta de 12 sucursales de BBVA
- Los tres planes de la compañía, **Landmark I, Flagship y Best II & III continúan progresando adecuadamente**. Debido al Covid-19, la compañía ha revisado sus planes de Capex, centrándose en la ejecución de activos que ya se encuentran pre-alquilados. Para mayor información por favor consulte la sección de Actualización Covid-19

	Oficinas	Retail	Logística	€ millones
Adquisiciones	Plaza de Cataluña 9			15,5
Desarrollos y WIP	Castellana 85 Monumental Plaza Ruiz Picasso Arturo Soria 343	X-Madrid	Guadalajara-Azuqueca II Madrid-San Fernando II Sevilla Zal WIP Zaragoza-Plaza II Lisbon Park	27,8
Reformas	Diagonal 605 Torre Glories	El Saler Porto Pi Larios	Madrid-Getafe (Gavilanes) Madrid-Getafe (Los Olivos) Madrid-Coslada Complex Madrid-Meco	11,0
Cartera <i>like-for-like</i> (Capex de mantenimiento) <sup>(3)</sup>				7,2
<b>Total</b>				<b>61,5</b>

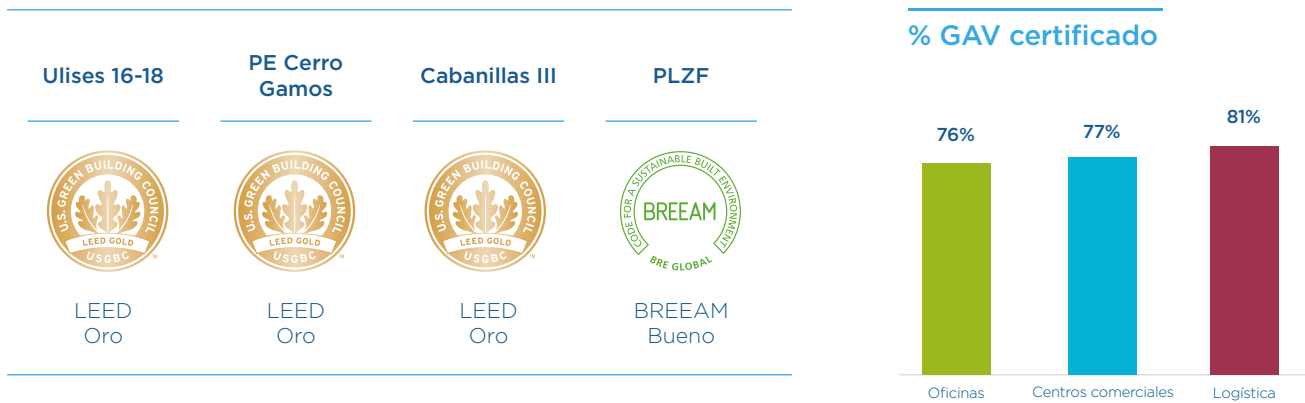
<sup>(1)</sup> Incluyendo efectivo, acciones en autocartera (€56,9m) y pagos diferidos de la venta de Juno (€ 70,0m) y Silicus (€86,5m)

<sup>(2)</sup> € 6,8m capitalizados en el Balance de situación y € 0,4 m considerados gastos en la Cuenta de resultados



## SOSTENIBILIDAD

- **Importante esfuerzo en términos de certificación de la cartera**, habiendo obtenido 16 nuevos certificados LEED/BREEAM durante el periodo
- Los 3 certificados **LEED** obtenidos tienen la calificación de **Oro**



## HECHOS POSTERIORES

- En mayo **Cilsa (ZAL Port)** entregó 2 naves a **Lidl (60.942 m<sup>2</sup>)** y **Agility (11.221 m<sup>2</sup>)**. Junto con las unidades entregadas a **DAMM y UPS durante el primer trimestre (59.948 m<sup>2</sup>)**, la compañía ha excedido los 600.000 m<sup>2</sup> operativos
- El 27 de abril MERLIN firmó un contrato de alquiler de 10 años de duración con un inquilino de primer nivel por **19.425 m<sup>2</sup> en Monumental, Lisboa**, lo que representa un 77% del activo. El edificio, que se está reformando, será entregado en 1T21 con una yield sobre coste del 9,4%. **Esto supone la mayor operación de alquiler registrada en Lisboa CBD** hasta la fecha
- El 1 de abril MERLIN entregó una nave de frío positivo-negativo de **4.689 m<sup>2</sup> en Sevilla ZAL a Carbó Collbatallé**

# ACTUALIZACIÓN COVID-19

## OPERATIVA

- **El 15 de marzo se declaró el estado de alarma** en España tras el brote pandémico de Covid-19. El calendario para **volver a la normalidad** comenzó en mayo y está escalonado en 4 fases, **apuntando a su fin para el 30 de junio**
- Durante este período, **nuestro principal objetivo** ha sido **proteger la salud y la seguridad** de nuestros empleados, inquilinos, contratistas y proveedores, **manteniendo al mismo tiempo la actividad de la empresa**
- Desde el punto de vista operativo, **todos nuestros activos en explotación han permanecido abiertos y accesibles a los inquilinos durante este período**, con todos los servicios disponibles y medidas reforzadas de limpieza, desinfección y filtrado de aire
- Conforme a la declaración del estado de alarma, las distintas **actividades han sido calificadas como esenciales, cuya apertura estaba permitida, y no esenciales, sometidas a un cierre forzoso**
- **MERLIN cuenta con una amplia diversificación de ingresos por categoría de activos, tipología de inquilinos y exposición sectorial**, lo que ha contribuido a **mitigar el impacto de la pandemia**

	Oficinas	Centros comerciales	Logística	Net Leases	Otros
Ponderación por tipología de activo <sup>(1)</sup>	47%	22%	11%	17%	3%
Afectado <sup>(2)</sup>	3,5%	89,0%	0,0%	0,0%	97,0%
No afectado	96,5%	11,0%	100,0%	100,0%	3,0%

Incluyendo restauración

<sup>(1)</sup> Calculado como la renta pasante de cada tipo de activo dividido por la renta pasante total

<sup>(2)</sup> Incluyendo actividades no esenciales y restaurantes. Los restaurantes pueden permanecer abiertos para la entrega a domicilio, pero la actividad ha sido reducida

# POLÍTICA COMERCIAL

- MERLIN Properties ha diseñado una política comercial para ayudar a sus inquilinos con las dificultades ocasionadas por el brote de Covid-19

## Política comercial de MERLIN

<b>Implementación</b>	▶▶▶	17 de marzo de 2020			
<b>Clientes cualificados</b>	▶▶▶	Los inquilinos afectados por el cierre forzoso establecido en la regulación del estado de alarma			
<b>Condiciones para su aplicación</b>	▶▶▶	Que los inquilinos estén al día en sus obligaciones contractuales, incluyendo el pago de alquileres anteriores y gastos comunes			
<b>Política</b>	▶▶▶	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bonificación del 100% de la renta desde el 15 de marzo (estado de alarma) hasta lo primero que acontezca (i) el fin del cierre forzoso o (ii) el 31 de julio</li> <li>• Los inquilinos siguen pagando los gastos comunes</li> <li>• Los inquilinos renuncian al ejercicio de cualquier acción futura contra MERLIN en relación al Covid-19</li> </ul>			
<b>Adopción</b>	▶▶▶		Oficinas	Centros comerciales	Otros
		Universo elegible <sup>(1)</sup>	3%	89%	97%
		Inquilinos que han aceptado	100%	>85%	100%

### • Impacto en el negocio

- **MERLIN Properties implementó la política comercial con rapidez**, aliviando a los inquilinos afectados por el cierre obligatorio. Dicha política ha sido ampliamente aceptada por nuestros inquilinos, mejorando la imagen de marca MERLIN, reduciendo la litigiosidad y, eventualmente, dando frutos comerciales a largo plazo
- El 19 de marzo, MERLIN proporcionó una actualización al regulador bursátil cuantificando **el impacto de la política comercial como menos del 10% de los ingresos**. Este cálculo asumió la aceptación de la política por parte del 100% de los inquilinos elegibles hasta el 31 de julio (4,5 meses)
- El 28 de abril, **el Gobierno** publicó las directrices generales para el **retorno a la “nueva normalidad” a largo de las 8 semanas siguientes**. En principio, todas las tiendas de los centros comerciales reabrirán a partir del 25 de mayo, con una reducción del 60% del tráfico y con restricciones de distanciamiento entre usuarios. A partir del 8 de junio, la reducción del tráfico en los centros comerciales será del 50%
- **Por tanto, el impacto de la política comercial será menor que el proyectado originalmente**. No obstante, **se está diseñando una nueva política de bonificación parcial** para el período posterior al Covid-19. Los detalles se anunciarán una vez sean comunicados a nuestros inquilinos

<sup>(1)</sup> % de rentas brutas por categoría de activo

## NIVEL DE COBROS

- La práctica comercial habitual en España es **facturar mensualmente por adelantado**. MERLIN tiene una **base de inquilinos de muy alta calidad**, lo que se traduce en **un alto nivel de cobros**, como se ilustra en la siguiente tabla

(% del total de facturas devengadas)

Abril 2020	Oficinas	Centros comerciales	Net leases	Logística
Política comercial	0% <sup>(1)</sup>	58,0%	0%	0%
Cobrado	95,2%	28,2%	100%	94,9%
En proceso <sup>(2)</sup>	3,2%	0%	0%	3,2%
No cobrado	1,6%	13,8%	0%	1,9%

<sup>(1)</sup> Hemos excluido el componente retail de oficinas dado que es residual en la categoría (-3%)

<sup>(2)</sup> Incluye principalmente administraciones públicas

## INQUILINOS DE CALIDAD

• **Oficinas.** El **95%** de nuestros inquilinos son **grandes corporaciones** y el **70%** de nuestras oficinas se utilizan como **sede central**. El **89%** de nuestros inquilinos operan en **industrias menos vulnerables**<sup>(1)</sup> a los efectos del Covid-19



- Grandes corporaciones **95%**
- PYMES **5%**



- Sede central **70%**
- Delegación **30%**



- Menos vulnerables **89%**
- Retail **5%**
- Transporte **3%**
- Ocio **1%**
- Automovil **1%**
- Turismo **1%**
- Operadores externos de espacios flexibles **<1%**

• **Centros comerciales.** En la era post-Covid, la **proximidad y la conveniencia son los elementos clave en el retail**. Nuestra **cartera está compuesta predominantemente por centros comerciales urbanos**, en los cuales los clientes compran muy cerca de donde viven y/o trabajan. Esta categoría de activos urbanos representa el **58%** de nuestras rentas anuales. El **73%** de nuestra base de inquilinos son empresas que cotizan en bolsa o grandes corporaciones privadas



- Urbanos **58%**
- Dominantes **37%**
- Secundarios **5%**



- Empresas cotizadas **41%**
- Corporaciones privadas **32%**
- Otros **27%**

• **Logística.** Nuestra base de activos ha crecido orgánicamente en los últimos años, desarrollando una cartera de activos nueva mediante la ejecución del plan Best I (completado) y los planes Best II & III (en curso). **MERLIN disfruta de una posición de liderazgo en el mercado ibérico** y, lo que es más importante ahora, **nuestros modernos activos cumplen con los estándares de los operadores logísticos 3PL** para cubrir las necesidades del comercio online, lo que resulta en una cartera muy adecuada para el mismo. Solamente el **11%** de la cartera está expuesto a las actividades de logística industrial, exposición que se verá aún más reducida tras la finalización de los planes Best II & III



- Comercio online (3PLs) **89%**
- Logística industrial **11%**

<sup>(1)</sup> Las industrias menos vulnerables conforme la definición de S&P incluyen principalmente los Servicios Públicos (utilities), el Sector Industrial, la Administración Pública, la Sanidad, los Productos de Consumo, el Sector Financiero, el sector Inmobiliario, la Consultoría, los Servicios Jurídicos y otros servicios, la Tecnología y la Educación

## BALANCE DE SITUACIÓN

- MERLIN Properties se beneficia de un **sólido balance para superar este desafiante período**, con un reducido apalancamiento (40,1% LTV) y una posición de efectivo y equivalentes de 1.277 millones de euros a 31 de marzo de 2020
- **La compañía no afronta ningún vencimiento de deuda hasta 2022**, debido a la ausencia de pagarés u otros instrumentos financieros a corto plazo
- **Ambas agencias de rating han confirmado la calificación crediticia de MERLIN tras el brote del Covid-19 teniendo en cuenta la política comercial**. La calificación de S&P es BBB (estable) y la de Moody's es Baa2 (estable)

## MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE CAPITAL

La compañía ha adoptado las siguientes **iniciativas para proteger el capital**:

Medidas	Contenido	Impacto
Planes de capex	MERLIN ha separado los <b>proyectos en ejecución y con altos niveles de pre-alquiler</b> de los no iniciados y que pueden ser aplazados. <b>Los proyectos en ejecución que generan renta en el corto plazo suponen una inversión total de 247,7 millones de euros</b> a lo largo de los próximos cuatro años, de los cuales se espera desembolsar 167,4 millones de euros este año. <b>Las rentas futuras incrementales atribuibles a estos proyectos (de los cuales el 65% está pre-alquilado) ascienden a 37,3 millones de euros</b>	€ 458 millones
Dividendos	El reparto del dividendo correspondiente a 2019 será aprobado en la Junta General de Accionistas que se celebrará el 17 de junio. En octubre de 2019, se distribuyeron a cuenta 0,20€ por acción. El dividendo complementario propuesto ascenderá a 0,146€ por acción, pagaderos en efectivo. También se propondrá una devolución de prima de emisión de 0,174€ por acción, pagaderos en efectivo, delegando la ejecución del mismo al Consejo, que decidirá después de analizar el impacto del Covid-19 en la evolución del negocio	€ 81 millones
Gastos de estructura	El Consejo de Administración ha decidido reducir su retribución en un 25% y ha acordado con el CEO, el Director General Corporativo y el equipo directivo la renuncia de estos a toda la retribución variable y al plan de acciones correspondiente al 2020	€ 11 millones

# APÉNDICE

---

1. Cuenta de Resultados consolidada

2. Balance de Situación consolidado

## 1. Cuenta de resultados consolidada

(€ miles)	31/03/20	31/03/19
<b>Rentas brutas</b>	<b>130.377</b>	<b>131.712</b>
Oficinas	59.122	61.147
Centros comerciales	31.865	32.001
Logística	14.276	13.152
Net Leases	21.796	21.778
Otros	3.318	3.633
<b>Otros ingresos de explotación</b>	<b>1.404</b>	<b>861</b>
<b>Total ingresos de explotación</b>	<b>131.781</b>	<b>132.573</b>
Incentivos	(3.760)	(5.132)
Bonificación Covid-19	(3.308)	0
<b>Total gastos de explotación</b>	<b>(28.354)</b>	<b>(32.603)</b>
Gastos de explotación de activos no repercutibles a arrendatarios	(10.685)	(12.405)
Gastos de personal	(7.583)	(7.816)
Gastos generales	(2.506)	(2.187)
Gastos generales no-overheads	(1.542)	(1.260)
Provisión contable para Plan Incentivos L/P	(6.038)	(8.935)
<b>EBITDA CONTABLE</b>	<b>96.359</b>	<b>94.838</b>
Amortizaciones	(359)	(346)
Resultado enajenación inmovilizado	(13.854)	(23)
Exceso de provisiones	(235)	(316)
Variación valor razonable inversiones inmobiliarias	0	0
Diferencia negativa en combinación de negocio	0	(3.110)
<b>EBIT</b>	<b>81.911</b>	<b>91.043</b>
Resultado financiero neto	(28.508)	(27.460)
Costes amortización deuda	(4.157)	(3.053)
Resultado enajenación instrumentos financieros	0	43
Variación valor razonable de instrumentos financieros	(9.832)	(1.395)
Participación en el resultado de sociedades en equivalencia	476	2.671
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>39.890</b>	<b>61.849</b>
Impuesto sobre beneficios	(1.260)	(1.752)
<b>RESULTADO DEL PERIODO</b>	<b>38.630</b>	<b>60.097</b>
Minoritarios	0	0
<b>RESULTADO DEL PERIODO SOCIEDAD DOMINANTE</b>	<b>38.630</b>	<b>60.097</b>



## 2. Balance de situación consolidado

(€ miles)

ACTIVO	31/03/20	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31/03/20
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>13.048.618</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>6.738.147</b>
Inmovilizado intangible	853	Capital	469.771
Inmovilizado material	11.900	Prima de emisión	3.813.409
Inversiones inmobiliarias	12.046.034	Reservas	2.662.010
Inversiones contabilizadas por el método de la participación	438.470	Acciones y participaciones en patrimonio propias	(56.926)
Inversiones financieras a largo plazo	463.583	Otras aportaciones de socios	540
Activos por impuesto diferido	87.778	Dividendo a cuenta	(92.939)
		Beneficios consolidados del ejercicio	38.630
		Ajustes por cambios de valor	(96.348)
		Minoritarios	-
		<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>7.226.359</b>
		Deudas a largo plazo	6.506.314
		Provisiones a largo plazo	32.353
		Pasivos por impuesto diferido	687.692
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>1.116.050</b>	<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>200.162</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	37.573	Deudas a corto plazo	78.957
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	1.058	Provisiones a corto plazo	778
Inversiones financieras a corto plazo	8.836	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	103.217
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.060.185	Otros pasivos corrientes	17.210
Periodificaciones	8.398		
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>14.164.668</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>14.164.668</b>



**MERLIN**

PROPERTIES

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