



EVOLUCIÓN CONSOLIDADA

+5,1%

Rentas brutas vs 3M17

+71,5%

BPA vs 3M17

+18,8%

NAV vs 3M17

- **Resultados sólidos**, afectados por la capitalización de los honorarios de Testa Residencial (TR) y la salida conocida de Huawei.
- **La capitalización del contrato de servicios con TR** supone un **aumento de participación del 12,7% al 17,0%** y tiene dos impactos: (i) ganancia neta extraordinaria de € 53,6m (impulsando el crecimiento del BPA) y (ii) la pérdida de aprox. € 2m de EBITDA recurrente en el trimestre.
- Los márgenes están afectados por la pérdida de la renta variable de los hoteles de 2016, facturada en 3M17 (€ 0,9m) y € 2,6m de mayores incentivos y ayudas a la implantación en 3M18 vs 3M17, debidas a la intensa actividad de alquileres.
- **AFFO** (€ 0,15 por acción en el trimestre) **según lo planeado para cumplir con la estimación dada al mercado para 2018** (€ 0,58 por acción).

EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO

+2,7%

Rentas like-for-like⁽³⁾ vs 3M17

+4,0% | **+3,4%** | **+13,5%**

Oficinas Cen. Com. Logística
Release spread

-24 pbs

Ocupación vs 31/12/17

92,4%

- **Oficinas:** 108.966 m² contratados. **LfL⁽³⁾ de -0,6%** y **release spread** positivo de **+4,0%**.
- **Centros comerciales:** 32.887 m² contratados. **LfL⁽³⁾ de +6,5%** y **release spread** de **+3,4%**.
- **Logística:** 210.396 m² contratados. **LfL⁽³⁾ de +7,6%** y **release spread** de **+13,5%**.

⁽¹⁾ Excluyendo partidas no recurrentes (€ 0,2m) más LTIP devengado (€ 11,0m).

⁽²⁾ FFO equivale a EBITDA menos pago de intereses netos, menos minoritarios, menos impuesto de sociedades recurrente más porcentaje de ganancias por puesta en equivalencia. FFO reportado en 3M17 ha sido ajustado de acuerdo con esta metodología.

⁽³⁾ Cartera en explotación durante el período 3M17 (€ 113,8m de rentas brutas) y el período 3M18 (€ 116,9m de rentas brutas).

(€ millones)	3M18	3M17	Variación
Ingresos totales	124,1	119,9	+3,5%
Rentas brutas	121,2	115,3	+5,1%
Rentas netas	103,6	102,9	+0,7%
<i>Margen</i>	85,5%	89,3%	
EBITDA ⁽¹⁾	97,5	99,4	(2,0%)
<i>Margen</i>	80,5%	86,3%	
FFO ⁽²⁾	70,2	74,2	(5,3%)
AFFO	68,5	71,1	(3,7%)
Resultado neto	114,1	66,6	+71,5%

(€ por acción)	3M18	3M17	Variación
FFO	0,15	0,16	(5,3%)
AFFO	0,15	0,15	(3,7%)
BPA	0,24	0,14	+71,5%
NAV	13,49	11,36	+18,8%

	Contratados	Renta 3M18	Alquileres	Ocup. vs 31/12/17	
	m ²	€m	Cambio Lfl	Release spread	Pbs
Oficinas	108.966	54,5	(0,6%)	+4,0%	(122)
Centros comerciales	32.887	24,0	+6,5%	+3,4%	(50)
High Street retail	n.a.	27,2	+4,0%	n.a.	-
Logística	210.396	11,9	+7,6%	+13,5%	+25
Otros	n.a.	3,6	+8,9%	n.a.	(10)
Total	352.248	121,2	+2,7%		(24)

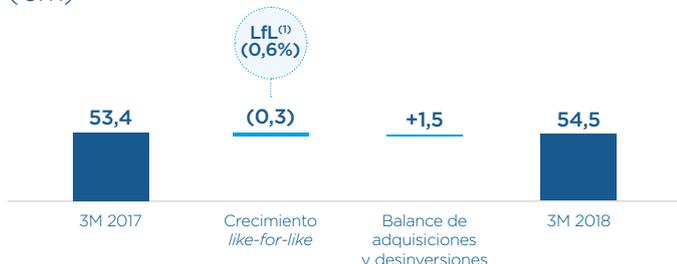
Evolución de rentas brutas

(€m)



OFICINAS

Evolución de rentas brutas (€m)



Desglose de rentas

	Rentas brutas 3M18 (€m)	Renta pasante (€/m ² /mes)	PMA (años)
Madrid	43,0	16,8	3,1
Barcelona	7,8	13,9	3,7
Lisboa	3,0	18,3	3,1
Otros	0,7	10,8	8,1
Total	54,5	16,3	3,3

Alquileres

- **Buena evolución** en nuestros 3 mercados principales, con crecimientos de renta en renovaciones (*release spread*) del **+4,0%** de media.
- **Los principales contratos firmados en el 3M18 son:**
 - Nuevo alquiler de 2.056 m² con Vass en Avda Europa 1B, Madrid.
 - Nuevo alquiler de 1.800 m² con Ahorro Corporación en Eucalipto 25, Madrid.
 - Nuevo alquiler de 2.907 m² con Vardenlande en WTC6, Barcelona.
 - Renovación de 11.007 m² con Schneider Electric en Poble Nou 22@, Barcelona.
 - Renovación de 9.315 m² con el Ministerio de Interior en Alcalá 40, Madrid.

	m ² contratados	Salidas	Entradas	Renovaciones	Neto	<i>Release spread</i>	# contratos
Madrid	73.715	(51.817)	34.347	39.368	(17.470)	+2,9%	171
Barcelona	25.188	(1.934)	4.608	20.580	2.674	+8,5%	77
Lisboa	10.063	(1.211)	564	9.499	(647)	+8,0%	14
Total	108.966	(54.962)	39.519	69.447⁽²⁾	(15.443)	+4,0%	262

Ocupación

- **Descenso puntual de la ocupación en Madrid** debido a la salida de Huawei en Las Tablas (-16.545 m²).
- **Excelente evolución en Barcelona** (+128 pbs), impulsada por los nuevos alquileres en WTC6, Sant Cugat I y Citypark Cornellà.
- **Ligero descenso en Lisboa**, debido al proceso de vaciar **Monumental** antes de la **reforma** integral del edificio.
- **El mejor comportamiento** durante el trimestre se ha producido en **Barcelona NBA 22@**.

Stock	1.267.343 m ²
WIP	97.017 m ²
Stock incl. WIP	1.364.360 m ²

	Tasa de ocupación		
	31/03/18	31/03/17	Cambio pbs
Madrid	86,0%	87,8%	(180)
Barcelona	90,3%	89,0%	+128
Lisboa	87,2%	88,2%	(108)
Otros	100,0%	100,0%	-
Total	87,0%	88,2%	(122)

⁽¹⁾ Cartera de oficinas en explotación durante el período 3M17 (€ 53,3m de rentas brutas) y durante el período 3M18 (€ 53,0m de rentas brutas).

⁽²⁾ Excluyendo roll-overs

OFICINAS (CONT.)

INVERSIONES, REFORMAS Y DESARROLLOS

WIP	SBA (m²)	Alcance	Adquisición	Capex	% ejecución	Entrega	
	Torre Glòries	37.614	Desarrollo	€ 142m	€ 15m	71%	Jul-18
	Torre Chamartín	17.733	Desarrollo	€ 31m	€ 31m	98%	Abr-18

LANDMARK I

	SBA (m²)	Alcance	Presupuesto	% ejecución	
	Balmes	6.187	Reforma integral	€ 1,8m	16%
	Monumental	22.387	Reforma integral (inc. CC)	€ 23,0m	4%
	Adequa #1	27.399	Obras de urbanización	€ 3,3m	7%
	Marqués de Pombal	12.460	Entrada + zonas comunes + terraza exterior	€ 3,0m	2%
	Diagonal 605	14.795	Reforma integral	€ 8,0m	3%

CENTROS COMERCIALES

Evolución de rentas brutas

(€m)



Desglose de rentas

	Rentas brutas 3M18 (€m)	Renta pasante (€/m ² /mes)	PMA (años)
MERLIN	24,0	19,1	2,8

Afluencia y ventas de inquilinos

	3M18 U12M	vs 3M17
Afluencia	94,4m	(0,7%)
Ventas de inquilinos	€ 879,2m	+0,7%
OCR	12,9%	

Alquileres

- **Crecimiento muy positivo en términos comparables (like-for-like)**, fundamentalmente debido al crecimiento en rentas.
- **Los principales contratos firmados en el 3M18 son:**
 - Renovación de 3.761 m² con Zara en Porto Pi.
 - Nuevo alquiler de 3.693 m² con Yelmo Cines en Artea.
 - Renovación de 3.110 m² con H&M en La Fira.
 - Renovación de 2.597 m² con Mercadona en Vilamarina.
 - Ampliación de 1.264 m² con Lefties en Marineda.

	Contratado	Salidas	Entradas	Renovaciones	Neto	Release spread	# Contratos
Total	32.887	(7.020)	4.886	28.000	(2.134)	+3,4%	198

Ocupación

- **Ligera caída en ocupación (-50 pbs)** debido al comienzo de las **reformas de Larios y Porto Pi**.
- **El mejor comportamiento** durante el trimestre se ha producido en La Vital.

Stock	441.108 m ²
X-Madrid+Tres Aguas ⁽¹⁾	114.433 m ²
Stock con X-Madrid+Tres Aguas	555.542 m ²

	Tasa de ocupación		Cambio pbs
	31/03/18	31/12/17	
Total	88,9%	89,4%	(50)

⁽¹⁾ Cartera de centros comerciales en explotación durante 3M17 (€ 22,4m de rentas brutas) y durante el período 3M18 (€ 23,8m de rentas brutas).

CENTROS COMERCIALES (CONT.)

INVERSIONES, REFORMAS Y DESARROLLOS

INVERSIONES

Se ha adquirido un local en Porto Pi.

Centro comercial	SBA (m ²)	Precio (€m)
Porto Pi	228	0,8

WIP

Alcance	Presupuesto	% ejecución	SBA (m ²)	Entrega	Pre-alquiler
X-Madrid					
Reforma integral	€ 31,8m	13%	47.424	Mayo-19	70%

FLAGSHIP

Alcance	Presupuesto ⁽¹⁾	% ejecución	SBA (m ²)	Entrega
Arturo Soria				
Fachada, accesos, instalaciones, iluminación y suelos	€ 4,7m	82%	6.959	Abr-18 Fase I

Larios				
Reforma integral	€ 21,2m	8%	45.076	Dic-18

El Saler				
Extensión (+2,700 m ²), fachada y accesos	€ 15,2m	8%	47.013	Dic-19

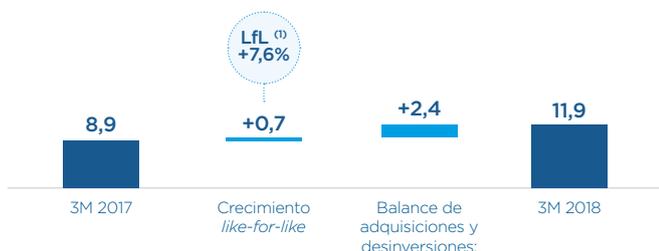
Porto Pi				
Reforma integral	€ 16,0m	7%	58.779	Mar-20

⁽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 3M18 (€ m)	Renta pasante (€/m ² /mes)	PMA (años)
Madrid	6,1	3,8	5,0
Barcelona	3,1	5,2	2,7
Otros	2,7	3,6	6,5
Total	11,9	4,1	4,2

Alquileres

- **Excelente crecimiento en términos comparables (like-for-like)** debido a las notables alzas en rentas y ocupación.
- **Sobresaliente release spread** en Barcelona (+24,6%), Sevilla (+15,9%) y Madrid (+9,2%).
- **Los principales contratos firmados en el 3M18 son:**
 - Nuevo alquiler de 59.814 m² con Leroy Merlin en Meco II, Madrid.
 - Nuevo alquiler de 19.151 m² con Coca-Cola en Getafe (Gavilanes), Madrid.
 - Nuevo alquiler de 15.412 m² con IDLogistics en Getafe (Gavilanes), Madrid.
 - Nuevo alquiler de 11.179 m² con GLS en San Fernando I, Madrid.
 - Renovación de 6.859 m² con Molenbergnatie en PLZF, Barcelona.

	Contratado	Salidas	Entradas	Renovaciones	Neto	Release spread	# Contratos
Madrid	161.595	-	110.408	51.186	110.408	+9,2%	7
Barcelona	18.038	(7.145)	5.596	12.442	(1.549)	+24,6%	6
Otros	30.763	(7.724)	15.646	15.117	7.922	+15,9%	5
Total	210.396	(14.869)	131.650	78.745	116.781	+13,5%	18

Ocupación

- **Plena ocupación prácticamente en toda la cartera.**
- Los **desarrollos** y proyectos **WIP 100% ocupados** en el momento de entrar en el Balance (por ejemplo, Meco II, Getafe-Gavilanes, San Fernando I).

Stock	1.076.619 m ²
WIP	493.210 m ²
Stock con WIP	1.569.829 m ²
ZAL Port	467.930 m ²
ZAL Port WIP	60.024 m ²
Stock gestionado	2.097.783 m ²

	Tasa de ocupación		Cambio pbs
	31/03/18	31/03/17	
Madrid	100,0%	100,0%	-
Barcelona	98,6%	99,4%	(76)
Otros	95,8%	94,7%	+110
Total	98,8%	98,5%	+25

LOGÍSTICA (CONT.)

INVERSIONES, REFORMAS Y DESARROLLOS

INVERSIONES

	SBA (m ²)	Rentas brutas (anual)	Yield sobre coste	Inversión
Cabanillas X	21.544	€ 0,9m	7,4%	€ 11,5m
Toledo-Seseña	28.541	€ 1,1m	8,1%	€ 14,0m

WIP entregado en 3M18

	SBA (m ²)	Rentas brutas (anual)	Yield sobre coste	Inversión
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 31/03/18)

	SBA (m ²)	ERV (€m)	Inversión (€m)	ERV YoC
Madrid-Pinto II B	29,473	1,1	10.9	9.7%
Madrid-San Fernando II	34,224	1,8	20.3	8.7%
Guadalajara-Azuqueca II	98,000	4,3	47.6	9.0%
Guadalajara-Azuqueca III	51,000	2,2	29.6	7.5%
Guadalajara-Cabanillas Park I F	19,750	0,8	10.4	7.5%
Guadalajara-Cabanillas Park II	210,678	8,3	109.6	7.6%
Guadalajara-Cabanillas X	21,544	0,9	11.5	7.4%
Toledo-Seseña	28,541	1,1	14.0	8.1%
Total	493,210	20,5	253.9	8.1%

BALANCE DE SITUACIÓN

- **Repago de los leasings** a vencimiento por € 123,6m.
- **La Compañía reduce el apalancamiento** 20 pbs para situarlo en el 43,4%.
- **Testa Residencial** valorada a € 295,7m **(+67% o € 119m de valor creado en 2 años)**

	€ millones
GAV	11.384
Deuda financiera bruta	5.286
Caja ⁽²⁾	(350)
Deuda financiera neta	4.937
NAV	6.338

Ratios	31/03/2018	31/12/2017
LTV	43,4%	43,6%
Tipo interés medio	2,21%	2,23%
Vencimiento medio (años)	6,0	6,1
Deuda no hipotecaria sobre deuda total	78,0%	78,5%
Interés a tipo fijo	99,3%	98,6%
Posición de liquidez ⁽²⁾ (€m)	770	949

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

INVERSIONES, DESINVERSIONES Y CAPEX

- Actividad inversora reducida.
- Lanzamiento de los planes de Capex para los próximos 4 años: **Landmark I, Flagship y Best II.**

	Oficinas	Centros comerciales	Logística	€ millones
Adquisiciones	Endesa leasings	Porto Pi unit	Getafe-Gavilanes San Fernando I	49,9
Desarrollos y WIP	Torre Chamartin Torre Glòries	X-Madrid	Cabanillas X Toledo-Seseña Madrid-Meco II	20,4
Reformas	Adequa, Balmes Marques de Pom- bal Diagonal 605	Arturo Soria Porto Pi		2,7
Cartera <i>like-for-like</i> (Capex de mantenimiento) ⁽³⁾				2,3
Total				75,3

⁽¹⁾ Incluye efectivo y pagos diferidos de la desinversión de hoteles (€ 50,8m).

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

⁽³⁾ € 1,7m son activados en Balance y € 0,6m son gastos en la cuenta de resultados.

SOSTENIBILIDAD

- **Excelente progresión en el programa de certificación de la cartera**, habiendo obtenido 12 certificaciones LEED/BREEAM nuevas en el periodo (8 desde lo último reportado).
- **6 LEED Oro** obtenidos.



HECHOS POSTERIORES

- El 17 de abril MERLIN adquirió **Torre Zen**, un edificio de oficinas de **10.190 m²** ubicado en el área EXPO de **Lisboa** y 100% alquilado a inquilinos de primera clase. El precio de adquisición fue de **€ 33,3 millones**, representando un **yield bruto del 6,4%**.
- El 7 de mayo MERLIN celebró la Junta General de Accionistas. Todos los puntos del orden del día fueron aprobados, incluyendo una **distribución a los accionistas de € 0,26 por acción**, que será pagada de forma efectiva el 25 de mayo.
- Desde el 31/03/18, MERLIN ha firmado **tres contratos de arrendamiento de formato grande**: (i) **9.135 m²** arrendados a CCC, en 8 plantas, en Torre Glories, con una opción para ampliar el alquiler a **5.642 m²** adicionales, (ii) **6.176 m²** arrendados a Allfunds Bank (filial de GIC) para alquiler el edificio entero de Avda Burgos 210 que pasa a ser su sede central, y (iii) Gloval Advisory ha arrendado **1.842 m²** en Eucalipto 33, activo recién reformado.

APÉNDICE

1. Cuenta de resultados consolidada
2. Balance de situación consolidado
3. Medidas alternativas de rendimiento

1. Cuenta de resultados consolidada

(€ miles)	31/03/18	31/03/17
Rentas Brutas	121.191	115.293
Oficinas	54.535	53.356
High street retail	27.162	26.143
Centros comerciales	23.979	22.587
Logística	11.942	8.907
Otros ⁽¹⁾	3.573	4.300
Otros ingresos de explotación	92.645	4.607
Total Ingresos de Explotación	213.836	119.900
Descuentos de renta, linealizaciones	(5.581)	(3.557)
Impagados	(213)	(33)
Total Gastos de explotación	(32.016)	(24.941)
Gastos de explotación de activos no repercutibles a arrendatarios	(11.750)	(8.759)
Gastos de Personal	(6.940)	(5.523)
Gastos Overheads	(2.132)	(2.582)
Gastos No Overheads	(234)	(952)
Provisión LTIP	(10.960)	(7.125)
EBITDA	176.026	91.369
Amortizaciones	(2.598)	(1.768)
Resultado enajenación inmovilizado	(197)	(338)
Exceso de provisiones	9.141	-
EBIT	182.372	89.263
Resultado Financiero	(28.757)	(25.249)
Costes Amortización de deuda	(2.315)	(2.449)
Resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	(134)	216
Variación valor razonable instrumentos financieros	(1.615)	5.380
Participación en el resultado de sociedades en equivalencia ⁽¹⁾	(34.868)	474
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	114.683	67.635
Impuestos sobre beneficios	(489)	(804)
RESULTADO DEL PERIODO	114.194	66.831
Minoritarios	(45)	(280)
RESULTADO DEL PERIODO SOCIEDAD DOMINANTE	114.149	66.551

⁽¹⁾ Incluye la contabilización de Testa Residencial, por una ganancia extraordinaria neta de € 52.866 miles (€ 89.721 miles en otros ingresos de explotación y -€ 36.854 miles en participación en el resultados por puesta en equivalencia)

2. Balance de situación consolidado

(€ miles)

ACTIVO	31/03/18	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31/03/18
ACTIVO NO CORRIENTE	11.517.171	PATRIMONIO NETO	5.834.267
Inmovilizado intangible	240.617	Capital suscrito	469.771
Inmovilizado material	3.673	Prima de emisión	3.970.842
Inversiones inmobiliarias	10.426.912	Reservas	1.410.259
Inversiones por el método de participación	426.261	Acciones propias	(12.274)
Inversiones financieras a largo plazo	275.589	Otras aportaciones de socios	540
Activos por impuesto diferido	144.119	Dividendo a cuenta	(93.457)
		Ajustes por cambios de valor	(31.730)
		Resultado del ejercicio atribuible a la Sociedad Dominante	114.148
		Socios externos	6.168
		PASIVO NO CORRIENTE	5.999.758
		Deudas a largo plazo	5.337.807
		Provisiones a largo plazo	69.496
		Pasivos por impuesto diferido	592.456
ACTIVO CORRIENTE	470.670	PASIVO CORRIENTE	153.816
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	94.200	Deudas a corto plazo	74.039
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	66.321	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	867
Inversiones financieras a corto plazo	7.150	Otros pasivos corrientes	59.849
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	295.121	Provisiones a corto plazo	19.061
Otros activos corrientes	7.877		
TOTAL ACTIVO	11.987.841	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	11.987.841

3. Medidas alternativas de rendimiento

De acuerdo con las recomendaciones emitidas por la European Securities and Markets Authority (ESMA), las medidas alternativas del rendimiento se describen a continuación.

Glosario

EBITDA

Resultado operativo antes de revalorizaciones netas, amortizaciones, provisiones, intereses e impuestos.

EBITDA recurrente

Se calcula como EBITDA menos gastos generales no recurrentes de la Compañía.

EPRA costes

Costes de explotación recurrentes de la Compañía dividido entre las rentas recurrentes.

EPRA NAV

El EPRA Net Asset Value (EPRA NAV) se calcula en base a los fondos propios consolidados de la compañía y ajustando determinadas partidas siguiendo las recomendaciones de la EPRA, incluir valor de los activos a mercado y excluir determinadas partidas que no se espera que cristalicen en un negocio de patrimonio en alquiler sostenido.

EPRA NNNNAV (€ miles)

EPRA NAV ajustado para incluir el valor razonable de los instrumentos financieros, deuda y impuestos diferidos.

EPRA Net Initial Yield

Ingreso por alquileres anualizado basado en las rentas pasantes a fecha de balance, menos costes comunes no repercutidos, dividido por el valor de mercado del activo, incrementado con los costes de adquisición.

EPRA "topped-up" NIY

Ajuste al EPRA Net Initial Yield con respecto al vencimiento de los períodos de renta gratuita y otros incentivos al arrendatario.

EPRA tasa de desocupación

Ocupaciones financieras según cálculos recomendados por EPRA (superficies ocupadas multiplicadas por la renta demercado / superficies en explotación a rentade mercado).

FFO

Resultado recurrente del negocio calculado como EBITDA menos intereses netos del período.

FFO recurrente

FFO menos gastos generales de la Compañía.

GAV

Valor de la cartera según la última tasación externa disponible más pagos anticipados para proyectos llave en mano y desarrollos.

Período medio de vencimiento de deuda (años)

Representa la duración media de la deuda de la Compañía hasta su vencimiento.

Release spread

Diferencia entre la nueva renta firmada y la renta anterior en renovaciones (mismo espacio, mismo inquilino) o realquileres (mismo espacio, distinto inquilino) durante los últimos doce meses.

Rentas like-for-like

Diferencia entre las rentas recibidas en el período de análisis y las rentas recibidas en el período similar un año antes para el mismo perímetro de activos.

Rentas brutas anualizadas

Renta pasante a 31 de marzo multiplicada por 12.

Renta Media Pasante

Representa la renta por m²/mes a la cual está arrendado un activo o categoría de activos a 31 de marzo.

Resultado neto EPRA

Resultado recurrente de los negocios estratégicos.

Yield bruto

Representa la rentabilidad bruta de un activo o categoría de activos. Se calcula dividiendo la renta bruta anualizada entre el último GAV disponible.

PMA (WAULT)

Periodo medio de vigencia de contratos de alquiler, calculado como número de años de vigencia de los contratos de alquiler, desde el 31 de marzo de 2018 y hasta el primer hito de ruptura de un contrato de alquiler, ponderado por la renta bruta de cada contrato de alquiler.



MERLIN

PROPERTIES

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