



EVOLUCIÓN CONSOLIDADA

+4,1%

FFO por acción vs 9M16

+28,2%

BPA vs 9M16

+12,3%

NAV vs 9M16

- **Creación de valor** en todos los indicadores.
- **FFO** por acción de **€ 0,47** (+4,1% vs 9M16) y **NAV por acción** (sin revalorización en el período) de **€ 12,02** (+12,3% vs 9M16).
- **AFFO** (€ 0,45 por acción) **según lo planeado** para cumplir con la **estimación** revisada al alza dada al mercado para **2017** (€ 0,58 por acción).
- **La tendencia anual de incremento en la ocupación** se ve temporalmente afectada este trimestre por el traslado de Renault desde Adequa a Avda Europa, mitigado por el alquiler firmado con Audi en Adequa.

EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO

+2,8%

Rentas *like-for-like*⁽³⁾ vs 9M16

Mismo
perímetro 9M16
(Excluye MVC)

+3,3% | **+4,1%** | **+13,5%**

Oficinas | Cen. Com | Logística
Release spread

Toda la
cartera
9M17

+105 pbs

Ocupación vs 31/12/16

92,5%

- **Oficinas:** 400.967 m² contratados. **LfL⁽³⁾** de **+3,0%** y **release spread** de **+3,3%**.
- **Centros comerciales:** 91.882 m² contratados. **LfL⁽³⁾** de **+4,2%** y **release spread** de **+4,1%**.
- **Logística:** 274.322 m² contratados. **LfL⁽³⁾** de **+8,0%** y **release spread** de **+13,5%**.

⁽¹⁾ Excluyendo partidas no recurrentes (€ 3,7m) más LTIP devengado (€ 40,1m).

⁽²⁾ FFO equivale a EBITDA menos pagos de interés neto, menos minoritarios, menos impuesto de sociedades recurrente más resultado por puesta en equivalencia. FFO reportado en 9M16 ha sido reclasificado de acuerdo con esta metodología.

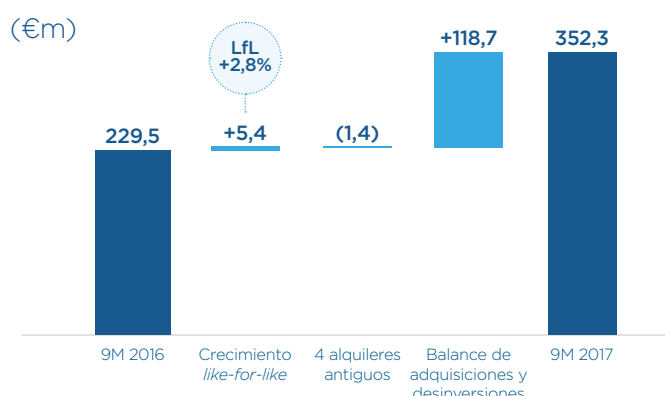
⁽³⁾ Cartera en explotación durante el período 9M16 (€ 193,0m de GRI) y el período 9M17 (€ 198,5m de GRI).

(€ millones)	9M17	9M16	vs 9M16
Ingresos totales	364,0	236,7	+53,8%
Rental brutas	352,3	229,5	+53,5%
Rentas netas	311,3	210,9	+47,6%
<i>Margen</i>	88,4%	91,9%	
EBITDA ⁽¹⁾	297,7	202,5	+47,0%
<i>Margen</i>	84,5%	88,2%	
FFO ⁽²⁾	221,6	146,4	+51,4%
AFFO	212,1	n.a.	n.a.
Resultado neto	475,3	254,9	+86,5%

(€ por acción)	9M17	9M16	vs 9M16
FFO	0,47	0,45	+4,1%
AFFO	0,45	n.a.	n.a.
BPA	1,01	0,79	+28,2%
NAV	12,02	10,71	+12,3%

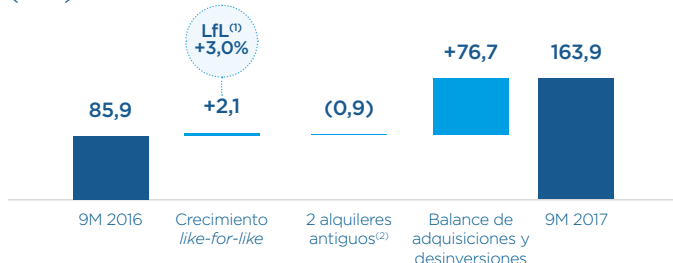
	Contratados	Renta 9M17	Alquileres	Ocup. vs 31/12/16	
	m ²	€ m	Cambio LfL	Release spread	
				pbs	
Oficinas	400.967	163,9	+3,0%	+3,3%	+13
Centros comerciales	91.882	69,6	+4,2%	+4,1%	+54
High Street retail	n.a.	78,2	+0,9%	n.m.	-
Logística	274.322	29,9	+8,0%	+13,5%	+260
Otros	n.a.	10,7	+7,5%	n.m.	-42
Total	767.171	352,3	+2,8%		+105

Evolución de rentas brutas



OFICINAS

Evolución de rentas brutas (€m)



Desglose de rentas

	Rentas brutas 9M17	Renta pasante anual (€ m)	Renta pasante (€/m ² /mes)
Madrid	132,6	169,2	16,5
Barcelona	22,2	30,0	13,4
Lisboa	6,8	11,4	18,0
Otros	2,3	2,9	10,7
Total	163,9	213,5	15,9

Alquileres

- **Buena evolución** en nuestros 3 mercados principales, con crecimientos de renta en renovaciones (*release spread*) del **+3,3%** de media:
- Los **principales contratos firmados en 3T** son:
 - Renovación de 33.718 m² con Indra en Avda Bruselas 33, Madrid.
 - Nuevo alquiler de 5.978 m² con Audi en Adequa, Madrid.
 - Renovación de 10.619 m² con Ferrovial en PE Puerta de las Naciones, Madrid.
 - Renovación de 5.190 m² con la Agencia Tributaria de Cataluña en E-Forum, Barcelona.

	m ² contratados	Salidas	Entradas	Renovaciones	Neto	<i>Release spread</i>	# Contratos
Madrid	340.641	(67.533)	66.265	274.377	(1.268)	+3,2%	144
Barcelona	58.066	(11.461)	17.884	40.182	6.423	+4,0%	54
Lisboa	2.260	(908)	343	1.917	(565)	+5,1%	3
Total	400.967	(79.902)	84.492	316.476⁽³⁾	4.590	+3,3%⁽⁴⁾	201⁽⁴⁾

Ocupación

- **La tendencia de incremento en la ocupación continúa.** El trimestre se ve impactado por la salida programada de Renault de Adequa (-27.399 m²) parcialmente compensada por su traslado a Avda. Europa (+12.606 m²) y el alquiler a Audi en Adequa (+5.978 m²).
- **Excelente evolución en Barcelona** (+298 pbs), impulsado por los nuevos alquileres en Balmes 236-238, Sant Cugat I, Diagonal 458 y Citypark Cornella.
- Cambio en el perímetro de Lisboa tras la adquisición de Marqués de Pombal, con una ocupación del 64%.
- Por mercados, **el mejor comportamiento durante el trimestre se ha producido en Madrid Periferia**, concretamente Atica y Plantio.

Stock	1.267.344 m ²
WIP	95.923 m ²
Stock incl. WIP	1.363.267 m ²

	Tasa de ocupación		
	30/09/17	31/12/16	Cambio pbs
Madrid	87,8%	87,9%	(16)
Barcelona	88,7%	85,7%	+298
Lisboa	86,6%	94,2%	(764)
Otros	100,0%	100,0%	0
Total	88,1%	87,9%	+13

⁽¹⁾ Cartera de oficinas en explotación durante el período 9M16 (€ 72,5m de GRI) y durante el período 9M17 (€ 74,7m de GRI).

⁽²⁾ Vestas y Endesa-Sevilla.

⁽³⁾ Incluyendo 47.955 m² de *roll-overs* contractuales no considerados para el análisis de *release spread*.

⁽⁴⁾ Excluyendo Otros.

OFICINAS (CONT.)

INVERSIONES, REFORMAS Y DESARROLLOS

Inversiones



Marqués de Pombal, 3

- **Edificio emblemático de 10 plantas** con una superficie alquilable de 9.435 m² para oficinas y 3.025 m² para locales comerciales.
- **El activo está ubicado en la mejor localización del área Prime CBD de Lisboa**, en Praça Marqués de Pombal, en la confluencia entre Avenida da Liberdade y Fontes Pereira de Melo.
- **Importante potencial de crecimiento** en rentas mediante una gestión activa enfocada en incrementar la ocupación en oficinas y mejorar la superficie de retail.

SBA **12.460 m²**

ERV **€ 3,9m**

ERV Yield sobre coste **6,5%**

Ocupación **64%**

Inversión **€ 60,5m**

Desarrollos (WIP)

	Alcance	Adquisición	Capex	% ejecutado	SBA (m ²)	Entrega	Pre-alquiler	
	Torre Chamartín	Desarrollo	€ 31m	€ 31m	64%	16.639	Mar-18	-
	Torre Glòries	Reconversión	€ 142m	€ 15m	2%	37.614	Mar-18	-

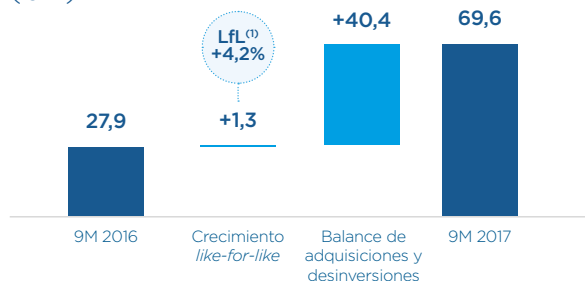
Reformas

	Alcance	Presupuesto	% ejecutado	SBA (m ²)	Entrega	Pre-alquiler	
	Puerta de las Naciones	Reforma integral	€ 6,4m	97%	10.619	Dic-17	100%
	Eucalipto 33	Reforma integral	€ 3,6m	64%	7.185	Dic-17	-
	Balmes	Reforma integral	€ 1,8m	1%	6.187	Jun-18	100%
	Juan Esplandiú	Fachada + entrada + plantas individuales	€ 1,8m	82%	28.008	Dic-17	84%
	Monumental	Reforma integral (inc. CC)	€ 19,1m	2%	22.387	Dic-19	Fase inicial

CENTROS COMERCIALES

Evolución de rentas brutas

(€m)



Desglose de rentas

	Rentas brutas 9M17 (€ m)	Renta pasante anual (€ m)	Renta pasante (€/m ² /mes)
MERLIN	69,6	91,8	19,2

Afluencia y ventas de inquilinos⁽²⁾

	9M17 U12M	9M16 U12M	vs 9M16
Afluencia	91,5m	90,4m	+1,3%
Ventas de inquilinos	€ 790,1m	€ 770,4m	+2,7%
OCR ⁽²⁾	12,7%	-	-

Alquileres

- **Sólido comportamiento de la cartera:** tendencia positiva en afluencia, facturación de inquilinos, *release spread* y crecimiento en rentas en términos comparables.
- **Los principales contratos firmados en 3T son:**
 - Nuevo alquiler de 820 m² con Decimas en La Vital.
 - Nuevo alquiler de 211 m² con Goiko Grill en Arturo Soria.
 - Nuevo alquiler de 273 m² con Primor en Porto Pi.
 - Renovación de 484 m² con Tagliatella en Thader.

	Contratado	Salidas	Entradas	Renovaciones	Neto	<i>Release spread</i>	# Contratos
Total	91.882	(20.368)	23.040	68.842 ⁽³⁾	2.672	+4,1%	120

Ocupación

- **Evolución positiva en ocupación (+54 pbs).**
- El **mejor comportamiento** en el trimestre se ha producido en El Saler y La Fira.

Stock	422.280 m ²
X-Madrid+Tres Aguas ⁽⁴⁾	114.433 m ²
Stock con X-Madrid+Tres Aguas	536.713 m ²

	Tasa de ocupación		Cambio pbs
	30/09/17	31/12/16	
Total	89,1%	88,6%	+54

⁽¹⁾ Cartera de centros comerciales en explotación durante el período 9M16 (€ 29,5m de GRI) y durante el período 9M17 (€ 30,7m de GRI), asumiendo la completa consolidación de Arturo Soria CC.

⁽²⁾ Excluyendo activos afectados por el "efecto apertura" de un nuevo centro comercial en los 24 meses anteriores (Porto Pi).

⁽³⁾ Incluyendo 41.485 m² de roll-overs contractuales no considerados para el análisis de *release spread*.

⁽⁴⁾ Tres Aguas 100% atribuible.

CENTROS COMERCIALES (CONT.)

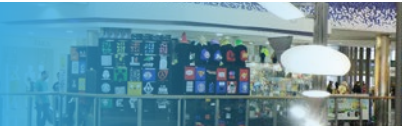
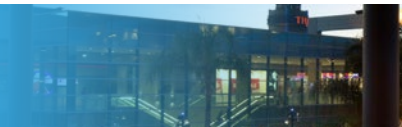

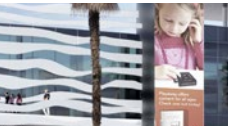
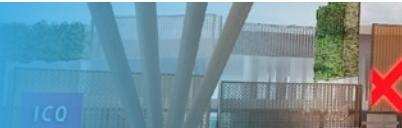
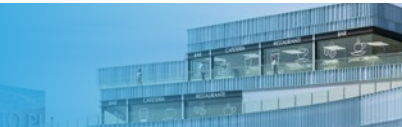


INVERSIONES, REFORMAS Y DESARROLLOS

Inversiones

Varias unidades de retail han sido adquiridas en el 3T:

Centro comercial	SBA (m ²)	Precio (€ m)
El Saler	3.175	12,0
Larios	2.845	2,5
Porto Pi	464	1,7
Total	6.259	16,2

Reformas⁽¹⁾

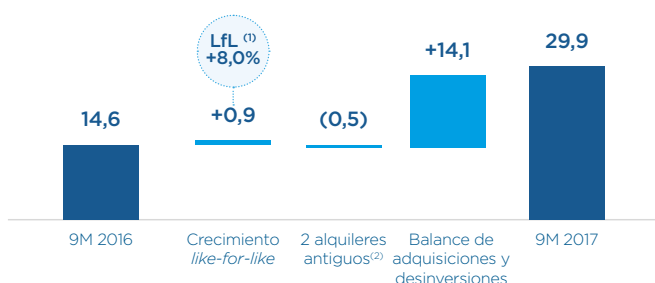
Alcance	Presupuesto	% ejecutado	SBA (m ²)	Entrega	Pre-alquiler
El Saler					
Extensión, (+2.700 m ²), fachada y accesos	€ 15,2m	6%	47.013	Dic-18	Fase inicial
Thader					
Parque Nickelodeon y áreas comunes	€ 8,9m	85%	5.096	Oct-17	100%
Arturo Soria					
Fachadas, accesos, instalaciones, iluminación y suelos	€ 3,9m	30%	6.959	Abr-18	n.a.
Larios					
Reforma integral	€ 21,2m	1%	45.076	Dic-18	n.a.
X-Madrid					
Renovación integral	€ 31,8m	2%	47.424	Dic-18	70%
Porto Pi					
Reforma integral	€ 16,0m	3%	58.779	Mar-20	n.a.

⁽¹⁾ El presupuesto de SBA y 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 9M17 (€ m)	Renta pasante anual (€ m)	Renta pasante (€/m ² /mes)
Madrid	13,8	21,7	3,6
Barcelona	8,0	10,7	5,0
Otros	8,0	10,0	3,5
Total	29,9	42,5	3,9

Alquileres

- **Sector en franco crecimiento** impulsando un *release spread* muy positivo en **Madrid (+13,1%)** y **Barcelona (+26,3)**.
- **Los principales contratos firmados en 3T son:**
 - Nuevo alquiler de 29.544 m² con IDL en Madrid-Pinto.
 - Nuevo alquiler de 11.099 m² con Saint Gobain en Madrid-Pinto.
 - Renovación de 35.285 m² con Dachser en Madrid-Meco.
 - Renovación de 5.083 m² con ASM en PLZF, Barcelona.

	Contratado	Salidas	Entradas	Renovaciones	Neto	Release spread	# Contratos
Madrid	208.974	-	90.435	118.539	90.435	+13,1%	8
Barcelona	38.216	(942)	26.730	11.486	25.788	+26,3%	3
Otros	27.132	(10.958)	4.860	22.272	(6.098)	-	1
Total	274.322	(11.900)	122.026	152.296⁽³⁾	110.126	+13,5%	12

Ocupación

- **La cartera de Madrid está completamente ocupada.**
- Sevilla ZAL ha reducido su ocupación debido a la salida de dos operadores locales.

Stock	962.178 m ²
WIP	554.407 m ²
Stock con WIP	1.516.585 m ²
ZAL Port	502.941 m ²
Stock gestionado	2.019.526 m ²

	Tasa de ocupación		Cambio pbs
	30/09/17	31/12/16	
Madrid	100,0%	100,0%	-
Barcelona	98,6%	86,6%	+1,207
Otros	93,3%	96,8%	(349)
Total	98,0%	95,4%	+260

(1) Cartera de logística en explotación durante el período 9M16 (€ 11,6m de GRI) y durante el período 9M17 (€ 12,6m de GRI).

(2) UPS y Logista.

(3) Incluyendo 22.309 m² de *roll-overs* contractuales no considerados para el análisis de *release spread*.

LOGÍSTICA (CONT.)

INVERSIONES, REFORMAS Y DESARROLLOS

Inversiones



Madrid-Pinto

- **Parque logístico** ubicado en el **corredor de la A-4**, a 17 kms de Madrid.
- **Excelentes comunicaciones** con A-4, M-50 y A-42.
- **Dividido en 3 módulos**, 100% alquilado a Saint Gobain, ID Logistics y Media Markt.
- SBA completada en 3T17 (2 módulos): **40.462 m²**.

SBA **70.115 sqm**

GRI **€ 2,6m**

YoC **9,8%**

Ocupación **100%**

Inversión **€ 26,0m**

Desarrollos

Presupuesto	% ejecutado	SBA (m ²)	Entrega	Pre-alquiler
Meco II € 29,4m	100%	59.891	Oct-17	100%
Azuqueca II € 47,4m	2%	98.000	TBD	-
Sevilla ZAL I € 2,7m	57%	5.400	Ene-18	100%
San Fernando I € 9,5m	2%	11.165	Mar-18	-
Cabanillas Park II € 107,4m	14%	210.678	Jun-19/20/21	Fase inicial
Azuqueca III € 29,8m	-	51.000	Jun-19	Fase inicial

BALANCE DE SITUACIÓN

- El 18 de septiembre de 2017, MERLIN completó la emisión de € 300m de bonos corporativos, con vencimiento a 12 años y cupón anual del 2,375%.

	€ millones
GAV (no revalorización en el período)	10.556
Deuda financiera bruta	5.511
Caja ⁽¹⁾	(702)
Deuda financiera neta	4.809
NAV	5.648

Ratios

LTV	45,6%
Tipo interés medio	2,24%
Vencimiento medio (años)	6,3
Deuda no hipotecaria sobre deuda total	77,2%
Interés a tipo fijo	98,4%
Posición de liquidez ⁽²⁾ (€m)	1.122

Rating corporativo

S&P Global	BBB
MOODY'S	Baa2

INVERSIONES, DESINVERSIONES Y CAPEX

- € 252,2m de activos adquiridos y € 10,4m de activos desinvertidos en el período (+9% prima vs última valoración reportada).
- Intenso período de gestión de activos, impulsando los desarrollos y las reformas por un importe total de € 95,4m y € 38,7m, respectivamente.

	Oficinas	Centros comerciales	Logística	€ millones
Adquisiciones	Torre Glòries Central Office Marqués de Pombal, 3	Unidades de Porto Pi Unidades de El Saler Unidades de Larios		252,2
Desarrollos y WIP	Torre Chamartin Torre Glòries		Madrid-Meco II Madrid-Pinto Guadalajara-Azuqueca Cabanillas Park I (B, C, D & E) Cabanillas Park II Madrid Getafe (Gavilanes) Sevilla-ZAL	95,4
Reformas	Juan Esplandiú Avda. Europa 1A Eucalipto 33 Puerta de las Naciones	Marineda El Saler Arturo Soria Larios Porto Pi X-Madrid		38,7
Cartera <i>like-for-like</i> (Capex de mantenimiento) ⁽³⁾				11,4
Total				397,6






⁽¹⁾ Incluyendo efectivos y pagos diferidos por la desinversión de hoteles (€ 51.5m).

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

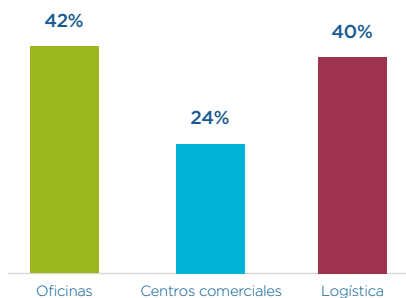
⁽³⁾ € 9,6m capitalizados en balance y € 1,8m como gasto en P&G.

SOSTENIBILIDAD

- 19 nuevos certificados LEED/BREEAM obtenidos.
- 4 certificados desde el último informe.

Madrid-Meco	Josefa Valcárcel 48	Príncipe de Vergara 187	Madrid Cabanillas (B&C)	Avda Bruselas 26
				
LEED Platino	LEED Oro	LEED Oro	LEED Oro	LEED Plata

% GAV certificado



- 5 centros comerciales de MERLIN Properties han obtenido el certificado DIGA en mejores prácticas de accesibilidad. Marineda ha obtenido la máxima calificación.



HECHOS POSTERIORES

- El 9 de octubre, MERLIN repagó de forma anticipada € 89,8m de deuda hipotecaria.
- El 25 de octubre, MERLIN pagó un dividendo a cuenta del ejercicio 2017, por un importe de € 0,20 brutos por acción. El desembolso total ascendió a € 93,5m.

APÉNDICE

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

1. Cuenta de resultados consolidada

(€ miles)	30/09/17	30/09/16
Rentas brutas	352.258	229.534
Oficinas	163.883	86.501
High Street retail	78.176	73.951
Centros comerciales	69.588	27.361
Logística	29.865	14.553
Otros	10.745	27.168
Otros ingresos de explotación	11.703	7.135
Total ingresos de explotación	363.961	236.669
Descuentos de renta y linealizaciones	(12.467)	(4.575)
Impagados	(1.116)	(703)
Total gastos de explotación	(96.528)	(40.311)
Gastos de explotación de activos no repercutibles a arrendatarios	(27.406)	(13.358)
Gastos de personal	(18.542)	(11.347)
Gastos generales recurrentes	(6.779)	(4.216)
Gastos generales no recurrentes	(3.676)	(11.390)
Provisión contable para Plan Incentivos L/P	(40.125)	-
EBITDA	253.850	191.080
Amortizaciones	(5.781)	(3.280)
Resultado enajenación inmovilizado	(705)	641
Exceso de provisiones	-	(4)
Diferencia negativa en combinación de negocio	(5.313)	379
Absorción de la revalorización en inversiones inmobiliarias	(9.839)	(114.278)
Variación valor razonable de inversiones inmobiliarias	332.610	275.223
EBIT	564.822	349.761
Resultado financiero neto	(78.795)	(44.826)
Costes Amortización de deuda	(10.226)	(12.075)
Resultado enajenación instrumentos financieros	63	(513)
Variación valor razonable de instrumentos financieros	(5.148)	(26.267)
Participación en el resultado de sociedades en equivalencia	8.674	(1.285)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	479.390	264.795
Impuestos sobre beneficios	(3.450)	(9.810)
RESULTADO DEL PERIODO	475.940	254.985
Minoritarios	(594)	(67)
RESULTADO DEL PERIODO SOCIEDAD DOMINANTE	475.346	254.918

2. Balance de situación consolidado

(€ miles)

ACTIVO	30/09/17	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30/09/17
ACTIVO NO CORRIENTE	10.748.322	PATRIMONIO NETO	5.202.761
Inmovilizado intangible	245.381	Capital	469.771
Inmovilizado material	17.304	Prima de emisión	3.970.842
Inversiones inmobiliarias	9.744.936	Reservas	341.904
Inversiones contabilizadas por el método de la participación	324.897	Acciones y participaciones en patrimonio propias	(35.498)
Inversiones financieras a largo plazo	271.521	Otras aportaciones de socios	540
Activos por impuesto diferido	144.283	Dividendo a cuenta	-
		Beneficios consolidados del ejercicio	475.346
		Ajustes por cambios de valor	(39.250)
		Minoritarios	19.106
		PASIVO NO CORRIENTE	6.088.600
		Deudas a largo plazo	5.441.062
		Provisiones a largo plazo	62.273
		Pasivos por impuesto diferido	585.265
ACTIVO CORRIENTE	826.488	PASIVO CORRIENTE	283.449
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	101.229	Deudas a corto plazo	196.711
Inversiones financieras a corto plazo	73.297	Provisiones a corto plazo	867
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	646.357	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	62.990
Otros activos corrientes	5.605	Otros pasivos corrientes	22.881
TOTAL ACTIVO	11.574.810	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	11.574.810

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 y menos provisión contable para Plan de incentivos a largo plazo.

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 NNNAV (€ 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 de mercado / superficies en explotación a renta de 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 a 30 de junio de 2017 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 el período de análisis.

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 30 de septiembre multiplicada por 12.

Renta Media Pasante

Representa la renta por m²/mes a la cual está arrendado un activo o categoría de activos a 30 de septiembre.

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.

WAULT

Periodo medio de vigencia de contratos de alquiler, calculado como número de años de vigencia de los contratos de alquiler, desde el 30 de septiembre de 2017 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



CONSOLIDATED PERFORMANCE

+4.1%

FFO per share YoY

+28.2%

EPS YoY

+12.3%

NAV YoY

- **Value created** to shareholders across all metrics
- **FFO per share** of **€ 0.47** (+4.1% YoY) and **NAV per share** (no revaluation in the period) at **€ 12.02** (+12.3% YoY)
- **AFFO** (€ 0.45 per share) **on track** to meet full year upgraded **2017 guidance** (€ 0.58 per share)
- **Annual increased trend in occupancy** temporarily affected this quarter by the relocation of Renault from Adequa to Avda Europa, mitigated by the lease signed with Audi in Adequa

(€ million)	9M17	9M16	YoY
Total revenues	364.0	236.7	+53.8%
Gross rents	352.3	229.5	+53.5%
Net rents	311.3	210.9	+47.6%
Gross-to-net margin	88.4%	91.9%	
EBITDA ⁽¹⁾	297.7	202.5	+47.0%
Margin	84.5%	88.2%	
FFO ⁽²⁾	221.6	146.4	+51.4%
AFFO	212.1	n.a.	n.a.
Net earnings	475.3	254.9	+86.5%

(€ per share)	9M17	9M16	YoY
FFO	0.47	0.45	+4.1%
AFFO	0.45	n.a.	n.a.
EPS	1.01	0.79	+28.2%
NAV	12.02	10.71	+12.3%

BUSINESS PERFORMANCE

+2.8%

Rents like-for-like⁽³⁾ YoY

Same perimeter
as 9M16
(Excludes MVC)

+3.3% | **+4.1%** | **+13.5%**

Office | S. Centers | Logistics
Release spread

All
portfolio
in 9M17

+105 bps

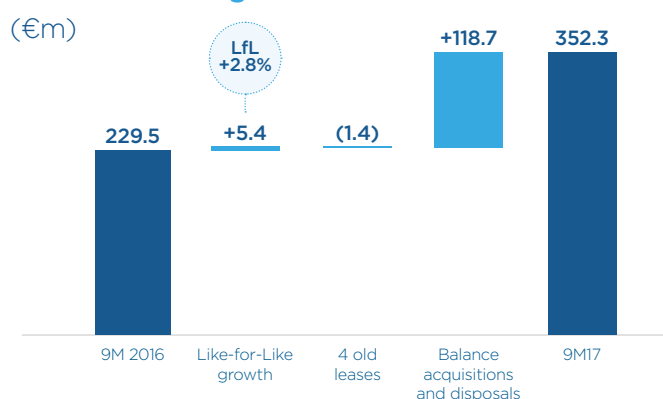
Occupancy vs 31/12/16

92.5%

- **Office:** 400,967 sqm contracted. **LfL⁽³⁾** of **+3.0%** and **release spread** of **+3.3%**
- **Shopping centers:** 91,882 sqm contracted. **LfL⁽³⁾** of **+4.2%** and **release spread** of **+4.1%**
- **Logistics:** 274,322 sqm contracted. **LfL⁽³⁾** of **+8.0%** and **release spread** of **+13.5%**

	Contracted sqm	Rent 9M17		Leasing activity	Occ. vs 31/12/16
		€m	LfL change	Release spread	bps
Office	400,967	163.9	+3.0%	+3.3%	+13
Shopping centers	91,882	69.6	+4.2%	+4.1%	+54
High street retail	n.a.	78.2	+0.9%	n.m.	-
Logistics	274,322	29.9	+8.0%	+13.5%	+260
Other	n.a.	10.7	+7.5%	n.m.	-42
Total	767,171	352.3	+2.8%		+105

Gross rents bridge



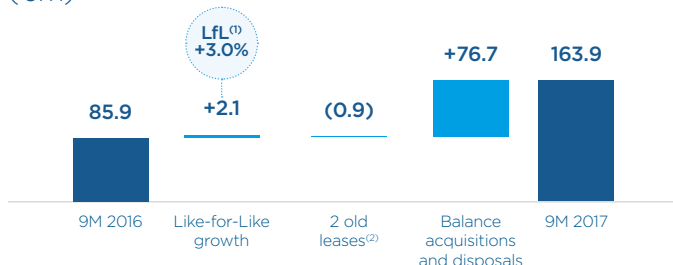
⁽¹⁾ Excludes non-recurring items (€ 3.7m) plus LTIP accrual (€ 40.1m)

⁽²⁾ FFO equals EBITDA less net interest payments, less minorities, less recurring income taxes plus share in earnings of equity method. FFO reported in 9M16 has been rebased in accordance with this methodology

⁽³⁾ Portfolio in operation for the 9M16 (€ 193.0m of GRI) and for the 9M17 (€ 198.5m of GRI)

OFFICES

Gross rents bridge (€m)



Rents breakdown

	Gross rents 9M17 (€ m)	Annual passing rent (€ m)	Passing rent (€/sqm/m)
Madrid	132.6	169.2	16.5
Barcelona	22.2	30.0	13.4
Lisbon	6.8	11.4	18.0
Other	2.3	2.9	10.7
Total	163.9	213.5	15.9

Leasing activity

- **Good performance** in our 3 core markets, delivering **+3.3% release spread** on average
- **Main tenants contracted in 3Q:**
 - 33,718 sqm renewed with Indra in Avda Bruselas 33, Madrid
 - 5,978 sqm new lease with Audi in Adequa, Madrid
 - 10,619 sqm renewed with Ferrovial in PE Puerta de las Naciones, Madrid
 - 5,190 sqm renewed with Agencia Tributaria Cataluña in E-Forum, Barcelona

	Contracted Sqm	Out	In	Renewals	Net	Release spread	# Contracts
Madrid	340,641	(67,533)	66,265	274,377	(1,268)	+3.2%	144
Barcelona	58,066	(11,461)	17,884	40,182	6,423	+4.0%	54
Lisbon	2,260	(908)	343	1,917	(565)	+5.1%	3
Total	400,967	(79,902)	84,492	316,476⁽³⁾	4,590	+3.3%⁽⁴⁾	201⁽⁴⁾

Occupancy

- **Increased trend in occupancy remains.**
The quarter is impacted by the programmed exit of Renault from Adequa (-27,399 sqm) partially offset by its relocation to Avda. Europa (+12,606 sqm) and the lease to Audi in Adequa (+5,978 sqm)
- **Excellent performance in Barcelona** (+298 bps), driven by the new leases in Balmes 236-238, Sant Cugat I, Diagonal 458 and Citypark Cornellà
- Lisbon perimeter changed after the acquisition of Marques de Pombal, 3, with 64% occupancy
- By markets, **best performer in the quarter has been Madrid Periphery**, namely Atica and Plantio

Stock	1,267,344 sqm
WIP	95,923 sqm
Stock incl. WIP	1,363,267 sqm

	Occupancy rate		Change bps
	30/09/17	31/12/16	
Madrid	87.8%	87.9%	(16)
Barcelona	88.7%	85.7%	+298
Lisbon	86.6%	94.2%	(764)
Other	100.0%	100.0%	0
Total	88.1%	87.9%	+13

⁽¹⁾ Office portfolio in operation for the 9M16 (€ 72.5m of GRI) and for the 9M17 (€ 74.7m of GRI)

⁽²⁾ Vestas and Endesa-Sevilla

⁽³⁾ Including 47,955 sqm of contractual roll-overs not considered for the release spread analysis

⁽⁴⁾ Excluding other

OFFICES (CONT.)

INVESTMENTS, REFURBISHMENTS AND DEVELOPMENTS

Investments



Marqués de Pombal, 3

- **10-storey landmark building** comprising 9,435 sqm for office and 3,025 sqm for retail
- **Located in the best spot within Lisbon Prime CBD** area, in Praça Marques de Pombal, the junction between Avenida da Liberdade and Fontes Pereira de Melo
- **Significant growth potential** through an active asset management to be focused on increasing office occupancy and enhancing the retail area into upper scale

GLA **12,460 sqm**

ERV **€ 3.9m**

ERV YoC **6.5%**

Occupancy **64%**

Investment **€ 60.5m**

WIP



Torre Chamartín

Scope	Acquisition	Capex	% executed	GLA (sqm)	Delivery	Pre-let
Development	€ 31m	€ 31m	64%	16,639	Mar-18	-



Torre Glòries

Reconversion	€ 142m	€ 15m	2%	37,614	Mar-18	-
--------------	--------	-------	----	--------	--------	---

Refurbishments



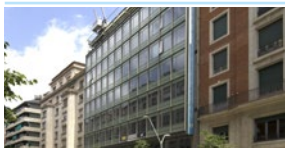
Puerta de las Naciones

Scope	Budget	% executed	GLA (sqm)	Delivery	Pre-let
Full refurb	€ 6.4m	97%	10,619	Dec-17	100%



Eucalipto 33

Full refurb	€ 3.6m	64%	7,185	Dec-17	-
-------------	--------	-----	-------	--------	---



Balmes

Full refurb	€ 1.8m	1%	6,187	Jun-18	100%
-------------	--------	----	-------	--------	------



Juan Esplandiú

Façade + lobby + individual floors	€ 1.8m	82%	28,008	Dec-17	84%
------------------------------------	--------	-----	--------	--------	-----

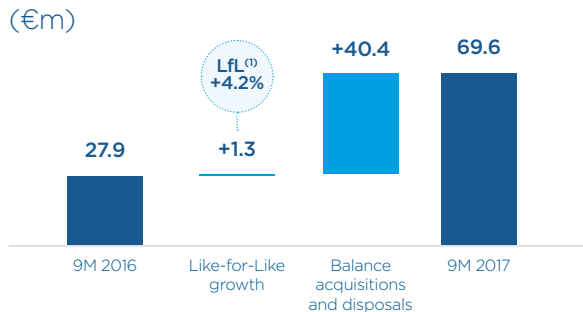


Monumental

Full refurb (incl. SC)	€ 19.1m	2%	22,387	Dec-19	Initial phase
------------------------	---------	----	--------	--------	---------------

SHOPPING CENTERS

Gross rents bridge



Rents breakdown

	Gross rents 9M17 (€ m)	Annual passing rent (€ m)	Passing rent (€/sqm/m)
MERLIN	69.6	91.8	19.2

Footfall and tenant sales⁽²⁾

	9M17 LTM	9M16 LTM	YoY
Footfall	91.5m	90.4m	+1.3%
Tenant sales	€ 790.1m	€ 770.4m	+2.7%
OCR ⁽²⁾	12.7%		

Leasing activity

- **Portfolio showing strength:** positive footfall, tenant sales, release spread and LfL rental growth
- **Main tenants contracted in 3Q:**
 - 820 sqm new lease with Decimas in La Vital
 - 211 sqm new lease with Goiko Grill in Arturo Soria
 - 273 sqm new lease with Primor in Porto Pi
 - 484 sqm renewed with Tagliatella in Thader

	Contracted	Out	In	Renewals	Net	Release spread	# Contracts
Total	91,882	(20,368)	23,040	68,842 ⁽³⁾	2,672	+4.1%	120

Occupancy

- **Positive move in occupancy** (+54 bps)
- **Best performers** in the quarter have been El Saler and La Fira

Stock	422,280 sqm
X-Madrid+Tres Aguas ⁽⁴⁾	114,433 sqm
Stock with X-Madrid+Tres Aguas	536,713 sqm

	Occupancy rate		Change bps
	30/09/17	31/12/16	
Total	89.1%	88.6%	+54

⁽¹⁾ Shopping centers portfolio in operation for the 9M16 (€ 29.5m of GRI) and for the 9M17 (€ 30.7m of GRI) assuming full consolidation of Arturo Soria SC

⁽²⁾ Excluding assets impacted by the "opening effect" of a new shopping center in the previous 24 months (Porto Pi)

⁽³⁾ Including 41,485 sqm of contractual roll-overs not considered for the release spread analysis

⁽⁴⁾ Tres Aguas at 100% allocation

SHOPPING CENTERS (CONT.)

INVESTMENTS, REFURBISHMENTS AND DEVELOPMENTS

Investments

Several retail units have been acquired in 3Q:

Shopping center	GLA (sqm)	Price (€ m)
El Saler	3,175	12.0
Larios	2,845	2.5
Porto Pi	464	1.7
Total	6,259	16.2

Refurbishments⁽¹⁾

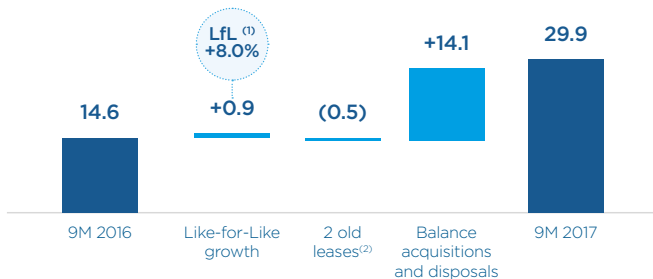
Scope	Budget	% executed	GLA (sqm)	Delivery	Pre-let
El Saler  Extension (+2,700 sqm), façade and accesses	€ 15.2m	6%	47,013	Dec-18	Initial phase
Thader  Nickelodeon park and common areas	€ 8.9m	85%	5,096	Oct-17	100%
Arturo Soria  Façade, accesses, installations, lighting and floors	€ 3.9m	30%	6,959	Apr-18	n.a.
Larios  Full refurb	€ 21.2m	1%	45,076	Dec-18	n.a.
X-Madrid  Full revamp	€ 31.8m	2%	47,424	Dec-18	70%
Porto Pi  Full refurb	€ 16.0m	3%	58,779	Mar-20	n.a.

⁽¹⁾ GLA and Capex budget for shopping centers refurbishments include 100% of the asset, regardless of the stake owned by MERLIN in the owners' community

LOGISTICS

Gross rents bridge

(€m)



Rents breakdown

	Gross rents 9M17 (€ m)	Annual passing rent (€ m)	Passing rent (€/sqm/m)
Madrid	13.8	21.7	3.6
Barcelona	8.0	10.7	5.0
Other	8.0	10.0	3.5
Total	29.9	42.5	3.9

Leasing activity

- Strong market dynamics driving a **very positive release spread** in **Madrid (+13.1%)** and **Barcelona (+26.3%)**
- **Main tenants contracted in 3Q:**
 - 29,544 sqm new lease with IDL in Madrid-Pinto
 - 11,099 sqm new lease with Saint Gobain in Madrid-Pinto
 - 35,285 sqm renewed with Dachser in Madrid-Meco
 - 5,083 sqm renewed with ASM in PLZF, Barcelona

	Contracted	Out	In	Renewals	Net	Release spread	# Contracts
Madrid	208,974	-	90,435	118,539	90,435	+13.1%	8
Barcelona	38,216	(942)	26,730	11,486	25,788	+26.3%	3
Other	27,132	(10,958)	4,860	22,272	(6,098)	-	1
Total	274,322	(11,900)	122,026	152,296⁽³⁾	110,126	+13.5%	12

Occupancy

- **Madrid portfolio is fully occupied**
- Sevilla ZAL lost occupancy due to the exit of two local operators

Stock	962,178 sqm
WIP	554,407 sqm
Stock incl. WIP	1,516,585 sqm
ZAL Port	502,941 sqm
Stock managed	2,019,526 sqm

	Occupancy rate		
	30/09/17	31/12/16	Change bps
Madrid	100.0%	100.0%	-
Barcelona	98.6%	86.6%	+1.207
Other	93.3%	96.8%	(349)
Total	98.0%	95.4%	+260

⁽¹⁾ Logistics portfolio in operation for the 9M16 (€ 11.6m of GRI) and for the 9M17 (€ 12.6m of GRI)

⁽²⁾ UPS and Logista

⁽³⁾ Including 22,309 sqm of contractual roll-overs not considered for the release spread analysis

LOGISTICS (CONT.)

INVESTMENTS, REFURBISHMENTS AND DEVELOPMENTS

Investments



Madrid-Pinto

- **Logistics park** located in the **A-4 corridor**, 17 kms from Madrid
- **Excellent connections** to A-4, M-50 and A-42
- **Divided in 3 modules**, 100% let to Saint Gobain, ID Logistics and Media Markt
- GLA completed in 3Q17 (2 modules) is **40,642 sqm**

GLA **70,115 sqm**

GRI **€ 2.6m**

YoC **9.8%**

Occupancy **100%**

Investment **€ 26.0m**

Developments

Budget	% executed	GLA (sqm)	Delivery	Pre-let
Meco II € 29.4m	100%	59,891	Oct-17	100%
Azuqueca II € 47.4m	2%	98,000	TBD	-
Sevilla ZAL I € 2.7m	57%	5,400	Jan-18	100%
San Fernando I € 9.5m	2%	11,165	Mar-18	-
Cabanillas Park II € 107.4m	14%	210,678	Jun-19/20/21	Initial phase
Azuqueca III € 29.8m	-	51,000	Jun-19	Initial phase

BALANCE SHEET

- On September 18, 2017, MERLIN completed the issuance of € 300m of unsecured bonds, with 12-year maturity and an annual coupon of 2.375%

	€ million
GAV (no revaluation in the period)	10,556
Gross financial debt	5,511
Cash ⁽¹⁾	(702)
Net financial debt	4,809
NAV	5,648

Ratios

LTV	45.6%
Av. interest rate	2.24%
Av. Maturity (years)	6.3
Unsecured debt to total debt	77.2%
Interest rate fixed	98.4%
Liquidity position ⁽²⁾ (€m)	1,122

Corporate rating

S&P Global	BBB
MOODY'S	Baa2

INVESTMENTS, DIVESTMENTS AND CAPEX

- € 252.2m of assets acquired and € 10.4m of assets divested in the nine months period (+9% premium vs latest reported appraisal)
- Intense period of asset management driving significant development and refurbishment activity for a total amount of € 95.4m and € 38.7m, respectively

	Office	Retail	Logistics	€ million
Acquisitions	Torre Glories Central Office Marqués de Pombal, 3	Porto Pi units El Saler unit Larios unit		252.2
Development & WIP	Torre Chamartin Torre Glòries		Madrid-Meco II Madrid-Pinto Guadalajara-Azuqueca Cabanillas Park I (B, C, D & E) Cabanillas Park II Madrid Getafe (Gavilanes) Sevilla-ZAL	95.4
Refurbishment	Juan Esplandiu Avda. Europa 1A Eucalipto 33 Puerta de las Naciones	Marineda El Saler Arturo Soria Larios Porto Pi X-Madrid		38.7
Like-for-like portfolio (Defensive Capex) ⁽³⁾				11.4
Total				397.6






⁽¹⁾ Includes cash and receivable of hotels disposal (€ 51.5m)

⁽²⁾ Includes available cash plus receivable of hotels disposal and unused credit facilities (€ 420m)

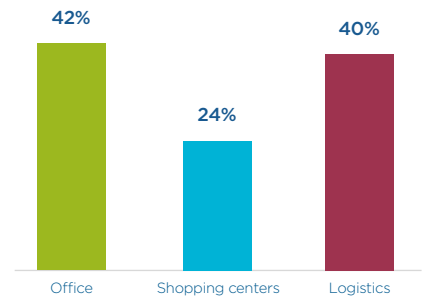
⁽³⁾ € 9.6m capitalized in balance sheet and € 1.8m expensed in P&L

SUSTAINABILITY

- 19 new LEED/BREEAM certificates obtained
- 4 certificates since last reported

Madrid-Meco	Josefa Valcárcel 48	Príncipe de Vergara 187	Madrid Cabanillas (B&C)	Avda Bruselas 26
				
LEED Platino	LEED Gold	LEED Gold	LEED Gold	LEED Silver

% GAV certified



- 5 MERLIN Properties' shopping centers have been awarded by DIGA for the best practices in accesibility. Marineda achieved the maximum score



POST CLOSING EVENTS

- On October 9, MERLIN early repaid € 89.8m of mortgage debt
- On October 25, MERLIN paid an interim dividend out of the profits for fiscal year 2017, in a fixed amount of € 0.20 gross per share. Total disbursement amounted to € 93.5m

APPENDIX

1. Consolidated Profit and loss
2. Consolidated Balance sheet
3. Alternative measures of performance

1. Consolidated Profit and loss account

(€ thousand)	30/09/17	30/09/16
Gross rents	352,258	229,534
Office	163,883	86,501
High street retail	78,176	73,951
Shopping centres	69,588	27,361
Logistics	29,865	14,553
Other	10,745	27,168
Other income	11,703	7,135
Total revenues	363,961	236,669
Incentives	(12,467)	(4,575)
Collection loss	(1,116)	(703)
Total operating expenses	(96,528)	(40,311)
Property expenses not recharged to tenants	(27,406)	(13,358)
Personnel expenses	(18,542)	(11,347)
Recurring general expenses	(6,779)	(4,216)
Non-recurring general expenses	(3,676)	(11,390)
LT Incentive Plan non-cash provision	(40,125)	-
EBITDA	253,850	191,080
Depreciation	(5,781)	(3,280)
Gain/ (losses) on disposal of assets	(705)	641
Provision surpluses	-	(4)
Negative difference on business combination	(5,313)	379
Absorption of the revaluation of investment property	(9,839)	(114,278)
Change in fair value of investment property	332,610	275,223
EBIT	564,822	349,761
Net interest expense	(78,795)	(44,826)
Debt amortization cost	(10,226)	(12,075)
Gain/ (losses) on disposal of financial instruments	63	(513)
Change in fair value of financial instruments	(5,148)	(26,267)
Share in earnings of equity method investees	8,674	(1,285)
PROFIT BEFORE TAX	479,390	264,795
Income taxes	(3,450)	(9,810)
PROFIT (LOSS) FOR THE PERIOD	475,940	254,985
Minorities	(594)	(67)
PROFIT (LOSS) FOR THE PERIOD ATTRIBUTABLE	475,346	254,918

2. Consolidated Balance sheet

(€ thousand)

ASSETS	30/09/17	EQUITY AND LIABILITIES	30/09/17
NON CURRENT ASSETS	10,748,322	EQUITY	5,202,761
Intangible assets	245,381	Subscribed capital	469,771
Property plant and equipment	17,304	Share premium	3,970,842
Investment property	9,744,936	Reserves	341,904
Investments accounted for using the equity method	324,897	Treasury stock	(35,498)
Non-current financial assets	271,521	Other equity holder contributions	540
Deferred tax assets	144,283	Interim dividend	-
		Profit for the period	475,346
		Valuation adjustments	(39,250)
		Minorities	19,106
		NON CURRENT LIABILITIES	6,088,600
		Long term debt	5,441,062
		Long term provisions	62,273
		Deferred tax liabilities	585,265
CURRENT ASSETS	826,488	CURRENT LIABILITIES	283,449
Trade and other receivables	101,229	Short term debt	196,711
Short term financial assets	73,297	Short term provisions	867
Cash and cash equivalents	646,357	Trade and other payables	62,990
Other current assets	5,605	Other current liabilities	22,881
TOTAL ASSETS	11,574,810	TOTAL EQUITY AND LIABILITIES	11,574,810

3. Alternative measures of performance

In accordance with the recommendations issued by the European Securities and Markets Authority (ESMA), the alternative measures of performance are described as follows.

Glossary

Average debt maturity (years)

It represents the average debt duration of the Company until maturity.

Average Passing Rent

It represents the rent for sqm/month to which an asset or category of assets is rented as of 30 September.

EBITDA

Earnings before net revaluations, amortizations, provisions, interest and taxes.

EPRA costs

Recurring running costs of the Company divided by recurring rents.

EPRA Earnings (€ thousand)

Recurring earnings from core operational activities.

EPRA NAV (€ thousand)

EPRA Net Asset Value (EPRA NAV) is calculated based on the consolidated shareholders' equity of the Group adjusted to include properties and other investment interests at fair value and to exclude certain items not expected to crystallise in a longterm investment property business model, as per EPRA's recommendations.

EPRA NNNAV (€ thousand)

EPRA NAV adjusted to include the fair value of financial instruments, debt and deferred taxes.

EPRA Net Initial Yield

Annualised rental income based on the cash passing rents at the balance sheet date, less nonrecoverable property operating expenses, divided by the market value of the property, increased with acquisition costs.

EPRA "topped-up" NIY

Adjustment to the EPRA Net Initial Yield in respect of the expiration of rentfree periods (or other unexpired lease incentives such as discounted rent periods and step rents).

EPRA Vacancy Rate

Estimated Market Rental Value (ERV) of vacant space divided by ERV of the whole portfolio.

FFO

Recurring result of the Company calculated as EBITDA less debt interest expenses of the period.

GAV

Value of the commercial portfolio in accordance with the latest external valuation available as of 30 June 2017 plus advanced payments for turn-key projects and developments.

Gross annualized rents

Passing rent as of 30 September multiplied by 12.

Gross yield

It represents the gross yield of an asset or category of assets. It is calculated by dividing the annualized gross rent between the latest available GAV.

Recurring EBITDA

EBITDA less non-recurring general expenses of the Company and long-term incentive plan accrual.

Recurring FFO

FFO less non-recurring general expenses of the Company.

Release Spread

Difference between the new rent signed and the old prevailing rent on renewals (same space, same tenant) or relets (same space, different tenant) during the period of analysis

Rents Like-for-Like

Difference between the rents received in the period of analysis and the rents received on the similar period one year before for the same perimeter of assets

WAULT

Weighted average unexpired lease term, calculated as the number of years of unexpired lease term, as from 30 September 2017, until the lease contract expiration, weighted by the gross rent of each individual lease contract.



MERLIN

PROPERTIES

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