



EVOLUCIÓN CONSOLIDADA

+6,4%

Rentas brutas vs 9M18

+11,5%

FFO por acción vs 9M18

+6,5%

EPRA NAV vs 9M18

- **Creación de valor en todas las métricas**, con un fuerte crecimiento en la generación de caja
- **FFO por acción de € 0,50 (+11,5% vs 9M18)** y un **NAV por acción** (sin revalorización en el periodo) de **€ 15,27 (+6,5% vs 9M18)**
- **Excelente evolución** del negocio en el periodo, con crecimiento en ocupación, rentas *like-for-like* y *release spread*
- **Crecimiento de los márgenes de flujo de caja** debido a una disminución de los incentivos y de la gestión de la deuda (menores gastos financieros)
- El resultado neto no es comparable con el ejercicio anterior debido al beneficio extraordinario registrado en 9M18 por la capitalización del contrato de prestación de servicios con Testa Residencial

EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO

+4,8%

Rentas *like-for-like*⁽⁴⁾ vs 9M18

+6,1%

Oficinas

+2,4%

Cen. Com.

+4,7%

Logística

Release spread

+27 pbs

Ocupación vs 30/06/19

93,2%

- **Oficinas:** 291.537 m² contratados. LfL⁽⁴⁾ de **+7,6%** y *release spread* de **+6,1%**
- **Centros comerciales:** 65.633 m² contratados. LfL⁽⁴⁾ de **+3,0%** y *release spread* de **+2,4%**
- **Logística:** 208.758 m² contratados. LfL⁽⁴⁾ de **+2,1%** y *release spread* de **+4,7%**

⁽¹⁾ Reformulado para incluir la adopción anticipada de IFRS 16 y la implementación de IFRS 9

⁽²⁾ Excluyendo partidas de gasto "no-overheads" (€ 2,6m) y LTIP devengado (€ 33,2m)

⁽³⁾ FFO equivale a EBITDA menos pagos de interés netos, menos minoritarios, menos impuesto de sociedades recurrente más ganancias por puesta en equivalencia

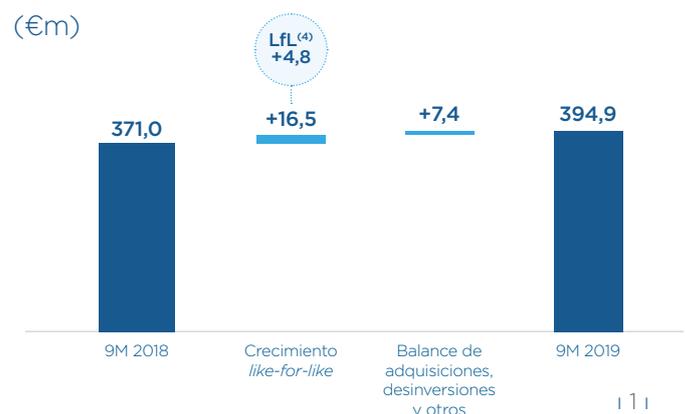
⁽⁴⁾ Cartera en explotación durante el periodo 9M19 (€ 360,0m de rentas brutas) y el periodo 9M18 (€ 343,5m de rentas brutas)

(€ millones)	9M19	9M18 ⁽¹⁾	Variación
Ingresos totales	397,9	376,1	+5,8%
Rentas brutas	394,9	371,0	+6,4%
Rentas brutas después de incentivos	379,8	353,8	+7,4%
Rentas netas después de propex	344,9	321,7	+7,2%
<i>Margen</i>	90,8%	90,9%	
EBITDA ⁽²⁾	317,0	298,2	+6,3%
<i>Margen</i>	80,3%	80,4%	
FFO ⁽³⁾	237,0	212,7	+11,5%
<i>Margen</i>	60,0%	57,3%	
AFFO	230,0	205,5	+11,9%
Resultado neto	316,2	504,9	(37,4%)
(€ por acción)	9M19	9M18	Variación
FFO	0,50	0,45	+11,5%
AFFO	0,49	0,44	+11,9%
BPA	0,67	1,07	(37,4%)
EPRA NAV	15,27	14,33	+6,5%

9M19	Contratados	Renta		Alquileres	Occup. vs 30/06/19
		m ²	€ m	Cambio Lfl	Release spread
Oficinas	291.537	182,9	+7,6%	+6,1%	+31
Centros comerciales	65.633	95,8	+3,0%	+2,4%	+25
Net leases	n.a.	65,3	+3,1%	n.m.	-
Logística	208.758	39,6	+2,1%	+4,7%	(5)
Otros	n.a.	11,3	(4,0%)	n.m.	(250)
Total	565.928	394,9	+4,8%		+27

Evolución de rentas brutas

(€m)



OFICINAS

Evolución de rentas brutas (€m)



Desglose de rentas

	Rentas brutas 9M19 (€ m)	Renta pasante (€/m ² /mes)	PMA (años)
Madrid	135,1	17,2	2,6
Barcelona	29,6	15,6	3,2
Lisboa	16,0	17,8	4,0
Otros	2,2	10,9	6,6
Total	182,9	16,8	2,9

Alquileres

- El crecimiento en rentas continúa fuerte, con un *release spread* del +6,1% en el periodo
- Los principales contratos firmados en el 3T son:
 - Nuevos alquileres con New Relic de 972 m² y con Sisvel de 599 m² en Torre Glòries, Barcelona
 - Nuevo alquiler de 1.689 m² con Grupo Netco en PE Cerro de los Gamos, Madrid
 - Nuevo alquiler de 1.061 m² con Buran en Torre Chamartín, Madrid
 - Nuevo alquiler de 772 m² con Alibaba en Pedro de Valdivia 10, Madrid
 - Renovación de 5.311 m² con Unir en Beatriz de Bobadilla 14, Madrid
 - Renovación de 5.228 m² con Everis en Diagonal 605, Barcelona
 - Renovación de 1.984 m² con Danone en Torre Zen, Lisboa

9M19 (m ²)	Contratados	Salidas	Entradas	Renovaciones	Neto	Release spread	# contratos
Madrid	242.185	(24.327)	28.185	214.001	3.857	+4,7%	141
Barcelona	39.325	(6.323)	23.694	15.632	17.371	+15,6%	32
Lisboa	10.026	-	2.076	7.950	2.076	+11,5%	18
Total	291.537	(30.651)	53.955	237.583⁽²⁾	23.304	+6,1%	191

Ocupación

- Incremento de ocupación en Madrid y Barcelona en el 3T
- Plena ocupación en Torre Glòries tras los alquileres firmados con New Relic y Sisvel
- Por mercados, el mejor comportamiento durante el trimestre se ha producido en Barcelona 22@

Existente	1.325.716 m ²
WIP	120.976 m ²
Stock incl. WIP	1.446.692 m ²

	Tasa de ocupación ⁽³⁾		Cambio pbs
	30/09/19	30/06/19	
Madrid	88,7%	88,6%	+15
Barcelona	93,9%	93,4%	+51
Lisboa	100,0%	100,0%	-
Otros	100,0%	100,0%	-
Total	90,7%	90,4%	+31

⁽¹⁾ Cartera de oficinas en explotación durante el período 9M19 (€ 172,3m de rentas brutas) y durante el período 9M18 (€ 160,2m de rentas brutas)

⁽²⁾ Excluyendo *roll-overs*

⁽³⁾ Política de MERLIN: los edificios en proceso de reforma integral se excluyen del stock hasta 12 meses después de la terminación de las obras. Castellana 85 se ha excluido este trimestre

OFICINAS (CONT.)

INVERSIONES, REFORMAS Y DESARROLLOS

INVERSIONES EN 9M19

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

LANDMARK I EN CURSO

	SBA (m ²)	Alcance	Presupuesto	Entrega
 Torre Chamartín	18.295	Desarrollo	€ 38,0m	4T19 Fase II
 Monumental	22.287	Reforma integral (inc. CC)	€ 28,9m	1T21
 Castellana 85	15.254	Reforma integral	€ 25,1m	1T21

EN STOCK

 Marqués de Pombal	12.460	Entrada + zonas comunes + terraza exterior	€ 1,6m	1T20
 Diagonal 605	13.244	Entrada a doble altura + zonas comunes + nuevo espacio comercial	€ 8,6m	4T20

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

⁽²⁾ El yield sobre coste está calculado sobre el precio de compra (€ 4,0m) más el CAPEX estimado (€ 2,5m)

CENTROS COMERCIALES

Evolución de rentas brutas

(€m)



Desglose de rentas

	Rentas brutas 9M19 (€m)	Renta pasante (€/m ² /mes)	PMA (años)
MERLIN	95,8	21,4	2,6

Afluencia y ventas de inquilinos⁽²⁾

	9M19 UDM	vs 9M18
Afluencia	108,7m	+1,6%
Ventas de inquilinos	€ 1.154,9M	+4,0%
Tasa de esfuerzo	12,5%	-

Alquileres

- **Crecimiento firme en rentas, con un *release spread* positivo del 2,4%**, pero una menor tasa de esfuerzo debido a la evolución positiva de las ventas por metro cuadrado de los inquilinos
- **Los principales contratos firmados en 3T son:**
 - Nuevo alquiler de 2.763 m² con H&M en Larios
 - Nuevo alquiler de 1.089 m² con Mango en Marineda
 - Nuevo alquiler de 653 m² con Massimo Dutti en Artea
 - Nuevo alquiler de 651 m² con Cortefiel en El Saler
 - Renovación de 484 m² con Tagliatella en Thader
 - Renovación de 389 m² con Punto Roma en Almada

9M19 (m ²)	Contratados	Salidas	Entradas	Renovaciones	Neto	<i>Release spread</i>	# Contratos
Total	65.633	(21.079)	30.269	35.364	9.190	2,4%	150

Ocupación

- **La ocupación** sigue aumentando en el periodo (+25 pbs vs 6M19 y +169 pbs vs 2018)
- **El mejor comportamiento** durante el 3T se ha producido en **Larios**

Stock	504.442 m ²
WIP + Tres Aguas ⁽²⁾	120.610 m ²
Stock con WIP + Tres Aguas	625.052 m ²

	Tasa de ocupación		Cambio pbs
	30/09/19	30/06/19	
Total	92,9%	92,7%	+25

⁽¹⁾ Cartera de centros comerciales en explotación durante 9M19 (€ 75,7m de rentas brutas) y durante el período 9M18 (€ 73,5m de rentas brutas)

⁽²⁾ Incluyendo el 100% de Tres Aguas

CENTROS COMERCIALES (CONT.)

INVERSIONES, REFORMAS Y DESARROLLOS

FLAGSHIP

EN CURSO	SBA (m ²)	Alcance	Presupuesto	Entrega	
	X-Madrid	47.424	Reforma integral	€ 35,2m	4T19

FLAGSHIP PLAN⁽¹⁾

	Arturo Soria	7.054	Fachada, accesos, instalaciones, terrazas, suelos y aparcamiento	€ 5,4m	Terminado
	Larios	41.460	Reforma integral	€ 28,1m	Terminado
	Tres Aguas	67.690	Zonas comunes, plaza exterior y zona de restauración	€ 20,2m	4T19
	El Saler	47.471	Reforma integral	€ 25,1m	3T20
	Porto Pi	58.779	Reforma integral	€ 21,1m	1T21

⁽¹⁾ La SBA y el presupuesto de Capex para las reformas de los centros comerciales incluye el 100% del activo, independientemente de la participación de MERLIN en la comunidad de propietarios

LOGÍSTICA

Evolución de rentas brutas

(€m)



Desglose de rentas

	Rentas brutas 9M19 (€ m)	Renta pasante (€/m ² /mes)	PMA (años)
Madrid	21,5	3,9	4,5
Barcelona	8,4	6,0	2,6
Otros	9,7	3,8	4,4
Total	39,6	4,1	4,0

Alquileres

- **Buen *release spread*** en todos los mercados, con **Madrid** mostrando el **mejor comportamiento** (+7,3%)
- **Los principales contratos firmados en el 3T son:**
 - Nuevo alquiler de 34.992 m² con Dachser en Valencia-Ribarroja
 - Nuevo alquiler de 29.473 m² con Media Markt en Madrid-Pinto II B
 - Nuevo alquiler de 8.798 m² con Amazon en Sevilla Zal
 - Nuevo alquiler de 4.906 m² con Carreras en Toledo-Seseña
 - Renovación de 28.491 m² con Dachser en Madrid-Coslada

9M19 (m ²)	Contratado	Salidas	Entradas	Renovaciones	Neto	Release spread	# Contratos
Madrid	157.579	(28.965)	63.098	94.480	34.134	+7,3%	4
Barcelona	5.583	(8.271)	-	5.583	(8.271)	+4,1%	3
Otros	45.596	(2.098)	45.596	-	43.499	+0,0%	2
Total	208.758	(39.333)	108.695	100.063	69.362	+4,7%	9

Ocupación

- La ocupación se mantiene al mismo nivel que al cierre del semestre

Stock	1.159.902 m ²
Best II ⁽²⁾	536.917 m ²
Best III ⁽²⁾	465.554 m ²
Stock incl. WIP	2.162.373 m ²
ZAL PORT	468.745 m ²
ZAL PORT WIP	257.981 m ²
Stock gestionado	2.889.099 m ²

	Tasa de ocupación		
	30/09/2019	30/06/2019	Cambio pbs
Madrid	94,4%	94,1%	+27
Barcelona	94,0%	96,5%	(249)
Otros	99,1%	99,0%	+10
Total	95,7%	95,7%	(5)

⁽¹⁾ Cartera logística en explotación durante el período 9M19 (€ 36,2m de rentas brutas) y durante el período 9M18 (€ 35,5m de rentas brutas)

⁽²⁾ Pinto IIB, Valencia-Ribarroja y Sevilla Zal (Amazon) han sido entregados y reclasificados a stock

LOGÍSTICA (CONT.)

INVERSIONES, REFORMAS Y DESARROLLOS

Best II (desde 30/09/19)

	SBA (m ²)	ERV (€m)	Inversión (€m)	ERV Yield sobre coste
Entregado				
Guadalajara-Cabanillas III ⁽¹⁾	21.879	0,9	11,8	7,4%
Madrid-Pinto II B	29.473	1,2	13,7	8,5%
En curso				
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	7,5%
Guadalajara-Cabanillas Park I F	20.723	0,8	10,7	7,6%
Guadalajara-Cabanillas Park II	210.678	8,5	112,4	7,5%
Toledo-Seseña	28.541	1,2	15,5	7,5%
Guadalajara-Cabanillas Park I Extension	92.994	3,9	56,0	6,9%
Total	588.269	25,0	326,6	7,7%

Best III (desde 30/09/19)

	SBA (m ²)	ERV (€m)	Inversión (€m)	ERV Yield sobre coste
Entregado				
Valencia-Ribarroja	34.992	1,9	25,5	7,4%
En curso				
Zaragoza-Plaza II	11.421	0,5	7,1	7,2%
Madrid San Fernando III	98.942	5,0	52,3	9,7%
Sevilla ZAL WIP ⁽²⁾	42.632	2,0	24,0	8,5%
Lisbon Park	224.864	10,7	147,6	7,2%
Valencia	96.572	4,1	51,6	7,9%
Total	509.423	24,2	308,2	7,9%

⁽¹⁾ Entregado y reclasificado a stock

⁽²⁾ 8.787 m² ya entregados y alquilados a Amazon

BALANCE DE SITUACIÓN

- **Reducción del apalancamiento** hasta el 40,6% LTV, antes de las revalorizaciones de final de año

	€ millones
GAV	12.443
Deuda financiera bruta	5.325
Caja ⁽¹⁾	(272)
Deuda financiera neta	5.053
NAV	7.173

Ratios	30/09/19	30/06/19
LTV	40,6%	41,0%
Tipo interés medio	2,07%	2,04%
Vencimiento medio (años)	5,8	6,0
Deuda no hipotecaria sobre deuda total	81,7%	81,5%
Interés a tipo fijo ⁽²⁾	94,7%	95,4%
Posición de liquidez (€m) ⁽¹⁾	722	706

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

INVERSIONES, DESINVERSIONES Y CAPEX

- La actividad inversora en el ejercicio en curso se ha concentrado fundamentalmente en Lisboa (Art, TFM y la sede de Nestlé) y logística (extensión de Cabanillas Park I)
- Los tres planes de la Compañía, Landmark I, Flagship y Best II & III progresan de forma adecuada

	Oficinas	Centros comerciales	Logística	€ millones
Adquisiciones	Art TFM LOOM 22@ Ferreteria Nestlé HQ		Cabanillas Park I extension	177,1
Desarrollos y WIP	Torre Chamartin Torre Glòries	X-Madrid	Madrid-Pinto IIB Guadalajara-Cabanillas III Toledo-Seseña Sevilla ZAL WIP Lisbon Park Valencia-Ribarroja	68,7
Reformas	Diagonal 605 Castellana 85 Adequa Balmes Eucalipto 33	Larios El Saler		28,2
Cartera <i>like-for-like</i> (Capex de mantenimiento) ⁽³⁾				8,9
Total				282,9

- En julio, MERLIN vendió 5 sucursales de Tree, por un importe de € 5,0m (+5,0% de prima sobre la última valoración)
- En septiembre, se vendió CIM Valles, un activo de uso mixto clasificado como Otros con una SBA de 25,724 m², por un total de € 8,5m, en línea con la última valoración

⁽¹⁾ Incluyendo efectivo y acciones en autocartera (€ 56,9m)

⁽²⁾ 99,4% excluyendo la RCF a 30/09/19 y 99,3% excluyendo la RCF a 30/06/19

⁽³⁾ € 7,1m capitalizados en el balance de situación y € 1,8m registrados como gasto 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 21 certificaciones LEED/BREEAM nuevas en 2019



HECHOS POSTERIORES

- En octubre, MERLIN distribuyó un **dividendo a cuenta a los accionistas de € 0,20 brutos por acción**, representando un desembolso de € 92,9m
- En octubre, MERLIN **vendió las Medianas Bonaire**, un activo no estratégico de 4.584 m², por un **total de € 9,1m (+5,2% de prima** con respecto a la última valoración)
- En octubre, MERLIN ha **firmado un alquiler con Mercadona en Madrid-Getafe de 19.324 m²**, tras lo cual la ocupación en logística se sitúa en el 97,3%
- En octubre, MERLIN **adquirió una participación del 14,46% en Distrito Castellana Norte (“DCN”)** del Grupo SANJOSE por **€ 169m**. MERLIN concedió también un préstamo por € 86m (las garantías incluyen una prenda sobre el 10% restante de su participación en DCN)
- MERLIN ha aceptado un **depósito asociado a la potencial venta de una cartera de oficinas no estratégica**, por un importe superior a los € 200m (a GAV) y cuyo cierre se espera a finales de noviembre. La cartera incluye 26 edificios de oficinas, ubicados en Madrid y Barcelona, con una SBA de ca. 133.000 m²

APÉNDICE

El reporting está reclasificado con la nueva categoría de *net leases*. A efectos comparativos, las cifras históricas han sido reformuladas. Para más información sobre la reclasificación, consulte la presentación del CMD 2019, disponible en nuestra web

1. Cuenta de Resultados consolidada

2. Balance de Situación consolidado

1. Cuenta de resultados consolidada

(€ miles)	30/09/19	30/09/18 ⁽¹⁾
Rentas brutas	394.878	370.971
Oficinas	182.939	168.852
Centros comerciales	95.774	79.117
Logística	39.623	37.114
Net leases	65.287	73.542
Otros	11.256	12.347
Otros ingresos de explotación	3.044	5.084
Total ingresos de explotación	397.922	376.055
Incentivos	(15.090)	(17.195)
Total gastos de explotación	(101.565)	(97.288)
Gastos de explotación de activos no repercutibles a arrendatarios	(34.871)	(33.913)
Gastos de personal	(23.860)	(22.153)
Gastos generales	(7.071)	(6.433)
Gastos generales <i>no-overheads</i>	(2.581)	(1.910)
Provisión contable para Plan Incentivos L/P	(33.182)	(32.879)
EBITDA CONTABLE	281.267	263.733
Amortizaciones	(1.376)	(7.883)
Resultado enajenación inmovilizado	636	(1.207)
Exceso de provisiones	(309)	7.724
Variación valor razonable de inversiones inmobiliarias	159.469	321.215
Diferencia negativa en combinación de negocio	(2.865)	(31.568)
EBIT	436.822	559.035
Resultado financiero neto	(82.582)	(89.413)
Costes amortización de deuda	1.039	(10.366)
Resultado enajenación instrumentos financieros	114	(189)
Variación valor razonable de instrumentos financieros	(33.419)	(38.971)
Participación en el resultado de sociedades en equivalencia	3.529	25.357
Cancelación de Testa Residencial	-	53.027
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	325.503	518.442
Impuestos sobre beneficios	(9.280)	(12.641)
RESULTADO DEL PERIODO	316.223	505.801
Minoritarios	-	940
RESULTADO DEL PERIODO SOCIEDAD DOMINANTE	316.223	504.861

⁽¹⁾ Reformulado para incluir la adopción anticipada de IFRS16 y la implementación de IFRS9

2. Balance de situación consolidado

(€ miles)

ACTIVO	30/09/19	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30/09/19
ACTIVO NO CORRIENTE	12.624.522	PATRIMONIO NETO	6.523.894
Inmovilizado intangible	628	Capital	469.771
Inmovilizado material	9.601	Prima de emisión	3.813.409
Inversiones inmobiliarias	12.143.918	Reservas	2.086.276
Inversiones en compañías del grupo	625	Acciones y participaciones en patrimonio propias	(56.860)
Inversiones contabilizadas por el método de la participación	171.544	Otras aportaciones de socios	540
Inversiones financieras a largo plazo	209.497	Beneficios consolidados del ejercicio	316.223
Activos por impuesto diferido	88.709	Ajustes por cambios de valor	(105.465)
		Minoritarios	-
		PASIVO NO CORRIENTE	6.202.937
		Deudas a largo plazo	5.460.171
		Provisiones a largo plazo	67.952
		Pasivos por impuesto diferido	674.814
ACTIVO CORRIENTE	274.742	PASIVO CORRIENTE	172.433
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	36.101	Deudas a corto plazo	57.736
Inversiones financieras a corto plazo en sociedades del grupo y asociadas	1.055	Provisiones a corto plazo	851
Inversiones financieras a corto plazo	6.479	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	84.511
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	211.572	Otros pasivos corrientes	29.335
Otros activos corrientes	19.535		
TOTAL ACTIVO	12.899.264	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	12.899.264

APM: la definición y reconciliación de las APM con los últimos estados financieros puede consultarse en la página 59 del Informe de Gestión Intermedio correspondiente al periodo terminado el 30 de junio de 2019.



MERLIN

PROPERTIES

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