


# 2019

## INFORME DE RESULTADOS



The image shows a modern interior space with a large, colorful abstract mural on the wall. The mural features bold geometric shapes in shades of red, orange, yellow, blue, and teal. In the foreground, there are two green armchairs and a small white round table. In the background, there is a long wooden table with orange benches. The ceiling has a white grid pattern and several pendant lights. The text is overlaid on a white geometric shape in the center of the image.

Los sólidos  
fundamentos del  
negocio han llevado  
a una **excelente**  
**generación de flujo**  
**de caja en 2019**

Un año de importante  
progreso en  
Landmark, Flagship  
y Best II & III

# 2019 INFORME DE RESULTADOS



01

Resumen ejecutivo

4

02

Estructura organizativa y funcionamiento

16

03

Evolución del negocio

21

04

Adquisiciones, reformas y desarrollos

30

05

Valoración de la cartera

38

06

Estados financieros

42

07

Magnitudes EPRA

50

08

Hechos post-cierre

54

09

Evolución bursátil

56

10

Política de dividendos

60

11

Acciones propias

62

12

Evolución previsible /I+D / Otros

64

13

Plantilla

66

## APÉNDICES

Cálculo magnitudes EPRA

75

Reconciliación de las medidas alternativas de rendimiento

78

Listado de activos

79

01

---

# Resumen ejecutivo

---



## Resumen ejecutivo

### DE UN VISTAZO

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

#### RETORNO TOTAL AL ACCIONISTA (RTA)

Otro año **alcanzando el objetivo de retorno al accionista**

**€ 0,52 por acción (+4% vs 2018)**

Dividendos del periodo

**8,8%**

Tasa de Retorno al Accionista

#### NAV POR ACCIÓN

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

**€ 15,60 (+5,4% vs 2018)**

Incremento del EPRA NAV por acción

**3,3%**

Crecimiento del GAV LfL

#### FFO POR ACCIÓN / AFFO POR ACCIÓN

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

**€ 0,67 (+9,2% vs 2018)**

FFO p.a.

**€ 0,65 (+12.1% vs 2018)**

AFFO p.a.

#### ENDEUDAMIENTO

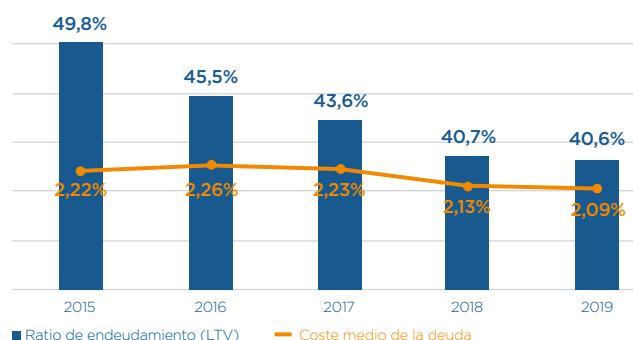
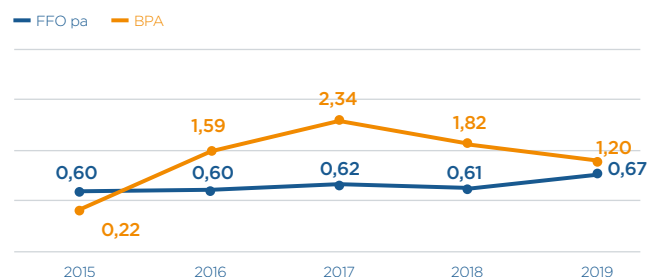
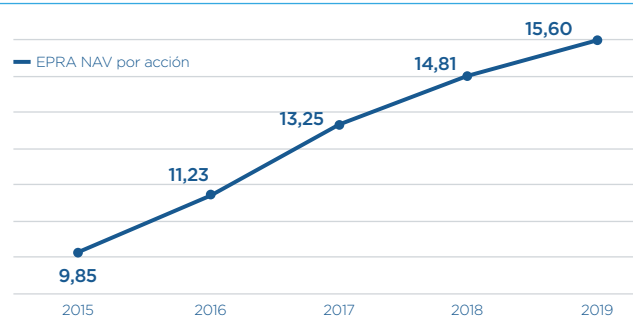
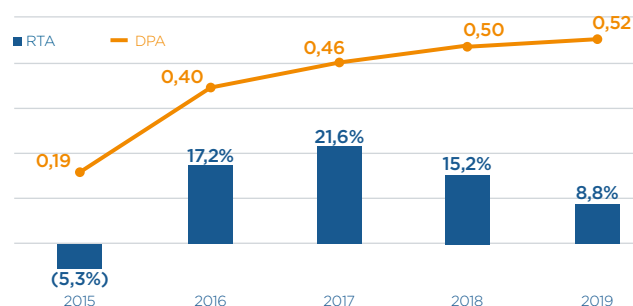
La gestión proactiva de la deuda ha supuesto una **reducción del apalancamiento y el coste de la deuda** y un incremento del vencimiento medio

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

Ratio de Endeudamiento (LTV)

**2,09%**

Coste medio de la deuda



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

## EVOLUCIÓN CONSOLIDADA

**+5,2%**

Rentas brutas vs 2018

**+9,2%**

FFO por acción vs 2018

**+5,4%**

EPRA NAV por acción vs 2018

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

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

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

## EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO

**+4,5%**

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

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

Oficinas    Cen. Com.    Logística  
Release spread

**+140 pbs**

Ocupación vs 31/12/18

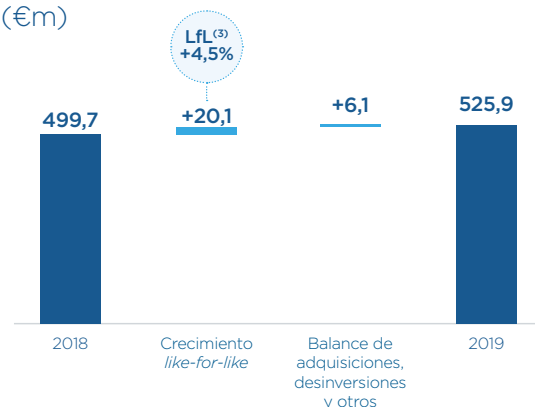
**94,8%**

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

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

### Evolución de rentas brutas

(€m)



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

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

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

## OFICINAS

### Evolución de rentas brutas (€m)



### Alquileres

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

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

### Ocupación

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

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

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

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

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

<sup>(3)</sup> Política de MERLIN: los edificios en proceso de reforma integral se excluyen del stock hasta 12 meses después de la terminación de las obras. Los edificios excluidos en el período son Plaza Ruiz Picasso, Arturo Soria 343, Monumental, LOOM 22@ Ferretería y Castellana 85. Las cifras de 2018 han sido reformuladas después de la reclasificación.

## OFICINAS (CONT.)

### INVERSIONES, REFORMAS Y DESARROLLOS


#### INVERSIONES

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

#### LANDMARK I EN CURSO

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

#### EN STOCK

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

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

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





## CENTROS COMERCIALES

### Evolución de rentas brutas

(€m)



### Desglose de rentas

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

### Afluencia y ventas de inquilinos

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

### Alquileres

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

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

### Ocupación

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

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

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

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

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

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

## CENTROS COMERCIALES (CONT.)

### FLAGSHIP

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

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

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

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

# LOGÍSTICA

## Evolución de rentas brutas

(€m)



## Desglose de rentas

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

## Alquileres

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

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

## Ocupación

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

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

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

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

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

# LOGÍSTICA (CONT.)

## INVERSIONES, REFORMAS Y DESARROLLOS

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

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

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

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

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

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

## BALANCE DE SITUACIÓN

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

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

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

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

## VALORACIÓN

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

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

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

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

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

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

## INVERSIONES, DESINVERSIONES Y CAPEX

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

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

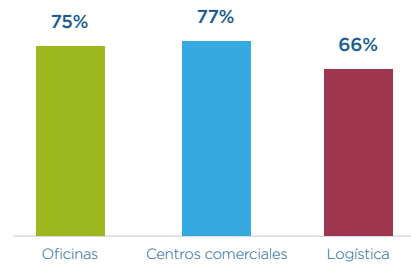
<sup>(1)</sup> € 9,9m capitalizados en el Balance de situación y € 3,5 m considerados gastos en la Cuenta de resultados.

## SOSTENIBILIDAD

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

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

### % GAV certificado

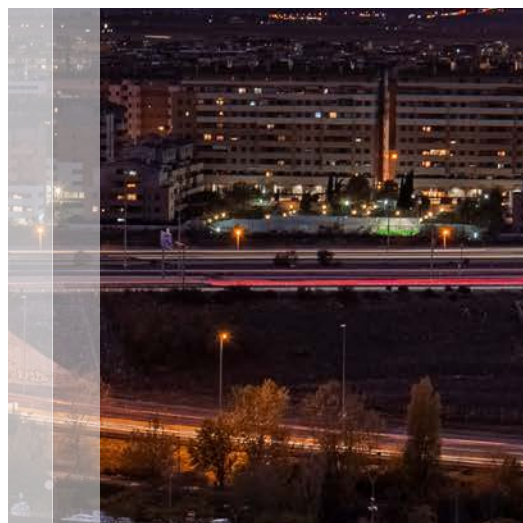


## HECHOS POSTERIORES

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

02

# Estructura organizativa y funcionamiento





## Estructura organizativa y funcionamiento

### Estrategia

MERLIN Properties Socimi, S.A. (en adelante, “MERLIN” o “MERLIN Properties” o la “Sociedad”) es una compañía cuyo principal objetivo es generar retorno sostenible al accionista a través de la adquisición,

gestión enfocada y rotación selectiva de activos inmobiliarios patrimoniales en los segmentos de perfil de riesgo moderado (“Core” y “Core Plus”).

**1.**

**CORE  
& CORE PLUS  
ESPAÑA Y  
PORTUGAL**

**2.**

**ESTRUCTURA  
DE CAPITAL  
“INVESTMENT  
GRADE”**

**3.**

**POLÍTICA DE  
DIVIDENDOS:  
80% DEL AFFO**

**4.**

**UNO DE LOS REITS  
MÁS EFICIENTE  
EN COSTES DEL  
MUNDO**

**5.**

**MEJORES  
PRÁCTICAS  
EN GOBIERNO  
CORPORATIVO**



**45%**

#### Oficinas

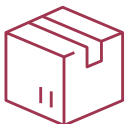
Amplitud de espacios prime en Madrid, Barcelona y Lisboa



**20%**

#### Centros comerciales

Urbanos o dominantes  
Escala nacional



**20%**

#### Logística

Huella por toda la Península  
Solución “todo en uno” para los operadores



**15%**

#### Net leases

Flujo de caja triple neto  
Actualización con multiplicador de la inflación

## Posicionamiento



### #1 Oficinas

- Versatilidad de espacios: multi-inquilinos o sedes corporativas
- Capacidad de adaptarse a las necesidades de los inquilinos

### #1 Centros comerciales

- Presencia mayoritariamente en regiones con alto PIB per Capita
- Masa crítica con las marcas retail

### #1 Logística

- Solución “todo en uno” para los operadores
- Huella nacional para acompañar el rápido crecimiento del sector

### #1 Net leases

- Excelentes términos del contrato de alquiler con BBVA: triple neto y actualización anual de renta a inflación x 1,5

Consolidación global<sup>(1)</sup>

En stock

**123** ACTIVOS  
**1.319K** M<sup>2</sup>  
**€ 6.161M** GAV  
**€ 237M** GRI

**17** ACTIVOS  
**547K** M<sup>2</sup>  
**€ 2.540M** GAV  
**€ 128M** GRI

En stock

**47** ACTIVOS  
**1.160K** M<sup>2</sup>  
**€ 939M** GAV  
**€ 55M** GRI

**715** ACTIVOS  
**363K** M<sup>2</sup>  
**€ 1.873M** GAV  
**€ 87M** GRI

PROYECTOS

**12** ACTIVOS  
**1.002K** M<sup>2</sup>  
**€ 577M** GAV<sup>(3)</sup>  
**€ 45M** GRI<sup>(3)</sup>

Participaciones minoritarias<sup>(2)</sup>

**Tres Aguas 50%**  
**1** ACTIVO  
**68K** M<sup>2</sup>  
**€ 9M** GRI

**Zal Port 48,5%**  
**50** ACTIVOS  
**469K** M<sup>2</sup>  
(+258K M<sup>2</sup> WIP)  
**€ 46M** GRI<sup>(4)</sup>

<sup>(1)</sup> No incluye otros, suelo en desarrollo y suelo no estratégico

<sup>(2)</sup> Los datos de participaciones minoritarias se corresponden con el 100% de la participación

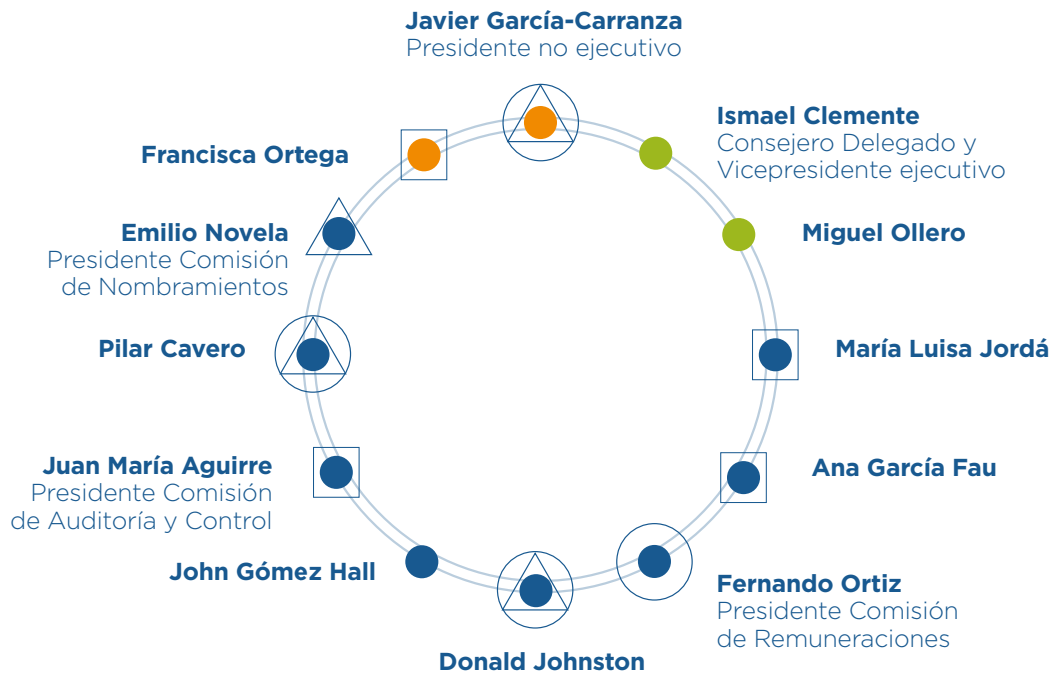
<sup>(3)</sup> Inversión total y renta bruta prevista

<sup>(4)</sup> Renta bruta anualizada a 31/12/19 pre canon

## Composición

La descripción de la estructura organizativa interna se puede resumir en:

- Consejo de administración: formado por 12 consejeros, teniendo el asesoramiento de la Comisión de Auditoría y Control (CAC) y de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones (CNR).
- Dirección General: en dependencia directa del Consejo y a su vez miembro de éste.
- Comité de Inversiones: en dependencia del Director General y formado por el equipo directivo, con derecho de veto del Director de Inversiones.



- Consejeros independientes
- Consejero ejecutivo
- Consejero dominical
- Comisión de Auditoría y Control
- △ Comisión de Nombramientos
- Comisión de Remuneraciones

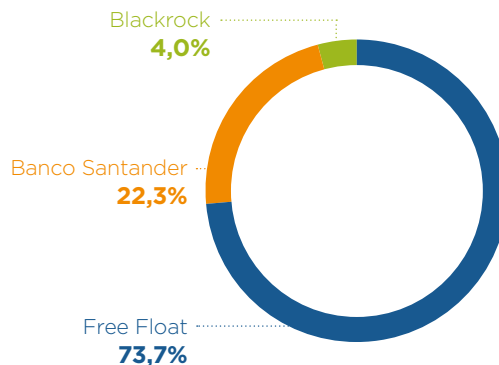
**Mónica Martín de Vidales**  
Secretaria

**Idefonso Polo del Mármol**  
Vicesecretario

### Datos clave estructura capital

Nº Acciones ordinarias	469.770.750
Nº Acciones ponderadas	469.770.750
Total Fondos Propios (€m)	6.709
GAV (€m)	12.751
Deuda Neta (€m)	5.182
Deuda Neta / GAV	40,6%

Datos a 26 de febrero de 2020, de acuerdo con las comunicaciones realizadas a la CNMV.



03

---

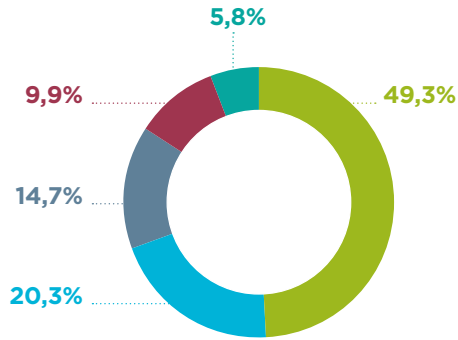
# Evolución del negocio

---

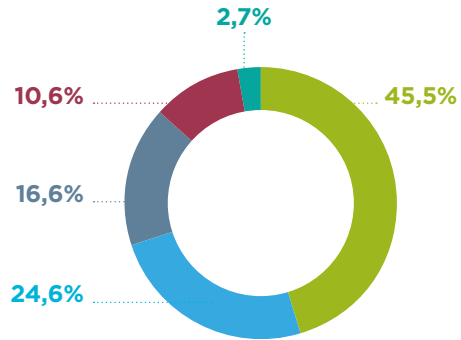


## Evolución del negocio

### I GAV POR TIPO DE ACTIVO<sup>(1)</sup>

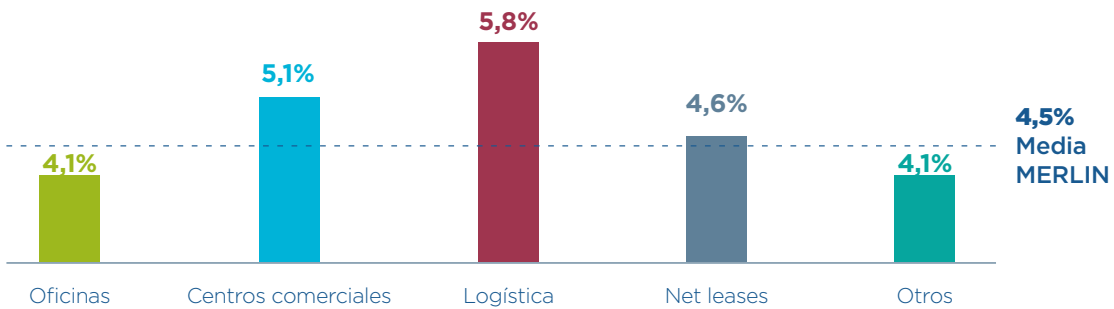


### I RENTAS BRUTAS ANUALIZADAS POR TIPO DE ACTIVO<sup>(2)</sup>

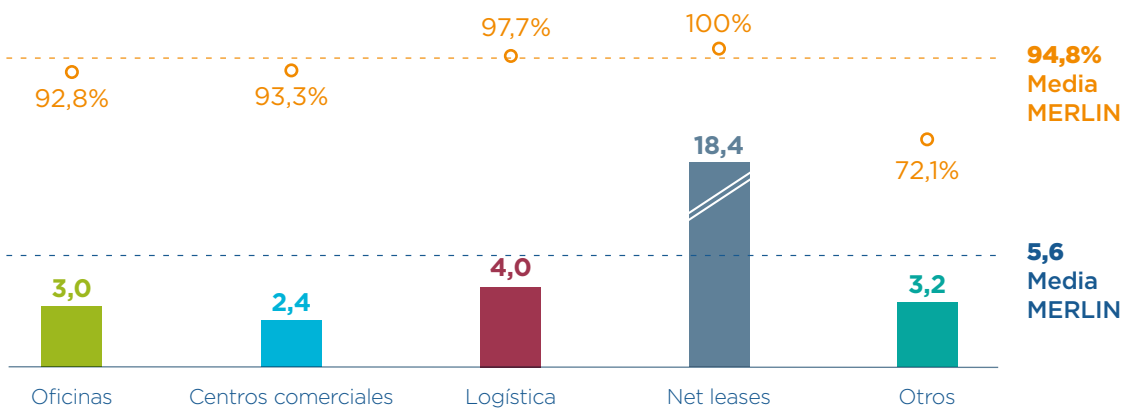


● Oficinas    ● Centros comerciales    ● Logística    ● Net leases    ● Otros

### I YIELD BRUTO POR TIPO DE ACTIVO



### I OCUPACIÓN Y PERIODO MEDIO DE ARRENDAMIENTO (AÑOS) POR TIPO DE ACTIVO



<sup>(1)</sup> GAV del suelo en desarrollo y NAV por puesta en equivalencia incluidos en su categoría respectiva (oficinas, centros comerciales y logística)  
<sup>(2)</sup> Rentas brutas anualizadas de activos totalmente consolidados

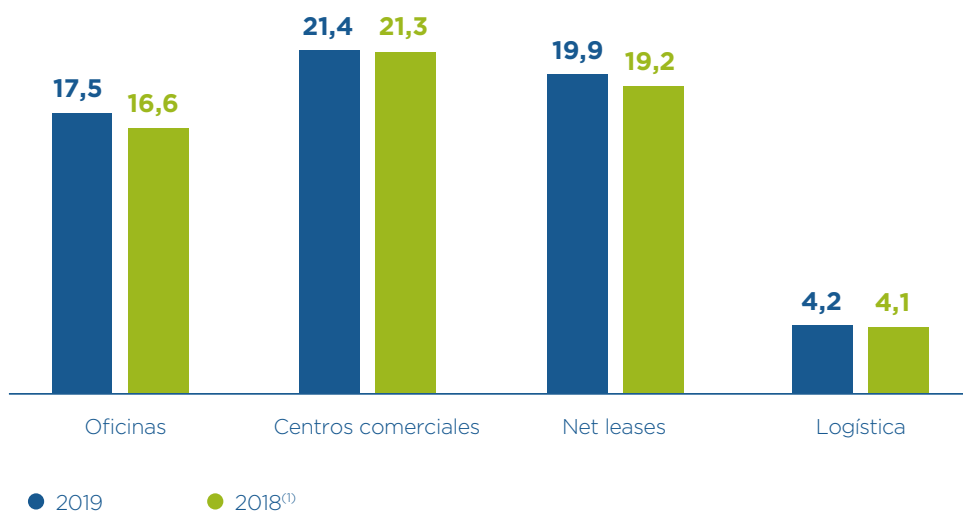
## RENTAS

Las rentas brutas de 2019 ascienden a un importe de € 525.918 miles, frente a € 499.708 miles en 2018.

### I DESGLOSE DE RENTAS BRUTAS

	2019	2018	Var (%)
Oficinas	243.431	228.127	6,7%
Centros comerciales	127.300	108.905	16,9%
Logística	53.796	50.327	6,9%
Net Leases	86.962	96.721	(10,1%)
Otros	14.429	15.628	(7,7%)
<b>Total</b>	<b>525.918</b>	<b>499.708</b>	<b>5,2%</b>

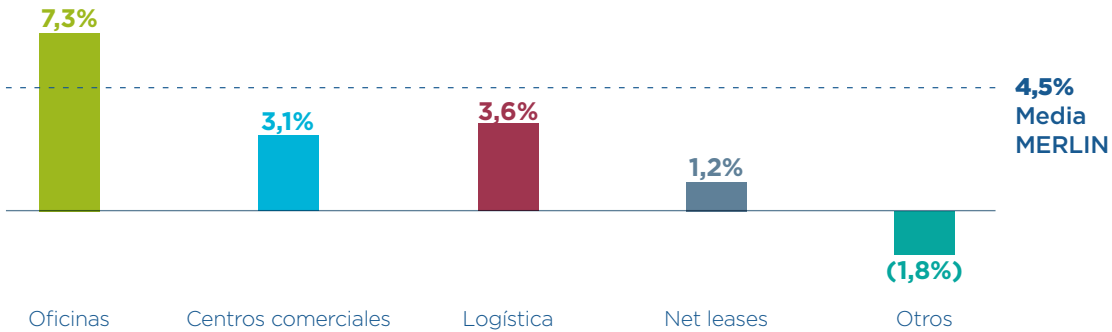
### I RENTA MEDIA PASANTE (€/M<sup>2</sup>/MES)



<sup>(1)</sup> Reformulado tras la reclasificación

Las rentas brutas han incrementado en un 4,5% en términos comparables. La evolución en términos comparables por categoría de activos es la siguiente:

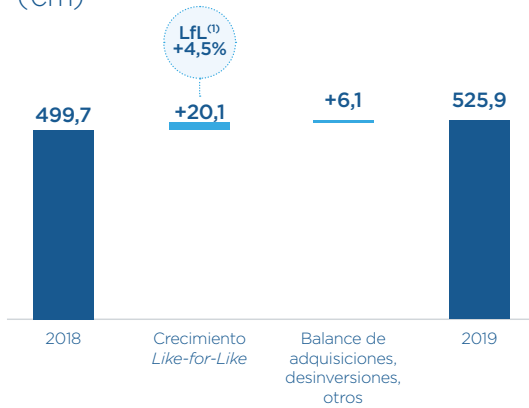
## INCREMENTO *LIKE-FOR-LIKE*



Evolución de las rentas brutas del año 2018 al 2019, para MERLIN y por categoría de activos:

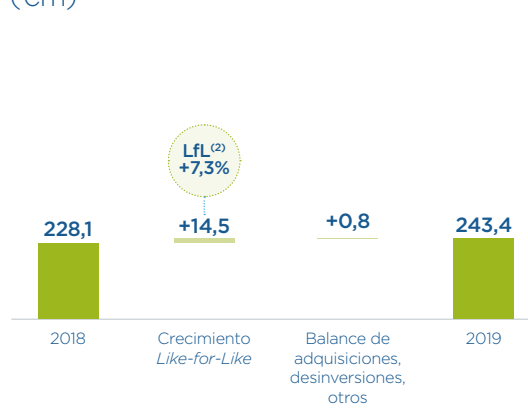
### MERLIN

(€m)



### Oficinas

(€m)



### Centros comerciales

(€m)



### Logística

(€m)



<sup>(1)</sup> Cartera de activos en explotación de 2018 (€ 443,6m de renta bruta) y de 2019 (€ 463,7m de renta bruta)

<sup>(2)</sup> Cartera de oficinas en explotación de 2018 (€ 198,3m de renta bruta) y de 2019 (€ 212,8m de renta bruta)

<sup>(3)</sup> Cartera de centros comerciales en explotación de 2018 (€ 97,4m de renta bruta) y de 2019 (€ 100,4m de renta bruta)

<sup>(4)</sup> Cartera logística en explotación de 2018 (€ 47,9m de renta bruta) y de 2019 (€ 49,6m de renta bruta)

## OCUPACIÓN

El S.B.A. stock de MERLIN a 31 de diciembre de 2019, asciende a 3.303.736 m<sup>2</sup>. El stock en explotación a 31 de diciembre de 2018 ascendía a 3.379.177 m<sup>2</sup>, por lo que la reducción neta durante el ejercicio ha sido de 75.441 m<sup>2</sup>.

La ocupación a 31 de diciembre de 2019 es del 94,8%.<sup>(1)</sup>

	31/12/2019	31/12/2018	Var pbs
<b>Oficinas</b>			
S.B.A. Total (m <sup>2</sup> )	1.193.364	1.291.055	
S.B.A. ocupado (m <sup>2</sup> )	1.106.939	1.163.464	
Ocupación física (%) <sup>(1)</sup>	92,8%	90,1%	+264
<b>Centros comerciales</b>			
S.B.A. Total (m <sup>2</sup> ) <sup>(2)</sup>	500.056	507.671	
S.B.A. ocupado (m <sup>2</sup> )	461.073	451.297	
Ocupación física <sup>(3)</sup>	93,3%	91,2%	+204
<b>Logístico</b>			
S.B.A. Total (m <sup>2</sup> )	1.160.289	1.101.243	
S.B.A. ocupado (m <sup>2</sup> )	1.133.278	1.081.808	
Ocupación física	97,7%	98,2%	(56)
<b>Net leases</b>			
S.B.A. Total (m <sup>2</sup> )	362.509	365.978	
S.B.A. ocupado (m <sup>2</sup> )	362.509	365.978	
Ocupación física (%)	100,0%	100,0%	-
<b>Otros<sup>(4)</sup></b>			
S.B.A. Total (m <sup>2</sup> )	87.518	113.229	
S.B.A. ocupado (m <sup>2</sup> )	63.107	81.820	
Ocupación física (%)	72,1%	72,3%	(15)
<b>MERLIN</b>			
<b>S.B.A. Total (m<sup>2</sup>)</b>	<b>3.303.736</b>	<b>3.379.177</b>	
<b>S.B.A. ocupado (m<sup>2</sup>)</b>	<b>3.126.909</b>	<b>3.144.368</b>	
<b>Ocupación física (%)<sup>(1) (3)</sup></b>	<b>94,8%</b>	<b>93,4%</b>	<b>+140</b>

<sup>(1)</sup> Excluyendo activos en curso o por desarrollar (Castellana 85, Monumental, Plaza Ruiz Picasso, Arturo Soria 343 y Loom 22@ Ferreteria)

<sup>(2)</sup> Excluyendo X-Madrid.

<sup>(3)</sup> Excluyendo unidades vacantes adquiridas (13.026 m<sup>2</sup> en 2018 y 5.763 m<sup>2</sup> en 2019), actualmente bajo reforma

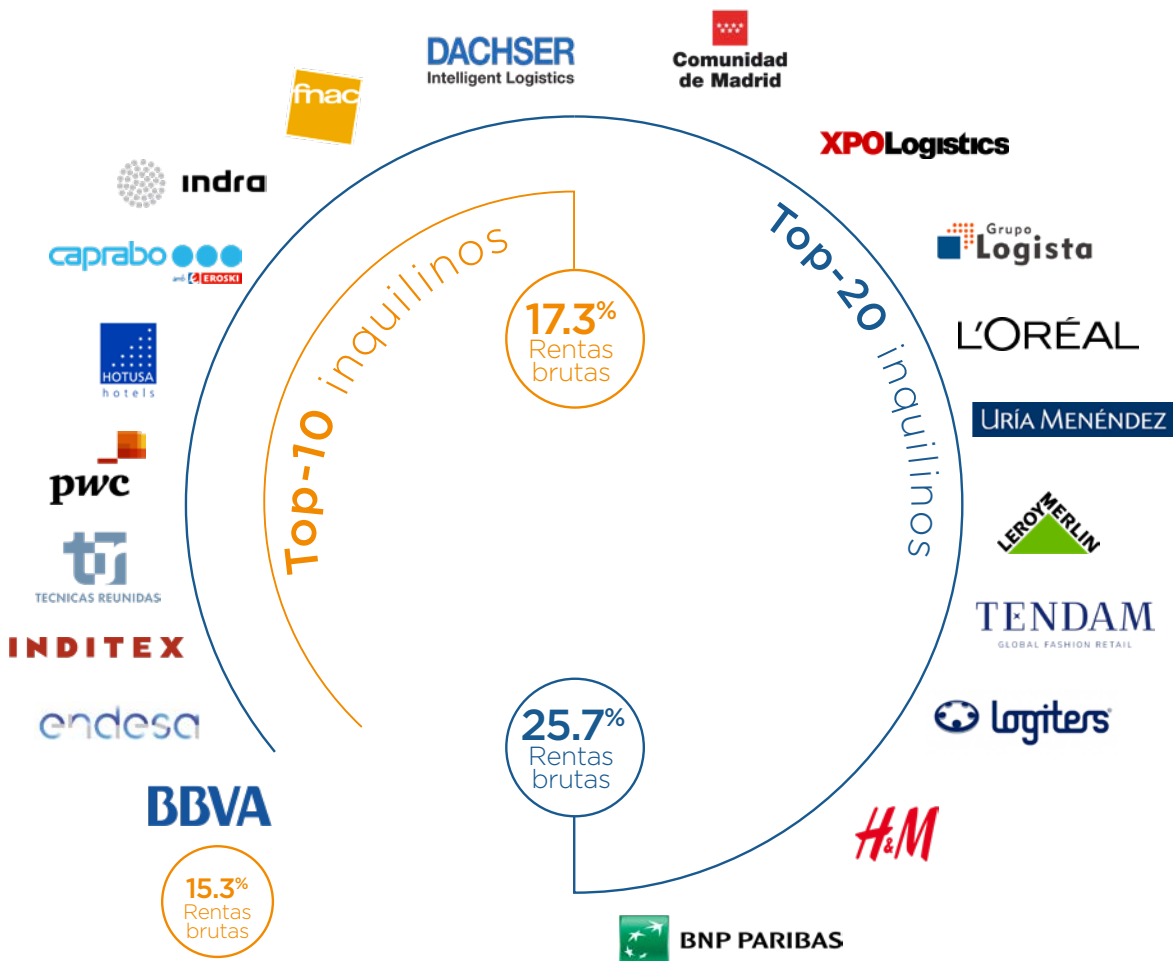
<sup>(4)</sup> Incluyendo un activo de inmovilizado material



## ARRENDATARIOS

MERLIN cuenta con una base de clientes de alta calidad, amplia y bien diversificada. Los 10 principales inquilinos, representan el 17,3% de la renta bruta anualizada (más un % adicional de BBVA) mientras que los 20 principales inquilinos representan un 25,7% de la renta bruta anualizada (excluyendo a BBVA).

Arrendatarios	Años como arrendatario
BBVA	11
Endesa	17
Inditex	29
Técnicas Reunidas	14
PWC	10
Hotusa	19
Caprabo	28
Indra	18
Fnac	23
Dachser	7

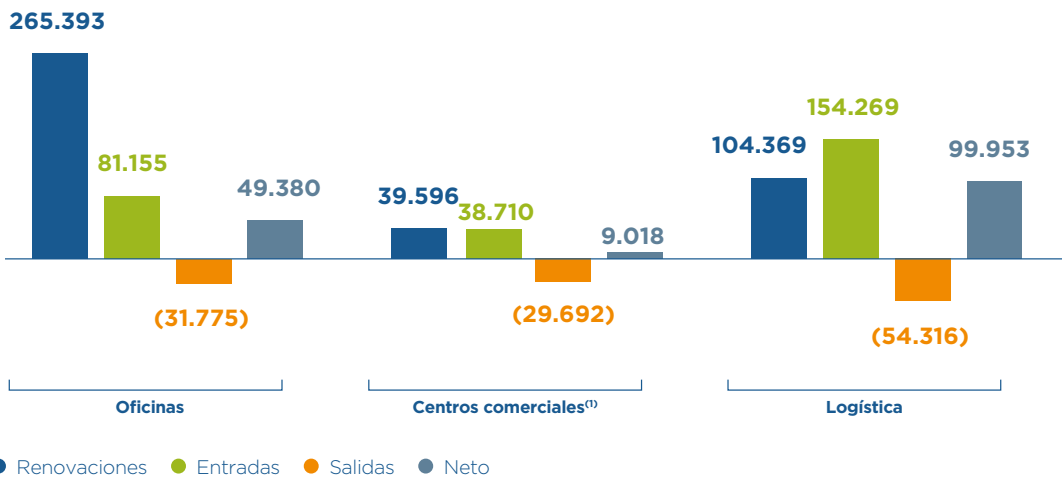


## ALQUILERES

Desde el inicio del 2019, o desde la fecha de adquisición de los activos comprados con posterioridad, hasta el 31 de diciembre de 2019, MERLIN ha formalizado contratos, excluyendo los contratos de X-Madrid, que aún no forman parte del stock de alquiler, por 683.492 m<sup>2</sup>, de los cuales 274.134 m<sup>2</sup> corresponden a nuevos contratos y 409.358 m<sup>2</sup> a renovaciones.

El total de contratos con opción de salida durante el período asciende a 695.525 m<sup>2</sup>, de los cuales 579.742 se han renovado o realquilado, con un ratio de retención en el período, por tanto, del 83,4%.

El desglose por categoría de activos es el siguiente:



<sup>(1)</sup> Excluyendo X-Madrid



## I OFICINAS

El volumen total contratado es de 346.548 m<sup>2</sup> de los cuales 81.155 m<sup>2</sup> se corresponden con nuevos contratos y 265.393 m<sup>2</sup> con renovaciones. Las salidas ascienden a 31.775 m<sup>2</sup>, con lo que la contratación neta es positiva en 49.380 m<sup>2</sup>.

Los principales contratos firmados en 2019 son los siguientes:

Activo	Inquilino	Superficie (m <sup>2</sup> )
Adequa	Tecnicas Reunidas	42.327
PE Puerta de las Naciones	Roche Farma	11.444
Castellana 278	Icex	11.262
Principe de Vergara 187	Uría Menendez	10.732
Avenida de Europa	Vass	10.495
PE Sanchinarro	Initec	8.595
Torre Chamartin	PM&S Recursos (Deloitte)	7.906
PE Cerro Gamos	Homeserve	6.582
Avenida de Burgos 210	Allfunds	6.176
Adequa	Audi	5.978
Vegacincio	Industria de Turbo Propulsores	5.496
Cristalia	Aktua Soluciones Financieras	5.394

El *release spread* alcanzado en los contratos renovados o realquilados en el período asciende a un 7,2%, impulsado principalmente por la excelente evolución de nuestros mercados principales, Madrid, Barcelona y Lisboa.

	<i>Release spread</i>	# contratos
Madrid	6,0%	142
Barcelona	19,5%	24
Lisboa	11,2%	14
<b>Total</b>	<b>7,2%</b>	<b>180</b>

## I CENTROS COMERCIALES

El volumen total contratado ha sido de 78.306 m<sup>2</sup>, de los cuales 38.710 m<sup>2</sup> se corresponden con nuevos contratos y 39.596 m<sup>2</sup> con renovaciones. Las salidas han supuesto 29.692 m<sup>2</sup>, por lo que la

contratación neta es positiva en 9.018 m<sup>2</sup>. Los principales contratos firmados en 2019 han sido los siguientes:

Activo	Inquilino	Superficie (m <sup>2</sup> )
Marineda	Leroy Merlin	11.979
Larios	Primark	8.266
X-Madrid <sup>(1)</sup>	Ocine	4.251
X-Madrid <sup>(1)</sup>	Ozone bowling	2.959
Larios	H&M	2.763
Vilamarina	Mercadona	2.597
X-Madrid <sup>(1)</sup>	Ongravity	2.380
Marineda	Maisons du Monde	2.029
Artea	H&M	1.878
Marineda	Boleras Pleno	1.751

El *release spread* alcanzado en los contratos renovados o realquilados en el período asciende a un 4.2%.

Los mejores resultados en el período se han producido en Larios y Marineda.

<sup>(1)</sup> No incluido en el volumen de contratación.



## I LOGÍSTICA

El volumen total contratado ha sido de 258.638 m<sup>2</sup>, de los cuales 154.269 m<sup>2</sup> se corresponden con nuevos contratos y 104.369 m<sup>2</sup> con renovaciones. Las salidas han supuesto 54.316 m<sup>2</sup>, por lo que la

contratación neta es positiva en 99.953 m<sup>2</sup>. Los principales contratos firmados en 2019 han sido los siguientes:

Activo	Inquilino	Superficie (m <sup>2</sup> )
Madrid-Meco	Dachser	35.285
Valencia-Ribarroja	Dachser	34.992
Madrid-Pinto II	Media Markt	29.473
Madrid-Coslada	Dachser	28.491
Guadalajara-Azuqueca	Dachser	27.995
Guadalajara-Cabanillas III	Logishfashion	21.879
Madrid-Getafe (Gavilanes)	Mercadona	19.324

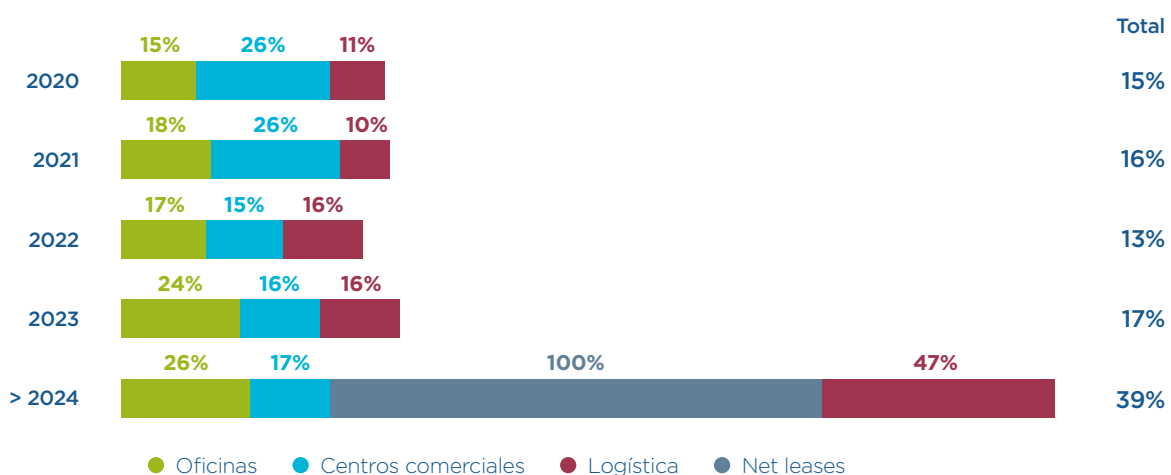
El *release spread* alcanzado en los contratos renovados o realquilados en el período asciende a un 7,6 %, impulsado principalmente por la excelente evolución de todos los mercados.

	<i>Release spread</i>	# contratos
Madrid	7.3%	4
Barcelona	9.4%	2
Other	-	-
<b>Total</b>	<b>7.6%</b>	<b>6</b>

## I PERFIL DE VENCIMIENTO

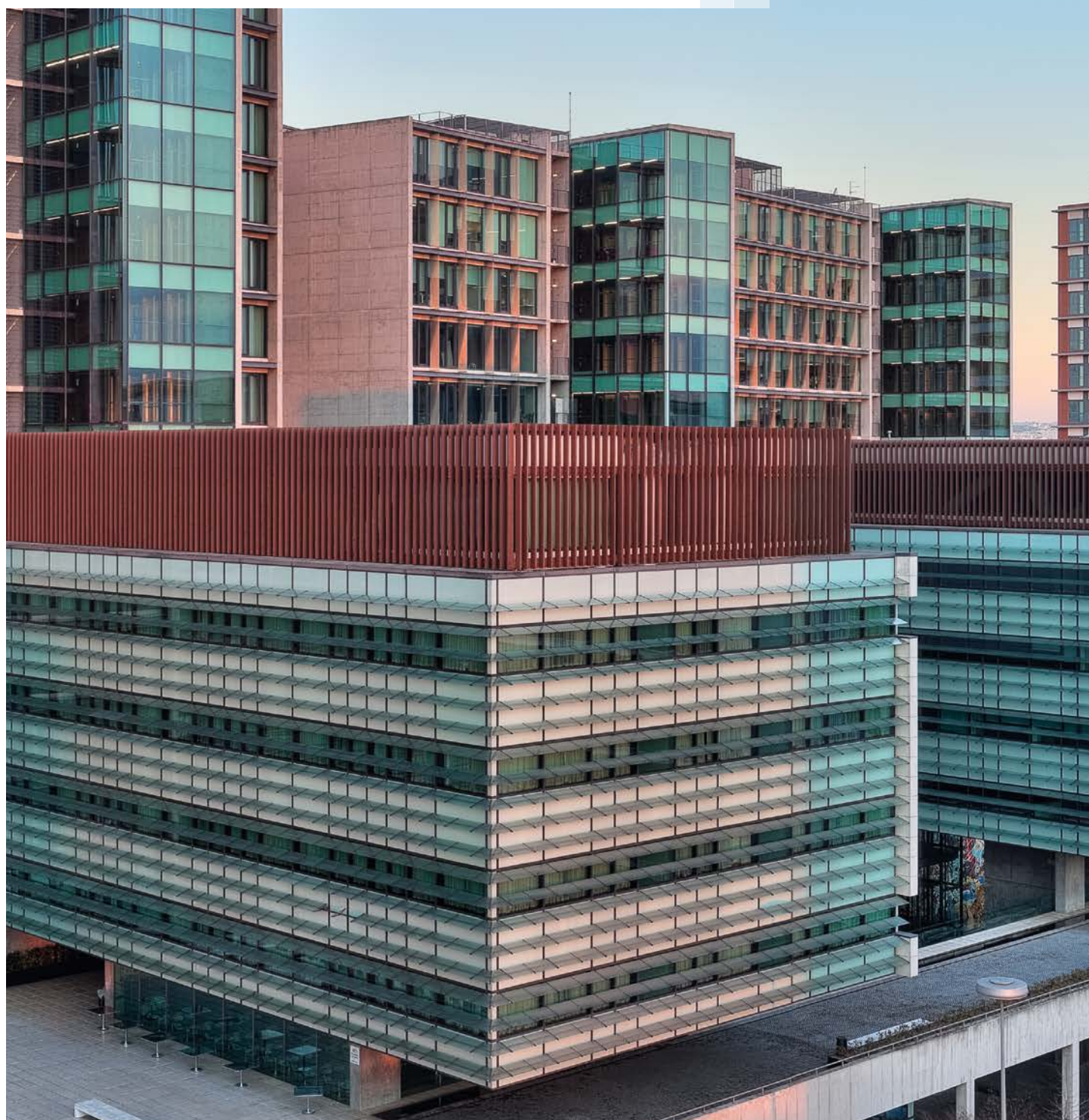
El gráfico de vencimientos de los contratos de arrendamiento (próximo break) muestra un perfil equilibrado.

En términos agregados, en los próximos tres años, las rentas brutas con opción de break suponen un 15% en 2020, 16% en 2021 y 13% en 2022.



04

# Adquisiciones, reformas y desarrollos



## Adquisiciones, reformas y desarrollos

**El año 2019 ha sido un año intenso respecto a la extracción de valor de la cartera de activos.**

La actividad se ha centrado en expandir nuestra presencia en Portugal, en el crecimiento logístico impulsado por el programa de WIP en curso y la implementación de los programas de reformas Landmark y Flagship.

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

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



## ADQUISICIONES

### I OFICINAS

#### Adquisición de Art y Torre Fernando Magalhães

En enero, MERLIN completó la adquisición de Art y TFM.

- Art es un edificio con forma de “U” con vistas al río Tajo, en Parque das Nações - EXPO (Lisboa). Con una ocupación del 100%, sus principales inquilinos son BNP Paribas, Huawei, Sage y DHL.

- TFM también se encuentra en Parque das Nações - EXPO (Lisboa), contiguo a la Torre Zen y al edificio de Central Office. Con una ocupación del 97%, sus principales inquilinos son Webhelp y Bold International.

El precio de adquisición asciende a € 112,2 millones, lo que implica una rentabilidad bruta del 5,4% sobre € 6,1 millones de rentas brutas.

	<b>Art and TFM</b>
Precio de adquisición activo <sup>(1)</sup> (€ miles)	112.205
ERV (€ miles)	6.936
ERV Yield	6,2%
Rentas brutas anualizadas 2019 (€ miles)	6.114
Rentabilidad bruta	5,4%
<b>Total S.B.A. (m<sup>2</sup>)</b>	<b>29.987</b>

<sup>(1)</sup> Excluyendo costes de transacción.



### Adquisición de LOOM 22@ Ferreteria

En mayo, MERLIN adquirió LOOM 22@ Ferreteria. Es un edificio de oficinas en el distrito 22@ de Barcelona y tiene un SBA total de 2.018 m<sup>2</sup>. El activo, que hasta entonces había sido una ferretería, cuenta con un encanto especial que lo hace perfecto para el coworking. Será alquilado a nuestra filial LOOM y se beneficiará de sinergias con LOOM Glòries.

El precio de adquisición asciende a € 4,0 millones, siendo la inversión total de € 6,9 millones, lo que implica una rentabilidad bruta del 6,1% sobre € 0,4 millones de rentas brutas.

#### LOOM 22@ Ferreteria

Precio de adquisición activo <sup>(1)</sup> (€ miles)	4.000
Capex estimado (€ miles)	2.900
Coste total (€ miles)	6.900
ERV (€ miles)	424
Rentabilidad bruta <sup>(2)</sup>	6,1%
<b>Total S.B.A. (m<sup>2</sup>)</b>	<b>2.018</b>

### Adquisición de Nestlé HQ

En septiembre, MERLIN adquirió Nestlé HQ en Lisboa. El activo, situado en el dinámico corredor oeste (autopista A5), cuenta con 12.260 m<sup>2</sup> de SBA y 303 plazas de aparcamiento. El edificio está dividido en dos alas conectadas por un vestíbulo común en el centro.

El activo está 100% alquilado a Nestlé. El precio de adquisición asciende a € 12,5m representando una rentabilidad bruta del 7% una vez se cumpla nuestro compromiso de inversión en mejorar el campus

#### Nestlé HQ

Precio de adquisición activo (€ miles)	12.500
Capex estimado (€ miles)	7.000
Coste total (€ miles)	19.500
Rentas brutas anualizadas 2019 (€ miles)	1.369
Rentabilidad bruta	7,0%
<b>Total S.B.A. (m<sup>2</sup>)</b>	<b>12.260</b>

<sup>(1)</sup> Excluyendo costes de transacción.

<sup>(2)</sup> Calculado como renta bruta anualizada dividido por precio de adquisición del activo más el capex estimado.

## I LOGÍSTICA

### Adquisición de Cabanillas Park I extension

En junio MERLIN adquirió un solar para el desarrollo de cuatro naves logísticas colindante a MERLIN Cabanillas Park I, con una SBA total de 92.994m<sup>2</sup>. El proyecto será entregado en dos fases en 2020 y 2021.

Este desarrollo incrementará la presencia de MERLIN en este dinámico hub para la distribución de e-commerce por España a aproximadamente 320.000 m<sup>2</sup>, convirtiéndose en el mayor parque logístico de Madrid, dotado de 10 naves logísticas de última generación e inquilinos 3PL de primer nivel. Este proyecto se incorpora como parte de Best II.

<b>Cabanillas Park I Extension</b>	
S.B.A. (m <sup>2</sup> )	92.994
Precio de adquisición <sup>(1)</sup> (€ miles)	16.875
Capex estimado (€ miles)	39.084
<b>Coste total (€ miles)</b>	<b>55.959</b>
ERV (€ miles)	3.823
ERV yield <sup>(2)</sup>	6,9%
<b>Fecha de entrega</b>	<b>Dic 20 / Oct 21</b>

### Adquisición de Valencia-Ribarroja

En julio, MERLIN completó la adquisición de un activo logístico llave en mano de 34.992 m<sup>2</sup> en Valencia. El almacén está situado en el polígono industrial de Ribarroja, un parque logístico consolidado y reconocido por su accesibilidad (autopistas A-3 y A-7) y su proximidad al centro de la ciudad. El activo está alquilado al 100% a Dachser.

El precio de adquisición asciende a € 26.3m representando una rentabilidad bruta de 7.2%.

<b>Valencia-Ribarroja</b>	
Precio de adquisición del activo (€ miles)	26.288
ERV (€ miles)	1.890
Rentabilidad bruta <sup>(3)</sup> (€ miles)	7,2%
<b>Total S.B.A. (m<sup>2</sup>)</b>	<b>34.992</b>

<sup>(1)</sup> Excluyendo los costes de la transacción.

<sup>(2)</sup> Calculado como renta bruta anualizada estimada a plena ocupación dividido por precio de adquisición del activo más el capex estimado

<sup>(3)</sup> Calculado como renta bruta anualizada dividido por precio de adquisición del activo más el capex estimado

## REFORMAS Y DESARROLLOS

### PLAN LANDMARK I (OFICINAS)

#### EN CURSO



Castellana 85

SBA (m<sup>2</sup>) **15.254**  
 Alcance **Reforma integral**  
 Presupuesto **€ 32,1m**  
 Entrega **4T20**



Monumental

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

#### EN STOCK



Torre Chamartín

SBA (m<sup>2</sup>) **18.295**  
 Alcance **Desarrollo**  
 Presupuesto **€ 38,0m**  
 Entrega **Entregado**



Marqués de Pombal

SBA (m<sup>2</sup>) **12.460**  
 Alcance **Entrada + zonas comunes + terraza exterior**  
 Presupuesto **€ 1,6m**  
 Entrega **3T20**



Diagonal 605

SBA (m<sup>2</sup>) **13.244**  
 Alcance **Entrada a doble altura + zonas comunes + nuevo espacio comercial**  
 Presupuesto **€ 8,7m**  
 Entrega **4T20**

## I FLAGSHIP PLAN (CENTROS COMERCIALES)

### EN CURSO

SBA (m<sup>2</sup>) **47.170**  
 Alcance **Reforma integral**  
 Presupuesto **€ 46,4m**  
 Entrega **Entregado**



X-Madrid

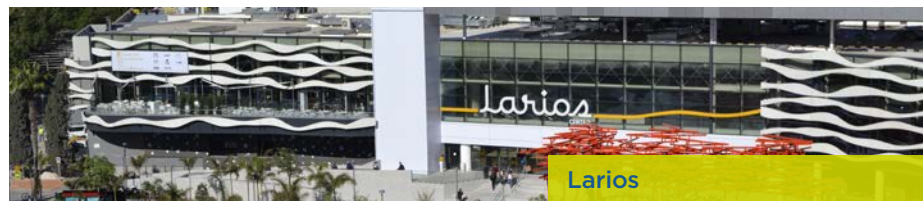
### FLAGSHIP PLAN<sup>(1)</sup>

SBA (m<sup>2</sup>) **7.054**  
 Alcance **Fachada, accesos, instalaciones, terrazas, suelos y parking**  
 Presupuesto **€ 5,4m**  
 Entrega **Entregado**



Arturo Soria

SBA (m<sup>2</sup>) **41.595**  
 Alcance **Reforma integral**  
 Presupuesto **€ 27,5m**  
 Entrega **Entregado**



Larios

SBA (m<sup>2</sup>) **67.690**  
 Alcance **Áreas comunes, plaza exterior, zona restaurantes**  
 Presupuesto **€ 24,2m**  
 Entrega **Entregado**



Tres Aguas

SBA (m<sup>2</sup>) **47.853**  
 Alcance **Reforma integral**  
 Presupuesto **€ 24,0m**  
 Entrega **3T20**



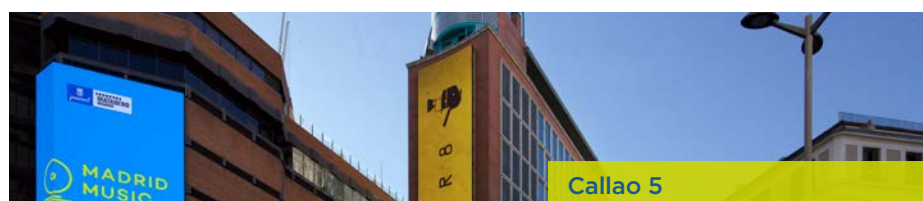
El Saler

SBA (m<sup>2</sup>) **58.779**  
 Alcance **Reforma integral**  
 Presupuesto **€ 26,6m**  
 Entrega **1T21**



Porto Pi

SBA (m<sup>2</sup>) **11.629**  
 Alcance **Reforma integral**  
 Presupuesto **€ 20,5m**  
 Entrega **4T21**



Callao 5

<sup>(1)</sup> En las reformas de los centros comerciales tanto la S.B.A. como el presupuesto del capex abarcan el 100% del activo con independencia de la participación que posee Merlin en la comunidad de propietarios



## I PLAN BEST II Y BEST III (LOGÍSTICA)

MERLIN continúa expandiendo su presencia logística mediante el programa de desarrollos / WIP en logística. A 31 de diciembre de 2019, los principales activos en desarrollo / WIP son los siguientes:

### Best II (a 31/12/19)

	SBA (m <sup>2</sup> )	ERV (€m)	Inversión (€m)	ERV Yield sobre coste
<b>Entregados</b>				
Guadalajara-Cabanillas III <sup>(1)</sup>	21.879	0,9	11,8	7,8%
Madrid-Pinto II B	29.473	1,2	13,7	8,6%
<b>En curso</b>				
Madrid-San Fernando II	34.224	1,9	21,7	8,9%
Guadalajara-Azuqueca II	98.757	4,4	54,7	8,1%
Guadalajara-Azuqueca III	51.000	2,3	30,1	7,7%
Guadalajara-Cabanillas Park I F	20.723	0,9	10,8	7,9%
Guadalajara-Cabanillas Park II	210.678	9,2	114,2	8,1%
Toledo-Seseña	28.731	1,2	15,5	7,7%
Guadalajara-Cabanillas Park I Extension	92.994	3,8	56,0	6,8%
<b>Total</b>	<b>588.459</b>	<b>2,9</b>	<b>328.4</b>	<b>7,9%</b>

### Best III (a 31/12/19)

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

<sup>(1)</sup> Entregado y reclasificado como parte del stock.

<sup>(2)</sup> 8.787 m<sup>2</sup> entregados y alquilados a Amazon.

05

# Valoración de la cartera



## Valoración de la cartera

La cartera de MERLIN ha sido valorada por CBRE, Savills y JLL, ascendiendo a un GAV total de € 12.751m. El desglose del GAV es el siguiente:

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

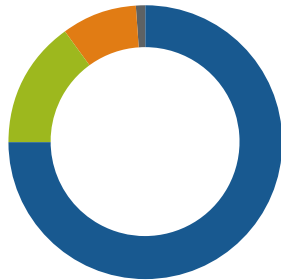
<sup>(1)</sup> Basado en el yield de salida.

<sup>(2)</sup> Incluyendo DCN y el préstamo a DCN (€ 255,3m).

Un análisis con mayor profundidad de la cartera de activos por valoración en las diferentes categorías se muestra a continuación:

### OFICINAS (POR GAV)

Por geografía



- Madrid **75%**
- Barcelona **15%**
- Lisboa **9%**
- Otros España **1%**

Por localización



- Prime + CBD **51%**
- NBA **40%**
- Periferia **9%**

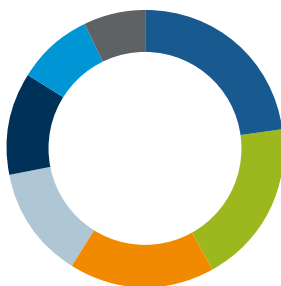
Por producto



- Multi inquilino **68%**
- Mono inquilino **32%**

### CENTROS COMERCIALES (POR GAV)

Por geografía



- Madrid **23%**
- Lisboa **19%**
- Cataluña **13%**
- Galicia **12%**
- Valencia **9%**
- Andalucía **7%**
- Otros **17%**

Por tipo



- Urbano **57%**
- Dominante **32%**
- Secundario **11%**

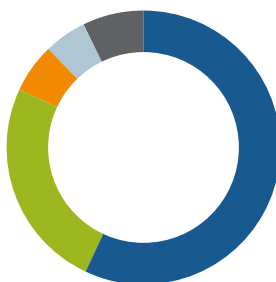
Por tamaño



- Grande **33%**
- Extra-grande **32%**
- Medio **21%**
- Pequeño **14%**

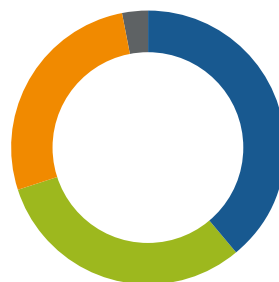
### LOGÍSTICA (POR GAV)

Por geografía



- Madrid **57%**
- Cataluña **25%**
- Sevilla **6%**
- País Vasco **5%**
- Otros **7%**

Por alcance



- Nacional **39%**
- Puertos **32%**
- Regional **25%**
- Relacionado con producción **4%**

Por tipología de inquilino



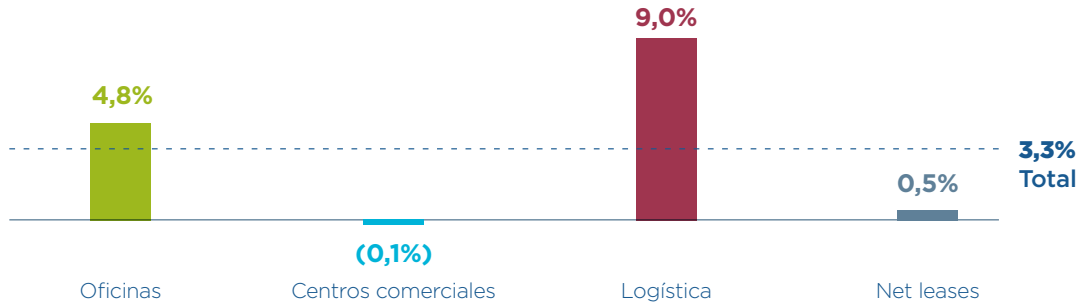
- 3PL mono-cliente **40%**
- 3PL multi-cliente **39%**
- Usuario final **21%**





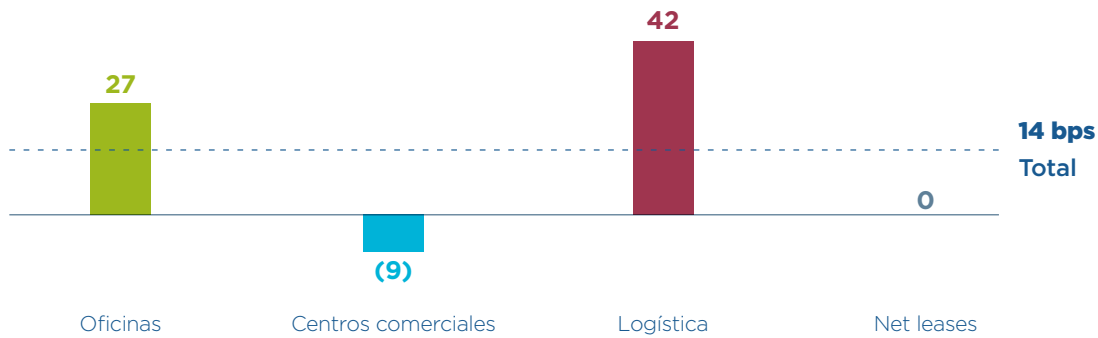
## EVOLUCIÓN DE GAV LFL

El GAV se ha incrementado en € 710m, desde un GAV de € 12.041m a 31 de diciembre de 2018 hasta € 12.751m. El incremento *like-for-Like* de GAV desde el 31 de diciembre de 2018 es del +3,3%.



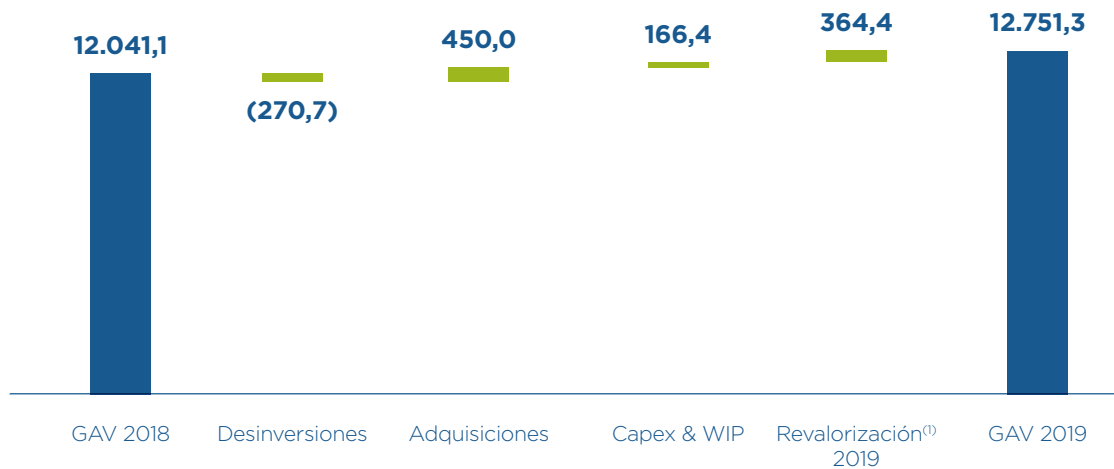
## COMPRESIÓN / (EXPANSIÓN) DE YIELD

Las yields se han comprimido en 14 pbs desde diciembre de 2018.



## EVOLUCIÓN DEL GAV

(€ millones)



<sup>(1)</sup> € 364,4m revalorización 2019 = € 355,0m revalorización vía PyG + € 10,6m revalorización en inversiones por el método de la participación + € 2,4m derivado de Tree - € 3,5m ajuste IFRS 16.

06

---

# Estados financieros

---



## Estados financieros

### CUENTA DE RESULTADOS

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

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

<sup>(2)</sup> Incluye impagados.

## I NOTAS A LA CUENTA DE RESULTADOS

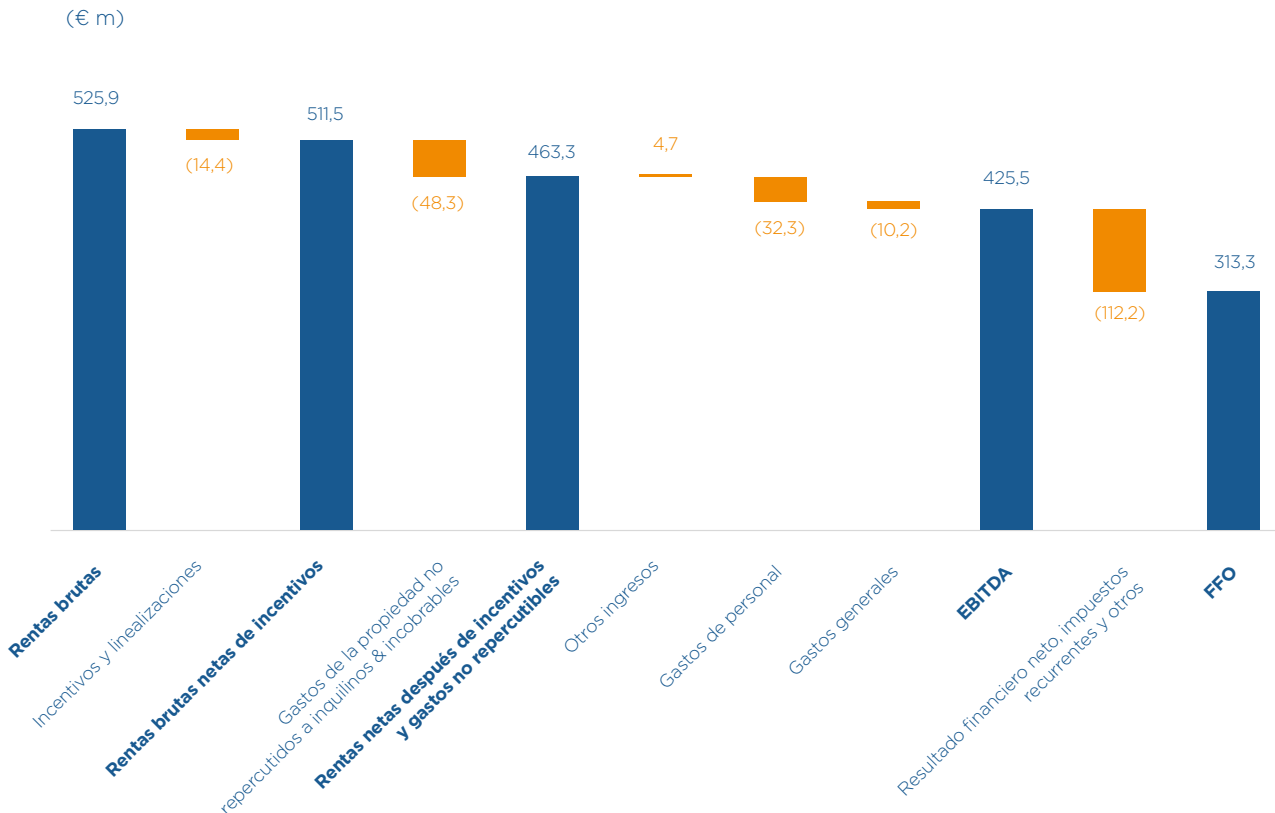
El importe de rentas brutas (€ 525.918 miles) menos los incentivos y linealizaciones de € 14.393 miles equivale a las rentas brutas netas de incentivos de € 511.525 miles. Después de restar los gastos de explotación de activos no repercutibles a arrendatarios y los incobrables (€ 48.263 miles) se obtienen unas rentas netas de € 463.262 miles.

El importe total de costes operativos de la Sociedad en el período es de € 91.651 miles, con el siguiente desglose:

- i. € 32.284 miles se corresponden con gastos de personal.
- ii. € 10.186 miles de gastos generales de la Compañía.
- iii. € 44.242 miles se corresponden con el plan de remuneración a largo plazo (LTIP) devengado.

iv. € 4.939 miles de gastos generales “no-overheads”. Se corresponden principalmente a gastos de financiación y refinanciación así como a costes de adquisición de activos portugueses.

La suma de los gastos de personal (excluyendo la cantidad devengada del LTIP) y los gastos generales de la Compañía se encuentran dentro del límite de los gastos de estructura de la Compañía, prevaleciendo en este período el 0,575% del EPRA NAV de la Compañía. La reconciliación entre las rentas brutas del período y el FFO es la siguiente:





## BALANCE DE SITUACIÓN

(€ miles)

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

## I NOTAS AL BALANCE CONSOLIDADO

El valor razonable de la cartera de activos inmobiliarios se corresponde a los obtenidos en las valoraciones de CBRE, Savills y JLL de 31 de diciembre de 2019. La valoración está incluida en las siguientes partidas contables:

€ millones	Notas	
Inversiones inmobiliarias	7	12.169,2
Derivados (en inversiones financieras a largo plazo)	7	124,7
Inversiones por puesta en equivalencia	9	347,0
Activos financieros no corrientes <sup>(1)</sup>	10	103,9
Activos no corrientes	nd	0,9
<b>Total balance de situación</b>		<b>12.745,6</b>
IFRS-16 (concesiones)	7	(27,8)
Ajustes de participaciones por puesta en equivalencia	nd	33,2
Ajustes de valor en activos no corrientes	nd	0,4
<b>Total Valoración</b>		<b>12.751,3</b>

## ENDEUDAMIENTO

Durante el período, MERLIN ha refinanciado:

I. Su crédito corporativo sindicado y su línea de crédito (RCF) mediante la obtención de una financiación sostenible de € 1.550m, convirtiéndose en la mayor de esta tipología entre los REITs europeos. Se compone de un crédito corporativo de € 850m y de una línea de crédito (RCF) de € 700m.

II. Un préstamo hipotecario de € 67,9m garantizado por 7 activos logísticos.

Además, MERLIN emitió bonos no subordinados por un total de 500 millones de euros. Los Bonos se han emitido con un vencimiento de 15 años, a un precio de

emisión del 99,174% del valor nominal, y un cupón anual del 1,875% (midswap + 165 pbs).

Este bono a 15 años es la emisión con mayor vencimiento llevada a cabo por una inmobiliaria española. Como resultado, el coste medio de la deuda se ha reducido y el vencimiento medio se ha ampliado.

Las partidas de deudas a largo plazo y corto plazo incluyen el endeudamiento financiero de la Sociedad, el valor de mercado de los contratos de coberturas de tipo de interés y de inflación correspondientes a la referida deuda y otros pasivos financieros, correspondientes a fianzas y depósitos recibidos, según el siguiente desglose:

## I DESGLOSE TOTAL DEUDAS

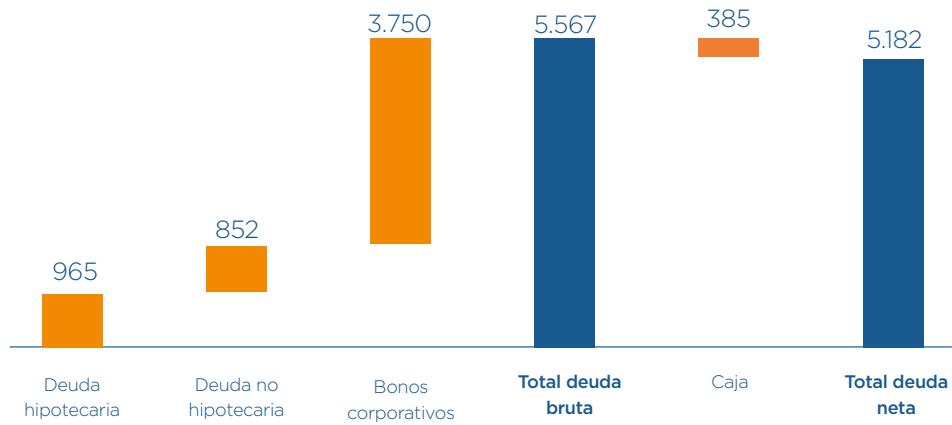
€ miles	Largo plazo	Corto plazo	Total
Deuda financiera	5.552.612	14.604	5.567.216
Gastos de formalización de deudas	(107.105)	(3)	(107.109)
Intereses de deuda	-	37.126	37.126
Valor de mercado de coberturas de tipo de interés	95.695	1.231	96.926
Otros pasivos financieros (p. ej. fianzas)	120.464	6.576	127.040
<b>Total deudas</b>	<b>5.661.666</b>	<b>59.533</b>	<b>5.721.199</b>

<sup>(1)</sup> Incluyendo préstamo DCN y el valor razonable de la participación en Aedas



La deuda financiera de MERLIN a 31 de diciembre asciende a € 5.182.491 miles. Esto representa un Ratio de Endeudamiento (“Loan To Value”) del 40,6%, lo cual supone una reducción de 7 pbs desde el 31/12/2017 (40,7%). El desglose de la deuda de MERLIN es el siguiente:

(€ millones)



% Deuda bruta	17,3%	15,3%	67,4%	<b>100,0%</b>
---------------	-------	-------	-------	---------------

Coste medio (%)	2,60%	1,65%	2,07%	<b>2,09%</b>
-----------------	-------	-------	-------	--------------

% cobertura tipo de interés	98,6%	98,6%	100,0%	<b>99,5%</b>
-----------------------------	-------	-------	--------	--------------

La deuda de MERLIN cuenta con un periodo medio de vencimiento de 6,4 años. El cuadro de vencimiento de la deuda es el siguiente:

(€ millones)



● Deuda no hipotecaria ● Bonos corporativos ● Deuda hipotecaria

La deuda de MERLIN tiene a 31 de diciembre un coste medio de 2,09% (spot 1,79% más los costes de derivados). El importe del nominal de deuda con cobertura de tipo de interés asciende al 99,5%. Los principales ratios de la deuda se muestran a continuación:

€ millones	31/12/2019	31/12/2018
Deuda financiera bruta	5.567	5.252
Tesorería <sup>(1)</sup>	(385)	(350)
Deuda financiera neta	5.182	4.902
GAV	12.751	12.041
LTV	40,6%	40,7%
Coste medio	2,09%	2,13%
Tipo de interés flotante <sup>(2)</sup>	99,5%	96,3%
Período Medio Vencimiento (años)	6,4	5,9
Liquidez <sup>(3)</sup>	1.085	634
Deuda sin carga hipotecaria	82,7%	81,3%

## RETORNO AL ACCIONISTA

El Retorno del Accionista está definido como la suma de (a) la variación en el EPRA NAV por acción de la Compañía durante el ejercicio y (b) los dividendos por acción (o cualquier otra remuneración al accionista) abonada durante el ejercicio (el "Retorno del Accionista").

La Tasa de Retorno al Accionista está definida como el retorno generado al accionista dividido por el EPRA NAV de la compañía a 31 de diciembre del ejercicio anterior (la "Tasa de Retorno al Accionista"). De acuerdo con estas definiciones, el Retorno del Accionista en 2019 ha sido de € 1.30/acción (o 607 millones de valor creado en términos absolutos) y la Tasa de Retorno del Accionista ha sido de 8,8%.

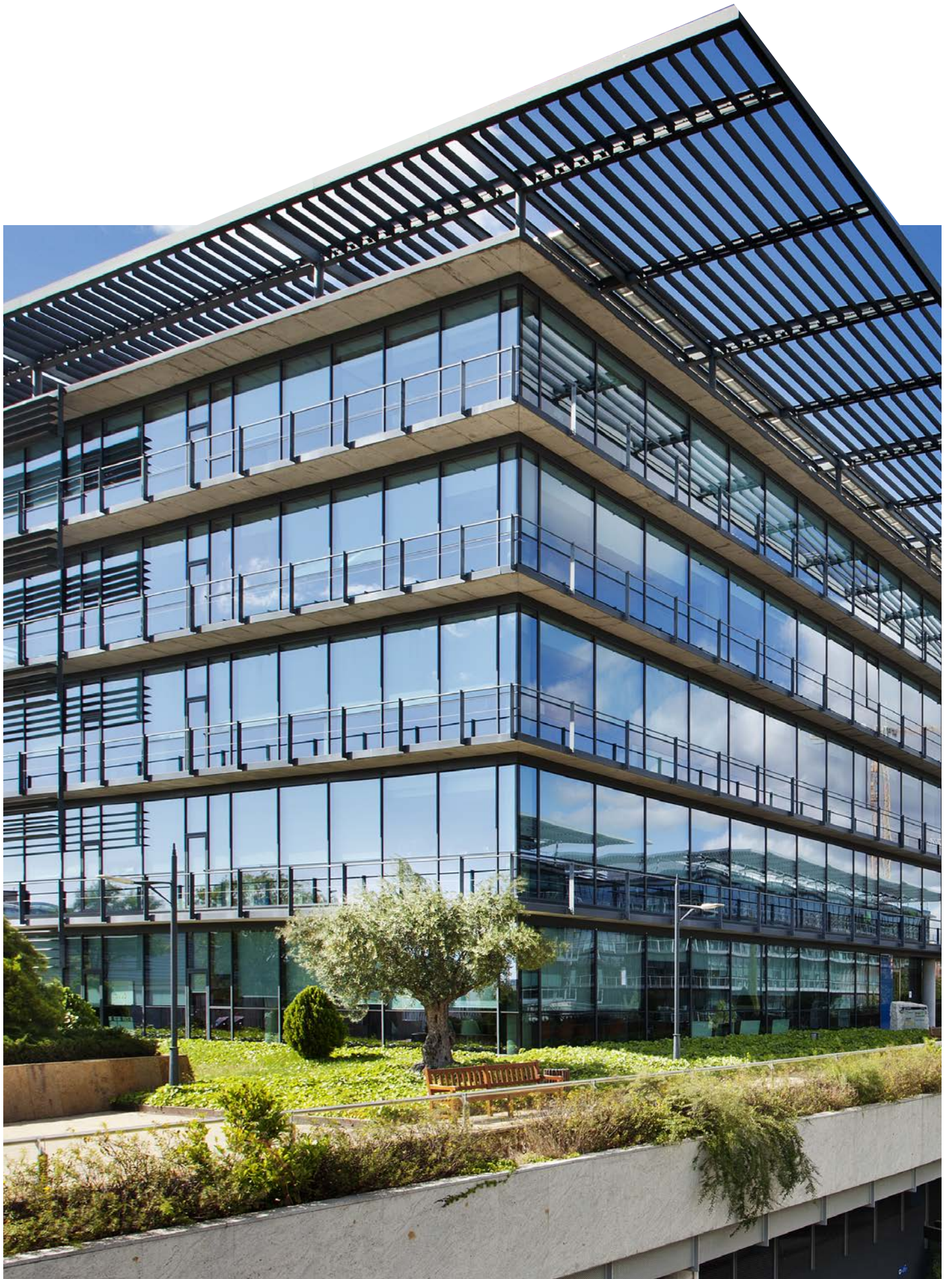
	Por acción (€)	€ millones
<b>EPRA NAV 31/12/2018</b>	<b>14,81</b>	<b>6,956</b>
Crecimiento NAV en 2019	0,80	375
<b>EPRA NAV 31/12/2019</b>	<b>15,60</b>	<b>7,331</b>
DPA	0,50	232
Crecimiento NAV + DPA (Retorno del Accionista)	1,30	607
<b>Tasa de Retorno del Accionista</b>	<b>8,8%</b>	<b>8,8%</b>

<sup>(1)</sup> Incluyendo efectivo, pagos diferidos por la venta de Juno (€ 70,0m) y acciones en autocartera (€ 56,9m) en 2019 y efectivo, pagos diferidos de Testa Residencial (€ 121,1m) y acciones en autocartera (€ 56,0m) in 2019.

<sup>(2)</sup> Si excluyéramos las líneas de crédito, el % con cobertura aumentaría a 99,1% en 2018.

<sup>(3)</sup> Incluyendo caja disponible más el cobro pendiente de Juno, las acciones propias y las líneas de crédito no utilizadas (€ 700m en 2019 y € 284m en 2018).





07

# Magnitudes EPRA



## Magnitudes EPRA

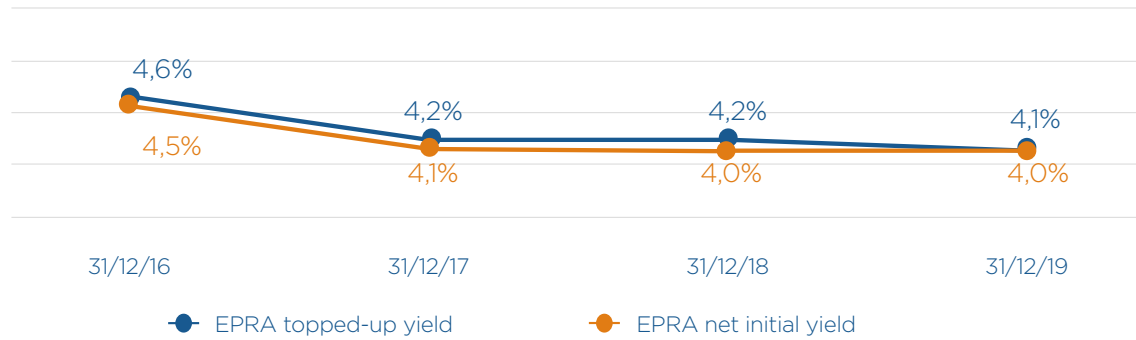
Magnitud	Definición	31/12/2019	
		€ millones	€ por acción
Resultado neto EPRA (€ millones)	Resultado recurrente de los negocios estratégicos	313,3	0,67
EPRA NAV (€ millones)	El EPRA Net Asset Value (EPRA NAV) se calcula en base a los fondos propios consolidados de la compañía y ajustando determinadas 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)	7.330,7	15,60
EPRA NNAV (€ millones)	EPRA NAV ajustado para incluir los valores razonables de mercado de instrumentos financieros, deuda e impuestos diferidos.	6.742,2	14,35
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	4,0%	
EPRA "topped-up" NIY	Ajuste al EPRA Net Initial Yield con respecto al vencimiento del periodos de renta gratuita y otros incentivos al arrendatario	4,1%	
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)	5,2%	
EPRA costes	Costes de gestión recurrente de la Compañía con respecto a la renta bruta recurrente	18,7%	
EPRA costes (excluyendo costes no recurrentes)	Costes de gestión recurrentes de la Compañía con respecto a la renta bruta recurrente	17,7%	



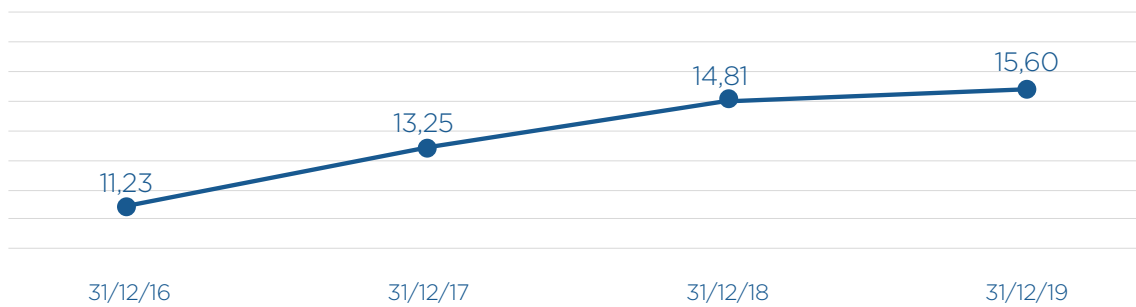
MERLIN Properties ha obtenido el certificado "Oro" en mejores prácticas de reporting, otorgado por EPRA. Es el máximo galardón por un cumplimiento "excepcional" con las mejores prácticas.

La evolución de las magnitudes EPRA desde el 31 de diciembre de 2016 ha sido la siguiente:

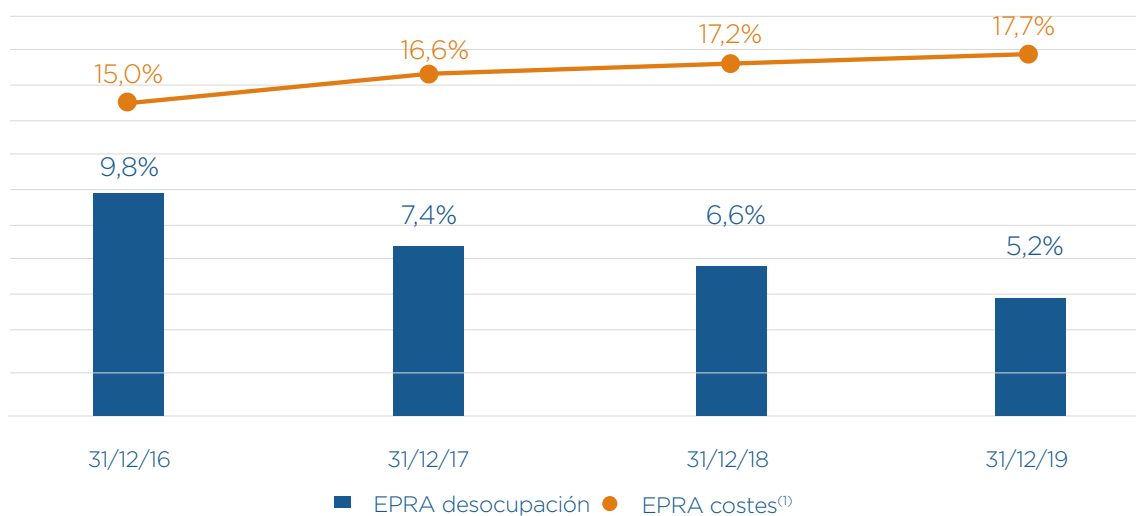
### EPRA YIELDS



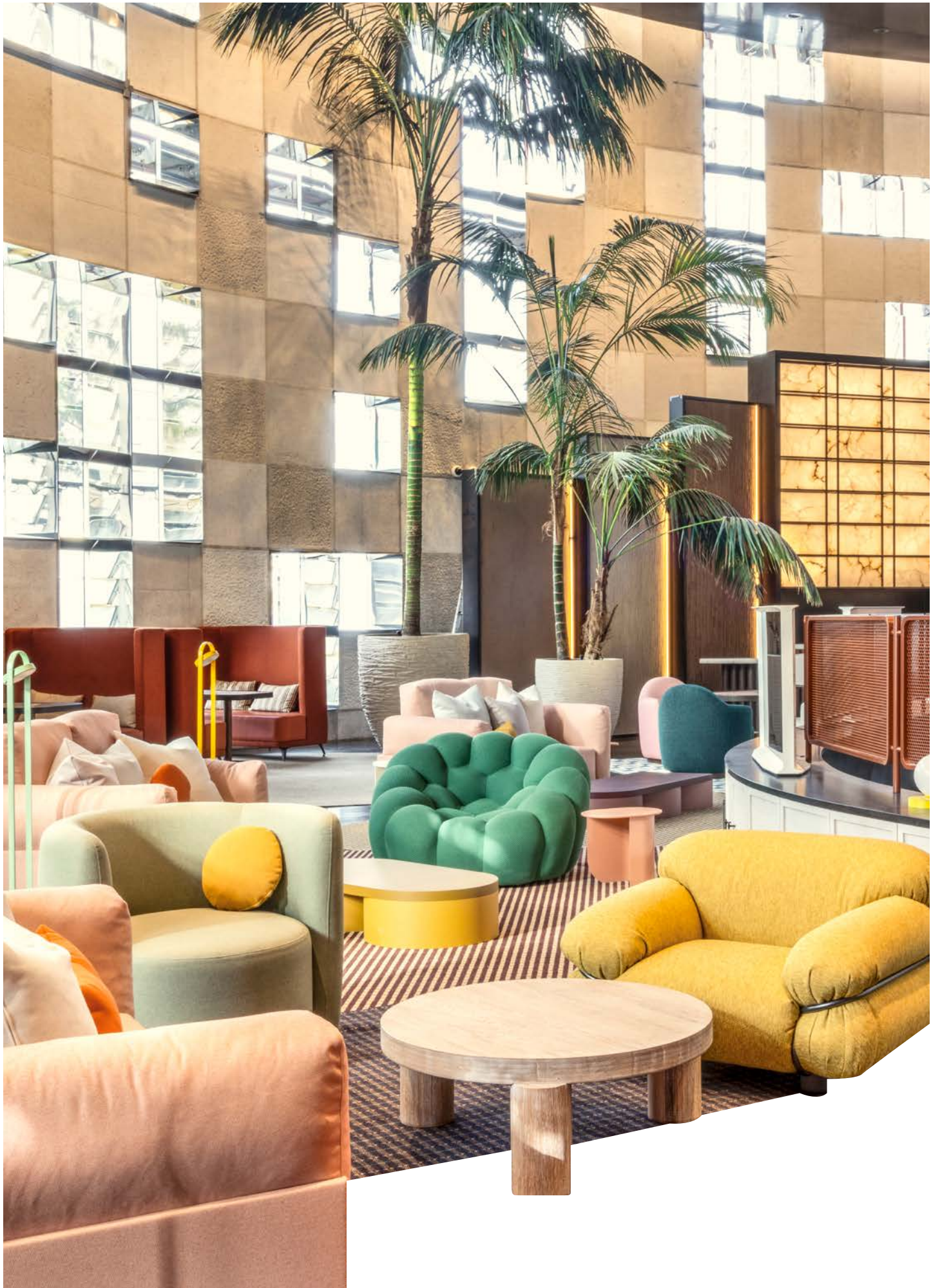
### EPRA NAV/ACCIÓN



### EPRA DESOCUPACIÓN/COSTES



<sup>(1)</sup> Los costes de EPRA excluyen los costes no recurrentes. Los datos anteriormente reportados se han recalculado sobre base 100 con el fin de descontar los incentivos de las rentas brutas



08

---

# Hechos posteriores

---



## Hechos posteriores

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

09

# Evolución de la cotización





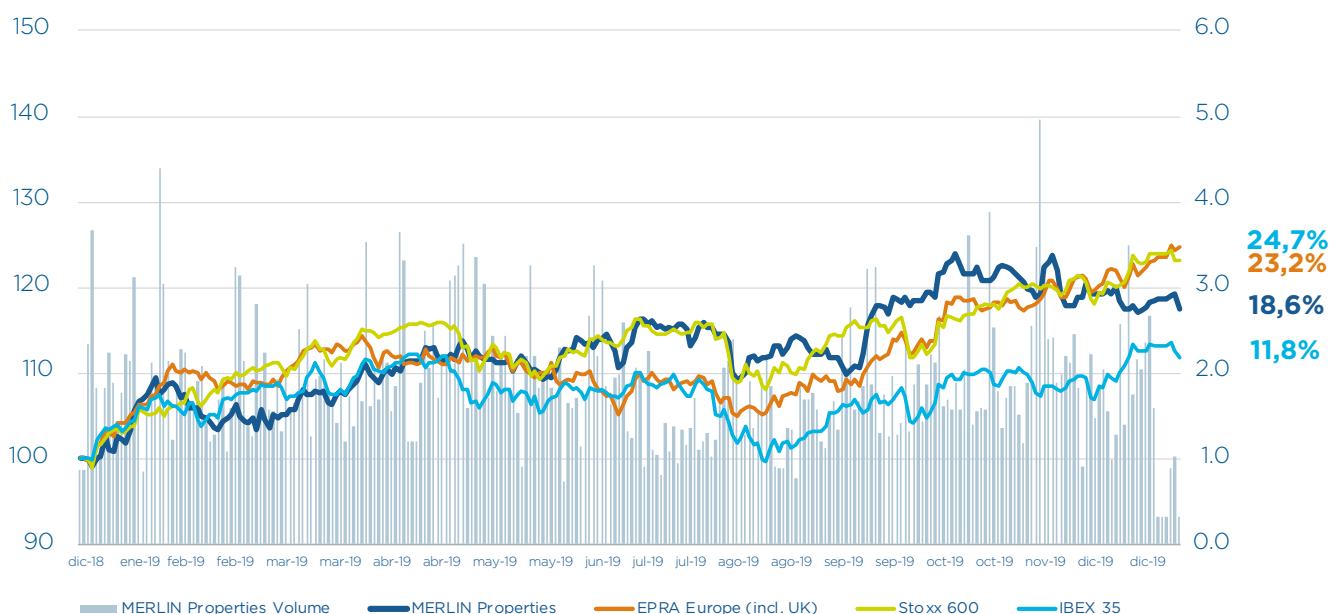
## Evolución de la cotización

Las acciones de MERLIN, han cerrado a 31 de diciembre de 2019 a un precio de € 12,79, con un incremento de su cotización del 18,6% con respecto al precio de cierre a 31 de diciembre de 2018 (€ 10,78).

La acción se ha comportado mejor que el IBEX-35 (+11,8%) y peor que el índice de referencia sectorial EPRA Europe (+24,7%) y el Euro Stoxx (+23,2%).

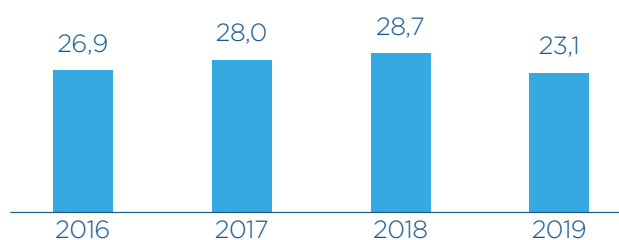
## EVOLUCIÓN COTIZACIÓN DE MERLIN EN EL PERIODO VS ÍNDICES DE REFERENCIA

Del 1 de enero de 2019 al 31 de diciembre de 2019. recalculado sobre base 100



## VOLUMEN DIARIO NEGOCIADO (€ M)

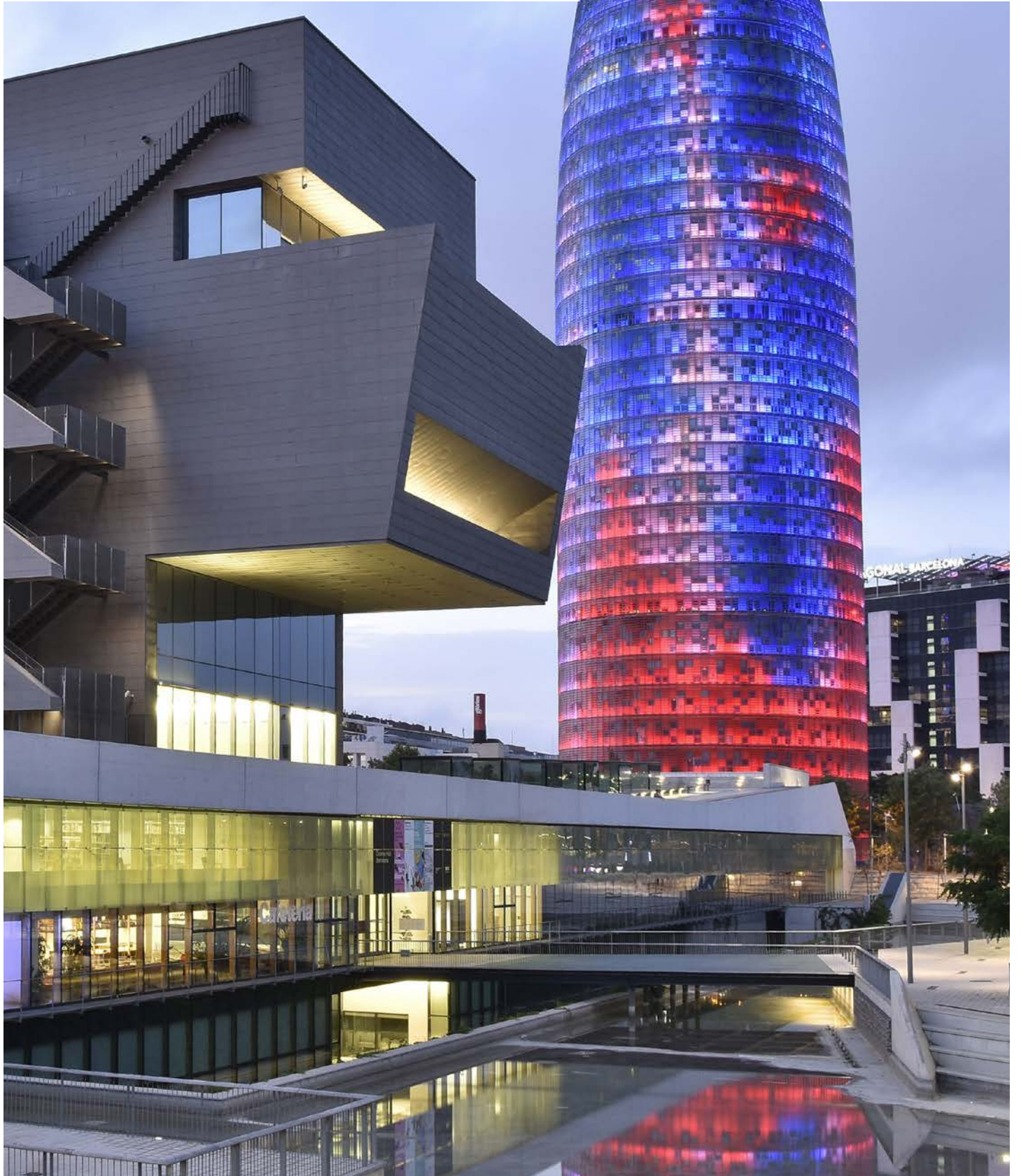
El volumen medio diario negociado durante el período ha sido de € 23,1 millones, que representa el 0,4% de la capitalización bursátil media de 2019.



A la fecha del presente informe, MERLIN está activamente cubierta por 26 analistas. El precio objetivo medio es de € 14,02.

## I PRECIOS OBJETIVOS Y RECOMENDACIONES DE ANALISTAS

Broker	Fecha de informe	Recomendación	Precio objetivo
 MIRABAUD	14-02-20	Mantener	14,10
 JBCapitalMarkets	05-02-20	Mantener	15,80
J.P.Morgan	16-01-20	Comprar	14,50
 BANK OF AMERICA	14-01-20	Mantener	13,10
 BPI <small>Grupo Catalink</small>	25-11-19	Mantener	13,65
 Grupo Ahorro Corporación	20-11-19	Comprar	16,20
 bankinter.	15-11-19	Comprar	14,10
 Sabadell	25-10-19	Comprar	15,79
 ODDO BHF ASSET MANAGEMENT	22-10-19	Comprar	14,55
ALANTRA	17-10-19	Comprar	14,65
 intermoney valores sv	17-10-19	Comprar	14,50
 Goldman Sachs	17-10-19	Vender	10,70
 KEMPEN & CO	11-10-19	Comprar	15,00
 BARCLAYS	04-09-19	Mantener	11,50
 Green Street Advisors	05-07-19	Comprar	15,10
BBVA	04-07-19	Comprar	13,60
 EXANE BNP PARIBAS	31-05-19	Comprar	13,90
 Kepler Cheuvreux	23-05-19	Comprar	14,30
 GVC Gaesco	14-05-19	Comprar	14,49
Morgan Stanley	13-05-19	Comprar	15,00
 renta4	06-05-19	Comprar	14,16
 Santander	28-03-19	Comprar	14,90
 ING	08-03-19	Comprar	13,80
 citi	24-01-19	Vender	9,60
fidentiis	17-01-19	Comprar	14,50
 UBS	31-07-18	Comprar	13,00
<b>Consenso de mercado</b>			<b>14,02</b>



10

# Política de dividendos



## Política de dividendos

La Sociedad mantiene una política de dividendos que tiene en cuenta unos niveles sostenibles de distribución, y refleja la previsión de la Sociedad de obtención de beneficios recurrentes. La Sociedad no pretende crear reservas que no puedan ser distribuidas a los Accionistas, salvo las legalmente requeridas.

De conformidad con el Régimen de SOCIMI, la Sociedad estará obligada a adoptar acuerdos de distribución del beneficio obtenido en el ejercicio, después de cumplir cualquier requisito relevante de la Ley de Sociedades de Capital, en forma de dividendos, a los accionistas, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente: (i) al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones en filiales cualificadas; siempre que los beneficios restantes deben ser reinvertidos en otros activos inmobiliarios dentro de un periodo máximo de tres años desde la fecha de la transmisión o, sino, el 100% de los beneficios deben ser distribuidos como dividendos una vez transcurrido dicho periodo; (ii) el 100% de los beneficios obtenidos por recepción de los dividendos pagados por filiales cualificadas; (iii) al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Si el acuerdo de distribución de dividendos no se adopta en el plazo legalmente establecido, la Sociedad

perderá su condición de SOCIMI respecto del ejercicio al que se refieren los dividendos.

Tal y como se estableció en el Folleto informativo de salida a Bolsa de la Sociedad, MERLIN Properties se ha marcado como objetivo la distribución de un dividendo anual de entre el 4% y el 6% del valor de salida a Bolsa. La política de dividendos de la Sociedad está fijada en una distribución de un mínimo del 80% del flujo de caja de operaciones menos el pago de intereses y menos el pago de los gastos ordinarios de mantenimiento de los activos.

Durante el ejercicio 2019, las distribuciones que se han realizado a los accionistas de MERLIN se muestra en la tabla. El Consejo de Administración de MERLIN acordó la distribución de un dividendo a cuenta de los beneficios del ejercicio 2018, por un importe de 0,20 euros brutos por acción pagados el 28 de octubre del 2019.

El equipo gestor de MERLIN va a recomendar un dividendo complementario a cuenta de los beneficios de 2019, sujeto a la aprobación de la Junta General Ordinaria de 2020. El importe del dividendo complementario sería de 0,32 euros brutos por acción, que se distribuirían en Mayo de 2020, para un total de 0,52 euros por acción con respecto a 0,50 euros en el ejercicio 2018.

Tipo	Fecha	Concepto	€ por acción
A cuenta 2015	28-oct-15	Dividendo	0,0775
Final 2015	27-abr-16	Dividendo	0,005692
Final 2015	27-abr-16	Distribución de prima de emisión	0,102608
<b>Total 2015</b>			<b>0,19</b>
A cuenta 2016	25-oct-16	Dividendo	0,185
A cuenta 2016	25-oct-16	Distribución de prima de emisión	0,02
Final 2016	18-may-17	Dividendo	0,10071014
Final 2016	18-may-17	Distribución de prima de emisión	0,09928767
<b>Total 2016</b>			<b>0,40</b>
A cuenta 2017	25-oct-17	Dividendo	0,20
Final 2017	25-may-18	Dividendo	0,02053654
Final 2017	25-may-18	Distribución de prima de emisión	0,23946346
<b>Total 2017</b>			<b>0,46</b>
A cuenta 2018	25-oct-18	Dividendo	0,20
Final 2018	07-may-19	Dividendo	0,20270039
Final 2018	07-may-19	Distribución de prima de emisión	0,09729961
<b>Total 2018</b>			<b>0,50</b>
A cuenta 2019	28-oct-19	Dividendo	0,20
Final 2019	Pendiente aprobación JGA		0,32
<b>Total 2019</b>			<b>0,52</b>

11

---

# Acciones propias

---



## Acciones propias

A fecha de 31 de diciembre de 2019, la Compañía poseía 5.077.369 acciones propias. Durante 2019, se han producido los siguientes acontecimientos en relación a las acciones propias:

- De acuerdo a las condiciones de entrega del plan de incentivos a largo plazo de 2016, se han entregado 1.072.502 acciones a los beneficiarios en marzo.
- 52.905 acciones fueron entregadas a los empleados como parte del programa de remuneración flexible

- La Compañía ha adquirido un total de 52.776 de acciones en 2019.

El desglose de los movimientos de acciones propias durante el año ha sido el siguiente:

	Adquisiciones	Desinversiones	Total
<b>Balance a 31/12/2018</b>			<b>6.150.000</b>
Marzo 2019		(1.125.278)	(1,125,278)
Abril 2019	52.776		52,776
Junio 2019		(33)	52,743
Julio 2019		(32)	(32)
Septiembre 2019		(64)	(64)
<b>Balance a 31/12/2019</b>			<b>5.077.369</b>
<b>% total de acciones</b>			<b>1,1%</b>

12

# Perspectivas / I+D / otros





## Perspectivas / I+D / otros

En 2020, MERLIN espera continuar con sus elevadas tasas de ocupación y mantener su sólido flujo de caja, debido al largo periodo de arrendamiento restante (5.6 años desde el 31 de diciembre 2019, ponderado por las rentas brutas).

La Compañía también espera continuar con la adquisición de activos que encajen con su filosofía de inversión. Con ese fin, cuenta con una posición en caja de €384.7 millones. En este sentido, en 2019 y de acuerdo con nuestras mejores estimaciones, el tiempo medio de pago a nuestros proveedores era de 34 días. La Compañía utiliza instrumentos financieros de cobertura de los tipos de interés para gestionar la exposición a la fluctuación de los tipos de interés en su financiación. La política de la empresa consiste en mantener la deuda financiera neta no corriente a un tipo fijo. Para lograr el objetivo, la Compañía emplea swaps de tipos de interés para cubrir sus correspondientes préstamos

En cuanto a la I+D y otras iniciativas innovadoras, MERLIN ha promovido varios proyectos tecnológicos para posicionar a la empresa en la vanguardia de las soluciones para los clientes y la gestión interna. Entre ellos cabe destacar:

- **Proyectos especiales:**

- Programa de sensorización para edificios de oficinas (en colaboración con Signify) y centros comerciales (en colaboración con Vodafone).

- Logística de última milla.

- Implementación de tecnologías de terceros (por ejemplo, KeepEyeOnBall, Mayordomo y Fillit).

- App de experiencia del usuario.

- **Mentoring:** Proptech Challenge organizado con ISDI.

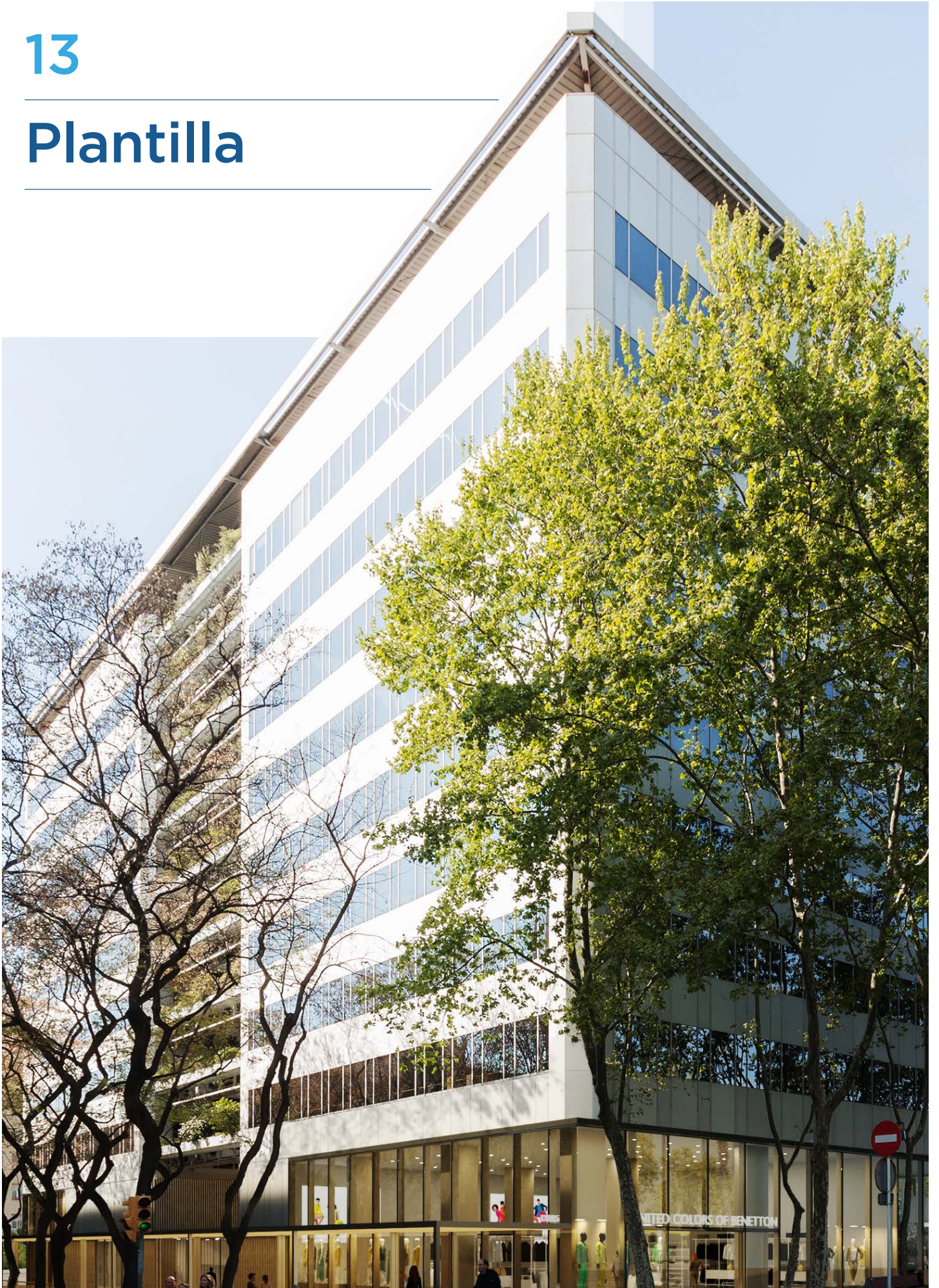
- **Sponsoring:** acuerdo con Fifth Wall, la mayor empresa de capital riesgo centrada en la industria inmobiliaria global.

13

---

# Plantilla

---



## Plantilla

### EMPLEADOS

	2019	vs 2018
Número de empleados	218	+24%
% Mujeres en la plantilla	44,5%	+3 puntos porcentuales
Empleados con contrato indefinido	99,6%	0,2 puntos porcentuales

#### Hitos en 2019

- Acceso a la compra de acciones a través del plan de retribución flexible a todos los empleados de la Compañía.
- Integración de la plantilla de LOOM en la Compañía.
- Celebración de la segunda reunión global del Grupo en Madrid.
- Refuerzo de la oferta y número de horas de cursos de formación a los empleados.

#### Retos futuros

- Ampliación de los beneficios sociales para los empleados.
- Diseño de un portal del empleado con objeto de mejorar la comunicación a nivel interno.
- Fomento de las acciones de RSC entre los empleados de MERLIN.
- Creación de un programa de ofertas y descuentos para empleados.
- Oferta de charlas divulgativas relacionadas con los beneficios del seguro de salud de los empleados.

## I Aspectos diferenciales del equipo humano

El capital humano constituye un elemento clave y diferenciador de la Compañía. Los profesionales de MERLIN cuentan con un alto nivel de capacitación y preparación según exigen sus funciones y demuestran en su desempeño profesional un destacado nivel de compromiso con la Compañía, realizando su labor con honestidad e integridad.

Asimismo, los empleados de MERLIN, y muy en especial su equipo gestor, cuentan con una dilatada experiencia profesional en el sector. A pesar de la heterogeneidad de sus perfiles profesionales y su procedencia, todos los trabajadores comparten la filosofía de la Compañía y están alineados con la consecución de sus objetivos.

### Aspectos diferenciales del capital humano de MERLIN

**26,8**

años de experiencia  
media del equipo  
gestor

#### Excelencia

MERLIN se compone de un equipo de profesionales de primer nivel, altamente preparados y experimentados en el sector inmobiliario, tanto español como portugués. Este grado de experiencia es especialmente destacado en su equipo gestor.

**66M€**

GAV/empleado<sup>(1)</sup>

#### Eficiencia

Los profesionales de MERLIN gestionan un volumen de activos 2,5 veces superior al de otras compañías similares, siendo fiel así a su filosofía de crecimiento y eficiencia.

**36,0%**

de empleados  
han adquirido/  
percibido acciones  
de la compañía

#### Compromiso

Los profesionales de la Compañía están firmemente comprometidos con el proyecto empresarial, como así demuestra el alto porcentaje de empleados que han optado por percibir parte de su remuneración en acciones de la compañía.

**92,2%**

de empleados  
ha recibido  
capacitación

#### Independencia

La Compañía cuenta con un equipo de profesionales proactivos y responsables a los que se dota de las capacidades e independencia necesarias para la toma de decisiones.

<sup>(1)</sup> Sin incluir los empleados de LOOM

## I Equipo humano en constante crecimiento

Los profesionales de MERLIN constituyen el principal activo de la Compañía. En la actualidad, el equipo humano del Grupo MERLIN está compuesto por un total de 218 empleados, divididos en dos únicas categorías siguiendo con la estrategia de MERLIN de mantener una estructura horizontal.

- **Equipo Gestor.** Compuesto por 12 empleados (6% del total) bajo la dirección ejecutiva del Consejero Delegado. Cuentan con una notable experiencia en el negocio

inmobiliario, además de un conocimiento experto del mercado español y portugués, caracterizados por la búsqueda de la eficiencia operativa y por su historial de creación de valor.

- **Resto de profesionales.** Compuesto por 206 empleados. Se trata de un equipo de profesionales altamente preparados y experimentados en el sector, comprometidos y alineados con los objetivos corporativos.

	2019		2018		2017	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Equipo gestor	<30 años	-	-	-	-	-
	30-50 años	4	1	7	1	8
	>50 años	7	-	4	-	3
Resto de profesionales	<30 años	11	12	4	4	4
	30-50 años	71	64	67	54	58
	>50 años	28	20	21	14	20
<b>Total</b>	<b>218</b>		<b>176</b>		<b>162</b>	

## I Perfil actual del empleado de MERLIN Properties<sup>(1)</sup>



- Represento el **44%** de la plantilla.
- Represento el **55%** de las contrataciones de 2019.
- Tengo entre **30 y 50 años** (67% de las mujeres).
- Tengo contrato **indefinido** (99%).
- He recibido 11,5 horas de **formación** en 2019
- Trabajo en **España** (98% de las mujeres).



- Represento el **56%** de la plantilla.
- Represento el **45%** de las contrataciones de 2019.
- Tengo entre **30 y 50 años** (62% de los hombres).
- Tengo contrato **indefinido** (100%).
- He recibido 17,0 horas de **formación** en 2019.
- Trabajo en **España** (96% de los hombres).

<sup>(1)</sup> A 31 de diciembre de 2019.

## ■ Diversidad e igualdad de oportunidades

Tal y como recoge el Código de Conducta de la Compañía, MERLIN promueve la igualdad de oportunidades y la no discriminación en todas las fases de su relación laboral con los empleados en lo que se refiere al acceso al empleo, a la formación, a la promoción de profesionales y a las condiciones de trabajo.

Prueba de ello son las mujeres en plantilla, que actualmente representan un 44% de los empleados y están presentes en todas las categorías profesionales, así como en el órgano de Administración, con un 33,3% de mujeres, en línea con las recomendaciones del Código Unificado de Buen Gobierno y por encima de la media de las compañías del IBEX35. De forma particular, MERLIN mantiene un destacado compromiso con la integración laboral de personas y colectivos con capacidades diferentes en la compañía, manteniendo en plantilla un total de 5 empleados con discapacidad, más del 2% del capital humano de MERLIN. Todos estos profesionales cuentan con un contrato indefinido, a tiempo parcial y realizan funciones necesarias y valoradas en la Compañía. Estos empleados forman parte de la plantilla de MERLIN desde su origen, lo que demuestra el valor que aportan a la compañía y la necesidad del trabajo que desempeñan para el buen funcionamiento del equipo.

## ■ Incorporación de profesionales a la Compañía

MERLIN considera a sus empleados una pieza fundamental en el éxito de su proyecto empresarial, por lo que procura las medidas adecuadas para atraer y retener al mejor talento.

La Compañía orienta la selección de nuevos profesionales a sus capacidades, conocimientos y alineamiento con los valores y objetivos corporativos, garantizando la igualdad de oportunidades y la transparencia de estos procesos.

En su proceso de crecimiento y expansión MERLIN apuesta por integrar el conocimiento y experiencia de los profesionales de las compañías que entran a formar parte de la organización y es por esto que casi todas sus nuevas incorporaciones son empleados con experiencia. En 2019, esto se ha visto reflejado en sus nuevas contrataciones, que han supuesto un incremento del 24% de la plantilla y que han estado vinculadas principalmente a la integración de los profesionales de LOOM, así como a la incorporación de nuevos empleados en Portugal, en línea con el proceso de expansión de la Compañía en este país. De estas nuevas contrataciones, un 55% han sido mujeres, lo que ha supuesto un incremento importante de mujeres en plantilla.

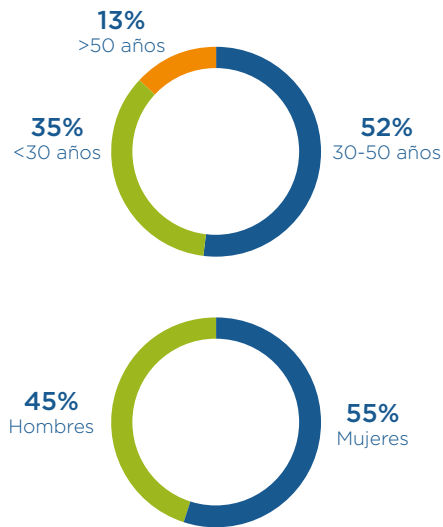
### La integración de LOOM, clave en 2019

Uno de los mayores hitos de MERLIN en 2019 ha sido la efectiva integración de LOOM en la plantilla. Consciente del valor añadido que esta diversidad y experiencia diferencial del equipo de LOOM podía aportar al capital humano de la compañía, desde MERLIN se apostó por retener a los profesionales, ofreciendo a los empleados de LOOM las mismas condiciones laborales con las que cuentan los profesionales de MERLIN, proporcionando una mayor estabilidad laboral, con el 100% de contratos indefinidos y el acceso a mayores beneficios, como el seguro de salud y de vida, los programas de formación y el plan de retribución flexible.

Asimismo, se han impulsado iniciativas de colaboración e integración de los equipos, a través de visitas a las instalaciones o de la invitación a eventos y actividades en los centros de coworking para extender esta cultura de comunidad y apertura que caracteriza a la filosofía de LOOM.

A pesar del gran reto que suponía la integración de fórmulas de trabajo tan heterogéneas, los profesionales de ambas organizaciones han demostrado su elevada versatilidad y capacidad de adaptación, percibiendo este proceso como una oportunidad de crecimiento y aprendizaje mutuos que ha permitido identificar y aprovechar rápidamente las sinergias actuales y potenciales entre los equipos.

## Perfil de las contrataciones de MERLIN en 2019



Complementariamente a lo anterior, MERLIN también apuesta por el talento joven, como demuestra el hecho de que un 35% de sus contrataciones son de profesionales menores de 30 años. En particular, MERLIN promueve la incorporación de estudiantes recién graduados al mercado laboral a través de diferentes convenios de colaboración con entidades educativas de primer nivel.

Este tipo de acuerdos permite identificar nuevo talento joven para su incorporación a la compañía como parte de su plantilla. En total, de los ocho profesionales en prácticas en MERLIN durante 2019, dos de ellos se han incorporado de forma permanente tras la finalización de su periodo de prácticas.

### Mecanismos de retención del talento

Una vez la compañía apuesta por incorporar como parte de su plantilla a nuevos profesionales, el objetivo de MERLIN es que éstos se sientan identificados con la filosofía y objetivos de la compañía en el largo plazo. Para ello, MERLIN estudia continuamente cómo motivar y recompensar a sus profesionales por su implicación y compromiso con el proyecto empresarial, principalmente a través de 3 elementos:

#### 1. Una retribución acorde a su desempeño

La retribución es una herramienta clave para atraer y retener al mejor talento. El esquema retributivo de la Compañía prioriza el desempeño sobre cualquier otra variable, para lo que se realiza un seguimiento continuo de la evolución de los trabajadores.

En 2019 se ha continuado con la consolidación del Plan de incentivos a Largo Plazo para los empleados (LTIP). Actualmente, 58 empleados se encuentran acogidos al LTIP. Adicionalmente, en 2019 se ha dado la opción a todos los empleados de, voluntariamente, recibir parte de su remuneración en acciones de la compañía. Como resultado de esta actuación, un 36% de los empleados indefinidos ha adquirido acciones, lo que prueba el elevado compromiso de los profesionales con el proyecto MERLIN.

Adicionalmente, todos los empleados tienen acceso a un seguro médico familiar de reembolso con la misma cobertura independientemente de su categoría profesional y antigüedad en la Compañía.

Asimismo, MERLIN pone a disposición de todos sus empleados mecanismos de retribución flexible, que actualmente son: formación, cheques guardería, tarjeta transporte y tarjeta restaurante

#### 2. Un desarrollo profesional constante

La proactividad de los profesionales de MERLIN constituye la clave de su desarrollo. Además, la horizontalidad y juventud de la Compañía permite que cada profesional defina su ritmo y dirección de desarrollo en base a sus capacidades y aspiraciones. A lo largo de su carrera en la Compañía, todos los profesionales tienen la oportunidad de rotar entre distintos puestos y de asumir nuevas responsabilidades.

Asimismo, MERLIN ofrece a sus empleados formación en el puesto de trabajo para reforzar su proceso de desarrollo. En el diseño de sus actividades formativas, la compañía a día de hoy emplea las siguientes fórmulas:

- Formación externa: en la que, mediante proveedores externos la Compañía proporciona formación a sus empleados sobre cuestiones consideradas prioritarias para el desempeño de sus funciones. En este tipo de formación, MERLIN principalmente ofrece el Plan de Formación en idiomas, que han disfrutado un total de 78 empleados en 2019. Durante este año, a través de este

plan MERLIN ha incrementado las horas de formación en inglés, en respuesta a las demandas de sus empleados y ha ampliado la oferta formativa de idiomas para impartir español a los empleados de las filiales portuguesas, en línea con la expansión de la Compañía en este país. Asimismo, en 2019 la Compañía ha proporcionado a 191 de sus empleados un curso en ciberseguridad.

- Formación interna: a través de esta modalidad, son los propios empleados de MERLIN los que imparten los cursos de formación al resto de sus compañeros, con apoyo, en su caso, de consultores externos expertos en la materia. De esta forma, la Compañía comparte y refuerza el conocimiento acumulado por su plantilla en su experiencia profesional. Como parte de este programa, por ejemplo, en 2019 un total de 43 empleados han recibido formación en SAP.
- Formación a medida: MERLIN da la oportunidad a sus empleados de seleccionar los cursos que más se adapten a sus necesidades específicas. El empleado y/o su responsable identifican una necesidad para un empleado en concreto y se solicita a RRHH.

Adicionalmente, todas las nuevas incorporaciones reciben formación en materia de Prevención de Riesgos Laborales.

### 3. Una relación directa con los empleados

Uno de los principales motivos por los que MERLIN desea mantener su estructura actual está relacionado con la relación directa con los empleados. No obstante, y a pesar de seguir manteniendo su filosofía, el crecimiento de la compañía hace necesario formalizar y crear ciertos procesos que permitan, por una parte, conocer las inquietudes y opiniones de los profesionales y, por otra, mantener a éstos informados del proyecto profesional.

- En este sentido, en 2019, se lanzó nuevamente la encuesta de satisfacción de empleados, para la cual se puso especial

foco en conocer las necesidades de formación de los empleados. Por primera vez participaron los empleados de LOOM y de Portugal, lo que permitió a Merlin captar el clima laboral y la percepción de los nuevos empleados sobre la compañía.

- Asimismo, se celebró en Madrid la segunda reunión anual para todos los empleados del Grupo. Igualmente se organizó en Valdecañas la cuarta reunión de “asset management” en la que participaron 85 empleados entre equipo directivo, asset managers de las distintas carteras y departamentos corporativos, con la finalidad de crear una cultura común entre los distintos equipos, conocer los activos de primera mano y analizar las sinergias existentes entre ellos.
- También, motivado por la integración de LOOM, se ha reforzado la unión de los equipos a través de visitas a los activos de Merlin y LOOM, así como a través de la invitación a eventos de LOOM a los empleados de MERLIN.
- Por otro lado, MERLIN ha continuado desarrollando y afianzando los canales habituales de comunicación con los empleados, como las comunicaciones a través de correo electrónico o el resumen de prensa diario, que permite a los profesionales estar informados de forma continua de las noticias más relevantes vinculadas con la compañía y el sector.

Asimismo, en 2019 se han desarrollado nuevos mecanismos de interacción con empleados, con los que seguir reforzando el sentimiento de pertenencia a la compañía.

Por primera vez en 2019 tuvo lugar la actividad: “Día sin cole”. Durante este día, los empleados tuvieron la oportunidad de acudir a las oficinas de Madrid con sus hijos, que disfrutaron además de diferentes actividades, visitando además uno de los huertos urbanos que gestiona la Compañía. En esta actividad participaron 38 niños, de entre tres y catorce años.





**27%**  
de los empleados  
actualmente acogidos al  
Plan de Incentivos a Largo  
Plazo de la Compañía



**2.950 h**  
de formación en 2019



## El compromiso de MERLIN con sus empleados y sus familias

Algunos hijos de empleados, jóvenes mayores de edad que aún se encuentran en su fase formativa, han tenido la oportunidad de trabajar en espacios de la compañía, de modo eventual, en tareas de preparación y organización de eventos. Esta oportunidad les ha permitido tener su primer contacto con el mundo laboral, así como su primera entrevista laboral.

### PLAN DE RESPONSABILIDAD SOCIAL CORPORATIVA DE MERLIN

**61**  
fundaciones beneficiarias

**13%**  
empleados han participado

**> 410 k€**  
en donaciones

A través de su Plan de RSC, un marco en virtud del cual la Compañía se compromete a destinar un porcentaje de sus ingresos (hasta un importe máximo total del 0,1% de las rentas brutas del ejercicio) a proyectos o programas sociales, MERLIN donó cerca de 265.642 €.

De forma complementaria a las aportaciones corporativas, el Plan de RSC contempla que MERLIN duplique las contribuciones a proyectos o programas sociales que realicen empleados, directivos o consejeros de la Sociedad. A través de ese segundo eje del Plan, cuyas contribuciones pueden ser bien económicas o bien mediante horas de voluntariado, se ha colaborado alcanzando un total de alrededor de 150.000 euros.

Como resultado tanto de las donaciones directas como de las aportaciones que duplican lo donado por sus empleados, MERLIN ha apoyado a 61 fundaciones diferentes.

### FORMACIÓN VOLUNTARIA POR PARTE DE LOS PROFESIONALES DE MERLIN

**96 horas**

Por tercer año consecutivo, dieciocho profesionales de MERLIN han impartido horas de formación en el Grado Universitario "Intensificación en Planificación y Gestión Inmobiliaria" de la Escuela de Aparejadores de la Universidad Politécnica de Madrid, donando la dotación económica asociada a esta formación a una serie de becas académicas concedidas a los mejores estudiantes del grado

## Implicación de la Compañía con el entorno

MERLIN es consciente de que sus profesionales valoran formar parte de una organización que sea conocedora de que sus actividades se desarrollan en un entorno no siempre favorable y que emplee las herramientas y medios disponibles para contribuir a su mejora.

En este contexto, la Compañía ha consolidado los programas orientados a reforzar la implicación de MERLIN y sus empleados con la Sociedad.

Con estas acciones MERLIN pretende promover la implicación de sus profesionales en las comunidades en las que están presentes, fomentando el desarrollo de las mismas y apoyando a los colectivos más desfavorecidos.

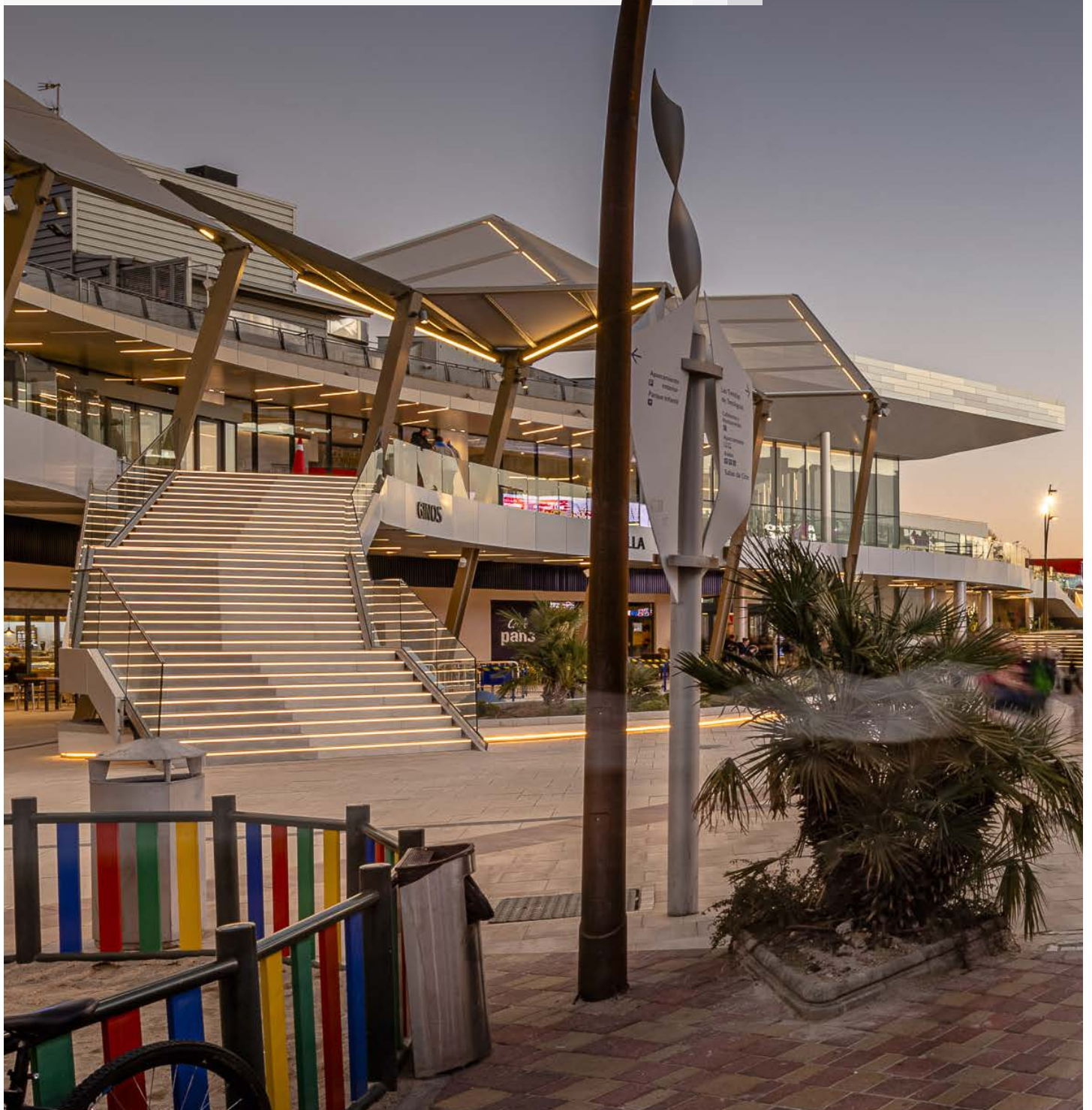
## Entorno de trabajo seguro y saludable

La compañía considera de especial relevancia la promoción de la salud y bienestar de sus empleados en el ejercicio de sus funciones. La mejora en este ámbito propicia además un destacado incremento de la productividad y una reducción de los niveles de absentismo por enfermedad.

De esta forma, dentro de los procedimientos vigentes en la compañía en materia de Prevención de Riesgos Laborales, MERLIN efectúa con carácter anual una evaluación de los puestos de trabajo, analizando factores como el nivel acústico, la iluminación o la humedad. De esta forma, se pueden adoptar las medidas oportunas a tal efecto, en caso de que sea necesario, dando cumplimiento a los requerimientos de la legislación en esta materia.

Además, durante 2019 MERLIN ha sustituido ordenadores portátiles convencionales por unos de tipo "surface". Se trata de un modelo más ligero, que mejora el "comfort" de los empleados en sus desplazamientos fuera de las oficinas de MERLIN.

# Apéndices



## MAGNITUDES EPRA

### I RESULTADOS EPRA

(€ miles)	Notas	
<b>Resultado Neto Consolidado según NIIF</b>		<b>563.639</b>
Ajustes para calcular el resultado EPRA. excluye:		(299.543)
(i) cambios de valor de inversiones. proyectos de inversión y otros intereses	7 y Cuenta de resultados consolidada	(352.936)
(ii) beneficios o pérdidas en la venta de activos	7	19.063
(iii) absorción de la revalorización en inversiones inmobiliarias		-
(iv) impuestos puntuales	nd	21.041
(v) participación en el resultado de sociedades por puesta en equivalencia	nd	(4.053)
(vi) diferencia negativa por combinación de negocios	3	2.866
(vii) cambios de valor de instrumentos financieros y costes de cancelación	10	14.436
(viii) impactos de deterioro del crédito fiscal		-
(ix) resultado por enajenación de instrumentos financieros	Consolidated income statement	40
Intereses minoritarios respecto a las partidas anteriores		-
<b>EPRA resultado neto pre ajustes específicos</b>		<b>264.096</b>
<b>EPRA resultado neto por acción pre ajustes específicos</b>		<b>0,56</b>
Ajustes específicos de la Compañía:		49.181
(i) Provisión LTIP	18 c	44.242
(ii) Gastos generales "no-overheads"	18 b y c	4.939
<b>EPRA resultado neto post ajustes específicos</b>		<b>313.277</b>
<b>EPRA resultado neto post ajustes específicos por acción</b>		<b>0,67</b>

### I EPRA NAV

(€ miles)	Notas	
<b>Patrimonio Neto</b>	13.5	<b>6.708.700</b>
Derivados MtM	14	95.695
Impuesto diferido neto MtM		599.876
Activos por impuesto diferido	(87.778)	17 a
Pasivos por impuesto diferido	687.654	17 a
Costes de deuda	14.5	(107.109)
Revalorizaciones no recogidas en estados financieros		33.511
Actualización Inmovilizado material	357	nd
Actualización Sociedades Método Participación	33.154	nd
<b>EPRA NAV</b>		<b>7.330.673</b>
<b>Acciones</b>	13.1	<b>469.770.750</b>
<b>NAV por acción</b>		<b>15,60</b>

## I EPRA YIELDS

(€ millones)	Oficinas	Centros comerciales	Logístico
Valoración activos en propiedad	6.160,8	2.540,4	939,0
Excluir:			
Proyectos en desarrollo y suelos	(507,2) <sup>(1)</sup>		
Valoración cartera de activos	5.653,6	2.540,4	939,0
<b>Rentas brutas anualizadas</b>	<b>231,0<sup>(1)</sup></b>	<b>128,3</b>	<b>54,7</b>
Excluir:			
Propex no repercutibles a inquilinos	(19,9)	(16,5)	(3,3)
<b>Renta "Topped-up" anualizada</b>	<b>211,1</b>	<b>111,7</b>	<b>51,4</b>
Excluir:			
Incentivos	(6,1)	(4,0)	(1,5)
<b>Rentas netas anualizadas</b>	<b>205,0</b>	<b>107,7</b>	<b>49,9</b>
<b>EPRA "topped-up" yield</b>	<b>3,7%</b>	<b>4,4%</b>	<b>5,5%</b>
<b>EPRA net initial yield</b>	<b>3,6%</b>	<b>4,2%</b>	<b>5,3%</b>



<sup>(1)</sup> Excluyendo activos bajo reforma



Net Leases	Otros	Suelo para desarrollo	TOTAL
1.873,2	452,5	301,3	12.267,3
	(105,8)	(301,3)	(914,3)
1.873,2	346,7	-	11.352,9
<b>86,6</b>	<b>14,1</b>	-	<b>514,6</b>
(0,6)	(1,6)	-	(41,9)
<b>86,0</b>	<b>12,5</b>	-	<b>472,8</b>
(0,4)	(1,2)	-	(13,1)
<b>85,7</b>	<b>11,3</b>	-	<b>459,7</b>
<b>4,6%</b>	<b>3,6%</b>		<b>4,2%</b>
<b>4,6%</b>	<b>3,3%</b>		<b>4,1%</b>

## I EPRA RATIO DE COSTES

(€ miles)	Notas	31/12/2019
Gastos de explotación de activos no repercutibles a arrendatarios	18 b	(47.780)
Impagados	18 b	(483)
Gastos de personal	18 c	(76.526)
Gastos generales	18 b	(10.186)
Gastos generales no-overheads	18 b y 18 c	(4.939)
LTIP devengado	18 c	44.242
<b>Excluir:</b>		
Depreciación de inversiones inmobiliarias		-
Costes de alquiler por concesiones		-
Costes de servicio incluidos en las rentas pero no recuperados por separado		-
Gastos de unidad de gestión de activos para terceros		-
<b>Costes EPRA (incluyendo costes directos por desocupación)</b>		<b>(95.672)</b>
Rentas brutas	8.2	525.918
Resta: incentivos	nd	(14.393)
Resta: comisiones de servicio (si están incluidas en rentas)		-
Suma: ingresos atribuibles de Joint Ventures		-
<b>Ingresos por rentas</b>	18 a	<b>511.525</b>
<b>Ratio de costes</b>		<b>18,7%</b>
<b>Ratio de costes (excluyendo gastos generales "no-overheads")</b>		<b>17,7%</b>

## I RECONCILIACIÓN DE LAS MEDIDAS ALTERNATIVAS DE RENDIMIENTO CON CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(€ miles)	Notas	2019	2018
Importe neto de la cifra de negocios	4 y 13a	514.853	590.431
Otros ingresos de explotación	Estados financieros consolidados	2.799	6.978
Gastos de personal	18.c	(76.854)	(73.941)
Otros gastos de explotación	18.b	(64.473)	(56.274)
Ajuste extraordinario (Testa Residencial)			(89.721)
Ajuste extraordinario (Aedas)			(22.242)
<b>EBITDA contable</b>		<b>376.324</b>	<b>355.232</b>
<i>Costes asociados a la adquisición y venta de activos</i>	18.b	4.492	4.802
<i>Otros gastos</i>	18.b	120	118
<i>Indemnizaciones</i>	18.c	328	98
Gastos "no overheads"	18.b and 18.c	4.939	5.018
Plan de Incentivos largo plazo	18.c	44.242	43.435
<b>EBITDA</b>		<b>425.505</b>	<b>403.685</b>
Intereses financieros excluyendo los costes de formalización de deuda	18.d	(112.415)	(119.298)
Resultado por puesta en equivalencia recurrente	nd	6.012	6.987
Minoritarios			
Impuestos corrientes	nd	(6.030)	(4.517)
Ingresos financieros extraordinarios	nd	205	
<b>FFO</b>		<b>313.277</b>	<b>286.857</b>
Gastos "no overheads"		(4.939)	(5.018)
<b>FFO contable</b>		<b>308.338</b>	<b>281.839</b>
<b>(€ miles)</b>	<b>Notas</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Rentas brutas	8,2	525.918	499.708
Ingresos por prestación de servicios	18.a	3.327	114.785
Ajuste extraordinario (Testa Residencial)			(89.721)
Ajuste extraordinario (Aedas)			(22.242)
Otros ingresos netos de explotación	18.b y Estados financieros consolidado	1.387	6.978
<b>Ingresos totales</b>		<b>530.631</b>	<b>509.508</b>

APM: la definición y reconciliación de los APM con los últimos estados financieros puede consultarse en la nota 14 del Informe de Gestión Consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019.



## LISTADO DE ACTIVOS

Activo	Localización	Superficie m <sup>2</sup> SR
Torre Castellana 259	Madrid	21.390
Castellana 280	Madrid	16.918
Castellana 278	Madrid	14.468
Castellana 93	Madrid	11.650
Castellana 85*	Madrid	15.254
Plaza Pablo Ruíz Picasso*	Madrid	31.576
Alcala 40	Madrid	9.315
Príncipe de Vergara 187	Madrid	10.732
Alfonso XI	Madrid	9.945
Pedro de Valdivia 10	Madrid	6.721
Beatriz de Bobadilla 14	Madrid	17.055
Princesa 3	Madrid	17.810
Princesa 5	Madrid	5.693
Plaza de los Cubos	Madrid	13.528
Ventura Rodriguez 7	Madrid	10.071
Juan Esplandiu 11-13	Madrid	28.008
Eucalipto 33	Madrid	7.301
Eucalipto 25	Madrid	7.368
Santiago de Compostela 94	Madrid	13.130
Parking Princesa**	Madrid	-
<b>Total Madrid Prime + CBD</b>		<b>267.932</b>
Ulises 16-18	Madrid	9.576
Josefa Valcarcel 48	Madrid	19.893
Alvento	Madrid	32.928
Cristalia	Madrid	11.712
Trianon	Madrid	18.400
Ribera del Loira 36-50	Madrid	39.150
Ribera del Loira 60	Madrid	54.960
Partenon 12-14	Madrid	19.609
Partenon 16-18	Madrid	18.343
Arturo Soria 128	Madrid	3.226
<b>Total Madrid NBA A2</b>		<b>227.798</b>

\*Proyecto en desarrollo.

\*\*Superficie bajo rasante de los parkings no tenidos en cuenta a efectos de SBA.

Activo	Localización	Superficie m <sup>2</sup> SR
Torre Chamartin	Madrid	18.295
Arturo Soria 343*	Madrid	6.615
Manoteras 18	Madrid	7.515
Fuente de la Mora	Madrid	4.482
Aquamarina	Madrid	10.685
Via Norte	Madrid	37.224
María de Portugal 9-13	Madrid	17.191
Las Tablas	Madrid	27.073
Avenida de Burgos 210	Madrid	6.176
Manuel Pombo Angulo 20	Madrid	3.623
Avenida de Bruselas 24	Madrid	9.163
Avenida de Bruselas 26	Madrid	8.895
Avenida de Bruselas 33	Madrid	33.718
Avenida de Europa 1A	Madrid	12.606
Avenida de Europa 1B	Madrid	12.605
María de Portugal T2	Madrid	17.139
Adequa 1	Madrid	27.399
Adequa 2**	Madrid	3.710
Adequa 3	Madrid	15.937
Adequa 5	Madrid	13.790
Adequa 6	Madrid	13.789
Adequa 4*	Madrid	15.793
Adequa 7*	Madrid	32.108
<b>Total Madrid NBA A1</b>		<b>351.281</b>
Francisco Delgado 9A	Madrid	5.496
Francisco Delgado 9B	Madrid	5.400
Atica 1	Madrid	7.080
Atica 2	Madrid	5.644
Atica 3	Madrid	5.746
Atica 4	Madrid	4.936
Atica 5	Madrid	9.526
Atica 6	Madrid	3.434
Atica XIX	Madrid	15.411
Cerro Gamos 1	Madrid	36.105
Alvia	Madrid	23.567
<b>Total Madrid Periferia</b>		<b>122.344</b>
Diagonal 605	Cataluña	13.244
Diagonal 514	Cataluña	9.664
Diagonal 458	Cataluña	4.174

\*Proyecto en desarrollo.  
\*\*Excluido del perímetro





Activo	Localización	Superficie m <sup>2</sup> SR
Balmes 236-238	Cataluña	6.187
Vilanova 12-14	Cataluña	16.494
Gran Vía Cortes Catalanas 385	Cataluña	5.190
Diagonal 211 (Torre Glòries)	Cataluña	37.614
Diagonal 199	Cataluña	5.934
Llull 283 (Poble Nou 22@)	Cataluña	31.337
Loom 22@ Ferreria*	Cataluña	2.018
<b>Total Barcelona Prime + CBD</b>		<b>131.855</b>
WTC6	Cataluña	14.461
WTC8	Cataluña	14.597
Av. Parc Logistic 10-12 (PLZFA)	Cataluña	11.411
Av. Parc Logistic 10-12 (PLZFB)	Cataluña	10.652
<b>Total NBA WTC</b>		<b>51.121</b>
Sant Cugat I	Cataluña	15.377
Sant Cugat II	Cataluña	10.008
<b>Total Periferia</b>		<b>25.385</b>
Monumental*	Lisboa	22.387
Marques de Pombal 3	Lisboa	12.460
Torre Lisboa	Lisboa	13.715
Central Office	Lisboa	10.310
Torre Zen	Lisboa	10.207
Art	Lisboa	22.150
TFM	Lisboa	7.837
Lisbon Expo	Lisboa	6.740
<b>Total Lisboa Prime + CBD</b>		<b>105.806</b>
Nestlé	Lisboa	12.260
<b>Total Lisboa NBA</b>		<b>12.260</b>
Lerida - Mangraners	Cataluña	3.228
Zaragoza - Aznar Molina	Zaragoza	4.488
Sevilla - Borbolla	Andalucía	13.037
Granada - Escudo del Carmen	Andalucía	2.041
<b>TOTAL OFICINAS</b>		<b>1.319.116<sup>(*)</sup></b>

\*Proyecto en desarrollo.

Activo	Localización	Superficie m <sup>2</sup> SR
Marineda	Galicia	100.242
Arturo Soria	Madrid	6.069
Centro Oeste	Madrid	10.876
Tres Aguas	Madrid	67.691
Leroy Merlin Getafe*	Madrid	10.007
X-Madrid**	Madrid	47.170
Callao 5	Madrid	11.629
Larios	Andalucía	37.957
Porto Pi	Mallorca	32.963
Artea	País Vasco	25.922
Arenas	Cataluña	31.905
Vilamarina	Cataluña	32.191
La Fira*	Cataluña	29.013
El Saler	Com. Valenciana	28.861
La Vital	Com. Valenciana	20.878
Bonaire	Com. Valenciana	14.455
Thader*	Murcia	46.990
Almada	Lisboa	60.098
<b>TOTAL CENTROS COMERCIALES</b>		<b>614.917</b>

\*Apartado a la Socimi Silicius en febrero 2020.

\*\*Adequa 2 de excluye del perímetro (1.322.826 si se incluye).



Activo	Localización	Superficie m <sup>2</sup> SR
Madrid-Coslada	Madrid	28.491
Madrid-Coslada Complex	Madrid	36.234
Madrid-Getafe	Madrid	16.100
Madrid-Getafe (Los Olivos)	Madrid	11.488
Madrid-Meco I	Madrid	35.285
Madrid-Pinto I	Madrid	11.099
Madrid-Pinto II	Madrid	58.990
Madrid-Getafe (Gavilanes)	Madrid	34.224
Madrid-Meco II	Madrid	59.814
Madrid-San Fernando I	Madrid	11.179
Madrid-San Fernando II*	Madrid	33.423
Madrid- San Fernando III*	Madrid	98.942
Toledo-Seseña	Castilla La Mancha	28.731
Guadalajara-Alovera	Castilla La Mancha	38.763
Guadalajara-Azuqueca I	Castilla La Mancha	27.995
Guadalajara-Azuqueca II*	Castilla La Mancha	98.757
Guadalajara-Azuqueca III*	Castilla La Mancha	51.000
Guadalajara-Cabanillas I	Castilla La Mancha	70.134
Guadalajara-Cabanillas II	Castilla La Mancha	15.078
Guadalajara-Cabanillas III	Castilla La Mancha	21.879
Guadalajara-Cabanillas Park I A	Castilla La Mancha	38.054
Guadalajara-Cabanillas Park I B	Castilla La Mancha	17.917
Guadalajara-Cabanillas Park I C	Castilla La Mancha	48.468
Guadalajara-Cabanillas Park I D	Castilla La Mancha	47.892
Guadalajara-Cabanillas Park I E	Castilla La Mancha	49.793
Guadalajara-Cabanillas Park I F*	Castilla La Mancha	20.723
Guadalajara-Cabanillas Park II*	Castilla La Mancha	210.678
Guadalajara-Cabanillas Park Extension*	Castilla La Mancha	92.994
Barcelona-ZAL Port	Cataluña	727.508
Barcelona-Sant Esteve	Cataluña	16.811
Barcelona-PLZF	Cataluña	132.796
Zaragoza-Pedrola	Zaragoza	21.579
Zaragoza-Plaza	Zaragoza	20.764
Zaragoza-Plaza II*	Zaragoza	11.421
Valencia*	Com. Valenciana	96.572
Valencia-Almussafes	Com. Valenciana	26.613
Valencia-Ribarroja	Com. Valenciana	34.992
Vitoria-Jundiz	País Vasco	72.717
Vitoria-Jundiz II	País Vasco	26.774
Sevilla Zal	Andalucía	156.760
Lisbon Park	Lisboa	224.864
<b>TOTAL LOGÍSTICA</b>		<b>2.890.459</b>

\*Proyecto en desarrollo.

Activo	Localización	Superficie m <sup>2</sup> SR
Tree		298.257
Caprabo	Cataluña	64.252
<b>TOTAL NET LEASES</b>		<b>362.509</b>
Eurostars Torre Castellana 259	Madrid	31.800
General Ampudia 12*	Madrid	-
Yunque	Madrid	1.780
San Francisco de Sales	Madrid	171
Amper	Madrid	22.508
Local Plaza Castilla	Madrid	311
Locales Torre Madrid	Madrid	4.344
Torre Madrid residencial	Madrid	120
Novotel Diagonal 199	Cataluña	15.332
Jovellanos 91	Cataluña	4.067
Rambla Salvador Sama 45-47-49	Cataluña	1.140
Hotel Marinada	Galicia	5.898
Parking Palau*	Com. Valenciana	-
Bizcargi 11D	País Vasco	46
<b>TOTAL OTROS</b>		<b>87.517</b>

\*Superficie bajo rasante de los parkings no tenidos en cuenta a efectos de SBA.

