

NOTAS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS.

Nombre de la entidad: MERLIN PROPERTIES, SOCIMI, S.A.

Estados financieros: ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Fecha del Informe de Revisión limitada: 31/03/2020

Área: RESULTADOS 3M20. Informe de actividad

Descripción:

EVOLUCIÓN CONSOLIDADA

(1,0%)

Rentas brutas vs 3M19

(5,6%)

FFO por acción vs 3M19

+5,2%

NAV por acción vs 3M19

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

Alquileres

- **Las ventas continuaron creciendo con anterioridad al Covid**
- **Positiva evolución del release spread (+3,8%) y crecimiento de rentas LfL (+3,8%)**
- **Los principales contratos firmados en 3M son:**
 - Renovación de 975 m² con Mango en Bonaire
 - Nuevo alquiler de 741 m² con Pull & Bear en El Saler
 - Renovación de 460 m² con Zara Home en Artea
 - Nuevo alquiler de 234 m² con Druni en Centro Oeste

BALANCE DE SITUACIÓN

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

INVERSIONES, DESINVERSIONES Y CAPEX:

- Los tres planes de la compañía, **Landmark I, Flagship y Best II & III continúan progresando adecuadamente**. Debido al Covid-19, la compañía ha revisado sus planes de Capex, centrándose en la ejecución de activos que ya se encuentran pre-alquilados. Para mayor información por favor consulte la sección de Actualización Covid-19

OPERATIVA

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

POLÍTICA COMERCIAL

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

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

• Impacto en el negocio

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

INQUILINOS DE CALIDAD

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



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



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



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

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



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



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

BALANCE DE SITUACION

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

Enlace a las cuentas de la entidad:

<https://www.cmv.es/Portal/verDoc.axd?t={088caea1-7c92-48ef-b19f-3e84deede5f4}>

Nota:

La información que se recoge en este documento ha sido obtenida de páginas web de carácter público donde se incluyen las cuentas anuales e informe de auditoría sobre las mismas que deben ser leídos conjuntamente. La redacción de estos párrafos se incluye a efectos ilustrativos y no debe entenderse, en ningún caso, que sea la sugerida por el REA Auditores.

