

**Merlin Properties
SOCIMI, S.A. y
Sociedades
Dependientes**

Cuentas Anuales Consolidadas
del ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2019, e
Informe de Gestión, junto con el
Informe de Auditoría Independiente

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de Merlin Properties SOCIMI, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Merlin Properties SOCIMI, S.A. (la Sociedad Dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2019, la cuenta de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas* de nuestro informe.

Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI

Descripción

La Sociedad Dominante solicitó el 22 de mayo de 2014 su incorporación al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación a partir del 1 de enero de 2014. Por lo tanto, durante el ejercicio 2019, el Grupo Merlin Properties SOCIMI, se encuentra regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Una de las principales características de este tipo de sociedades es que el tipo de gravamen en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%.

El régimen fiscal aplicable a las SOCIMI está sujeto a determinados requisitos de obligado cumplimiento, tales como, su denominación y objeto social, el importe mínimo de su capital social, la obligación de distribuir el beneficio obtenido en cada ejercicio en forma de dividendos o la cotización de sus acciones en un mercado regulado, así como de otros como son los requisitos de inversión y de la naturaleza de las rentas obtenidas en cada ejercicio, fundamentalmente, que requieren de la aplicación de juicios y estimaciones relevantes por parte de los Administradores de la Sociedad Dominante, ya que el incumplimiento de cualquiera de estos requisitos conllevará la pérdida del régimen fiscal especial a menos que se reponga la causa de dicho incumplimiento dentro del ejercicio inmediatamente siguiente.

Por tanto, el cumplimiento de los requisitos del régimen SOCIMI representa una cuestión clave para nuestra auditoría, en la medida en que la exención de impuestos impacta significativamente tanto en los estados financieros consolidados como en los rendimientos de los accionistas, ya que el mantenimiento de este régimen es la base del modelo de negocio de la Sociedad Dominante y de su grupo.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la revisión del diseño e implementación de los controles relevantes que mitigan los riesgos asociados al cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI, así como pruebas de verificación respecto a que los citados controles operan eficazmente.

Hemos obtenido y revisado la documentación preparada por los Administradores del Grupo sobre el cumplimiento de las obligaciones asociadas a este régimen fiscal especial, y hemos involucrado a expertos internos del área fiscal que han colaborado en el análisis tanto de la razonabilidad de la información obtenida como de la integridad de la misma en relación a todos los aspectos contemplados por la normativa en vigor a la fecha de análisis.

Por último, hemos revisado que las Notas 1, 5.12 y 23 de la memoria consolidada contienen los desgloses relativos al cumplimiento de las condiciones requeridas por el régimen fiscal de las SOCIMI, además de otros aspectos relativos a la fiscalidad de la Sociedad Dominante y de sus sociedades dependientes.

Valoración de Inversiones Inmobiliarias

Descripción

El Grupo gestiona una cartera de activos inmobiliarios de naturaleza urbana para su arrendamiento (oficinas, centros comerciales, parques logísticos, etc.) situados en España y Portugal. Las inversiones inmobiliarias se presentan a su valor razonable a la fecha de cierre del ejercicio y no son objeto de amortización. Al 31 de diciembre de 2019, la cartera de activos inmobiliarios estaba valorada en 12.169 millones de euros.

El Grupo periódicamente utiliza terceros ajenos al mismo como expertos para determinar el valor razonable de sus activos inmobiliarios. Dichos expertos tienen experiencia sustancial en los mercados en los cuales opera el Grupo y utilizan metodologías y estándares de valoración ampliamente usados en el mercado.

La valoración de la cartera inmobiliaria representa una cuestión clave de la auditoría, dado que requiere el uso de estimaciones con un grado de incertidumbre significativa. En particular, el método de valoración generalmente aplicado a los activos de patrimonio en renta es el de "Descuento de Flujos de Caja", que requiere realizar estimaciones sobre:

- los ingresos netos futuros de cada propiedad en base a la información histórica disponible y estudios de mercado,
- tasa interna de retorno o coste de oportunidad usada en la actualización,
- valor residual del activo al final del periodo de proyección (tasa de salida "exit yield").

Adicionalmente pequeñas variaciones porcentuales en las asunciones clave utilizadas para la valoración de los activos inmobiliarios podrían dar lugar a variaciones significativas en las cuentas anuales consolidadas.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la revisión del diseño e implementación de los controles relevantes que mitigan los riesgos asociados al proceso de valoración de inversiones inmobiliarias, así como pruebas de verificación respecto a que los citados controles operan eficazmente. En particular, aquellos mediante los cuales los Administradores supervisan y aprueban la contratación y el trabajo realizado por los expertos contratados para este fin, así como que no existan presiones sobre el resultado del trabajo que realizan dichos expertos.

Hemos obtenido los informes de valoración de los expertos contratados por el Grupo para la valoración de la totalidad de la cartera inmobiliaria, evaluado la competencia, capacidad y objetividad de los mismos, así como la adecuación de su trabajo para que sea utilizado como evidencia de auditoría. En este sentido, con la colaboración de nuestros expertos internos en valoración hemos:

- analizado y concluido sobre la razonabilidad de los procedimientos y metodología de valoración utilizada por los expertos contratados por los Administradores del Grupo,
- sobre una muestra de activos elegida entre aquéllos con mayor relevancia en el portfolio del Grupo y aquéllos cuya variación de valor implicasen alguna característica atípica con respecto a la información de mercado disponible y al resto de activos inmobiliarios, hemos realizado una revisión de las mismas, evaluando, conjuntamente con nuestros expertos internos los aspectos con mayor riesgo, incluyendo las tasas de ocupación y los rendimientos esperados de los activos inmobiliarios. Al realizar dicha revisión, hemos tomado en consideración la información disponible de la industria y las transacciones de activos inmobiliarios similares a la cartera de activos inmobiliarios en propiedad del Grupo, y

Valoración de Inversiones Inmobiliarias

Descripción

Por todo lo anterior, hemos considerado esta cuestión como clave en nuestra auditoría.

Procedimientos aplicados en la auditoría

- nos hemos reunido con los expertos contratados por los Administradores del Grupo para contrastar los resultados de nuestro trabajo y obtener las explicaciones necesarias.

Por último, también hemos revisado que los desgloses realizados por el Grupo en relación a estos aspectos, que se incluyen en las notas 5.1 y 7 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio, contienen la información necesaria que requiere el marco de información financiera aplicable en relación a esta cuestión.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La *Otra información* comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2019, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas no cubre el informe de gestión consolidado. Nuestra responsabilidad sobre la información contenida en el informe de gestión consolidado se encuentra definida en la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, que establece dos niveles diferenciados sobre la misma:

- a) Un nivel específico que resulta de aplicación a determinada información incluida en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, según se define en el art. 35.2.b) de la Ley 22/2015, de Auditoría de Cuentas, que consiste en comprobar únicamente que la citada información se ha facilitado en el informe de gestión consolidado y, en caso contrario, a informar sobre ello.
- b) Un nivel general aplicable al resto de la información incluida en el informe de gestión consolidado, que consiste en evaluar e informar sobre la concordancia de la citada información con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento del Grupo obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma, así como evaluar e informar de si el contenido y presentación de esta parte del informe de gestión consolidado son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito anteriormente, hemos comprobado que la información mencionada en el apartado a) anterior se facilita en el informe de gestión consolidado y que el resto de la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los Administradores y de la comisión de auditoría de la Sociedad Dominante en relación con las cuentas anuales consolidadas

Los Administradores de la Sociedad Dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados del Grupo, de conformidad con las NIIF-UE y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas, los Administradores de la Sociedad Dominante son responsables de la valoración de la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los citados Administradores tienen intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La Comisión de Auditoría de la Sociedad Dominante es responsable de la supervisión del proceso de elaboración y presentación de las cuentas anuales consolidadas.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales consolidadas.

En el Anexo I de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas. Esta descripción que se encuentra en las siguientes páginas es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Informe adicional para la comisión de auditoría de la Sociedad Dominante

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para la comisión de auditoría de la Sociedad Dominante de fecha 27 de febrero de 2020.

Periodo de contratación

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 10 de abril de 2019 nos nombró como auditores por un periodo de 1 año, contados a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018.

Con anterioridad, fuimos designados por acuerdo de la Junta General de Accionistas para el periodo de 1 año y hemos venido realizando el trabajo de auditoría de cuentas de forma ininterrumpida desde el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2014.

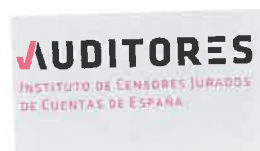
DELOITTE, S.L.

Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692

Ignacio Alcaraz Elorrieta

Inscrito en el R.O.A.C nº 20.687

27 de febrero de 2020



DELOITTE, S.L.

2020 Núm. 01/20/00154

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

Anexo I de nuestro informe de auditoría

Adicionalmente a lo incluido en nuestro informe de auditoría, en este Anexo incluimos nuestras responsabilidades respecto a la auditoría de las cuentas anuales consolidadas.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los Administradores de la Sociedad Dominante.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los Administradores de la Sociedad Dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con la comisión de auditoría de la Sociedad Dominante en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a la comisión de auditoría de la Sociedad Dominante una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables, incluidos los de independencia, y nos hemos comunicado con la misma para informar de aquellas cuestiones que razonablemente puedan suponer una amenaza para nuestra independencia y, en su caso, de las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación a la comisión de auditoría de la Sociedad Dominante, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría.

Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

Merlin Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio
terminado el 31 de diciembre de 2019
elaboradas conforme a las Normas
Internacionales de Información Financiera (NIIF)
adoptadas por la Unión Europea e
Informe de Gestión Consolidado

**MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Miles de euros)

ACTIVO	Notas	31/12/2019	31/12/2018	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31/12/2019	31/12/2018
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:	Nota 13		
Otros activos intangibles		797	941	Capital suscrito		469.771	469.771
Inmovilizaciones materiales		11.683	3.267	Prima de emisión		3.813.409	3.858.624
Inversiones inmobiliarias	Nota 7	12.169.157	11.740.461	Reservas		2.094.275	1.416.773
Inversiones contabilizadas por el método de la participación	Nota 9	346.973	169.133	Otras aportaciones de socios		540	540
Inversiones financieras no corrientes-	Nota 10	376.622	212.248	Ajustes por cambios de valor		(83.135)	(36.906)
Derivados		124.684	123.087	Acciones propias		(56.860)	(68.322)
Otros activos financieros		251.938	89.161	Dividendo a cuenta		(92.939)	(93.522)
Activos por impuesto diferido	Nota 17	87.778	88.415	Resultado del ejercicio atribuible a la Sociedad Dominante		563.639	854.878
Total activo no corriente		12.993.010	12.214.465	Patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante		6.708.700	6.401.836
				Total patrimonio neto		6.708.700	6.401.836
				PASIVO NO CORRIENTE:			
				Obligaciones y otros valores negociables	Nota 14	3.723.414	3.225.540
				Deudas a largo plazo con entidades de crédito	Nota 14	1.817.788	1.932.468
				Otros pasivos financieros	Nota 15	120.464	113.297
				Pasivos por impuesto diferido	Nota 15 y 17	687.654	666.563
				Provisiones	Nota 15	33.708	56.441
				Total pasivo no corriente		6.383.028	5.994.309
				PASIVO CORRIENTE:			
				Provisiones	Nota 15	778	867
ACTIVO CORRIENTE:				Obligaciones y otros valores negociables	Nota 14	34.631	34.007
Existencias		221	1.286	Deudas a corto plazo con entidades de crédito	Nota 14	18.326	42.802
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	Notas 10 y 11	30.263	167.481	Otros pasivos financieros corrientes	Nota 15	6.576	6.175
Otros activos financieros corrientes	Nota 10	7.723	8.888	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Nota 16	144.732	69.383
Otros activos corrientes		20.498	11.552	Pasivos por impuestos sobre ganancias corrientes	Notas 17	1.113	16.036
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 12	254.016	169.025	Otros pasivos corrientes	Nota 15	7.847	7.282
Total activo corriente		312.721	358.232	Total pasivo corriente		214.003	176.552
TOTAL ACTIVO		13.305.731	12.572.697	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		13.305.731	12.572.697

Las Notas 1 a 24 descritas en la Memoria consolidada adjunta y el Anexo I, forman parte integrante del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2019.

**MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA

DEL EJERCICIO 2019

(Miles de euros)

	Notas	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
OPERACIONES CONTINUADAS:			
Importe neto de la cifra de negocios	Notas 6 y 18	514.853	590.431
Otros ingresos de explotación		2.799	6.978
Gastos de personal	Nota 18.c	(76.854)	(73.941)
Otros gastos de explotación	Nota 18.b	(64.473)	(56.274)
Resultado por enajenación de inmovilizado	Nota 7	(19.063)	6.815
Dotación a la amortización		(2.123)	(1.572)
Exceso de provisiones		86	13.554
Deterioro del fondo de comercio :		-	-
<i>Absorción de la revalorización en inversiones inmobiliarias</i>			-
Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias	Nota 7	354.972	629.184
Diferencia negativa en combinación de negocios	Nota 3	(2.866)	(20.523)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		707.331	1.094.652
Variación del valor razonable de instrumentos financieros-		(11.068)	(80.750)
<i>Variación de valor razonable en instrumentos financieros- Derivado Implícito</i>	Nota 10	2.397	(61.960)
<i>Variación de valor razonable en instrumentos financieros- Otros</i>	Notas 10 y 15	(13.465)	(18.790)
Ingresos financieros	Nota 18.d	664	511
Resultado por enajenación de instrumentos financieros		(40)	4.198
Gastos financieros	Nota 18.d	(116.242)	(115.503)
Participación en resultados por puesta en equivalencia	Nota 9	10.065	9.916
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		590.710	913.024
Impuesto sobre Sociedades	Nota 17	(27.071)	(58.146)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		563.639	854.878
Atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante		563.639	854.878
RESULTADO POR ACCIÓN (en euros):		1,21	1,83
RESULTADO BÁSICO POR ACCIÓN (en euros):		1,21	1,83
RESULTADO POR ACCIÓN DILUIDAS (en euros):		1,20	1,82

Las Notas 1 a 24 descritas en la Memoria consolidada adjunta y el Anexo I forman parte integrante de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2019

**MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO

DEL EJERCICIO 2019

(Miles de euros)

	Notas	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
RESULTADO DE LA CUENTA DE RESULTADOS (I)		563.639	854.878
OTRO RESULTADO GLOBAL:			
Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto-			
Por cobertura de flujos de efectivo (*)		(57.470)	(19.618)
Diferencias de conversión			
OTRO RESULTADO GLOBAL IMPUTADO DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)		(57.470)	(19.618)
Transferencias a la cuenta de resultados		11.241	18.518
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE RESULTADOS (III)		11.241	18.518
RESULTADO GLOBAL TOTAL (I+II+III)		517.410	853.778
Atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante		517.410	853.778

(*) Importes que serán trasladados a la cuenta de pérdidas y ganancias en años posteriores

Las Notas 1 a 24 descritas en la Memoria consolidada adjunta y el Anexo I forman parte integrante del estado del resultado global consolidado del ejercicio 2019

**MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Miles de euros)

	Capital social	Prima de emisión	Reservas	Aportaciones de accionistas	Resultado del ejercicio	Dividendo a cuenta	Ajustes por cambios de valor	Diferencias de conversión	Acciones propias	Patrimonio atribuido a la Sociedad Dominante	Intereses minoritarios	Total patrimonio neto
Saldos al 31 de diciembre de 2017	469.771	3.970.842	330.232	540	1.100.418	(93.457)	(35.806)	-	(24.881)	5.717.659	6.124	5.723.783
Impacto transición NIIF 9	-	-	30.592	-	-	-	-	-	-	30.592	-	30.592
Impacto transición NIIF 16	-	-	39.756	-	-	-	-	-	-	39.756	-	39.756
Saldos al 1 enero de 2018	469.771	3.970.842	400.580	540	1.100.418	(93.457)	(35.806)	-	(24.881)	5.788.007	6.124	5.794.131
Resultado global consolidado del ejercicio 2018	-	-	-	-	854.878	-	(1.100)	-	-	853.778	-	853.778
Distribución del resultado ejercicio 2017	-	-	1.006.961	-	(1.100.418)	93.457	-	-	-	-	-	-
Operaciones con accionistas o propietarios- Distribución de dividendos	-	(112.218)	(9.624)	-	-	(93.522)	-	-	-	(215.364)	-	(215.364)
Adquisición de acciones propias	-	-	-	-	-	-	-	-	(56.048)	(56.048)	-	(56.048)
Reconocimiento de pagos basados en acciones	-	-	48.255	-	-	-	-	-	-	48.255	-	48.255
Entrega acciones stock plan 2016	-	-	(24.340)	-	-	-	-	-	12.607	(11.733)	-	(11.733)
Otros movimientos (Nota 3)	-	-	(5.059)	-	-	-	-	-	-	(5.059)	(6.124)	(11.183)
Saldos al 31 de diciembre de 2018	469.771	3.858.624	1.416.773	540	854.878	(93.522)	(36.906)	-	(68.322)	6.401.836	-	6.401.836
Resultado global consolidado del ejercicio 2019	-	-	-	-	563.639	-	(46.229)	-	-	517.410	-	517.410
Distribución del resultado ejercicio 2018	-	-	761.356	-	(854.878)	93.522	-	-	-	-	-	-
Operaciones con accionistas o propietarios- Distribución de dividendos	-	(45.215)	(94.193)	-	-	(92.939)	-	-	-	(232.347)	-	(232.347)
Adquisición de acciones propias	-	-	-	-	-	-	-	-	(633)	(633)	-	(633)
Reconocimiento de pagos basados en acciones	-	-	32.025	-	-	-	-	-	-	32.025	-	32.025
Entrega acciones stock plan 2016 y Retribución Flexible	-	-	(21.686)	-	-	-	-	-	12.095	(9.591)	-	(9.591)
Saldos al 31 de diciembre de 2019	469.771	3.813.409	2.094.275	540	563.639	(92.939)	(83.135)	-	(56.860)	6.708.700	-	6.708.700

Las Notas 1 a 24 descritas en la Memoria consolidada adjunta y el Anexo I forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado del ejercicio 2019.

**MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Miles de euros)

	Notas	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACION:		294.862	254.437
Beneficio del ejercicio antes de impuestos		590.710	913.024
Ajustes al resultado-		(159.858)	(498.170)
Amortización del inmovilizado		2.123	1.572
Correcciones valorativas por inversiones inmobiliarias	Nota 7	(354.972)	(629.184)
Variación de provisiones no corrientes		60.150	45.153
Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado	Notas 7 y 3	19.063	(11.013)
Ingresos financieros		(664)	(511)
Gastos financieros		116.242	115.503
Variación de valor razonable de instrumentos financieros		11.068	80.750
Diferencias de cambio		-	-
Participación en los resultados de las inversiones contabilizadas por el método de participación	Nota 9	(10.065)	(9.916)
Deterioro del fondo de comercio		-	-
Otros ingresos y gastos		(5.669)	(111.047)
Diferencia negativa en combinación de negocios		2.866	20.523
Cambios en el capital corriente-		(10.591)	(30.027)
Existencias		1.065	(711)
Deudores y otras cuentas a cobrar		2.265	27.093
Otros activos corrientes		(9.993)	(5.598)
Acreedores y otras cuentas a pagar		4.665	(8.980)
Otros activos y pasivos		(8.594)	(41.831)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-		(125.399)	(130.390)
Pagos de intereses		(110.711)	(121.681)
Cobros por intereses		236	511
Cobros / pagos por Impuesto sobre Beneficios		(14.923)	(9.220)
		(277.781)	(100.163)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Cobros y pagos por inversiones-		(613.749)	(623.066)
Salida de caja neta en la adquisición de negocios	Nota 3	(113.485)	(427.209)
Inversiones inmobiliarias		(230.758)	(191.930)
Inmovilizaciones materiales		(8.945)	(1.427)
Activos intangibles		(971)	(473)
Activos financieros		(259.590)	(2.027)
Cobros por desinversiones-		335.968	522.903
Inversiones financieras		134.470	186.737
Inversiones inmobiliarias		201.499	270.996
Inmovilizaciones materiales		-	-
Otros activos financieros		-	65.170
		67.911	(439.285)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio-		(232.981)	(271.412)
Compra acciones propias	Nota 13	(633)	(56.048)
Devoluciones de Prima		(45.215)	(112.218)
Pago Dividendos	Nota 4	(187.132)	(103.146)
Aportaciones de socios		-	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero-		300.892	(167.873)
Emisión de deudas con entidades de crédito		1.051.912	350.000
Emisión de obligaciones y bonos		493.621	-
Devolución de deudas con entidades de crédito		(1.244.641)	(517.873)
		84.991	(285.011)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES			
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		169.025	454.036
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		254.016	169.025

Las Notas 1 a 24 descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado del ejercicio 2019.

Merlin Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria Consolidada del ejercicio
terminado el 31 de diciembre de 2019

1. Naturaleza y actividad del Grupo

Merlin Properties SOCIMI, S.A., (en adelante, la Sociedad Dominante) se constituyó el 25 de marzo de 2014 en España de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital. El 22 de mayo de 2014 se solicitó la incorporación de la Sociedad Dominante al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación a partir del 1 de enero de 2014.

Con fecha 27 de febrero de 2017, la Sociedad Dominante cambió su domicilio social de Paseo de la Castellana 42 a Paseo de la Castellana 257, Madrid.

El objeto social de la Sociedad Dominante, de acuerdo a sus estatutos, es:

- la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido;
- la tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMIs) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para dichas SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;
- la tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades; y
- la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

Adicionalmente, junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad Dominante podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas de cada periodo impositivo, o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas por la Sociedad Dominante, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o de participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.

Queda excluido el ejercicio directo, y el indirecto cuando fuere procedente, de todas aquellas actividades reservadas por la legislación especial. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna actividad comprendida en el objeto social algún título profesional, autorización administrativa previa, inscripción en un registro público, o cualquier otro requisito, dicha actividad no podrá iniciarse hasta que se hayan cumplido los requisitos profesionales o administrativos exigidos.

Merlin Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes (en adelante “el Grupo”), tienen como actividad principal la adquisición y gestión (mediante arrendamiento a terceros) de oficinas, naves industriales, naves logísticas, locales y centros comerciales mayoritariamente, pudiendo invertir en menor medida en otros activos en renta.

Con fecha 30 de junio de 2014, la Sociedad Dominante salió a Bolsa con la materialización de una ampliación de capital por importe de 125.000 miles de euros con una prima de emisión de 1.125.000 miles de euros. Merlin Properties SOCIMI, S.A. tiene sus acciones/títulos admitidos a cotización en el Mercado Continuo de las Bolsas de Valores españolas desde el 30 de junio de 2014.

El régimen fiscal de la Sociedad Dominante y la mayor parte de sus sociedades dependientes se encuentra regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). El artículo 3 establece los requisitos de inversión de este tipo de Sociedades, a saber:

1. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la citada Ley.

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la SOCIMI, para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedentes de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de la mencionada Ley.

2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del periodo impositivo, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la citada Ley.

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la SOCIMI deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

El plazo se computará:

- a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la SOCIMI antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer periodo impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en el párrafo siguiente.
- b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la SOCIMI, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.
- c) En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la SOCIMI al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer periodo impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 13 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

En el ejercicio 2017 finalizó el periodo transitorio, debiendo la Sociedad Dominante cumplir con todos los requisitos del régimen. Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad Dominante cumple con todos los requisitos establecidos en la legislación vigente, encontrándose en el periodo de subsanación conforme a lo indicado en el artículo 13 de la Ley, SOCIMI, al haber incumplido en el ejercicio 2018 el test de rentas. En este sentido, la Dirección del Grupo, apoyada en la opinión de sus asesores fiscales, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que al 31 de diciembre de 2019 se cumplen todos los requisitos.

En consecuencia, las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales individuales de la Sociedad Dominante del ejercicio 2019, formuladas por sus Administradores, que se encuentran pendientes de aprobación por la Junta General de Accionistas, han sido preparadas bajo el Régimen SOCIMI. Los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que dichas cuentas anuales serán aprobadas sin cambios significativos.

Por otro lado, las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2019 de las sociedades que componen el Grupo se encuentran pendientes de formulación por sus Administradores correspondientes y se esperan sean aprobadas por sus respectivas Juntas Generales de Socios o Accionistas dentro de los plazos establecidos por la legislación aplicable.

Las cuentas anuales individuales y consolidadas de Merlin Properties SOCIMI, S.A. del ejercicio 2018, formuladas por sus Administradores, se aprobaron por la Junta General de Accionistas celebrada el 10 de abril de 2019.

Las cuentas anuales individuales, correspondientes al ejercicio 2018, del resto de las sociedades que componen el Grupo, fueron formuladas por sus Administradores correspondientes y se aprobaron por la Junta General correspondiente dentro de los plazos establecidos por la legislación aplicable.

Dadas las actividades a las que actualmente se dedica el Grupo, el mismo no tiene responsabilidades, gastos, activos, provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del mismo. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales consolidadas respecto a información de cuestiones medioambientales.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas y principios de consolidación

2.1 Marco normativo

El marco normativo de información financiera que resulta de aplicación al Grupo es el establecido en:

- Código de comercio y la restante legislación mercantil,
- Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea conforme a lo dispuesto por el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y por la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social, así como en las normas y circulares aplicables de la Comisión Nacional del Mercado de Valores,
- Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de Inversión en el mercado Inmobiliaria (SOCIMI) y la restante legislación mercantil.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

2.2 Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019 se han obtenido a partir de los registros contables de la Sociedad Dominante y las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación y han sido preparadas de acuerdo con el marco normativo de información financiera detallado en la Nota 2.1 anterior, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2019 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo durante el ejercicio terminado en dicha fecha.

Dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2019 pueden diferir de los utilizados por algunas sociedades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogenizar entre sí tales principios y criterios, así como para adecuarlos a las NIIF adoptadas por la Unión Europea.

Con objeto de presentar de una forma homogénea las distintas partidas que componen las cuentas anuales consolidadas, se han aplicado a todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad Dominante.

2.2.1 Adopción de Normas e Interpretaciones de Información Financiera efectivas a partir del 1 de enero de 2019

Durante el ejercicio anual 2019 han entrado en vigor las siguientes normas, modificaciones de normas e interpretaciones, que, en caso de resultar de aplicación, han sido utilizadas por el Grupo en la elaboración de las presentes cuentas anuales:

Normas, Modificaciones e Interpretaciones	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
NIIF 16 Arrendamientos	Sustituye a la NIC 17 y las interpretaciones asociadas. La novedad central radica en un modelo contable único para los arrendatarios que incluirán en el balance todos los arrendamientos (con algunas excepciones limitadas) con un impacto similar al de los actuales arrendamientos financieros (habrá amortización del activo por el derecho de uso y un gasto por el coste amortizado del pasivo).	1 de enero de 2019
Modificación a la NIIF 9 Características de cancelación anticipada con compensación negativa	Esta modificación permite la valoración a coste amortizado de algunos activos financieros cancelables anticipadamente por una cantidad menor que el importe pendiente de principal e intereses sobre dicho principal.	1 de enero de 2019
CINIIF 23 Incertidumbre sobre tratamientos fiscales	Esta interpretación clarifica cómo aplicar los criterios de registro y valoración de la NIC 12 cuando existe incertidumbre acerca de la aceptabilidad por parte de la autoridad fiscal de un determinado tratamiento fiscal utilizado por la entidad.	1 de enero de 2019
Modificación a la NIC 28 Interés a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos	Clarifica que se debe aplicar la NIIF 9 a los intereses a largo plazo en una asociada o negocio conjunto si no se aplica el método de puesta en equivalencia.	1 de enero de 2019
Mejoras a la NIIF Ciclo 2015 -2017	Modificaciones de una serie de normas.	1 de enero de 2019
Modificación a la NIC 19 - Modificación, reducción o liquidación de un plan	Clarifica cómo calcular el coste del servicio para el periodo actual y el interés neto para el resto de un periodo anual cuando se produce una modificación, reducción o liquidación de un plan de prestación definida.	1 de enero de 2019

En relación con la NIIF 16 Arrendamientos cuya aplicación obligatoria entra en vigor en el ejercicio 2019, el Grupo aplicó la misma de forma anticipada en el ejercicio 2018.

Esta norma que sustituye a la NIC 17 establece un modelo contable único para los arrendatarios, que incluirán en el balance todos los arrendamientos (con alguna excepción limitada) como si fueran compras financiadas, esto es con un impacto similar al de los arrendamientos financieros. Por el contrario, en el caso de los arrendadores, se continuará con un modelo dual, similar al que actualmente está vigente con la NIC 17.

Como consecuencia de la adopción anticipada de la NIIF 16 en el ejercicio anterior, la NIC 40 (Inversiones Inmobiliarias) se vio modificada de tal forma que los derechos de uso que el Grupo explota en régimen de arrendamiento y que con la norma anterior se clasificaban como activo intangible y se valoraban a coste, se clasifican y valoran a partir de su aplicación, es decir, a partir del 1 de enero de 2018 como el resto de las inversiones inmobiliarias (a valor razonable). El Grupo modificó sus políticas contables y actualizó la clasificación y valoración de los proyectos concesionales dentro del epígrafe de las inversiones inmobiliarias y aplicando los mismos criterios de valoración desde el inicio del ejercicio 2018. La aplicación se realizó de forma retroactiva, sin re-expresar la información comparativa, reconociendo el efecto acumulado de la aplicación inicial como ajuste del saldo de apertura el 1 de enero de 2018.

El impacto por cada una de las partidas, en el estado de situación financiera de 1 de enero de 2018 por la aplicación anticipada de la NIIF 16 y la aplicación de la NIIF 9 fue el siguiente:

Miles de euros	Miles de euros			
	Balance 01/01/2018	Aplicación NIIF 16	Aplicación NIIF 9	Balance 01/01/2018 Post NIIF 9 y 16
Total Activo	12.005.039	67.582	-	12.072.621
Proyectos concesionales	242.166	(242.166)	-	-
Inversiones Inmobiliarias	10.352.415	296.738	-	10.649.153
Inversiones contabilizadas por el método de la participación	371.408	13.010	-	384.418
<i>Total Activo no corriente</i>	<i>11.390.461</i>	<i>67.582</i>	<i>-</i>	<i>11.458.043</i>
Patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante	5.723.783	39.756	30.592	5.794.131
Otros pasivos financieros	88.194	22.092	-	110.286
Pasivo por impuestos diferido (a)	592.418	3.308	-	595.726
Deudas a largo plazo con entidades de crédito	2.032.678	-	(30.592)	2.002.086
Otros pasivos financieros corrientes	18.807	2.426	-	21.233
Total Patrimonio Neto y Pasivo	12.005.039	67.582	-	12.072.621

(a) Efecto fiscal derivado de registrar a valor razonable el activo concesional de Parc Logistic de la Zona Franca, S.A. "PLZF" puesto que esta sociedad dependiente no estaba acogida al régimen SOCIMI a la fecha de primera aplicación.

El resto de normas y modificaciones no han tenido un impacto significativo en el ejercicio 2019.

No existe ningún principio contable o criterio de valoración que, teniendo un efecto significativo en los estados financieros resumidos consolidados, haya dejado de aplicarse.

2.2.2 Normas no vigentes en el ejercicio 2019

Las siguientes normas no estaban en vigor en el ejercicio 2019, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de las cuentas anuales consolidadas, bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

Normas, Modificaciones e Interpretaciones	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Modificaciones a la NIIF 3 – Definición de negocio	Clarificaciones a la definición de negocio	1 de enero de 2020
Modificaciones a la NIC 1 y a la NIC 8 – Definición de "materialidad"	Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8 para alinear la definición de "materialidad" con la contenida en el marco conceptual	1 de enero de 2020 (1)
Modificaciones a la NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7 – Reforma de tipos de Interés de Referencia	Modificaciones a la NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7 relacionados con la reforma en curso de los índices de referencia.	1 de enero de 2020 (1)
NIIF 17 Contratos de seguros	Reemplazará a la NIIF 4. Recoge los principios de registro, valoración, presentación y desglose de los contratos de seguros.	1 de enero de 2021 (1) (2)

(1) Pendiente de adoptar por la Unión Europea

(2) El IASB ha propuesto su aplazamiento a 1 de enero de 2022

A la fecha actual, el Grupo está evaluando los impactos que la aplicación futura de las normas con fecha de aplicación obligatoria a partir de 1 de enero de 2020 podría tener en los estados financieros consolidados una vez entren en vigor, si bien no se espera que dichos impactos puedan ser significativos.

2.3 Moneda funcional

El euro es la moneda en la que se presentan los estados financieros consolidados, por ser ésta la moneda funcional en el entorno en el que opera el Grupo.

2.4 Comparación de la información

La información contenida en las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2018 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019.

2.5 Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información contenida en estas cuentas anuales es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante.

En las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2019 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Alta Dirección del Grupo y de las entidades consolidadas - ratificadas posteriormente por sus Administradores - para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

1. El valor de mercado de los activos netos adquiridos en las combinaciones de negocio (véase Nota 3).
2. El valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo (véase Nota 5.1). El Grupo ha obtenido valoraciones de expertos independientes al 31 de diciembre de 2019.
3. El valor razonable de determinados instrumentos financieros (véase Nota 5.4 y 5.5).
4. La evaluación de las provisiones y contingencias (véase Nota 5.10).
5. La gestión del riesgo financiero y en especial el riesgo de liquidez (véase Nota 23).
6. La recuperación de los activos por impuesto diferido y la tasa fiscal aplicable a las diferencias temporarias (véase Nota 5.12).
7. La definición de las transacciones realizadas por el Grupo como una combinación de negocios acorde a la NIIF 3 o como una adquisición de activos (Nota 3).
8. El cumplimiento de los requisitos que regulan a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (Nota 1).

Cambios de estimación:

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2019 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios; lo que se haría, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

2.6 Principios de consolidación aplicados

La consolidación se ha realizado por el método de integración global para todas aquellas sociedades sobre las que se tiene la capacidad para ejercer control efectivo por tener mayoría de votos en sus órganos de representación y decisión y el poder de dirigir las políticas financieras y operativas de la entidad; y mediante la aplicación del método de la participación, en los casos que procede, cuando se posee una influencia significativa pero, no se tiene la mayoría de votos, siendo la participación superior al 20% (véase Nota 9).

Con objetivo de homogeneizar los principios y criterios contables de las sociedades del Grupo con los de la Sociedad Dominante se han realizado determinados ajustes de homogeneización, entre los que destacan la aplicación de los criterios de las Normas Internacionales de Información Financiera a todas las sociedades del Grupo y asociadas.

No ha sido necesario ningún ajuste de homogeneización temporal ya que la fecha de cierre de todas las sociedades del Grupo y asociadas es el 31 de diciembre de cada año.

2.6.1 Empresas dependientes

Se consideran entidades dependientes aquellas sobre las que la Sociedad Dominante, directa o indirectamente a través de dependientes, ejerce control. La Sociedad Dominante controla a una entidad dependiente cuando por su implicación en ella está expuesta, o tiene derecho, a unos rendimientos variables y tiene la capacidad de influir en dichos rendimientos a través del poder que ejerce sobre la misma. La Sociedad Dominante tiene el poder cuando posee derechos sustantivos en vigor que le proporcionan la capacidad de dirigir las actividades relevantes. La Sociedad Dominante está expuesta, o tiene derecho, a unos rendimientos variables por su implicación en la entidad dependiente cuando los rendimientos que obtiene por dicha implicación pueden variar en función de la evolución económica de la entidad.

Los estados financieros de las sociedades dependientes se consolidan con los de la Sociedad Dominante por aplicación del método de integración global. Consecuentemente, todos los saldos y efectos de las transacciones efectuadas entre las sociedades consolidadas que son significativos han sido eliminados en el proceso de consolidación.

La participación de terceros en el patrimonio y resultados del Grupo se presentan, en su caso, respectivamente en los capítulos "Intereses minoritarios" del estado de situación financiera consolidado, de la cuenta de resultados consolidada y del estado del resultado global consolidado.

Los resultados de las sociedades dependientes adquiridas o enajenadas durante el ejercicio se incluyen en las cuentas de resultados consolidadas desde la fecha efectiva de adquisición o hasta la fecha efectiva de enajenación, según corresponda.

2.6.2 Sociedades asociadas

Las sociedades relacionadas en el Anexo I en las que Merlin Properties SOCIMI, S.A. no ejerce control, pero tiene una influencia significativa, se incluyen en el estado de situación financiera consolidado adjunto en el epígrafe "Inversiones contabilizadas por el método de participación" y se valoran por el método de participación que consiste en el valor de los activos netos y el fondo de comercio si lo hubiere, correspondiente a la participación mantenida en la empresa asociada. La participación en el resultado, neto de impuestos, del ejercicio de estas sociedades figura en el epígrafe "Participación en resultados por puesta en equivalencia" de la cuenta de resultados consolidada adjunta.

2.6.3 Operaciones entre empresas del Grupo

En las transacciones entre sociedades consolidadas, se eliminan los resultados por operaciones internas, difiriéndose hasta que se realizan frente a terceros ajenos al Grupo. Los trabajos efectuados por el Grupo para su propio inmovilizado se reconocen por su coste de producción, eliminándose los resultados intragrupo. Se han eliminado de los estados financieros consolidados, los créditos y débitos entre las sociedades comprendidas en el conjunto consolidable, así como los ingresos y gastos internos en dicho conjunto.

2.6.4 Diferencias de primera consolidación

En la fecha de una adquisición, los activos y pasivos de una sociedad dependiente se calculan a sus valores razonables en la fecha de adquisición. Cualquier exceso del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Cuando existe un defecto del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos (es decir, descuento en la adquisición), se revisan las valoraciones de los activos netos y, en su caso, dicho defecto se imputa a resultados en el periodo de adquisición.

2.6.5 Combinaciones de negocios

En las combinaciones de negocios, el Grupo aplica el método de adquisición. La fecha de adquisición es aquella en la que el Grupo obtiene el control del negocio adquirido.

La contraprestación transferida se determina en la fecha de adquisición por la suma de los valores razonables de los activos entregados, los pasivos incurridos o asumidos y los instrumentos de patrimonio neto emitidos por el Grupo a cambio del control de la entidad adquirida. Los costes de adquisición, tales como los honorarios profesionales, no forman parte del coste de la combinación de negocios y se imputan a la cuenta de resultados consolidada.

Por otro lado, la contraprestación contingente, en su caso, se valora a valor razonable a la fecha de adquisición.

La modificación posterior del valor razonable de la contraprestación contingente se imputa a la cuenta de resultados consolidada salvo que dicha modificación tenga lugar dentro del límite de tiempo de un año que se establece como periodo de contabilidad provisional, en cuyo caso modificará la combinación de negocios.

El fondo de comercio se calcula como la diferencia entre la suma de la contraprestación transferida, más los intereses minoritarios, más el valor razonable de cualquier participación previa en la adquirida, menos los activos netos identificables de la adquirida.

En el caso de que el coste de adquisición de los activos netos identificables fuese superior a su valor razonable, este menor valor se reconoce en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio.

2.6.6 Perímetro de consolidación

Las sociedades que componen el Grupo Merlin al 31 de diciembre de 2019 junto con información relativa al método de consolidación se detallan en el Anexo I de las cuentas anuales consolidadas.

3. Cambios en el perímetro de consolidación

2019

Combinaciones de negocios

- 1) *Torre Arts, Investimentos imobiliàrios, S.A. (anteriormente denominada Edificio 160 Arts, S.A.)*

La Sociedad Dominante adquirió el 100% de la participación de la sociedad Torre Arts, Investimentos imobiliàrios, S.A. por un importe de 85.781 miles de euros.

	Actividad Principal	Fecha de Adquisición	Porcentaje de participación (derechos de voto) Adquiridos	Contraprestación Transferida (miles de euros)
<i>Torre Arts, Investimentos imobiliàrios, S.A.</i>	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su gestión y arrendamiento	17/01/2019	100%	85.781

El detalle de los activos netos adquiridos se detalla a continuación:

	Miles de euros		
	Valor en Libros	Ajuste de Valor	Valor Razonable
Inversiones inmobiliarias	82.935	2.456	85.391
Activos corrientes	1.243	-	1.243
Pasivos no corrientes y corrientes	(350)	-	(350)
Pasivos por impuesto diferido	-	(503)	(503)
Total activos netos	83.828	1.953	85.781
Contraprestación transferida			85.781

El negocio principal de la sociedad adquirida es el arrendamiento de oficinas, siendo su único activo el edificio Arts, en Lisboa, alquilado al 97% y con una superficie de 22.150 metros cuadrados cuyo valor razonable según tasador independiente ascendía en la fecha de compra a 85.391 miles de euros. Esta combinación de negocios tiene por objeto aumentar la presencia del Grupo en el mercado de oficinas en Lisboa.

Para determinar el valor razonable del inmueble, el Grupo ha utilizado la valoración realizada por expertos independientes.

La metodología utilizada para calcular el valor de mercado consistió en la preparación de proyecciones de los ingresos y los gastos, actualizados a la fecha de la combinación de negocios mediante una tasa de descuento de mercado. La cantidad residual al final del año 10 se calcula aplicando una tasa de retorno ("Exit yield" o "cap rate") a las proyecciones de los ingresos netos del año 11.

Las principales hipótesis utilizadas en el cálculo fueron una tasa de descuento de 7,06% y un cap rate de 5,25%.

Para la determinación del valor razonable de los distintos activos y pasivos adquiridos, el Grupo llevó a cabo en primer lugar una identificación de los mismos. En relación con los activos y pasivos adquiridos, excepto por el edificio de oficinas, el Grupo no identificó diferencias significativas respecto a los valores contables por los que los mismos se encontraban registrados en los estados financieros de los negocios adquiridos. No existen activos o pasivos de contraprestación contingente relacionados con esta combinación de negocios.

El valor razonable de las cuentas por cobrar adquiridas, principalmente de naturaleza comercial, asciende a 157 miles de euros y no difiere de sus importes contractuales brutos. En la determinación del valor razonable de estas cuentas a cobrar el Grupo realizó un análisis individualizado de las mismas, para comprobar la existencia de indicios de deterioro. Los Administradores de la Sociedad Dominante no estiman que a la fecha de adquisición hubiera indicios de que no se fueran a cobrar en su totalidad.

El ajuste de valor a los pasivos por importe de 503 miles de euros, corresponde, principalmente, al pasivo por impuesto diferido asociado a los ajustes de valor.

El resultado neto y los ingresos obtenidos en el ejercicio 2019 incluidos en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2019 ascienden a 13.445 miles de euros y 4.471 miles de euros, respectivamente, no siendo significativa la diferencia en el ejercicio completo de la sociedad adquirida.

Flujo de caja neto en la adquisición-

	Miles de euros
Efectivo pagado	85.781
Menos: tesorería y otros activos líquidos equivalentes	(1.187)
Total	84.594

2) *Torre Fernão Magalhães Investimentos imobiliários, S.A. (anteriormente denominada Edifício 048 Magellexpo, S.A.)*

La Sociedad Dominante adquirió el 100% de la participación de la sociedad Torre Fernão Magalhães Investimentos imobiliários, S.A. por un importe de 27.555 miles de euros.

	Actividad Principal	Fecha de Adquisición	Porcentaje de participación (derechos de voto) Adquiridos	Contraprestación Transferida (miles de euros)
<i>Torre Fernão Magalhães Investimentos imobiliários, S.A..</i>	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su gestión y arrendamiento	17/01/2019	100%	27.555

El detalle de los activos netos adquiridos se detalla a continuación:

	Miles de euros		
	Valor en Libros	Ajuste de Valor	Valor Razonable
Inversiones inmobiliarias	26.662	793	27.455
Activos no corrientes y corrientes	552	-	552
Pasivos no corrientes y corrientes	(284)	-	(284)
Pasivos por impuesto diferido	-	(168)	(168)
Total activos netos	26.930	625	27.555
Contraprestación transferida			27.555

El negocio principal de la sociedad adquirida es el arrendamiento de oficinas, siendo su único activo el edificio Torre Magallanes, en Lisboa, alquilado al 100% y con una superficie de 7.837 metros cuadrados cuyo valor razonable según tasador independiente ascendía en la fecha de compra a 27.455 miles de euros. Esta combinación de negocios tiene por objeto aumentar la presencia del Grupo en el mercado de oficinas en Lisboa.

Para determinar el valor razonable del inmueble, el Grupo ha utilizado la valoración realizada por expertos independientes.

La metodología utilizada para calcular el valor de mercado consistió en la preparación de proyecciones de los ingresos y los gastos, actualizados a la fecha de la combinación de negocios mediante una tasa de descuento de mercado. La cantidad residual al final del año 10 se calcula aplicando una tasa de retorno ("Exit yield" o "cap rate") a las proyecciones de los ingresos netos del año 11.

Las principales hipótesis utilizadas en el cálculo fueron una tasa de descuento de 7,06% y un cap rate de 5,25%.

Para la determinación del valor razonable de los distintos activos y pasivos adquiridos, el Grupo llevó a cabo en primer lugar una identificación de los mismos. En relación con los activos y pasivos adquiridos, excepto por el edificio de oficinas, el Grupo no identificó diferencias significativas respecto a los valores contables por los que los mismos se encontraban registrados en los estados financieros de los negocios adquiridos. No existen activos o pasivos de contraprestación contingente relacionados con esta combinación de negocios.

El valor razonable de las cuentas por cobrar adquiridas, principalmente de naturaleza comercial, asciende a 200 miles de euros y no difiere de sus importes contractuales brutos. En la determinación del valor razonable de estas cuentas a cobrar el Grupo realizó un análisis individualizado de las mismas, para comprobar la existencia de indicios de deterioro. Los Administradores de la Sociedad Dominante no estiman que a la fecha de adquisición hubiera indicios de que no se fueran a cobrar en su totalidad.

El ajuste de valor a los pasivos por importe de 168 miles de euros, corresponde, principalmente, al pasivo por impuesto diferido asociado a los ajustes de valor.

El resultado neto y los ingresos obtenidos en el ejercicio 2019 incluidos en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2019 ascienden a 7.093 miles de euros y 2.279 miles de euros, respectivamente, no difiriendo significativamente del impacto total del ejercicio de la sociedad adquirida.

Flujo de caja neto en la adquisición-

	Miles de euros
Efectivo pagado	27.555
Menos: tesorería y otros activos líquidos equivalentes	(314)
Total	27.241

3) *Innovación Colaborativa, S.L.*

El 26 de marzo de 2019, la Sociedad Dominante adquirió el 53,97% de la sociedad Innovación Colaborativa, S.L. por un importe de 1.667 miles de euros. Con esta adquisición, la Sociedad Dominante pasa a poseer el 100% del capital social de esta sociedad. El negocio principal de la sociedad adquirida es la gestión de espacios de oficinas flexible. Esta combinación de negocios tiene por objeto integrar una línea de negocio creciente y ofrecer más servicios a los clientes del Grupo. La aportación al resultado del ejercicio no ha sido significativa. Asimismo, no se han identificado diferencias de primera consolidación significativas.

De acuerdo con la NIIF 3 (Combinaciones de Negocios), el Grupo dispone de un periodo de doce meses para realizar la asignación definitiva de las adquisiciones anteriores. A cierre del ejercicio 2019, los Administradores de la Sociedad Dominante consideran las asignaciones anteriormente indicadas de los activos identificados y de los pasivos asumidos, como definitivas.

4) *Reorganización societaria de filiales y adquisiciones*

El 5 de julio de 2019 los Órganos de Administración de las sociedades absorbente y absorbida aprobaron el proyecto de fusión por absorción inversa de Merlin Parques Logísticos, S.A. por parte de Parc Logistic de la Zona Franca, S.A. Dicho proceso ha finalizado durante el ejercicio 2019 y no tienen efecto en los estados financieros consolidados del Grupo.

Durante el ejercicio 2019 se disolvió la sociedad del Grupo Holding Jaureguizar 2002, S.A.U. sin efecto en los estados financieros consolidados del Grupo.

Con fecha 30 de octubre de 2019, la Sociedad Dominante ha adquirido a Desarrollos Urbanísticos Udra, S.A.U. (sociedad del Grupo Empresarial San José) una participación del 14,46% de Distrito Castellana Norte, S.A. (en adelante "DCN") por un importe total de 168.893 miles de euros. Su actividad actual consiste en la preparación del futuro desarrollo urbanístico de los terrenos propiedad de ADIF (Administrador de Infraestructuras Ferroviarias) y RENFE- operadora sitios en los ámbitos urbanísticos APR 08.03 "Prolongación de la Castellana" y APE 05.27 "Colonia Campamento" del vigente Plan General de Madrid para su posterior explotación inmobiliaria. Tras la adquisición, la sociedad DCN queda participada por Inverahorro, S.L. (sociedad participada íntegramente por Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.) en un 75,54%, Desarrollos urbanísticos Udra, S.A.U. (perteneciente al Grupo Empresarial San José) en un 10% y un 14,46% por la Sociedad Dominante. La adquisición anterior, se ha consolidado por el método de la participación al considerar que la Sociedad Dominante tiene influencia significativa por tener presencia indirecta en el Consejo de Administración y presencia en los órganos de decisión de dicha sociedad aunque el porcentaje de participación sea inferior al 20% (véase Nota 9).

2018

Las variaciones producidas en el perímetro de consolidación durante el ejercicio 2018 fueron las siguientes:

Combinaciones de negocios

1) Torre Dos Oceanus Inwestimentos Imobiliários, S.A.

La Sociedad Dominante adquirió el 100% de la participación de la sociedad Torre Dos Oceanus Inwestimentos Imobiliários, S.A. cuyo capital social era de 50.000 euros, íntegramente desembolsado, y que estaba representado por 50.000 acciones de 1 Euro de valor nominal unitario por un importe de 15.912 miles de euros. En el momento de la compra, el negocio adquirido mantenía un crédito frente al anterior propietario por importe de 17.294 miles de euros que fue satisfecho de forma simultánea con el precio de la compra.

	Actividad Principal	Fecha de Adquisición	Porcentaje de participación (derechos de voto) Adquiridos	Contraprestación Transferida (miles de euros)
<i>Torre Dos Oceanus Investimentos Imobiliários, S.A</i>	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su gestión y arrendamiento	17/04/2018	100%	33.206 (a)

(a) Contraprestación transferida considerando los préstamos liquidados correspondientes al anterior propietario. No existen activos o pasivos de contraprestación contingente relacionados con esta combinación de negocios.

	Miles de euros		
	Valor en Libros	Ajuste de Valor	Valor Razonable
Inversiones inmobiliarias	19.445	15.929	35.374
Activos no corrientes	352	(352)	-
Activos corrientes	1.349	(321)	1.028
Pasivos no corrientes y corrientes	(811)	-	(811)
Pasivos por impuesto diferido	-	(2.846)	(2.846)
Total activos netos	20.335	12.410	32.745
Contraprestación transferida			33.206
Pérdida incurrida en la combinación de negocios			(461)

El negocio principal de la sociedad adquirida es el arrendamiento de oficinas, siendo su único activo el edificio Torre Zen en Lisboa alquilado al 100% y con una superficie de 10.207 metros cuadrados cuyo valor razonable según tasador independiente ascendía en la fecha de compra a 35.374 miles de euros. Esta combinación de negocios tiene por objeto aumentar la presencia del Grupo en el mercado de oficinas en Lisboa.

Para determinar el valor razonable del inmueble, el Grupo utilizó la valoración realizada por expertos independientes.

La metodología utilizada para calcular el valor de mercado consistió en la preparación de proyecciones de los ingresos y los gastos, actualizados a la fecha de la combinación de negocios mediante una tasa de descuento de mercado. En relación con el valor residual, éste se obtuvo aplicando una tasa de retorno al resultado neto del último ejercicio proyectado de los ingresos netos del año 11.

Las principales hipótesis utilizadas en el cálculo fueron una tasa de descuento de 6,75% y un cap rate de 6,00%.

Para la determinación del valor razonable de los distintos activos y pasivos adquiridos, el Grupo llevó a cabo en primer lugar una identificación de los mismos. En relación con los activos y pasivos adquiridos, excepto por el edificio de oficinas, el Grupo no identificó diferencias significativas respecto a los valores contables por los que los mismos se encontraban registrados en los estados financieros de los negocios adquiridos. No se han reconocido pasivo contingente alguno en la combinación de negocios.

El valor razonable de las cuentas por cobrar adquiridas, principalmente de naturaleza comercial, ascendieron a 29 miles de euros y difirieron de sus importes contractuales brutos. En la determinación del valor razonable de estas cuentas a cobrar el Grupo realizó un análisis individualizado de las mismas, para comprobar la existencia de indicios de deterioro. Los Administradores de la Sociedad Dominante no estimaron que a la fecha de adquisición hubiera indicios de que no se fueran a cobrar en su totalidad.

El ajuste de valor a los pasivos por importe de 2.846 miles de euros, correspondió, principalmente, al pasivo por impuesto diferido asociado a los ajustes de valor.

El resultado neto y los ingresos obtenidos en el ejercicio 2018 incluidos en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2018 ascendieron a 3.057 miles de euros y 1.409 miles de euros, respectivamente.

Si su adquisición hubiera tenido lugar el 1 de enero de 2018 el resultado se habría incrementado en 126 miles de euros, y los ingresos aportados al Grupo habrían aumentado en 553 miles de euros, aproximadamente, en comparación con los recogidos en estas cuentas anuales consolidadas. En la determinación de dichos importes, los Administradores consideraron que las rentas percibidas y los gastos incurridos desde el 1 de enero de 2018 hasta la fecha de adquisición, así como los gastos del proceso de adquisición, no variarían.

Flujo de caja neto en la adquisición-

	Miles de euros
Efectivo pagado	33.206
Menos: tesorería y otros activos líquidos equivalentes	(903)
Total	32.303

2) Forum Almada-Gestao de Centro Comercial, Sociedade Uniperssoal, Lda

La Sociedad Dominante adquirió el 100% de la participación de la sociedad Forum Almada-Gestao de Centro Comercial, Sociedade Uniperssoal, Lda, cuyo capital social era de 5.000 euros, íntegramente desembolsado, y que estaba representado por 5.000 acciones de 1 Euro de valor nominal unitario. Esta sociedad mantiene participaciones en la sociedad Forum Almada II, S.A. cuyo capital social estaba representado por 10.000 miles de euros, íntegramente desembolsado y representado por 10.000.000 acciones de 1 Euro de valor nominal, en adelante Grupo Almada por un importe de 31.533 miles de euros. En el momento de la compra, el negocio adquirido mantenía un crédito frente al anterior propietario por importe de 375.118 miles de euros que fue satisfecho de forma simultánea con el precio de la compra.

	Actividad Principal	Fecha de Adquisición	Porcentaje de participación (derechos de voto) Adquiridos	Contraprestación Transferida (miles de euros)
Forum Almada-Gestao de Centro Comercial, Sociedade Uniperssoal, Lda,	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su gestión y arrendamiento	20/07/2018	100%	406.651 (a)

(a) Contraprestación transferida considerando los préstamos liquidados correspondientes al anterior propietario. No existen activos o pasivos de contraprestación contingente relacionados con esta combinación de negocios.

	Miles de euros		
	Valor en Libros	Ajuste de Valor	Valor Razonable
Inversiones inmobiliarias	362.624	110.133	472.757
Activos no corrientes	3.258	(3.153)	105
Activos corrientes	17.558	(1.394)	16.164
Pasivos no corrientes y corrientes	(9.324)	1.729	(7.595)
Pasivos por impuesto diferido	-	(95.321)	(95.321)
Total activos netos	374.116	11.994	386.110
Contraprestación transferida			406.651
Pérdida incurrida en la combinación de negocios			(20.541)

El negocio principal del Grupo Almada es el arrendamiento de centros comerciales, siendo propietaria del centro comercial Almada en Lisboa, alquilado al 98% y con una superficie bruta alquilable de 60.049 metros cuadrados cuyo valor razonable según tasador independiente ascendía en la fecha de compra a 472.757 miles de euros. Esta combinación de negocios tuvo por objeto dotar de presencia al Grupo en el mercado de centros comerciales en Lisboa.

Para determinar el valor razonable del inmueble, el Grupo utilizó la valoración realizada por expertos independientes.

La metodología utilizada para calcular el valor de mercado consistió en la preparación de proyecciones de los ingresos y los gastos, actualizados a la fecha de la combinación de negocios mediante una tasa de descuento de mercado. En relación con el valor residual, éste se obtuvo aplicando una tasa de retorno al resultado neto del último ejercicio proyectado de los ingresos netos del año 11.

Las principales hipótesis utilizadas en el cálculo fueron una tasa de descuento de 7,00% y un cap rate de 5,00%.

Para la determinación del valor razonable de los distintos activos y pasivos adquiridos, el Grupo llevó a cabo en primer lugar una identificación de los mismos. En relación con los activos y pasivos adquiridos, excepto por el centro comercial, el Grupo no identificó diferencias significativas respecto a los valores contables por los que los mismos se encontraban registrados en los estados financieros de los negocios adquiridos. No se ha reconocido pasivo contingente alguno en la combinación de negocios.

El valor razonable de las cuentas por cobrar adquiridas, principalmente de naturaleza comercial, ascendieron a 4.460 miles de euros y no difiere de sus importes contractuales brutos. En la determinación del valor razonable de estas cuentas a cobrar el Grupo realizó un análisis individualizado de las mismas, para comprobar la existencia de indicios de deterioro. Los Administradores de la Sociedad Dominante no estiman que a la fecha de adquisición hubiera indicios de que no se fueran a cobrar en su totalidad.

El ajuste de valor a los pasivos por importe de 95.321 miles de euros, correspondió, principalmente, al pasivo por impuesto diferido asociado a los ajustes de valor.

El resultado neto y los ingresos obtenidos en el ejercicio 2018 e incluidos en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2018 supusieron una pérdida de 14.095 miles de euros y un ingreso de 9.341 miles de euros.

Si su adquisición hubiera tenido lugar el 1 de enero de 2018, el resultado se habría incrementado en 7.423 miles de euros, y los ingresos aportados al Grupo habrían aumentado en 13.023 miles de euros, aproximadamente, en comparación con los recogidos en estas cuentas anuales consolidadas. En la determinación de dichos importes, los Administradores consideraron que las rentas percibidas y los gastos incurridos desde el 1 de enero de 2018 hasta la fecha de adquisición, así como los gastos del proceso de adquisición, no variarían.

Flujo de caja neto en la adquisición-

	Miles de Euros
Efectivo pagado	406.651
Menos: tesorería y otros activos líquidos equivalentes	(11.745)
Total	394.906

Como resultado de las combinaciones de negocio descritas anteriormente, se pusieron de manifiesto unas diferencias entre las contraprestaciones transferidas y el valor razonable de los activos adquiridos. Dichas diferencias positivas surgen fundamentalmente del reconocimiento del efecto fiscal de los ajustes a valor razonable de los activos netos adquiridos. Conforme a las expectativas existentes respecto a la evolución del mercado inmobiliario, la falta de evidencia de la materialización de sinergias en los activos adquiridos, así como de los planes de negocio elaborados, el Grupo no estima que la recuperación de los citados fondos de comercio esté suficientemente acreditada, motivo por el que, siguiendo un criterio conservador, procedió a ajustar su valor en la combinación de negocios.

3) Reorganización societaria de filiales y adquisiciones

El 27 de junio de 2018 los Órganos de Administración de las sociedades absorbentes y absorbidas aprobaron el proyecto de fusión por absorción de las siguientes sociedades pertenecientes al Grupo Merlin:

- Metropolitana Castellana, S.L.U., Merlin Properties Adequa, S.L.U. y Belkyn West Company, S.L.U. por parte de Merlin Oficinas, S.L.U.
- Obraser, S.A.U por parte de Merlin Retail, S.L.U.
- Merlin Logística II, S.L.U. por parte de Merlin Logística I, S.L.U.

Dichos procesos fueron finalizados durante el ejercicio 2018 y no tienen efecto en los estados financieros consolidados del Grupo.

El 29 de noviembre de 2018 el Grupo adquirió 26.168 acciones representativas del 10% del capital social de la sociedad dependiente Parc Logistic de la Zona Franca, S.A. "PLZF", por un importe de 10.900 miles de euros, pasando de este modo a tener el 100% del capital social de dicha sociedad. La adquisición de la participación adicional no tuvo efecto alguno en el método de consolidación, puesto que el Grupo ejercía el control sobre la misma al 31 de diciembre de 2017. El efecto de la variación en el porcentaje de participación sobre esta sociedad dependiente supuso una reducción en el importe de los intereses minoritarios y la diferencia con respecto al precio pagado se registró en reservas.

Durante el ejercicio 2018 se disolvieron las sociedades del Grupo, Gesfitesta S.L., Acoghe S.L. e Inmobiliaria Metrogolf, S.A sin efecto en los estados financieros consolidados del Grupo. Adicionalmente, durante el ejercicio 2018, el Grupo vendió el 50% que tenía de la sociedad PK Inversiones 22, S.L. sin que tuviera efecto en los estados financieros consolidados del Grupo.

4. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante

La propuesta de distribución de resultados formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante, pendiente de aprobación por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

	Miles de euros
Resultado del ejercicio	179.397
Distribución:	
A reserva legal	17.940
A dividendo a cuenta	92.939
A dividendos	68.518

Dividendo a cuenta

Con fecha 10 de octubre de 2019 el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante acordó la distribución de un importe de 92.939 miles de euros en concepto de dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio 2019. Este dividendo a cuenta fue satisfecho a los accionistas con fecha 28 de octubre de 2019.

El estado contable provisional, formulado de acuerdo con los requisitos legales, poniendo de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución de dichos dividendos fue el siguiente:

	Miles de Euros
Beneficio después de impuestos al 30 de septiembre de 2019	166.568
Menos, dotación requerida a reserva legal	(16.657)
Beneficios distribuibles con cargo al resultado del ejercicio 2019	149.911
Dividendo a cuenta a distribuir	93.954
Provisión de tesorería del periodo comprendido 30 de septiembre de 2019 y 30 de septiembre de 2020:	
- Saldos de tesorería al 30 de septiembre de 2019 (*)	547.898
- Cobros proyectados	607.153
- Pagos proyectados, incluido dividendo a cuenta	(789.515)
Saldo de tesorería proyectada	365.536

(*) Incluye el importe no dispuesto de las líneas de crédito

Otros dividendos distribuidos

Con fecha 10 de abril de 2019, la Junta General de Accionistas aprobó la distribución con cargo al resultado del ejercicio 2018 de un dividendo por importe de 94.194 miles de euros, así como la distribución de un dividendo adicional con cargo a prima de emisión por importe de 45.215 miles de euros.

En los últimos 5 ejercicios la Sociedad ha distribuido los siguientes dividendos y devoluciones de Prima de Emisión (en miles de euros):

	2019	2018	2017	2016	2015
Distribuciones a accionistas	232.347	215.364	187.411	101.202	25.035

5. Normas de valoración

Los principales principios, políticas contables y normas de valoración aplicados por el Grupo en la elaboración de estas cuentas anuales consolidadas y que cumplen con las NIIF vigentes a la fecha de las mismas han sido los siguientes:

5.1 Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias son inmuebles, incluidos aquellos en curso o en desarrollo para uso futuro como inversión inmobiliaria, mantenido (por el dueño o por el arrendatario como un activo por derecho de uso), que se mantienen total o parcialmente para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos del Grupo o su venta en el curso ordinario de las operaciones.

Todos los activos y derechos de uso (a través de la correspondiente concesión administrativa o derecho de superficie concedido por un organismo público) clasificados como inversiones inmobiliarias se encuentran en explotación con diversos inquilinos. El objeto de estos inmuebles es su arrendamiento a terceros. Los Administradores de la Sociedad Dominante no contemplan enajenar estos activos en el horizonte temporal de 12 meses por lo que han decidido mantener estos activos como inversiones inmobiliarias en el estado de situación financiera consolidada.

Las inversiones inmobiliarias se presentan a su valor razonable a la fecha de cierre del ejercicio y no son objeto de amortización. Corresponden a los terrenos, edificios, los derechos de uso de los proyectos concesionales y otras construcciones que se mantienen bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Los beneficios o pérdidas derivados de variaciones en el valor razonable de los inmuebles de inversión se incluyen en los resultados del periodo en que surgen.

Durante el periodo de ejecución de obras, se capitalizan los costes de ejecución y los gastos financieros. En el momento en que dicho activo entra en explotación, se registra a valor razonable.

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de los elementos de inversiones inmobiliarias de forma que, al cierre del ejercicio, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de propiedades de inversión a dicha fecha. Dicho valor razonable se determina semestralmente, tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por expertos independientes.

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo al 31 de diciembre de 2019, calculado en función de valoraciones realizadas por Savills, JLL y CBRE, valoradores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 12.250.730 miles de euros (véase Nota 7).

5.2 Inversiones contabilizadas por el método de la participación

En este epígrafe del estado de situación financiera consolidado se recoge, al 31 de diciembre de 2019, el importe correspondiente al porcentaje de los fondos propios de la sociedad participada que corresponde a la Sociedad Dominante y sobre el que se aplica el método de participación. Adicionalmente, y tras la aplicación del citado método, el Grupo determina si es necesario reconocer una pérdida por deterioro adicional respecto a la inversión neta del Grupo en la asociada.

5.3 Arrendamientos

Al inicio de un contrato, el Grupo evalúa si el contrato es o contiene un arrendamiento. Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un periodo de tiempo a cambio de una contraprestación.

El grupo evalúa nuevamente si un contrato es, o contiene, un arrendamiento solo si cambian los términos y condiciones del contrato.

5.3.1 Arrendatario

Para un contrato que contiene un componente de arrendamiento y uno o más componentes adicionales de arrendamiento u otros que no son de arrendamiento, el Grupo distribuirá la contraprestación del contrato a cada componente del arrendamiento sobre la base de precio relativo independiente del componente del arrendamiento y del precio agregado independiente de los componentes que no son arrendamiento.

El precio relativo independiente de los componentes de arrendamiento y que no son de arrendamiento se determinarán sobre la base del precio que el arrendador, o un proveedor similar, cargaría de forma separada a una entidad por ese componente, o por uno similar. Si no existe un precio observable independiente fácilmente disponible, el Grupo estimará el precio independiente, maximizando el uso de información observable.

El Grupo ha optado por no aplicar los requerimientos de reconocimiento y valoración posterior que se indica en la NIIF 16 a aquellos arrendamientos a corto plazo y en los que el activo subyacente es de bajo valor, reconociendo los pagos por arrendamiento asociados con los arrendamientos como un gasto de forma lineal a lo largo del plazo del arrendamiento.

Reconocimiento inicial

En la fecha de comienzo, un arrendatario reconocerá un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento.

En la fecha de comienzo, un arrendatario medirá un activo por derecho de uso al coste. El coste del activo por derecho de uso comprenderá:

- (a) el importe de la medición inicial del pasivo por arrendamiento, medido en la fecha de comienzo, al valor presente de los pagos por arrendamiento que no se hayan pagado en esa fecha. Los pagos por arrendamiento se descontarán usando la tasa de interés implícita en el arrendamiento, si esa tasa pudiera determinarse fácilmente. Si esa tasa no puede determinarse fácilmente, el arrendatario utilizará la tasa incremental por préstamos del arrendatario.
- (b) los pagos por arrendamiento realizados antes o a partir de la fecha de comienzo, menos los incentivos de arrendamiento recibidos;
- (c) los costes directos iniciales incurridos por el arrendatario; y
- (d) una estimación de los costes a incurrir por el arrendatario al desmantelar y eliminar el activo subyacente, restaurando el lugar en el que está ubicado o restaurar el activo subyacente a la condición requerida por los términos y condiciones del arrendamiento, a menos que se incurra en esos costes para producir inventarios. El arrendatario podría incurrir en obligaciones a consecuencia de esos costes ya sea en la fecha de comienzo o como una consecuencia de haber usado el activo subyacente durante un periodo concreto.

Medición posterior del activo por derecho de uso

Después de la fecha de comienzo, el Grupo medirá su activo por derecho de uso aplicando el modelo del costo, a menos que aplique el modelo del valor razonable de la NIC 40 "Propiedades de Inversión" a sus propiedades de inversión y derechos de uso que cumplan con la definición de propiedades de inversión, (véase Nota 5.1). Si el derecho de uso de los activos se relaciona con una clase de propiedades, planta y equipo a la que el arrendatario aplica el modelo de revaluación de la NIC 16, éste podría optar por utilizar ese modelo de revaluación para todos los activos por derecho de uso de activos relacionados con esa clase de propiedades, planta y equipo.

Medición posterior del pasivo por arrendamiento

Después de la fecha de comienzo, el Grupo medirá un pasivo por arrendamiento:

- (a) incrementando el importe en libros para reflejar el interés sobre el pasivo por arrendamiento;
- (b) reduciendo el importe en libros para reflejar los pagos por arrendamiento realizados; y
- (c) midiendo nuevamente el importe en libros para reflejar las nuevas mediciones o modificaciones del arrendamiento y también para reflejar los pagos por arrendamiento fijos en esencia que hayan sido revisados.

5.3.2 Arrendador

Un arrendador clasificará cada uno de los arrendamientos como un arrendamiento operativo o un arrendamiento financiero.

Un arrendamiento se clasificará como financiero cuando transfiera sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo subyacente. Un arrendamiento se clasificará como operativo si no transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo subyacente.

Arrendamientos financieros

El Grupo reconoce los arrendamientos financieros en el estado de situación financiera consolidado, al inicio del arrendamiento, al valor de mercado del activo arrendado o al valor actual de las cuotas de arrendamiento mínimas, si éste último fuera menor. Para calcular el valor actual de las cuotas de arrendamiento se utiliza el tipo de interés del contrato.

El coste de los activos adquiridos mediante contratos de arrendamiento financiero se presenta en el estado de situación financiera consolidado, según la naturaleza del bien objeto del contrato. Estos activos, que corresponden en su totalidad a inversiones inmobiliarias, se valoran conforme a lo establecido en la Nota 5.1.

Arrendamientos operativos

Un arrendador reconocerá los pagos por arrendamiento procedentes de los arrendamientos operativos como ingresos de forma lineal o de acuerdo con otra base sistemática. El arrendador aplicará otra base sistemática si ésta es más representativa de la estructura con la que se disminuye el beneficio del uso del activo subyacente.

El Grupo reconocerá como un gasto los costes, incluyendo la depreciación, incurridos para obtener los ingresos del arrendamiento. Asimismo, añadirá los costes directos iniciales incurridos para obtener un arrendamiento operativo al importe en libros del activo subyacente y reconocerá dichos costes como gasto a lo largo de la duración de arrendamiento, sobre la misma base que los ingresos del arrendamiento.

5.4 Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros se reconocen cuando el Grupo se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo. Desde el 1 de enero de 2018 el Grupo clasifica sus activos financieros conforme lo desarrollado en la NIIF 9 "Instrumentos Financieros".

El criterio de clasificación de los activos financieros dependerá tanto del modo en que una entidad gestiona sus instrumentos financieros (su modelo de negocio) como de la existencia y características de los flujos de efectivo contractuales de los activos financieros. Con base en lo anterior, el activo se medirá a coste amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral o a valor razonable con cambios en el resultado del período, de la siguiente forma:

- Si el objetivo del modelo de negocio es mantener un activo financiero con el fin de cobrar flujos de efectivo contractuales y, según las condiciones del contrato, se reciben flujos de efectivo en fechas específicas que constituyen exclusivamente pagos del principal más intereses sobre dicho principal, el activo financiero se valorará al coste amortizado.
- Si el modelo de negocio tiene como objetivo tanto la obtención de flujos de efectivo contractuales como su venta y, según las condiciones del contrato, se reciben flujos de efectivo en fechas específicas que constituyen exclusivamente pagos del principal más intereses sobre dicho principal, los activos financieros se valorarán a su valor razonable con cambios en otro resultado integral (patrimonio).

Fuera de estos escenarios, el resto de activos se valorarán a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias. Todos los instrumentos de patrimonio (por ejemplo, acciones) se valoran por defecto en esta categoría. Esto es así porque sus flujos contractuales no cumplen con la característica de ser sólo pagos de principal e intereses. Los derivados financieros también se clasifican como activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, a menos que se designen como instrumentos de cobertura.

A efectos de su valoración, los activos financieros deben clasificarse en una de las siguientes categorías, siendo las políticas contables de cada una de ellas las que se detallan a continuación:

1. **Activos financieros a coste amortizado:** estos activos se registran posteriormente a su reconocimiento inicial por su coste amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo. Dicho coste amortizado se verá reducido por cualquier pérdida por deterioro. Se reconocerán en la cuenta de resultados consolidada del periodo cuando el activo financiero se dé de baja o se haya deteriorado, o por diferencias de cambio. Los intereses calculados usando el método del tipo de interés efectivo se reconocen en la cuenta de resultados en el epígrafe de “ingresos financieros”.
2. **Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados:** los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se reconocen inicialmente y posteriormente a valor razonable, sin incluir los costes de transacción, que se cargan a la cuenta de resultados. Las ganancias o pérdidas procedentes de cambios en el valor razonable se presentan en la cuenta de resultados dentro del epígrafe “Variaciones del valor razonable de instrumentos financieros” en el período en que se originaron. Cualquier dividendo o interés también se lleva a resultados financieros.
3. **Instrumentos de deuda a valor razonable con cambios en otro resultado integral:** Se contabilizan posteriormente por su valor razonable, reconociendo los cambios en el valor razonable en “Otro resultado integral”. Los ingresos por intereses, las pérdidas por deterioro y las diferencias de cambio se reconocen en la cuenta de resultados consolidada. Cuando se venden o se dan de baja, los ajustes en el valor razonable acumulados reconocidos en “Otro resultado global” se incluyen en la cuenta de resultados como “otros ingresos / (gastos) financieros”.
4. **Instrumentos de patrimonio a valor razonable con cambios en otro resultado integral:** Su medición posterior es a valor razonable. Únicamente se llevan a resultados los dividendos, a menos que dichos dividendos representen claramente una recuperación del coste de la inversión. Otras pérdidas o ganancias se llevan a “Otro resultado global” y nunca se reclasifican a resultados.

Deterioros de activos financieros

El modelo de deterioro es aplicable a los activos financieros valorados a coste amortizado que incluyen la partida de “Clientes y otras cuentas a cobrar”.

El modelo de deterioro de valor se basa en un enfoque dual de valoración, bajo el cual habrá una provisión por deterioro basada en las pérdidas esperadas de los próximos 12 meses o basada en las pérdidas esperadas durante toda la vida del activo. El hecho que determina el paso del primer enfoque al segundo es que se produzca un empeoramiento significativo en la calidad crediticia.

El deterioro de las cuentas a cobrar del Grupo no es significativo, teniendo en cuenta que el riesgo de fallido es inferior al 1% de la facturación y que el Grupo dispone de las fianzas entregadas por los inquilinos como garantía de su crédito.

Pasivos financieros

Los principales pasivos financieros mantenidos por las sociedades del Grupo son pasivos financieros a vencimiento que se valoran a su coste amortizado. Los pasivos financieros mantenidos por las sociedades del Grupo se clasifican como:

1. **Préstamos bancarios y otros préstamos:** los préstamos obtenidos de entidades bancarias y otras entidades prestamistas, se registran por el importe recibido, neto de los costes incurridos en la transacción.

Posteriormente, las deudas financieras se valoran a su coste amortizado. Cualquier diferencia entre los ingresos obtenidos (netos de los costes de la transacción) y el valor de reembolso se reconoce en resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

La deuda financiera se elimina del estado de situación financiero consolidado cuando la obligación especificada en el contrato se ha pagado, cancelado o expirado. La diferencia entre el importe en libros de un pasivo financiero que se ha cancelado o cedido a otra parte y la contraprestación pagada, incluyendo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en el resultado del ejercicio como otros ingresos o gastos financieros.

El intercambio de instrumentos de deuda entre el Grupo y la contraparte o las modificaciones sustanciales de los pasivos inicialmente reconocidos, se contabilizan como una cancelación del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero, siempre que los instrumentos tengan condiciones sustancialmente diferentes. El Grupo considera que las condiciones son sustancialmente diferentes si el valor actual de los flujos de efectivo descontados bajo las nuevas condiciones, incluyendo cualquier comisión pagada neta de cualquier comisión recibida, y utilizando para hacer el descuento el tipo de interés efectivo original, difiere al menos en un 10 por ciento del valor actual descontado de los flujos de efectivo que todavía resten del pasivo financiero original.

Si el intercambio se registra como una cancelación del pasivo financiero original, los costes o comisiones se reconocen en la cuenta de resultados consolidada formando parte del resultado de la misma. En caso contrario, los flujos modificados se descuentan al tipo de interés efectivo original, reconociendo cualquier diferencia con el valor contable previo, en resultados. Asimismo, los costes o comisiones ajustan el valor contable del pasivo financieros y se amortizan por el método de coste amortizado durante la vida restante del pasivo modificado.

El Grupo reconoce la diferencia entre el valor contable del pasivo financiero o de una parte del mismo cancelado o cedido a un tercero y la contraprestación pagada, incluida cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido en resultados.

El Grupo contabilizará los intercambios de instrumentos de deuda con un prestamista, siempre que los instrumentos tengan condiciones sustancialmente diferentes, como una cancelación del pasivo financiero original y consiguiente reconocimiento de un nuevo pasivo financiero. De manera similar, una modificación sustancial de las condiciones de un pasivo financiero existente o de una parte del mismo se contabilizará como una cancelación del pasivo financiero original y consiguiente reconocimiento de un nuevo pasivo financiero. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero que se haya cancelado y la contraprestación pagada, en la que se incluirá cualquier activo transferido distinto de efectivo o cualquier pasivo asumido, se reconocerá en el resultado del ejercicio.

En el caso de que se determine que los nuevos términos o modificaciones de un pasivo financiero no sean sustancialmente distintos a los existentes y por lo tanto se determine que la modificación no es sustancial, el pasivo financiero existente no se dará de baja en cuentas. El Grupo recalculará el importe en libros bruto del pasivo financiero y reconocerá en el resultado del ejercicio una pérdida o ganancia por modificación. El importe en libros bruto del pasivo financiero se volverá a calcular como el valor actual de los flujos de efectivo contractuales renegociados o modificados descontados al tipo de interés efectivo original del pasivo financiero.

2. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar: las cuentas a pagar originadas por operaciones de tráfico se registran inicialmente a valor razonable y, posteriormente, son valoradas a coste amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

El Grupo da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

5.5 Instrumentos financieros derivados y contabilización de operaciones de coberturas

El Grupo utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos a los que se encuentran expuestas sus actividades, operaciones y flujos de efectivo futuros. Fundamentalmente, estos riesgos son de variaciones de los tipos de interés. En el marco de dichas operaciones el Grupo contrata instrumentos financieros de cobertura económica.

Los derivados se reconocen inicialmente al valor razonable en la fecha en que se firma el contrato de derivados y posteriormente se vuelven a valorar a su valor razonable en la fecha de cada balance. La contabilización de los cambios posteriores en el valor razonable depende de si el derivado se ha designado como un instrumento de cobertura y, si es así, de la naturaleza de la partida que está cubriendo.

Al inicio de la relación de cobertura, el Grupo documenta la relación económica entre los instrumentos de cobertura y las partidas cubiertas, incluyendo si se espera que los cambios en los flujos de efectivo de los instrumentos de cobertura compensen los cambios en los flujos de efectivo de las partidas cubiertas. El Grupo documenta su objetivo de gestión del riesgo y estrategia para emprender sus transacciones de cobertura.

La parte eficaz de los cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconoce en la reserva de cobertura de flujos de efectivo dentro del patrimonio neto. La pérdida o ganancia relativa a la parte ineficaz se reconoce inmediatamente en el resultado del ejercicio consolidado dentro de otras ganancias / (pérdidas).

Las ganancias o pérdidas correspondientes a la parte eficaz del cambio en el valor intrínseco de los contratos de opción se reconocen en la reserva de cobertura de flujos de efectivo en el patrimonio neto. Los cambios en el valor temporal de los contratos de opción que están relacionados con la partida cubierta ("valor temporal alineado") se reconocen dentro de otro resultado global en los costes de la reserva de cobertura en el patrimonio neto.

Cuando los contratos a plazo se usan para cubrir transacciones previstas, el Grupo generalmente designa sólo el cambio en el valor razonable del contrato a plazo relacionado con el componente de contado como el instrumento de cobertura. Las ganancias o pérdidas relacionadas con la parte eficaz del cambio en el componente de contado de los contratos a plazo se reconocen en la reserva de cobertura de flujos de efectivo en el patrimonio neto. El cambio en el elemento a plazo del contrato relacionado con la partida cubierta se reconoce en otro resultado global en los costes de la reserva de cobertura dentro del patrimonio neto. En algunos casos, las ganancias o pérdidas correspondientes a la parte eficaz del cambio en el valor razonable del contrato a plazo completo se reconocen en la reserva de cobertura de flujos de efectivo en el patrimonio neto.

- Coberturas de flujos de efectivo: En este tipo de coberturas, la parte de la ganancia o pérdida del instrumento de cobertura que se haya determinado como cobertura eficaz se reconoce transitoriamente en el patrimonio neto, imputándose en la cuenta de pérdidas y ganancias en el mismo periodo en que el elemento que está siendo objeto de cobertura afecta al resultado, salvo que la cobertura corresponda a una transacción prevista que termine en el reconocimiento de un activo o pasivo no financiero, en cuyo caso los importes registrados en el patrimonio neto se incluirán en el coste del activo o pasivo cuando sea adquirido o asumido.
- La contabilización de coberturas es interrumpida cuando el instrumento de cobertura vence, o es vendido, finalizado o ejercido, o deja de cumplir los criterios para la contabilización de coberturas. En ese momento, cualquier beneficio o pérdida acumulados, correspondientes al instrumento de cobertura que haya sido registrado en el patrimonio neto, se mantiene dentro del patrimonio neto hasta que se produzca la operación prevista. Cuando no se espera que se produzca la operación que está siendo objeto de cobertura, los beneficios o pérdidas acumulados netos reconocidos en el patrimonio neto se transfieren a los resultados netos del periodo.

Los derivados implícitos en otros instrumentos financieros o en contratos principales se registran separadamente como derivados sólo cuando sus riesgos y características no están estrechamente relacionados con los contratos principales y siempre que dichos contratos principales no se valoren por su valor razonable mediante el reconocimiento en el estado del resultado integral consolidado de los cambios producidos en el valor razonable.

El valor razonable de los diferentes instrumentos financieros derivados se calcula de acuerdo con las técnicas de valoración descritas en la Nota 5.6 siguiente.

5.6 Técnicas de valoración e hipótesis aplicables para la medición del valor razonable

Los valores razonables de los activos y pasivos financieros se determinan de la siguiente forma:

- Los valores razonables de activos y pasivos financieros con los términos y condiciones estándar y que se negocian en los mercados activos y líquidos se determinan con referencia a los precios cotizados en el mercado.
- El valor razonable de otros activos financieros y pasivos financieros (excluidos los instrumentos derivados) se determinan de acuerdo con los modelos de valoración generalmente aceptados sobre la base de descuento de flujos de caja utilizando los precios de transacciones observables del mercado y las cotizaciones de contribuidores para instrumentos similares.
- Para la determinación del valor razonable de los derivados de tipo de interés se calcula actualizando las liquidaciones futuras entre el tipo fijo y el variable, según los tipos de interés implícitos de mercado, obtenidos a partir de las curvas de tipos "swap" a largo plazo. Se utiliza la volatilidad implícita para el cálculo mediante fórmulas de valoración de opciones, de los valores razonables de límites superiores e inferiores ("caps" y "floors").

Asimismo, en la valoración de los instrumentos financieros derivados, ha de eliminarse eficazmente el riesgo inherente al elemento o posición cubierto durante todo el plazo previsto de cobertura y tiene que haberse documentado adecuadamente que la contratación del derivado financiero tuvo lugar específicamente para servir de cobertura de determinados saldos o transacciones y la forma en que se pensaba conseguir y medir esa cobertura eficaz. Adicionalmente, con la adopción de la NIIF 13, el riesgo inherente requiere incluir en la valoración de los derivados, el riesgo de crédito de las partes que participan en el contrato, tanto el riesgo propio como de la contraparte. La metodología aplicada por el Grupo ha sido la del descuento de flujos considerando una tasa de descuento afectada por el riesgo propio del Grupo Merlin.

En particular para la valoración del derivado implícito de la renta, el Grupo ha basado su estimación en los futuros ingresos totales derivados del contrato ajustado por el riesgo de crédito de la contraparte. La estimación de las rentas futuras del alquiler se ha basado en los swaps de inflación de la eurozona (IPC armonizado en la zona del euro sin tabaco) en el momento del análisis y considera el riesgo de crédito de la contraparte correspondiente. En este sentido, la metodología para la valoración aplicada se basa en un modelo de flujo de caja descontado.

En la determinación del valor del derivado implícito de la renta (Nota 10) se utiliza la siguiente información:

- Curva a plazo (“forward”) del índice de precios al consumo de la zona Euro sin el tabaco (“HICP”).
- Volatilidad del HICP para calcular el valor del suelo (0%) recogido en los contratos de alquiler.
- Factores de descuento del EUR, para el cálculo del valor actual de las rentas futuras (suma de los componentes de las rentas futuras y del valor del suelo).
- Tasas del riesgo de crédito (Crédito Default Swap) para el cálculo del ajuste por el valor del riesgo de crédito de la contraparte (“CVA”).

Curva forward HICP

Para la construcción de la curva se emplea el cupón cero Swap hasta 30 años. De año en año, se realiza una integración e interpolación de los tipos anuales, aplicando unos ajustes de estacionalidad, para obtener la curva de tipos a plazo (forward).

Volatilidad HICP

Se toma el 0% como prima por el suelo como dato inicial. Posteriormente, se calcula la volatilidad de cada liquidación futura o forward año a año (floorlet). Una vez que se dispone de las volatilidades y los tipos a plazo, se determina el importe del componente del suelo.

Factores de descuento del EUR

Dado que el estándar del mercado requiere que los derivados Swap sean descontados al tipo OIS (overnight indexed swap), tanto los tipos Euribor y tipos Eonia se incluyen en los datos de la curva de rendimientos. En este sentido, los datos de la curva de rendimiento utilizados para los cálculos son:

Las tasas de depósito: 1D, 2D, 3D

Fixing del Euribor: 1M, 3M y 6M

Futuros de Euribor: entre 6M y 2Y

Tipos Swap de Euribor: de 2Y a 30Y

Las tasas de Swap EONIA base: hasta 30Y

Tipos de CDS (“Credit Default Swap”)

Utilizamos datos de mercado de CDS e interpolamos para los plazos o periodos específicos de los alquileres. Utilizamos el “Current Exposure Method” para calcular el CVA.

Los instrumentos financieros valorados con posterioridad a su reconocimiento inicial a valor razonable, se clasifican en niveles de 1 a 3 basados en el grado en que el valor razonable es observable.

- Nivel 1: son aquellos referenciados a precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: son aquellos referenciados a otros “inputs” (que no sean los precios cotizados incluidos en el nivel 1) observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (es decir, precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).
- Nivel 3: son los referenciados a técnicas de valoración, que incluyen “inputs” para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (“inputs” no observables).

Los activos y pasivos financieros del Grupo al 31 de diciembre de 2019 valorados a valor razonable son los siguientes:

Ejercicio 2019

	Miles de euros			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Instrumentos financieros derivados de pasivo (Nota 14.3)	-	(96.926)	-	(96.926)
Derivado implícito (Nota 10)	-	124.684	-	124.684
Activos financieros disponibles para la venta (Nota 10)	17.540	-	-	17.540
	17.540	27.758	-	45.298

Ejercicio 2018

	Miles de euros			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Instrumentos financieros derivados de pasivo (Nota 14.3)	-	(40.930)	-	(40.930)
Derivado implícito (Nota 10)	-	123.087	-	123.087
Activos financieros disponibles para la venta (Nota 10)	18.121	-	-	18.121
	18.121	82.157	-	100.278

Adicionalmente, en la Nota 7 se incluye información relativa a la determinación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias.

5.7 Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el patrimonio neto de la Sociedad Dominante, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad Dominante se registran en el patrimonio neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

La adquisición por el Grupo de instrumentos de patrimonio de la Sociedad Dominante se presenta por el coste de adquisición de forma separada como una minoración del patrimonio neto en el estado de situación financiera consolidado, con independencia del motivo que justificó su adquisición. En las transacciones realizadas con instrumentos de patrimonio propio no se reconoce ningún resultado.

La amortización posterior de los instrumentos de patrimonio de la Sociedad Dominante, da lugar a una reducción de capital por el importe del nominal de dichas acciones y la diferencia positiva o negativa entre el precio de adquisición y el nominal de las acciones se carga o abona a cuentas de reservas.

Los costes de transacción relacionados con instrumentos de patrimonio propio, se registran como una minoración del patrimonio neto, una vez considerado cualquier efecto fiscal.

5.8 Distribuciones a accionistas

Los dividendos son en efectivo y se reconocen como una reducción de patrimonio neto en el momento en el que tiene lugar su aprobación por la Junta General de Accionistas.

La Sociedad Dominante está acogida al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria. Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, las SOCIMI que hayan optado por el régimen fiscal especial, estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Por otro lado, tal y como indica la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, la Sociedad Dominante deberá distribuir como dividendos:

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 2 del artículo 3 de la Ley 11/2009, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, estos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribuir, no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.
- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

5.9 Efectivo y otros medios líquidos equivalentes

El Grupo clasifica en este epígrafe el efectivo y aquellas inversiones a corto plazo de gran liquidez que son fácilmente convertibles en efectivo, siendo el plazo de la inversión inferior a tres meses, y que no están sujetos a un riesgo relevante de cambios en su valor. Los intereses asociados a estas operaciones se registran como ingresos a medida que se devengan, y aquéllos que al cierre del ejercicio están pendientes de vencimiento se incluyen en el estado de situación financiera consolidado incrementando el saldo de este epígrafe.

5.10 Provisiones

Los Administradores de la Sociedad Dominante en la formulación de las cuentas anuales consolidadas diferencian entre:

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.
- Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad del Grupo.

Las cuentas anuales consolidadas recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima probable que se tenga que atender la obligación. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales consolidadas, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria consolidada, en la medida en que no sean considerados como remotos.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual el Grupo no esté obligado a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que figurará la correspondiente provisión.

5.11 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Los ingresos por arrendamiento se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

Los descuentos (carencias de rentas y bonificaciones) concedidos a clientes se reconocen en el momento en que es probable que se van a cumplir las condiciones que determinan su concesión como una reducción de los ingresos por ventas.

El reconocimiento de los descuentos se registra contablemente linealizando el importe total de la carencia de renta o bonificación a lo largo de todos los periodos en los que el contrato del inquilino está en vigor. En caso de finalizarse un contrato de arrendamiento antes de lo esperado, el registro de la carencia de renta o bonificación pendiente se registrará en el último periodo antes de la conclusión del contrato.

Arrendamientos a terceros de inversiones inmobiliarias

La actividad principal de las sociedades que forman el Grupo es la adquisición y arrendamiento de centros comerciales, naves logísticas y oficinas mayoritariamente. Los ingresos ordinarios del Grupo provienen del arrendamiento a terceros de estas inversiones inmobiliarias.

Los ingresos ordinarios derivados del arrendamiento de las inversiones inmobiliarias, se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de cierre cuando el resultado de la transacción puede ser estimado con fiabilidad. Los ingresos por arrendamientos del Grupo son reconocidos por las sociedades de forma mensual de acuerdo a las condiciones y cantidades pactadas en los diferentes contratos con los arrendatarios. Estos ingresos sólo son reconocidos cuando pueden ser valorados con fiabilidad y es probable que se reciban los beneficios económicos derivados del arrendamiento.

En el caso de prestaciones de servicios cuyo resultado final no puede ser estimado con fiabilidad, los ingresos sólo se reconocen hasta el límite de los gastos reconocidos que son recuperables.

Los gastos de comunidad que se refacturan a los arrendatarios se presentan netos de otros gastos de explotación.

5.12 Impuesto sobre las ganancias

5.12.1 Régimen general

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que el Grupo satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponden con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, salvo para aquellas en las que la diferencia temporaria se deriva del reconocimiento inicial del fondo de comercio cuya amortización no es deducible a efectos fiscales o del reconocimiento inicial de otros activos y pasivos en operaciones que no afecten ni al resultado fiscal ni al resultado contable.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos, identificados con diferencias temporarias, sólo se reconocen en el caso de que se considere probable que las entidades consolidadas van a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales para poder hacerlos efectivos y no procedan del reconocimiento inicial de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable. El resto de activos por impuestos diferidos (bases imponibles negativas, diferencias temporarias y deducciones pendientes de compensar) solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que las sociedades consolidadas vayan a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

5.12.2 Régimen SOCIMI

El régimen fiscal especial de las SOCIMI, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, se construye sobre la base de una tributación a un tipo del 0 por ciento en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan determinados requisitos. Entre ellos, merece la pena destacar la necesidad de que su activo, al menos en un 80 por ciento, esté constituido por inmuebles urbanos destinados al arrendamiento y adquiridos en plena propiedad o por participaciones en sociedades que cumplan los mismos requisitos de inversión y de distribución de resultados, españolas o extranjeras, coticen o no en mercados organizados. Igualmente, las principales fuentes de rentas de estas entidades deben provenir del mercado inmobiliario, ya sea del alquiler, de la posterior venta de inmuebles tras un periodo mínimo de alquiler o de las rentas procedentes de la participación en entidades de similares características. No obstante, el devengo del Impuesto se realiza de manera proporcional a la distribución de dividendos. Los dividendos percibidos por los socios estarán exentos, salvo que el perceptor sea una persona jurídica sometida al Impuesto sobre Sociedades o un establecimiento permanente de una entidad extranjera, en cuyo caso se establece una deducción en la cuota íntegra, de manera que estas rentas tributen al tipo de gravamen del socio. Sin embargo, el resto de rentas no serán gravadas mientras no sean objeto de distribución a los socios.

Tal y como establece la Disposición transitoria novena de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, la entidad estará sometida a un tipo de gravamen especial del 19 por ciento sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior a un 5 por ciento, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10 por ciento. En este sentido, el Grupo tiene establecido el procedimiento a través del cual se garantiza la confirmación por parte de los accionistas de su tributación procediendo, en su caso, a retener el 19% del importe del dividendo distribuido a los accionistas que no cumplan con los requisitos fiscales mencionados anteriormente.

Con fecha 10 de abril de 2019, la Junta General de Accionistas de la Sociedad acordó la distribución de un dividendo ordinario con cargo al resultado del ejercicio 2018 sobre el que podía resultar de aplicación la exención establecida en el artículo 21 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades para aquellos accionistas que cumpliesen con los requisitos establecidos en dicho precepto.

Siendo Grupo Santander accionista significativo de la Sociedad a la fecha de distribución del mencionado dividendo, pudo beneficiarse de forma parcial de la exención establecida en el artículo 21 de dicha Ley, lo que conllevó que se devengase el gravamen especial previsto en el artículo 9.2 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario para aquella parte de dividendo percibido por Grupo Santander a la que le resultaba de aplicación la exención del artículo 21 de la Ley del Impuesto. Dicho gravamen especial ha ascendido a 1.099 miles de euros.

5.13 Pagos basados en acciones

La Sociedad Dominante reconoce, por un lado, los bienes y servicios recibidos como un activo o como un gasto, atendiendo a su naturaleza, en el momento de su obtención y, por otro, el correspondiente incremento en el Patrimonio neto, si la transacción se liquida con instrumentos de patrimonio, o el correspondiente pasivo si la transacción se liquida con un importe que esté basado en el valor de los instrumentos de patrimonio.

En el caso de transacciones que se liquiden con instrumentos de patrimonio, tanto los servicios prestados como el incremento en el patrimonio neto se valoran por el valor razonable de los instrumentos de patrimonio cedidos, referido a la fecha del acuerdo de concesión. Si por el contrario se liquidan con efectivo, los bienes y servicios recibidos y el correspondiente pasivo se reconocen al valor razonable de éstos últimos, referido a la fecha en la que se cumplen los requisitos para su reconocimiento.

En el ejercicio 2016 la Sociedad Dominante tenía acordado conceder un incentivo de remuneración variable anual al equipo gestor tal y como se determinó por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y que recompensa a la Alta Dirección y a los Consejeros Ejecutivos en función de la rentabilidad obtenida por los accionistas del Grupo (el "Plan de Acciones 2016"). Asimismo, conforme a los términos del plan, los miembros de la Alta Dirección deberán permanecer en el Grupo prestando sus servicios durante un periodo de 3 años teniendo lugar la entrega de las acciones en el 5º año.

Adicionalmente, la Junta General de Accionistas celebrada el 26 de abril de 2017 aprobó un nuevo plan de retribución para el equipo directivo y otros miembros relevantes de la plantilla del Grupo (que incluye entre otros a los Consejeros Ejecutivos y a la Alta Dirección) cuyo periodo de medición está comprendido entre el 1 de enero de 2017 y el 31 de diciembre de 2019 ("Plan de Incentivos 2017-2019"). Conforme lo establecido en dicho plan los beneficiarios podrán tener derecho a percibir (i) un determinado importe monetario en función del incremento de la cotización de la acción y (ii) acciones de la Sociedad Dominante, siempre que se cumplan determinados objetivos.

La generación del derecho sobre el Incentivo estará condicionada, de forma independiente, a la tasa de retorno total obtenida por el accionista durante el periodo de tres años por:

- el incremento del valor de cotización de la acción de la Sociedad Dominante más las distribuciones realizadas a los accionistas por la Sociedad durante el periodo de medición y;
- el incremento del EPRA NAV por acción de la Sociedad Dominante más las distribuciones realizadas a los accionistas por la Sociedad durante el periodo de medición;

Para la activación de la generación del derecho sobre el incentivo referenciado al valor de cotización de la acción y al incentivo referenciado al EPRA NAV, la tasa de retorno total para el accionista (RTA) debe ser de un importe mínimo del 24%, según el siguiente detalle:

Tasa de RTA NAV/ Tasa RTA cotización por Acción	Porcentaje asignado a los Beneficiarios ("PR")	Porcentaje asignado a los Accionistas
< 24%	0%	100%
≥ 24% y < 36%	6%	94%
≥ 36%	9%	91%

En aras a calcular la tasa de RTA (i) el porcentaje asignado a favor de los Beneficiarios conforme a la anterior tabla se aplicará al resultado de multiplicar el RTA por Cotización multiplicado por el número de Acciones de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019; (ii) el resultado de dicha operación será equilibrado, a través de un mecanismo de ajustes en favor de los Beneficiarios, ya que, una vez alcanzado un retorno mínimo, los Beneficiarios tendrán el derecho al porcentaje asignado sobre el total del retorno generado desde el inicio.

La fecha de cálculo del Importe del incentivo referenciado al EPRA NAV por acción y del Importe del Incentivo del valor de cotización de las acciones, será el 31 de diciembre de 2019. El importe máximo a percibir en concepto de incentivo referenciado al valor de la cotización en el periodo 2017 a 2019 ascenderá a 37,5 millones de euros. Si el importe del incentivo fuera superior al límite anterior, servirá de complemento al incentivo referenciado al EPRA NAV por acción, si este último se encuentra por debajo del límite máximo establecido para el mismo. Asimismo, el importe máximo del incentivo referenciado al EPRA NAV por acción será de 75 millones de euros, para cuyo pago se ha asignado un máximo de 6.000.000 de acciones. Al 31 de diciembre de 2019, fecha final del periodo de medición, y teniendo en cuenta la cotización de referencia final, esto es, la media de la cotización de cierre de la sociedad en las 90 sesiones bursátiles previas al 31 de diciembre de 2019 se entregarían 5.874.111 acciones. El 50% de las acciones asignadas y, en su caso, del importe en efectivo y el exceso se abonarán en la segunda fecha de liquidación, esto es, en los dos días hábiles siguientes a la formulación de las cuentas anuales del ejercicio 2020. El 50% restante de las acciones asignadas se abonarán en la tercera fecha de liquidación, esto es, en los dos días hábiles siguientes a la formulación de las cuentas anuales del ejercicio 2021. No obstante lo anterior, en función de la evolución futura del EPRA NAV en los ejercicios 2020 y 2021 se podrían modificar dichos importes.

5.14 Compromisos con los empleados

De acuerdo con las reglamentaciones de trabajo vigentes, las sociedades del Grupo están obligadas al pago de indemnizaciones a los empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescindan sus relaciones laborales.

El Grupo sigue el criterio de constituir, en el momento en que un plan de reestructuración es aprobado por los Administradores, hecho público y comunicado a los trabajadores, las oportunas provisiones para hacer frente a los pagos futuros derivados de su aplicación. Dichas provisiones se calculan en función de las mejores estimaciones disponibles de los costes previstos.

En este sentido, al 31 de diciembre de 2019, el Grupo no mantiene compromisos por este concepto, no existiendo ningún plan en vigor de Expediente de Regulación de Empleo.

5.15 Activos y pasivos corrientes

El Grupo presenta el estado de situación financiera consolidado clasificando activos y pasivos entre corriente y no corriente. A estos efectos son activos o pasivos corrientes aquellos que cumplan los siguientes criterios:

- Los activos se clasifican como corrientes cuando se espera realizarlos o se pretende venderlos o

consumirlos en el transcurso del ciclo normal de la explotación del Grupo, se mantienen fundamentalmente con fines de negociación, se espera realizarlos dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de cierre o se trata de efectivo u otros medios líquidos equivalentes, excepto en aquellos casos en los que no puedan ser intercambiados o utilizados para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre.

- Los pasivos se clasifican como corrientes cuando se espera liquidarlos en el ciclo normal de la explotación del Grupo, se mantienen fundamentalmente para su negociación, se tienen que liquidar dentro del periodo de doce meses desde la fecha de cierre o el Grupo no tiene el derecho incondicional para aplazar la cancelación de los pasivos durante los doce meses siguientes a la fecha de cierre.
- Los instrumentos financieros derivados, que no se mantienen con fines de negociación, se clasifican como corrientes o no corrientes atendiendo al plazo de vencimiento o de liquidación periódica de los mismos.

5.16 Información financiera por segmentos

El Grupo agrupa sus segmentos atendiendo a la naturaleza de los activos en las distintas áreas en las que desarrolla su estrategia. En este sentido, cada segmento de explotación es un componente del Grupo que desarrolla actividades de negocio de las que puede obtener ingresos ordinarios e incurrir en gastos. Los resultados de explotación de cada segmento son revisados de forma regular por la dirección del Grupo para decidir sobre los recursos que deben asignarse a cada segmento, evaluar su rendimiento y en relación con el cual se dispone de información financiera diferenciada.

5.17 Beneficios por acción

El beneficio básico por acción se calcula como el cociente entre el beneficio neto del ejercicio atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante y el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante dicho ejercicio, sin incluir el número medio de acciones de la Sociedad Dominante en cartera de las sociedades del Grupo.

Para el cálculo del beneficio diluido por acción el Grupo calcula los importes de las ganancias por acción diluidas para el resultado del ejercicio atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante y, en su caso, el resultado del ejercicio de las actividades continuadas atribuible a dichos tenedores de instrumentos de patrimonio neto.

Para calcular las ganancias por acción diluidas, el Grupo toma el resultado del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos ordinarios de patrimonio neto, y el promedio ponderado del número de acciones en circulación por todos los efectos dilusivos inherentes a las acciones ordinarias potenciales.

5.18 Medioambiente

El Grupo realiza operaciones cuyo propósito principal es prevenir, reducir o reparar el daño que como resultado de sus actividades pueda producir sobre el medioambiente.

Los gastos derivados de las actividades medioambientales se reconocen como gastos de explotación en el ejercicio en el que se incurren. No obstante, la actividad del Grupo, por su naturaleza no tiene impacto medioambiental significativo.

5.19 Estados de flujos de efectivo consolidados

En los estados de flujos de efectivo consolidados, preparados de acuerdo al método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

1. Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
2. Actividades de explotación: actividades típicas de las entidades que forman el Grupo consolidado, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
3. Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
4. Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

6. Información financiera por segmentos

a) Criterios de segmentación

La Dirección del Grupo ha realizado la segmentación de su actividad en los segmentos de negocio que se detallan a continuación en función de la tipología de los activos que adquiere y gestiona:

- Edificios de oficinas.
- Net lease.
- Centros comerciales.
- Activos logísticos.
- Otros.

Los ingresos y gastos que no pueden ser atribuidos a una rama de negocio o que afectan al Grupo en general, se atribuyen a la Matriz, como “Unidad Corporativa/Otros” a la que también se asignan las partidas de conciliación que surgen al comparar el resultado de integrar los estados financieros de las distintas líneas de negocio (que se formulan con criterios de gestión) con los estados financieros consolidados del Grupo.

El beneficio de cada segmento, y de cada activo dentro de cada segmento, se utiliza como medida del rendimiento debido a que el Grupo considera que dicha información es la más relevante en la evaluación de los resultados de los segmentos en relación a otros grupos que operan en dichos negocios.

En el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, el Grupo ha realizado su actividad en España y Portugal.

b) Bases y metodología de la información por segmentos de negocio

La información por segmentos que se expone seguidamente se basa en los informes mensuales elaborados por la Dirección del Grupo y se genera mediante la misma aplicación informática utilizada para obtener todos los datos contables del Grupo. Las políticas contables de los segmentos son las mismas que las del Grupo descritas en la Nota 5.

Los ingresos ordinarios del segmento corresponden a los ingresos ordinarios directamente atribuibles al segmento más la proporción relevante de los ingresos generales del Grupo que puedan ser atribuidos al mismo utilizando bases razonables de reparto. Los ingresos ordinarios de cada segmento no incluyen ingresos por intereses y dividendos ni las ganancias procedentes de venta de inversiones inmobiliarias o de operaciones de rescate o extinción de deuda.

Los gastos de cada segmento se determinan por los gastos derivados de las actividades de explotación del mismo que le sean directamente atribuibles más la proporción correspondiente de los gastos que puedan ser atribuidos al segmento utilizando una base razonable de reparto.

El resultado del segmento se presenta antes de cualquier ajuste que correspondiera a intereses minoritarios.

Los activos y pasivos de los segmentos son los directamente relacionados con la explotación del mismo, más los que le pueden ser directamente atribuibles de acuerdo a los criterios de reparto anteriormente mencionados e incluyen la parte proporcional correspondiente de los negocios conjuntos.

En el ejercicio 2019 el Grupo ha modificado determinados criterios de distribución de segmentos, de acuerdo con su información de gestión de actividad, lo que ha supuesto modificar el nombre del segmento anteriormente denominada “High Street Retail” por el de “Net Lease”. Dicha modificación ha supuesto asimismo reclasificar algunos activos que se encontraban clasificados como “High Street Retail” en el resto de segmentos, manteniendo el denominado segmento “Net Lease” exclusivamente para determinados activos singulares. Los importes reclasificados han sido poco significativos. De cualquier modo, con objeto de facilitar la comparabilidad de la información de los segmentos, los Administradores de la Sociedad Dominante han procedido a homogeneizar la información del año 2018 con los criterios utilizados en el 2019, por lo que dicha información difiere de la incluida en las cuentas anuales del ejercicio 2018.

Información de segmentos

A continuación, se presenta la información por segmentos de estas actividades al 31 de diciembre de 2019:

2019	Miles de euros						
	Edificio de oficinas	Net Lease	Centros Comerciales	Logística	Otros	Unidad Corporativa	Total Grupo
Ingresos por arrendamientos	237.705	86.612	121.492	51.593	14.124	-	511.526
Ingresos por prestaciones de servicios	1.093	-	302	-	-	1.932	3.327
Importe neto de la cifra de negocios	238.798	86.612	121.794	51.593	14.124	1.932	514.853
Otros ingresos de explotación	270	-	316	148	64	2.001	2.799
Gastos de personal	-	-	-	-	-	(76.854)	(76.854)
Gastos de explotación	(27.752)	(757)	(18.136)	(2.695)	(1.904)	(13.229)	(64.473)
Resultado por enajenación de inmovilizado	(20.058)	414	182	553	(154)	-	(19.063)
Dotación a la amortización	(281)	(2)	(73)	(3)	(10)	(1.754)	(2.123)
Exceso de provisiones	47	-	-	(115)	-	154	86
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	264.378	7.701	(1.867)	80.974	3.786	-	354.972
Diferencia negativa en combinación de negocios	(2.865)	-	-	-	-	(1)	(2.866)
Resultado de explotación	452.537	93.968	102.216	130.455	15.906	(87.751)	707.331
Variación del valor razonable de instrumentos financieros-							
Variación de valor razonable en instrumentos financieros- Derivado Implícito	-	2.397	-	-	-	-	2.397
Variación de valor razonable en instrumentos financieros- Otros	-	(2.687)	-	(1.476)	-	(9.302)	(13.465)
Ingresos financieros	5	-	4	-	2	653	664
Resultado por enajenación de instrumentos financieros	5	-	-	31	-	(76)	(40)
Gastos financieros	(492)	(22.762)	(3.972)	(4.909)	-	(84.107)	(116.242)
Participación en resultados por puesta en equivalencia	-	-	-	-	-	10.065	10.065
Resultado antes de impuestos	452.055	70.916	98.248	124.101	15.908	(170.518)	590.710
Impuesto sobre sociedades	(21.186)	321	(6.635)	380	151	(102)	(27.071)
Resultado del ejercicio	430.869	71.237	91.613	124.481	16.059	(170.620)	563.639

Al 31 de diciembre de 2019	Miles de euros						
	Edificio de oficinas	Net Lease	Centros Comerciales	Logística	Otros	Unidad Corporativa	Total Grupo
Inversiones inmobiliarias	6.291.960	1.748.544	2.540.437	1.136.961	451.255	-	12.169.157
Inversiones financieras no corrientes-	23.210	137.623	18.276	11.378	1.216	184.919	376.622
<i>Derivados</i>	-	124.684	-	-	-	-	124.684
<i>Otros activos financieros</i>	23.210	12.939	18.276	11.378	1.216	184.919	251.938
Activos por impuesto diferido	312	3.957	788	3.818	-	78.903	87.778
Otros activos no corrientes	3.811	1	75	5.189	929	349.448	359.453
Activo no corriente	6.319.293	1.890.125	2.559.576	1.157.346	453.400	613.270	12.993.010
Deudores comerciales	8.671	1.498	5.282	6.825	2.966	5.021	30.263
Otros activos financieros corrientes	50	1.277	151	688	-	5.557	7.723
Otros activos corrientes	36.764	31.555	64.542	13.729	737	127.408	274.735
Activos corrientes	45.485	34.330	69.975	21.242	3.703	137.986	312.721
Total activo	6.364.778	1.924.455	2.629.551	1.178.588	457.103	751.256	13.305.731
Deudas a largo plazo con entidades de crédito y emisión de obligaciones	18.348	757.792	131.745	66.715	-	4.566.602	5.541.202
Otros pasivos no corrientes	347.848	46.903	242.553	75.446	7.483	121.593	841.826
Pasivo no corriente	366.196	804.695	374.298	142.161	7.483	4.688.195	6.383.028
Pasivos corrientes	47.959	15.018	29.223	20.987	1.598	99.218	214.003
Total pasivo	414.155	819.713	403.521	163.148	9.081	4.787.413	6.597.031

A continuación, se presenta la información por segmentos de estas actividades al 31 de diciembre de 2018:

2018	Miles de euros						
	Edificio de oficinas	Net Lease	Centros Comerciales	Logística	Otros	Unidad Corporativa	Total Grupo
Ingresos por arrendamientos	213.592	96.371	104.279	46.598	14.806	-	475.646
Ingresos por prestaciones de servicios	-	-	298	-	18	114.469	114.785
Importe neto de la cifra de negocios	213.592	96.371	104.577	46.598	14.824	114.469	590.431
Otros ingresos de explotación	352	-	2.518	46	33	4.029	6.978
Gastos de personal	-	-	-	-	-	(73.941)	(73.941)
Gastos de explotación	(22.466)	(2.467)	(15.906)	(2.545)	(1.515)	(11.375)	(56.274)
Resultado por enajenación de inmovilizado	-	7.859	(116)	786	(1.712)	(2)	6.815
Dotación a la amortización	-	(2)	(57)	(4)	(10)	(1.499)	(1.572)
Exceso de provisiones	5	-	-	-	-	13.549	13.554
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	331.744	115.199	73.676	94.140	14.425	-	629.184
Diferencia negativa en combinación de negocios	19	-	(20.542)	-	-	-	(20.523)
Resultado de explotación	523.246	216.960	144.150	139.021	26.045	45.230	1.094.652
Variación del valor razonable de instrumentos financieros-							
Variación de valor razonable en instrumentos financieros- Derivado Implícito	-	(61.960)	-	-	-	-	(61.960)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros- Otros	(2)	(7.235)	-	(405)	-	(11.148)	(18.790)
Ingresos financieros	3	-	23	-	12	473	511
Resultado por enajenación de instrumentos financieros	(25)	-	(22)	(36)	(9)	4.290	4.198
Gastos financieros	(527)	(13.863)	(3.946)	(4.611)	-	(92.556)	(115.503)
Participación en resultados por puesta en equivalencia	-	-	-	-	-	9.916	9.916
Resultado antes de impuestos	522.695	133.902	140.205	133.969	26.048	(43.795)	913.024
Impuesto sobre sociedades	(18.950)	(10.732)	(1.631)	(2.418)	(6.239)	(18.176)	(58.146)
Resultado del ejercicio	503.745	123.170	138.574	131.551	19.809	(61.971)	854.878

Al 31 de diciembre de 2018	Miles de euros						
	Edificio de oficinas	Net Lease	Centros Comerciales	Logística	Otros	Unidad Corporativa	Total Grupo
Inversiones inmobiliarias	6.071.582	1.751.780	2.491.277	971.008	454.814	-	11.740.461
Inversiones financieras no corrientes-	19.448	137.424	8.899	6.267	1.043	39.167	212.248
<i>Derivados</i>	-	123.087	-	-	-	-	123.087
<i>Otros activos financieros</i>	19.448	14.337	8.899	6.267	1.043	39.167	89.161
Activos por impuesto diferido	89	4.207	789	453	3.226	79.651	88.415
Otros activos no corrientes	-	4	147	17	905	172.268	173.341
Activo no corriente	6.091.119	1.893.415	2.501.112	977.745	459.988	291.086	12.214.465
Deudores comerciales	8.937	1.588	6.690	5.164	3.672	141.430	167.481
Otros activos financieros corrientes	48	1.162	124	1.704	2	5.848	8.888
Otros activos corrientes	18.394	14.953	35.749	13.467	1.854	97.446	181.863
Activos corrientes	27.379	17.703	42.563	20.335	5.528	244.724	358.232
Total activo	6.118.498	1.911.118	2.543.675	998.080	465.516	535.810	12.572.697
Deudas a largo plazo con entidades de crédito y emisión de obligaciones	20.026	719.630	131.513	69.901	-	4.216.938	5.158.008
Otros pasivos no corrientes	331.873	47.7804	235.099	63.750	8.813	148.986	836.301
Pasivo no corriente	351.899	767.410	366.612	133.651	8.813	4.365.924	5.994.309
Pasivos corrientes	30.535	18.945	21.823	33.275	2.336	69.638	176.552
Total pasivo	382.434	786.355	388.435	166.926	11.149	4.435.562	6.170.861

a) Información por área geográfica

Al presentar la información sobre segmentos geográficos, el ingreso del segmento se determina tomando como criterio la ubicación geográfica de los activos. Los activos del segmento se determinan en base a la ubicación geográfica de los mismos igualmente.

A continuación, en el siguiente cuadro se detalla el resumen de los ingresos ordinarios e inversiones inmobiliarias no corrientes para cada uno de los activos que posee el Grupo por área geográfica:

Ejercicio 2019

	Miles de euros			
	Ingresos por arrendamientos	%	Inversiones inmobiliarias (a)	%
Comunidad de Madrid	237.038	46%	6.383.215	52%
Cataluña	93.153	18%	2.002.321	16%
Comunidad Valenciana	21.610	4%	410.596	3%
Galicia	20.649	4%	400.275	3%
Andalucía	22.246	5%	451.762	4%
País Vasco	18.530	4%	394.106	3%
Castilla la Mancha	15.492	3%	448.482	4%
Resto de España	36.375	7%	756.671	6%
Portugal	46.433	9%	1.046.413	9%
Total	511.526	100%	12.293.841	100%

(a) Incluye también el importe del derivado implícito descrito en la Nota 10.

Ejercicio 2018

	Miles de euros			
	Ingresos por arrendamientos	%	Inversiones inmobiliarias (a)	%
Comunidad de Madrid	226.133	48%	6.276.467	53%
Cataluña	85.198	18%	2.038.456	17%
Comunidad Valenciana	23.059	5%	387.793	3%
Galicia	21.747	5%	405.478	3%
Andalucía	20.844	4%	417.424	4%
País Vasco	20.491	4%	386.653	3%
Castilla la Mancha	14.614	3%	354.385	3%
Resto de España	39.485	8%	767.828	7%
Portugal	24.075	5%	829.064	7%
Total	475.646	100%	11.863.548	100%

(a) Incluye también el importe del derivado implícito descrito en la Nota 10.

b) Cliente principal

En este epígrafe se desglosa un listado de los principales arrendatarios al 31 de diciembre de 2019, así como las principales características de cada uno de ellos:

2019

Posición	Rótulo	Tipo	% s/total de rentas	% acumulado	Vencimiento
1	BBVA	Net lease	15,3%	15,3%	2029-2040
2	Endesa	Oficinas	4,1%	19,4%	2020-2028
3	Inditex	Centros Comerciales/ Logística	3,0%	22,4%	2020-2022
4	Técnicas Reunidas	Oficinas	2,1%	24,5%	2022
5	PricewaterhouseCoopers, S.L.	Oficinas	1,5%	26,0%	2022
6	Hotusa	Hoteles	1,5%	27,5%	2024
7	Caprabo	Net lease	1,3%	28,8%	2026
8	Indra Sistemas, S.A.	Oficinas	1,3%	30,1%	2024
9	FNAC	Centros Comerciales	1,3%	31,4%	2022
10	Dachser	Logística	1,3%	32,7%	2021-2024

2018

Posición	Rótulo	Tipo	% s/total de rentas	% acumulado	Vencimiento
1	BBVA	Net lease	15,3%	15,3%	2029-2040
2	Endesa	Oficinas	4,2%	19,5%	2020-2028
3	Inditex	Centros Comerciales/ Logística	3,1%	22,6%	2019-2021
4	Técnicas Reunidas	Oficinas	2,1%	24,7%	2019
5	PricewaterhouseCoopers, S.L.	Oficinas	1,5%	26,2%	2022
6	Hotusa	Hotel	1,5%	27,7%	2024
7	Caprabo	Net lease	1,3%	29,0%	2025
8	Indra Sistemas, S.A.	Oficinas	1,3%	30,3%	2024
9	Comunidad de Madrid	Oficinas	1,2%	31,5%	2019
10	XPO	Logística	1,0%	32,5%	2020-2028

7. Inversiones inmobiliarias

La composición y los movimientos habidos en las cuentas incluidas bajo el capítulo de Inversiones Inmobiliarias del estado de situación financiero consolidado en el ejercicio 2019 y 2018 ha sido el siguiente:

	Miles de euros	
	2019	2018
Saldo inicial	11.740.461	10.352.415
Incorporación por combinación de negocios (Nota 3)	112.846	508.131
Aplicación anticipada NIIF 16 (Nota 2.2.1)	-	296.738
Adiciones del ejercicio	230.758	191.930
Retiros	(269.880)	(237.937)
Variación de valor de las inversiones inmobiliarias	354.972	629.184
Saldo final	12.169.157	11.740.461

Las inversiones inmobiliarias se presentan valoradas a valor razonable. El importe del ingreso registrado en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2019 por la valoración a valor razonable de las inversiones inmobiliarias asciende a 354.972 miles de euros (629.184 miles de euros en el ejercicio 2018).

Las inversiones inmobiliarias comprenden activos inmobiliarios en los segmentos de oficinas, net lease, centros comerciales y logística, principalmente.

Las adiciones y los activos adquiridos en el ejercicio 2019 son los siguientes:

Tipo de activo	Miles de euros	
	2019	2018
Combinación de negocios		
Oficinas	112.846	35.374
Centros comerciales	-	472.757
	112.846	508.131
Adquisiciones/Adiciones:		
Logística	43.111	74.698
Oficinas	17.737	37.509
Centros Comerciales	3.028	809
Otros	459	-
Mejoras en activos	166.423	78.914
	230.758	191.930
	343.604	700.061

Las principales adiciones realizadas durante el ejercicio 2019 corresponden principalmente a la compra de la sede de Nestlé en Lisboa por un importe de 14 millones de euros, la adquisición de un suelo para el desarrollo de uso logístico en Cabanillas por importe de 17 millones de euros, así como la compra de una nave logística llave en mano, sita en Riba-roja (Valencia) por importe de 26 millones de euros. Por su parte, los activos incorporados al perímetro de consolidación proceden de las compañías portuguesas adquiridas en el periodo (véase Nota 3).

El resto de adiciones del ejercicio corresponden a las obras de mejora y adecuación que se han llevado a cabo en determinados inmuebles propiedad del Grupo, destacando entre otros, los Centros Comerciales Larios, en Málaga y X-Madrid, así como el desarrollo de Torre Glóries y Torre Chamartín del segmento de oficinas y determinadas naves logísticas en Seseña, Cabanillas, Pinto y Sevilla.

Las bajas del ejercicio 2019 se corresponden principalmente con la venta de un conjunto de activos inmobiliarios de oficinas ubicados en Madrid y Barcelona por importe de 225 millones de euros y un coste asociado de 217,6 millones de euros, aproximadamente. El citado contrato incluye determinados compromisos de inversión asumidos por el Grupo sobre los citados activos, que ascienden a un total de 17,8 millones de euros a ejecutar conforme un calendario en los años 2020 y 2021. Asimismo, el contrato contempla la concesión por parte del Grupo, al

comprador de un préstamo por importe de 70 millones de euros, con intereses de mercado y vencimiento en 2021 (véase Nota 10). A la fecha actual se mantienen pasivos asociados a las obligaciones de inversión asumidas por el Grupo por importe de 6 millones de euros. Los gastos netos asociados a la compraventa han ascendido a 9.618 miles de euros.

Las principales adiciones de activos realizadas durante el ejercicio 2018 se corresponden con las combinaciones de negocios descritas en la Nota 3.

El resto de adiciones de activos realizadas durante el ejercicio 2018 correspondieron principalmente a la entrega llave en mano de un parque logístico en Gavilanes (Madrid) por importe de 29 millones de euros, la adquisición de suelos y naves logísticas en Madrid, Vitoria y Guadalajara por importe de 43 millones de euros y la adquisición de suelos para desarrollo de naves logísticas en Seseña por importe de 4 millones, y la adquisición de un edificio de oficinas en Madrid por importe de 28 millones de euros. El resto de adiciones del ejercicio 2018 correspondieron a las obras de mejora y adecuación que se han llevado a cabo en determinados inmuebles propiedad del Grupo, así como el desarrollo de Torre Chamartín, Torre Glóries y determinadas naves logísticas.

Las bajas del ejercicio 2018 se correspondieron, principalmente, con la venta de un conjunto de sucursales del BBVA, cuyo resultado no tiene un impacto significativo en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2018.

Al 31 de diciembre de 2019, existían activos inmobiliarios del Grupo, por un importe de 2.443.433 miles de euros (2.441.389 miles de euros en el ejercicio 2018), en garantía de diversos préstamos e instrumentos financieros derivados, cuyos saldos al 31 de diciembre de 2019 ascienden a 965.312 miles de euros y 91.366 miles de euros, respectivamente (984.075 miles de euros y 34.564 miles de euros en el ejercicio 2018) (véase Nota 14). El Grupo no mantiene usufructos, embargos o situaciones análogas respecto a las inversiones inmobiliarias.

Con fecha 13 de febrero de 2018, la Sociedad Dominante procedió a cancelar las operaciones de arrendamiento financiero que mantenía al cierre del ejercicio anterior no existiendo en el ejercicio 2019.

Al 31 de diciembre de 2019, todos los inmuebles que componen el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" se encuentran asegurados.

El Grupo al 31 de diciembre del 2019, mantiene compromisos de compra en firme de inversiones inmobiliarias por importe de 56.050 miles de euros sin considerar los importes indicados anteriormente asociados a las ventas del ejercicio. En los ejercicios 2019 y 2018 no se han capitalizado gastos financieros significativos en los costes de construcción de los inmuebles.

Medición del valor razonable y sensibilidad

Todas las propiedades de inversión alquiladas o que estén previstas alquilar en régimen de arrendamiento operativo se clasifican como propiedades de inversión.

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de los elementos de inversiones inmobiliarias de forma que, al cierre del ejercicio, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de propiedades de inversión a dicha fecha. Dicho valor razonable se determina anualmente tomando como referencia las valoraciones realizadas por expertos independientes.

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo al 31 de diciembre de 2019 y 2018, calculado en función de valoraciones realizadas por Savills Consultores Inmobiliarios, S.A., CBRE Valuation Advisory, S.A. y Jones Lang LaSalle, S.A. valoradores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 12.250.730 miles de euros (11.824.199 miles de euros en el 2018). Esta valoración incluye el valor del derivado implícito de la renta del contrato de arrendamiento con BBVA por importe de 124.684 miles de euros y 123.087 miles de euros en los ejercicios 2019 y 2018, respectivamente, no incluye anticipos pagados por el Grupo a terceros para la compra de activos por importe de 15.283 miles de euros (15.027 miles de euros en 2018) y no incluye el valor de los derechos de uso registrado por la aplicación de la NIIF 16 por importe de 27.828 miles de euros. La valoración ha sido realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC).

La metodología utilizada para calcular el valor de mercado de bienes de inversión, excepto para el portfolio de BBVA, consiste en la preparación de 10 años de las proyecciones de los ingresos y los gastos de cada activo que luego se actualizará a la fecha del estado de situación financiera, mediante una tasa de descuento de mercado. La cantidad residual al final del año 10 se calcula aplicando una tasa de retorno ("Exit yield" o "cap rate") de las proyecciones de los ingresos netos del año 11. Los valores de mercado así obtenidos son analizados mediante el cálculo y el análisis de la capitalización de rendimiento que está implícito en esos valores. Las proyecciones están destinadas a reflejar la mejor estimación sobre el futuro de ingresos y gastos de los activos inmobiliarios. Tanto la

tasa de retorno como la tasa de descuento se definen de acuerdo al mercado nacional y las condiciones del mercado institucional.

El método de valoración de CBRE utilizado para el portfolio de BBVA considera cada inmueble de manera individual, sin contemplar ningún tipo de ajuste por pertenecer a una gran cartera de inmuebles. Para cada propiedad ha sido asumida una tasa de capitalización de la renta considerada de mercado, que posteriormente ha sido ajustada en función de los siguientes parámetros:

- La duración del contrato de arrendamiento, las condiciones y garantías otorgadas y la solvencia del inquilino.
- La ubicación del local dentro del municipio en el que se encuentra (zona centro, área metropolitana o periferia).
- El entorno inmediato de la propiedad.
- El estado de mantenimiento de la propiedad (externo e interno).
- La distribución de la superficie entre bajo rasante y sobre rasante de la propiedad.
- La fachada a una calle o más de una (esquina, chaflán).
- La situación de alquiler respecto a la renta de mercado.

En cualquier caso, considerando la situación del mercado patrimonial, podrían ponerse de manifiesto diferencias significativas entre el valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo y el valor de realización efectivo de las mismas.

Los honorarios pagados por el Grupo a las sociedades de valoración por los servicios de valoración a 31 de diciembre de 2019 y 2018 son como siguen:

	Miles de euros	
	2019	2018
Por servicios de valoración	656	650
Total	656	650

Desgloses sobre el valor razonable de las inversiones inmobiliarias

El detalle de los activos a valor razonable y la jerarquía en la que están clasificados es como sigue:

Ejercicio 2019

	Miles de euros			
	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Valoraciones a valor razonable				
<i>Inversiones inmobiliarias</i>				
Oficinas				
- Terrenos	2.159.968			2.159.968
- Construcciones	4.131.992			4.131.992
Net lease				
- Terrenos	389.223			389.223
- Construcciones	1.359.321			1.359.321
Centros comerciales				
- Terrenos	584.853			584.853
- Construcciones	1.955.584			1.955.584
Logística				
- Terrenos	292.042			292.042
- Construcciones	844.919			844.919
Otros				
- Terrenos	212.622			212.622
- Construcciones	238.633			238.633
Total activos valorados a valor razonable	12.169.157			12.169.157

Ejercicio 2018

	Miles de euros			
	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Valoraciones a valor razonable				
<i>Inversiones inmobiliarias</i>				
Oficinas				
- Terrenos	2.221.123			2.221.123
- Construcciones	3.850.459			3.850.459
Net lease				
- Terrenos	391.941			391.941
- Construcciones	1.359.839			1.359.839
Centros comerciales				
- Terrenos	589.270			589.270
- Construcciones	1.902.007			1.902.007
Logística				
- Terrenos	219.474			219.474
- Construcciones	751.534			751.534
Otros				
- Terrenos	215.560			215.560
- Construcciones	239.254			239.254
Total activos valorados a valor razonable	11.740.461			11.740.461

Durante los ejercicios 2019 y 2018 no se han producido traspasos de activos entre los diferentes niveles.

A 31 de diciembre de 2019, el detalle de la superficie bruta y el porcentaje de ocupación es el siguiente:

	Metros Cuadrados (*)										% Ocupación
	Superficie Bruta Alquilable										
2019	Com. Madrid	Cataluña	Com. Valenciana	Galicia	Andalucía	País Vasco	Castilla la Mancha	Resto España	Portugal	Total	
Oficinas	850.253	227.866	-	-	15.078	-	-	4.488	95.679	1.193.364	92,8
Net lease	63.476	109.783	27.201	17.049	27.766	23.291	8.354	85.589	-	362.509	100,0
Centros comerciales	38.580	93.109	64.193	100.242	37.957	25.922	-	79.953	60.098	500.056	93,3
Logística	308.268	149.607	61.604	-	123.004	99.491	375.972	42.343	-	1.160.289	97,7
Otros	59.254	20.540	-	5.898	-	46	-	-	-	85.738	71,5
Superficie Total	1.319.831	600.905	152.998	123.189	203.805	148.750	384.326	212.373	155.777	3.301.956	
% Peso	40,0%	18,2%	4,6%	3,7%	6,2%	4,5%	11,7%	6,4%	4,7%	100,0%	

(*) No incluidos metros cuadrados de proyectos en curso ni suelos

	Metros Cuadrados (*)										% Ocupación
	Superficie Bruta Alquilable										
2018	Com. Madrid	Cataluña	Com. Valenciana	Galicia	Andalucía	País Vasco	Castilla la Mancha	Resto España	Portugal	Total	
Oficinas	981.138	214.532	-	-	15.078	-	-	4.488	75.819	1.291.055	90,1
Net lease	63.476	111.106	27.459	17.217	27.976	24.100	8.354	86.291	-	365.979	100,0
Centros comerciales	38.512	93.137	72.151	100.242	37.822	24.323	-	81.386	60.098	507.671	88,9
Logística	278.791	185.785	26.613	-	114.128	99.491	354.093	42.342	-	1.101.243	98,2
Otros	59.256	46.249	-	5.898	-	46	-	-	-	111.449	71,8
Superficie Total	1.421.173	650.809	126.223	123.357	195.004	147.960	362.447	214.507	135.917	3.377.397	
% Peso	42,1%	19,3%	3,7%	3,7%	5,8%	4,4%	10,7%	6,3%	4,0%	100,0%	

(*) No incluidos metros cuadrados de proyectos en curso ni suelos

Hipótesis utilizadas en la valoración

En relación con la determinación de valor del valor razonable de las inversiones inmobiliarias, los datos de entrada no observables significativos utilizados en la medición del valor razonable se corresponden con las rentas de

arrendamientos, las tasas de rentabilidad ("exit yield") y la tasa utilizada para el descuento de los flujos de caja de las proyecciones. A continuación, se muestra información cuantitativa sobre los datos de entrada no observables significativos utilizados en la medición del valor razonable.

Ejercicio 2019

	Exit Yield	Tasa de descuento
Oficinas	3,00% - 7,25%	4,00% - 8,30%
Net Lease	5,00% - 7,00%(*)	6,75% - 8,75%(*)
Centros comerciales	3,50% - 7,50%	5,75% - 10,50%
Logística	4,75% - 7,45%	6,72% - 15,00%
Otros	4,00% - 7,50%	4,00% - 16,00%

(*) En el caso de BBVA no aplica ya que se valora por capitalización directa de las rentas

Ejercicio 2018

	Exit Yield	Tasa de descuento
Oficinas	3,50% - 8,00%	4,00% - 9,00%
Net Lease	5,00% - 7,00%(*)	7,00% - 9,00%(*)
Centros comerciales	3,50% - 7,50%	6,00% - 10,50%
Logística	5,25% - 7,50%	7,25% - 16,00%
Otros	4,21% - 8,50%	4,00% - 16,00%

(*) En el caso de BBVA no aplica ya que se valora por capitalización directa de las rentas

En relación con las rentas, los importes por metro cuadrado utilizadas en la valoración han oscilado entre 2,85 euros y 67,35 euros, dependiendo del tipo de activo y localización. Las tasas de crecimiento de las rentas utilizadas en las proyecciones se basan principalmente en IPC.

Análisis de la sensibilidad de las hipótesis

El efecto de la variación de un cuarto, medio y un punto en las tasas de rentabilidad exigida, calculadas como renta sobre el valor de mercado de los activos, en el activo consolidado y en la cuenta de resultados consolidada, con respecto a las inversiones inmobiliarias, sería el siguiente:

	Miles de euros					
	31.12.2019					
	Activo			Resultado antes de impuestos Consolidado		
	0,25%	0,50%	1%	0,25%	0,50%	1%
Aumento de la tasa de rentabilidad	(566.873)	(1.084.859)	(1.997.460)	(566.873)	(1.084.859)	(1.997.460)
Disminución de la tasa de rentabilidad	623.022	1.310.972	2.926.973	623.022	1.310.972	2.926.973

	Miles de euros					
	31.12.2018					
	Activo			Resultado antes de impuestos Consolidado		
	0,25%	0,50%	1%	0,25%	0,50%	1%
Aumento de la tasa de rentabilidad	(535.204)	(1.025.118)	(1.890.274)	(535.204)	(1.025.118)	(1.890.274)
Disminución de la tasa de rentabilidad	587.080	1.233.963	2.747.831	587.080	1.233.963	2.747.831

El efecto de la variación de un 1%, 5% y 10% en las rentas consideradas tiene el siguiente impacto en el activo consolidado y en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, con respecto a las inversiones inmobiliarias, sería el siguiente:

	Miles de euros					
	31.12.2019					
	Activo			Resultado antes de impuestos Consolidado		
	1%	5%	10%	1%	5%	10%
Aumento de las rentas	74.288	371.439	742.878	74.288	371.439	742.878
Disminución de las rentas	(74.288)	(371.439)	(742.878)	(74.288)	(371.439)	(742.878)

	Miles de euros					
	31.12.2018					
	Activo			Activo		
	1%	5%	10%	1%	5%	10%
Aumento de las rentas	71.507	357.536	715.071	71.507	357.536	715.071
Disminución de las rentas	(71.507)	(357.536)	(715.071)	(71.507)	(357.536)	(715.071)

El efecto de la variación de un cuarto y medio punto en las exit yield consideradas, en el supuesto basado en rentabilidad calculada como el resultado de dividir el ingreso operativo neto del último año del periodo analizado entre el valor de salida estimado, en el activo consolidado y en la cuenta de resultados consolidada, con respecto a las inversiones inmobiliarias, sería el siguiente:

	Miles de euros			
	31.12.2019			
	Activo		Resultado antes de impuestos Consolidado	
	0,25%	0,50%	0,25%	0,50%
Aumento de la exit yield	(320.321)	(612.931)	(320.321)	(612.931)
Disminución de la exit yield	352.165	741.170	352.165	741.170

	Miles de euros			
	31.12.2018			
	Activo		Resultado antes de impuestos Consolidado	
	0,25%	0,50%	0,25%	0,50%
Aumento de la exit yield	(320.990)	(613.961)	(320.990)	(613.961)
Disminución de la exit yield	353.230	743.815	353.230	743.815

El desglose del epígrafe “Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias” de la cuenta de resultados consolidada adjunta es el siguiente:

Tipo de activo	Miles de euros	
	2019	2018
Oficinas	264.378	331.744
Net lease	7.701	115.199
Centros comerciales	(1.867)	73.676
Logística	80.974	94.140
Otros activos	3.786	14.425
	354.972	629.184

Por otro lado, el impacto en la cuenta de resultados de la revalorización experimentada por los activos inmobiliarios del Grupo en el ejercicio 2019, tomando en consideración todos los epígrafes de la cuenta de resultados consolidada afectados es la siguiente:

	Miles de euros	
	2019	2018
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	354.972	629.184
Variación en el valor razonable del derivado implícito	2.397	(61.960)
Efecto en la cuenta de resultados	357.369	567.224

8. Arrendamientos operativos

8.1 Arrendamientos operativos – Arrendatario

El Grupo en su posición de arrendatario únicamente mantiene arrendamientos a corto plazo y de bajo valor, que tras el análisis realizado de la aplicación de la NIIF 16, los reconoce como un gasto lineal a lo largo del plazo del arrendamiento.

8.2 Arrendamientos operativos - Arrendador

La ocupación de los inmuebles destinados al arrendamiento al 31 de diciembre de 2019 era la siguiente:

	% de ocupación	
	2019	2018
Oficinas	92,8	90,1
Net lease	100,0	100,0
Centros comerciales	93,3	88,9
Logística	97,7	98,2
Otros	71,5	71,8

A 31 de diciembre de 2019 las rentas brutas por arrendamientos, así como el valor razonable de cada uno de los activos son los siguientes:

Ejercicio 2019

	Miles de euros	
	Renta Bruta (a)	Valor Razonable (b)
Oficinas	243.431	6.291.960
Net lease	86.962	1.873.228
Centros comerciales	127.300	2.540.437
Logística	53.796	1.136.961
Otros	14.429	451.255
Total	525.918	12.293.841

- (a) Las rentas brutas indicadas en el cuadro anterior hacen referencia a los ingresos por arrendamientos (Nota 7) de los inmuebles devengados desde su incorporación al Grupo, sin tener en cuenta las bonificaciones ni las linealizaciones de rentas.
- (b) Incluye inversiones inmobiliarias y el derivado implícito (Nota 10).

Ejercicio 2018

	Miles de euros	
	Renta Bruta (a)	Valor Razonable (b)
Oficinas	228.127	6.071.582
Net lease	96.721	1.874.867
Centros comerciales	108.905	2.491.277
Logística	50.327	971.008
Otros	15.628	454.814
Total	499.708	11.863.548

- (a) Las rentas brutas indicadas en el cuadro anterior hacen referencia a los ingresos por arrendamientos (Nota 7) de los inmuebles devengados desde su incorporación al Grupo, sin tener en cuenta las bonificaciones ni las linealizaciones de rentas.
- (b) Incluye inversiones inmobiliarias y el derivado implícito (Nota 10).

Los contratos de arrendamiento que el Grupo mantiene con sus clientes acuerdan una renta fija y, en su caso, una renta variable en función del desarrollo de la actividad de los inquilinos.

A 31 de diciembre de 2019 los cobros mínimos futuros por arrendamientos operativos no cancelables (calculado por su valor nominal) son los siguientes:

	Miles de euros	
	2019	2018
Hasta un año	472.507	475.065
Entre uno y cinco años	1.217.057	1.228.127
Más de cinco años	1.165.643	1.247.161
	2.855.207	2.950.353

9. Inversiones contabilizadas por el método de la participación

El movimiento experimentado en el ejercicio 2019 por las inversiones contabilizadas por el método de la participación es el siguiente:

	Miles de euros	
	2019	2018
Saldo inicial	169.133	371.408
Aplicación anticipada NIIF 16 (Nota 2.2.3)	-	13.010
Adiciones realizadas en el ejercicio	168.893	91.747
Retiros/ deterioros	-	(316.329)
Dividendos	(1.118)	(619)
Resultado del ejercicio	10.065	9.916
Saldo final	346.973	169.133

Los principales movimientos producidos en el ejercicio 2019 son los siguientes:

Con fecha 31 de octubre de 2019, la Sociedad Dominante ha adquirido a Desarrollos Urbanísticos Udra, S.A.U. una participación del 14,46% de Distrito Castellana Norte, S.A. (en adelante "DCN") por un importe total de 168.893 miles de euros. Adicionalmente, como parte integrante de la transacción de la compraventa, la Sociedad Dominante ha otorgado a Desarrollos Udra, S.A. un préstamo por importe de 129.109 miles de euros diferenciado en dos tramos: i) 86.397 miles de euros con vencimiento a 20 años y ii) 42.712 miles de euros con vencimiento en diciembre de 2019, ambos préstamos devengan un tipo de interés del 2% anual pagadero a vencimiento. Al 31 de diciembre de 2019 el segundo tramo se ha cobrado en su totalidad, quedando pendiente de cobro 86.695 miles de euros (86.397 de principal y 298 de intereses) en el epígrafe "Otros activos financieros no corrientes- Créditos a terceros" del balance consolidado adjunto (véase Nota 10). Dicho préstamo mantiene en garantía la participación en DCN que mantiene la citada sociedad.

Los principales movimientos producidos en el ejercicio 2018 fueron los siguientes:

Con fecha 19 de enero de 2018 Testa Residencial SOCIMI, S.A. canceló anticipadamente el contrato de prestación de servicios suscrito con la Sociedad Dominante. De acuerdo con los términos de dicho contrato, la Sociedad Dominante tenía derecho, en caso de que tuviera lugar una situación como la descrita anteriormente, a recibir una indemnización, cuyo importe se determinaba a partir del honorario de gestión anual y los años de vigencia pendientes. Como consecuencia de la resolución del contrato, la Sociedad Dominante devengó un ingreso por importe de 89.721 miles de euros que fueron liquidados íntegramente con la entrega de 640.693.342 acciones emitidas en la ampliación de capital realizada al respecto por Testa Residencial SOCIMI, S.A.

La ampliación de capital en la participada Testa Residencial SOCIMI, S.A. fue aprobada en la Junta General de Accionistas de fecha 26 de marzo de 2018, pasando la Sociedad Dominante a tener una participación del 16,95%.

Con fecha 14 de septiembre de 2018 la Sociedad Dominante formalizó un acuerdo de venta de la totalidad de su participación en Testa Residencial SOCIMI, S.A. El precio de la venta ascendía a 321,2 millones de euros, estando pendiente la formalización de la venta al cumplimiento de determinadas condiciones, situación que finalmente tuvo

lugar en diciembre de 2018. Como resultado de esta venta, el Grupo obtuvo un beneficio antes de impuestos por importe de 4.497 miles de euros registrados en el epígrafe "Resultado por enajenación de Instrumentos financieros" de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2018. Al 31 de diciembre de 2018 se encontraban pendientes de cobro 134 millones de euros, que han sido cobrados en su totalidad durante el ejercicio 2019.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2018, la Sociedad Dominante adquirió 1.500 participaciones del capital social de la sociedad G36 Development, S.L. por importe de 1.500 euros correspondientes al 50% del capital social.

Con fecha 1 de octubre de 2018 la Sociedad Dominante acudió a la ampliación de capital realizada por la sociedad G36 Development, S.L., suscribiendo 202.500 participaciones adicionales de un euro de valor nominal por importe de 2.025 miles de euros (importe que incluye prima de ascunción). Al cierre del ejercicio se encuentran totalmente suscritas y desembolsadas.

El detalle al 31 de diciembre de 2019 de las inversiones contabilizadas por el método de la participación, así como el resultado atribuible al Grupo es el siguiente:

2019

Sociedad asociada	Actividad	Domicilio	Porcentaje de Participación	Miles de euros	
				Inversión	Resultado atribuible al Grupo
Distrito Castellana Norte, S.A	Desarrollo urbanístico "Operación Chamartín" y explotación inmobiliaria	Madrid	14,46%	168.893	-
Centro Intermodal de Logística, S.A.	Gestión de la concesión portuaria de la Zona de Actividades Logísticas	Barcelona	48,50%	128.494	8.290
Paseo Comercial Carlos III, S.A.	Arrendamiento Centro comercial	Madrid	50%	38.200	1.430
Provitae Centros Asistenciales, S.L.	Servicios asistenciales	Madrid	50%	4.080	(25)
Otras participadas	-	-		7.306	370
				346.973	10.065

2018

Sociedad asociada	Actividad	Domicilio	Porcentaje de Participación	Miles de euros	
				Inversión	Resultado atribuible al Grupo
Testa Residencial, Socimi, S.A.	Arrendamiento residencial	Madrid	-	-	(15.520)
Centro Intermodal de Logística, S.A.	Gestión de la concesión portuaria de la Zona de Actividades Logísticas	Barcelona	48,50%	121.087	12.395
Paseo Comercial Carlos III, S.A.	Arrendamiento Centro comercial	Madrid	50%	36.769	12.361
Provitae Centros Asistenciales, S.L.	Servicios asistenciales	Madrid	50%	4.106	(371)
Otras participadas	-	-		7.171	1.051
				169.133	9.916

Todas las sociedades detalladas en los cuadros anteriores son consolidadas por el método de la participación.

Las magnitudes al 100% de las principales sociedades asociadas al Grupo (homogenizadas al marco normativo aplicable al Grupo) son las siguientes:

2019

	Miles de euros				
	Distrito Castellana Norte, S.A.	Provitae Centros Asistenciales, S.L.	Paseo Comercial Carlos III, S.A.	Centro Intermodal de Logística S.A. (CILSA)	Otros
Activos no corrientes	6.353	11.250	163.761	469.306	65.701
Activos corrientes	154.715	10	5.726	5.277	4.642
Pasivos no corrientes	10.235	986	87.294	182.869	26.566
Pasivos corrientes	6.013	2.113	5.794	26.772	3.489
Cifra de negocios	-	-	8.816	51.655	5.183
Resultado de las operaciones continuadas	-	(51)	2.861	17.093	1.073

2018

	Miles de euros			
	Provitae Centros Asistenciales, S.L.	Paseo Comercial Carlos III, S.A.	Centro Intermodal de Logística S.A. (CILSA)	Otros
Activos no corrientes	11.250	153.069	397.653	33.015
Activos corrientes	3	4.654	19.779	3.168
Pasivos no corrientes	988	81.966	151.685	14.402
Pasivos corrientes	2.054	2.219	16.080	1.989
Cifra de negocios	-	8.364	50.062	2.613
Resultado de las operaciones continuadas	(742)	24.723	25.557	3.252

Al cierre del ejercicio no se han identificado indicios de deterioro sobre el valor recuperable de las inversiones mantenidas.

10. Activos financieros corrientes y no corrientes

El desglose del saldo de este capítulo del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2019, atendiendo a su naturaleza es el siguiente:

Clasificación activos financieros por categorías:

	Miles de euros	
	2019	2018
No corriente:		
A valor razonable-		
Derivado implícito contrato arrendamiento BBVA	124.684	123.087
Activos disponibles para la venta	17.540	18.121
A coste amortizado-		
Instrumentos de patrimonio	1.174	2.223
Créditos a terceros	163.630	1.040
Créditos a empresas asociadas	625	625
Depósitos y fianzas	68.969	67.152
	376.622	212.248
Corriente:		
A coste amortizado-		
Inversiones en empresas asociadas	1.055	1.141
Otros activos financieros	6.668	7.747
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	30.263	167.481
	37.986	176.369

Para los activos financieros registrados a coste amortizado, el valor contable no difiere del valor razonable.

Derivados

Dentro del epígrafe “Derivados” se registra la valoración del derivado implícito correspondiente al multiplicador de inflación establecido en el contrato de arrendamiento con BBVA para la actualización anual de la renta (véase Nota 7). La variación positiva en el valor de dicho derivado durante el ejercicio 2019 asciende a 1.597 miles de euros (84.187 miles de euros de variación negativa en el ejercicio 2018). De dicha variación, 800 miles de euros negativos corresponden al importe cobrado por el Grupo como parte de la venta de sucursales de BBVA llevado a cabo en el ejercicio 2019. El resto de la variación, por importe de 2.397 miles de euros se encuentra registrado dentro del epígrafe “Variación de valor razonable en instrumentos financieros” de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2019 adjunta. La metodología utilizada en la valoración se desglosa en la Nota 5.6 y se encuadra en el nivel 2 de la jerarquía de valores razonables establecida por la NIIF 7, al estar referenciado a variables observables, pero distintos de los precios cotizados.

A continuación, se presenta un análisis de sensibilidad derivado de la variación en puntos porcentuales de las curvas de inflación:

Ejercicio 2019

Escenario	Miles de euros	
	Activo	Resultado antes de impuestos Consolidado
+50 bps	39.943	39.943
-50 bps	(27.807)	(27.807)

Ejercicio 2018

Escenario	Miles de euros	
	Activo	Resultado antes de impuestos Consolidado
+50 bps	37.394	37.394
-50 bps	(25.484)	(25.484)

Activos disponibles para la venta

En el epígrafe "Activos disponibles para la venta" se registran las participaciones que posee el Grupo en sociedades excluidas del perímetro de consolidación por ser inferiores al 20% y no mantener influencia significativa.

Al 31 de diciembre de 2019 incluye una participación en Aedas Homes, S.A. por importe de 17.540 miles de euros equivalente al 1,7% de su capital social. La variación negativa en 2019 en el valor razonable de esta participación (nivel jerárquico 1, véase Nota 5.6) por importe de 581 miles de euros se encuentra registrado en el epígrafe "Variación del valor razonable de instrumentos financieros".

El objeto social de la sociedad Aedas Homes, S.A. es la adquisición promoción y rehabilitación de cualesquiera bienes inmuebles, para la tenencia, disfrute, enajenación y arrendamiento de los mismos; la adquisición, tenencia, disfrute, permuta, venta y administración de valores mobiliarios nacionales o extranjeros, así como cualquier tipo de títulos o derechos, tales como las participaciones en sociedades de responsabilidad limitada.

Al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad Dominante tiene 817.727 acciones del capital de Aedas Homes, S.A. que representan el 1,7%.

Esta sociedad cotiza en el mercado continuo de la Bolsa de Madrid.

Créditos terceros

Con fecha 29 de noviembre de 2019 y como parte integrante de la transacción de venta del conjunto de activos inmobiliarios (véase Nota 7), la Sociedad Dominante ha otorgado un préstamo a Juno Holdings 1, S.a.r. l. por importe de 70.000 miles de euros y vencimiento en noviembre de 2021 bullet, dicho préstamo devenga un tipo de interés del 2% anual pagadero a vencimiento. Al 31 de diciembre de 2019 el importe pendiente de pago asciende a 70.000 miles de euros de principal y 127 miles de euros de intereses.

Adicionalmente, en este epígrafe, se encuentra registrado el préstamo concedido a Desarrollos Urbanísticos Udra, S.A.U. por importe de 86.397 miles de euros (véase Nota 9), que devenga un interés de mercado. Al 31 de diciembre de 2019 el importe pendiente de pago asciende a 86.397 miles de euros de principal y 298 miles de euros de intereses.

Depósitos y fianzas

Dentro del epígrafe de "Depósitos y fianzas" se incluyen principalmente las fianzas constituidas por los arrendatarios en concepto de garantía que el Grupo ha depositado en el Instituto de la Vivienda de cada comunidad autónoma, por importe de 66.488 miles de euros (64.587 miles de euros al 31 de diciembre de 2018). El saldo al 31 de diciembre de 2019 de las fianzas recibidas de los arrendatarios en concepto de garantía asciende a 75.563 miles de euros (73.686 miles de euros al 31 de diciembre de 2018), y figura en el epígrafe "Otros pasivos financieros- no corriente" del pasivo del estado de situación financiera consolidado del ejercicio 2019 adjunto (Nota 15).

Clasificación activos financieros por vencimientos:

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la clasificación de los activos financieros en función de sus vencimientos es la siguiente:

Ejercicio 2019

	Miles de euros				
	Menos de 1 año	Entre 1 y 5 años	Más de 5 años	Indeterminado	Total
Derivado implícito contrato arrendamiento BBVA	-	-	124.684	-	124.684
Activos disponibles para la venta	-	17.540	-	-	17.540
Instrumentos de patrimonio	-	-	-	1.174	1.174
Créditos a terceros y asociadas	-	70.874	86.695	6.686	164.255
Depósitos y Fianzas	-	-	-	68.969	68.969
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas	1.055	-	-	-	1.055
Otros activos financieros	6.668	-	-	-	6.668
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	30.263	-	-	-	30.263
Total activos financieros	37.986	88.414	211.379	76.829	414.608

Ejercicio 2018

	Miles de euros				
	Menos de 1 año	Entre 1 y 5 años	Más de 5 años	Indeterminado	Total
Derivado implícito contrato arrendamiento BBVA	-	-	123.087	-	123.087
Activos disponibles para la venta	-	18.121	-	-	18.121
Instrumentos de patrimonio	-	-	-	2.223	2.223
Créditos a terceros y asociadas	-	625	1.040	-	1.665
Depósitos y Fianzas	-	-	-	67.152	67.152
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas	1.141	-	-	-	1.141
Otros activos financieros	7.747	-	-	-	7.747
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	167.481	-	-	-	167.481
Total activos financieros	176.369	18.746	124.127	69.375	388.617

11. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2019 el epígrafe “Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar” incluye los siguientes conceptos:

	Miles de euros	
	2019	2018
Cientes y efectos comerciales a cobrar	27.318	26.179
Deudores por ventas	487	136.380
Empresas asociadas	340	1.255
Deudores varios	853	2.832
Personal	184	184
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 17)	11.748	12.575
Deterioro de créditos comerciales	(10.667)	(11.924)
	30.263	167.481

La cuenta “Clientes y efectos comerciales a cobrar” del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2019 adjunto, incluye, fundamentalmente, los saldos a cobrar por el alquiler de las inversiones inmobiliarias. Con carácter general, estas cuentas a cobrar no devengan tipo de interés alguno y sus condiciones de cobro varían entre el contado y 30 días, siendo el periodo medio de cobro aproximado de 5 días (5 días en 2018).

La disminución en la cuenta “Deudores por ventas” se debe al cobro correspondiente al importe aplazado del precio de venta de Testa Residencial SOCIMI, S.A. por importe de 134.470 miles de euros (Nota 9).

El análisis de la antigüedad de los saldos en mora pero no considerados deteriorados al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2019	2018
Menos de 30 días	3.541	3.423
De 31 a 60 días	1.247	1.659
De 61 a 90 días	747	668
Más de 90 días	657	769
	6.192	6.519

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 no existen cesiones a entidades financieras de créditos frente a clientes.

De acuerdo con la NIIF 9, el Grupo analiza de forma periódica el riesgo de insolvencia de sus cuentas por cobrar actualizando la provisión por deterioro correspondiente, los Administradores del Grupo consideran que el importe de las cuentas de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar se aproxima a su valor razonable.

El movimiento de la provisión por deterioro e incobrabilidad en el ejercicio 2019 y 2018 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros
Saldo al 31 de diciembre de 2017	(11.329)
Variaciones al perímetro	(2.355)
Dotaciones	(1.359)
Reversiones/aplicaciones	3.385
Otros	(266)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	(11.924)
Variaciones al perímetro	1.276
Dotaciones	(1.178)
Reversiones/aplicaciones	1.028
Otros	131
Saldo al 31 de diciembre de 2019	(10.667)

Las pérdidas por créditos incobrables han ascendido a 333 miles de euros en el ejercicio 2019.

La antigüedad de las cuentas por cobrar deterioradas es, en su mayor parte, superior a 6 meses.

La información sobre la concentración de clientes (clientes que representan una cifra significativa de las operaciones) se incluye en la información de segmentos incluida en la Nota 6.

12. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” incluye la tesorería del Grupo y depósitos bancarios a corto plazo con un vencimiento inicial de tres meses o un plazo inferior. El importe en libros de estos activos no difiere de su valor razonable.

Al 31 de diciembre 2019 y 2018 el importe incluido en el epígrafe “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” es de libre disposición, salvo por el importe de 6.749 miles de euros y 6.743 miles de euros, respectivamente. Estos importes, principalmente incluyen una cuenta reserva para hacer frente al pago del servicio a la deuda de un trimestre del préstamo hipotecario sindicado .

13. Patrimonio neto

La composición y el movimiento del patrimonio neto se presentan en el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado.

13.1 Capital social

Al 31 de diciembre de 2019, el capital social de Merlin Properties SOCIMI, S.A asciende a 469.771 miles de euros y está representado por 469.770.750 acciones ordinarias, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, todas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, otorgando a sus titulares los mismos derechos.

La totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante están admitidas a contratación pública y cotización oficial en las Bolsas de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia. La cotización de las acciones de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2019 y la cotización media del último trimestre han ascendido a 12,79 y 12,95 euros por acción, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2019, según información disponible en la CNMV, los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de Merlin Properties SOCIMI, S.A. tanto directas como indirectas, superiores al 3% del capital social, son los siguientes conforme a la información pública:

	Acciones			% del Capital
	Directas	Indirectas	Total	
Banco Santander, S.A.	78.437.100	26.172.125	104.609.225	22,268%
BlackRock, INC	-	18.773.897	18.773.897	3,996%

13.2 Prima de emisión

El texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo.

Esta reserva es de libre disposición siempre y cuando como consecuencia de su distribución no se sitúen los fondos propios de la Sociedad por debajo de la cifra del capital social. En este sentido, en el ejercicio 2019 la Junta General de Accionistas aprobó el reparto de dividendos por importe de 45.215 miles de euros con cargo a prima de emisión.

13.3 Otras reservas

El detalle de las reservas al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2019	2018
Reserva legal	47.193	26.336
Reservas en sociedades consolidadas	2.001.298	1.354.992
Otras reservas	45.784	35.445
Total otras reservas	2.094.275	1.416.773

Reserva legal

La reserva legal se dotará de conformidad con el artículo 274 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10 por 100 del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social.

No puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

Al 31 de diciembre de 2019, el Grupo no tiene dotada esta reserva con el límite mínimo que establece el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

De acuerdo con la Ley 11/2009, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), la reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta ley no podrá exceder del 20 por ciento del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

Reservas en sociedades consolidadas

El desglose de las reservas en sociedades consolidadas es el siguiente:

	Miles de euros	
	2019	2018
Merlin Properties SOCIMI, S.A.	780.763	334.099
Tree Inversiones Inmobiliarias, SOCIMI, S.A.	449.073	476.377
Merlin Retail, S.L.U.	121.401	108.701
Merlin Oficinas, S.L.U.	223.962	169.571
Merlin Logística, S.L.U.	211.033	129.448
Merlin Parques Logísticos, S.L.U.(*)	-	9.945
Varitelia Distribuciones, S.L.	43.743	36.121
Metroparque, S.A.	70.317	46.019
La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L.	14.281	11.402
Global Carihuela Patrimonio Comercial, S.A.	2.389	326
Sadorma 2003, S.L.	(5.386)	(5.447)
Parques Logísticos de la Zona Franca, S.A.	8.396	(7.543)
Sevisur Logística, S.A.	17.274	12.182
Desarrollo Urbano de Patraix, S.A.	238	(6.809)
Holding Jaureguizahar 2002, S.A.	-	(3)
Global Murex Iberia, S.L.	(12)	(12)
Exhibitions Company, S.A.U	(4)	13
Gescentesta, S.L.U.	480	387
MP Monumental, S.A.	37.135	17.227
MP Torre A, S.A.	9.838	8.569
MPCVI- Compra e venda Imobiliária, S.A.	9.665	7.733
MPEP-Properties Escritórios Portugal, S.A.	(31)	(19)
VFX Logística, S.A.	769	1.214
Promosete Investimentos Imobiliarios, S.A.	8.911	5.370
Praça do Marquês-Serviços auxiliares, S.A.	8.101	121
Forum Almada – Gestao Centro Comercial, Lda	(14.095)	-
Torre dos Oceanus Investimentos Imobiliarios,S.A.	3.057	-
	2.001.298	1.354.992

(*) Fusionada con Parques Logísticos de la Zona Franca, S.A (Nota 3)

Dividendo a cuenta

Con fecha 10 de octubre de 2019 el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante acordó la distribución de un importe de 92.939 miles de euros en concepto de dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio 2019. Este dividendo a cuenta fue satisfecho a los accionistas con fecha 28 de octubre de 2019.

Dividendos

Con fecha 10 de abril de 2019, la Junta General de Accionistas aprobó la distribución con cargo al resultado del ejercicio 2018 de un dividendo por importe de 94.194 miles de euros, así como la distribución de un dividendo adicional con cargo a prima de emisión por importe de 45.215 miles de euros.

13.4 Acciones propias

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad Dominante mantiene acciones propias por un importe de 56.860 miles de euros.

El movimiento habido durante el ejercicio 2019 ha sido el siguiente:

	Número de Acciones	Miles de euros
Saldo al 1 de enero de 2018	2.320.230	24.881
Adiciones	5.005.395	56.048
Retiros	(1.175.625)	(12.607)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	6.150.000	68.322
Adiciones	52.776	633
Retiros	(1.125.407)	(12.095)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	5.077.369	56.860

El 27 de abril de 2017, los Accionistas autorizaron al Consejo de Administración la adquisición de acciones de la Sociedad Dominante. En la Junta General de Accionistas celebrada el 7 de mayo de 2018, se revocó la autorización otorgada por la Junta General de abril de 2017 en la parte no utilizada, autorizando a continuación la adquisición de acciones de la propia Sociedad Dominante o por sociedades del Grupo, al amparo de los artículos 146 y concordantes de la Ley de Sociedades de Capital, cumpliendo los requisitos y limitaciones establecidos en la legislación vigente, durante el plazo de 5 años. La autorización incluye la adquisición de acciones que, en su caso, hayan de ser entregadas directamente a los trabajadores o administradores de la Sociedad Dominante o sociedades del Grupo como consecuencia del derecho de opción de que sean titulares o para la liquidación y pago a los mismos de planes de incentivos basados en entrega de acciones.

En el ejercicio 2019 la Sociedad Dominante ha adquirido 52.776 acciones propias a un coste medio de 11,99 euros la acción. Al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad Dominante mantiene acciones propias representativas del 1,0808% de su capital social.

Los retiros de acciones propias, por importe de 12.095 miles de euros (coste medio de 10,75 euros por acción) corresponden principalmente por importe de 11.503 miles de euros (coste medio de 10,73 euros por acción), a la entrega de acciones efectuada a los Consejeros Ejecutivos, Alta Dirección y resto del equipo directivo correspondientes al incentivo de remuneración variable "Plan de acciones 2016" acordado con los mismos (véase Nota 20) y por importe de 588 miles de euros a la entrega de acciones a empleados dentro del plan de retribución flexible.

13.5 Gestión del capital

Los objetivos del Grupo en la gestión del capital son salvaguardar la capacidad de continuar como una empresa en funcionamiento, de modo que pueda seguir dando rendimientos a los accionistas y beneficiar a otros grupos de interés y mantener una estructura óptima de capital para reducir el coste de capital.

Consistentemente con otros grupos en el sector, el Grupo controla la estructura de capital en base al ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como el endeudamiento neto dividido entre el capital total. El endeudamiento neto se determina por la suma de las deudas financieras, menos efectivo y otros medios líquidos equivalentes. El total del capital se calcula por la suma del patrimonio neto más el endeudamiento neto.

	Miles de euros	
	2019	2018
Total endeudamiento financiero	5.567.217	5.251.857
Menos- Efectivo y otros medios equivalentes y Otros activos financieros corrientes (a)	(384.724)	(375.665)
Deuda neta	5.182.493	4.876.192
Patrimonio neto	6.708.700	6.401.836
Total capital	11.891.193	11.278.028
Ratio de endeudamiento	43,58%	43,24%

- (a) Se incluye el importe del préstamo otorgado por la Sociedad Dominante a Juno Holdings I, S.A.R.L. por importe de 70.000 miles de euros, como parte integrante de la venta de un conjunto de activos inmobiliarios (Nota 7). En el ejercicio 2018 se incluye el importe de la cuenta a cobrar por la venta de Testa Residencial SOCIMI, S.A. por importe de 134.470 miles de euros cobrada íntegramente durante el ejercicio 2019. En ambos ejercicios, se incluye el importe de acciones en autocartera como Otros activos financieros corrientes.

13.6 Beneficio por acción

Básico

Las ganancias por acción básicas se calculan dividiendo el beneficio del ejercicio atribuible a los accionistas ordinarios de la Sociedad Dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el periodo, excluidas las acciones propias.

El detalle del cálculo de las ganancias por acción básicas es como sigue:

	2019	2018
Beneficio del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante (miles de euros)	563.639	854.878
Nº medio ponderado de acciones en circulación (en miles)	464.454	467.812
Ganancias por acción básicas (euros)	1,21	1,83

El número medio de acciones ordinarias en circulación se calcula como sigue:

	Número de acciones	
	2019	2018
Acciones ordinarias al inicio del periodo	469.770.750	469.770.750
Acciones propias	(5.077.369)	(6.150.000)
Ajuste promedio de las acciones en circulación	(238.899)	4.191.432
Número medio ponderado de las acciones ordinarias en circulación al 31 de diciembre de (acciones)	464.454.482	467.812.182

Diluido

De acuerdo con el párrafo 41 de la NIC 33 las acciones ordinarias potenciales se tratarán como dilusivas cuando, y sólo cuando, su conversión en acciones ordinarias podría reducir los beneficios por acción de las actividades continuadas.

Tal y como se indica en la Nota 20, el Grupo tiene concedido a sus directivos un plan de retribución variable liquidable en acciones condicionado a que la tasa de retorno obtenida por el accionista durante el período de 3 años finalizado en 2019 alcance un determinado nivel. El importe de esta retribución variable asciende a un máximo de 75 millones de euros que será liquidado con un número variable de acciones, limitado a un máximo de 6 millones. En caso de que, habiéndose devengado el importe máximo, éste no fuera cubierto por la entrega de acciones (cuyo valor se determina en función de la cotización), el Grupo liquidaría la diferencia en efectivo.

Teniendo en cuenta las características del plan (que se detallan en la Nota 20), y el cumplimiento de las condiciones del mismo, a 31 de diciembre de 2019 este tendría efecto dilusivo sobre las ganancias por acción.

Las ganancias por acción diluidas se calculan ajustando el beneficio del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante y el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación por todos los efectos dilutivos inherentes a las acciones ordinarias potenciales, es decir, como si se hubiera llevado a cabo la conversión de todas las acciones ordinarias potencialmente dilutivas.

Para la determinación de las acciones ordinarias potenciales del plan de retribución variable se ha considerado, tal y como señala el párrafo 46 de la NIC 33, como si el mismo estuviera integrado por un contrato para emitir un determinado número de acciones ordinarias a su precio medio de mercado durante el ejercicio, que no tendrán efecto dilutivo, y un contrato para emitir las restantes acciones ordinarias a título gratuito.

El detalle del cálculo de las ganancias por acción diluidas es como sigue:

	2019		
	Miles de euros	Miles de acciones	Beneficio por acción
Beneficio del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante (miles de euros)	563.639		
Nº medio ponderado de acciones en circulación (en miles)	-	464.454	1,21
Nº medio ponderado de acciones ordinarias potenciales a entregar por el plan de retribución variable.(Nota 20)	-	5.874	
Nº medio ponderado de acciones ordinarias potenciales no provisionadas a precio de mercado	-	(2.054)	
Ganancias por acción diluido (euros)	563.639	468.274	1,20

13.7 Ajustes en patrimonio por valoración

Este epígrafe del estado de situación financiera consolidado recoge el importe de las variaciones de valor de los derivados financieros designados como instrumentos de cobertura de flujo de efectivo. El movimiento del saldo de este epígrafe durante el ejercicio 2019 se presenta a continuación:

	Miles de euros
Saldo al 31 de diciembre de 2017	(35.806)
Cambios en el valor razonable de las coberturas en el ejercicio	(1.100)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	(36.906)
Cambios en el valor razonable de las coberturas en el ejercicio	(46.229)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	(83.135)

14. Pasivos financieros corrientes y no corrientes

Al 31 de diciembre de 2019 el detalle de pasivos corrientes y no corrientes es el siguiente:

	Miles de euros	
	2019	2018
No corriente:		
<i>Valorados a coste amortizado</i>		
Préstamo sindicado	850.000	841.905
Gastos de formalización del préstamo sindicado	(17.382)	(3.858)
Total préstamo sindicado	832.618	838.047
Préstamo hipotecario sindicado Senior (Tree)	692.520	707.975
Gastos de formalización del préstamo hipotecario sindicado (Tree)	(57.486)	(63.695)
Total préstamo hipotecario sindicado Senior (Tree)	635.034	644.280
Línea de crédito revolving	-	150.000
Préstamos hipotecarios	260.093	264.066
Gastos de formalización	(5.652)	(3.732)
Total otros préstamos	254.441	410.334
Obligaciones y bonos	3.750.000	3.250.000
Gastos de emisión de las obligaciones	(26.586)	(24.460)
Total obligaciones y bonos	3.723.414	3.225.540
Total coste amortizado	5.445.507	5.118.201
<i>Valorados a valor razonable</i>		
Instrumentos financieros derivados	95.695	39.807
Total a valor razonable	95.695	39.807
Total no corriente	5.541.202	5.158.008
Corriente:		
<i>Valorados a coste amortizado</i>		
Préstamos sindicados	2.501	26.879
Préstamo hipotecario sindicado Senior (Tree)	9.335	9.544
Obligaciones y bonos	34.631	34.007
Préstamos hipotecarios	5.100	4.256
Línea de crédito revolving	161	1.054
Gastos de formalización	(2)	(54)
Total Coste amortizado	51.726	75.686
<i>Valorados a valor razonable</i>		
Instrumentos financieros derivados	1.231	1.123
Total a valor razonable	1.231	1.123
Total corriente	52.957	76.809

Para los pasivos financieros valorados a coste amortizado, no existe diferencia significativa entre su valor contable y su valor razonable.

Con fecha 20 de abril de 2016 la Sociedad Dominante obtuvo de Standard & Poor's Rating Credit Market Services Europe Limited la calificación crediticia (rating) "BBB" con perspectiva estable. El 24 de mayo de 2018, Standard & Poor's actualizó esta calificación a "BBB" con perspectiva positiva. Adicionalmente, con fecha 17 de octubre de 2016, la Sociedad obtuvo de Moody's la calificación crediticia "investment grade" "Baa2".

14.1 Préstamos

El detalle de préstamos al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	Miles de euros				
	Deudas con entidades de crédito				
	Préstamo inicial / Límite	Gastos formalización de deudas (Nota 14.5)	31.12.2019		Intereses a corto plazo
			Largo plazo	Corto plazo	
Préstamos sindicados	881.000	(17.384)	850.000	1.905	596
Líneas de crédito revolving	700.000	-	-	-	161
Préstamo hipotecario sindicado Senior (Tree)	716.894	(57.486)	692.520	8.725	610
Préstamos hipotecarios resto de activos	268.000	(5.652)	260.093	3.974	1.126
Préstamo no hipotecario	115.000	-	-	-	-
Total	2.680.894	(80.522)	1.802.613	14.604	2.493

Ejercicio 2018

	Miles de euros				
	Deudas con entidades de crédito				
	Préstamo inicial / Límite	Gastos formalización de deudas (Nota 14.5)	31.12.2018		Intereses a corto plazo
			Largo plazo	Corto plazo	
Préstamos sindicados	1.290.000	(3.911)	841.905	25.877	1.002
Líneas de crédito revolving	420.000	-	150.000	-	1.054
Préstamo hipotecario sindicado Senior (Tree)	716.894	(63.695)	707.975	8.919	625
Préstamos hipotecarios resto de activos	268.000	(3.732)	264.066	3.115	1.141
Préstamo no hipotecario	51.000	-	-	-	-
Total	2.745.894	(71.338)	1.963.946	37.911	3.822

Préstamo sindicado y línea de crédito revolving Sociedad Dominante

Con fecha 25 de abril de 2019 el Grupo formalizó un préstamo sindicado senior por importe de 1.550 millones de euros que incluye dos tramos, un préstamo corporativo de 850 millones de euros y una línea de crédito corporativa de 700 millones de euros.

Esta financiación se destinó a la cancelación anticipada de la financiación corporativa existente, consistente en dos préstamos corporativos y dos líneas de crédito cuyos importes a cierre del ejercicio 2018 ascendían a 530 y 310 millones de euros para los préstamos corporativos y 100 y 320 millones de euros los límites de las líneas de crédito corporativas (150 millones de euros dispuestos a cierre del ejercicio 2018).

La duración de esta financiación es de 5 años, con vencimiento en 2024, con posibilidad de realizar dos extensiones opcionales de un año para el vencimiento de la línea de crédito. El préstamo corporativo devenga un tipo de interés de EURIBOR a un mes + 120 puntos básicos mientras que la línea de crédito revolving devenga un tipo de interés de EURIBOR a un mes + 90 puntos básicos. Ambas financiaciones incorporan un mecanismo de ajuste de coste basado en cuatro criterios de sostenibilidad.

El Grupo ha evaluado el efecto de la modificación de la financiación de acuerdo con la NIIF 9, concluyendo que la asociada al préstamo corporativo de 850 millones de euros no resulta una modificación sustancial. Por su parte, la línea de crédito corporativa de 700 millones de euros sí ha sido considerada como modificación sustancial, con respecto a la existente hasta la fecha por importe de 150 millones de euros.

En este contexto, el Grupo ha procedido a registrar la financiación corporativa de 850 millones de euros a su valor de acuerdo al tipo de interés efectivo de la deuda corporativa anterior, lo que ha supuesto el registro de un menor gasto financiero por importe de 7.797 miles de euros, incluido en el epígrafe "Gastos financieros" del periodo. El citado importe revertirá en la cuenta de resultados de los siguientes ejercicios como mayor gasto financiero.

Esta financiación mantiene los compromisos de mantenimiento de determinados ratios de cobertura, existentes en la anterior financiación y en los bonos del Grupo. En este sentido, los Administradores de la Sociedad Dominante han evaluado que dichos ratios se cumplen al 31 de diciembre de 2019 y no prevén que se incumplan en los próximos ejercicios.

Préstamo no hipotecario Sociedad Dominante

Con fecha 20 de diciembre de 2018 la Sociedad Dominante formalizó un préstamo sin garantía hipotecaria con el Banco Europeo de Inversiones por importe de 51.000 miles de euros y con vencimiento de 10 años. Con fecha 4 de noviembre de 2019 la Sociedad Dominante formalizó el segundo tramo del préstamo sin garantía hipotecaria con el Banco Europeo de Inversiones por importe de 64.000 miles de euros, ascendiendo el importe de los dos tramos a 115.000 miles de euros. Dicha financiación tiene un vencimiento de 10 años. Esta financiación se destinará al desarrollo de activos logísticos en la región de Castilla La Mancha. Al 31 de diciembre de 2019, la financiación no se encuentra dispuesta debido a que dicha disposición se encuentra sujeta al cumplimiento de una serie de hitos relacionados con el desarrollo de los activos, no habiendo gastos asociados por no disponibilidad.

Préstamos sindicados sociedades dependientes

Préstamo sindicado sin garantía hipotecaria suscrito por la sociedad Sevisur Logística, S.A. por un principal de 31.000 miles de euros con vencimiento en septiembre de 2020. Esta financiación está compuesta por dos tramos de 25.000 y 6.000 miles de euros, con un tipo de mercado de EURIBOR + 125 y 200 puntos básicos, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2019 el importe dispuesto de estos tramos asciende a 1.562 miles de euros y 343 miles de euros, respectivamente. Al cierre del ejercicio 2019 el Grupo cumple con los covenants establecidos en dicho contrato.

A cierre del ejercicio 2018 la sociedad Parc Logistic de la Zona Franca, S.A. mantenía una financiación sin garantía hipotecaria con un saldo de 23.336 miles de euros cuyo vencimiento era en 2019. Durante el ejercicio 2019, la sociedad procedió a su repago.

Préstamo hipotecario sindicado "Senior" (Tree):

El préstamo hipotecario sindicado senior de la sociedad dependiente Tree Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. fue suscrito el 29 de julio de 2010 y novado, por primera vez, el 30 de diciembre de 2014.

En este sentido, y tal y como se indica en las Nota 2.2.1. el impacto registrado en el ejercicio 2018, por la refinanciación del ejercicio 2014 y por la primera aplicación de la NIIF 9 "Instrumentos financieros", supuso al 1 de enero de 2018 un aumento en reservas y una disminución de la deuda por importe de 30.592 miles de euros, así como un mayor gasto financiero por importe de 10.083 miles de euros del citado ejercicio 2018.

Con fecha 29 de noviembre de 2018, el préstamo sindicado senior fue novado de forma que el vencimiento inicialmente previsto en 2024 se pospuso hasta el 31 de marzo de 2031 con la posibilidad de extender el vencimiento anualmente durante los próximos 3 años hasta el 31 de marzo de 2034. Esta financiación devenga un tipo de interés de EURIBOR a tres meses + 120 puntos básicos.

De acuerdo con la NIIF 9, el Grupo evaluó la naturaleza de la refinanciación acometida en el 2018, concluyendo que la misma no representaba una modificación sustancial (test del 10%). De acuerdo con la NIIF 9, la diferencia entre el valor de la deuda antigua a coste amortizado y la deuda nueva actualizada al tipo de interés efectivo de la deuda antigua, fue registrado como un resultado financiero por importe de 26.099 miles de euros, en el epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2018. Dicho importe revertirá en la cuenta de resultados consolidada de los ejercicios siguientes de acuerdo con el tipo de interés efectivo de la deuda.

De forma global y de acuerdo con la NIIF 9, a cierre de 2018 el Grupo registró un aumento en reservas de 30.592 miles de euros, un resultado financiero positivo de 16.016 miles de euros. En 2019 la aplicación del coste amortizado en relación con estos conceptos ha supuesto un gasto financiero de 4.439 miles de euros.

Esta financiación incluye compromisos de mantenimiento de determinados ratios de cobertura, estándares en este tipo de compañías inmobiliarias, tales como la proporción existente entre valor de los activos sobre la deuda pendiente ("Loan to Value"), la proporción existente entre los ingresos de la sociedad dependiente y el servicio de la deuda ("ICR") o el mantenimiento de un nivel mínimo de la calificación crediticia de BBVA por las entidades de rating. En este sentido, los Administradores de la Sociedad Dominante han evaluado que dichos ratios se cumplen al 31 de diciembre de 2019 y no prevén que se incumplan en los próximos ejercicios.

Préstamos hipotecarios resto de activos

Al 31 de diciembre de 2019 las sociedades dependientes del Grupo tenían contratados los siguientes préstamos hipotecarios:

Entidad financiera	Miles de euros				Garantía
	Préstamo Original	Largo Plazo	Corto Plazo	Intereses	
Allianz Real Estate	133.600	133.600	-	888	Hipotecaria
Caixabank	21.000	18.462	1.699	76	Hipotecaria
Caixabank	45.500	40.131	2.275	160	Hipotecaria
ING	67.900	67.900	-	2	Hipotecaria
Total	268.000	260.093	3.974	1.126	

Ejercicio 2018:

Entidad financiera	Miles de euros				Garantía
	Préstamo Original	Largo Plazo	Corto Plazo	Intereses	
Allianz Real Estate	133.600	133.600	-	888	Hipotecaria
Caixabank	21.000	20.160	840	81	Hipotecaria
Caixabank	45.500	42.406	2.275	169	Hipotecaria
ING	56.670	56.670	-	2	Hipotecaria
ING	11.230	11.230	-	1	Hipotecaria
Total	268.000	264.066	3.115	1.141	

Con fecha 19 de febrero de 2015, el Grupo suscribió con Allianz Real Estate, un préstamo con garantía hipotecaria sobre el centro comercial Marineda. El préstamo suscrito tiene un principal de 133.600 miles de euros, un plazo de 10 años, un tipo de interés fijo del 2,66% y repago íntegro de principal a vencimiento del mismo. Al cierre del ejercicio 2019 el Grupo cumple con los covenants establecidos en dicho contrato y los Administradores estiman que también se cumplirán en el ejercicio 2020.

Con fecha 26 de marzo de 2015, el Grupo se subrogó en un préstamo contraído con Caixabank, S.A. con garantía hipotecaria sobre el edificio de oficinas Alcalá 38-40. El préstamo tiene un principal de 21.000 miles de euros, un plazo de 15 años, un tipo de interés de EURIBOR 3 meses + 150 puntos básicos, una carencia de principal durante 4 años y repago íntegro por el método francés durante los 11 años restantes.

Con fecha 2 de octubre de 2015 el Grupo suscribió con Caixabank, S.A., un préstamo con garantía hipotecaria flotante de primer rango del portfolio compuesto por 33 activos inmobiliarios en Cataluña. El préstamo suscrito tiene un principal de 45.500 miles de euros destinados a financiar parte del precio de la adquisición del portfolio de activos, vencimiento en octubre de 2025 y devengo de interés de EURIBOR 3 meses + 150 puntos básicos hasta la finalización del préstamo pagaderos trimestralmente. Durante la vigencia del contrato se deben cumplir al cierre del ejercicio diversos ratios relativos a coberturas del servicio a la deuda y a niveles de endeudamiento neto con relación al GAV de los activos inmobiliarios. Al cierre del ejercicio 2019 el Grupo cumple con los covenants establecidos en dicho contrato y los Administradores estiman que también se cumplirán en el ejercicio 2020.

Con fecha 26 de abril de 2019 el Grupo formalizó un acuerdo de novación modificativa del préstamo hipotecario suscrito el 4 de diciembre de 2015 con ING Bank N.V. por la sociedad dependiente Merlin Logística S.L.U. El vencimiento de la financiación, inicialmente fijado en 2020, se pospuso hasta 2026. Esta financiación devenga un tipo de interés de EURIBOR a tres meses + 100 puntos básicos e incorpora un mecanismo de ajuste de coste basado en cuatro criterios de sostenibilidad. Esta financiación incluye compromisos de mantenimiento de determinados ratios de cobertura, tales como la proporción existente entre valor de los activos sobre la deuda pendiente ("Loan to Value") o la proporción existente entre los ingresos de la sociedad dependiente y el servicio

de la deuda ("ICR"). En este sentido, los Administradores de la Sociedad Dominante han evaluado que dichos ratios se cumplen al 31 de diciembre de 2019 y no prevén que se incumplan en los próximos ejercicios.

De acuerdo con la NIIF 9, el Grupo ha evaluado la naturaleza de la refinanciación acometida del préstamo de ING anterior, concluyendo que la misma no representa una modificación sustancial. En consecuencia, la diferencia entre el valor de la deuda antigua a coste amortizado y la deuda nueva actualizada al tipo de interés efectivo de la deuda antigua, ha sido registrado como un menor gasto financiero por importe de 2.291 miles de euros, en el epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2019. Dicho importe revertirá en la cuenta de resultados consolidada de los ejercicios siguientes de acuerdo con el tipo de interés efectivo de la deuda.

Vencimientos de la deuda

El detalle por vencimientos de estos préstamos es el siguiente:

Ejercicio 2019

	Miles de euros				
	Préstamos Sindicados	Préstamo H. Sindicado Senior Tree	Préstamos Hipotecarios	Línea de crédito revolving	Total
2020	1.905	8.725	3.974	-	14.604
2021	-	8.616	5.401	-	14.017
2022	-	10.201	5.914	-	16.115
2023	-	10.049	6.418	-	16.467
2024	850.000	9.899	6.921	-	866.820
Más de 5 años	-	653.755	235.439	-	889.194
	851.905	701.245	264.067	-	1.817.217

Ejercicio 2018

	Miles de euros				
	Préstamos Sindicados	Préstamo H. Sindicado Senior Tree	Préstamos Hipotecarios	Línea de crédito revolving	Total
2019	25.877	8.919	3.115	-	37.911
2020	1.905	8.808	71.874	-	82.587
2021	840.000	8.699	5.384	150.000	1.004.083
2022	-	10.299	5.877	-	16.176
2023	-	10.145	6.372	-	16.517
Más de 5 años	-	670.023	174.559	-	844.582
	867.782	716.893	267.181	150.000	2.001.856

El Grupo tiene créditos y préstamos no dispuestos a 31 de diciembre de 2019 con distintas entidades financieras por un importe de 700 millones de euros (a 31 de diciembre de 2018 ascendía a 273 millones de euros).

El Grupo no tiene endeudamiento a 31 de diciembre de 2019 y 2018 consignado en moneda distinta al euro.

No existen diferencias significativas entre el valor razonable y el valor en libros de pasivos financieros del Grupo.

El gasto financiero por intereses correspondiente a los préstamos ha ascendido a 27.810 miles de euros en 2019 (36.343 miles de euros en 2018) y se encuentra incluido en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2019 adjunta.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 los gastos de formalización de deuda se presentan minorando el saldo de "Deudas con entidades de crédito". Durante el ejercicio 2019 y 2018, el Grupo ha imputado un menor gasto de 1.092 miles de euros y 8.527 miles de euros, respectivamente en el epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta (véase Nota 18.d) asociados a la deuda. Esta imputación en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta incluye tanto la primera aplicación de la NIIF 9 como la imputación a la cuenta de pérdidas y ganancias a coste amortizado de la deuda.

14.2 Emisión de obligaciones

Con fecha 12 de mayo de 2017, la Sociedad Dominante suscribió un programa de emisión de bonos (Euro Medium Term Notes – EMTN) de hasta un importe de 4.000 millones de euros que sustituía al programa de emisión de bonos original y su suplemento suscritos el 25 de abril de 2016 y 14 de octubre de 2016, respectivamente, por un importe máximo global de 2.000 millones de euros.

El 18 de mayo de 2018, la Sociedad Dominante amplió dicho programa de emisión de bonos (Euro Medium Term Notes – EMTN) hasta un importe de 5.000 millones de euros.

Con fecha 4 de diciembre de 2019 se realizó una emisión de bonos ordinarios no subordinados en el euromercado por un importe total de 500 millones de euros. Los bonos se emitieron a un 99,174% de su valor nominal con vencimiento a 15 años y un cupón anual del 1,875% pagadero anualmente por años vencidos.

Los términos y condiciones de los bonos emitidos por el Grupo se rigen e interpretan de conformidad con el derecho inglés y cotizan en la Bolsa de Luxemburgo. Asimismo, el programa de emisión de bonos tiene las mismas garantías y obligaciones de cumplimiento de ratios del préstamo sindicado y la línea de crédito revolving. Al cierre del ejercicio 2019 el Grupo cumple con los covenants establecidos en dicho contrato y los Administradores estiman que también se cumplirán en 2020.

A 31 de diciembre de 2019 el detalle de los bonos emitidos por la Sociedad Dominante es el siguiente (en miles de euros):

Vencimiento	Nominal (Millones de euros)	Cupón	Cotización	Rentabilidad	Mercado
Mayo 2022	700	2,375%	MS + 32 p.b.	0,31%	Irlanda (a)
Abril 2023	850	2,225%	MS + 51 p.b.	0,46%	Luxemburgo
Mayo 2025	600	1,750%	MS + 72 p.b.	0,68%	Luxemburgo
Noviembre 2026	800	1,875%	MS + 84 p.b.	0,89%	Luxemburgo
Septiembre 2029	300	2,375%	MS + 119 p.b.	1,43%	Luxemburgo
Diciembre 2034	500	1,875%	MS + 146 p.b.	1,95%	Luxemburgo
	3.750	2,068%			

Ejercicio 2018

Vencimiento	Nominal (Millones de euros)	Cupón	Cotización	Rentabilidad	Mercado
Mayo 2022	700	2,375%	MS + 124 p.b.	1,27%	Irlanda (a)
Abril 2023	850	2,225%	MS + 145 p.b.	1,55%	Luxemburgo
Mayo 2025	600	1,750%	MS + 192 p.b.	2,31%	Luxemburgo
Noviembre 2026	800	1,875%	MS + 199 p.b.	2,56%	Luxemburgo
Septiembre 2029	300	2,375%	MS + 223 p.b.	3,09%	Luxemburgo
	3.250	2,097%			

(a) Como resultado de la combinación de negocios con Metrovacesa realizada en 2016, el Grupo registra la emisión de un bono realizada por Metrovacesa por importe de 700 millones de euros. Los términos y condiciones de estos bonos se rigen e interpretan de conformidad con el derecho inglés y cotizan en la Bolsa de Irlanda. Asimismo, esta emisión tiene las garantías y obligaciones de cumplimiento de ratios usuales en este tipo de operaciones. Al cierre del ejercicio 2019 el Grupo cumple con los covenants establecidos en dicho contrato y los Administradores estiman que también se cumplirán en el ejercicio 2020.

El gasto financiero por intereses correspondientes a las emisiones de obligaciones ha ascendido a 68.787 miles de euros (68.163 miles de euros en 2018) y se encuentra incluido en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2019 adjunta. Los intereses devengados y no pagados al 31 de diciembre de 2018 ascienden a 34.631 miles de euros (34.007 miles de euros en 2018). Los gastos de formalización de deuda imputados a la cuenta de resultados consolidada en 2019 han ascendido a 4.255 miles de euros (4.222 miles en 2018).

14.3 Derivados

El detalle al 31 de diciembre de 2019 de los instrumentos financieros derivados es el siguiente:

	Miles de euros	
	2019	2018
No corriente		
De tipo de interés	95.695	39.807
Total No corriente	95.695	39.807
Corriente		
De tipo de interés	1.231	1.123
Total Corriente	1.231	1.123

Para la determinación del valor razonable de los derivados de tipo de interés, el Grupo utiliza el descuento de los flujos de caja en base a los implícitos determinados por la curva de tipo de interés del euro según las condiciones de mercado en la fecha de valoración.

Estos instrumentos financieros se han clasificados como de nivel 2 según la jerarquía de cálculo establecida en la NIIF 7.

El detalle de los instrumentos financieros derivados incluidos en el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

Ejercicio 2019

	Miles de euros	
	Activo Financiero	Pasivo Financiero
No corriente		
De tipo de interés	-	95.695
Derivado implícito contrato	-	-
Arrendamiento BBVA (Nota 10)	124.684	-
Corriente		
De tipo de interés	-	1.231
Total derivados reconocidos	124.684	96.926

Ejercicio 2018

	Miles de euros	
	Activo Financiero	Pasivo Financiero
No corriente		
De tipo de interés	-	39.807
Derivado implícito contrato	-	-
Arrendamiento BBVA (Nota 10)	123.087	-
Corriente		
De tipo de interés	-	1.123
Total derivados reconocidos	123.087	40.930

A cierre del ejercicio 2019 los instrumentos financieros de cobertura de tipo de interés proceden, principalmente, del préstamo sindicado corporativo de la Sociedad Dominante, que fue refinanciado en el primer semestre del

ejercicio 2019, así como de la financiación sindicada hipotecaria de la filial Tree Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A.

Con motivo de la refinanciación del préstamo sindicado de la Sociedad Dominante, se suscribió una nueva cobertura de tipos de interés (IRS) para cubrir la extensión del vencimiento de la financiación de 2021 a 2024. El nocional contratado asciende a 850.000 miles de euros con coste del 0,0154%.

El 26 de abril de 2019 la sociedad dependiente Merlin Logística S.L.U., en el marco de la refinanciación del préstamo hipotecario con ING Bank N.V., suscribió una nueva cobertura de tipos de interés (IRS) para cubrir la extensión del vencimiento de la financiación de 2020 a 2026. El nocional contratado asciende a 67.900 miles de euros con coste del 0,31%.

El 29 de noviembre de 2018, tras la amortización anticipada realizada en el préstamo de TREE Inversiones Inmobiliarias SOCIMI S.A. como consecuencia de la venta de 166 sucursales, se produjo la cancelación anticipada parcial del nocional de la cobertura de tipo de interés, reduciéndose éste a 716.894 miles de euros. El coste de dicha cancelación ascendió a 6.797 miles de euros, incluidos en el epígrafe de gastos financieros en la cuenta de resultados consolidada adjunta del ejercicio 2018. Adicionalmente, como consecuencia de la novación del préstamo, el 18 de diciembre de 2018 se suscribió una nueva cobertura de tipos de interés (IRS) para cubrir la extensión del vencimiento del préstamo hipotecario de 2024 a 2031. El nocional contratado ascendió a 662.514 miles de euros y un coste del 1,693%.

Los derivados contratados por el Grupo y sus valores razonables son los siguientes (en miles de euros):

Ejercicio 2019

Tipo de interés	Interés Contratado	Valor Razonable	Miles de euros				
			Nocional vivo a cada fecha				
			2019	2020	2021	2022	Años posteriores
Sindicado Sociedad Dominante (finaliz. 2021)	0,0981% - (0,12%)	(5.290)	840.000	840.000	-	-	-
Sindicado Sociedad Dominante inicio 2021)	0.0154%	(5.279)			850.000	850.000	850.000
Tree Inversiones (finaliz. 2024)	0,959%	(38.505)	707.553	698.213	688.405	677.196	665.987
Tree Inversiones (inicio 2024)	1,693%	(44.590)	-	-	-	-	660.029
Otras filiales	2,085% - 0,25%	(2.031)	110.306	67.900	67.900	67.900	67.900
		(95.695)	1.657.859	1.606.113	1.606.305	1.595.096	2.243.916

Ejercicio 2018

Tipo de interés	Interés Contratado	Valor Razonable	Miles de euros				
			Nocional vivo a cada fecha				
			2018	2019	2020	2021	Años posteriores
Sindicado Sociedad Dominante	0,0981% - (0,12%)	(5.241)	840.000	840.000	840.000	-	-
Tree Inversiones (finaliz. 2024)	0,959%	(29.130)	716.894	707.553	698.213	688.405	677.196
Tree Inversiones (inicio 2024)	1,693%	(4.368)	-	-	-	-	660.029
Otras filiales	2,085% - 0,25%	(1.068)	115.081	110.306	-	-	-
		(39.807)	1.671.975	1.657.859	1.538.213	688.405	1.337.225

El Grupo ha optado por la contabilidad de coberturas designando adecuadamente las Relaciones de Cobertura en las que estos instrumentos derivados son instrumentos de cobertura de la financiación utilizada por el Grupo, neutralizando las variaciones de flujos por pagos de intereses fijando el tipo fijo a pagar por la misma. Los únicos derivados que son altamente efectivos de manera prospectiva y retrospectiva, de forma acumulada, desde la fecha de designación son los asociados a la financiación de Tree, por lo que sus cambios de valor se registran en patrimonio.

El Grupo ha registrado en el patrimonio neto el importe del valor razonable de los derivados que cumplen los requisitos de eficacia, sin considerar efecto fiscal alguno debido al acogimiento al régimen SOCIMI. En el epígrafe "Variación de valor razonable en instrumentos financieros" de la cuenta de resultados consolidada el Grupo ha

registrado como consecuencia de los instrumentos financieros derivados que no han cumplido los requisitos de cobertura por ineficacia 12.884 miles de euros negativos en 2019 (14.669 miles de euros negativos en 2018).

Con la adopción de la NIIF 13 el Grupo ha realizado un ajuste en las técnicas de valoración para la obtención del valor razonable de sus derivados. El Grupo incorpora un ajuste de riesgo de crédito bilateral con el objetivo de reflejar tanto el riesgo propio como de la contraparte en el valor razonable de los derivados. La metodología aplicada por el Grupo ha sido la del descuento de flujos considerando una tasa de descuento afectada por el riesgo propio de estos instrumentos financieros.

Para el cálculo del valor razonable de los derivados financieros el Grupo ha aplicado metodologías de valoración de amplia aceptación en el mercado, que recogen la exposición actual y futura esperada, ajustada por la probabilidad de impago y por la pérdida potencial o severidad en caso de incumplimiento del contrato. De esta forma, se ha estimado el CVA (Credit Value Adjustment) o riesgo de crédito de la contrapartida y el DVA (Debt Value Adjustment) o riesgo de crédito propio.

La exposición actual y esperada en el futuro se estima en base a la simulación de escenarios de movimientos en las variables del mercado, como son las curvas de tipos de interés, tipo de cambio y volatilidades en función de las condiciones del mercado en la fecha de valoración.

Adicionalmente, para el ajuste del riesgo de crédito se ha tenido en cuenta la exposición neta del Grupo a cada una de las contrapartes, en caso de que los derivados financieros contratados con estas se encuentren incluidos dentro de un contrato marco de operaciones financieras que contemple el neteo de posiciones. En el caso de las contrapartes con información de crédito disponible, los spreads de crédito se han obtenido a partir de los CDS (Credit Default Swaps) cotizados en mercado, mientras que para aquellas sin información disponible se han utilizado las referencias de entidades comparables. Para las valoraciones de los derivados a valor razonable el Grupo tiene contratado los servicios de Chatham Financial Europe Ltd.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el efecto en el pasivo y en la cuenta de pérdidas y ganancias antes de impuestos de la variación de 50 puntos básicos en la tasa de riesgo de crédito estimada sería el siguiente:

Ejercicio 2019

Escenario	Miles de euros		
	Pasivo	Patrimonio Neto	Resultado antes de impuestos Consolidado
Aumento tasa de riesgo de crédito en 5%	(57.253)	55.476	1.777
Disminución tasa de riesgo de crédito en 5%	60.114	(46.798)	(13.316)

Ejercicio 2018

Escenario	Miles de euros		
	Pasivo	Patrimonio Neto	Resultado antes de impuestos Consolidado
Aumento tasa de riesgo de crédito en 5%	(48.569)	37.060	11.509
Disminución tasa de riesgo de crédito en 5%	51.257	(32.990)	(18.267)

14.4 Conciliación del valor en libros de los pasivos originados por actividades de financiación

El desglose de las actividades de financiación y su impacto en los flujos de caja del Grupo durante 2019 ha sido el siguiente:

Miles de euros						
			Sin impacto en caja			
	31/12/2018	Flujos de caja actividades financiación (neto)	Reclasificaciones de deuda	Intereses devengados	Otros ajustes	31/12/2019
Préstamos a largo plazo	1.813.946	3.271	(14.604)	-		1.802.613
Préstamos a corto plazo	40.679	(62.315)	14.604	23.968		16.936
Líneas crédito revolving l/p	150.000	(150.000)	-	-		-
Líneas crédito revolving c/p	1.054	(4.735)	-	3.842		161
Bonos	3.284.007	431.837	-	68.787		3.784.631
	5.289.686	218.058	-	96.597	-	5.604.341

Miles de euros						
			Sin impacto en caja			
	31/12/2017	Flujos de caja actividades financiación	Reclasificaciones de deuda	Intereses devengados	Otros ajustes	31/12/2018
Préstamos a largo plazo	2.024.984	(173.126)	(37.911)	-	-	1.813.946
Préstamos a corto plazo	17.789	(47.882)	37.911	32.861	-	40.679
Líneas crédito revolving l/p	-	150.000	-	-	-	150.000
Líneas crédito revolving c/p	113	(2.460)	-	3.401	-	1.054
Leasing a corto plazo	123.555	(123.578)	-	12	11	-
Bonos	3.284.007	(68.163)	-	68.163	-	3.284.007
	5.450.448	(265.209)	-	104.437	11	5.289.686

	31/12/2019	31/12/2018
Préstamos a largo plazo	1.802.613	1.813.946
Préstamos a corto plazo	16.936	40.679
Líneas crédito revolving l/p	-	150.000
Líneas crédito revolving c/p	161	1.054
Leasing a corto plazo	-	-
Bonos	3.784.631	3.284.007
	5.604.341	5.289.686
Derivados no corrientes	95.695	39.807
Derivados corrientes	1.231	1.123
Gastos de formalización		
Préstamo sindicado	(17.382)	(3.911)
Hipotecario sindicado senior	(57.486)	(63.695)
Emisión de obligaciones	(26.586)	(24.460)
Otros	(5.654)	(3.732)
Total pasivos corrientes y no corrientes	5.594.159	5.234.818

Adicionalmente, en el marco de los contratos de cobertura de tipo de interés suscritos (ver nota 14.3), el saldo neto de las liquidaciones ha ascendido a 13.409 miles de euros en el ejercicio 2019 (24.347 miles de euros en el ejercicio 2018).

14.5 Gastos formalización de deudas

El movimiento habido en los gastos de formalización de deudas durante los ejercicios 2019 y 2018 es el siguiente:

Miles de euros					
	31/12/2018	Imputación a la cuenta de resultados – Coste amortizado	Impacto cuenta de resultados NIIF 9	Activaciones de gastos de formalización	31/12/2019
Préstamos Sindicados	3.912	(2.074)	7.797	7.750	17.384
Préstamo sindicado Senior (Tree)	63.695	(1.771)	(4.439)	-	57.486
Préstamos hipotecarios resto de activos	3.732	(712)	2.291	340	5.652
Obligaciones y Bonos	24.460	(4.255)	-	6.380	26.586
	95.799	(8.812)	5.649	14.470	107.108

Miles de euros						
	31/12/2017	Imputación a la cuenta de resultados – Coste amortizado	Impacto cuenta de resultados NIIF 9	Impacto Reservas NIIF 9 (Nota 2.2.3)	Activaciones de gastos de formalización	31/12/2018
Préstamos Sindicados	5.644	(1.732)	-	-	-	3.912
Préstamo sindicado Senior (Tree)	16.283	(4.931)	16.016	30.592	5.735	63.695
Préstamos hipotecarios resto de activos	4.558	(826)	-	-	-	3.732
Obligaciones y Bonos	28.682	(4.222)	-	-	-	24.460
	55.166	(11.711)	16.016	30.592	5.735	95.799

15. Otros pasivos corrientes y no corrientes

El detalle de estos epígrafes al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	Miles de euros			
	2019		2018	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Otras provisiones	33.708	778	56.441	867
Fianzas y depósitos recibidos	92.257	646	88.400	787
Pasivos por impuesto diferidos	687.654	-	666.563	-
Otras deudas	28.207	5.930	24.897	5.388
Otros pasivos corrientes		7.847	-	7.282
Total	841.826	15.201	836.301	14.324

En el epígrafe “Otras provisiones”, se incluye la provisión correspondiente a la retribución variable indicada en la Nota 20 por importe de 22.825 miles de euros (46.253 miles de euros en 2018) y que será desembolsada a largo plazo.

Adicionalmente, se recogen, las provisiones por la valoración del riesgo asociado a una serie de litigios y reclamaciones de terceros derivadas del ejercicio de la actividad del Grupo, que han sido registradas de acuerdo con las mejores estimaciones existentes.

Asimismo, se registran en dicho epígrafe los pasivos por deudas tributarias sobre las que existe incertidumbre sobre su cuantía o vencimiento, siendo probable que el Grupo tenga que desprenderse de recursos para cancelar estas obligaciones como consecuencia de una obligación presente.

En el epígrafe “Fianzas y depósitos recibidos” se recogen, fundamentalmente, los importes entregados por los arrendatarios en concepto de garantía y que serán devueltos a la finalización de los contratos.

La Sociedad Dominante y la mayor parte de sus sociedades dependientes están acogidas al régimen SOCIMI. En virtud de dicho régimen, las plusvalías que se obtengan por la venta de activos tributarán a un tipo del 0% siempre y cuando se cumplan determinados requisitos (básicamente que los activos hayan permanecido como mínimo 3 años en propiedad de la SOCIMI). Para aquellos activos adquiridos con anterioridad a la incorporación al régimen SOCIMI, la plusvalía que se obtenga por la venta se distribuirá linealmente (salvo prueba en contrario) durante los ejercicios en que el activo haya permanecido en propiedad de la SOCIMI. La plusvalía correspondiente a los ejercicios previos a la incorporación al régimen SOCIMI estará sujeta a una tributación al tipo general mientras que para el resto de ejercicios el tipo será del 0%. En este sentido, los Administradores de la Sociedad Dominante han realizado una estimación sobre el tipo fiscal aplicable a la plusvalía fiscal de los activos adquiridos con anterioridad a su incorporación al régimen SOCIMI (calculada a partir del valor razonable de los activos que se obtiene de las tasaciones a la fecha de la combinación de negocios y al 31 de diciembre de 2019), registrando el pasivo por impuesto diferido correspondiente.

En relación con las inversiones inmobiliarias adquiridas con posterioridad a la incorporación de la Sociedad Dominante o sus sociedades dependientes al régimen SOCIMI, los Administradores de la Sociedad Dominante no contemplan que vaya a tener lugar la enajenación de las mismas en un plazo inferior a tres años por lo que no han se han registrado el pasivo por impuestos diferidos correspondiente a las variaciones en el valor razonable ocurridas desde su adquisición al ser el tipo fiscal aplicable el 0%.

16. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2019	2018
Corriente		
Proveedores	69.400	41.173
Acreedores varios	13.598	5.195
Remuneraciones pendientes de pago	51.922	8.900
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 17)	9.747	13.379
Anticipos de clientes	65	736
Total	144.732	69.383

En el epígrafe “Remuneraciones pendientes de pago”, se incluye la provisión correspondiente a la retribución variable correspondiente al Plan de Incentivos a Largo Plazo 2017-2019 referenciada a la cotización de la acción indicada en la Nota 20 por importe de 35.526 miles de euros.

El importe en libros de los acreedores comerciales se aproxima a su valor razonable.

Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre:

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	2019	2018
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	33,6	47,0
Ratio de operaciones pagadas	34,2	46,7
Ratio de operaciones pendientes de pago	24,7	52,9
	Miles de euros	
Total pagos realizados	154.722	179.583
Total pagos pendientes	11.216	7.452

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del periodo medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" del pasivo corriente del balance de situación adjunto.

Se entiende por "Periodo medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

El plazo máximo legal de pago aplicable al Grupo según Ley 11/2013 de 26 de julio es de 30 días a partir de la publicación de la mencionada Ley y hasta la actualidad (a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días).

17. Administraciones Públicas y situación fiscal

a) Saldos mantenidos con las Administración Públicas

Al 31 de diciembre de 2019 los principales saldos deudores y acreedores con las Administraciones Públicas son los siguientes:

Ejercicio 2019

	Miles de euros			
	Activos fiscales		Pasivos fiscales	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Hacienda Pública por retenciones y otros conceptos	-	3.909	-	3.321
Hacienda Pública por IVA	-	7.839	-	6.167
Créditos fiscales	87.778	-	-	-
Hacienda Pública por impuesto corriente	-	-	-	1.113
Organismos de la Seguridad Social Acreedores	-	-	-	259
Pasivos por impuesto diferido	-	-	687.654	-
	87.778	11.748	687.654	10.860

	Miles de euros			
	Activos fiscales		Pasivos fiscales	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Hacienda Pública por retenciones y otros conceptos	-	5.528	-	3.385
Hacienda Pública por IVA	-	6.930	-	9.790
Créditos fiscales	88.415	-	-	-
Hacienda Pública por impuesto corriente	-	-	-	16.036
Organismos de la Seguridad Social Acreedores	-	-	-	205
Pasivos por impuesto diferido	-	-	666.563	-
	88.415	12.458	666.563	29.416

b) Conciliación del resultado contable y la base imponible fiscal

Al 31 de diciembre de 2019 la base imponible fiscal ha sido calculada partiendo del resultado contable del ejercicio más el efecto de la variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias, así como las diferencias temporales por las limitaciones existentes. A fecha de cierre de las cuentas anuales, el Grupo no ha registrado un activo por impuesto diferido por este concepto, al estar sujeto, en general, a un tipo fiscal del 0% por estar acogida la Sociedad Dominante y la mayor parte de las sociedades dependientes al régimen SOCIMI.

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por impuesto del ejercicio consolidado al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2019	2018
Resultado antes de impuestos	590.710	913.024
Diferencias permanentes:		
- Diferencia negativa en combinaciones de negocios	2.866	20.523
- Ajustes de Consolidación al Resultado	24.200	193.135
- Ajustes fiscales Resultado de Explotación	194.025	85.486
- Gastos financieros no deducibles	-	23.842
- Resultados integradas por el método de la participación	(10.065)	(9.916)
- Ajustes fiscales al margen de la venta de activos	-	(15.748)
- Otras diferencias permanentes	(7.221)	61.960
Diferencias temporarias:		
- Variación del valor de las inversiones inmobiliarias	(354.972)	(629.184)
- Ajustes a la amortización	(84.709)	(72.866)
Compensación de Bases Imponibles negativas	-	(29.675)
Base imponible ajustada	354.834	540.581

La Sociedad Dominante y una parte relevante de sus sociedades dependientes están acogidas al régimen SOCIMI. Tal y como se indica en la Nota 5.12, la tributación de este régimen se construye sobre un tipo del 0%, siempre que se cumplan ciertos requisitos.

En relación con las diferencias permanentes - ajustes de consolidación al resultado, se recogen principalmente los resultados de las sociedades integradas por el método de la participación, así como la incorporación de los gastos de amortización de las inversiones inmobiliarias no recogidos en el Resultado antes de impuestos de los Estados Financieros Consolidados adjuntos.

En relación con las diferencias temporarias, estas surgen por la variación en el valor de las inversiones inmobiliarias (IAS 40- modelo valor razonable). En este sentido, cabe destacar que para aquellas inversiones inmobiliarias adquiridas por sociedades dependientes acogidas previamente al régimen SOCIMI, en la medida que los

Administradores de la Sociedad Dominante estiman y manifiestan que las inversiones inmobiliarias no se venderán con anterioridad a 3 años, al ajuste por valor razonable efectuado en 2019 y 2018 se le debe aplicar una tasa fiscal del 0% por lo que el pasivo por impuesto diferido es también nulo.

c) Conciliación del resultado del gasto por impuesto

	Miles de euros	
	2019	2018
Gasto por incremento de valor de las inversiones inmobiliarias (a)	(23.016)	(19.029)
Gasto por ventas de inmuebles en Régimen SOCIMI (b)	(1.526)	(10.732)
Gasto por ventas de inmuebles fuera del Régimen SOCIMI (c)	(184)	(22.360)
Gasto por resultados al tipo general	(4.862)	(4.430)
Ingreso por ajuste resultados años anteriores	998	-
Regularización Activos y pasivo por impuesto diferido (d)	-	(1.503)
Otros conceptos	1.519	(92)
Total gasto por impuesto	(27.071)	(58.146)

- (a) Corresponde al incremento de valor de los activos de las sociedades dependientes no SOCIMIS (residentes en Portugal, las cuales cumplen los requisitos establecidos en el artículo 2.1.c) de la Ley de SOCIMI para ser consideradas como activos aptos a los efectos del citado régimen). El importe resultante es el resultado de aplicar al incremento de valor el tipo fiscal que los Administradores estiman que será aplicable a la plusvalía.
- (b) Ajuste correspondiente en el ejercicio 2018 al beneficio surgido en los estados financieros individuales de la sociedad Tree Inversiones Inmobiliarias, SOCIMI, S.A. como resultado de la venta de los activos inmobiliarios (sucursales BBVA, véase Nota 7).
- (c) Ajuste realizado en el ejercicio 2018 correspondiente a la venta de Testa Residencial SOCIMI, S.A. (véase Nota 9)
- (d) Durante el ejercicio 2018, el Grupo realizó un análisis detallado de los activos y pasivos por impuesto diferidos registrados, procediendo a la regularización de aquellos que estimaron no serán recuperables o exigibles al cierre del ejercicio. Del análisis realizado en el ejercicio 2019, no se han puesto de manifiesto regularizaciones adicionales a las ya contempladas en el ejercicio anterior.

d) Activos por impuesto diferidos registrados

Al 31 de diciembre de 2019, el detalle de los créditos fiscales por bases imponibles negativas pendientes de compensar es el siguiente:

Ejercicio 2019

	Miles de euros	
	Registradas Importe en Base	Crédito Fiscal
<i>Bases imponibles negativas:</i>		
Ejercicio 2009	139.838	34.960
Ejercicio 2010	7.516	1.879
Ejercicio 2011	109.679	27.420
Ejercicio 2018	718	180
Ejercicio 2019	461	115
Total bases imponibles negativas	258.212	64.554
Otros impuestos diferidos registrados	92.899	23.224
Total activo por impuesto diferido activado	351.111	87.778

El epígrafe “Otros impuestos diferidos registrados” incluye principalmente las diferencias temporales originadas por la limitación de las amortizaciones de los activos procedentes de la adquisición del subgrupo Testa y Metrovacesa, y deducciones fiscales pendientes de aplicar, principalmente, por reinversión.

Los activos por impuesto diferido indicados anteriormente han sido registrados en el estado de situación financiera consolidado por considerar los Administradores del Grupo que, conforme a la mejor estimación sobre los resultados futuros del Grupo, incluyendo determinadas actuaciones de planificación fiscal, es probable que dichos activos sean recuperados.

El detalle de los activos fiscales no registrados al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	Miles de euros
	No Registradas
	Importe en Base
<i>Bases imponibles negativas:</i>	
Ejercicio 2009	52.955
Ejercicio 2010	5.673
Ejercicio 2011	46.174
Ejercicio 2012	5.417
Ejercicio 2013	440
Ejercicio 2014	31.299
Ejercicio 2017	291
Ejercicio 2018	1.081
Total bases imponibles negativas	143.330

e) Pasivos por impuesto diferido

Tal y como se ha indicado anteriormente, los pasivos por impuesto diferido surgen, principalmente, de las combinaciones de negocio realizadas en los últimos ejercicios y el incremento de valor de los activos de Tree Inversiones Inmobiliarias, SOCIMI, S.A. (activos adquiridos con anterioridad a su incorporación al régimen SOCIMI) y de las sociedades dependientes no SOCIMIS (residentes en Portugal, las cuales cumplen los requisitos establecidos en el artículo 2.1.c) de la Ley de SOCIMI para ser consideradas como activos aptos a los efectos del citado régimen).

El movimiento al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	Miles de euros
Total pasivo por impuesto diferido 31 de diciembre 2017	592.418
Incremento de valor de las inversiones inmobiliarias	19.029
Adición por combinación de negocios (Nota 3)	98.167
Diferencias temporarias	(2.710)
Regularización pasivos diferidos (Nota 17-c)	(40.341)
Total pasivo por impuesto diferido 31 de diciembre 2018	666.563
Incremento de valor de las inversiones inmobiliarias	23.016
Adición por combinación de negocios (Nota 3)	671
Diferencias temporarias	(2.596)
Total pasivo por impuesto diferido 31 de diciembre 2019	687.654

Según se indica en la Nota 18-b el incremento de valor de las inversiones inmobiliarias adquiridas por sociedades dependientes sujetas a régimen SOCIMI generan diferencias temporarias a tasa fiscal del 0%, motivo por el que no se ha reconocido pasivo por impuesto diferido alguno.

f) Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2019, la Sociedad Dominante y una parte de sus sociedades dependientes tienen abiertos a inspección todos los impuestos desde su constitución. El resto de sociedades dependientes tienen abiertos a inspección los ejercicios 2015 a 2018 del Impuesto sobre Sociedades y los ejercicios 2016 a 2019 para los demás impuestos que le son de aplicación. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a los estados financieros consolidados. Adicionalmente, en la Ley 34/2015, de 21 de septiembre, de modificación parcial de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria se establece que el derecho de la Administración para iniciar el procedimiento de comprobación de las bases o cuotas compensadas o pendientes de compensación o de deducciones aplicadas o pendientes de aplicación, prescribirá a los diez años a contar desde el día siguiente a aquel en que finalice el plazo reglamentario establecido para presentar la declaración o autoliquidación correspondiente al ejercicio o periodo impositivo en que se generó el derecho a compensar dichas bases o cuotas o a aplicar dichas deducciones.

En el ejercicio 2019, la sociedad del Grupo TREE Inversiones Inmobiliarias Socimi, S.A. ha sido comunicada por la Inspección tributaria del inicio de actuaciones de comprobación e investigación de carácter parcial de la deducibilidad de los gastos a efectos del Impuesto sobre Sociedades de 2014. Los Administradores estiman que dicha actuación no tendrá impacto relevante en las presentes cuentas anuales consolidadas.

La Sociedad Dominante, como sucesora de la rama de patrimonio comercial de Metrovacesa, S.A., ha sido objeto de un procedimiento de investigación y comprobación de carácter general para todos los impuestos de esta última para los años 2012 a 2014. Dicho procedimiento ha finalizado con la firma de las actas en conformidad en febrero de 2018 sin impacto relevante en las presentes cuentas anuales consolidadas.

g) Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, ley 11/2009, modificada por ley 16/2012

Las exigencias informativas derivadas de la condición SOCIMI de la Sociedad Dominante y de parte de sus sociedades dependientes se incluyen en las correspondientes memorias de las cuentas anuales individuales.

18. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

Al 31 de diciembre de 2019 el desglose de los ingresos ordinarios del Grupo es el siguiente:

	Miles de euros	
	2019	2018
Ingresos por arrendamientos	511.526	475.646
Ingresos por prestaciones de servicios	3.327	114.785
Total	514.853	590.431

Con fecha 3 de enero de 2018, el Grupo mantenía un contrato de prestación de servicios de gestión con Testa Residencial SOCIMI, S.A.. En virtud de dicho contrato, dicha sociedad, de conformidad con lo previsto en el mismo, notificó a la Sociedad Dominante su cancelación anticipada con efectos 19 de enero de 2018. En este sentido, el Grupo registró un ingreso por prestación de servicios por importe de 89.721 miles de euros y una cuenta por cobrar por importe de 108.562 miles de euros (que incluye 18.841 miles de euros de IVA repercutido). Dicha cuenta por cobrar que fue liquidada íntegramente con la entrega de 640.693.342 acciones emitidas en la ampliación de capital realizada al respecto por Testa Residencial SOCIMI, S.A. que fue aprobada en la Junta General de Accionistas de fecha 26 de marzo de 2018, pasando la Sociedad Dominante a tener una participación del 16,95%, participación que fue vendida al cierre del ejercicio 2018 (Nota 9).

Por otro lado, y conforme con los términos del contrato de servicio suscrito por la Sociedad Dominante con Castl lake, la Sociedad Dominante devengó en 2018 un ingreso por importe de 22.242 miles de euros. Este ingreso, satisfecho por Castl lake mediante la entrega de acciones de Aedas Homes, S.A. (véase Nota 10), estaba

vinculado a la materialización por parte de Castlelake de plusvalías por su portfolio inmobiliario sobre el que la Sociedad Dominante prestaba servicios de asesoramiento.

b) Otros gastos de explotación

Al 31 de diciembre de 2019 el desglose del saldo de este epígrafe de la cuenta de resultados consolidada es el siguiente:

	Miles de euros	
	2019	2018
Gastos no recuperables de los inmuebles en arrendamiento	47.780	41.749
Gastos generales		
Servicios Profesionales	6.869	6.093
Gastos de Viajes	907	700
Seguros	246	181
Otros	2.165	2.207
Costes asociados a la adquisición, ventas de activos y financiación	4.492	4.802
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones	483	424
Otros gastos	1.531	118
Total	64.473	56.274

c) Gastos de personal y plantilla media

La composición de los gastos de personal al 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

	Miles de euros	
	2019	2018
Sueldos, salarios y asimilados	29.498	28.092
Indemnizaciones	328	98
Seguridad Social	2.410	1.962
Otros gastos sociales	376	354
Plan de Incentivos largo plazo	44.242	43.435
Total	76.854	73.941

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo a lo largo de los ejercicios 2019 y 2018 han sido de 203 y 171 personas, respectivamente.

La distribución por categorías al cierre del ejercicio 2019 y 2018 es la siguiente:

Ejercicio 2019

	Mujeres	Hombres	Total
Consejeros Ejecutivos	-	2	2
Alta Dirección (*)	-	6	6
Equipo Directivo	1	4	5
Mandos Intermedios	10	43	53
Resto de personal	86	66	152
Total	97	121	218

(*) Incluye al Director de Auditoría Interna

Ejercicio 2018

	Mujeres	Hombres	Total
Consejeros Ejecutivos	-	2	2
Alta Dirección (*)	-	6	6
Equipo Directivo	1	4	5
Mandos Intermedios	7	39	46
Resto de personal	65	52	117
Total	73	103	176

(*) Incluye al Director de Auditoría Interna

El número medio de personas empleadas durante el ejercicio 2019, con discapacidad mayor o igual del 33%, desglosado por categorías, es el siguiente:

Categorías	2019	2018
Alta Dirección	-	-
Personal técnico y mandos intermedios	-	-
Personal administrativo	5	5
Total	5	5

d) Ingresos y gastos financieros

El desglose del saldo de estos capítulos de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada es el siguiente:

	Miles de euros	
	2019	2018
Ingresos financieros:		
Intereses de depósitos y cuentas corrientes	664	511
	664	511
Gastos financieros:		
Intereses de préstamos y otros	(110.057)	(112.756)
Otros gastos financieros	(6.185)	(2.747)
	(116.242)	(115.503)
Resultado financiero	(115.578)	(114.992)

Los gastos financieros incluyen, principalmente, los intereses correspondientes a la deuda con entidades financieras y obligaciones detalladas en la Nota 14 por importes de 27.810 miles de euros y 68.787 miles de euros, respectivamente. Adicionalmente, los importes antes referidos incluyen la amortización de los gastos de formalización de deuda por importe de 3.163 miles de euros (menor gasto de 4.306 miles de euros en el ejercicio 2018), por la aplicación del tipo de interés efectivo en la deuda financiera (véase Nota 14.5), así como los gastos financieros asociados a los derivados de tipo de interés por importe de 11.241 miles de euros.

e) Aportación al resultado consolidado

La aportación de cada sociedad dependiente incluida en el perímetro de consolidación a los resultados del ejercicio 2019 ha sido la siguiente:

Sociedad	Miles de euros	
	2019	2018
Integración global:		
Merlin Properties SOCIMI, S.A.	194.163	437.461
Tree Inversiones Inmobiliarias, SOCIMI, S.A.	65.138	116.481
Merlin Retail, S.L.	17.558	23.787
Merlin Oficinas, S.L.	42.623	64.097
Merlin Logística, S.L.	101.046	93.880
Merlin Parques Logísticos, S.A. (1)	-	(5.695)
Varitelia Distribuciones, S.L.U.	10.242	26.202
Metroparque, S.A.	11.276	32.068
La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L.	3.709	5.086
Global Carihuela Patrimonio Comercial, S.L.U.	(2.622)	2.062
Sadorma 2003, S.L.	143	61
Parques Logísticos de la Zona Franca, S.A.	15.954	11.689
Sevisur Logística, S.A.	3.493	6.953
Promosete Invest. Inmobiliaria, S.A.	5.929	3.541
Praça do Marquês - Servicios auxiliares, S.A.	11.879	7.980
MPCVI - Compra e Venda Imobiliária, S.A.	4.267	2.286
MPEP - Properties Escritórios Portugal, S.A	6.369	(12)
MP Monumental, S.A.	5.198	20.130
MP Torre A, S.A.	4.027	1.268
Forum Almada – Gestao Centro Comercial, Lda	29.922	(14.095)
Torre dos Oceanus Investimentos Imobiliarios,S.A.	9.571	3.057
Torre Arts Investimentos Imobiliarios,S.A.	13.445	-
Torre Fernão Magalhães Investimentos Imobiliarios,S.A.	7.093	-
Otras sociedades	(6.849)	6.675
Método de la participación:		
Testa Residencial SOCIMI, S.A.	-	(15.520)
Paseo Comercial Carlos III, S.A.	1.430	12.361
Centro Intermodal de Logística, S.L.	8.290	12.395
Provitae, S.L.	(25)	(371)
Otras participadas	370	1.051
Total	563.639	854.878

(1) Fusionada en 2019 con Parques Logísticos de la Zona Franca, S.A.

19. Operaciones con partes vinculadas

Se consideran “partes vinculadas” al Grupo, adicionalmente a las entidades Dependientes, Asociadas y Multigrupo, los accionistas, el “personal clave” de la Dirección de la Sociedad (miembros de su Consejo de Administración y los directores, junto a sus familiares cercanos), así como las entidades sobre las que el personal clave de la Dirección pueda ejercer una influencia significativa o tener su control.

Las operaciones que se detallan a continuación son propias del giro o tráfico ordinario y han sido realizadas en condiciones normales de mercado.

El detalle de las operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la Sociedad Dominante o entidades de su grupo, y las partes vinculadas es:

Ejercicio 2019

Parte vinculada	Naturaleza de la relación	Miles de euros			
		Ingreso	Gasto	Activo	Pasivo
Banco Santander, S.A. (a)	Financiación	-	4.338	-	205.076
Banco Santander, S.A. (a)	Tesorería	-	-	76.055	-
Banco Santander, S.A. (a)	Nocional Derivados	-	-	-	466.056(*)
Banco Santander, S.A. (b)	Arrendamiento	1.880	-	-	219
Banco Santander, S.A. (b)	Servicios	-	50	-	-
Banco Santander, S.A. (c)	Gravamen especial	1.099	-	-	-
G36 Developments S.L.(d)	Financiación	2	-	625	-
Total		2.981	4.388	76.680	671.351

(*) Este importe no supone el registro de un pasivo a 31.12.2019.

Ejercicio 2018

Parte vinculada	Naturaleza de la relación	Miles de euros			
		Ingreso	Gasto	Activo	Pasivo
Banco Santander, S.A.	Financiación	4	5.054	-	142.358
Banco Santander, S.A.	Tesorería	-	-	97.227	-
Banco Santander, S.A.	Nocional Derivados	-	-	-	402.235(*)
Banco Santander, S.A.	Arrendamiento	1.894	-	-	243
Banco Santander, S.A.	Servicios	-	54	-	-
Banco Santander, S.A.	Compra de activos	-	-	28.000	-
Testa Residencial, SOCIMI, S.A.	Servicios	89.973	-	-	-
Testa Residencial, SOCIMI, S.A.	Otros Servicios	80	-	-	-
Testa Residencial, SOCIMI, S.A.	Dividendos	-	-	170.677	-
Pº Comercial Carlos III, S.A.	Financiación	114	-	-	-
G36 Developments S.L.	Financiación	-	-	625	-
Total		92.065	5.108	296.529	544.836

(*) Este importe no supone el registro de un pasivo a 31.12.2018.

Transacciones realizadas con accionistas significativos

Durante el ejercicio 2019, únicamente el accionista Banco Santander, S.A. tiene la consideración de accionista significativo según la normativa vigente.

(a) Operaciones de financiación

- A 31 de diciembre de 2019, el Grupo mantiene préstamos contraídos con su accionista Banco Santander, S.A. por importe de 205.076 miles de euros. Así mismo, el nocional de los derivados vigentes contratados alcanza un importe total de 466.056 miles de euros.

Estas posiciones corresponden a la parte de Banco de Santander, S.A. en los préstamos que se incluyen entre las operaciones de financiación del Grupo MERLIN, cuyo detalle puede encontrarse en la Nota 14.

Tal y como se indica en dicha Nota 14, con fecha 25 de abril de 2019, el Grupo formalizó un préstamo sindicado senior por importe de 1.550 millones de euros que incluye dos tramos, un préstamo corporativo de 850 millones de euros y una línea de crédito corporativa de 700 millones de euros. El Banco Santander participa en esta refinanciación con 120 millones de euros (7,7% sobre el total) de los cuales 65,8 millones de euros corresponden a su participación en el crédito corporativo y 54,2 millones de euros en la línea de crédito, en las mismas condiciones que el resto de entidades financieras.

- El Grupo mantiene saldos bancarios depositados en Banco Santander, S.A. por importes de 76.055 miles de euros (que incluyen 6,8 miles de euros en las cuentas a nombre de la compañía asociada Paseo Comercial Carlos III, S.A.).
- Durante el ejercicio 2019, el gasto financiero incurrido en operaciones con el Banco Santander, S.A. ha ascendido a 4.338 miles de euros, que incluyen 70 miles de euros de gastos en comisiones de avales y 14 miles de euros de gastos de gestión de cuentas corrientes.
- El Grupo tiene concedidas líneas de avales por el accionista Banco Santander, S.A. por importe de 6.577 miles de euros (por importe de 5.061 miles de euros concedidas a MERLIN Properties SOCIMI, S.A. y 1.516 miles de euros concedidas a la compañía asociada Paseo Comercial Carlos III, S.A.).

(b) Operaciones de prestación de servicios.

- El Grupo mantiene 6 contratos de arrendamiento con el Banco Santander, S.A. en distintos inmuebles. La duración de los contratos de alquiler abarca un periodo de entre 1 y 6 años y en el ejercicio 2019 han generado un ingreso por importe de 1.880 miles de euros, importe que incluye ingresos por arrendamiento, así como de plazas de aparcamiento y cesiones de espacio para cajeros en centros comerciales. Las fianzas depositadas en garantía de dichos contratos ascienden a 219 miles de euros.
- Adicionalmente, el Grupo ha contratado servicios de organización de la Junta General de Accionistas y por el servicio de registro de accionistas por importe de 50 miles de euros.

(c) Gravamen especial.

- El Grupo ha registrado un ingreso correspondiente al gravamen especial previsto en el artículo 9.2 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (Nota 5.12.2)

Transacciones realizadas con sociedades contabilizadas por el método de participación

(d) G36 Developments S.L.

- Merlin Properties, SOCIMI, S.A. mantiene vigente. un préstamo por importe de 625 miles de euros, concedido el 1 de octubre de 2018, a la compañía asociada G36 Developments, S.L., dedicada a la gestión de espacios de co-working. El devengo de intereses durante el ejercicio 2019 asciende a 2 miles de euros.

Dividendos y otros beneficios distribuidos a partes vinculadas (miles de euros)

	2019	2018
Accionistas significativos	52.822	48.470
Banco Santander, S.A	52.822	48.470
Administradores y Directivos	2.179	1.618
Administradores	1.344	1.013
Directivos	835	605
Total	55.001	50.088

20. Información sobre Administradores

Los Administradores de la Sociedad Dominante y las personas vinculadas a los mismos, no han incurrido en ninguna situación de conflicto de interés que haya tenido que ser objeto de comunicación de acuerdo con lo dispuesto en el art. 229 del TRLSC.

Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el importe de sueldos, dietas y remuneraciones de cualquier clase devengados por los miembros de los Órganos de Administración de la Sociedad Dominante ascendió a 5.812 miles de euros y 5.623 miles de euros, respectivamente según el siguiente detalle:

	Miles de euros	
	2019	2018
Retribución fija y variable	5.802	5.610
Atenciones Estatutarias	-	-
Indemnizaciones	-	-
Dietas	-	-
Seguros de vida y salud	10	13
Total	5.812	5.623

Al 31 de diciembre de 2019 se ha devengado una retribución variable en favor de los Consejeros Ejecutivos por importe de 2.850 miles de euros (2.725 miles de euros en 2018). El cincuenta por ciento de dicho importe es abonado diez días después de la formulación de las cuentas anuales del Grupo por el Consejo de Administración. El otro cincuenta por ciento se abonará en el segundo aniversario de la formulación de las cuentas anuales. En este sentido, en el ejercicio 2019 se ha abonado un importe de 1.362 miles de euros correspondientes al bonus devengado en los ejercicios anteriores.

Al 31 de diciembre de 2019 el importe de la retribución variable que será satisfecha en el largo plazo asciende a 6.277 miles de euros y se registra en el epígrafe "Provisiones a largo plazo" del balance de situación adjunto y el importe de la retribución variable que será satisfecha en el corto plazo asciende a 1.815 miles de euros y se registra en el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" del balance de situación adjunto.

Asimismo, tal y como se indica posteriormente en esta Nota, los Consejeros Ejecutivos como miembros del equipo directivo tenían concedido un plan de retribución en acciones en el caso de que se cumplieran determinadas condiciones vinculadas al retorno para los accionistas ("Plan de Acciones 2016"). En este sentido, al 31 de diciembre de 2018, se cumplieron las condiciones previstas en el plan para que los Consejeros Ejecutivos recibieran 750.000 acciones adicionales, equivalentes a 8.006 miles de euros que han sido entregadas al 31 de diciembre de 2019 (750.000 acciones en 2017 y 750.000 acciones en 2016). En la Junta General de Accionistas celebrada el 26 de abril de 2017, en la política de remuneraciones aprobada, se hace constar que se puede anticipar la entrega de las acciones en las fechas de generación del derecho.

Finalmente, los Consejeros Ejecutivos, como miembros del equipo directivo, tendrán derecho a percibir un nuevo plan de retribución otorgado al equipo directivo en 2017 para el periodo 2017-2019 que se describe más adelante.

El desglose individualizado por cada uno de los miembros del Consejo de Administración de las cantidades anteriormente reseñadas es el siguiente:

Consejero		Miles de euros	
		2019	2018
<i>Retribución de los Consejeros</i>			
Javier García Carranza Benjumea	Presidente- Consejero dominical	-	-
Ismael Clemente Orrego	Consejero delegado	2.450	2.375
Miguel Ollero Barrera	Consejero ejecutivo	2.400	2.350
Maria Luisa Jordá Castro	Consejero independiente	129	117
Ana García Fau	Consejero independiente	129	115
Alfredo Fernández Agras	Consejero independiente	-	35
George Donald Johnston	Consejero independiente	117	112
John Gómez Hall	Consejero independiente	100	100
Fernando Ortiz Vaamonde	Consejero independiente	115	113
Juan María Aguirre Gonzalo	Consejero independiente	134	118
Pilar Caveró Mestre	Consejero independiente	117	110
Francisca Ortega Hernández Agero	Consejero dominical	-	-
Emilio Novela Berlín	Consejero independiente	111	65
Total		5.802	5.610

La Sociedad Dominante no ha concedido anticipos, créditos ni garantías a favor de los miembros del Consejo de Administración.

Los Administradores de la Sociedad Dominante están cubiertos por las "Pólizas de Seguros Corporativas de Responsabilidad Civil de Consejeros y Directivos" contratadas por la Sociedad Dominante con el fin de cubrir los posibles perjuicios que pudieran serle reclamados, y que se pongan de manifiesto como consecuencia de un error de gestión cometido por sus Administradores o directivos, así como los de sus filiales, en el ejercicio de sus cargos. El importe total anual de la prima asciende a 122 miles de euros (130 miles de euros en 2018).

Retribución y otras prestaciones a la Alta Dirección

La remuneración de los miembros de la Alta Dirección de la Sociedad Dominante, incluyendo al Director de Auditoría Interna y excluyendo a quienes, simultáneamente, tienen la condición de miembro del Consejo de Administración (cuyas retribuciones han sido detalladas anteriormente) durante los ejercicios 2019 y 2018 puede resumirse en la forma siguiente:

Ejercicio 2019

Miles de euros			
Número de personas	Retribuciones fijas y variables	Otras retribuciones	Total
6	5.477	31	5.508

Ejercicio 2018

Miles de euros			
Número de personas	Retribuciones fijas y variables	Otras retribuciones	Total
6	5.557	41	5.598

Al 31 de diciembre de 2019 se ha devengado una retribución variable en favor de la Alta Dirección por importe de 3.375 miles de euros (3.455 miles de euros en 2018). El cincuenta por ciento de dicho importe es abonado diez días después de la formulación de las cuentas anuales del Grupo por el Consejo de Administración. El otro cincuenta por ciento se abonará en el segundo aniversario de la formulación de las cuentas anuales. En este sentido, en el ejercicio 2019 se ha abonado un importe de 1.727 miles de euros correspondientes al bonus devengado en ejercicios anteriores.

Al 31 de diciembre de 2019 el importe de la retribución variable que será satisfecha en el largo plazo asciende a 6.605 miles de euros y se registra en el epígrafe “Provisiones a largo plazo” del balance de situación adjunto y el importe de la retribución variable que será satisfecha en el corto plazo asciende a 1.904 miles de euros y se registra en el epígrafe “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar” del balance de situación adjunto.

Con respecto a cláusulas de garantía o blindaje, para casos de despido o cambios de control a favor de Consejeros Ejecutivos o miembros de la Alta Dirección de la Sociedad Dominante o de su Grupo, hay establecidas cláusulas de blindaje que suponen un compromiso cifrado en términos económicos en 14.500 miles de euros al 31 de diciembre de 2019.

Plan de incentivos a largo plazo

Plan de Acciones 2016

La Sociedad Dominante tenía acordado conceder un incentivo de remuneración variable anual adicional al equipo gestor tal y como se determinó por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, vinculado a las acciones de la Sociedad Dominante, y que recompensa al equipo directivo de la Sociedad Dominante en función de la rentabilidad obtenida por los accionistas de la Sociedad (el “Plan de Acciones 2016”). En la Junta General de Accionistas celebrada el 26 de abril de 2017, se autorizó la entrega de las acciones correspondiente al “Plan de Acciones 2016” haciéndose constar que, bajo determinadas circunstancias que han sido cumplidas, se podía anticipar la entrega de las acciones en las fechas de generación del derecho. En este sentido, al 31 de diciembre de 2018, se cumplieron las condiciones previstas en el plan para que la Alta Dirección reciba 623.334 acciones adicionales, equivalentes a 6.654 miles de euros (623.334 acciones en 2017 y 623.334 acciones en 2016).

El “Plan de Acciones 2016” supone que el equipo directivo tenga derecho a percibir un máximo de 6.000.000 acciones, siempre que permanezcan prestando servicios al Grupo durante los próximos 3 años siguientes a la fecha de concesión del incentivo. Adicionalmente, el derecho a percibir dos tercios de estas acciones está condicionado a que la Sociedad Dominante gozase de solvencia financiera en los dos ejercicios siguientes. El Grupo ha registrado el gasto devengado a 31 de diciembre de 2019, con abono a patrimonio neto, por importe de 15.738 miles de euros, encontrándose completamente devengado al cierre del ejercicio 2019.

Plan de Incentivos 2017-2019

La Junta General de Accionistas celebrada el 26 de abril de 2017, aprobó un nuevo plan de retribución para el equipo directivo y otros miembros relevantes de la plantilla del Grupo cuyo periodo de medición está comprendido entre el 1 de enero de 2017 y el 31 de diciembre de 2019 (“Plan de Incentivos 2017-2019”). Conforme lo establecido en dicho plan los miembros que forman parte del equipo directivo podrán tener derecho a percibir: (i) un determinado importe monetario en función del incremento de la cotización de la acción y (ii) acciones de la Sociedad Dominante, siempre que se cumplan determinados objetivos.

La generación del derecho sobre el Incentivo estará condicionada, de forma independiente, a la tasa de retorno total obtenida por el accionista durante el periodo de tres años por:

- el incremento del valor de cotización de la acción de la Sociedad Dominante más las distribuciones realizadas al accionista durante el periodo de medición y;
- el incremento del EPRA NAV por acción de la Sociedad Dominante más las distribuciones realizadas al accionista durante el periodo de medición;

Para la activación de la generación del derecho sobre el incentivo referenciado al valor de cotización de la acción y al incentivo referenciado al EPRA NAV, la tasa de retorno total para el accionista (RTA) debe ser de un importe mínimo del 24%.

Tasa de RTA NAV/ Tasa RTA cotización por Acción	Porcentaje asignado a los Beneficiarios (“PR”)	Porcentaje asignado a los Accionistas
< 24%	0%	100%
≥ 24% y < 36%	6%	94%
≥ 36%	9%	91%

En aras a calcular la tasa de RTA (i) el porcentaje asignado a favor de los Beneficiarios conforme a la anterior tabla se aplicará al resultado de multiplicar el RTA por Cotización multiplicado por el número de Acciones de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019; (ii) el resultado de dicha operación será equilibrado, a través de un mecanismo de ajustes en favor de los Beneficiarios, ya que, una vez alcanzado un retorno mínimo, los Beneficiarios tendrán el derecho al porcentaje asignado sobre el total del retorno generado desde el inicio.

La fecha de cálculo del Importe del incentivo referenciado al EPRA NAV por acción y del Importe del Incentivo del valor de cotización de las acciones, será el 31 de diciembre de 2019. El importe máximo a percibir en concepto de incentivo referenciado al valor de la cotización en el periodo 2017 a 2019 ascenderá a 37,5 millones de euros. Si el importe del incentivo fuera superior al límite anterior, servirá de complemento al incentivo referenciado al EPRA NAV por acción, si este último se encuentra por debajo del límite máximo establecido para el mismo. Asimismo, el importe máximo del incentivo referenciado al EPRA NAV por acción será de 75 millones de euros, para cuyo pago se ha asignado un máximo de 6.000.000 de acciones. Al 31 de diciembre de 2019, fecha final del periodo de medición, y teniendo en cuenta la cotización de referencia final, esto es, la media de la cotización de cierre de las acciones de la Sociedad en las 90 sesiones bursátiles previas al 31 de diciembre de 2019, las acciones que finalmente se asignarán al incentivo referenciado al EPRA NAV serán 5.874.111 acciones. El 50% de las acciones asignadas y, en su caso, del importe en efectivo y el exceso se abonarán en la segunda fecha de liquidación, esto es, en los dos días hábiles siguientes a la formulación de las cuentas anuales del ejercicio 2020. El 50% restante de las acciones asignadas se abonarán en la tercera fecha de liquidación, esto es, en los dos días hábiles siguientes a la formulación de las cuentas anuales del ejercicio 2021. No obstante lo anterior, en función de la evolución futura del EPRA NAV en los ejercicios 2020 y 2021 se podrían modificar dichos importes.

En este sentido, a 31 de diciembre de 2019 el Grupo ha registrado el gasto por importe de 28.504 miles de euros correspondiente a la parte devengada por el Plan de Incentivos 2017-2019 con contraprestación de reservas (16.258 miles de euros) y pasivo por provisiones (12.246 miles de euros). Al cierre del ejercicio 2019, el Grupo ha reclasificado 35.526 miles de euros al pasivo corriente correspondientes al incentivo referenciado a la cotización por acción, que se abonarán en la primera fecha de liquidación, esto es, el 5º día hábil siguiente a la formulación de las presentes cuentas anuales.

21. Retribución a los auditores

Los honorarios relativos a servicios de auditoría de cuentas de las distintas sociedades que componen el Grupo Merlin y sociedades dependientes, prestados por el auditor principal Deloitte, S.L. y entidades vinculadas al mismo y por otros auditores, han ascendido a los siguientes importes:

Descripción	Miles de euros	
	2019	2018
Servicios de auditoría	580	555
Otros servicios relacionados con la auditoría:		
Otros servicios de verificación	155	107
Total servicios de Auditoría y Relacionados	735	662
Servicios de asesoramiento fiscal	-	12
Total otros servicios	-	12
Total	735	674

Dentro del concepto "Otros servicios relacionados con la auditoría" se incluyen los servicios de verificación llevados a cabo por el auditor en el proceso de emisión de bonos, así como determinados procedimientos acordados relacionados con el cumplimiento de covenants.

Por su parte, en los servicios de auditoría se incluye además de la auditoría anual estatutaria, los servicios por revisiones de periodos intermedios.

22. Información sobre medioambiente

Dada la actividad a la que se dedica el Grupo, el mismo no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma.

Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente Memoria consolidada de las Cuentas Anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

23. Exposición al riesgo

Factores de riesgo financiero

Las actividades del Grupo están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado, riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo del tipo de interés en los flujos de efectivo. El programa de gestión del riesgo global del Grupo se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera del Grupo.

La gestión del riesgo está controlada por la Alta Dirección del Grupo con arreglo a políticas aprobadas por el Consejo de Administración. La Alta Dirección identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha colaboración con las unidades operativas del Grupo. El Consejo proporciona políticas escritas para la gestión del riesgo global, así como para materias concretas tales como, riesgo de mercado, riesgo de tipo de interés, riesgo de liquidez e inversión del excedente de liquidez.

Riesgo de mercado

Atendiendo a la situación actual del sector inmobiliario, y con el fin de minimizar el impacto que ésta puede provocar, el Grupo tiene establecidas medidas concretas que tiene previsto adoptar para minimizar dicho impacto en su situación financiera.

La aplicación de estas medidas está subordinada a los resultados de los análisis de sensibilidad que el Grupo realiza de forma recurrente. Estos análisis tienen en cuenta:

- Entorno económico en el que desarrolla su actividad: Diseño de diferentes escenarios económico modificando las variables clave que pueden afectar al grupo (tipos de interés, precio de las acciones, % de ocupación de las inversiones inmobiliarias, etc.). Identificación de aquellas variables interdependientes y su nivel de vinculación.
- Marco temporal en el que se está haciendo la evaluación: Se tendrá en cuenta el horizonte temporal del análisis y sus posibles desviaciones.

Riesgo de crédito

Se define como el riesgo de pérdida financiera al que se enfrenta el Grupo si un cliente o contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales.

Con carácter general el Grupo mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de alto nivel crediticio.

Salvo en el caso del arrendamiento de oficinas a BBVA, el Grupo no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito. En relación con las sucursales bancarias que se encuentran arrendadas a la entidad financiera BBVA, el Grupo lleva a cabo un seguimiento periódico de la evolución del rating financiero y la solvencia crediticia de esta entidad. Adicionalmente, el Grupo presta especial atención a esta situación, puesto que la financiación existente está asociada al mantenimiento de dicha calidad crediticia. En este sentido los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que en la actualidad no existe riesgo de crédito significativo en relación con las cuentas a cobrar de la misma frente al arrendatario.

Con respecto al resto de clientes, el Grupo tiene políticas para limitar el volumen de riesgo con los clientes y la exposición al riesgo en la recuperación de créditos se administra como parte de las actividades normales, a través, entre otros aspectos por la obtención de fianzas y avales.

El Grupo cuenta con procedimientos formales para la detección del deterioro de créditos comerciales. Mediante estos procedimientos y el análisis individual por áreas de negocio, se identifican retrasos en los pagos y se establecen los métodos a seguir para estimar la pérdida por deterioro.

A continuación, se detallan los vencimientos estimados de los activos financieros del Grupo reflejados en el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2019. Las tablas adjuntas reflejan el análisis de dichos vencimientos de los activos financieros al 31 de diciembre de 2019:

Ejercicio 2019

	Miles de euros				
	Menos de 3 meses	Más de 3 meses y menos de 6 meses	Más de 6 meses y menos de 1 año	Más de 1 año	Total
Créditos a terceros	-	-	-	163.630	163.630
Fianzas y depósitos	-	-	-	68.969	68.969
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	17.138	12.785	340	-	30.263
Otros activos financieros corrientes	6.244	-	1.055	424	7.723
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	254.016	-	-	-	254.016
Total	277.398	12.785	1.395	233.023	524.601

Ejercicio 2018

	Miles de euros				
	Menos de 3 meses	Más de 3 meses y menos de 6 meses	Más de 6 meses y menos de 1 año	Más de 1 año	Total
Créditos a terceros	-	-	-	1.609	1.609
Fianzas y depósitos	-	-	-	67.152	67.152
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	79.592	2.028	85.861	-	167.481
Otros activos financieros corrientes	7.747	-	1.141	-	8.888
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	169.025	-	-	-	169.025
Total	256.364	2.028	87.002	68.761	414.155

Efectivo y equivalentes de efectivo

El Grupo mantiene efectivo y equivalentes de efectivo por 254.016 miles de euros que representan su máxima exposición al riesgo por estos activos.

El efectivo y equivalentes de efectivo son mantenidos con bancos e instituciones financieras.

Riesgo de liquidez

Se define como el riesgo de que el Grupo tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas a sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros.

Al 31 de diciembre de 2019 el fondo de maniobra del Grupo es positivo en un importe de 98.718 miles de euros.

El Grupo lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente liquidez para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación del Grupo.

A continuación, se detalla la exposición del Grupo al riesgo de liquidez al 31 de diciembre de 2019. Las tablas adjuntas reflejan el análisis de los pasivos financieros por fechas contractuales de vencimientos remanentes.

Ejercicio 2019

	Miles de euros				
	Menos de 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 meses a 1 año	Más de 1 año	Total
Pasivos financieros con entidades de crédito	3.127	4.415	45.415	-	52.957
Otros pasivos no corrientes- fianzas	-	-	-	92.257	92.257
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (sin incluir saldos con la Administración Pública)	51.922	69.400	13.663	-	134.985
Total	55.049	73.815	59.078	92.257	280.199

Ejercicio 2018

	Miles de euros				
	Menos de 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 meses a 1 año	Más de 1 año	Total
Pasivos financieros con entidades de crédito	5.816	44.044	26.950	-	76.810
Otros pasivos no corrientes- fianzas	-	-	-	88.400	88.400
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (sin incluir saldos con la Administración Pública)	736	14.094	41.174	-	56.004
Total	6.552	58.138	68.124	88.400	221.214

Riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo y del valor razonable

El Grupo gestiona el riesgo de tipo de interés mediante la distribución de la financiación recibida a tipo fijo y variable. La política del Grupo consiste en mantener la financiación neta no corriente recibida de terceros a tipo fijo. Para obtener este objetivo, el Grupo realiza operaciones de permutas financieras de tipo de interés que son designadas como operaciones de cobertura de los préstamos correspondientes. El efecto de las variaciones en los tipos de interés se detalla en la Nota 14.3.

Riesgo de tipo de cambio

El Grupo no tiene exposición al riesgo de fluctuaciones en los tipos de cambio pues realiza sus operaciones en moneda funcional.

Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad Dominante y una parte de sus sociedades dependientes están acogidas al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En el ejercicio 2017 finalizó el periodo transitorio de la Sociedad Dominante, por el que el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen (véanse Notas 1 y 5.12) ha devenido en obligatorio. Entre las obligaciones que la Sociedad Dominante debe cumplir se identifican algunas en las que predomina una naturaleza más formalista tales como la incorporación del término SOCIMI a la denominación social, la inclusión de determinada información en la memoria de las cuentas anuales individuales, la cotización en un mercado bursátil, etc., y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio por parte de la Dirección que pudieran llegar a tener cierta complejidad, sobre todo considerando que el Régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo, fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintas empresas. En este sentido, la Dirección del Grupo, apoyada en la opinión de sus asesores fiscales, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que al 31 de diciembre de 2019 se cumplen todos los requisitos.

Por otro lado, y a efectos de considerar también el efecto financiero del Régimen, cabe destacar que según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las SOCIMI, y en los porcentajes establecidos en el mismo, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de

los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución (Nota 5.12).

En el caso que la Sociedad Dominante no cumpliera con los requisitos establecidos en el Régimen o la Junta de Accionistas de dichas Sociedades no aprobase la distribución de dividendos propuesta por el Consejo de Administración, que ha sido calculada siguiendo los requisitos expuestos en la citada ley, no estarían cumpliendo con la misma, y por tanto deberán tributar bajo el régimen fiscal general y no el aplicable a las SOCIMIs.

24 Hechos posteriores

El 27 de febrero, el Grupo 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, el Grupo ha recibido el 34,38% de Silicius. Como resultado de esta transacción, la exposición del Grupo 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).

En enero de 2020, la empresa participada Cilsa (ZAL Port) entregó una nave de 35.144 m2 a Damm, alcanzando la marca de los 500.000 m2 operativos.

El 17 de enero de 2020, el Grupo 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 m2 de sba. El precio de adquisición asciende a 15 millones de euros lo que representa una rentabilidad bruta del 4.5%.

A partir del 15 de enero de 2020, las acciones de la Sociedad Dominante han sido admitidas a cotización en Euronext Lisboa bajo un régimen de dual listing.

El 7 de febrero, la Sociedad Dominante emitió un tap de 100 millones de euros de su bono a 15 años al 102% del valor nominal y un cupón del 1,875%.

En el mes de febrero de 2020, el Grupo ha firmado un contrato de alquiler con BBVA por 9.135 m2 en el PE Las Tablas, Madrid.

ANEXO I - Empresas del Grupo y asociadas 2019

			Miles de Euros									
Sociedad	Actividad / Domicilio	Participación	Capital	Resultado		Resto de Fondos Propios	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos	Valor en libros		Método Consolidación	Auditor
				Explotación	Neto				Coste	Deterioro		
Tree Inversiones Inmobiliarias, SOCIMI, S.A.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	9.323	72.040	52.478	133.427	61.763	143.785	657.984	-	Integración Global	Deloitte
Merlin Retail, S.L.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	17.963	19.434	14.725	248.271	266.122	11.086	251.408	-	Integración Global	Deloitte
Merlin Oficinas, S.L.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	29.674	12.085	11.802	727.681	757.355	9.706	771.345	-	Integración Global	Deloitte
Merlin Logística, S.L.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	28.166	17.474	13.983	284.397	312.417	12.295	292.304	-	Integración Global	Deloitte
Sevisur Logística	Urbanización, construcción y explotación de edificaciones para actividades logísticas y de servicios comunes. Ctra. de la Esclusa, 15. 41011, Sevilla.	100%	17.220	3.124	3.033	11.605	28.825	1.861	37.629	-	Integración Global	Deloitte
Parques Logísticos de la Zona Franca, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento, Avda. 3 del Parc Logístic, nº 26, Barcelona	100%	15.701	5.339	7.636	113.126	128.827	-	118.310	-	Integración Global	Deloitte
Exhibitions Company , S.A.U.	Prestación de servicios de toda clase, técnicos, comerciales o económicos/ Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	180	(1)	36	4.205	4.385	-	4.287	-	Integración Global	N/A
Gescentesta, S.L.U.	Prestación de Servicios / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	3	205	154	635	638	-	3	-	Integración Global	N/A
Metroparque, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	56.194	9.135	9.515	40.698	96.891	7.770	231.557	-	Integración Global	Deloitte
La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	14.846	3.030	3.027	20.997	35.843	2.207	56.788	-	Integración Global	Deloitte
Desarrollo Urbano de Patraix, S.A.	Gestión de suelo / Avda. Barón de Carcer, 50, Valencia	100%	2.790	-	(84)	22.452	25.242	-	25.090	-	Integración Global	N/A
Sadorma 2003, S.L.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	73	(10)	(2.016)	18.332	18.404	-	25.485	(7.080)	Integración Global	N/A

			Miles de Euros									
Sociedad	Actividad / Domicilio	Participación	Capital	Resultado		Resto de Fondos Propios	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos	Valor en libros		Método Consolidación	Auditor
				Explotación	Neto				Coste	Deterioro		
Global Murex Iberia, S.L.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	14	(1)	21	(15.500)	(15.487)	-	-	(15.497)	Integración Global	N/A
Varitelia Distribuciones, S.L.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	15.443	9.889	7.855	33.035	48.478	18.579	172.979	(124.501)	Integración Global	Deloitte
Global Carihuela, Patrimonio Comercial S.L.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	3.303	(1.340)	(1.487)	24.242	27.545	-	34.102	(871)	Integración Global	N/A
MPCVI – Compra e Venda Imobiliária, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Av. Fontes Pereira de Melo, Nº 51, Lisboa	100%	1.050	1.058	260	5.934	7.244	354	6.418	-	Integración Global	Deloitte Portugal
MPEP – Properties Escritórios Portugal, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Av. Fontes Pereira de Melo, Nº 51, Lisboa	100%	50	249	19	3	72	-	85	-	Integración Global	Deloitte Portugal
MP Monumental, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Avda. Fontes Pereira de Melo, 51, Lisboa	100%	50	(166)	(2.381)	11.497	9.165	220	20.348	-	Integración Global	Deloitte Portugal
MP Torre A, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Avda. Fontes Pereira de Melo, 51, Lisboa	100%	50	1.507	(386)	711	375	-	10.186	-	Integración Global	Deloitte Portugal
VFX Logística, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento. Av. Fontes Pereira de Melo, Nº 51, Lisboa	100%	5.050	(2.813)	(2.848)	15.292	17.495	-	20.913	(3.394)	Integración Global	Deloitte Portugal
Promosete, Invest. Inmobil. SA.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento. Av. Fontes Pereira de Melo, Nº 51, Lisboa	100%	200	1.480	444	6.416	7.059	-	11.245	-	Integración Global	Deloitte Portugal
Praça Do Marquês serviços Auxiliares, SA	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento. Av. Fontes Pereira de Melo, Nº 51, Lisboa	100%	15.893	2.307	12.098	48.628	76.618	-	56.361	-	Integración Global	Deloitte Portugal
Torre Dos Oceanus Investimentos Imobiliarios,S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Avda. Fontes Pereira de Melo, 51, Lisboa	100%	50	1.350	394	2.925	3.369	-	15.912	-	Integración Global	Deloitte Portugal
Forum Almada – Gestão Centro Comercial Sociedade Unipessoal, Lda.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Avda. Fontes Pereira de Melo, 51, Lisboa	100%	5	13.791	7.052	4.979	12.036	-	31.533	-	Integración Global	Deloitte Portugal

			Miles de Euros									
Sociedad	Actividad / Domicilio	Participación	Capital	Resultado		Resto de Fondos Propios	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos	Valor en libros		Método Consolidación	Auditor
				Explotación	Neto				Coste	Deterioro		
Forum Almada II, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Avda. Fontes Pereira de Melo, 51, Lisboa	100%	10.000	13.099	9.224	38.543	57.767	-	289.302	-	Integración Global	Deloitte Portugal
Torre Arts - Invetimentos Imobiliarios, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Avda. Fontes Pereira de Melo, 51, Lisboa	100%	100	2.570	1.959	83.646	85.705	-	85.781	-	Integración Global	Deloitte Portuga
Torre Fernao Magalhaes - Invetimentos Imobiliarios, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Avda. Fontes Pereira de Melo, 51, Lisboa	100%	100	701	543	26.853	27.496	-	27.555	-	Integración Global	Deloitte Portugal
Innovación Colaborativa, S.L.	Selección, contratación, acondicionamiento, organización y gestión de espacios de trabajo colaborativo tipo "coworking" / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	4	(1.993)	(2.015)	1.264	(747)	-	3.868	(3.868)	Integración Global	N/A
Milos Asset Development,	Adquisición, tenencia, administración, enajenación y desarrollo de suelos ubicados dentro del proyecto "Distrito Castellana Norte" / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	3	(0)	0	(1)	2	-	3	(1)	Integración Global	N/A
Paseo Comercial Carlos III, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Avda. San Martín Valdeiglesias, 20 - 28922 Madrid	50%	8.698	2.562	(266)	25.407	34.105	-	25.668	-	Método de participación	Deloitte
Provitae Centros Asistenciales, S.L.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / C. Fuencarral, 123. Madrid	50%	6.314	(40)	(47)	(1.112)	5.202	-	5.061	(488)	Método de participación	N/A
G36 Development, S.L.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana, 93 Madrid	50%	4.053	(21)	(21)	-	4.032	-	2.027	-	Método de participación	N/A
Centro Intermodal de Logística S.A. (CILSA)	Promoción, gestión y realización de las actividades logísticas en el sistema portuario / Avenida Ports d'Europa 100, Barcelona	49%	18.920	12.954	8.759	107.705	135.384	882	95.688	-	Método de participación	EY
Pazo de Congresos de Vigo, S.A.	Proyecto de ejecución, construcción y explotación del Palacio de Congresos de Vigo / Avda. García Barbón, I. Vigo	44%	n.d	n.d	n.d.	n.d.	n.d	-	3.600	(3.600)	Método de participación	n.d
PK. Hoteles 22, S.L.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / C. Príncipe de Vergara, 15. Madrid	33%	5.801	978	566	(811)	5.556	191	2.467	-	Método de participación	CROWE, S.L.P.
Parking del Palau, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Alameda, s/n. Valencia	33%	1.698	216	161	394	2.253	45	2.137	-	Método de participación	BDO
Araba Logística, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Avda. Álava s/n Rivabellosa (Álava)	25%	1.750	140	(416)	1.439	2.774	-	20.669	(20.669)	Método de participación	Deloitte
Distrito Castellana Norte, S.A.	Realización de todo tipo de actividad de carácter inmobiliario / Paseo de la Castellana 216, Madrid	14%	168.111	(388)	(278)	(23.014)	144.819	-	168.893	-	Método de participación	KPMG

ANEXO I - Empresas del Grupo y asociadas 2018

			Miles de Euros									
Sociedad	Actividad / Domicilio	Participación	Capital	Resultado		Resto de Fondos Propios	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos	Valor en libros		Método Consolidación	Auditor
				Explotación	Neto				Coste	Deterioro		
Tree Inversiones Inmobiliarias, SOCIMI, S.A.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	9.323	197.333	150.339	224.734	200.778	3.570	657.984	-	Integración Global	Deloitte
Merlin Retail, S.L.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	17.963	18.995	13.858	244.633	262.333	247	251.408	-	Integración Global	Deloitte
Merlin Oficinas, S.L.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	29.674	12.499	12.132	725.585	755.258	353	771.345	-	Integración Global	Deloitte
Merlin Logística, S.L.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	28.166	17.298	15.368	282.708	310.571	1.114	292.304	-	Integración Global	Deloitte
Merlin Parques Logísticos, S.A.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	69.802	3.156	(3.727)	6.603	76.404	-	118.310	-	Integración Global	Deloitte
Sevisur Logística, S.A.U.	Urbanización, construcción y explotación de edificaciones para actividades logísticas y de servicios comunes. Ctra. de la Esclusa, 15. 41011, Sevilla.	100%	17.220	2.520	2.326	10.433	27.653	223	37.629	-	Integración Global	Deloitte
Parques Logísticos de la Zona Franca, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento, Avda. 3 del Parc Logístic, nº 26, Barcelona	100%	15.701	-	-	13.758	29.449	2.329	34.571	-	Integración Global	Deloitte
Testa Hoteles, S.A.	Sin actividad / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	180	(1)	49	4.169	4.349	-	4.287	-	Integración Global	N/A
Gescentesta, S.L.U.	Prestación de Servicios / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	3	157	133	481	484	-	3	-	Integración Global	N/A
Metroparque, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	56.194	9.490	9.713	38.953	95.147	1.286	231.557	-	Integración Global	Deloitte
La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	14.846	2.758	2.759	20.177	35.023	22	56.788	-	Integración Global	Deloitte
Holding Jaureguizar 2002, S.A.U.	Sin actividad / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	1.481	(1)	(59)	(6.784)	(5.303)	-	-	(5.304)	Integración Global	N/A

			Miles de Euros									
Sociedad	Actividad / Domicilio	Participación	Capital	Resultado		Resto de Fondos Propios	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos	Valor en libros		Método Consolidación	Auditor
				Explotación	Neto				Coste	Deterioro		
Desarrollo Urbano de Patraix, S.A.	Gestión de suelo / Avda. Barón de Carcer, 50, Valencia	100%	2.790	7.099	7.045	22.536	25.326	-	25.090	-	Integración Global	N/A
Sadorma 2003, S.L.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	73	78	433	20.347	20.420	-	25.485	(5.197)	Integración Global	N/A
Global Murex Iberia, S.L.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	14	(1)	27	(15.522)	(15.508)	-	-	(15.497)	Integración Global	N/A
Varitelia Distribuciones, S.L.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	15.443	25.908	23.224	25.180	40.623	-	154.400	(113.777)	Integración Global	Deloitte
Global Carihuela, Patrimonio Comercial S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	3.303	(1.104)	(1.373)	25.729	29.032	-	17.102	-	Integración Global	N/A
Parques Logísticos de la Zona Franca, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento, Avda. 3 del Parc Logístic, nº 26, Barcelona	100%	15.701	5.982	3.772	9.996	29.469	-	-	-	Integración Global	Deloitte
MPCVI – Compra e Venda Imobiliária, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Av. Fontes Pereira de Melo, Nº 51, Lisboa	100%	1.050	1.248	411	5.915	7.376	475	6.418	-	Integración Global	Deloitte Portugal
MPEP – Properties Escritórios Portugal, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Av. Fontes Pereira de Melo, Nº 51, Lisboa	100%	50	(12)	(12)	16	54	-	85	(31)	Integración Global	Deloitte Portugal
MP Monumental, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Avda. Fontes Pereira de Melo, 51, Lisboa	100%	50	2.901	295	11.497	11.841	745	20.348	-	Integración Global	Deloitte Portugal
MP Torre A, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Avda. Fontes Pereira de Melo, 51, Lisboa	100%	50	1.557	(407)	1.118	761	-	10.186	-	Integración Global	Deloitte Portugal
VFX Logística, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento. Av. Fontes Pereira de Melo, Nº 51, Lisboa	100%	5.050	(390)	(425)	12.587	17.213	-	17.763	(550)	Integración Global	Deloitte Portugal
Promosete, Invest. Inmobil. SA.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento. Av. Fontes Pereira de Melo, Nº 51, Lisboa	100%	200	1.410	108	6.048	6.357	-	11.245	-	Integración Global	Deloitte Portugal

			Miles de Euros									
Sociedad	Actividad / Domicilio	Participación	Capital	Resultado		Resto de Fondos Propios	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos	Valor en libros		Método Consolidación	Auditor
				Explotación	Neto				Coste	Deterioro		
Praça Do Marquês serviços Auxiliares, SA	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento. Av. Fontes Pereira de Melo, Nº 51, Lisboa	100%	15.893	1.556	8.953	40.867	65.713	-	56.361	-	Integración Global	Deloitte Portugal
Torre Dos Oceanus Investimentos Imobiliarios,S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Avda. Fontes Pereira de Melo, 51, Lisboa	100%	50	1.040	59	2.866	2.975	-	15.912	-	Integración Global	Deloitte Portugal
Forum Almada – Gestão Centro Comercial Sociedade Unipessoal, Lda.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Avda. Fontes Pereira de Melo, 51, Lisboa	100%	5	12.400	5.765	(403)	5.367	-	31.533	-	Integración Global	Deloitte Portugal
Forum Almada II, S.A. (1)	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Avda. Fontes Pereira de Melo, 51, Lisboa	100%	10.000	12.000	7.788	30.754	48.543	-	289.302	-	Integración Global	Deloitte Portugal
Paseo Comercial Carlos III, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Avda. San Martín Valdeiglesias, 20 - 28922 Madrid	50%	8.698	2.703	872	25.672	34.371	-	25.668	-	Método de participación	Morison ACPM
Provitae Centros Asistenciales, S.L.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / C. Fuencarral, 123. Madrid	50%	6.314	(46)	(52)	(1.066)	5.248	-	5.061	(462)	Método de participación	N/A
G36 Development, S.L.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Pseo de la Castellana, 93 Madrid	50%	405	(21)	(21)	3.648	4.032	-	2.027	-	Método de participación	N/a
Centro Intermodal de Logística S.A. (CILSA)	Promoción, gestión y realización de las actividades logísticas en el sistema portuario / Avenida Ports d’Europa 100, Barcelona	49%	18.920	13.213	9.096	101.054	129.070	590	95.688	-	Método de participación	EY
Pazo de Congresos de Vigo, S.A.	Proyecto de ejecución, construcción y explotación del Palacio de Congresos de Vigo / Avda. García Barbón, I. Vigo	44%	n.d	n.d	n.d.	n.d.	n.d	-	3.600	(3.600)	Método de participación	n.d
PK. Hoteles 22, S.L.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / C. Príncipe de Vergara, 15. Madrid	33%	5.801	499	233	(456)	5.579	-	2.467	-	Método de participación	CROWE, S.L.P.
Parking del Palau, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Alameda, s/n. Valencia	33%	1.698	239	178	378	2.254	30	2.137	-	Método de participación	BDO
Araba Logística, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Avda. Álava s/n	25%	1.750	(790)	(1.366)	(239)	145	-	20.669	(20.669)	Método de participación	Deloitte

Merlin Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Informe de Gestión Consolidado correspondiente
al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2019

1. Situación de la Sociedad

Coyuntura Económica

Los mercados donde opera el Grupo MERLIN Properties Socimi (en adelante, "MERLIN" o "MERLIN Properties" o el "Grupo") están viéndose favorecidos por la buena evolución de la economía. Tanto en España como en Portugal el PIB está creciendo cerca del 2% anual, incremento superior a la media de la Eurozona. Estos sólidos fundamentales permiten una mejora del consumo, así como una destacada creación de empleo y un aumento de la actividad industrial que repercuten, todos ellos, en una sólida demanda para todas nuestras líneas de negocio.

Esta coyuntura económica favorable conlleva alzas generalizadas de los precios de alquiler. Diferentes casas de análisis prevén que la economía ibérica continúe expandiéndose en los próximos ejercicios lo que debería repercutir positivamente en la evolución del negocio.

El volumen de inversión para todas las tipologías de activos continúa siendo elevado, excediéndose los 12.000 millones de euros de inversión directa en España en 2019¹. Dada la política monetaria expansiva de la eurozona y el contexto global de bajos tipos de interés, es previsible que la demanda de activos generadores de rentas siga siendo elevada.

1.1. Situación del mercado de alquiler por zona geográfica

Madrid

Madrid es tanto la mayor área metropolitana como el principal mercado inmobiliario de la península Ibérica. En líneas generales, el mercado de alquiler ha presentado una evolución muy favorable. El mercado de oficinas de Madrid continúa la tendencia al alza de los últimos ejercicios, habiéndose alcanzado la mayor absorción de superficie desde 2007. La disponibilidad continúa reduciéndose (8.6% al cierre del cuarto trimestre²) mientras que las rentas continúan incrementándose, alcanzando los 36 €/ m²/mes¹ para los activos Prime. En relación con el mercado logístico, el mismo sigue presentando niveles elevados de actividad en los principales ejes (A-2, A-4 y A-42) para todos los segmentos (Naves XXL, naves de cross-docking y soluciones de última milla). Por último, el sector de los centros comerciales se sigue viendo favorecido por el incremento del consumo y la reducción del desempleo.

Barcelona

La coyuntura económica sigue acompañando al mercado de alquiler en Barcelona que ha experimentado un sólido comportamiento en todos los segmentos. En relación con el mercado de oficinas, la falta de oferta de calidad ha repercutido en las rentas, que exceden los 27 €/ m²/mes¹ para los activos prime así como incentivado el desarrollo tanto de reformas como de nuevos proyectos, especialmente en el área de 22@. El mercado logístico adolece de una falta tanto de suelo disponible como de producto de calidad para los operadores de e-commerce. En lo que respecta a los centros comerciales, los mismos siguen presentando una evolución positiva gracias a la resistencia de la demanda interna y el turismo.

Lisboa

La evolución del mercado de oficinas en alquiler ha sido positiva, con casi 200,000 m² transaccionados, una tasa de desocupación del 5% y con valores de renta crecientes que han tocado 23€/m²/mes. La evolución positiva de las rentas se debe a la falta de oferta, con la escasez de nuevo producto y la fuerte presión del mercado residencial y hotelero (reconversiones) a la cabeza. En relación con la logística, las rentas han tocado los 4€/m²/mes en el eje prime de Alverca/Azambuja, en un mercado caracterizado por oferta de baja calidad y una demanda creciente. El sector centros comerciales ha demostrado igualmente un buen comportamiento, gracias al buen momento de la demanda interna debido al incremento de la renta disponible y a la baja tasa de paro.

1.2. Situación del mercado de alquiler por segmento de negocio

Oficinas

Conforme a CBRE, el mercado de oficinas español registró en 2019 el mejor año en términos de contratación desde 2007, experimentando una subida del 21% en Madrid y un 2,3% en Barcelona frente a 2018. La desocupación se encuentra igualmente en

¹ "Real Estate Market Outlook 2020 España" CBRE

² "Fundamentales del Mercado de Oficinas 4T 2019" JLL

su punto más bajo en los últimos 10 años, incentivando las operaciones de pre alquiler y llave en mano. El comportamiento ha sido igualmente favorable en Portugal, donde la tasa de disponibilidad continúa reduciéndose.

Esta presión de la demanda está repercutiendo en las rentas que continúan al alza en todos los mercados.

Centros Comerciales

La robustez de la demanda doméstica tanto en España como en Portugal gracias a la reducción de paro han repercutido positivamente en el sector. Adicionalmente, en 2019 se volvió a alcanzar un nuevo record de llegada de turistas internacionales en España, superándose los 83 millones de turistas extranjeros.

Esto ha permitido que tanto las afluencias como las ventas continúen su tendencia ascendente. Las ventas minoristas se incrementaron un 2,4% en 2019 (hasta noviembre) y analistas como Funcas u Oxford Economics prevén que tanto el consumo privado como las ventas minoristas se sigan incrementando durante los próximos ejercicios.

Logística

El auge del e-commerce ha permitido que se superen los 500.000 m² de contratación logística tanto en la zona centro como en Cataluña, alcanzándose igualmente elevados niveles de actividad en otros mercados (p.ej. Valencia con 265.000 m²).

Destaca el volumen alcanzado por los proyectos llave en mano y los pre-alquileres dada la escasez de plataformas logísticas disponibles que se adapten a las necesidades actuales de la demanda. Esta escasez de producto de calidad ha influido en las rentas de los activos logísticos.

1.3. Estructura organizativa y funcionamiento

MERLIN es un Grupo 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").

Su estrategia y funcionamiento se caracterizan por:

- 1) Centrarse en activos Core y Core Plus en España y Portugal
- 2) Una estructura de capital "investment grade"
- 3) Repartir en dividendos el 80% del AFFO (ver Nota 7.1. del Informe de Gestión)
- 4) Ser uno de los REITs más eficientes de Europa
- 5) Implantar las mejores prácticas de Gobierno Corporativo

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

- Un Consejo de Administración formado por 12 consejeros, teniendo el asesoramiento de la Comisión de Auditoría y Control (CAC), de la Comisión de Nombramientos (CN) y de la Comisión de Retribuciones (CR). El Consejo de Administración de MERLIN, compuesto por una mayoría de consejeros independientes, centra su actividad en la definición, supervisión y seguimiento de las políticas, estrategias y directrices generales que debe seguir el Grupo. El Consejo es responsable de la estrategia a largo plazo y de monitorizar su implementación.
- Una Dirección General en dependencia directa del Consejo y a su vez miembro de éste.
- Un Comité de Inversiones en dependencia del Director General y formado por el equipo directivo, con derecho de veto del Director de Inversiones.

2. Evolución y resultado de los negocios

2.1. Resultado de los negocios durante el ejercicio 2019

El Grupo ha tenido una excelente evolución del negocio durante el ejercicio, con crecimiento en ocupación, rentas comparables y release spread en todas las categorías de activos.

MERLIN Properties ha cerrado el ejercicio con unas Rentas Brutas de 526 millones de euros, un EBITDA de 426 millones de euros y un FFO de 313 millones de euros (Nota 14.2. del Informe de Gestión). El Resultado del Ejercicio procedente de operaciones continuadas de 564 millones de euros no es comparable con el ejercicio anterior debido al ingreso no recurrente registrado en el 2018 por la capitalización del contrato de prestación de servicios con Testa Residencial.

El valor neto de los activos (EPRA NAV Nota 14.3. del Informe de Gestión) asciende a 7.331 millones de euros (15,60 euros por acción), lo cual representa un incremento del 5,4% frente al ejercicio anterior. Los sólidos fundamentales y excelente dinámica del negocio se traducen en un crecimiento en las rentas brutas (+5,2%) y en el aumento de la ocupación hasta el 94,8% (+140 pbs respecto al ejercicio 2018).

Oficinas

Sobresaliente comportamiento con una subida en rentas comparables del 7,3%. La ocupación ha aumentado hasta el 92,8% (+264 pbs respecto al ejercicio 2018) con un release spread del 7,2%. Entre los principales contratos firmados en 2019 se encuentran: PM&S Recursos (Deloitte) con 7.906 m2 en Torre Chamartin, Boston Scientific con 3.379 m2 en PE Puerta de las Naciones, Alcon Healthcare con 3.098 m2 en WTC6, Solvia con 2.120 m2 en Cristalia y las renovaciones con Técnicas Reunidas (42,327 m2) en Adequa y con Roche Farma (11.444 m2) en PE Puerta de las Naciones.

Respecto al Plan Landmark I, las principales novedades del ejercicio son la finalización de las obras en Torre Chamartín y el comienzo de las reformas en Monumental y Castellana 85. Continúa la reforma integral en Diagonal 605 y se está vaciando Plaza Ruiz Picasso 2 para el comienzo de la reforma.

Centros comerciales

La cartera de centros comerciales ha tenido muy buen comportamiento, con crecimiento tanto en ventas (+4,0%) como en afluencia (+1,7%) en los últimos doce meses. Se ha producido un incremento en rentas comparables del 3,1%, debido tanto al aumento en la ocupación que se sitúa en el 93,3% (vs. 91,2% en FY18) como al incremento de rentas. Entre los principales contratos firmados en el ejercicio se encuentra Primark con 8.266 m2 en Larios, H&M con 2.763 m2 en Larios y Maisons du Monde con 2.029 m2 en Marinada.

Respecto al Plan Flagship, las reformas integrales de Arturo Soria, Larios y Tres Aguas están terminadas y X-Madrid fue inaugurado el 21 de noviembre.

Logística

Buen release spread del 7,6% y un crecimiento en rentas comparables del 7,3%. La ocupación se sitúa en el 97,7% tras el importante esfuerzo de comercialización durante el último trimestre (+199 pbs respecto al tercer trimestre del ejercicio 2019).

Respecto al Plan Best II & III, se han entregado y reclasificado a stock los siguientes nuevos proyectos: Pinto IIB, alquilado a Media Markt (29.473 m2); Valencia-Ribarroja, alquilado a Dachser (34.992 m2); y Sevilla Zal, alquilado a Amazon (8.798 m2). Continúa el buen progreso en la construcción de Azuqueca II, pre alquilado a Carrefour en su totalidad (98.757 m2).

Actividad inversora y desinversora

La actividad inversora en el ejercicio en curso se ha concentrado fundamentalmente en Lisboa, con la adquisición de 3 edificios de oficinas (Art, TFM y la sede de Nestlé), lo cual consolida a MERLIN como el segundo mayor propietario de oficinas en el mercado portugués.

Tras el éxito de Cabanillas Park I, ahora un referente en el mercado logístico de la A-2, MERLIN ha asegurado su extensión con 93.000 m2.

Con fecha 30 de octubre de 2019, el Grupo ha adquirido a Desarrollos Urbanísticos Udra, S.A.U. (sociedad del Grupo Empresarial San José) una participación del 14,46% de Distrito Castellana Norte, S.A. (en adelante "DCN") por un importe total de 169 millones de euros.

En cuanto a la actividad desinversora, a lo largo de 2019 el Grupo ha vendido activos por un total de 281 millones de euros, incluyendo una cartera de oficinas en Madrid y Barcelona, 15 sucursales alquiladas a BBVA, 2 superficies de medianas en Bonaire (Valencia) y 2 naves industriales no estratégicas. La prima media alcanzada sobre última tasación asciende al 4,3%.

2.1. Evolución previsible de la Sociedad en 2020

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). El Grupo también espera continuar con la adquisición de activos que encajen con su filosofía de inversión. Con ese fin, cuenta con una posición de tesorería de 385 millones de euros al cierre del ejercicio 2019 y una posición de liquidez de 1.085 millones de euros, incluyendo líneas de crédito no dispuestas, 57 millones de euros de autocartera y 70 millones de euros correspondientes a derechos de cobro por la venta de la cartera de oficinas non-core realizada en el último trimestre del ejercicio.

3. Recursos de Capital y Liquidez

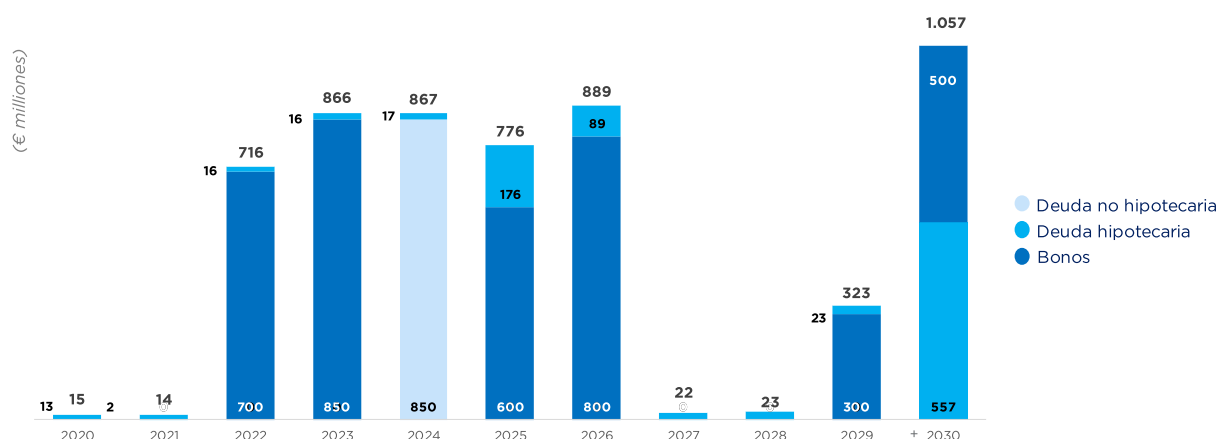
3.1. Endeudamiento

A cierre del ejercicio 2019 el endeudamiento financiero del Grupo asciende a 5.567 millones de euros, conformado por financiaciones corporativas sin garantía hipotecaria (préstamos sindicados y bonos) y préstamos hipotecarios.

La estrategia del Grupo pasa por gestionar activamente tanto el activo como el pasivo del Grupo. En relación al pasivo, el objetivo es alargar el periodo de vencimiento medio de la deuda así como aprovechar las condiciones actuales de mercado para reducir o mantener los niveles de coste financiero así como eliminar el riesgo derivado de las variaciones de tipos de interés. Actualmente mantiene un 99,5% del endeudamiento a tipo fijo o con coberturas de tipo de interés.

Durante el último trimestre de 2018 y 2019, MERLIN ha realizado tres operaciones de refinanciación por un importe global de 2.335 millones de euros, lo que ha permitido reducir el margen medio de dichas operaciones en 39 puntos básicos así como incrementar en 4,3 años el vencimiento de las mismas. Adicionalmente, en diciembre de 2019 la Sociedad acudió al mercado de capitales y emitió un bono de 500 millones de euros con vencimiento 2034 y un coste de 1,875%.

Estas operaciones han permitido situar el periodo de vencimiento medio de la deuda en 6,4 años a cierre del ejercicio y mantener un horizonte a corto plazo sin vencimientos significativos de deuda, siendo el primer vencimiento relevante el bono de 700 millones de euros en 2022, cuyo importe quedaría cubierto por la línea de crédito revolving obtenida en 2019. El calendario de vencimiento de la deuda es el siguiente:



3.2. Liquidez disponible

La posición de liquidez de MERLIN a 31 de diciembre de 2019 asciende a 385 millones de euros, incluyendo 57 millones de euros de autocartera y 70 millones de euros correspondientes a derechos de cobro por la venta de la cartera de oficinas non-core realizada en el último trimestre del ejercicio.

Esta liquidez se ve incrementada en 700 millones de euros a través de la línea de crédito revolving, que se encuentra sin disponer a cierre del ejercicio 2019.

Adicionalmente el Grupo tiene la capacidad de acceder al mercado de capitales a través del programa de emisión de bonos EMTN, cuyo límite asciende a 5.000 millones de euros. A cierre del ejercicio 2019 dicho programa presenta un disponible de 1.250 millones de euros.

3.3. Obligaciones y operaciones fuera de balance

La estrategia de inversión del Grupo se centra actualmente en dos pilares, el reposicionamiento de activos core de los segmentos de oficinas y centros comerciales, así como el desarrollo de nuevas naves logísticas.

En este sentido, el Grupo tiene un horizonte de proyectos en distintos grados de avance en los que tiene comprometidos para el periodo 2020-2024 un importe de 56 millones de euros.

4. Cuestiones relativas al medioambiente

Desde la adquisición de los activos, el Grupo integra la sostenibilidad en la toma de decisiones, consciente además de su influencia en la mejora del desempeño de los activos y en el bienestar de sus inquilinos. MERLIN persigue la diferenciación de sus inmuebles en esta línea y, con este fin, en 2019 ha continuado con sus tres planes de reposicionamientos clave: Landmark I, Flagship y Best II y III, con horizonte temporal 2019-2023. Estos planes están enfocados en la creación de valor a través del reposicionamiento de inmuebles seleccionados, integrando la sostenibilidad en el proceso, así como en la obtención de mejores condiciones de financiación ligados al cumplimiento de indicadores de sostenibilidad.

4.1. Certificaciones de sostenibilidad

En 2019, el Grupo ha continuado avanzando en la integración de la sostenibilidad en su cartera de activos realizando inversiones para la mejora del rendimiento ambiental de los inmuebles. A la hora de certificar los activos, el Grupo selecciona el marco y la modalidad más adecuada en función de la fase en la que se encuentren los activos, así como de las características del edificio, su grado de ocupación en el momento de certificarlo o de los arrendatarios que lo ocupan.

A este respecto, se continúa con el proceso de certificación de nuestro portfolio bajo los estándares de los líderes en este mercado, BREEAM y LEED, con el objetivo de alcanzar un 96% de la cartera. Durante el ejercicio 2019 el Grupo ha logrado la certificación de 35 nuevos activos.

Activo	Categoría	# Activos	Certificación	Calificación	Fecha
Torre Chamartin	Oficinas	1	LEED	PLATINO	Enero 2019
Citypark Cornella	Oficinas	3	BREEAM	MUY BUENO	Enero 2019
Vilanova 12-14	Oficinas	1	LEED	PLATA	Febrero 2019
Fuente de la Mora	Oficinas	1	LEED	ORO	Marzo 2019
Castellana 93	Oficinas	1	BREEAM	MUY BUENO	Marzo 2019
Barcelona-Lliça del Vall	Logistico	1	BREEAM	CORRECTO	Marzo 2019
Arturo Soria 128	Oficinas	1	BREEAM	MUY BUENO	Abril 2019
Diagonal 199	Oficinas	1	LEED	PLATA	Mayo 2019
Guadalajara-Cabanillas Park I F	Logistico	1	LEED	PLATA	Mayo 2019
Sollube	Oficinas	1	LEED	PLATA	Junio 2019
PLZFB	Oficinas	1	BREEAM	BUENO	Junio 2019
PE Puerta de las Naciones	Oficinas	1	LEED	PLATINO	Octubre 2019
Sevilla - Borbolla	Oficinas	1	LEED	PLATA	Octubre 2019
Marineda	Cent. Comerciales	1	BREEAM	MUY BUENO	Octubre 2019
PE Churruca	Oficinas	2	LEED	PLATA	Noviembre 2019
PE Churruca	Oficinas	2	LEED	ORO	Noviembre 2019
Valencia-Ribarroja	Logistico	1	BREEAM	MUY BUENO	Noviembre 2019
PE Puerta de las Naciones	Oficinas	1	LEED	ORO	Noviembre 2019
PE Alvia	Oficinas	1	LEED	ORO	Noviembre 2019
Zaragoza-Plaza	Logistico	1	BREEAM	BUENO	Diciembre 2019
PE Atica XIX	Oficinas	3	LEED	ORO	Diciembre 2019
PE Cerro Gamos	Oficinas	2	LEED	ORO	Diciembre 2019
Santiago de Compostela 94	Oficinas	1	LEED	ORO	Diciembre 2019
Central Office	Oficinas	1	LEED	ORO	Diciembre 2019
Lisboa Expo	Oficinas	1	LEED	ORO	Diciembre 2019
Torre Lisboa	Oficinas	1	LEED	ORO	Diciembre 2019
Encinar	Oficinas	1	LEED	ORO	Diciembre 2019
Cristalia	Oficinas	1	LEED	ORO	Diciembre 2019
Total		35			

Adicionalmente, MERLIN ha obtenido una excelente calificación (82%) en la edición 2019 GRSB, plataforma que permite armonizar y comparar información relacionada con los criterios de sostenibilidad (medio ambiente, social y gobierno corporativo – ESG) en inversiones inmobiliarias.

Esta calificación se encuentra por encima de la media global y de nuestros comparables, y refuerza el compromiso del Grupo con las inversiones en materia de sostenibilidad.

4.2. Certificaciones ISO de sostenibilidad

MERLIN, en su papel de responsable de la gestión de sus carteras, dispone de un Sistema de Gestión Ambiental (SGA) certificado según la norma ISO 14001, que constituye el paraguas bajo el que gestiona sus carteras y que va incorporando anualmente nuevos inmuebles en su perímetro.

Así, en 2015 la sociedad inició un ambicioso plan de certificaciones ISO 14001 (gestión medioambiental) e ISO 50001 (gestión energética), para mantener y ampliar el número de activos inmobiliarios que disponen de al menos la ISO 14001, y posteriormente la ISO 50001 (entendiendo como un paso natural alcanzar el estándar ISO 14001 de manera previa a aspirar a la ISO 50001).

Este plan abarca tanto inmuebles de oficinas, como centros comerciales y naves logísticas. Respecto a la ISO 14001, en 2019 se alcanzaron 74 edificios certificados, que cuentan con una superficie de 1.024.418 m², 6 edificios más respecto a 2018. La Sociedad apuesta por seguir incrementando el número de inmuebles bajo su SGA corporativo, por lo que aspira a cubrir el 100% de los activos multi-inquilino de oficinas, así como varios centros comerciales.

Asimismo, el Grupo ha dado continuidad al proceso de implementación de un Sistema de Gestión Energética bajo la norma ISO 50001 iniciado en 2017, estando actualmente certificados 35 edificios, que cuentan con una superficie de 417.366 m², 28 más respecto a 2018. El plan de la sociedad a futuro es aumentar número de edificios que cuenten con estas certificaciones.

En esta línea de optimizar el desempeño ambiental de sus activos, MERLIN ha continuado en 2019 con un programa de formación en materia ambiental a los operadores de centros comerciales, en su importante papel en el desempeño ambiental del Grupo, con la finalidad de promover una mayor sensibilidad a este respecto y lograr así un mejor comportamiento de los activos.

4.3. Indicadores ESG Préstamo sindicado

En 2019 el Grupo completó el proceso de refinanciación de su deuda iniciado en 2018 con la firma de una financiación sindicada corporativa (1.550 millones de euros) y un préstamo con garantía hipotecaria (68 millones de euros) bajo el formato de préstamos sostenibles (ESG).

El préstamo corporativo marcó un importante hito al ser la mayor financiación de este tipo concedida a una compañía inmobiliaria en Europa y la segunda más grande obtenida en España.

Estas operaciones remarcan el constante esfuerzo del Grupo por integrar los principios de Responsabilidad Social Corporativa, incorporando los criterios de sostenibilidad no solamente en las inversiones de su cartera de activos, sino también en la gestión del pasivo de su balance.

Estas financiaciones incluyen un mecanismo de ajuste del coste basados en unos indicadores de gestión calculados en función de cuatro criterios de sostenibilidad, medibles anualmente y revisados por el auditor del Grupo. Los indicadores para el ejercicio 2019 eran:

- Inversión de, al menos, 2,5 millones de euros en mejoras de eficiencia energética en toda la cartera
- Obtención de, al menos, 11 certificaciones energéticas externas LEED y BREEAM con una calificación mínima de Silver LEED y Good BREEAM respectivamente
- Obtención de, al menos, 11 certificaciones AIS/DIGA para el acceso a discapacitados para todos los inquilinos y consumidores
- Consumo eléctrico de, al menos, 30GW proveniente de fuentes de energía renovables

A cierre del ejercicio 2019 se cumplieron 3 de los 4 objetivos marcados, con el consiguiente ajuste del precio de ambas financiaciones para el ejercicio 2020.

5. Gestión de personal

a. Composición de la plantilla

Los profesionales de MERLIN constituyen el principal activo del Grupo. Al cierre del ejercicio 2019, el equipo humano del Grupo MERLIN está compuesto por un total de 218 empleados, divididos en 5 categorías siguiendo con la estrategia de MERLIN de mantener una estructura horizontal.

Número Total Empleados a cierre ejercicio 2019. País, Sexo, Categoría Profesional y Edad

Categoría profesional	Mujer	Hombre	Total general
Consejeros Ejecutivos	-	2	2
Alta Dirección	-	6	6
Equipo Directivo	1	4	5
Mandos Intermedios	10	43	53
Resto de Personal	86	66	152
Total Empleados	97	121	218

País	Categoría profesional	Rango Edad	Mujer	Hombre	Total general
ESPAÑA	Consejeros Ejecutivos	>50 años	-	1	1
		30-50 años	-	1	1
	Total Consejeros Ejecutivos		-	2	2
	Alta Dirección	>50 años	-	5	5
		30-50 años	-	1	1
	Total Alta Dirección		-	6	6
	Equipo Directivo	>50 años	-	1	1
		30-50 años	1	3	4
	Total Equipo Directivo		1	4	5
	Mandos Intermedios	>50 años	3	12	15
		30-50 años	7	30	37
	Total Mandos Intermedios		10	42	52
	Resto de Personal	< 30 años	12	11	23
>50 años		16	16	32	
30-50 años		56	35	91	
Total Resto de Personal		84	62	146	
Total ESPAÑA			95	116	211
PORTUGAL	Mandos Intermedios	30-50 años	-	1	1
	Total Mandos Intermedios			1	1
	Resto de Personal	>50 años	1		1
		30-50 años	1	4	5
Total Resto de Personal		2	4	6	
Total PORTUGAL			2	5	7
Total general			97	121	218

Número Total Empleados a cierre ejercicio 2019 por Modalidades de Contrato de trabajo

MERLIN tiene un equipo de profesionales con contrato indefinido y un promedio de edad de 44 años. Para fomentar la empleabilidad de los más jóvenes, MERLIN, a lo largo de 2019, implantó un plan de primer empleo para aquellos jóvenes que, acabando de finalizar su educación obligatoria, querían seguir formándose y compatibilizar sus estudios con empleo durante algunos fines de semana.

MERLIN ofrece a sus empleados contratos estables con el fin de fidelizar al empleado desde el primer momento de su incorporación, mejorando, de igual modo, la atracción de talento para la organización. A cierre del ejercicio 2019, el 99,54% de los empleados del Grupo tenían un contrato indefinido.

Tiempo de Contrato	Tiempo	Total
Indefinido	Completo	207
	Parcial	10
Total Indefinido		217
Temporal	Completo	1
Total Temporal		1
Total general		218

Tasa de Rotación

De acuerdo con la encuesta de clima laboral que se realizó en 2019, el grado de satisfacción los empleados de MERLIN es elevado. La tasa de rotación voluntaria en 2019 ha sido de un 2,29%.

Categoría profesional	Rango Edad	Mujer	Hombre	Total
Mandos Intermedios	30-50 años	-	1	1
Resto de Personal	< 30 años	2	-	2
	30-50 años	2	-	2
Total general		4	1	5

Número de despidos por sexo, edad y clasificación profesional.

Categoría profesional	Rango Edad	Mujer	Hombre	Total
Mandos Intermedios	30-50 años	-	1	1
Resto de Personal	30-50 años	-	2	2
Total general		-	3	3

Empleados con Discapacidad.

MERLIN mantiene, además, un gran compromiso con la inclusión y la integración laboral de personas con discapacidad.

En este contexto, la Sociedad tiene actualmente en su plantilla un total de 5 empleados con discapacidad, contando todos ellos con un contrato indefinido a tiempo parcial, que representan el 2,29% del capital humano de MERLIN. Estos profesionales están totalmente integrados y realizan funciones necesarias y valoradas en la Sociedad. La Sociedad excede en el cumplimiento de la legislación vigente en esta materia (LGD, Ley General de la Discapacidad, antigua LISMI) a través de la contratación directa.

Categoría profesional	2019	2018
Resto de Personal	5	5
Total	5	5

Atracción y retención de talento.

En los procesos de contratación, MERLIN apuesta por garantizar la igualdad de oportunidades y la transparencia, orientando la selección de nuevos profesionales a sus capacidades, conocimientos y alineamiento con los valores y objetivos corporativos.

MERLIN ha incorporado a lo largo de 2019 a 54 nuevos empleados, 10 de los cuales formaban parte del equipo de Innovación Colaborativa, empresa absorbida por MERLIN en marzo de 2019 (tasa de crecimiento de nueva plantilla: 18,2% respecto al ejercicio 2018), entre los cuales un 55,55 % han sido mujeres).

Para impulsar la captación de nuevo talento, MERLIN cuenta con convenios de colaboración con entidades educativas de primer nivel favoreciendo, por un lado, la integración de estudiantes recién incorporados al mercado laboral y por otro, la identificación de los estudiantes con mejor desempeño académico que podrían ser incorporados a la Sociedad.

En el marco de estos convenios, durante 2019, MERLIN ha contado con la colaboración de 8 estudiantes en prácticas.

En el ámbito de la retención del talento, MERLIN estudia continuamente cómo motivar y recompensar a sus profesionales por su implicación y compromiso con la Sociedad. Actualmente cuenta con cuatro herramientas clave con este objetivo: la retribución, el desarrollo profesional, una estructura horizontal y la aplicación de beneficios sociales.

b. Retribución

La retribución es una herramienta clave para atraer y retener al mejor talento. El esquema retributivo de la Sociedad posee tres aspectos diferenciales:

- Menor pendiente salarial de todo el IBEX-35.
- Mayor salario medio de todo el IBEX-35.
- Priorización del desempeño sobre cualquier otra variable a la hora de fijar la retribución, para lo que se realiza un seguimiento continuo de la evolución de los trabajadores.

En 2019 se ha consolidado el Plan de incentivos a Largo Plazo para los empleados. Actualmente, 58 empleados se encuentran acogidos al LTIP.

c. Beneficios Sociales

Adicionalmente al sistema retributivo de MERLIN, el Grupo proporciona a todos sus empleados beneficios sociales y fórmulas de retribución alternativas.

En el año 2019 MERLIN ha continuado homogeneizando las condiciones y prestaciones sociales de todo el personal. En este contexto, el Grupo ha igualado y mejorado las condiciones de todos los empleados de la filial incorporada en abril de 2019, Innovación Colaborativa, mejorando las condiciones de todos sus empleados ofreciéndoles todas las prestaciones adicionales de retribución en especie que reciben el resto de profesionales del Grupo, estas son; seguro médico, seguro de vida y accidentes y acceso a un plan de retribución flexible que contiene; tarjeta restaurante, tarjeta transporte, cheques guardería, planes de formación y acceso a la compra de acciones de la Sociedad Dominante.

5.3. Desarrollo Profesional

Tal y como recoge el Código de Conducta de la Sociedad, 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.

La proactividad de los profesionales de MERLIN constituye la clave de su desarrollo. La horizontalidad y juventud del Grupo 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 Sociedad, todos los profesionales tienen la oportunidad de rotar entre distintos puestos y de asumir nuevas responsabilidades.

Formación

Asimismo, MERLIN ofrece a sus empleados formación en el puesto de trabajo para reforzar su proceso de desarrollo. Esta formación se compone de tres herramientas:

- Formación dirigida: MERLIN da la oportunidad a sus empleados de seleccionar los cursos que más se adapten a sus necesidades específicas. Si el empleado lo requiere, MERLIN a través de la experiencia de sus profesionales, ofrece orientación para que los empleados puedan elegir entre aquellos cursos que más se adaptan a sus necesidades.
- Conocimiento compartido: MERLIN considera prioritario reforzar y compartir el conocimiento acumulado por una plantilla con más de 20 años de experiencia, tanto en lo que respecta a las herramientas desarrolladas como a los procedimientos de gestión en los que se ha trabajado. Para ello, el Grupo facilita, con carácter anual, cursos en modalidad "formación interna" que imparte el propio personal de MERLIN al resto de sus compañeros.
- Plan de Formación en idiomas: MERLIN extendió el alcance de su Plan de Formación en idiomas, estando actualmente disponible tanto para los empleados de la sede central del Grupo como para la plantilla de Barcelona, ampliando la formación en 2019 para la sede de Portugal donde se imparten clases de español.

En 2019, el 92,20% de los empleados han recibido cursos de formación.

Cantidad total de horas de formación por categorías profesionales

Categoría profesional	Suma de Horas
Consejeros Ejecutivos	4,0
Alta Dirección	61,3
Equipo Directivo	35,7
Mandos Intermedios	619,4
Resto de Personal	2.229,3
Total general	2.949,7

5.4. Salud y Seguridad

MERLIN se preocupa por el bienestar de sus empleados creando ambientes de trabajo saludables y que maximicen el bienestar de los trabajadores a través del diseño, los equipos de calefacción empleados, de ventilación y climatización del activo, la potencia lumínica, la ergonomía, entre otros, dando respuesta a las necesidades de confort térmico, visual, acústico y de calidad del aire interior de los empleados.

MERLIN da a sus empleados, como parte de la retribución en especie, un seguro médico de alta cobertura y de reembolso del 80%, este seguro médico es tanto para los empleados como para su familia directa (cónyuge e hijos). Todos los empleados sin hacer diferenciación entre categorías profesionales, tienen el mismo seguro médico con las mismas coberturas.

Número de empleados y días de baja por enfermedad desagregado por sexo.

	Nº empleados	Total de Días
Hombre	12	183
Mujer	14	1.000
Total general	26	1.183

Días de accidente de trabajo desagregado por sexo.

En 2019 no se han registrado incidentes derivados del incumplimiento de la normativa de seguridad y salud. Todas las nuevas incorporaciones reciben formación en materia de Prevención de Riesgos Laborales.

6. Contribución fiscal MERLIN

De conformidad con lo señalado en la **Estrategia Fiscal del Grupo MERLIN** en vigor, cuya actualización se aprobó por el Consejo de Administración el 19 de junio de 2019 el cumplimiento de la legislación tributaria vigente en cada momento forma parte de los principios que inspiran la responsabilidad corporativa de MERLIN, constituyendo los tributos satisfechos una de sus contribuciones al desarrollo económico y social de la sociedad en la que opera.

6.1. Beneficios e impuestos por país.

De acuerdo con lo anterior, el Grupo Merlin, en 2019, ha participado con una contribución tributaria total por importe de 217.049,5 miles de euros entre España y Portugal. A continuación se detalla, en función de la naturaleza de la imposición y el país de residencia de las sociedades, la contribución tributaria total que ha recaudado y/o soportado el Grupo para el 2019 siguiendo un criterio de caja:

España:

La contribución total en España asciende a un importe de 196.359,20 miles de euros, de acuerdo con la tributación directa e indirecta. Este importe se diferencia en impuestos soportados e impuestos recaudados. Los primeros son aquellos que suponen un coste para el Grupo, mientras que los segundos son aquellos que, sin suponer coste para la empresa, consisten en una recaudación por cuenta de terceros. En el siguiente resumen se observan ambos conceptos:

miles de euros

Impuestos soportados		Impuestos recaudados	
IBI	40.595,2	IVA / IGIC	72.438,9
IS	14.837,4	IRPF / IRNR Dividendo	30.999,0
IIVTNU	5.721,9	IRPF / IRNR Empleados	15.208,2
IAE	5.566,6	IRPF / IRNR Proveedores	3.762,4
SS Empresa	2.411,4	SS Empleados	511,7
Tasas	2.378,8	Total Impuesto recaudados	122.920,4
ITP y AJD	1.043,9		
ICIO	620,7		
IGEC	255,8		
IVPEE	6,5		
Total Impuesto soportados	73.438,8		

Portugal:

La contribución total en Portugal asciende a un importe de 20.690,4 miles de euros. Igualmente, se muestra a continuación el desglose entre impuestos soportados e impuestos recaudados para ese país:

miles de euros

Impuestos soportados		Impuestos recaudados	
IIVTNU	5.256,9	IVA / IGIC	7.043,3
IS	3.197,2	IRPF / IRNR Proveedores	4.035,9
IBI	787,6	Total Impuesto recaudados	11.079,2
IAE	281,1		
SS empresa	88,2		
Total Impuesto soportados	9.611,2		

6.2. Contribución fiscal total de MERLIN en 2019

La metodología Contribución Tributaria Total o Total Tax Contribution (en adelante “CTT”), mide el impacto total que representa el pago de impuestos por parte de una compañía. Esta valoración se realiza desde el punto de vista de la contribución total de los impuestos satisfechos a las diferentes Administraciones Públicas de un modo directo o indirecto como consecuencia de la actividad económica del Grupo MERLIN.

Para la realización del análisis se ha tenido en cuenta el criterio de caja de los distintos impuestos y tasas que gravan la actividad del Grupo MERLIN, teniendo en cuenta el perímetro de consolidación de las sociedades bajo control, así como el impacto de las asociadas por el porcentaje de control del Grupo Merlin sobre éstas.

La finalidad de este cálculo es la de medir el activo empresarial que representa la contribución tributaria del Grupo MERLIN para que el mismo se incorpore de forma efectiva en el valor reputacional dado el valor que genera y que aporta a la sociedad.

Así pues, a continuación se detalla el impacto de los diferentes impuestos que suponen una salida de caja para el Grupo:

Miles de euros

Impuesto sobre beneficios	
IS	18.034,7
IIVTNU	10.978,9
IRPF / IRNR Proveedores	7.798,3
IAE	5.847,7
SUBTOTAL	42.659,6
Impuestos a los accionistas	
IRPF / IRNR Dividendo	30.999,1
SUBTOTAL	30.999,1
Impuestos sobre propiedades	
IBI	41.382,9
SUBTOTAL	41.382,9
Impuestos asociados al empleo	
IRPF / IRNR Empleados	15.208,2
SS empresa	2.499,6
SS empleado	511,7
SUBTOTAL	18.219,6
Impuestos sobre productos y servicios	
IVA / IGIC	79.482,3
ITP y AJD	1.043,9
ICIO	620,7
SUBTOTAL	81.146,9
Impuestos medioambientales	
Tasas	2.378,9
IGEC	255,9
IVPEE	6,6
SUBTOTAL	2.641,4
TOTAL	217.049,5

Tal y como se ha mencionado, el Grupo Merlin ha soportado en 2019 una contribución tributaria total por importe de 217.049,5 miles de euros entre España y Portugal, de los cuales un 38,3% se corresponde con impuestos soportados y un 61,7% con impuestos recaudados.

- Los impuestos soportados por Grupo MERLIN en el ejercicio 2019 han ascendido a 83.050,0 miles de euros, de entre los que destaca el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) por 41.382,9 miles de euros, que representa un 49,8% de los mismos.
- Los impuestos recaudados por Grupo MERLIN en el ejercicio 2019 han ascendido a 133.999,6 miles de euros, destacando entre ellos, los impuestos sobre productos y servicios, principalmente el IVA, por 79.482,3 miles de euros, que representa un 59,3%.

Según la metodología CTT, el valor distribuido de una empresa se compone por la suma de los siguientes elementos: intereses netos, Sueldos y salarios (netos de impuestos recaudados a los empleados), Impuestos (soportados y recaudados) y Valor para el accionista (i.e. dividendos, reservas, etc.), entre otros.

Así, el ratio de valor fiscal distribuido permite conocer qué porcentaje del valor total generado por MERLIN es destinado al pago de impuestos soportados y recaudados a las Administraciones Públicas. En esencia, el valor fiscal distribuido refleja la manera en que MERLIN aporta a la sociedad el valor económico que genera.

Datos económicos

miles de euros

Importe de la cifra de negocios (Nota 18.a.)	514.853
(1) Beneficio antes de impuestos (sin revalorización)	235.738
(1) Beneficio antes de impuestos soportados (sin revalorización)	318.788
Impuestos totales soportados	83.050
Impuestos totales recaudados	133.999
Contribución tributaria total 2019	217.049

Indicadores de Contribución Tributaria

(a) Ratio de Contribución Tributaria Total	26,1%
(b) CTT respecto a la cifra de negocios	42,2%
(c) Imp. Soportados s/ cifra de negocios	16,1%
(d) Imp. Recaudados s/ cifra de negocios	26,0%
(e) Valor fiscal distribuido en la sociedad	31,0%

(1) Nota 7. Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias (354.972m€ a 31.12.2019)

- (a) Impuestos totales soportados / beneficio antes de impuestos soportados
- (b) Contribución Tributaria Total / Importe de la cifra de negocios
- (c) Impuestos soportados / Importe de la cifra de negocios
- (d) Impuestos recaudados / Importe de la cifra de negocios
- (e) Impuestos soportados y recaudados / Valor total distribuido

Siendo el Valor total distribuido = Beneficio después de impuestos + sueldos y salarios + intereses netos + impuestos soportados e impuestos recaudados

En este sentido, en el ejercicio 2019, el 31% del valor generado por MERLIN ha sido ingresado a la Hacienda Pública por medio de impuestos soportados y recaudados. Así, de cada 100 euros de valor generado por el grupo en 2019, 31 euros se destinaron al pago de impuestos.

Por cada 100 euros de cifra de negocios de la Sociedad, 42,2 euros se destinan al pago de impuestos, de los cuales 16,1 euros son impuestos soportados y 26 euros son impuestos recaudados.

Durante el ejercicio 2019, del total del beneficio (sin revalorización de las inversiones inmobiliarias) antes de todos los impuestos soportados, a efectos de la Contribución Tributaria Total, los impuestos soportados representan el 26,1%

7. Política de dividendos

7.1. 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. El Grupo 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 Dominante 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 Dominante 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 AFFO ("Adjusted FFO"), entendido como el flujo de caja de operaciones menos el pago de intereses y menos el pago de los gastos ordinarios de mantenimiento de los activos. Las distribuciones que se han realizado a los accionistas de MERLIN durante el ejercicio 2019, se muestra en la tabla adjunta.

El Consejo de Administración de MERLIN acordó la distribución de un dividendo a cuenta de los beneficios del ejercicio 2019, por un importe de 0,20 euros brutos por acción, pagados el 28 de octubre del 2019. El Consejo de Administración 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.

7.2. Tabla de dividendos pagados por ejercicio

Tipo	Fecha de pago	Concepto	€ por acción
A Cuenta 2015	28-oct-15	Dividendo	0,0775
Final 2015	27-abr-16	Dividendo	0,0055692
Final 2015	27-abr-16	Distribución de prima de emisión	0,102608
Total 2015			0,19
A Cuenta 2016	25-oct-16	Dividendo	0,185
Distribución extraordinaria	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
Total 2016			0,40
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	0,24
Total 2017			0,46
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
Total 2018			0,50
A cuenta 2019	28-oct-19	Dividendo	0,20
Final 2019	Pendiente aprobación JGA		0,32
Total 2019			0,52

8. Principales riesgos e incertidumbres

MERLIN dispone de un **Sistema de Gestión de Riesgos**, basado en los principios, elementos clave y metodología establecidos en el **Marco COSO** ("Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission"), el cual, tiene por objeto minimizar la volatilidad de los resultados (rentabilidad) y, por tanto, maximizar el valor económico del Grupo, incorporando el riesgo y la incertidumbre en el proceso de toma de decisiones para proporcionar una seguridad razonable en la consecución de los objetivos estratégicos establecidos, aportando a los accionistas, a otros grupos de interés y al mercado en general, un nivel de garantías adecuado que asegure la protección del valor generado.

Sobre la base de una visión integradora de la Gestión de Riesgos, MERLIN ha adoptado un enfoque metodológico basado en el Marco de Gestión de Riesgos Empresariales – integrado con la estrategia y el desempeño (**COSO ERM 2017**), el cual enfatiza la importancia de la gestión de riesgos empresariales en la planificación estratégica y la incorpora a toda la organización, ya que el riesgo influye en la estrategia y en el desempeño en todas las áreas, departamentos y funciones.

La **Política de Control y Gestión de Riesgos** fue inicialmente aprobada por el Consejo de Administración en febrero de 2016, posteriormente en su segunda versión en abril de 2018 y finalmente en su redacción actual en abril de 2019.

Dicha política, establece los principios generales de actuación, concibiendo la gestión de riesgos como un proceso continuo, fundamentado en la identificación y evaluación de los potenciales riesgos del Grupo a partir de los objetivos estratégicos y de negocio, la determinación de los planes de acción y controles de los riesgos críticos, la supervisión de la eficacia de los controles diseñados y de la evolución del riesgo residual para su reporte a los órganos de gobierno del Grupo.

La Gestión de Riesgos de MERLIN es un proceso impulsado por el Consejo de Administración y la Alta Dirección, y es responsabilidad de todos y cada uno de los miembros de la organización, cada uno dentro de su ámbito de actuación. La gestión de riesgos,

supervisada por la Comisión de Auditoría y Control, permite a la Dirección gestionar eficazmente la incertidumbre y sus riesgos asociados, mejorando así la capacidad de generar valor.

Como elemento central del Sistema de Gestión de Riesgos se destaca el **Mapa de Riesgos**, elaborado por primera vez en el ejercicio 2015 y que se actualiza semestralmente por la Comisión de Auditoría y Control y se aprueba por el Consejo de Administración, y en el que se reflejan y valoran los riesgos con potencial impacto en la consecución de los objetivos. Para la determinación de los riesgos clave se ha tenido en cuenta el impacto en la organización y la probabilidad de ocurrencia estableciéndose un Perfil de Riesgo estándar a gestionar.

8.1. Descripción de los riesgos de MERLIN

MERLIN se encuentra sometido a diversos riesgos inherentes a los distintos segmentos del negocio inmobiliario en los que opera y a las actividades de arrendamiento y/o promoción que desarrolla en cada uno de ellos, así como a las zonas geográficas en las que está implantada y a la evolución de factores externos, tanto políticos como económicos.

Para el desarrollo del control y la gestión de los riesgos, el Consejo de Administración cuenta con la colaboración de la Comisión de Auditoría y Control que supervisa e informa sobre la adecuación y eficacia del sistema de control y gestión de riesgos.

La Comisión de Auditoría y Control es el órgano encargado de supervisar el sistema de control y gestión de riesgos (incluyendo los controles internos) de la Sociedad y comprobar su adecuación e integridad. La Comisión de Auditoría y Control lleva a cabo esta función de supervisión a través de la Dirección de Auditoría Interna, quien comprueba con periodicidad anual la adecuación e integridad del Sistema de Gestión de Riesgos implantado por la Dirección del Grupo.

A partir del análisis de la Visión, valores y estrategia de MERLIN se realiza un análisis de los distintos componentes, según la agrupación de los distintos objetivos estratégicos que se engloban en dichos elementos (ser la Socimi de referencia, creación de valor a largo plazo, generación de dividendo sostenible y creciente, valores de transparencia, ética y responsabilidad). En este sentido, los riesgos que MERLIN identifica y evalúa se clasifican bajo la perspectiva de los distintos componentes estratégicos y elementos facilitadores anteriormente identificados, tal y como se muestra a continuación:

- **Riesgos de Negocio:** que afectan a los objetivos estratégicos de creación de valor a largo plazo y generación de un dividendo sostenible y creciente; y que cuentan para su consecución, principalmente, con los distintos activos del grupo, agrupados en los distintos segmentos de negocio (oficinas, net leases, centros comerciales, logística y otros): nivel de ocupación de los activos, fluctuación del nivel de rentas, concentración de rentas, pérdida de valor de los inmuebles, ineficiencia en las inversiones, riesgo político, etc.
- **Riesgos de Recursos:** que afectan a los objetivos estratégicos de generación de un dividendo sostenible y creciente y a los valores de transparencia, ética y responsabilidad; y que cuentan para su consecución, principalmente, con los distintos recursos internos y externos que cuenta el Grupo (humanos, tecnológicos y financieros): dependencia personal y su retribución, prevención de riesgos laborales, plan de continuidad de negocio, brechas de ciberseguridad, innovación tecnológica, rating crediticio del Grupo, volumen de deuda a corto plazo, cumplimiento de covenants, etc.
- **Riesgos de Stakeholders:** que afectan a los objetivos estratégicos de liderazgo y referencia (ser la Socimi de referencia) y a los valores de transparencia, ética y responsabilidad; y que cuentan para su consecución, principalmente, con las distintas actuaciones y políticas que realiza el Grupo para sus distintos grupos de interés (clientes, proveedores, sociedad; inversores y accionistas; y organismos reguladores): riesgo de crédito de clientes y proveedores, reputación del Grupo, condiciones macroeconómicas país, retribución al accionista (dividendo), cumplimiento régimen SOCIMI, etc.

En el apartado E del Informe Anual de Gobierno Corporativo se detallan los principales riesgos, los planes de acción establecidos así como, en su caso, aquellos que se hayan materializado en el ejercicio y las circunstancias que los han motivado.

8.2. Riesgos financieros y fiscales

Las políticas de gestión de riesgo financiero dentro del sector patrimonialista en alquiler vienen determinadas fundamentalmente por el análisis de los proyectos de inversión, la gestión en la ocupación de los inmuebles y por la situación de los mercados financieros:

- **Riesgo de crédito:** el riesgo de crédito de la actividad ordinaria del Grupo es prácticamente inexistente o no significativo debido fundamentalmente a que los contratos que se suscriben con los inquilinos/arrendatarios contemplan el pago por anticipado de las rentas derivadas de los mismos además de exigirles las garantías financieras legales y adicionales en la formalización de los contratos

de alquiler y renovaciones de los mismos que cubren posibles impagos de rentas. Dicho riesgo también está mitigado por la diversificación por tipo de producto en el que el Grupo invierte y consecuentemente en la tipología de los clientes.

• **Riesgo de liquidez:** La Sociedad, para gestionar el riesgo de liquidez y atender a las diversas necesidades de fondos, utiliza un presupuesto anual de tesorería y una previsión mensual de tesorería, ésta última con detalle y actualización diaria. El factor causante del riesgo de liquidez es el fondo de maniobra negativo, que fundamentalmente incluye la deuda con vencimiento a corto plazo. Adicionalmente, el riesgo de liquidez tiene los siguientes factores mitigantes, a destacar: (i) la generación de caja recurrente de los negocios en los que el Grupo basa su actividad; y (ii) la capacidad de renegociación y obtención de nuevas líneas de financiación basadas en los planes de negocio a largo plazo y en la calidad de los activos del Grupo.

A la fecha de formulación de cuentas anuales consolidadas el Grupo ha cubierto todas las necesidades de fondos para atender integralmente los compromisos con proveedores, empleados y administraciones, de acuerdo con el flujo de caja previsto para el ejercicio 2020 teniendo en cuenta lo indicado anteriormente. Asimismo, dado el tipo de sector en el que opera el Grupo, las inversiones que realiza, la financiación que obtiene para realizar dichas inversiones, el EBITDA que generan y los grados de ocupación de los inmuebles hacen que el riesgo de liquidez quede mitigado y que puedan producirse excesos de tesorería.

Con estos excesos se realizarán inversiones financieras temporales en depósitos de máxima liquidez y sin riesgo. No entra entre las posibilidades barajadas por MERLIN Properties la adquisición de opciones o futuros sobre acciones, o cualquier otro depósito de alto riesgo como método para invertir las puntas de tesorería.

• **Riesgo de tipo de interés:** A fin de minimizar la exposición del Grupo a este riesgo se han formalizado contratos de instrumentos financieros de cobertura de flujos de efectivo tales como permutas financieras de tipo de interés (swaps). A 31 de diciembre de 2019, el porcentaje de deuda cuyo tipo de interés está cubierto por los instrumentos financieros referidos es del 99,54%.

• **Riesgo de tipo de cambio:** la política del Grupo es contratar el endeudamiento en la misma moneda en que se producen los flujos de cada negocio. Por ello, en la actualidad no existe ningún riesgo relativo a los tipos de cambio. Dentro de este tipo de riesgo, cabe destacar la fluctuación del tipo de cambio en la conversión de los estados financieros de las sociedades extranjeras cuya moneda funcional es distinta del euro. A 31 de diciembre de 2019, todas las filiales y asociadas del grupo MERLIN tienen como moneda funcional el euro.

• **Riesgo de mercado:** MERLIN Properties está expuesta al riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los contratos de alquiler. Este riesgo afectaría de forma negativa, directamente, en la valoración de los activos de la Sociedad.

No obstante, el riesgo de mercado está mitigado por las políticas de captación y selección de clientes y los plazos de cumplimiento obligatorios de arrendamiento que se negocian con los clientes. Es por ello que, a 31 de diciembre de 2019, la ocupación media de la cartera de activos es del 94,8%, con un periodo medio de arrendamiento pendiente de 5,5 años (ponderado por las rentas brutas).

• **Riesgo fiscal:** la Sociedad Dominante y una parte de sus sociedades dependientes están acogidas al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En el ejercicio 2017 finalizó el periodo transitorio de la Sociedad Dominante, por el que el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen ha devenido en obligatorio.

Entre las obligaciones que la Sociedad Dominante debe cumplir se identifican algunas en las que predomina una naturaleza más formalista tales como la incorporación del término SOCIMI a la denominación social, la inclusión de determinada información en la memoria de las cuentas anuales individuales, la cotización en un mercado bursátil, etc., y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio por parte de la Dirección que pudieran llegar a tener cierta complejidad, sobre todo considerando que el Régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo, fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintas empresas.

En este sentido, la Dirección del Grupo, apoyada en la opinión de sus asesores fiscales, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que al 31 de diciembre de 2019 se cumplen todos los requisitos.

Por otro lado, y a efectos de considerar también el efecto financiero del Régimen, cabe destacar que según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las SOCIMI, y en los porcentajes establecidos en el mismo, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

En el caso que la Sociedad Dominante no cumpliera con los requisitos establecidos en el Régimen o la Junta de Accionistas de dichas Sociedades no aprobase la distribución de dividendos propuesta por el Consejo de Administración, que ha sido calculada siguiendo los requisitos expuestos en la citada ley, no estarían cumpliendo con la misma, y por tanto deberán tributar bajo el régimen fiscal general y no el aplicable a las SOCIMIs.

9. Medidas contra el fraude y la corrupción

De conformidad con lo dispuesto en sus Estatutos Sociales, MERLIN aspira a que su conducta y la de las personas a ella vinculadas responda y se acomode, además de a la legislación vigente y a su Sistema de gobierno corporativo, a principios éticos y de responsabilidad social de general aceptación.

En este sentido, MERLIN cuenta con una **Sistema de Gestión de Compliance Penal** que encuentra su fundamento en el firme compromiso de Merlin con los valores y principios enmarcados dentro del rechazo y tolerancia cero con cualquier acto ilícito.

Dichos principios están recogidos en el **Código de Conducta** (aprobado por el Consejo de Administración en 2015), y se proyectan sobre los empleados, directivos y órganos de gobierno de la organización, con un firme mensaje de rechazo y tolerancia cero a cualquier conducta ilícita o realizada en contravención con las políticas, valores y principios del Grupo.

En este sentido, la **Política de Cumplimiento Penal** contribuye a reforzar el compromiso de la Sociedad con el buen gobierno corporativo de conformidad con los valores y principios, y por otro, a ejercer diligentemente en la organización el debido control que resulta exigible sobre los órganos de administración, directivos y empleados del Grupo, para minimizar al máximo el potencial riesgo de que se produzcan malas prácticas o incumplimientos normativos en el desarrollo de su actividad.

9.1. Políticas aprobadas en 2019

Durante el ejercicio 2019, el Consejo de Administración ha aprobado una reforma significativa del sistema de Gobierno Corporativo de MERLIN, mediante una serie de políticas que expresan la voluntad del Grupo en el cumplimiento estricto de lo más altos estándares de comportamiento ético y legal.

Entre estas políticas destaca la **Política ante la corrupción y el fraude**, basada en el principio de tolerancia cero hacia la comisión de actos ilícitos o delictivos, por lo que no permite que ninguno de sus empleados, con independencia de su nivel jerárquico o funcional, se involucre ni participe en ninguna operación o negocio dentro de su actividad empresarial que lleve consigo algún acto delictivo o de fraude o que vaya contra de los principios recogidos en su Código Ético, y la **Política de Relaciones con las Administraciones Públicas** que tiene como objetivo establecer los principios básicos por los que se rige el Grupo, y las normas y criterios de comportamiento de los empleados del Grupo MERLIN en su relación con las Administraciones Públicas para imponer una actuación preventiva y proactiva en la lucha contra la corrupción y soborno en todos los ámbitos de su actividad empresarial.

9.2. Modelo de Prevención de Delitos

MERLIN cuenta con un **Modelo de Prevención y Detección de Delitos**, diseñado como un programa específico y eficaz para reducir el riesgo de comisión de delitos u otros actos ilícitos en su seno, implantado como un conjunto de medidas generales y específicas dirigidas a la prevención, detección y reacción ante posibles delitos, que a su vez permitirá al Grupo, en su caso, poder garantizar frente a terceros y ante los órganos judiciales y administrativos, que ha ejercido el debido control de prevención que legalmente resulta exigible a toda corporación empresarial, sobre sus empleados, directivos y órganos de administración.

Dicha obligación del debido control que debe ejercer el Grupo exige, según la legislación vigente, la implantación en MERLIN no sólo de mecanismos de control continuo, sino también la designación de órganos de control interno que supervisen los riesgos de la Sociedad y el funcionamiento de los controles implantados.

A dichos efectos, Merlin cuenta con un **Órgano de Cumplimiento Penal** (OCP), que se configura como un órgano colegiado dependiente del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante que cuenta con poderes autónomos de iniciativa y control para garantizar el cumplimiento del Modelo de Prevención y Detección de Delitos de Merlin. El funcionamiento de dicho Órgano se ha definido a través de su Estatuto de Funcionamiento y, adicionalmente, Merlin cuenta con un manual en el que se definen las diferentes responsabilidades dentro de la organización en materia de prevención y detección de delitos.

Así mismo, MERLIN cuenta con un **Canal Ético** (canal.etico@merlinprop.com) como vía de comunicación confidencial de cualquier hecho que vulnere la legalidad vigente y el Código de Conducta, así como irregularidades de potencial trascendencia financieras y contables o de cualquier otra índole. Este Canal está accesible a todas las sociedades que integran MERLIN y es igualmente público, accesible a cualquier tercero interesado, para lo que se cuenta con un correo electrónico específico, que se detalla en el Código de Conducta junto con sus características, publicado en la página web corporativa del Grupo.

Durante el ejercicio 2019, no se ha recibido ninguna comunicación en el Canal Ético del Grupo..

9.3. Certificación UNE 19.601 del Sistema de Compliance

Respecto al **Sistema de Gestión de Compliance Penal de MERLIN**, es destacable la obtención en el ejercicio 2019 de la certificación de calidad de acuerdo a la Norma UNE 19601, el estándar nacional de las mejores prácticas en sistemas de gestión para prevenir delitos, reducir el riesgo y fomentar una cultura empresarial ética y de cumplimiento con la Ley, contribuyendo a generar confianza de accionistas, inversores y resto de grupos de interés.

La UNE 19601 establece los requisitos de un sistema de gestión de compliance penal con el objetivo de ir más allá del cumplimiento de la legislación, y ayudar a las empresas y organizaciones a prevenir la comisión de delitos y reducir el riesgo penal y con ello, favorecer una cultura ética y de cumplimiento. Asimismo, la Circular 1/2016 de la Fiscalía General del Estado pone en valor la certificación como un elemento muy significativo que se considerará, llegado el caso, en la valoración de la eficacia de los modelos de prevención penal y en la exoneración de la responsabilidad penal de las personas jurídicas.

La certificación acredita que el Modelo de Prevención y Detección de Delitos de MERLIN, cumple con todos los requisitos de la Norma, y además, es eficaz, en una apuesta por la mejora continua para incorporar los más altos estándares de cumplimiento.

Entre otros aspectos, el Modelo de Prevención y Detección de Delitos de MERLIN incluye un **Mapa de Riesgos o Delitos Penales** a los que el Grupo estaría expuesto por razón de su actividad, e identifica, documenta y ejecuta más de 90 controles vinculados a dichos delitos, demostrando que la organización ha dispuesto los mecanismos y controles a su alcance en el ámbito del Compliance Penal.

MERLIN se convierte así en una de las primeras compañías inmobiliarias del Ibex 35 que obtiene este certificado de calidad, que contribuye a generar confianza entre los stakeholders y supone un reconocimiento al esfuerzo de MERLIN por dar la mayor prioridad y adoptar las mejores prácticas nacionales e internacionales de Compliance, gobierno corporativo, responsabilidad social y ética empresarial.

10. Adquisición y enajenación de acciones propias

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad Dominante mantiene acciones propias por un importe de 56.860 miles de euros. El movimiento habido durante el ejercicio 2019 ha sido el siguiente:

	Número de Acciones	Miles de euros
Saldo al 1 de enero de 2018	2.320.230	24.881
Adiciones	5.005.395	56.048
Retiros	(1.175.625)	(12.607)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	6.150.000	68.322
Adiciones	52.776	633
Retiros	(1.125.407)	(12.095)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	5.077.369	56.860

En el ejercicio 2019 la Sociedad Dominante ha adquirido 52.776 acciones propias a un coste medio de 11,88 euros la acción. Al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad Dominante mantiene acciones propias representativas del 1,0808% de su capital social.

Los retiros de acciones propias, por importe de 12.095 miles de euros (coste medio de 10,75 euros por acción) corresponden principalmente por importe de 11.503 miles de euros (coste medio de 10,73 euros por acción), a la entrega de acciones efectuada a los Consejeros Ejecutivos, Alta Dirección y resto del equipo directivo correspondientes al incentivo de remuneración variable "Plan de acciones 2016" acordado con los mismos (véase Nota 20 de las Cuentas Anuales Consolidadas 2019) y por importe de 586 miles de euros a la entrega de acciones a empleados dentro del plan de retribución flexible.

11. Otra información relevante

11.1. Información bursátil

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 índice de referencia en España, el IBEX-35 (+11,8%) y peor que el índice de referencia sectorial EPRA Europe (+24,7%) y el Euro Stoxx 600 (+23,2%).

11.2. Periodo medio de pago a proveedores

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	2019	2018
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	33,6	47,0
Ratio de operaciones pagadas	34,2	46,7
Ratio de operaciones pendientes de pago	24,7	52,9
	Miles de euros	
Total pagos realizados	154.722	179.583
Total pagos pendientes	11.216	7.452

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del periodo medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" del pasivo corriente del balance de situación.

Se entiende por "Periodo medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

El plazo máximo legal de pago aplicable al Grupo según Ley 11/2013 de 26 de julio es de 30 días a partir de la publicación de la mencionada Ley y hasta la actualidad (a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días).

11.3. Actividades de I+D+i

En relación con las actividades de I+D+i y otras iniciativas innovadoras, MERLIN ha impulsado durante el ejercicio numerosos proyectos de perfil tecnológico para colocar a MERLIN a la vanguardia en soluciones a sus clientes y en gestión interna. Entre los mismos caben destacar:

- Proyectos especiales:
 - o Programa de sensorización de edificios de oficinas (en colaboración con Signify) y centros comerciales (en colaboración con Vodafone)
 - o Última milla en logística
 - o Implantación de tecnologías de terceros (p.e. KeepEyeOnBall, Mayordomo o Fillit)
 - o App de experiencia de usuario
- Mentorización: Proptech Challenge organizado con ISDI

- Esponsorización: acuerdo con Fifth Wall, la mayor firma de Venture capital enfocada en la industria inmobiliaria

12. Informe Anual de Gobierno Corporativo

A los efectos del artículo 538 de la Ley de Sociedades de Capital, se hace constar que el Informe Anual del Gobierno Corporativo del ejercicio 2019 forma parte del presente Informe de Gestión.

13. Hechos posteriores

El 27 de febrero, el Grupo 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, el Grupo ha recibido el 34,38% de Silicius. Como resultado de esta transacción, la exposición del Grupo 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).

En enero de 2020, la empresa participada Cilsa (ZAL Port) entregó una nave de 35.144 m² a Damm, alcanzando la marca de los 500.000 m² operativos.

El 17 de enero de 2020, el Grupo 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 m² de sba. El precio de adquisición asciende a 15 millones de euros lo que representa una rentabilidad bruta del 4.5%.

A partir del 15 de enero de 2020, las acciones de la Sociedad Dominante han sido admitidas a cotización en Euronext Lisboa bajo un régimen de dual listing.

El 7 de febrero, la Sociedad Dominante emitió un tap de 100 millones de euros de su bono a 15 años al 102% del valor nominal y un cupón del 1,875%

En el mes de febrero de 2020, el Grupo ha firmado un contrato de alquiler con BBVA por 9.135 m² en el PE Las Tablas, Madrid.

14. Medidas Alternativas de Rendimiento

MERLIN Properties, como miembro de EPRA (European Public Real Estate Association), sigue los estándares de mejores prácticas a la hora de reportar lo que permite al inversor comparar con mayor facilidad determinadas medidas que son específicas del sector inmobiliario. Las medidas se publican de forma semestral y se encuentran detalladas en el informe de gestión.

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

14.1. Definición de las APM

Período medio de vencimiento (años)

Representa la duración media de la deuda del Grupo hasta su vencimiento. Es una medida importante ya que proporciona al inversor la información importante sobre los compromisos de repago de las obligaciones financieras. Se calcula como la suma de los años pendientes hasta el vencimiento de cada préstamo multiplicado por la deuda pendiente del préstamo y dividido entre el importe total pendiente de todos los préstamos. Dada la naturaleza de esta medida, no es posible reconciliarla con los Estados Financieros del Grupo pero la información principal está disponible en la nota 14 de los Estados Financieros Consolidados.

Renta media pasante

Representa la renta por metro cuadrado por mes a la cual está arrendado un activo o categoría de activos en un momento determinado en el tiempo. La renta media pasante es una medida de rendimiento relevante ya que muestra las rentas implícitas de todos los contratos de arrendamiento actuales del Grupo en un momento en el tiempo por metro cuadrado y por mes, permitiendo la comparación con las rentas de mercado. Dada la naturaleza de esta medida, no es posible reconciliarla con los Estados Financieros.

Release spread

Diferencia entre la nueva renta firmada y la renta anterior en renovaciones (mismo espacio, mismo inquilino) o re alquileres (mismo espacio, distinto inquilino) durante los últimos doce meses. El release spread proporciona al inversor una visión del comportamiento del alquiler (tendencias de alquileres) a la hora de negociar con los inquilinos.

Se calcula basándose en alquiler por alquiler y, por tanto, no es posible reconciliarla con los Estados Financieros.

Rents Like-for-like

Importe de las rentas brutas (nota 8.2. de la Memoria Consolidada del ejercicio 2019) comparables entre dos periodos. Se calculan activo por activo excluyendo de ambos periodos las rentas procedentes de inversiones o desinversiones realizadas entre ambos periodos así como edificios bajo reforma integral en el periodo y otros ajustes atípicos como indemnizaciones por rescisión anticipada de contratos de alquiler. Consideramos el crecimiento de rentas like for- like una medida relevante que permite comparar, sobre una base homogénea, la evolución de los ingresos por rentas de un activo o categoría de activos.

El cálculo se realiza activo por activo y, por tanto, no es posible reconciliarla con los Estados Financieros.

Rentas brutas anualizadas

Renta pasante a fecha del balance de situación multiplicada por 12. Consideramos las rentas brutas anualizadas una medida de rendimiento relevante ya que representa el importe total de rentas de los contratos de arrendamiento actuales del Grupo en un momento determinado en el tiempo, permitiendo el cálculo del retorno de cada activo (Rentabilidad bruta). Dada la naturaleza de esta medida, no es posible reconciliarla con los Estados Financieros.

GAV

Valor de la cartera según la última valoración externa disponible más pagos anticipados a coste para proyectos llave en mano y desarrollos, más el valor de mercado de las participadas integradas por el método de la participación (incluyendo todos los desembolsos efectuados) y el valor razonable de los activos financieros disponibles para la venta.

El GAV es una medida de valoración estándar a efectos comparativos, reconocida de forma global en el sector inmobiliario, y llevada a cabo por un valorador externo independiente. La reconciliación con los estados financieros se encuentra en el Apéndice del presente informe.

Yield bruto

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

PMA (Wault)

Periodo medio de vigencia de contratos de alquiler, calculado como número de años de vigencia de los contratos de alquiler, desde la fecha del balance de situación y hasta el primer hito de ruptura de un contrato de alquiler, ponderado por la renta bruta de cada contrato de alquiler. Consideramos el Wault una medida relevante ya que proporciona al inversor el periodo de riesgo y oportunidad para renegociar los contratos de arrendamiento actuales.

Dada la naturaleza de esta medida, no es posible reconciliarla con los Estados Financieros.

Ingresos totales

Consiste en la suma de las rentas brutas totales (525,9 millones de euros, nota 8.2. de la Memoria Consolidada del ejercicio 2019) y los restantes ingresos operativos excluyendo extraordinarios (4,7 millones de euros). La reconciliación con IFRS se encuentra en la tabla situada más adelante.

EBITDA contable

El EBITDA contable se calcula como el resultado neto operativo antes de revalorizaciones netas, amortizaciones, provisiones, intereses e impuestos. El EBITDA contable es una medida de rendimiento ampliamente utilizada por los inversores para valorar compañías, así como por las agencias de rating y acreedores para evaluar el nivel de endeudamiento mediante la comparación del EBITDA contable con la deuda neta y el servicio de la deuda.

La reconciliación con las medidas IFRS se encuentra en la tabla situada más adelante.

EBITDA

El EBITDA se calcula como el EBITDA contable deduciendo los gastos “no-overheads” y la provisión del LTIP. El EBITDA es una medida muy útil ya que excluye el impacto de costes atípicos incurridos en el periodo. Los gastos atípicos o gastos “no-overheads” son aquellos asociados a la adquisición o venta de activos y las indemnizaciones, entre otros (según lo descrito en el folleto de la OPV disponible en la página web corporativa www.merlinproperties.com).

La reconciliación con las medidas IFRS se encuentra en la tabla situada más adelante.

FFO contable y FFO

El FFO contable o Flujo de Fondos de las Operaciones contable se calcula como el EBITDA menos los gastos financieros netos e impuestos recurrentes (excluyendo impuestos de desinversiones y otros eventos extraordinarios) y sumando la participación en el resultado de sociedades por puesta en equivalencia.

El FFO se calcula deduciendo los gastos “non-overheads” del Grupo al FFO contable. Se trata de una medida de rendimiento y liquidez relevante reconocida de forma global en el sector inmobiliario.

EPRA costes

Se calcula como el cociente de los costes de gestión totales del Grupo divididos entre las rentas brutas netas de incentivos. Esta medida de rendimiento muestra la eficiencia operativa sobre una base recurrente. La reconciliación con los estados financieros se encuentra en el Apéndice del presente informe.

Resultado neto EPRA

Resultado recurrente de los negocios estratégicos según las recomendaciones de EPRA.

La reconciliación con los estados financieros se encuentra en el Apéndice del presente informe

EPRA NAV y EPRA NNAV

El EPRA Net Asset Value (EPRA NAV) se calcula en base a los fondos propios consolidados del Grupo ajustando determinadas partidas para incluir el valor a mercado de los activos e intereses derivados de otras inversiones y para excluir determinadas partidas que no se espera que cristalicen en un negocio de patrimonio en alquiler sostenido, según las recomendaciones de EPRA.

El EPRA NNAV: es el EPRA NAV ajustado para incluir el valor de mercado de instrumentos financieros, deuda e impuestos diferidos. Se corresponde con el valor liquidativo de una compañía inmobiliaria según las recomendaciones EPRA. El EPRA NAV es una medida de rendimiento de referencia para comparar el valor fundamental de una compañía inmobiliaria con su precio de cotización.

EPRA Yields

Net Initial Yield: Renta anualizada basada en las rentas pasantes a fecha del balance de situación, menos los gastos operativos no repercutibles, dividido entre el valor de mercado de los activos (GAV) incrementado con los costes de adquisición.

EPRA “Topped” NIY: Ajuste al EPRA Net Initial Yield respecto a la finalización de periodos de carencia (u otros incentivos al alquiler no finalizados tales como descuentos en renta o subidas escalonadas de rentas).

Se trata de dos medidas de rendimiento relevantes al ser un estándar de comparación reconocido en el sector inmobiliario a nivel global, ya que proporciona la rentabilidad neta de los activos de la cartera en base a los contratos vigentes a una fecha determinada con independencia de la estructura financiera de la Sociedad, según las recomendaciones de EPRA. El cálculo se proporciona en el Apéndice del presente informe. Dada la naturaleza de esta medida, no es posible reconciliarla con los estados financieros.

Ratio de desocupación EPRA

Se calcula como el Valor Estimado de Rentas de Mercado ("ERV") de la superficie desocupada dividido entre el ERV de la cartera completa. Dada la naturaleza de esta medida, no es posible reconciliarla con los Estados Financieros

La reconciliación con los estados financieros aparece en el Apéndice del presente informe.

14.2. Reconciliación de las APM con los estados financieros

€ millones

VALORACIÓN PORTFOLIO		Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
Inversiones Inmobiliarias	Nota 7	12.169	11.741
Derivado implícito contrato BBVA	Nota 7	125	123
Participaciones en sociedades puestas en equivalencia	Nota 9	347	169
Otros activos financieros no corrientes ⁽¹⁾	Nota 10	104	-
Inmovilizado material en uso propio	nd	0,9	0,9
Total partidas balance de situación		12.746	12.034
Valor de derechos en uso (NIIF 16)	Nota 7	(28)	(24)
Ajuste participadas	nd	33	32
Revalorización Inmovilizado material en uso propio	nd	0,4	0,3
GAV		12.751	12.041

1. Incluyendo préstamo DCN y el valor razonable de la participación en Aedas.

€ millones

EPRA YIELDS	Centros				Proyectos		Ejercicio 2019
	Oficinas	comerciales	Logístico	Net Lease	Otros	en desarrollo	
Valoración activos en propiedad	6.160,8	2.540,4	939,0	1.873,2	452,5	301,3	12.267,3
Excluir:							
Proyectos en desarrollo y Suelo	(507,2)	-	-	-	(105,8)	(301,3)	(914,3)
Valoración activos en propiedad para alquiler:	5.653,6	2.540,4	939,0	1.873,2	346,7	-	11.352,9
Renta bruta anualizada	231,0	128,3	54,7	86,6	14,1	-	514,6
Excluir:							
Gastos no repercutibles a arrendatarios	(19,9)	(16,5)	(3,3)	(0,6)	(1,6)	-	(41,9)
Renta "topped-up" anualizada	211,1	111,7	51,4	86,0	12,5	-	472,8
Excluir:							
Bonificaciones, incentivos e impagados	(6,1)	(4,0)	(1,5)	(0,4)	(1,2)	-	(13,1)
Renta neta anualizada	205,0	107,7	49,9	85,7	11,3	-	459,7
EPRA "topped-up" yield	3,7%	4,4%	5,5%	4,6%	3,6%		4,2%
EPRA net initial yield	3,6%	4,2%	5,3%	4,6%	3,3%		4,1%

€ miles		Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
Importe neto de la cifra de negocios	Notas 6 y 18	514.853	590.431
Otros ingresos de explotación	Cuenta PyG	2.799	6.978
Gastos de personal	Nota 18.c	(76.854)	(73.941)
Otros gastos de explotación	Nota 18.b	(64.473)	(56.274)
Ajuste por Testa			(89.721)
Ajuste por Aedas			(22.242)
EBITDA contable		376.324	355.232
Costes asociados a la adquisición y ventas de activos	Nota 18.b	4.492	4.802
Otros gastos	Nota 18.b	120	118
Indemnizaciones	Nota 18.c	328	98
Gastos "no overheads"	Nota 18.b y 18.c	4.939	5.018
Plan de Incentivos largo plazo	Nota 18.c	44.242	43.435
EBITDA		425.505	403.685
Gasto financiero neto ⁽¹⁾	Nota 18.d	(112.415)	(119.298)
Resultado de puesta en equivalencia recurrente ⁽²⁾	nd	6.012	6.987
Minoritarios		-	-
Impuestos corrientes ⁽³⁾	nd	(6.030)	(4.517)
Ingresos extraordinarios	nd	205	
FFO		313.277	286.857
Gastos generales "no-overheads"	Nota 18.b y 18.c	(4.939)	(5.018)
FFO contable		308.338	281.839

€ miles		Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
Rentas brutas	Nota 8.2	525.918	499.708
Ingresos por prestación de servicios	Nota 18.a	3.327	114.785
Resultado extraordinario (Testa Residencial)			(89.721)
Resultado extraordinario (Aedas)			(22.242)
Otros ingresos netos de explotación	Nota 18.b y Cuenta PyG	1.387	6.978
Ingresos		530.631	509.508

1. Excluyendo los costes de formalización de deuda

2. Resultado del periodo excluyendo el ajuste de revalorización, impacto derivados e incluyendo ingreso por dividendos recibidos

3. Impuesto corriente excluyendo impacto por ventas de inmovilizado

14.3. Reconciliación de las EPRA Metrics

		€ miles	
RESULTADOS EPRA		Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
Resultado Neto Consolidado según NIIF		563.639	854.878
Ajustes para calcular el resultado EPRA, excluye:		(299.543)	(594.233)
(i) cambios de valor de inversiones, proyectos de inversión y otros intereses ⁽¹⁾	Nota 7 y Cuenta PyG	(352.936)	(641.166)
(ii) Beneficios o pérdidas en la venta de activos	Nota 7	19.063	(6.815)
(iii) absorción de la revalorización en inversiones inmobiliarias		-	-
(iv) impuestos puntuales ⁽²⁾	n.d.	21.041	53.629
(v) participación en el resultado de sociedades por puesta en equivalencia ⁽³⁾	n.d.	(4.053)	(9.265)
(vi) diferencia negativa en combinación de negocios	Nota 3	2.866	20.523
(vii) cambios de valor de instrumentos financieros y costes de cancelación	Nota 10	14.436	76.444
(viii) impactos de deterioro del crédito fiscal		-	-
(ix) resultado por enajenación de instrumentos financieros	Cuenta PyG	40	(4.198)
Intereses minoritarios respecto a las partidas anteriores		-	-
EPRA resultado neto recurrente pre ajustes específicos		264.096	260.645
EPRA resultado neto por acción pre ajustes específicos ponderada)		0,56	0.55
EPRA resultado neto por acción pre ajustes específicos		0,56	0.55

Ajustes específicos compañía:		49.181	26.211
(i) provisión LTIP	Nota 18.c	44.242	43.435
(ii) gastos generales "no-overheads"	Nota 18.b y 18.c	4.939	5.018
(iii) honorarios de servicios puntuales		-	(22.242)
intereses minoritarios respecto a las partidas anteriores		-	-
EPRA resultado neto recurrente post ajustes específicos		313.277	286.856
EPRA resultado neto por acción post ajustes específicos (ponderada)		0,67	0.61
EPRA resultado neto por acción post ajustes específicos		0,67	0.61

1. Revalorización neta de inversiones inmobiliarias más Amortizaciones más Exceso de provisiones

2. Impuestos sobre beneficios menos impuestos corrientes

3. Participación en el resultado de sociedades por puesta en equivalencia menos resultado del periodo excluyendo el ajuste de revalorización, impacto derivados e incluyendo ingreso por dividendos recibidos

		€ miles	
EPRA NAV		Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
Patrimonio Neto	Nota 13.5.	6.708.700	6.401.836
Derivados MtM	Nota 14	95.695	39.807
Impuetos diferido neto MtM		599.876	578.149
Activos por impuesto diferido	Nota 17.a.	(87.778)	(88.415)
Pasivos por impuesto diferido	Nota 17.a.	687.654	666.563
Costes de deuda	Nota 14.5.	(107.109)	(95.799)
Revalorizaciones no recogidas en estados financieros		33.511	31.874
Actualización Inmovilizado material	n.d.	357	339
Actualización sociedades Método Participación	n.d.	33.154	31.535
EPRA NAV		7.330.673	6.955.867
Acciones	Nota 13.1.	469.770.750	469.770.750
NAV por Acción		15,60	14,81

		€ miles	
EPRA RATIO DE COSTES		Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
Gastos de explotación de activos no repercutibles a arrendatarios	Nota 18.b.	(47.780)	(41.748)
Incentivos		-	-
Impagados	Nota 18.b.	(483)	(424)
Gastos de personal	Nota 18.c.	(76.526)	(73.843)
Gastos generales	Nota 18.b.	(10.186)	(9.181)
Gastos generales no-overheads	Nota 18.b y 18.c	(4.939)	(5.018)
LTIP devengado	Nota 18.c.	44.242	43.435
Excluir (si es parte de lo anterior)			
Depreciación de inversiones inmobiliarias		-	-
Coste 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		-	-
Costes EPRA (incluyendo costes directos de desocupación)		(95.672)	(86.779)

Rentas brutas	Nota 8.2.	525.918	499.708
Resta: incentivos	n.d.	(14.393)	(24.062)
Resta: comisiones de servicios (si están incluidos en rentas)		-	-
Suma: ingresos atribuibles de Joint Ventures		-	-
Ingresos por rentas	Nota 18.a.	511.525	475.646

EPRA Ratio de costes (incluyendo gastos generales no recurrentes)	18.7%	18.2%
EPRA Ratio de costes (excluyendo gastos generales no recurrentes)	17.7%	17.2%

MERLIN PROPERTIES, SOCIMI, S.A.
Formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019.

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 365 y 366 del Reglamento del Registro Mercantil, en relación con el artículo 253, apartado primero, de la vigente Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración de MERLIN Properties, SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**") formula las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado correspondientes al ejercicio social finalizado el 31 de diciembre de 2019 que anteceden a la presente diligencia, y constan extendidas las primeras en 48 folios de papel común, y el Informe de Gestión (junto con su documentación complementaria y/o anexa) en 16 folios de papel común (sin incluir el Informe Anual de Gobierno Corporativo).

Asimismo, mediante la suscripción y firma del presente folio de firmas, y en cumplimiento de lo dispuesto en el apartado segundo del mencionado artículo 253, los miembros que integran el Consejo de Administración de la Sociedad declaran firmados de su puño y letra todos y cada uno de los citados documentos, que han sido rubricados en todas sus páginas por el Vice-Secretario no consejero a los solos efectos de su identificación.

[HAY FIRMA]

D. Javier Garcia-Carranza Benjumea (Presidente)

[HAY FIRMA]

D. Ismael Clemente Orrego (Vicepresidente)

[HAY FIRMA]

Dña. Francisca Ortega Hernández-Agero (Vocal)

[HAY FIRMA]

D. John Gómez-Hall (Vocal)

[HAY FIRMA]

Dña. María Luisa Jorda Castro (Vocal)

[HAY FIRMA]

Dña. Pilar Caverro Mestre (Vocal)

[HAY FIRMA]

D. Juan María Aguirre Gonzalo (Vocal)

[HAY FIRMA]

D. Miguel Ollero Barrera (Vocal)

[HAY FIRMA]

D. Fernando Javier Ortiz Vaamonde (Vocal)

[HAY FIRMA]

Dña. Ana María García Fau (Vocal)

[HAY FIRMA]

D. Emilio Novela Berlin (Vocal)

[HAY FIRMA]

D. George Donald Johnston (Vocal)

Madrid, 27 de febrero de 2020

MERLIN Properties, SOCIMI, S.A.
DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DE LAS CUENTAS ANUALES 2019

Los miembros del Consejo de Administración de MERLIN Properties, SOCIMI, S.A. declaran que, hasta donde alcanza su conocimiento, las cuentas anuales individuales de MERLIN Properties, SOCIMI, S.A., así como las consolidadas con sus sociedades dependientes, correspondientes al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2019, formuladas por el Consejo de Administración en su reunión de 27 de febrero de 2020 y elaboradas conforme a los principios de contabilidad que resultan de aplicación, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de MERLIN Properties, SOCIMI, S.A., así como de las sociedades dependientes comprendidas en la consolidación, tomadas en su conjunto, y que los informes de gestión complementarios de las cuentas anuales individuales y consolidadas (junto con la documentación anexa y/o complementaria a los mismos) incluyen un análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición de MERLIN Properties, SOCIMI, S.A. y de las sociedades dependientes comprendidas en la consolidación, tomadas en su conjunto, así como la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.

[HAY FIRMA]

[HAY FIRMA]

D. Javier García-Carranza Benjumea (Presidente)

D. Ismael Clemente Orrego (Vicepresidente)

[HAY FIRMA]

[HAY FIRMA]

Dña. Francisca Ortega Hernández-Agero (Vocal)

D. John Gómez-Hall (Vocal)

[HAY FIRMA]

[HAY FIRMA]

Dña. María Luisa Jorda Castro (Vocal)

Dña. Pilar Caverro Mestre (Vocal)

[HAY FIRMA]

[HAY FIRMA]

D. Juan María Aguirre Gonzalo (Vocal)

D. Miguel Ollero Barrera (Vocal)

[HAY FIRMA]

[HAY FIRMA]

D. Fernando Javier Ortiz Vaamonde (Vocal)

Dña. Ana María García Fau (Vocal)

[HAY FIRMA]

[HAY FIRMA]

D. Emilio Novela Berlin (Vocal)

D. George Donald Johnston (Vocal)

En Madrid, a 27 de febrero de 2020.

Merlin Properties SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2019, e
Informe de Gestión, junto con el
Informe de Auditoría Independiente

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de Merlin Properties SOCIMI, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Merlin Properties SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance de situación a 31 de diciembre de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.1 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI

Descripción

La Sociedad solicitó el 22 de mayo de 2014 su incorporación al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación a partir del 1 de enero de 2014. Por tanto, durante el ejercicio 2019 la Sociedad se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Una de las principales características de este tipo de sociedades es que el tipo de gravamen en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%.

El régimen fiscal aplicable a las SOCIMI está sujeto a determinados requisitos de obligado cumplimiento, tales como, su denominación y objeto social, el importe mínimo de su capital social, la obligación de distribuir el beneficio obtenido en cada ejercicio en forma de dividendos o la cotización de sus acciones en un mercado regulado, así como de otros como son los requisitos de inversión y de la naturaleza de las rentas obtenidas en cada ejercicio, fundamentalmente, que requieren de la aplicación de juicios y estimaciones relevantes por parte de los Administradores, ya que el incumplimiento de cualquiera de estos requisitos conllevará la pérdida del régimen fiscal especial a menos que se reponga la causa de dicho incumplimiento dentro del ejercicio inmediatamente siguiente.

Por tanto, el cumplimiento de los requisitos del régimen SOCIMI representa una cuestión clave para nuestra auditoría, en la medida en que la exención de impuestos impacta significativamente tanto en las cuentas anuales como en los rendimientos de los accionistas, ya que el mantenimiento de este régimen es la base del modelo de negocio de la Sociedad.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la revisión del diseño e implementación de los controles relevantes que mitigan los riesgos asociados al cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI, así como pruebas de verificación respecto a que los citados controles operan eficazmente.

Hemos obtenido y revisado la documentación preparada por los Administradores de la Sociedad sobre el cumplimiento de las obligaciones asociadas a este régimen fiscal especial, y hemos involucrado a expertos internos del área fiscal que han colaborado en el análisis tanto de la razonabilidad de la información obtenida como de la integridad de la misma en relación a todos los aspectos contemplados por la normativa en vigor a la fecha de análisis.

Por último, hemos revisado que las Notas 1, 16 y 22 de la memoria contienen los desgloses relativos al cumplimiento de las condiciones requeridas por el régimen fiscal de las SOCIMI, además de otros aspectos relativos a la fiscalidad de la Sociedad.

Valoración de Inversiones Inmobiliarias y Participaciones en Empresas del Grupo y Asociadas a Largo Plazo

Descripción

La Sociedad gestiona, directa e indirectamente a través de su participación en el capital social de sociedades del grupo y asociadas, una cartera de activos inmobiliarios de naturaleza urbana para su arrendamiento (oficinas, centros comerciales, parques logísticos, etc.) situados principalmente en España y Portugal. La Sociedad valora estos activos a coste de adquisición, registrando en su caso los necesarios deterioros si el valor de mercado de los mismos fuera inferior. Al 31 de diciembre de 2019, la cartera de activos inmobiliarios y la participación en empresas del grupo y asociadas dedicadas igualmente a la actividad inmobiliaria, figuran registradas por un valor neto contable total de 4.513 millones de euros y 3.131 millones de euros, respectivamente.

La Sociedad periódicamente utiliza terceros ajenos a la entidad como expertos para determinar el valor razonable de sus activos inmobiliarios, tanto los gestionados directamente como a través de las empresas del grupo y asociadas en que participa. Dichos expertos tienen experiencia sustancial en los mercados en los cuales opera la Sociedad y utilizan metodologías y estándares de valoración ampliamente usados en el mercado.

La valoración de la cartera de activos inmobiliarios representa una cuestión clave de la auditoría, dado que requiere el uso de estimaciones con un grado de incertidumbre significativa. En particular, el método de valoración generalmente aplicado a los activos de patrimonio en renta es el de "Descuento de Flujos de Caja", que requiere realizar estimaciones sobre:

- los ingresos netos futuros de cada propiedad en base a la información histórica disponible y estudios de mercado,
- tasa interna de retorno o coste de oportunidad usada en la actualización,
- valor residual del activo al final del período de proyección (tasa de salida "exit yield").

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la revisión del diseño e implementación de los controles relevantes que mitigan los riesgos asociados al proceso de valoración de inversiones inmobiliarias y de participaciones en empresas del grupo y asociadas, así como pruebas de verificación respecto a que los citados controles operan eficazmente. En particular, hemos probado aquellos mediante los cuales los Administradores supervisan y aprueban la contratación y el trabajo realizado por los expertos contratados para este fin, así como que no existan presiones sobre el resultado del trabajo que realizan dichos expertos.

Hemos obtenido los informes de valoración de los expertos contratados por la entidad para la valoración de la totalidad de la cartera de activos inmobiliarios, evaluado la competencia, capacidad y objetividad de los mismos, así como la adecuación de su trabajo para que sea utilizado como evidencia de auditoría. En este sentido, con la colaboración de nuestros expertos internos en valoración hemos:

- analizado y concluido sobre la razonabilidad de los procedimientos y metodología de valoración utilizada por los expertos contratados por los Administradores de la Sociedad,
- sobre una muestra de activos elegida entre aquéllos con mayor relevancia en el portfolio de la Sociedad y aquéllos cuya variación de valor implicasen alguna característica atípica con respecto a la información de mercado disponible y al resto de activos inmobiliarios, hemos realizado una revisión de sus valoraciones, evaluando, conjuntamente con nuestros expertos internos los aspectos con mayor riesgo, incluyendo las tasas de ocupación y los rendimientos esperados de los activos inmobiliarios. Al realizar dicha revisión, hemos tomado en consideración la información disponible de la industria y las transacciones de activos inmobiliarios similares a la cartera de activos inmobiliarios en propiedad de la Sociedad y,

Valoración de Inversiones Inmobiliarias y Participaciones en Empresas del Grupo y Asociadas a Largo Plazo

Descripción

Adicionalmente pequeñas variaciones porcentuales en las asunciones clave utilizadas para la valoración de los activos inmobiliarios podrían dar lugar a variaciones significativas en las cuentas anuales.

Por todo lo anterior, hemos considerado esta cuestión como clave en nuestra auditoría.

Procedimientos aplicados en la auditoría

- nos hemos reunido con los expertos contratados por los Administradores de la entidad para contrastar los resultados de nuestro trabajo y obtener las explicaciones necesarias.

Por último, también hemos revisado que los desgloses realizados por la Sociedad en relación a estos aspectos, que se incluyen en las notas 7 y 10 de la memoria de las cuentas anuales del ejercicio, contienen la información necesaria que requiere el marco de información financiera aplicable en relación a esta cuestión.

Otra información: Informe de gestión

La *Otra información* comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2019, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre la información contenida en el informe de gestión se encuentra definida en la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, que establece dos niveles diferenciados sobre la misma:

- a) Un nivel específico que resulta de aplicación a determinada información incluida en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, según se define en el art. 35.2.b) de la Ley 22/2015, de Auditoría de Cuentas, que consiste en comprobar únicamente que la citada información se ha facilitado en el informe de gestión y, en caso contrario, a informar sobre ello.
- b) Un nivel general aplicable al resto de la información incluida en el informe de gestión, que consiste en evaluar e informar sobre la concordancia de la citada información con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma, así como evaluar e informar de si el contenido y presentación de esta parte del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito anteriormente, hemos comprobado que la información mencionada en el apartado a) anterior se facilita en el informe de gestión y que el resto de la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2019 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los Administradores y de la comisión de auditoría en relación con las cuentas anuales

Los Administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los Administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los Administradores tienen intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La comisión de auditoría es responsable de la supervisión del proceso de elaboración y presentación de las cuentas anuales.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

En el Anexo I de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales. Esta descripción que se encuentra en las páginas siguientes es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Informe adicional para la comisión de auditoría

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para la comisión de auditoría de la Sociedad de fecha 27 de febrero de 2020.

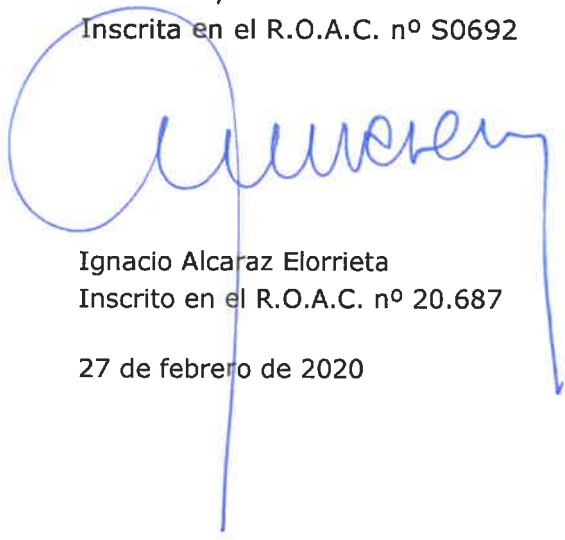
Periodo de contratación

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 10 de abril de 2019 nos nombró como auditores por un periodo de 1 año, contados a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018.

Con anterioridad, fuimos designados por acuerdo de la Junta General de Accionistas para el periodo de 1 año y hemos venido realizando el trabajo de auditoría de cuentas de forma ininterrumpida desde el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2014.

DELOITTE, S.L.

Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692



Ignacio Alcaraz Elorrieta

Inscrito en el R.O.A.C. nº 20.687

27 de febrero de 2020



DELOITTE, S.L.

2020 Núm. 01/20/00153

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

Anexo I de nuestro informe de auditoría

Adicionalmente a lo incluido en nuestro informe de auditoría, en este Anexo incluimos nuestras responsabilidades respecto a la auditoría de las cuentas anuales.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los Administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los Administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con la comisión de auditoría de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a la comisión de auditoría de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables, incluidos los de independencia, y nos hemos comunicado con la misma para informar de aquellas cuestiones que razonablemente puedan suponer una amenaza para nuestra independencia y, en su caso, de las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación a la comisión de auditoría de la entidad, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría.

Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

**MERLIN PROPERTIES,
SOCIMI, S.A.**

Cuentas Anuales correspondientes al
ejercicio anual terminado el 31 de
diciembre de 2019 e Informe de Gestión

MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A.

BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en miles de euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31-12-2019	31-12-2018	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31-12-2019	31-12-2018
ACTIVO NO CORRIENTE		8.590.955	8.349.942	PATRIMONIO NETO	Nota 11	3.868.527	3.898.996
Inmovilizado intangible -		222.536	247.380	FONDOS PROPIOS-		3.875.118	3.906.266
Fondo de comercio	Nota 5	138.962	162.123	Capital suscrito		469.771	469.771
Concesiones	Nota 6	82.903	84.419	Prima de emisión		3.813.409	3.858.624
Otro inmovilizado intangible		671	838	Reservas		(438.200)	(469.397)
Inmovilizado material		2.697	3.165	Acciones y participaciones en patrimonio propias		(56.860)	(68.322)
Inversiones inmobiliarias -	Nota 7	4.513.253	4.733.425	Otras aportaciones de socios		540	540
Terrenos		2.156.286	2.320.733	Resultado del ejercicio	Nota 3	179.397	208.572
Construcciones		2.228.634	2.254.525	(Dividendo a cuenta)		(92.939)	(93.522)
Inmovilizado en curso y anticipos		128.333	158.167	AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR-		(6.591)	(7.270)
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo -		3.553.683	3.229.961	Operaciones de cobertura		(1.889)	(3.149)
Instrumentos de patrimonio	Nota 10	3.131.190	2.826.572	Instrumentos financieros disponibles para la venta	Nota 11.5	(4.702)	(4.121)
Créditos a empresas	Notas 8 y 17.2	422.493	403.389			5.059.322	4.749.691
Inversiones financieras a largo plazo -	Nota 8	219.884	56.680	PASIVO NO CORRIENTE			
Instrumentos de patrimonio		1.173	2.406	Provisiones a largo plazo -	Nota 13	31.364	55.335
Activos financieros disponibles para la venta		17.540	17.938	Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal		22.683	46.160
Créditos a terceros		165.704	57	Otras provisiones		8.681	9.175
Otros activos financieros		35.467	36.279	Deudas a largo plazo -		4.623.923	4.266.692
Activos por impuesto diferido	Nota 15.3	78.902	79.331	Obligaciones y otros valores negociables	Nota 12	3.723.414	3.225.540
				Deudas con entidades de crédito	Nota 12	840.415	986.158
ACTIVO CORRIENTE		608.818	616.992	Derivados	Nota 12	10.570	5.241
Existencias -		69	752	Otros pasivos financieros	Nota 13	49.524	49.753
Anticipos a proveedores		69	752	Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	Notas 8 y 17.2	8.771	31.021
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar -	Nota 8	15.763	151.628	Pasivos por impuesto diferido	Nota 15.4	395.264	396.643
Cientes por ventas y prestaciones de servicios		7.672	2.574				
Cientes, empresas del grupo y asociadas	Nota 17.2	1.167	1.811			271.924	318.247
Deudores varios		377	141.877	PASIVO CORRIENTE			
Personal		184	184	Provisiones a corto plazo	Nota 13	778	867
Otras créditos con las Administraciones Públicas	Nota 15	6.363	5.182	Deudas a corto plazo -		38.397	39.539
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo -	Notas 8 y 17.2	452.630	351.635	Obligaciones y otros valores negociables	Nota 12	34.631	34.007
Créditos a empresas		430.024	331.918	Deudas con entidades de crédito	Nota 12	1.026	2.265
Otros activos financieros		22.606	19.717	Otros pasivos financieros	Nota 13	2.740	3.267
Inversiones financieras a corto plazo -	Nota 8	4.532	4.706	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Notas 8 y 17.2	101.591	193.550
Instrumentos de patrimonio		18	18	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar -	Nota 14	131.158	84.291
Créditos a empresas		236	236	Proveedores		34.944	19.895
Valores representativos de deuda		3.849	3.849	Proveedores, empresas del grupo y asociadas	Notas 8 y 17.2	32.014	32.107
Otros activos financieros		429	603	Acreedores varios	Nota 14	7.343	2.617
Periodificaciones a corto plazo		9.978	7.834	Personal (remuneraciones pendientes de pago)	Nota 14	51.423	8.641
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes -	Nota 9	125.846	100.437	Pasivos por impuesto corriente	Nota 14	-	11.299
Tesorería		113.058	99.649	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 15	5.432	9.126
Otros activos líquidos equivalentes		12.788	788	Anticipos de clientes	Nota 14	2	606
TOTAL ACTIVO		9.199.773	8.966.934	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		9.199.773	8.966.934

Las Notas 1 a 24 de la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2019.

MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2019

(Miles de euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
OPERACIONES CONTINUADAS:			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 19.1	485.583	376.768
Otros ingresos de explotación		2.306	6.073
Gastos de personal -	Nota 19.2	(74.706)	(72.382)
Sueldos, salarios y asimilados		(72.320)	(70.317)
Cargas sociales		(2.386)	(2.065)
Otros gastos de explotación	Nota 19.3	(40.958)	(40.389)
Amortización del inmovilizado	Notas 5, 6 y 7	(68.207)	(66.302)
Excesos de provisiones		154	9.261
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado -	Nota 7	(1.741)	(17.778)
Deterioros y pérdidas		(1.741)	(17.778)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		302.431	195.251
Ingresos financieros -	Nota 19.4	656	501
De valores negociables y otros instrumentos financieros		494	114
- En empresas del grupo y asociadas		494	114
Otros ingresos financieros	Nota 9	162	387
Gastos financieros -	Nota 19.4	(93.861)	(94.112)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(1.956)	(588)
Por deudas con terceros		(91.580)	(92.175)
Otros gastos financieros		(325)	(1.349)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros		(8.721)	(7.027)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros -		(21.091)	119.056
Deterioros y pérdidas	Nota 10	(21.283)	30.630
Resultados por enajenaciones y otros	Nota 10	192	88.426
RESULTADO FINANCIERO		(123.017)	18.418
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		179.414	213.669
Impuesto sobre beneficios	Nota 15.2	(17)	(5.097)
RESULTADO DEL EJERCICIO		179.397	208.572

Las Notas 1 a 24 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2019.

MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2019

A) ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Miles de Euros)

	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	179.397	208.572
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
- Por valoración de instrumentos financieros		
Activos financieros disponibles para la venta	(581)	(4.121)
- Por cobertura de flujos de efectivo	-	153
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	(581)	(3.968)
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		
- Por cobertura de flujos de efectivo	1.260	1.142
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)	1.260	1.142
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)	180.076	205.746

Las Notas 1 a 24 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2019.

MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2019

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Miles de Euros)

	Capital	Prima de emisión	Reservas	Reservas de fusión	Acciones propias	Ajustes por cambios de valor	Otras aportaciones de Socios	Resultado del ejercicio	Dividendo a cuenta	TOTAL
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2017	469.771	3.970.842	(194.800)	(309.927)	(24.881)	(4.444)	540	114.535	(93.457)	3.928.179
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(2.826)	-	208.572	-	205.746
Operaciones con accionistas:										
- Aplicación del resultado del ejercicio 2017	-	-	21.078	-	-	-	-	(114.535)	93.457	-
Adquisición de acciones propias	-	-	-	-	(56.048)	-	-	-	-	(56.048)
Reconocimiento de pagos basados en acciones (Nota 18)	-	-	48.255	-	-	-	-	-	-	48.255
Entrega de acciones Stock Plan 2016	-	-	(24.340)	-	12.607	-	-	-	-	(11.733)
Distribución de dividendos (Notas 3 y 11.4)	-	(112.218)	(9.624)	-	-	-	-	-	(93.522)	(215.364)
Otros	-	-	-	(39)	-	-	-	-	-	(39)
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2018	469.771	3.858.624	(159.431)	(309.966)	(68.322)	(7.270)	540	208.572	(93.522)	3.898.996
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	679	-	179.397	-	180.076
Operaciones con accionistas:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Aplicación del resultado del ejercicio 2018	-	-	115.050	-	-	-	-	(208.572)	93.522	-
- Distribución de Dividendos	-	(45.215)	(94.193)	-	-	-	-	-	(92.939)	(232.347)
Adquisición de acciones propias	-	-	-	-	(633)	-	-	-	-	(633)
Reconocimiento de pagos basados en acciones (Nota 18)	-	-	32.026	-	-	-	-	-	-	32.026
Entrega de acciones Stock Plan 2016 y retribución flexible	-	-	(21.686)	-	12.095	-	-	-	-	(9.591)
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2019	469.771	3.813.409	(128.234)	(309.966)	(56.860)	(6.591)	540	179.397	(92.939)	3.868.527

Las Notas 1 a 24 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2019.

MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2019

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		418.018	168.893
Resultado del ejercicio antes de impuestos		179.414	213.669
Ajustes al resultado:		10.974	9.702
- Amortización del inmovilizado	Notas 5, 6 y 7	68.207	66.302
- Correcciones valorativas por deterioro	Notas 7 y 10	23.121	(13.248)
- Variación de provisiones		95	34.174
- Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado	Notas 7 y 10	(96)	(88.426)
- Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros		(5)	-
- Variación del valor razonable en instrumentos financieros		8.721	7.027
- Ingresos financieros		(656)	(501)
- Gastos financieros	Nota 19.4	93.861	94.112
- Ingresos por dividendos	Nota 19.1	(208.982)	-
- Otros ingresos y gastos		26.708	(89.738)
Cambios en el capital corriente		119.466	35.902
- Existencias		684	716
- Deudores y otras cuentas a cobrar		135.594	45.550
- Otros activos corrientes		(1.939)	(2.390)
- Acreedores y otras cuentas a pagar		(6.616)	(8.267)
- Otros activos y pasivos		(8.257)	293
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		108.164	(90.380)
- Pagos de intereses		(88.064)	(90.055)
- Cobros por dividendos		208.982	-
- Cobros de intereses		162	387
- Cobros/(pagos) por deudas con empresas del grupo		(341)	-
- Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios	Nota 15.1	(12.575)	(712)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		(188.913)	(119.096)
Pagos por inversiones		(368.830)	(307.133)
- Empresas del Grupo y asociadas		(313.388)	(232.733)
- Inmovilizado intangible		(1.196)	(1.369)
- Inmovilizado material		(242)	(1)
- Inversiones inmobiliarias	Nota 7	(54.004)	(73.030)
Cobros por desinversiones		179.917	188.037
- Empresas del Grupo y asociadas		-	186.737
- Inversiones inmobiliarias		179.917	1.300
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		(203.696)	(244.967)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(232.980)	(271.412)
- Compra de acciones propias		(633)	(56.048)
- Devoluciones de Prima		(45.215)	(112.218)
- Pago de dividendos		(187.132)	(103.146)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		29.284	26.445
- Emisión de deudas con entidades de crédito		842.249	150.000
- Emisión de obligaciones y bonos		493.621	-
- Devolución de deudas con entidades de crédito		(990.000)	(123.555)
- Devolución y amortización de deudas con empresas del Grupo y asociadas		(316.586)	-
- Devolución y amortización de otras deudas		-	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		25.409	(195.170)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		100.437	295.607
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		125.846	100.437

Las Notas 1 a 24 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2019.

Merlin Properties, SOCIMI, S.A.

Memoria

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

1. Naturaleza y actividad de la Sociedad

Merlin Properties, SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad) se constituyó el 25 de marzo de 2014 en España, con la denominación de Merlin Properties, S.A., Sociedad Unipersonal de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital. El 22 de mayo de 2014 se solicitó la incorporación de la Sociedad al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación a partir del 1 de enero de 2014.

Con fecha 27 de febrero de 2017, la Sociedad cambió su domicilio social de Paseo de la Castellana 42 a Paseo de la Castellana 257, Madrid.

La Sociedad tiene por objeto:

- la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido;
- la tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMIs) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para dichas SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;
- la tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades; y
- la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

Adicionalmente, junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo, o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o de participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.

Queda excluido el ejercicio directo, y el indirecto cuando fuere procedente, de todas aquellas actividades reservadas por la legislación especial. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna actividad comprendida en el objeto social algún título profesional, autorización administrativa previa, inscripción en un registro público, o cualquier otro requisito, dicha actividad no podrá iniciarse hasta que se hayan cumplido los requisitos profesionales o administrativos exigidos.

En el ejercicio 2016 tuvo lugar la fusión por absorción de Testa Inmuebles en Renta SOCIMI, S.A. así como la combinación de negocios realizada con el negocio patrimonial de Metrovacesa, S.A. La información requerida por el artículo 107 de la ley 43/1995 de 27 de diciembre del Impuesto sobre sociedades relativa a las fusiones se encuentra desglosada en las cuentas anuales del ejercicio 2016.

Merlin Properties SOCIMI, S.A. (en adelante “la Sociedad”), tiene como actividad principal la adquisición y gestión (mediante arrendamiento a terceros) de oficinas, naves industriales, naves logísticas y centros y locales comerciales mayoritariamente, pudiendo invertir en menor medida en otros activos en renta.

La totalidad de las acciones de la Sociedad están admitidas a contratación pública y cotización oficial en las Bolsas de Madrid, Barcelona, Bilbao, Valencia. La cotización de las acciones de la Sociedad al 31 de diciembre de 2019 y la cotización media del último trimestre han ascendido a 12,79 y 12,95 euros por acción, respectivamente.

La Sociedad es cabecera de un grupo de sociedades dependientes y, de acuerdo con la legislación vigente, está obligada a formular separadamente cuentas anuales consolidadas. Dichas cuentas consolidadas han sido elaboradas con arreglo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) establecidas por el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo de 19 de julio de 2002, así como por todas las disposiciones e interpretaciones que lo desarrollan. Las cuentas anuales individuales y consolidadas del ejercicio 2019 han sido formuladas por los Administradores, en reunión de su Consejo de Administración celebrado el día 27 de febrero de 2020.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019 del Grupo Merlin preparadas conforme a las NIIF adoptadas por la Unión Europea presentan un volumen total de activos de 13.305.731 miles de euros y un patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante de 6.708.700 miles de euros. Asimismo, las ventas consolidadas y el resultado consolidado atribuible ascienden, respectivamente, a 514.853 miles de euros y 563.639 miles de euros de beneficio en 2019.

Dadas las actividades a las que actualmente se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

1.1 Régimen Fiscal Socimi

Merlin Properties, SOCIMI, S.A., como Sociedad Dominante de su Grupo se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

El artículo 3 establece los requisitos de inversión de este tipo de Sociedades, a saber:

1. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley.

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la Sociedad, para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedentes de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este

último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de la mencionada Ley.

2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del periodo impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la citada Ley.

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la SOCIMI deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año. El plazo se computará:
 - a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la SOCIMI antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer periodo impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en la Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.
 - b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.
 - c) En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley, deberán mantenerse en el activo de la SOCIMI al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer periodo impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en la citada Ley.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 13 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

Con fecha 10 de abril de 2019, la Junta General de Accionistas de la Sociedad acordó la distribución de un dividendo ordinario con cargo al resultado del ejercicio 2018 sobre el que podía resultar de aplicación la exención establecida en el artículo 21 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades para aquellos accionistas que cumpliesen con los requisitos establecidos en dicho precepto.

Siendo Grupo Santander accionista significativo de la Sociedad a la fecha de distribución del mencionado dividendo, pudo beneficiarse de forma parcial de la exención establecida en el artículo 21 de dicha Ley, lo que conllevó que se devengase el gravamen especial previsto en el artículo 9.2 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre,

por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario para aquella parte de dividendo percibido por Grupo Santander a la que le resultaba de aplicación la exención del artículo 21 de la Ley del Impuesto. Dicho gravamen especial ha ascendido a 1.099 miles de euros.

En el ejercicio 2017 finalizó el periodo transitorio, debiendo la Sociedad Dominante cumplir con todos los requisitos del régimen. Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad cumple con los requisitos establecidos en la legislación vigente, encontrándose en el periodo de subsanación conforme a lo indicado en el artículo 13 de la Ley, SOCIMI, al haber incumplido en el ejercicio 2018 el test de rentas. En este sentido, la Dirección de la Sociedad, apoyada en la opinión de sus asesores fiscales, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que al 31 de diciembre de 2019 se cumplen todos los requisitos.

En consecuencia, las cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio 2019, formuladas por sus Administradores, que se encuentran pendientes de aprobación por la Junta General de Accionistas, han sido preparadas bajo el Régimen SOCIMI. Los Administradores de la Sociedad estiman que dichas cuentas anuales serán aprobadas sin cambios significativos.

1.2 Operaciones societarias

Ejercicio 2019

Durante el ejercicio 2019 se disolvió la sociedad Holding Jaureguizar 2002, S.A.U. no produciéndose ningún impacto en el patrimonio de la Sociedad. La Sociedad no ha recibido beneficios fiscales de la sociedad disuelta.

Ejercicio 2018

Durante el ejercicio 2018 se disolvieron las sociedades, Gesfitesta S.L., Acoghe S.L. e Inmobiliaria Metrogolf, S.A. no produciéndose ningún impacto en el patrimonio de la Sociedad. La Sociedad no recibió beneficios fiscales de las sociedades disueltas.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estas cuentas anuales se han formulado por los Administradores de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y sus adaptaciones sectoriales.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- Ley 11/2009, de 26 de octubre modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

Las cifras incluidas en las cuentas anuales están expresadas en miles de euros.

2.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales adjuntas del ejercicio 2019 han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el R.D. 1514/2007 por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, así como las modificaciones a éste introducidas por el R.D. 1159/2010, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el ejercicio 2019.

Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por el Consejo de Administración, se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

2.3 Comparación de la información

Las cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo y de la memoria, además de las cifras del ejercicio 2019, las correspondientes al ejercicio 2018.

2.4 Principios contables aplicados

Los Administradores han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse. No se han aplicado principios contables no obligatorios.

2.5 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la preparación de las cuentas anuales de la Sociedad, los Administradores han realizado estimaciones que están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias actuales y que constituyen la base para establecer el valor contable de los activos y pasivos cuyo valor no es fácilmente determinable mediante otras fuentes. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- El valor de mercado de los activos inmobiliarios de la Sociedad (véase Nota 4.3). La Sociedad ha obtenido valoraciones de expertos independientes al 31 de diciembre de 2019.
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véanse Notas 4.1, 4.2, 4.3 y 4.5).
- El valor razonable de determinados instrumentos financieros (véase Nota 4.5).
- La evaluación de las provisiones y contingencias (véase Nota 4.9).
- La recuperación de los activos por impuesto diferido y la tasa fiscal aplicable a las diferencias temporarias (véase Nota 4.11).
- La definición de las transacciones realizadas por la Sociedad como una combinación de negocios acorde a la Norma de Registro y Valoración 19 o como una adquisición de activos.
- El cumplimiento de los requisitos que regulan a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión el Mercado Inmobiliario (véanse Notas 1 y 16).
- La gestión del riesgo financiero y en especial el riesgo de liquidez (véase Nota 22).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2019, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al

alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

2.6 Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

2.7 Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la re-expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2018.

2.8 Cambios en estimaciones y criterios contables

El efecto de cualquier cambio en estimaciones contables se registra en el mismo apartado de la cuenta de resultados en que se encuentre registrado el gasto o ingreso con la estimación anterior de forma prospectiva.

Cambios en políticas contables y corrección de errores: en aquellos casos que sean significativos, el efecto acumulado al inicio del ejercicio se ajusta en el epígrafe de reservas, y el efecto del propio ejercicio se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio. En estos casos, se re-expresan los datos financieros del ejercicio comparativo presentado junto al ejercicio en curso.

3. Distribución de resultados

La propuesta de distribución de los resultados correspondientes al presente ejercicio, formulada por los Administradores de la Sociedad y pendiente de aprobación por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

	Miles de euros
Resultado del ejercicio	179.397
Distribución:	
A reserva legal	17.940
A dividendo a cuenta	92.939
A dividendos	68.518

En los últimos 5 ejercicios la Sociedad ha distribuido los siguientes dividendos y devoluciones de Prima de Emisión (en miles de euros):

	2019	2018	2017	2016	2015
Distribuciones a accionistas	232.347	215.364	187.411	101.202	25.035

Dividendo a cuenta

Con fecha 10 de octubre de 2019 el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante acordó la distribución de un importe de 92.939 miles de euros en concepto de dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio 2019. Este dividendo a cuenta fue satisfecho a los accionistas con fecha 28 de octubre de 2019.

El estado contable provisional, formulado de acuerdo con los requisitos legales, poniendo de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución de dichos dividendos fue el siguiente:

	Miles de euros
Beneficio después de impuestos al 30 de septiembre de 2019	166.568
Menos, dotación requerida a reserva legal	(16.657)
Beneficios distribuibles con cargo al resultado del ejercicio 2019	149.911
Dividendo a cuenta a distribuir	93.954
Provisión de tesorería del periodo comprendido 30 de septiembre de 2019 y 30 de septiembre de 2020:	
- Saldos de tesorería disponible al 30 de septiembre de 2019 (*)	547.898
- Cobros proyectados	607.153
- Pagos proyectados, incluido dividendo a cuenta	(789.515)
Saldo de tesorería proyectada al 30 de septiembre de 2020	365.536

(*) Incluye importe no dispuesto de líneas de crédito

Otros dividendos distribuidos

Con fecha 10 de abril de 2019, la Junta General de Accionistas aprobó la distribución con cargo al resultado del ejercicio 2018 de un dividendo por importe de 94.193 miles de euros, así como la distribución de un dividendo adicional con cargo a prima de emisión por importe de 45.215 miles de euros. Dichas distribuciones fueron abonadas el 7 de mayo de 2019.

3.1 Limitaciones relativas a la distribución de dividendos

La Sociedad está acogida al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria. Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las SOCIMI que hayan optado por el régimen fiscal especial, estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Por otro lado, tal y como indica la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, las Sociedad deberá distribuir como dividendos:

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 2 del artículo 3 de la Ley 11/2009, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, estos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribuir no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.
- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio

en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

4. Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales del ejercicio 2019, son las siguientes:

4.1 Inmovilizado intangible

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado. Dichos activos se amortizan en función de la vida útil. Cuando la vida útil de estos activos no puede estimarse de manera fiable se amortizan en un plazo de diez años.

Las ganancias o pérdidas derivadas de la baja de un activo intangible se valoran como la diferencia entre los recursos netos obtenidos de la enajenación y el valor en libros del activo, y se registran en la cuenta de resultados separada consolidada cuando el activo es dado de baja.

Fondo de comercio

El fondo de comercio figura en el activo cuando su valor se pone de manifiesto en virtud de una adquisición onerosa, en el contexto de una combinación de negocios. El fondo de comercio se asigna a cada una de las unidades generadoras de efectivo sobre las que se espera que recaigan los beneficios de la combinación de negocios. Con posterioridad a su reconocimiento inicial, el fondo de comercio se valora por su precio de adquisición menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas. De acuerdo con la normativa aplicable la vida útil del fondo de comercio se ha establecido en 10 años y su amortización es lineal.

Al menos anualmente, se analiza si existen indicios de deterioro de valor de dichas unidades generadoras de efectivo, y, en caso de que los haya, se someten a un “test de deterioro” conforme a la metodología indicada más adelante, procediéndose en su caso, a registrar la correspondiente corrección valorativa.

Las correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el fondo de comercio no son objeto de reversión en ejercicios posteriores.

En concreto, la Sociedad registra en este epígrafe el fondo de comercio derivado de la fusión por absorción en 2016 de la sociedad Testa Inmuebles en Renta SOCIMI, S.A.

Aplicaciones informáticas

Las aplicaciones informáticas adquiridas o elaboradas por la Sociedad se encuentran registradas a su precio de adquisición o al coste de producción, en su caso, amortizándose linealmente en 4 años. Los costes de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren.

Proyectos concesionales

En este epígrafe se recogen las concesiones administrativas y se contabilizan a su coste de adquisición o producción menos la amortización acumulada y las pérdidas por deterioro acumuladas existentes.

Las concesiones administrativas se registran por el importe satisfecho por la Sociedad en concepto de canon de explotación y se amortizan linealmente durante los años de la concesión.

Las ganancias o pérdidas derivadas de la baja de un proyecto concesional se valoran como la diferencia entre los recursos netos obtenidos de la enajenación y el valor en libros del activo, y se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando el activo es dado de baja.

Deterioro del valor de activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias:

Siempre que existan indicios de pérdida de valor de los activos de vida útil definida, correspondiendo a tal calificación la totalidad de los activos intangibles de la Sociedad, materiales e inversiones inmobiliarias, la Sociedad procede a estimar mediante el denominado “test de deterioro” la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. En particular, para la práctica totalidad de activos intangibles e inversiones inmobiliarias, el importe recuperable se determina a partir de la valoración de un experto independiente (véanse Notas 6 y 7).

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa a la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo en ejercicios anteriores. Dicha revisión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso, a excepción del fondo de comercio, comentado en esta Nota.

4.2 Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora inicialmente por su coste de adquisición o coste de producción, al que se incorpora el importe de las inversiones adicionales o complementarias que se realizan, y posteriormente se minora por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado en la Nota 4.1. anterior.

Las plusvalías o incrementos netos del valor resultante de las operaciones de actualización y de las asignaciones de plusvalías como consecuencia de combinaciones de negocios se amortizan en los periodos impositivos que restan por completar la vida útil de los elementos patrimoniales actualizados.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen el inmovilizado material se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de los mismos.

Para aquellos inmovilizados que necesitan un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, los costes capitalizados incluyen los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del bien y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición o fabricación del mismo.

Los trabajos que la Sociedad realiza para su propio inmovilizado se reflejan al coste acumulado que resulta de añadir a los costes externos, los costes internos determinados en función de los consumos propios de materiales y los costes de fabricación aplicados con los mismos criterios que los empleados para la valoración de las existencias.

La amortización del inmovilizado material se calcula de forma lineal, en función de los años de vida útil estimados

de los activos. Los porcentajes anuales de amortización aplicados sobre los respectivos valores de coste actualizado, en los casos que procede, así como los años de vida útil estimados, son los siguientes:

	Años de vida útil estimados
Inmuebles para arrendamiento	50 – 75
Otras instalaciones	10-18
Mobiliario	10
Equipos proceso de información	4
Otro inmovilizado material	4-5

El inmovilizado en curso no comienza a amortizarse hasta su entrada en funcionamiento, momento en que se traspa a su correspondiente cuenta de inmovilizado material, según su naturaleza.

4.3 Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance de situación recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien, para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

La amortización de estos elementos se realiza de manera sistemática y racional en función de la vida útil de los bienes y de su valor residual, atendiendo a la depreciación que normalmente sufran por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudiera afectarlos. Para el cálculo de la amortización de las inversiones inmobiliarias se utiliza el método lineal en función de los años de vida útil estimados (véase Nota 4.2).

Estos activos se valoran de acuerdo con los criterios indicados en la Nota 4.2, relativa al inmovilizado material.

La Sociedad estima los deterioros sobre las inversiones inmobiliarias en base al valor razonable obtenido de la tasación del experto independiente. La metodología utilizada para determinar el valor razonable de los activos se detalla en la Nota 7.

4.4 Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato.

Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Arrendamiento financiero:

En las operaciones de arrendamiento financiero en las que la Sociedad actúa como arrendatario, se presenta el coste de los activos arrendados en el balance de situación según la naturaleza del bien objeto del contrato y, simultáneamente, un pasivo por el mismo importe. Dicho importe será el menor entre el valor razonable del bien arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de las cantidades mínimas acordadas, incluida la opción de compra, cuando no existan dudas razonables sobre su ejercicio.

No se incluirán en su cálculo las cuotas de carácter contingente, el coste de los servicios y los impuestos repercutibles por el arrendador.

La carga financiera total del contrato se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devenga, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Las cuotas de carácter contingente se reconocen como gasto del ejercicio en que se incurren.

No existen operaciones de arrendamiento financiero en las que la Sociedad actúe como arrendador.

Arrendamiento operativo:

En las operaciones de arrendamiento operativo, la propiedad del bien arrendado y, sustancialmente todos los riesgos y beneficios que recaen sobre el bien, los tiene el arrendador.

Si la Sociedad actúa como arrendador los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio que se devengan. Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos por arrendamiento.

Si la Sociedad actúa como arrendatario, los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan. Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo, se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

4.5 Activos financieros

Clasificación

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

- a) Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que, no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo. Los ingresos por intereses se registran en el ejercicio en que se devengan, siguiendo un criterio financiero.
- b) Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, asociadas y multigrupo: se consideran empresas del grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las que, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.
- c) Inversiones mantenidas hasta el vencimiento: valores representativos de deuda, con fecha de vencimiento fijada y cobros de cuantía determinable, que se negocian en un mercado activo y sobre los que la Sociedad manifiesta su intención y capacidad para conservarlos en su poder hasta la fecha de su vencimiento.
- d) Activos financieros mantenidos para negociar: son aquellos adquiridos con el objetivo de enajenarlos en el corto plazo o aquellos que forman parte de una cartera de la que existen evidencias de actuaciones recientes

con dicho objetivo. Esta categoría incluye también los derivados financieros que no sean contratos de garantías financieras ni han sido designados como instrumentos de cobertura.

- e) Activos financieros disponibles para la venta: se incluyen los valores representativos de deuda e instrumentos de patrimonio de otras empresas que no hayan sido clasificados en ninguna de las categorías anteriores.

Valoración inicial

Los activos financieros se registran, en términos generales, inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

Desde el 1 de enero de 2010, en el caso de inversiones en el patrimonio de empresas del grupo que otorgan control sobre la sociedad dependiente, los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales relacionados con la adquisición de la inversión se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Valoración posterior

Los préstamos, partidas a cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valoran por su coste amortizado.

Los activos financieros mantenidos para negociar se valoran a su valor razonable, registrándose en la cuenta de resultados el resultado de las variaciones en dicho valor razonable.

Las inversiones en empresas del grupo, asociadas y multigrupo se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración (incluyendo el fondo de comercio, si lo hubiera).

En el caso de sociedades del Grupo con patrimonio neto negativo, la Sociedad sigue la política de provisionar dicho patrimonio neto negativo.

Los activos financieros disponibles para la venta se valoran a su valor razonable, registrándose en el Patrimonio Neto el resultado de las variaciones en dicho valor razonable, hasta que el activo se enajena o haya sufrido un deterioro de valor (de carácter estable o permanente), momento en el cual dichos resultados acumulados reconocidos previamente en el Patrimonio Neto pasan a registrarse en la cuenta de pérdidas y ganancias. En este sentido, existe la presunción de que existe deterioro (carácter permanente) si se ha producido una caída de más del 40% del valor de cotización del activo o si se ha producido un descenso del mismo de forma prolongada durante un periodo de un año y medio sin que se recupere el valor.

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el efecto de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.6 Pasivos financieros

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o también aquellos que, sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

Los instrumentos financieros derivados de pasivo se valoran a su valor razonable, siguiendo los mismos criterios que los correspondientes a los activos financieros mantenidos para negociar descritos en el apartado anterior.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

4.7 Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el patrimonio neto de la Sociedad, una vez deducidos todos sus pasivos. Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad se registran en el patrimonio neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

La adquisición de instrumentos de patrimonio de la Sociedad se presenta por el coste de adquisición de forma separada como una minoración del patrimonio neto en el balance de situación, con independencia del motivo que justificó su adquisición. En las transacciones realizadas con instrumentos de patrimonio propio no se reconoce ningún resultado.

La amortización posterior de los instrumentos de patrimonio de la Sociedad da lugar a una reducción de capital por el importe del nominal de dichas acciones y la diferencia positiva o negativa entre el precio de adquisición y el nominal de las acciones se carga o abona a cuentas de reservas.

Los costes de transacción relacionados con instrumentos de patrimonio propio se registran como una minoración del patrimonio neto, una vez considerado cualquier efecto fiscal.

4.8 Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido.

En este sentido, al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad no mantiene compromisos por este concepto, no existiendo ningún plan en vigor de Expediente de Regulación de Empleo.

4.9 Provisiones y contingencias

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencian entre:

- a) Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.
- b) Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Salvo que sean considerados como remotos, los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las

notas de la memoria.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

4.10 Pagos basados en acciones

La Sociedad reconoce, por un lado, los bienes y servicios recibidos como un activo o como un gasto, atendiendo a su naturaleza, en el momento de su obtención y, por otro, el correspondiente incremento en el Patrimonio neto, si la transacción se liquida con instrumentos de patrimonio, o el correspondiente pasivo si la transacción se liquida con un importe que esté basado en el valor de los instrumentos de patrimonio.

En el caso de transacciones que se liquiden con instrumentos de patrimonio, tanto los servicios prestados como el incremento en el patrimonio neto se valoran por el valor razonable de los instrumentos de patrimonio cedidos, referido a la fecha del acuerdo de concesión. Si por el contrario se liquidan con efectivo, los bienes y servicios recibidos y el correspondiente pasivo se reconocen al valor razonable de éstos últimos, referido a la fecha en la que se cumplen los requisitos para su reconocimiento.

En el ejercicio 2016 la Sociedad tenía acordado conceder un incentivo de remuneración variable anual al equipo gestor tal y como se determinó por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y que recompensa a la Alta Dirección y a los Consejeros Ejecutivos en función de la rentabilidad obtenida por los accionistas del Grupo (el “Plan de Acciones 2016”). Asimismo, conforme a los términos del plan, los miembros de la Alta Dirección deberán permanecer en el Grupo prestando sus servicios durante un periodo de 3 años teniendo lugar la entrega de las acciones en el 5º año.

Adicionalmente, la Junta General de Accionistas celebrada el 26 de abril de 2017 aprobó un nuevo plan de retribución para el equipo directivo y otros miembros relevantes de la plantilla de la Sociedad (que incluye, entre otros, a los Consejeros Ejecutivos y a la Alta Dirección) cuyo periodo de medición está comprendido entre el 1 de enero de 2017 y el 31 de diciembre de 2019 (“Plan de Incentivos 2017-2019”). Conforme lo establecido en dicho plan los beneficiarios podrán tener derecho a percibir (i) un determinado importe monetario en función del incremento de la cotización de la acción y (ii) acciones de la Sociedad, siempre que se cumplan determinados objetivos.

La generación del derecho sobre el Incentivo estará condicionada, de forma independiente, a la tasa de retorno total obtenida por el accionista durante el periodo de tres años por:

- el incremento del valor de cotización de la acción de la Sociedad más las distribuciones realizadas a los accionistas por la Sociedad durante el periodo de medición y;
- el incremento del EPRA NAV por acción de la Sociedad más las distribuciones realizadas a los accionistas por la Sociedad durante el periodo de medición;

Para la activación de la generación del derecho sobre el incentivo referenciado al valor de cotización de la acción y al incentivo referenciado al EPRA NAV, la tasa de retorno total para el accionista (RTA) debe ser de un importe

mínimo del 24%, según el siguiente detalle:

Tasa de RTA NAV/ Tasa RTA cotización por Acción	Porcentaje asignado a los Beneficiarios ("PR")	Porcentaje asignado a los Accionistas
< 24%	0%	100%
≥ 24% y < 36%	6%	94%
≥ 36%	9%	91%

En aras a calcular la tasa de RTA (i) el porcentaje asignado a favor de los Beneficiarios conforme a la anterior tabla se aplicará al resultado de multiplicar el RTA por Cotización multiplicado por el número de Acciones de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019; (ii) el resultado de dicha operación será equilibrado, a través de un mecanismo de ajustes en favor de los Beneficiarios, ya que, una vez alcanzado un retorno mínimo, los Beneficiarios tendrán el derecho al porcentaje asignado sobre el total del retorno generado desde el inicio.

La fecha de cálculo del Importe del incentivo referenciado al EPRA NAV por acción y del Importe del Incentivo del valor de cotización de las acciones, será el 31 de diciembre de 2019. El importe máximo a percibir en concepto de incentivo referenciado al valor de la cotización en el periodo 2017 a 2019 ascenderá a 37,5 millones de euros. Si el importe del incentivo fuera superior al límite anterior, servirá de complemento al incentivo referenciado al EPRA NAV por acción, si este último se encuentra por debajo del límite máximo establecido para el mismo. Asimismo, el importe máximo del incentivo referenciado al EPRA NAV por acción será de 75 millones de euros, para cuyo pago se ha asignado un máximo de 6.000.000 de acciones. Al 31 de diciembre de 2019, fecha final del periodo de medición, y teniendo en cuenta la cotización de referencia final, esto es, la media de la cotización de cierre de las acciones de la Sociedad en las 90 sesiones bursátiles previas al 31 de diciembre de 2019 se entregarían 5.874.111 acciones. El 50% de las acciones asignadas y, en su caso, del importe en efectivo y el exceso se abonarán en la segunda fecha de liquidación, esto es, en los dos días hábiles siguientes a la formulación de las cuentas anuales del ejercicio 2020. El 50% restante de las acciones asignadas se abonarán en la tercera fecha de liquidación, esto es, en los dos días hábiles siguientes a la formulación de las cuentas anuales del ejercicio 2021. No obstante lo anterior, en función de la evolución futura del EPRA NAV en los ejercicios 2020 y 2021 se podrían modificar dichos importes.

4.11 Impuesto sobre beneficios

4.11.1 Régimen general

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponden con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, salvo para aquellas en las que la diferencia temporaria se deriva del reconocimiento inicial del fondo de comercio cuya

amortización no es deducible a efectos fiscales o del reconocimiento inicial de otros activos y pasivos en operaciones que no afecten ni al resultado fiscal ni al resultado contable.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos, identificados con diferencias temporarias, sólo se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad va a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales para poder hacerlos efectivos y no procedan del reconocimiento inicial de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable. El resto de los activos por impuestos diferidos (bases imponibles negativas, diferencias temporarias y deducciones pendientes de compensar) solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad vaya a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

4.11.2 Régimen SOCIMI

El régimen fiscal especial de las SOCIMI, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, se construye sobre la base de una tributación a un tipo del 0 por ciento en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan determinados requisitos. Entre ellos, merece la pena destacar la necesidad de que su activo, al menos en un 80 por ciento, esté constituido por inmuebles urbanos destinados al arrendamiento y adquiridos en plena propiedad o por participaciones en sociedades que cumplan los mismos requisitos de inversión y de distribución de resultados, españolas o extranjeras, coticen o no en mercados organizados. Igualmente, las principales fuentes de rentas de estas entidades deben provenir del mercado inmobiliario, ya sea del alquiler, de la posterior venta de inmuebles tras un periodo mínimo de alquiler o de las rentas procedentes de la participación en entidades de similares características. No obstante, el devengo del Impuesto se realiza de manera proporcional a la distribución de dividendos. Los dividendos percibidos por los socios estarán exentos, salvo que el perceptor sea una persona jurídica sometida al Impuesto sobre Sociedades o un establecimiento permanente de una entidad extranjera, en cuyo caso se establece una deducción en la cuota íntegra, de manera que estas rentas tributen al tipo de gravamen del socio. Sin embargo, el resto de las rentas no serán gravadas mientras no sean objeto de distribución a los socios.

Tal y como establece la Disposición transitoria novena de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, la entidad estará sometida a un tipo de gravamen especial del 19 por ciento sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior a un 5 por ciento, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10 por ciento. En este sentido, la Sociedad tiene establecido el procedimiento a través del cual se garantiza la confirmación por parte de los accionistas de su tributación procediendo, en su caso, a retener el 19% del importe del dividendo distribuido a los accionistas que no cumplan con los requisitos fiscales mencionados anteriormente.

Con fecha 10 de abril de 2019, la Junta General de Accionistas de la Sociedad acordó la distribución de un dividendo ordinario con cargo al resultado del ejercicio 2018 sobre el que podía resultar de aplicación la exención establecida en el artículo 21 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades para aquellos accionistas que cumpliesen con los requisitos establecidos en dicho precepto.

Siendo Grupo Santander accionista significativo de la Sociedad a la fecha de distribución del mencionado dividendo, pudo beneficiarse de forma parcial de la exención establecida en el artículo 21 de dicha Ley, lo que conllevó que se devengase el gravamen especial previsto en el artículo 9.2 de la Ley 11/2009, de 26 de

octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario para aquella parte de dividendo percibido por Grupo Santander a la que le resultaba de aplicación la exención del artículo 21 de la Ley del Impuesto. Dicho gravamen especial ha ascendido a 1.099 miles de euros.

4.12 Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

Los ingresos de la Sociedad que corresponden a los dividendos recibidos de las sociedades participadas, en base a la Consulta nº 2 del BOICAC Nº 79/2009, sobre la clasificación contable en las cuentas individuales de los ingresos y gastos de una sociedad holding, se registran como importe neto de la cifra de negocios, por considerar como actividad ordinaria la gestión y administración que la Sociedad realiza sobre sus sociedades participadas.

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se registran como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declara el derecho a recibirlos.

A estos efectos, en la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento, así como el importe de los dividendos acordados por el Órgano competente hasta el momento de la adquisición. Se entiende por intereses explícitos aquellos que se obtienen de aplicar el tipo de interés contractual del instrumento financiero.

Asimismo, cuando los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición porque se hayan distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde la adquisición, no se reconocen como ingresos, y minoran el valor contable de la inversión.

Ingresos por ventas y prestaciones de servicios

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

Los ingresos por arrendamiento se registran en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento.

Los ingresos derivados de las rentas variables que se calculan en función de las ventas de los arrendatarios en los locales arrendados se periodifican periódicamente en virtud del último dato de ventas conocido, puesto que es el momento en el que los ingresos pueden valorarse con fiabilidad, y se facturan una vez se dispone del dato definitivo anual de las ventas.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo, y los dividendos cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.13 Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes

Los activos y pasivos se presentan en el balance de situación clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo normal de explotación de la Sociedad y se esperan vender, consumir, realizar o liquidar en el plazo máximo de un año; los activos y pasivos no corrientes son diferentes a los anteriores y su vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en un plazo superior a un año.

4.14 Transacciones con vinculadas

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado y de acuerdo con las condiciones reflejadas en los contratos. Los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

4.15 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

La actividad de la Sociedad, por su naturaleza no tiene un impacto medioambiental significativo.

4.16 Combinaciones de negocios

Las combinaciones de negocios se contabilizan aplicando el método de adquisición para lo cual se determina la fecha de adquisición y se calcula el coste de la combinación, registrándose los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos a su valor razonable referido a dicha fecha.

El fondo de comercio o la diferencia negativa de la combinación se determina por diferencia entre los valores razonables de los activos adquiridos y pasivos asumidos registrados y el coste de la combinación, todo ello referido a la fecha de adquisición.

El coste de la combinación se determina por la agregación de:

- Los valores razonables en la fecha de adquisición de los activos cedidos, los pasivos incurridos o asumidos y los instrumentos de patrimonio emitidos.
- El valor razonable de cualquier contraprestación contingente que depende de eventos futuros o del cumplimiento de condiciones predeterminadas.

No forman parte del coste de la combinación los gastos relacionados con la emisión de los instrumentos de patrimonio o de los pasivos financieros entregados a cambio de los elementos adquiridos.

Asimismo, tampoco forman parte del coste de la combinación los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales que hayan intervenido en la combinación ni por supuesto los gastos generados internamente por estos conceptos. Dichos importes se imputan directamente en la cuenta de resultados.

En el supuesto excepcional de que surja una diferencia negativa en la combinación ésta se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias como un ingreso.

Si en la fecha de cierre del ejercicio en que se produce la combinación no pueden concluirse los procesos de valoración necesarios para aplicar el método de adquisición descrito anteriormente, esta contabilización se

considera provisional, pudiéndose ajustar dichos valores provisionales en el periodo necesario para obtener la información requerida que en ningún caso será superior a un año. Los efectos de los ajustes realizados en este periodo se contabilizan retroactivamente modificando la información comparativa si fuera necesario.

Los cambios posteriores en el valor razonable de la contraprestación contingente se ajustan contra resultados, salvo que dicha contraprestación haya sido clasificada como patrimonio en cuyo caso los cambios posteriores en su valor razonable no se reconocen.

4.17 Transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional utilizada por la Sociedad es el euro. Consecuentemente, las operaciones en otras divisas distintas del euro se consideran denominadas en moneda extranjera y se registran según los tipos de cambio vigentes en las fechas de las operaciones. Al cierre del ejercicio, los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten aplicando el tipo de cambio en la fecha del balance. Los beneficios o pérdidas puestos de manifiesto se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias del periodo en que se producen.

4.18 Estado de flujos de efectivo

En el estado de flujos de efectivo, preparado de acuerdo al método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiendo por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas de la Sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

5. Fondo de comercio

El fondo de comercio registrado al 31 de diciembre del ejercicio 2019 corresponde al originado como consecuencia de la fusión por absorción con Testa Inmuebles en Renta, SOCIMI, S.A. en 2016. El movimiento habido en este epígrafe durante el ejercicio 2019 y 2018 es el siguiente (en miles de euros):

	Saldo al 31.12.2018	Altas	Amortización	Saldo al 31.12.2019
Coste	162.123	-	(23.161)	138.962
Total	162.123	-	(23.161)	138.962

	Saldo al 31.12.2017	Altas	Amortización	Saldo al 31.12.2018
Coste	185.283	-	(23.160)	162.123
Total	185.283	-	(23.160)	162.123

La Sociedad amortiza el fondo de comercio en 10 años, por lo que se ha registrado la amortización

correspondiente del año en el epígrafe “Dotación a la amortización” de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2019 adjunta (23.160 miles de euros al 31 de diciembre de 2018).

Los Administradores de la Sociedad, conforme a sus expectativas de la evolución del mercado inmobiliario, así como los valores de mercado de los activos adquiridos no han identificado indicios de deterioro en su valor recuperable. En este sentido, al 31 de diciembre de 2019, las plusvalías existentes en los activos inmobiliarios procedentes de Testa Inmuebles en Renta SOCIMI, S.A. ascienden a 877.957 miles de euros (811.559 miles de euros en el ejercicio 2018), según el siguiente detalle (en miles de euros):

	2019	2018
Valor contable de las inversiones inmobiliarias procedentes de Testa Inmuebles en Renta SOCIMI, S.A.	2.313.927	2.426.045
Valor razonable de las inversiones inmobiliarias procedentes de Testa Inmuebles en Renta SOCIMI, S.A.	3.191.884	3.237.604
Plusvalías tácitas	877.957	811.559

El valor razonable indicado anteriormente se ha obtenido de las valoraciones realizadas por expertos independientes, aplicando la metodología descrita en la Nota 7 siguiente.

6. Concesiones

El movimiento al cierre del ejercicio 2019 de los proyectos concesionales es el siguiente:

	Miles de euros
Saldo al 31 de diciembre de 2017	85.345
Adiciones por combinaciones de negocios	890
Dotación a la amortización	(1.816)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	84.419
Adiciones	309
Dotación a la amortización	(1.825)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	82.903

En el ejercicio 2016, y tras la integración del patrimonio comercial de Metrovacesa, S.A., la Sociedad incorporó el centro comercial La Fira, ubicado en Reus (Tarragona), que entró en explotación en noviembre de 2015. Este centro comercial se explota bajo régimen de concesión administrativa concedida por el Ayuntamiento de Reus por una duración máxima de 50 años con vencimiento en 2065. La dotación a la amortización del ejercicio 2019 ha ascendido a 1.825 miles de euros (1.816 miles de euros en el ejercicio 2018).

Los Administradores de la Sociedad, en base a las valoraciones efectuadas por expertos independientes (conforme a la metodología descrita en la Nota 7), han estimado que el valor razonable de las concesiones administrativas es superior al valor contable al 31 de diciembre de 2019.

Al 31 de diciembre de 2019 no existen elementos de inmovilizado intangible entregados en garantía frente a ninguna obligación.

Al 31 de diciembre de 2019 no hay elementos totalmente amortizados.

7. Inversiones inmobiliarias

La composición y el movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 2019 y 2018 se muestran a continuación (en miles de euros):

	Saldo Inicial 31.12.2018	Entradas, Adiciones y Dotaciones	Salidas, Bajas y Reversiones	Traspasos	Saldo Final 31.12.2019
Coste:					
Terrenos	2.491.590	1.521	(114.626)	(50.588)	2.327.897
Construcciones	2.372.149	42.122	(122.954)	88.410	2.379.727
Inmovilizado en curso y anticipos	158.167	10.361	-	(40.195)	128.333
	5.021.906	54.003	(237.580)	(2.373)	4.835.957
Amortización Acumulada:					
Construcciones	(103.777)	(41.458)	6.700	2.373	(136.162)
	(103.777)	(41.458)	6.700	2.373	(136.162)
Deterioro:					
Terrenos	(170.857)	(1.627)	540	333	(171.611)
Construcciones	(13.847)	(945)	194	(333)	(14.931)
	(184.704)	(2.572)	734	-	(186.542)
Inversiones inmobiliarias	4.733.425	9.974	(230.146)	-	4.513.253

	Saldo Inicial 31.12.2017	Entradas, Adiciones y Dotaciones	Salidas, Bajas y Reversiones	Saldo Final 31.12.2018
Coste:				
Terrenos	2.474.351	17.633	(394)	2.491.590
Construcciones	2.326.545	46.494	(890)	2.372.149
Inmovilizado en curso y anticipos	149.264	8.903	-	158.167
	4.950.160	73.030	(1.284)	5.021.906
Amortización Acumulada:				
Construcciones	(63.987)	(39.817)	27	(103.777)
	(63.987)	(39.817)	27	(103.777)
Deterioro:				
Terrenos	(161.257)	(10.777)	1.177	(170.857)
Construcciones	(6.120)	(8.120)	393	(13.847)
	(167.377)	(18.897)	1.570	(184.704)
Inversiones inmobiliarias	4.718.796	14.316	313	4.733.425

Dentro del epígrafe “Terrenos y construcciones” se incluyen los activos inmobiliarios en explotación. Adicionalmente se incluyen suelos pendientes de desarrollo por importe de 105.577 miles de euros (104.811 miles de euros en 2018).

El epígrafe “Inmovilizado curso” corresponde a activos en desarrollo y activos en los que se está realizando reforma integral de los mismos.

Inmuebles para arrendamiento

Ejercicio 2019

Adiciones

La principal adquisición de activos realizada durante el ejercicio 2019 corresponde a la compra de un edificio de

oficinas en Barcelona por importe de 4.000 miles de euros.

Mejoras de inmuebles en uso y en curso

Las principales adiciones en “Terrenos y Construcciones” corresponden a las obras de mejora y adecuación que se han llevado a cabo en determinados inmuebles propiedad de la Sociedad, principalmente en el edificio Torre Glóries en Barcelona y el centro comercial Larios en Málaga. El resto de adiciones corresponden a obras en curso llevadas a cabo en los inmuebles Edificio Castellana 85, Diagonal 605 y Arturo Soria 343.

Traspasos

Los traspasos ocurridos durante el ejercicio 2019 corresponden principalmente a la finalización de las obras de Torre Glories.

Bajas

Las bajas del ejercicio 2019 se corresponden principalmente con la venta de un conjunto de activos inmobiliarios de oficinas ubicados en Madrid y Barcelona por importe de 225.000 miles de euros y un coste asociado de 202 millones de euros aproximadamente. El citado contrato incluye determinados compromisos de inversión asumidos por la Sociedad sobre los citados activos, que ascienden a un total de 17,8 millones de euros a ejecutar conforme un calendario en los años 2020 y 2021. Asimismo, el contrato contempla la concesión por parte de la Sociedad, al comprador de un préstamo por importe de 70 millones de euros, con intereses de mercado y vencimiento en 2021 (véase Nota 8.4). A la fecha actual se mantienen pasivos asociados a las obligaciones de inversión asumidas por la Sociedad por importe de 6 millones de euros. Los gastos asociados a la compraventa han ascendido a 9.618 miles de euros.

Ejercicio 2018

La principal adquisición de activos realizada durante el ejercicio 2018 corresponde a un edificio de oficinas en Madrid por importe de 28.432 miles de euros.

El resto de adiciones del ejercicio correspondieron a las obras de mejora y adecuación que se han llevado a cabo en determinados inmuebles propiedad de la Sociedad, principalmente en el edificio Torre Glóries.

Los retiros se refieren a la venta de una nave en San Boi de Lluçanès por un importe de venta de 1.252 miles de euros.

Es política de la Sociedad contratar todas las pólizas de seguros que se estimen necesarias para dar cobertura a los riesgos que pudieran afectar a las inversiones inmobiliarias. Al 31 de diciembre de 2019, los Administradores de la Sociedad estiman que no existe déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

La Sociedad al 31 de diciembre del 2019, mantiene compromisos de compra en firme de inversiones inmobiliarias por importe de 3.000 miles de euros, sin considerar los importes indicados anteriormente asociados a la venta de activos del ejercicio. En el ejercicio 2019 no se han capitalizado gastos financieros significativos en los costes de construcción ni como consecuencia de mejoras o rehabilitación de los inmuebles.

A 31 de diciembre de 2019 la Sociedad no mantiene elementos de las inversiones inmobiliarias totalmente amortizados.

Al 31 de diciembre de 2019, no existen activos inmobiliarios de la Sociedad, en garantía de préstamos e instrumentos financieros derivados. La Sociedad no mantiene usufructos, embargos o situaciones análogas respecto a las inversiones inmobiliarias.

A 31 de diciembre de 2019 y 2018, el detalle de la superficie bruta y el porcentaje de ocupación por línea de negocio es el siguiente:

2019	SBA	% Ocupación
Oficinas	869.234	95%
Centros comerciales	254.941	89%
Logística	194.705	98%
Otros*	79.839	69%
Superficie Total	1.398.719	93%

** No incluye proyectos en curso ni suelos*

2018	SBA	% Ocupación
Oficinas	1.005.155	92%
Centros comerciales	264.256	82%
Logística	231.124	100%
Otros*	79.827	66%
Superficie Total	1.580.362	90%

** No incluye proyectos en curso ni suelos*

Todas las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se encuentran afectas a actividades empresariales propias de su actividad y están situadas dentro del territorio nacional.

Deterioro de valor

La determinación del valor razonable de los activos inmobiliarios ha sido realizada por expertos independientes de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC).

La metodología utilizada para calcular el valor de mercado de los activos inmobiliarios, consiste en la preparación de 10 años de las proyecciones de los ingresos y los gastos de cada activo que luego se actualizará a la fecha del estado de situación financiera, mediante una tasa de descuento de mercado. La cantidad residual al final del año 10 se calcula aplicando una tasa de retorno ("Exit yield" o "cap rate") de las proyecciones de los ingresos netos del año 11. Los valores de mercado así obtenidos son analizados mediante el cálculo y el análisis de la capitalización de rendimiento que está implícito en esos valores. Las proyecciones están destinadas a reflejar la mejor estimación sobre el futuro de ingresos y gastos de los activos inmobiliarios. Tanto la tasa de retorno como la tasa de descuento se definen de acuerdo al mercado nacional y las condiciones del mercado institucional.

El valor recuperable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2019 calculado en función de las valoraciones realizadas por Savills Consultores Inmobiliarios, S.A y CB Richard Ellis, no vinculados a la Sociedad, asciende a 6.147.481 miles de euros al 31 de diciembre de 2019, (6.172.475 miles de euros al 31 de diciembre de 2018). En base a esta valoración, los Administradores de la Sociedad han identificado diversos activos individuales cuyo valor recuperable era inferior al valor en libros, motivo por el que han registrado un deterioro de valor por importe de 1.837 miles de euros (17.328 miles de euros al 31 de diciembre de 2018), registrado en el epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2019 adjunta.

Ingresos y gastos relacionados

En el ejercicio 2019 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascendieron a 252.818 miles de euros (238.826 al 31 de diciembre de 2018) y los gastos de explotación por los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 83.822 miles de euros (80.932 miles de euros al 31 de diciembre de 2018).

Al cierre del ejercicio 2019 no existía ningún tipo de restricciones para la realización de nuevas inversiones inmobiliarias ni para el cobro de los ingresos derivados de las mismas ni tampoco en relación con los recursos obtenidos de una posible enajenación.

a) Arrendamientos operativos como arrendatario

Al cierre del ejercicio 2019 la Sociedad tiene contratadas con los arrendadores las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente (en miles de euros):

Arrendamientos operativos Cuotas mínimas	Valor nominal	
	2019	2018
Menos de un año	801	458
Entre uno y cinco años	923	31
Total	1.724	489

El principal gasto por arrendamiento operativo corresponde al contrato de alquiler que la Sociedad tiene suscrito por el arrendamiento de sus oficinas. Con fecha 27 de febrero de 2017, la Sociedad cambió su domicilio social de Paseo de la Castellana 42 a Paseo de la Castellana 257, Madrid. El presente contrato de arrendamiento ha sido novado a precios de mercado y prorrogado su vencimiento hasta febrero del 2022, habiéndose ampliado 557 metros cuadrados de alquiler durante el ejercicio 2019.

El gasto total devengado por arrendamientos durante el ejercicio 2019 asciende a 594 miles de euros (672 miles de euros en 2018). El importe del ingreso por el subarrendamiento durante los ejercicios 2019 y 2018 a Magic Real Estate, S.L.U. ha ascendido a 5 miles de euros, respectivamente, y se encuentra registrado en el epígrafe de "Otros ingresos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2019 adjunta.

b) Arrendamientos operativos como arrendador

Al cierre del ejercicio 2019 la Sociedad tiene contratado con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente (en miles de euros):

Cuotas mínimas	2019	2018
Menos de un año	221.017	233.205
Entre uno y cinco años	417.854	466.689
Más de cinco años	26.790	37.805
Total	665.661	737.699

El importe de las cuotas de arrendamiento y subarrendamiento operativos reconocidas, respectivamente, como ingreso en el ejercicio 2019 es el siguiente (en miles de euros):

	2019	2018
Pagos mínimos por arrendamiento	252.818	238.826
Repercusión gastos comunes	56.443	53.758
Total	309.261	292.584

La repercusión de gastos a los arrendatarios se presenta en la cuenta pérdidas y ganancias del ejercicio 2019 disminuyendo el saldo de “Otros gastos de explotación” (Nota 19.3).

c) Arrendamientos financieros, actuando la Sociedad como arrendatario

Con fecha 13 de febrero de 2018, la Sociedad canceló las operaciones de arrendamiento financiero.

8. Activos financieros

El saldo de las cuentas de los epígrafes “Inversiones financieras a largo y corto plazo” al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente (en miles de euros):

	31-dic.-19	31-dic.-18
Inversiones financieras a largo plazo-		
Instrumentos de patrimonio	1.173	2.406
Activos financieros disponibles para la venta	17.540	17.938
Fianzas entregadas y pagos anticipados	35.467	36.279
Créditos a empresas del Grupo	422.493	403.389
Créditos a terceros	165.704	57
	642.377	460.069
Inversiones financieras a corto plazo-		
Instrumentos de patrimonio	18	18
Créditos a empresas del Grupo	452.630	351.635
Créditos a terceros	236	236
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	15.763	151.628
Valores representativos de deuda y otros activos financieros	4.278	4.452
	472.925	507.969
Total	1.115.302	968.038

8.1 Fianzas entregadas y pagos anticipados

En la cuenta “Fianzas entregadas y pagos anticipados” se incluyen, principalmente las fianzas constituidas por los contratos de arrendamiento en concepto de garantía que la Sociedad ha depositado en el Instituto de la Vivienda de cada comunidad autónoma cuyo saldo al 31 de diciembre de 2019 asciende a 33.400 miles de euros (33.861 miles de euros, a 31 de diciembre de 2018) así como depósitos por importe de 1.707 miles de euros en dicha fecha (2.067 miles de euros a 31 de diciembre de 2018).

8.2 Activos financieros disponibles para la venta

Al 31 de diciembre de 2019 incluye una participación en la sociedad Aedas Homes, S.A. por importe de 17.540 miles de euros equivalente al 1,7% de su capital social. La variación negativa en 2019 en el valor razonable de esta participación por importe de 581 miles de euros se encuentra registrado en el epígrafe “Ajustes por cambios de valor” del balance de situación del ejercicio 2019 adjunto. Dicha valoración se ha obtenido a partir de la cotización de las acciones de Aedas Homes, S.A. al 31 de diciembre de 2019.

El objeto social de la sociedad Aedas Homes, S.A. es la adquisición promoción y rehabilitación de cualesquiera bienes inmuebles, para la tenencia, disfrute, enajenación y arrendamiento de los mismos; la adquisición, tenencia, disfrute, permuta, venta y administración de valores mobiliarios nacionales o extranjeros, así como cualquier tipo de títulos o derechos, tales como las participaciones en sociedades de responsabilidad limitada.

Al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad tiene 817.727 acciones del capital de Aedas Homes, S.A. que representan el 1,7% del capital social de esta.

Esta sociedad cotiza en el mercado continuo de la Bolsa de Madrid.

8.3 Saldos con empresas del Grupo (corriente y no corriente)

La Sociedad tiene con sus filiales los siguientes saldos a largo plazo y corto plazo al 31 de diciembre de 2019 y 2018 (en miles de euros):

31 de diciembre de 2019

	Créditos a largo plazo	Créditos a corto plazo	Cuentas corrientes – saldos deudores	Cientes	Deudas a largo plazo	Deudas a corto plazo	Cuentas corrientes – saldos acreedores	Proveedores
Empresas del Grupo:								
Tree Inversiones Inmobiliarias, SOCIMI, S.A.U.	-	-	-	181	-	(7.486)	-	-
Merlin Retail, S.L.U.	-	-	-	174	-	(18.399)	(11)	-
Merlin Oficinas, S.L.U.	-	-	-	237	-	(510)	(42)	-
Merlin Logística, S.L.U.	-	109.830	-	168	-	-	-	-
Sevisur Logística, S.A.	-	11.569	969	-	-	-	-	-
Parc Logistic de la Zona Franca, S.A.	-	-	-	-	(8.771)	(14.901)	-	-
Innovación Colaborativa, S.L.U.	-	5.002	-	23	-	-	-	-
Exhibitions Company, S.A.U.	-	-	-	-	-	(4.332)	-	-
Gescentesta, S.L.U.	-	-	-	-	-	(259)	-	-
Metroparque, S.A.U.	-	-	-	-	-	(31.456)	-	-
La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L.U.	-	-	-	-	-	(1.442)	-	-
Desarrollo Urbano de Patraix, S.A.U.	-	6.873	-	-	-	-	-	(32.007)
Sadorma 2003, S.L.U.	335	51	-	-	-	(20.270)	-	-
Global Murex Iberia, S.L.U.	2.520	-	-	-	-	(2.483)	-	-
Varitelia Distribuciones, S.L.U	-	178.401	21.622	44	-	-	-	(7)
Global Carihuela Patrimonio Comercial, S.L.U	-	25.663	-	-	-	-	-	-
MPCVI - Compra e Venda Imobiliária, S.A.	13.666	-	-	-	-	-	-	-
MPEP - Properties Escritórios Portugal, S.A.	13.554	-	-	-	-	-	-	-
MP Monumental, S.A.	43.792	-	15	-	-	-	-	-
MP Torre A, S.A.	34.687	-	-	-	-	-	-	-
Promosete, Invest Inmobiliaria	17.833	2.466	-	-	-	-	-	-
Torre Dos Oceanus Investimentos Inmobiliarios, S.A.	18.773	-	-	-	-	-	-	-
Forum Almada – Gestão Centro Comercial Sociedade Unipessoal, Lda.	276.708	89.113	-	-	-	-	-	-
Empresas asociadas:								
Provitae Centros Asistenciales, S.L.	-	1.054	-	-	-	-	-	-
Pazo de Congressos de Vigo, S.A.	-	-	-	340	-	-	-	-
G36, Development, S.A.	625	2	-	-	-	-	-	-
Total	422.493	430.024	22.606	1.167	(8.771)	(101.538)	(53)	(32.014)

31 de diciembre de 2018

	Créditos a largo plazo	Créditos a corto plazo	Cuentas corrientes – saldos deudores	Cientes	Deudas a largo plazo	Deudas a corto plazo	Cuentas corrientes – saldos acreedores	Proveedores
Empresas del Grupo:								
Tree Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A.U.	-	-	-	-	-	(111.746)	-	-
Merlin Retail, S.L.U.	-	-	-	175	-	(16.553)	-	-
Merlin Oficinas, S.L.U.	-	-	-	177	-	(1.162)	(135)	-
Merlin Logística, S.L.U.	-	28.954	-	140	-	-	-	-
Merlin Parques Logísticos, S.A.	-	-	76	-	(31.021)	-	-	-
Sevisur Logística, S.A.	-	1.126	-	-	-	-	-	-
Exhibitions Company, S.A.U.	-	-	-	-	-	(4.346)	-	-
Gescentesta, S.L.U.	-	-	-	-	-	(400)	-	-
Metroparque, S.A.	-	-	-	-	-	(34.106)	-	-
La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L.	-	-	-	-	-	(2.300)	-	-
Holding Jaureguizar 2002, S.A.U.	-	326	-	-	-	-	-	-
Desarrollo Urbano de Patraix, S.A.	-	6.811	9	-	-	-	-	(32.007)
Sadorma 2003, S.L.	335	51	-	-	-	(20.277)	-	-
Global Murex Iberia, S.L.	2.502	-	-	-	-	(2.490)	-	-
Varitelia Distribuciones, S.L.U.	-	179.754	19.495	-	-	-	-	(100)
Global Carihuela Patrimonio Comercial, S.L.U.	-	20.758	-	-	-	-	-	-
MPCVI - Compra e Venda Imobiliária, S.A.	12.951	-	-	-	-	-	-	-
MPEP - Properties Escritórios Portugal, S.A.	-	-	-	-	-	-	(35)	-
MP Monumental, S.A.	41.619	-	-	1	-	-	-	-
MP Torre A, S.A.	32.908	-	-	-	-	-	-	-
Promosete, Invest Inmobiliarios, S.A.	17.833	1.561	-	-	-	-	-	-
Torre Dos Oceanus Investimentos Imobiliarios, S.A.	17.908	-	-	-	-	-	-	-
Forum Almada – Gestão Centro Comercial Sociedade Unipessoal, Lda.	276.708	91.572	-	-	-	-	-	-
Empresas asociadas:								
Provitae Centros Asistenciales, S.L.	-	1.005	23	-	-	-	-	-
Pazo de Congressos de Vigo, S.A.	-	-	-	1.194	-	-	-	-
Testa Residencial, S.A.	-	-	-	58	-	-	-	-
Centro Intermodal de Logística, S.A.	-	-	-	3	-	-	-	-
PK Hoteles 22, S.L.	-	-	114	-	-	-	-	-
G36, Development, S.A.	625	-	-	-	-	-	-	-
Metrovacesa France	-	-	-	63	-	-	-	-
Total	403.389	331.918	19.717	1.811	(31.021)	(193.380)	(170)	(32.107)

Créditos a largo plazo con empresas del Grupo y asociadas

Los principales créditos a largo plazo concedidos por la Sociedad a empresas del Grupo y asociadas registrados en el epígrafe “Créditos a empresas del Grupo” a largo plazo son los siguientes:

- En 2018, con motivo de la compra de la sociedad Forum Almada-Gestao de Centro Comercial, Sociedade Unipessoal, Lda, la Sociedad se subrogó en tres préstamos originarios que la filial mantenía con el anterior accionista por un importe total de 276.708 miles de euros con vencimiento fijado para el 31 de enero de 2022. Dichos préstamos devengan un tipo de interés medio de un 2,71% anual. Al 31 de diciembre de 2019 los intereses devengados y no pagados ascienden a 21.824 miles de euros y se encuentran registrados dentro del epígrafe “Créditos a corto plazo” del balance de situación adjunto.
- Asimismo, en 2018, con motivo de la compra de la sociedad Torre Dos Oceanus Investimentos Imobiliários,

S.A. la Sociedad se subrogó en el préstamo originario que la filial mantenía con el anterior propietario por importe de 17.294 miles de euros con vencimiento fijado para el 17 de abril de 2022. Dicho préstamo devenga un tipo de interés fijo de un 5% anual. El saldo vivo a cierre del ejercicio 2019 de principal más intereses devengados y no pagados asciende a 18.773 miles de euros.

- Por su parte en 2017, con motivo de la compra de la sociedad Promosete Inmobiliarios, S.A. la Sociedad se subrogó en dos préstamos originarios que la filial mantenía con el anterior propietario por importe de 17.833 miles de euros con vencimiento fijado para el 31 de enero de 2022). Dicho préstamo devenga un tipo de interés fijo de un 5% anual. El saldo vivo a cierre del ejercicio 2019 de principal es de 17.833 miles de euros.
- De igual modo en 2016, con motivo de la compra de la sociedad MP Monumental, S.A., la Sociedad se subrogó en dos préstamos originario que la filial mantenía con el anterior accionista por un importe de 38.040 miles de euros. Dichos préstamos devengan un tipo de interés medio de un 5,64% anual. El saldo vivo a cierre del ejercicio 2019 de principal asciende a 38.000 miles de euros, y los intereses devengados y no pagados ascienden a 5.792 miles de euros.
- Asimismo, en 2016, con motivo de la compra de la sociedad MP Torre, S.A., la Sociedad se subrogó en un préstamo originario que la filial mantenía con el anterior accionista por un importe de 31.122 miles de euros. Dicho préstamo devenga un tipo de interés medio de un 5,64% anual. El saldo vivo a cierre del ejercicio 2019 de principal más intereses devengados y no pagados asciende a 34.687 miles de euros.
- Por último, se mantiene un préstamo con la sociedad Global Murex Iberia, S.L.U. de carácter participativo por importe de 18.000 miles de euros. El vencimiento del mismo estaba fijado para el ejercicio 2019, momento en el cual se firmó una adenda ampliando el vencimiento del contrato hasta el 1 de septiembre de 2024. Al 31 de diciembre de 2019 el saldo pendiente de cobro de dicho préstamo se encuentra deteriorado por importe de 15.497 miles de euros.

Créditos y deudas a corto plazo con empresas del Grupo y asociadas

- Asociado a la compra de la sociedad Forum Almada-Gestao de Centro Comercial, Sociedade Uniperssoal, Lda, indicado anteriormente, la Sociedad se subrogó en un préstamo originario que la filial mantenía con el anterior accionista por un importe total de 98.410 miles de euros a corto plazo. Dicho préstamo no devenga tipo de interés. El principal vivo a cierre del ejercicio 2019 asciende a 67.289 miles de euros.
- Contrato de Crédito entre empresas del Grupo con la sociedad Merlin Logística, S.L.U. por importe inicial de 28.954 miles de euros. Dicho contrato tiene una duración de un año, permitiéndose renovaciones posteriores por periodos similares, devengando un tipo de interés del 1,5% anual. El saldo vivo a cierre del ejercicio 2019 asciende a 109.830 miles de euros.
- Crédito con vencimiento 31 de diciembre de 2018 con la sociedad Global Carihuela Patrimonio Comercial, S.L.U. por un principal de 17.056 miles de euros. Dicho saldo tenía origen en la financiación procedente de la combinación de negocios con Metrovacesa realizada en el ejercicio 2016 mediante cuentas corrientes con empresas del Grupo. Dicho préstamo devengaba un interés fijo de un 1,75% incluyendo 9 meses de carencia. El saldo vivo a cierre del ejercicio 2019 de principal más intereses devengados y no pagados asciende a 25.663 miles de euros. Con fecha 31 de diciembre de 2019, dicho saldo ha sido renovado con vencimiento 31 de diciembre de 2020 devengando un tipo de interés fijo de un 1,15%.
- Contrato de Crédito entre empresas del Grupo con la sociedad Varitelia Distribuciones, S.L.U. por importe de 179.754 miles de euros cancelando el contrato de cuenta corriente que mantenía con la Sociedad en el ejercicio anterior. Dicho contrato tiene una duración de un año, permitiéndose renovaciones posteriores por

periodos similares, devengando un tipo de interés del 1,5% anual. El saldo vivo a cierre del ejercicio 2019 de principal más intereses devengados y no pagados asciende a 178.401 miles de euros.

- Contrato de Crédito entre empresas del Grupo con la sociedad Sevisur Logística, S.A. por importe de 1.126 miles de euros cancelando el contrato de cuenta corriente que mantenía con la Sociedad en el ejercicio anterior. Dicho contrato tiene una duración de un año, permitiéndose renovaciones posteriores por periodos similares, devengando un tipo de interés del 1,5% anual. El saldo vivo a cierre del ejercicio 2019 de principal más intereses devengados y no pagados asciende a 11.569 miles de euros.
- Contrato de deuda con vencimiento 31 de diciembre de 2018 con la sociedad Metroparque, S.A. por un principal de 16.761 miles de euros. Dicho saldo tenía origen en la financiación procedente de la combinación de negocios con Metrovacesa realizada en el ejercicio 2016 mediante cuentas corrientes con empresas del Grupo. Dicho préstamo devengaba un interés fijo de un 1,75% incluyendo 9 meses de carencia. El saldo vivo a cierre del ejercicio 2019 de principal más intereses devengados y no pagados asciende a 31.456 miles de euros. Con fecha 31 de diciembre de 2019, dicho saldo ha sido renovado con vencimiento 31 de diciembre de 2020 devengando un tipo de interés fijo de un 1,15%.
- Contrato de deuda con vencimiento 31 de diciembre de 2018 con la sociedad Sardorma, S.A. por un principal de 16.476 miles de euros. Dicho saldo tenía origen en la financiación procedente de la combinación de negocios con Metrovacesa realizada en el ejercicio 2016 mediante cuentas corrientes con empresas del Grupo. Dicho préstamo devengaba un interés fijo de un 1,75% incluyendo 9 meses de carencia. El saldo vivo a cierre del ejercicio 2019 de principal más intereses devengados y no pagados asciende a 20.271 miles de euros. Con fecha 31 de diciembre de 2019, dicho saldo ha sido renovado con vencimiento 31 de diciembre de 2020 devengando un tipo de interés fijo de un 1,15%.
- Contrato de deuda con la sociedad Tree Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. por importe de 111.746 miles de euros cancelando el contrato de cuenta corriente que mantenía con la Sociedad Dominante en el ejercicio anterior. Dicho contrato tiene una duración de un año, permitiéndose renovaciones posteriores por periodos similares, devengando un tipo de interés del 1,5% anual. El saldo vivo a cierre del ejercicio 2019 de principal más intereses devengados y no pagados asciende a 7.486 miles de euros.
- Contrato de deuda con la sociedad Merlin Retail, S.L.U. por importe de 16.553 miles de euros cancelando el contrato de cuenta corriente que mantenía con la Sociedad Dominante en el ejercicio anterior. Dicho contrato tiene una duración de un año, permitiéndose renovaciones posteriores por periodos similares, devengando un tipo de interés del 1,5% anual. El saldo vivo a cierre del ejercicio 2019 de principal más intereses devengados y no pagados asciende a 18.399 miles de euros.
- Contrato de deuda con la sociedad Parc Logistic de la Zona Franca, S.A. Dicho contrato tiene una duración de un año, permitiéndose renovaciones posteriores por periodos similares, devengando un tipo de interés del 1,5% anual. El saldo vivo a cierre del ejercicio 2019 de principal más intereses devengados y no pagados asciende a 14.901 miles de euros.

En octubre de 2018, la sociedad Paseo Comercial Carlos III procedió a la cancelación del Crédito que tenía con la Sociedad por importe de 65.203 miles de euros incluyendo intereses devengados y no pagados.

Cuentas corrientes con empresas del Grupo y asociadas

Las principales disminuciones de este epígrafe del Balance de situación adjunto son las siguientes:

- Al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad mantiene una cuenta a cobrar con la sociedad Varitelia Distribuciones, S.L.U. por importe de 21.622 miles de euros correspondientes al saldo vivo por el Grupo de IVA.

- Durante el ejercicio 2019, la filial Global Carihuela Patrimonio Comercial, S.L.U ha realizado una ampliación de capital por compensación de las deudas adquiridas con el Socio Único, Merlin Properties SOCIMI, S.A. por importe de 17.000 miles euros.

8.4 Créditos a terceros

Con fecha 29 de noviembre de 2019 y como parte integrante de la transacción de venta del conjunto de activos inmobiliarios (véase Nota 7), la Sociedad otorgó un préstamo a Juno Holdings 1, S.a.r. l. por importe de 70.000 miles de euros y vencimiento en noviembre de 2021 bullet; dicho préstamo devenga un tipo de interés del 2% anual pagadero a vencimiento. Al 31 de diciembre de 2019 el importe pendiente de pago asciende a 70.000 miles de euros de principal y 127 miles de euros de intereses.

Adicionalmente, en este epígrafe, se encuentra registrado el préstamo concedido a Desarrollos Urbanísticos Udra, S.A.U. por importe de 86.397 miles de euros de principal (véase Nota 10), que devenga un interés de mercado (298 miles de euros a cierre del ejercicio 2019).

8.5 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2019 el epígrafe “Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar” incluye los siguientes conceptos (en miles de euros):

	31-dic.-19	31-dic.-18
<i>Activo corriente</i>		
Cientes y efectos comerciales a cobrar	7.672	2.574
Empresas del Grupo y asociadas	1.167	1.811
Deudores varios	377	141.877
Personal	184	184
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 15)	6.363	5.182
Total	15.763	151.628

La cuenta “Clientes y efectos comerciales a cobrar” del balance al 31 de diciembre de 2019 adjunto, incluye, fundamentalmente, los saldos a cobrar por el alquiler de las inversiones inmobiliarias. Con carácter general, estas cuentas a cobrar no devengan tipo de interés alguno y sus condiciones de cobro varían entre el contado y 30 días, siendo el periodo medio de cobro aproximado de 5 días (5 días en 2018).

En el ejercicio 2019 la Sociedad ha percibido 134.470 miles de euros correspondientes al importe aplazado del precio de venta de la participación en Testa Residencial SOCIMI, S.A. vendido en 2018. Dicho importe se incluía en el epígrafe “Deudores varios” del balance de situación del ejercicio 2018.

La Sociedad analiza de forma periódica el riesgo de insolvencia de sus cuentas por cobrar actualizando la provisión por deterioro correspondiente, los Administradores de la Sociedad consideran que el importe de las cuentas de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar se aproxima a su valor razonable.

El movimiento de la provisión por deterioro e incobrabilidad en el ejercicio 2019 ha sido el siguiente (en miles de euros):

	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
Saldo inicial	(7.352)	(8.769)
Dotaciones	(480)	(369)
Reversiones/aplicaciones	327	1.856
Otros	82	(70)
Saldo Final	(7.423)	(7.352)

Las pérdidas por créditos incobrables han ascendido a 96 miles de euros en el ejercicio 2019.

La antigüedad de las cuentas por cobrar deterioradas es, en su mayor parte, superior a 6 meses.

9. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” incluye la tesorería de la Sociedad y depósitos bancarios a corto plazo con un vencimiento inicial de tres meses o un plazo inferior. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable. El saldo de este epígrafe del balance de situación adjunto se compone, principalmente, de las cuentas corrientes en euros mantenidas por la Sociedad en diversas entidades financieras, que devengan un tipo de interés de mercado, por importe de 113.058 miles de euros (99.649 miles de euros en 2018).

Al 31 de diciembre de 2019 existen saldos incluidos en el epígrafe de “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” por importe de 788 miles de euros (788 miles de euros a 31 de diciembre de 2018), que no son disponibles al estar pignorados en garantía de diversas obligaciones existentes a la fecha.

Los ingresos devengados por estos conceptos durante el ejercicio 2019 ascienden a 162 miles de euros y se encuentran registrados en el epígrafe “Ingresos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (387 miles de euros en 2018).

10. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo

La composición y el movimiento del saldo del epígrafe “Instrumentos de patrimonio” al cierre de los ejercicios 2019 y 2018 es el siguiente (en miles de euros):

2019	Saldo 31-dic.-18	Adiciones	Retiro por fusión	Adiciones por fusión	Deterioro	Saldo 31-dic.-19
Empresas del Grupo:						
Tree Inversiones Inmobiliarias, SOCIMI, S.A.U.	657.984	-	-	-	-	657.984
Merlin Retail, S.L.U.	251.408	-	-	-	-	251.408
Merlin Oficinas, S.L.U.	771.345	-	-	-	-	771.345
Merlin Logística, S.L.U.	292.304	-	-	-	-	292.304
Merlin Parques Logísticos, S.A.	118.310	-	(118.310)	-	-	-
Sevisur Logística, S.A.	37.629	-	-	-	-	37.629
Parc Logistic de la Zona Franca, S.A.	-	-	-	118.310	-	118.310
Innovación Colaborativa, S.L.U.	-	3.868	-	-	(3.868)	-
Exhibitions Company, S.A.U.	4.287	-	-	-	-	4.287
Gescentesta, S.L.U.	3	-	-	-	-	3
Metroparque, S.A.U.	231.557	-	-	-	-	231.557
La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L.U.	56.788	-	-	-	-	56.788
Holding Jaureguizar 2002, S.A.U.	-	-	-	-	-	-
Desarrollo Urbano de Patraix, S.A.U.	25.090	-	-	-	-	25.090
Sadorma 2003, S.L.U.	20.287	-	-	-	(1.883)	18.404
Global Murex Iberia, S.L.U.	-	-	-	-	-	-
Varitelia Distribuciones, S.L.U.	40.623	18.579	-	-	(10.724)	48.478
Global Carihuela Patrimonio Comercial, S.L.U.	17.102	17.000	-	-	(871)	33.231
MPCVI - Compra e Venda Imobiliária, S.A.	6.418	-	-	-	-	6.418
MPEP - Properties Escritórios Portugal, S.A.	54	-	-	-	31	85
MP Monumental, S.A.	20.348	-	-	-	-	20.348
MP Torre A, S.A.	10.186	-	-	-	-	10.186
VFX Logística, S.A.	17.213	3.150	-	-	(2.868)	17.495
Promosete, Invest Inmobiliaria, S.A.	11.246	-	-	-	-	11.246
Praça Do Marques Servicios Auxiliares S.A.	56.359	-	-	-	-	56.359
Torre Dos Oceanus Investimentos Imobiliarios, S.A.	15.912	-	-	-	-	15.912
Forum Almada – Gestão Centro Comercial Sociedade Unipessoal, Lda.	31.533	-	-	-	-	31.533
Torre Arts - Investimentos Imobiliarios, S.A.	-	85.781	-	-	-	85.781
Torre Fernao Magalhaes - Investimentos Imobiliarios, S.A.	-	27.555	-	-	-	27.555
Milos Asset Development, S.A.	-	2	-	-	(1)	1
Empresas asociadas:						
Provitae Centros Asistenciales, S.L.	4.600	-	-	-	(26)	4.574
Pazo de Congressos de Vigo, S.A.	-	-	-	-	-	-
Paseo Comercial Carlos III, S.A.	25.668	-	-	-	-	25.668
Centro Intermodal de Logística, S.A.	95.688	-	-	-	-	95.688
Parking del Palau, S.A.II., S.L.U.	2.136	-	-	-	-	2.136
PK Hoteles 22, S.L.	2.467	-	-	-	-	2.467
Distrito Castellana Norte, S.A.	-	168.893	-	-	-	168.893
G36, Development, S.L.	2.027	-	-	-	-	2.027
Total valor neto de la participación	2.826.572	324.828	(118.310)	118.310	(20.210)	3.131.190

2018	Saldo 31-dic.-17	Adiciones	Retiro por fusión	Adiciones por fusión	Deterioro	Bajas Nota (1.2)	Otros	Saldo 31-dic.-18
Empresas del Grupo:								
Tree Inversiones Inmobiliarias, SOCIMI, S.A.U.	657.984	-	-	-	-	-	-	657.984
Merlin Retail, S.L.U.	179.608	-	-	71.800	-	-	-	251.408
Merlin Oficinas, S.L.U.	196.959	99.750	-	473.624	176	-	836	771.345
Merlin Logística, S.L.U.	244.153	37.480	-	10.671	-	-	-	292.304
Merlin Logística II, S.L.U.	10.671	-	(10.671)	-	-	-	-	-
Obraser, S.A.	71.800	-	(71.800)	-	-	-	-	-
Merlin Parques Logísticos, S.A.	118.310	-	-	-	-	-	-	118.310
Sevisur Logística, S.A.	37.629	-	-	-	-	-	-	37.629
Merlin Properties Adequa, S.L.	379.560	-	(379.560)	-	-	-	-	-
Testa Hoteles, S.A.	4.287	-	-	-	-	-	-	4.287
Gescentesta, S.L.U.	3	-	-	-	-	-	-	3
Metroparque, S.A.	231.557	-	-	-	-	-	-	231.557
La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L.	56.788	-	-	-	-	-	-	56.788
Holding Jaureguizar 2002, S.A.U.	-	-	-	-	-	-	-	-
Metropolitana Castellana, S.A.	90.859	-	(90.859)	-	-	-	-	-
Desarrollo Urbano de Patraix, S.A.	18.281	-	-	-	6.809	-	-	25.090
Acoghe, S.L.U.	290	-	-	-	-	(290)	-	-
Sadorma 2003, S.L.	19.987	-	-	-	300	-	-	20.287
Global Murex Iberia, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	-
Varitelia Distribuciones, S.L.U.	17.399	-	-	-	23.224	-	-	40.623
Global Carhuela Patrimonio Comercial, S.L.U.	17.102	-	-	-	-	-	-	17.102
MPCVI - Compra e Venda Imobiliária, S.A.	6.418	-	-	-	-	-	-	6.418
MPEP - Properties Escritórios Portugal, S.A.	31	35	-	-	(12)	-	-	54
MP Monumental, S.A.	20.348	-	-	-	-	-	-	20.348
MP Torre A, S.A.	10.186	-	-	-	-	-	-	10.186
Belkyn West Company, SL	3.205	-	(3.205)	-	-	-	-	-
Inmobiliaria Metrogolf, S.A.	3.624	-	-	-	-	(3.624)	-	-
VFX Logística, S.A.	200	17.563	-	-	(550)	-	-	17.213
Promosete, Invest Inmobiliaria, S.A.	11.704	-	-	-	-	-	(458)	11.246
Praça Do Marques Servicios Auxiliares S.A.	60.382	-	-	-	-	(4.000)	(23)	56.359
Torre Dos Oceanus Investimentos Imobiliarios, S.A.	-	15.912	-	-	-	-	-	15.912
Forum Almada – Gestão Centro Comercial Sociedade Unipessoal, Lda.	-	31.533	-	-	-	-	-	31.533
Empresas asociadas:								
Provitae Centros Asistenciales, S.L.	4.550	-	-	-	50	-	-	4.600
Pazo de Congressos de Vigo, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	-
Testa Residencial SOCIMI, S.A.	144.369	89.721	-	-	-	(234.090)	-	-
Paseo Comercial Carlos III, S.A.	25.668	-	-	-	-	-	-	25.668
Centro Intermodal de Logística, S.A.	95.688	-	-	-	-	-	-	95.688
Parking del Palau, S.A.II., S.L.U.	2.136	-	-	-	-	-	-	2.136
PK Hoteles 22, S.L.	1.834	-	-	-	633	-	-	2.467
PK Inversiones 22, S.L.	18	-	-	-	-	(18)	-	-
G36, Development, S.L.	-	2.027	-	-	-	-	-	2.027
Total valor neto de la participación	2.743.588	294.021	(556.095)	556.095	30.630	(242.022)	355	2.826.572

En cumplimiento del artículo 155 de la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad ha comunicado las participaciones que exceden del 10% en las sociedades descritas en el cuadro anterior.

Las operaciones más significativas ocurridas durante el ejercicio 2019 se describen a continuación:

a) Torre Arts, Investimentos imobiliários, S.A. (anteriormente denominada Edifício 160 Arts, S.A.)

El 17 de enero de 2019 la Sociedad adquirió el 100% de la participación de la sociedad Torre Arts, Investimentos imobiliários, S.A. por un importe de 85.781 miles de euros. El negocio principal de la sociedad adquirida es el arrendamiento de oficinas, siendo su único activo el edificio Arts, en Lisboa, alquilado al 97% y con una superficie

de 22.150 metros cuadrados cuyo valor razonable según tasador independiente ascendía en la fecha de compra a 85.391 miles de euros

b) Torre Fernão Magalhães Investimentos imobiliários, S.A. (anteriormente denominada Edificio 048 Magellexpo, S.A.)

El 17 de enero de 2019 la Sociedad adquirió el 100% de la participación de la sociedad Torre Fernão Magalhães Investimentos imobiliários, S.A. por un importe de 27.555 miles de euros. El negocio principal de la sociedad adquirida es el arrendamiento de oficinas, siendo su único activo el edificio Torre Magallanes, en Lisboa, alquilado al 100% y con una superficie de 7.837 metros cuadrados cuyo valor razonable según tasador independiente ascendía en la fecha de la compra a 27.455 miles de euros.

c) Innovación Colaborativa, S.L.U

El 26 de marzo de 2019, la Sociedad Dominante adquirió el 53,97% de la sociedad Innovación Colaborativa, S.L. por un importe de 1.667 miles de euros. Con esta adquisición, la Sociedad Dominante pasa a poseer el 100% del capital social de esta sociedad. El negocio principal de la sociedad adquirida es la gestión de espacios de oficinas flexible. Al 31 de diciembre de 2019 la participación en esta sociedad se encuentra íntegramente deteriorada.

d) Distrito Castellana Norte, S.A.

Con fecha 30 de octubre de 2019, la Sociedad ha adquirido a Desarrollos Urbanísticos Udra, S.A.U. (sociedad del Grupo Empresarial San José) una participación del 14,46% de Distrito Castellana Norte, S.A. (en adelante “DCN”) por un importe total de 168.893 miles de euros. Su actividad actual consiste en la preparación del futuro desarrollo urbanístico de los terrenos propiedad de ADIF (Administrador de Infraestructuras Ferroviarias) y RENFE- operadora sitios en los ámbitos urbanísticos APR 08.03 “Prolongación de la Castellana” y APE 05.27 “Colonia Campamento” del vigente Plan General de Madrid para su posterior explotación inmobiliaria.

Adicionalmente, como parte integrante de la transacción de la compraventa, la Sociedad ha otorgado a Desarrollos Udra, S.A. un préstamo por importe de 129.109 miles de euros diferenciado en dos tramos: i) 86.397 miles de euros con vencimiento a 20 años y ii) 42.712 miles de euros con vencimiento en diciembre de 2019, ambos préstamos devengan un tipo de interés del 2% anual pagadero a vencimiento. Al 31 de diciembre de 2019 el segundo tramo se ha cobrado en su totalidad, quedando pendiente de cobro 86.695 miles de euros (86.397 de principal y 298 de intereses) en el epígrafe “Créditos a terceros” del balance de situación adjunto (véase Nota 8.4). Dicho préstamo mantiene en garantía la participación en DCN que mantiene la citada sociedad.

e) Global Carihuela Patrimonio Comercial, S.L.U.

Durante el ejercicio 2019 la Sociedad ha acudido a la ampliación de capital por compensación de créditos realizada por Global Carihuela por importe de 17.000 miles de euros, suscribiendo 1.700.000 participaciones de un euro de valor nominal y nueve euros de prima de asunción.

f) Varitelia Distribuciones, S.L.U.

El 28 de junio de 2019 la Sociedad ha capitalizado el dividendo aprobado por su Socio único, Merlin Properties SOCIMI, S.A. por valor de 18.579 miles de euros. Dicha aportación se instrumentaliza en concepto de compensación de créditos entre Varitelia Distribuciones, S.L.U. y Merlin Properties SOCIMI, S.A. por dicho importe. Al 31 de diciembre de 2019 la participación en esta sociedad se encuentra deteriorada por importe de 10.724 miles de euros.

g) Fusión de sociedades

Adicionalmente a la disolución descrita en la Nota 1.2, en el ejercicio 2019 tuvo lugar la fusión inversa entre las empresas Merlin Parques Logísticos, S.A. y Parc Logistic de la Zona Franca, S.A. aprobada por los Órganos de Administración de dichas sociedades el 5 de julio de 2019.

Las operaciones más significativas ocurridas durante el ejercicio 2018 se describen a continuación:

a) Torre Dos Oceanus Investimentos Imobiliarios, S.A.

El 17 de abril de 2018 la Sociedad adquirió el 100% de la participación de la sociedad Torre Dos Oceanus Investimentos Imobiliarios, S.A. cuyo capital social era de 50.000 euros, íntegramente desembolsado, y que estaba representado por 50.000 acciones de un euro de valor nominal unitario por un importe de 15.912 miles de euros. En el momento de la compra, el negocio adquirido mantenía un crédito frente al anterior propietario por importe de 17.294 miles de euros que fue satisfecho de forma simultánea con el precio de la compra. El negocio principal de la sociedad adquirida es el arrendamiento de oficinas, siendo su único activo el edificio Torre Zen en Lisboa alquilado al 100% y con una superficie de 10.207 metros cuadrados cuyo valor razonable en el momento de la compra según tasador independiente ascendía a 35.374 miles de euros.

b) Forum Almada-Gestao de Centro Comercial, Sociedade Uniperssoal, Lda.

El 20 de julio de 2018 la Sociedad adquirió el 100% de la participación de la sociedad Forum Almada-Gestao de Centro Comercial, Sociedade Uniperssoal, Lda., cuyo capital social era de 5.000 euros, íntegramente desembolsado, y que estaba representado por 5.000 acciones de un Euro de valor nominal unitario, por un importe de 31.533 miles de euros. En el momento de la compra, el negocio adquirido mantenía un crédito frente al anterior propietario por importe de 375.118 miles de euros que fue satisfecho de forma simultánea con el precio de la compra. El negocio principal del Grupo Almada es el arrendamiento de centros comerciales, siendo propietaria del centro comercial Almada en Lisboa, alquilado al 98% y con una superficie bruta alquilable de 60.049 metros cuadrados cuyo valor razonable en el momento de la compra según tasador independiente ascendía a 472.757 miles de euros.

c) Testa Residencial SOCIMI, S.A.

Con fecha 19 de enero de 2018 Testa Residencial SOCIMI, S.A. canceló anticipadamente el contrato de prestación de servicios suscrito con la Sociedad. De acuerdo con los términos de dicho contrato, la Sociedad tenía derecho, en caso de que tuviera lugar una situación como la descrita anteriormente, a recibir una indemnización, cuyo importe se determinaba a partir del honorario de gestión anual y los años de vigencia pendientes. Como consecuencia de la resolución del contrato, la Sociedad ha devengado un ingreso por importe de 89.721 miles de euros que ha sido liquidado íntegramente con la entrega de 640.693.342 acciones emitidas en la ampliación de capital realizada al respecto por Testa Residencial SOCIMI, S.A.

La ampliación de capital en la participada Testa Residencial SOCIMI, S.A. fue aprobada en la Junta General de Accionistas de fecha 26 de marzo de 2018, pasando la Sociedad a tener una participación del 16,95%.

Con fecha 14 de septiembre de 2018 la Sociedad formalizó un acuerdo de venta de la totalidad de su participación en Testa Residencial SOCIMI, S.A. El precio de la venta ascendía a 321,2 millones de euros, estando pendiente la formalización de la venta al cumplimiento de determinadas condiciones, situación que finalmente ha tenido lugar en diciembre de 2018. Como parte del acuerdo de venta, Testa Residencial SOCIMI, S.A. distribuyó a sus accionistas un importe de 1.006,9 millones de euros (170,7 millones de euros corresponden a Merlin Properties SOCIMI, S.A.) correspondientes a la prima de emisión. Como resultado de esta venta, la Sociedad obtuvo un beneficio antes de impuestos por importe de 86,7 millones de euros registrados en el epígrafe “Deterioro y resultado por enajenaciones de Instrumentos financieros” de la cuenta de pérdidas y

ganancias del ejercicio 2018.

Al 31 de diciembre de 2018 se encontraban pendientes de cobro 134 millones de euros, que han sido cobrados en su totalidad durante el ejercicio 2019.

d) G36 Development, S.L.

Durante el ejercicio 2018, la Sociedad adquirió 1.500 participaciones del capital social de la sociedad G36 Development, S.L. por importe de 1.500 euros correspondientes al 50% del capital social.

Con fecha 1 de octubre de 2018 la Sociedad acudió a la ampliación de capital realizada por la sociedad G36 Development, S.L. suscribiendo 202.500 participaciones adicionales de un euro de valor nominal por importe de 2.025 miles de euros (importe que incluye prima de asunción). Al cierre del ejercicio se encontraban totalmente suscritas y desembolsadas.

e) VFX Logística, S.A.

El 28 de diciembre de 2018 la Sociedad adquirió 1.010.000 acciones, representativas del 100% de la sociedad VFX Logística, S.A.. a Merlin Parques Logísticos, S.A.U. por importe de 17.323 miles de euros aplazados mediante un préstamo con vencimiento 28 de diciembre de 2021.

f) PK Inversiones 22, S.L.

Durante el ejercicio 2018, la Sociedad vendió el 50% que tenía de la sociedad PK Inversiones 22, S.L. no produciéndose resultado alguno por la venta.

g) Fusión de sociedades

Adicionalmente a las disoluciones descritas en la Nota 1.2, en el ejercicio 2018 tuvieron lugar las siguientes fusiones entre empresas del Grupo Merlin:

Sociedad Absorbida	Sociedad Adquirente
Metropolitana Castellana, S.A.U. Merlin Properties Adequa, S.L.U. Belkyn West Company, S.L.U.	Merlin Oficinas, S.L.U.
Obraser, S.A.	Merlin Retail, S.L.U.
Merlin Logística II, S.L.U.	Merlin Logística I, S.L.U.

h) Ampliaciones de capital

En el ejercicio 2018 tuvieron lugar las siguientes ampliaciones de capital:

	Fecha de ampliación	Número de Participaciones emitidas	Valor Nominal y Prima de emisión	Miles de euros
Merlin Logística, S.L.U.	21/6/2018	3.748.000	1 euro de capital y 9 euros de prima	37.480
Merlin Oficinas, S.L.U.	21/6/2018	9.975.000	1 euro de capital y 9 euros de prima	99.750

Los Administradores evalúan anualmente la existencia de indicios de deterioro sobre las participaciones anteriores habiendo concluido que no existen al 31 de diciembre de 2019 deterioros adicionales a los registrados.

Para determinar que no existe deterioro de valor de las participaciones en empresas del Grupo y asociadas, se ha considerado como mejor evidencia del importe recuperable la parte proporcional del patrimonio neto de las sociedades participadas, corregido por las plusvalías tácitas y fondos de comercio existentes a la fecha de

valoración que han sido identificados principalmente en base a las valoraciones realizadas por terceros sobre los activos indicados.

La información más significativa relacionada con las inversiones en empresas del Grupo y asociadas al cierre del ejercicio 2019 y 2018 se encuentra en el Anexo I.

11. Patrimonio neto y fondos propios

11.1 Capital social y prima de emisión

La composición y el movimiento del patrimonio neto se presentan en el estado de cambios en el patrimonio neto.

Capital social

Al 31 de diciembre de 2019 el capital social de Merlin Properties SOCIMI, S.A asciende a 469.771 miles de euros y está representado por 469.770.750 acciones ordinarias, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, todas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, otorgando a sus titulares los mismos derechos.

La totalidad de las acciones de la Sociedad están admitidas a contratación pública y cotización oficial en las Bolsas de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia. La cotización de las acciones de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2019 y la cotización media del último trimestre han ascendido a 12,79 y 12,95 euros por acción, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2019, según información disponible en la CNMV, los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de Merlin Properties SOCIMI, S.A. tanto directas como indirectas, superiores al 3% del capital social, son los siguientes:

	Acciones			% del Capital
	Directas	Indirectas	Total	
Banco Santander, S.A.	78.437.100	26.172.125	104.609.225	22,268%
BlackRock, INC	-	18.773.897	18.773.897	3,996%

Prima de emisión

El texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo.

Esta reserva es de libre disposición siempre y cuando como consecuencia de su distribución no se sitúen los fondos propios de la Sociedad por debajo de la cifra del capital social. En este sentido, en el ejercicio 2019 la Junta General de Accionistas aprobó el reparto de dividendos por importe de 45.215 miles de euros con cargo a prima de emisión.

11.2 Reservas

Reserva legal

La reserva legal se dotará de conformidad con el artículo 274 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10 por 100 del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social.

No puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad no tiene dotada esta reserva con el límite mínimo que establece el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

De acuerdo con la Ley 11/2009, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), la reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta ley no podrá exceder del 20 por ciento del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

Reservas de fusión

Las fusiones llevadas a cabo en 2017 generaron reservas positivas de fusión de 1.629 miles de euros. Como consecuencia de la fusión por absorción de Testa Inmuebles en Renta SOCIMI, S.A. durante el ejercicio 2016 con la Sociedad, dicha operación generó unas reservas negativas de fusión por importe de 311.556 miles de euros.

11.3 Acciones propias

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad mantiene acciones propias por un importe de 56.860 miles de euros.

El movimiento habido durante el ejercicio 2019 ha sido el siguiente:

	Número de Acciones	Miles de euros
Saldo al 31 de diciembre de 2017	2.320.230	24.881
Adiciones	5.005.395	56.048
Retiros	(1.175.625)	(12.607)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	6.150.000	68.322
Adiciones	52.776	633
Retiros	(1.125.407)	(12.095)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	5.077.369	56.860

El 27 de abril de 2017, los Accionistas autorizaron al Consejo de Administración la adquisición de acciones de la Sociedad. En la Junta General de Accionistas celebrada el 7 de mayo de 2018, se revocó la autorización otorgada por la Junta General de abril de 2017 en la parte no utilizada, autorizando a continuación la adquisición de acciones por la propia Sociedad o por sociedades del Grupo, al amparo de los artículos 146 y concordantes de la Ley de Sociedades de Capital, cumpliendo los requisitos y limitaciones establecidos en la legislación vigente, durante el plazo de 5 años. La autorización incluye la adquisición de acciones que, en su caso, hayan de ser entregadas directamente a los trabajadores o administradores de la Sociedad o sociedades del Grupo como consecuencia del derecho de opción de que sean titulares o para la liquidación y pago a los mismos de planes de incentivos basados en entrega de acciones.

En el ejercicio 2019 la Sociedad ha adquirido 52.776 acciones propias a un coste medio de 11,99 euros la acción. Al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad mantiene acciones propias representativas del 1,0808% de su capital social.

Los retiros de acciones propias, por importe de 12.095 miles de euros (coste medio de 10,75 euros por acción) corresponden principalmente a un importe de 11.503 miles de euros (coste medio de 10,73 euros por acción) asociado con la entrega de acciones efectuada a los Consejeros Ejecutivos, Alta Dirección y resto del equipo directivo correspondientes al incentivo de remuneración variable “Plan de acciones 2016” acordado con los mismos (véase Nota 18) y un importe de 588 miles de euros por la entrega de acciones a empleados dentro del plan de retribución flexible.

11.4 Dividendo a cuenta

Con fecha 10 de octubre de 2019 el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante acordó la distribución de un importe de 92.939 miles de euros en concepto de dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio 2019. Este dividendo a cuenta fue satisfecho a los accionistas con fecha 28 de octubre de 2019.

11.5 Ajustes en patrimonio por valoración

Este epígrafe del estado de situación financiera recoge el importe de las variaciones de valor de los derivados financieros designados como instrumentos de cobertura de flujo de efectivo, así como el correspondiente a los activos financieros disponibles para la venta. El movimiento del saldo de este epígrafe durante el ejercicio 2019 se presenta a continuación:

	Miles de euros
Saldo al 31 de diciembre de 2017	(4.444)
Cambios en el valor razonable de las coberturas en el ejercicio 2018	1.295
Cambios en el valor razonables "Activos financieros disponibles para la venta" (Nota 8.2)	(4.121)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	(7.270)
Cambios en el valor razonable de las coberturas en el ejercicio 2019	1.260
Cambios en el valor razonables "Activos financieros disponibles para la venta" (Nota 8.2)	(581)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	(6.591)

La variación en el valor razonable de los instrumentos de cobertura corresponde con el valor registrado en el momento de la ruptura de la eficiencia que se periodificará a lo largo de la vida del derivado y ha sido registrado como mayor gasto financiero en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

12. Pasivos financieros corrientes y no corrientes

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el detalle de pasivos corrientes y no corrientes es el siguiente (en miles de euros):

	Miles de euros	
	2019	2018
No corriente:		
Valorados a coste amortizado		
Préstamo sindicado	850.000	840.000
Gastos de formalización del préstamo sindicado	(6.562)	(3.842)
Total préstamo sindicado	843.438	836.158
Línea de crédito revolving	-	150.000
Gastos de formalización de la línea de crédito revolving	(3.023)	-
Total otros préstamos	(3.023)	150.000
Obligaciones y bonos	3.750.000	3.250.000
Gastos de emisión de las obligaciones	(26.586)	(24.460)
Total obligaciones y bonos	3.723.414	3.225.540
Total coste amortizado	4.563.829	4.211.698
Valorados a valor razonable		
Instrumentos financieros derivados	10.570	5.241
Total a valor razonable	10.570	5.241
Total no corriente	4.574.399	4.216.939
Corriente:		
Valorados a coste amortizado		
Préstamo sindicado	595	999
Obligaciones y bonos	34.631	34.007
Leasing, créditos y préstamos	-	-
Línea de crédito revolving	161	1.054
Total coste amortizado	35.387	36.060
Valorados a valor razonable		
Instrumentos financieros derivados	270	212
Total a valor razonable	270	212
Total corriente	35.657	36.272

Para los pasivos financieros valorados a coste amortizado, no existe diferencia significativa entre su valor contable y su valor razonable.

Con fecha 20 de abril de 2016 la Sociedad obtuvo de Standard & Poor's Rating Credit Market Services Europe Limited la calificación crediticia (rating) "BBB" con perspectiva estable. El pasado 24 de mayo de 2018, Standard & Poor's actualizó esta calificación a "BBB" con perspectiva positiva. Adicionalmente, con fecha 17 de octubre de 2016, la Sociedad obtuvo de Moody's la calificación crediticia "investment grade" "Baa2".

12.1 Préstamos

El detalle de préstamos al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente (en miles de euros):

31 de diciembre de 2019

	Préstamo inicial / Límite	Gastos formalización de deudas	Largo plazo	Corto plazo	Intereses a corto plazo
Préstamo sindicado	850.000	(6.562)	850.000	-	595
Líneas de crédito revolving	700.000	(3.023)	-	-	161
Préstamo no hipotecario	115.000	-	-	-	-
Total	1.665.000	(9.585)	850.000	-	756

31 de diciembre de 2018

	Préstamo inicial / Límite	Gastos formalización de deudas	Largo plazo	Corto plazo	Intereses a corto plazo
Préstamo sindicado	1.220.000	(3.842)	840.000	-	999
Líneas de crédito revolving	420.000	-	150.000	-	1.054
Préstamo no hipotecario	51.000	-	-	-	-
Total	1.691.000	(3.842)	990.000	-	2.053

Préstamos sindicados y líneas de crédito revolving

Con fecha 25 de abril de 2019 la Sociedad formalizó un préstamo sindicado senior por importe de 1.550 millones de euros que incluye dos tramos, un préstamo corporativo de 850 millones de euros y una línea de crédito corporativa de 700 millones de euros.

Esta financiación se destinó a la cancelación anticipada de la financiación corporativa existente, consistente en dos préstamos corporativos y dos líneas de crédito cuyos importes a cierre del ejercicio 2018 ascendían a 530 y 310 millones de euros los préstamos corporativos y 100 y 320 millones de euros los límites de las líneas de crédito corporativas (150 millones de euros dispuestos a cierre del ejercicio 2018).

La duración de esta financiación es de 5 años, con vencimiento en 2024, con posibilidad de realizar dos extensiones opcionales de un año para el vencimiento de la línea de crédito. El préstamo corporativo devenga un tipo de interés de EURIBOR a un mes + 120 puntos básicos mientras que la línea de crédito revolving devenga un tipo de interés de EURIBOR a un mes + 90 puntos básicos. Ambas financiaciones incorporan un mecanismo de ajuste de coste basado en cuatro criterios de sostenibilidad.

Esta financiación mantiene los compromisos de mantenimiento de determinados ratios de cobertura, existentes en la anterior financiación y en los bonos de la Sociedad. En este sentido, los Administradores de la Sociedad han evaluado que dichos ratios se cumplen al 31 de diciembre de 2019 y no prevén que se incumplan en los próximos ejercicios.

Préstamos no hipotecarios

Con fecha 20 de diciembre de 2018 la Sociedad formalizó un préstamo sin garantía hipotecaria con el Banco Europeo de Inversiones por importe de 51.000 miles de euros y con vencimiento de 10 años. Con fecha 4 de noviembre de 2019 la Sociedad formalizó el segundo tramo del préstamo sin garantía hipotecaria con el Banco Europeo de Inversiones por importe de 64.000 miles de euros, ascendiendo el importe de los dos tramos a 115.000 miles de euros. Dicha financiación tiene un vencimiento de 10 años. Esta financiación se destinará al desarrollo de activos logísticos en la región de Castilla La Mancha. Al 31 de diciembre de 2019, la financiación no se encuentra dispuesta debido a que dicha disposición se encuentra sujeta al cumplimiento de una serie de hitos relacionados con el desarrollo de los activos, no habiendo gastos asociados por no disponibilidad.

Vencimientos de la deuda

El detalle por vencimientos de los importes dispuestos en estos préstamos es el siguiente (en miles de euros):

	Préstamo Sindicado	Línea de crédito revolving	Total
2020	-	-	-
2021	-	-	-
2022	-	-	-
Más de 3 años	850.000	-	850.000
	850.000	-	850.000

La Sociedad no tiene endeudamiento al 31 de diciembre de 2019 consignado en moneda distinta al euro.

La Sociedad tiene créditos no dispuestos a 31 de diciembre de 2019 con distintas entidades financieras por un importe de 700 millones de euros (a 31 de diciembre de 2018 ascendía a 270 millones de euros).

No existen diferencias significativas entre el valor razonable y el valor en libros de pasivos financieros de la Sociedad.

El gasto financiero por intereses correspondiente a los préstamos y las líneas de crédito revolving han ascendido a 15.271 miles de euros en 2019 (16.893 miles de euros en 2018) y se encuentra incluido en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2019 adjunta.

Al 31 de diciembre de 2019 los gastos de formalización de deuda se presentan minorando el saldo de “Deudas con entidades de crédito”. Durante el ejercicio 2019, la Sociedad ha imputado 2.007 miles de euros (1.602 miles de euros en 2018) en el epígrafe “Gastos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2019 adjunta asociados a la deuda.

12.2 Emisión de obligaciones

Con fecha 12 de mayo de 2017, la Sociedad suscribió un programa de emisión de bonos (Euro Medium Term Notes – EMTN) de hasta un importe de 4.000 millones de euros que sustituía al programa de emisión de bonos original y su suplemento suscritos el 25 de abril de 2016 y 14 de octubre de 2016, respectivamente, por un importe máximo global de 2.000 millones de euros.

El 18 de mayo de 2018, la Sociedad amplió dicho programa de emisión de bonos (Euro Medium Term Notes – EMTN) hasta un importe de 5.000 millones de euros.

Con fecha 4 de diciembre de 2019 se realizó una emisión de bonos ordinarios no subordinados en el euromercado por un importe total de 500 millones de euros. Los bonos se emitieron a un 99.174% de su valor nominal con vencimiento a 15 años y un cupón anual del 1,875% pagadero anualmente por años vencidos.

Los términos y condiciones de los bonos emitidos por la Sociedad se rigen e interpretan de conformidad con el derecho inglés y cotizan en la Bolsa de Luxemburgo. Asimismo, el programa de emisión de bonos tiene las mismas garantías y obligaciones de cumplimientos de ratios del préstamo sindicado y la línea de crédito revolving indicadas anteriormente. Al cierre del ejercicio 2019 la Sociedad cumple con los covenants establecidos en dicho contrato y los Administradores estiman que también se cumplirán en 2020.

A 31 de diciembre de 2019 el detalle de los bonos emitidos por la Sociedad es el siguiente:

Vencimiento	Nominal (millones de €)	Cupón	Cotización	Rentabilidad	Mercado
Mayo 2022	700	2,375%	MS + 32 p.b.	0,31%	Irlanda (*)
Abril 2023	850	2,225%	MS + 51 p.b.	0,46%	Luxemburgo
Mayo 2025	600	1,750%	MS + 72 p.b.	0,68%	Luxemburgo
Noviembre 2026	800	1,875%	MS + 84 p.b.	0,89%	Luxemburgo
Septiembre 2029	300	2,375%	MS + 119 p.b.	1,43%	Luxemburgo
Diciembre 2034	500	1.875%	MS + 146 p.b.	1,95%	Luxemburgo
	3.750	2,068%			

Ejercicio 2018

Vencimiento	Nominal (millones de €)	Cupón	Cotización	Rentabilidad	Mercado
Mayo 2022	700	2,375%	MS + 124 p.b.	1,27%	Irlanda (*)
Abril 2023	850	2,225%	MS + 145 p.b.	1,55%	Luxemburgo
Mayo 2025	600	1,750%	MS + 192 p.b.	2,31%	Luxemburgo
Noviembre 2026	800	1,875%	MS + 199 p.b.	2,56%	Luxemburgo
Septiembre 2029	300	2,375%	MS + 223 p.b.	3.09%	Luxemburgo
	3.250	2,097%			

(*) Como resultado de la combinación de negocios con Metrovacesa realizada en 2016, la Sociedad registra la emisión de un bono realizada por Metrovacesa por importe de 700 millones de euros. Los términos y condiciones de estos bonos se rigen e interpretan de conformidad con el derecho inglés y cotizan en la Bolsa de Irlanda. Asimismo, esta emisión tiene las garantías y obligaciones de cumplimiento de ratios usuales en este tipo de operaciones. Al cierre del ejercicio 2019 la Sociedad cumple con los covenants establecidos en dicho contrato y los Administradores estiman que también se cumplirán en 2020.

El gasto financiero por intereses correspondientes a las emisiones de obligaciones ha ascendido a 68.787 miles de euros (68.163 miles de euros en 2018) y se encuentra incluido en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2019 adjunta. Los intereses devengados y no pagados al 31 de diciembre de 2019 ascienden a 34.631 miles de euros (34.007 miles de euros en 2018). Los gastos de formalización de deuda imputados a la cuenta de resultados consolidada en 2019 han ascendido a 4.255 miles de euros (4.222 miles en 2018).

12.3 Derivados

En 2016 la Sociedad suscribió, en el marco de la financiación sindicada sin garantía hipotecaria firmada, una cobertura de tipos de interés (IRS), con vencimiento 2021, por un 70% del nominal, es decir, 595.000 miles de euros y un coste del 0,0981%. Tras la cancelación anticipada de 320.000 miles de euros realizada en Tramo A de la financiación sindicada de la Sociedad, el nominal de esta cobertura se redujo a 530.000 miles de euros situándose así en un nivel de cobertura del 100%.

Adicionalmente, ligado a la financiación sindicada sin garantía hipotecaria proveniente de Metrovacesa, se incluye una cobertura de tipo de interés (IRS), con vencimiento 2021, con un nominal de 310.000 miles de euros y un coste del -0,12%.

Con motivo de la refinanciación del préstamo sindicado, se suscribió una nueva cobertura de tipos de interés (IRS) para cubrir la extensión del vencimiento de la financiación de 2021 a 2024. El nominal contratado asciende a 850.000 miles de euros con coste del 0,0154%.

El detalle al 31 de diciembre de 2019 de los instrumentos financieros derivados es el siguiente:

	Miles de euros
No corriente	
De tipo de interés	10.570
Total No corriente	10.570
Corriente	
De tipo de interés	270
Total Corriente	270

13. Otros pasivos corrientes y no corrientes

El detalle de estos epígrafes al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

	31-dic.-19	31-dic.-18
No corriente		
Provisiones	31.364	55.335
Otras deudas	3.000	3.000
Fianzas y depósitos recibidos	46.524	46.753
	80.888	105.088
Corriente		
Provisiones	778	867
Otros pasivos	2.740	3.267
	3.518	4.134
Total	84.406	109.222

En el epígrafe “Provisiones” se incluye, principalmente, la provisión correspondiente a la retribución variable indicada en la Nota 18 por importe de 22.683 miles de euros (46.160 miles de euros en 2018) y que será desembolsada a largo plazo.

Adicionalmente se recogen, las provisiones por la valoración del riesgo asociado a una serie de litigios y reclamaciones de terceros derivadas del ejercicio de la actividad de la Sociedad, que han sido registradas de acuerdo con las mejores estimaciones existentes, entre las que destacan los pasivos por deudas tributarias sobre las que existe incertidumbre sobre su cuantía o vencimiento, siendo probable que la Sociedad tenga que desprenderse de recursos para cancelar estas obligaciones como consecuencia de una obligación presente.

En el epígrafe “Fianzas y depósitos recibidos” se recogen, fundamentalmente, los importes entregados por los arrendatarios en concepto de garantía y que serán devueltos a la finalización de los contratos.

14. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar es como sigue (en miles de euros):

	2019	2018
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:		
Proveedores	34.944	19.895
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	32.014	32.107
Acreedores varios	7.343	2.617
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	51.423	8.641
Pasivos por impuesto corriente	-	11.299
Otras deudas con las Administraciones Públicas (véase Nota 15)	5.432	9.126
Anticipos de clientes	2	606
Total	131.158	84.291

En el epígrafe “Remuneraciones pendientes de pago”, se incluye la provisión correspondiente a la retribución variable correspondiente al Plan de Incentivos a Largo Plazo 2017-2019 referenciada a la cotización de la acción indicada en la Nota 18 por importe de 35.526 miles de euros.

Los Administradores consideran que el importe en libros de los acreedores comerciales se aproxima a su valor razonable.

Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	2019	2018
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	33,6	53,9
Ratio de operaciones pagadas	34,24	53,7
Ratio de operaciones pendientes de pago	24,7	58,3
	Miles de euros	
Total pagos realizados	154.722	102.220
Total pagos pendientes	11.216	5.999

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del periodo medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" del pasivo corriente del balance de situación.

Se entiende por "Periodo medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2014/15 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, es de 60 días hasta la publicación de la Ley 11/2013 de 26 de julio y de 30 días a partir de la publicación de la mencionada Ley y hasta la actualidad (a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días).

15. Administraciones Públicas y situación fiscal

La composición del epígrafe de saldos relacionados con la Hacienda Pública al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es la siguiente (en miles de euros):

	31-dic.-19	31-dic.-18
Saldos deudores:		
No Corriente-		
Activos por impuesto diferido	78.902	79.331
Corriente-		
Hacienda Pública IVA deudor	2.712	2.210
Hacienda Pública IVA soportado diferido	2.229	2.288
Activos por impuesto corriente	1.284	-
Otros saldos deudores	138	684
	85.265	84.513
Saldos acreedores:		
No corriente-		
Pasivos por impuesto diferido	395.264	396.643
Corriente-		
Pasivos por impuesto corriente	-	11.299
Hacienda Pública IVA acreedor	2.558	6.310
Hacienda Pública acreedor por IRPF	433	407
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	212	180
Hacienda Pública IVA repercutido diferido	2.229	2.229
	400.696	417.068

15.1 Conciliación resultado contable, base imponible fiscal y el gasto por impuesto

Al 31 de diciembre de 2019 la base imponible fiscal ha sido calculada partiendo del resultado contable del ejercicio. La conciliación entre el resultado contable, la base imponible de Impuesto sobre Sociedades, la cuenta por cobrar o pagar existente por este concepto y el gasto por impuesto sobre Sociedades al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es la siguiente (en miles de euros):

	2019	2018
Beneficio contable antes de impuestos	179.414	213.669
Diferencias permanentes	27.716	(33.083)
Base imponible previa a la compensación de BINs	207.130	180.586
Compensación de bases imponibles negativas	-	(21.586)
Base imponible	207.130	159.000
Base imponible régimen SOCIMI	206.124	94.241
Base imponible tipo general	1.006	64.759
Cuota régimen SOCIMI (0%)	-	-
Cuota régimen general (25%)	252	16.190
Ajustes a la cuota	-	33
Deducción Reinversión	-	(4.055)
Deducción medidas temporales	-	(157)
Pagos a cuenta	(1.536)	(712)
Hacienda Pública acreedora / (deudora) Impuesto sobre Sociedades	(1.284)	11.299
Base imponible régimen SOCIMI	206.124	94.241
Base imponible tipo general	1.006	64.759
Cuota régimen SOCIMI (0%)	-	-
Cuota régimen general (25%)	252	16.190
Activación deducciones	-	(4.136)
Gravamen especial	1.099	-
Total gasto por impuesto corriente	1.351	12.054
Bases imponibles	-	5.397
Deducciones registradas	786	4.910
Compensación de impuesto de Sociedades ej. Anteriores	(797)	28
Otros ajustes de impuesto de sociedades	56	-
Ajuste activos por impuesto diferido	-	18.318
Ajustes pasivos por impuesto diferido	(1.379)	(35.610)
Total gasto por impuesto diferido	(1.334)	(6.957)
Total gasto por impuesto	17	5.097

Las diferencias permanentes del ejercicio 2019 corresponden principalmente a provisiones contables de cartera por importe de 21.332 miles de euros no deducibles fiscalmente. Asimismo, se incluye como diferencia permanente la amortización del fondo de comercio originado en la fusión por absorción de Testa Inmuebles en Renta, SOCIMI, S.A. así como diversos gastos y provisiones no pagaderos en 2020.

Los gastos de ampliación de capital se consideran diferencia permanente porque la tasa fiscal aplicable es el 0%.

Durante el ejercicio 2019 la Sociedad ha registrado en la cuota del impuesto sobre sociedades el gravamen especial del 19% sobre el importe de dividendo distribuido a determinados socios con una participación superior al 5% que estaban exentos. Este gravamen especial ha sido satisfecho por la Sociedad en el plazo de dos meses desde la distribución del dividendo.

Los gastos de ampliación de capital se consideran diferencia permanente porque la tasa fiscal aplicable es el 0%.

El desglose del (gasto)/ingreso por impuesto sobre sociedades al cierre de los ejercicios 2019 y 2018, es el siguiente (en miles de euros):

	2019	2018
Impuesto corriente:		
Por operaciones continuadas	1.351	12.054
Impuesto diferido:		
Por operaciones continuadas	(1.334)	(6.957)
Total (ingreso)/gasto por impuesto	17	5.097

15.2 Activos por impuesto diferidos registrados

El movimiento durante el ejercicio 2019 y 2018 de los activos por impuestos diferidos registrados es el siguiente:

	Miles de euros
Total activo por impuesto diferido al 31 de diciembre 2018	79.331
Compensación bases imponibles negativas	-
Compensación deducciones	(786)
Ajuste impuesto de Sociedades ejercicios anteriores	357
Total activo por impuesto diferido al 31 de diciembre 2019	78.902

	Miles de euros
Total activo por impuesto diferido al 31 de diciembre 2017	108.064
Compensación bases imponibles negativas	(5.397)
Compensación deducciones	(4.910)
Regularización Activos por impuesto diferidos	(18.318)
Otros	(108)
Total activo por impuesto diferido al 31 de diciembre 2018	79.331

Al 31 de diciembre de 2019 el detalle de los créditos fiscales por bases imponibles negativas pendientes de compensar es el siguiente (en miles de euros):

	Registradas Importe en Base	Crédito Fiscal
<i>Bases imponibles negativas:</i>		
Ejercicio 2009	139.838	34.959
Ejercicio 2010	1.650	413
Ejercicio 2011	86.402	21.600
Total bases imponibles negativas	227.890	56.972
Otros impuestos diferidos registrados	87.718	21.930
Total activo por impuesto diferido activado	315.608	78.902

El epígrafe “Otros impuestos diferidos registrados” incluye principalmente las diferencias temporales originadas por la limitación de las amortizaciones de los activos procedentes de la adquisición del subgrupo Testa y Metrovacesa y las deducciones fiscales pendientes de aplicar principalmente por reinversión.

Los activos por impuesto diferidos indicados anteriormente han sido registrados en el balance de situación adjunto por considerar los Administradores de la Sociedad que, conforme a la mejor estimación sobre los resultados futuros de la Sociedad, incluyendo determinadas actuaciones de planificación fiscal, es probable que dichos activos sean recuperados.

En este sentido, como resultado de la fusión de Testa Inmuebles en Renta SOCIMI, S.A. y del negocio patrimonial de Metrovacesa, S.A. se pusieron de manifiesto plusvalías fiscales derivadas de la diferencia entre los valores por los que se han incorporado los activos a los estados financieros y sus bases fiscales. Dichas plusvalías, conforme

a lo establecido en Régimen SOCIMI, serán objeto de tributación por la Sociedad en el momento en que tenga lugar la venta de activo inmobiliario que lo generó. Durante el ejercicio 2018 la Sociedad procedió a regularizar los activos por impuesto diferidos que estimaban que no serían recuperables. Del análisis realizado en el ejercicio 2019 no se han puesto de manifiesto regularizaciones adicionales a las ya contempladas en el ejercicio anterior. En este contexto, los Administradores estiman que los activos por impuesto diferido detallados en el cuadro anterior serán recuperados en la venta de los activos inmobiliarios compensando las citadas plusvalías.

La Sociedad tiene deducciones fiscales pendientes de aplicar a 31 de diciembre de 2019 por importe de 21.930 miles de euros (22.558 miles de euros en el ejercicio 2018), principalmente por deducciones por reinversión.

Al cierre del ejercicio 2019 la Sociedad no tiene bases imponibles negativas no registradas.

15.3 Pasivos por impuesto diferido

Los pasivos por impuesto diferido surgieron, principalmente, de la fusión y de la combinación de negocio realizadas en el ejercicio 2016 con Testa inmuebles en Renta SOCIMI, S.A. y el negocio patrimonial de Metrovacesa, S.A. y son originadas por las diferencias existentes entre los valores contables y los valores fiscales de los activos recibidos en las citadas transacciones.

El movimiento de los pasivos por impuesto diferido al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

	Miles de euros
Total pasivo por impuesto diferido 31 de diciembre 2018	396.643
Ventas de activos inmobiliarios	(1.379)
Total pasivo por impuesto diferido 31 de diciembre 2019	395.264

	Miles de euros
Total pasivo por impuesto diferido 31 de diciembre 2017	432.255
Regularización Pasivos por impuesto diferido	(33.959)
Otros	(1.653)
Total pasivo por impuesto diferido 31 de diciembre 2018	396.643

Como resultado de la fusión de Testa Inmuebles en Renta SOCIMI, S.A. y del negocio patrimonial de Metrovacesa, S.A. se pusieron de manifiesto plusvalías fiscales derivadas de la diferencia entre los valores por los que se incorporaron los activos a los estados financieros y sus bases fiscales. Dichas plusvalías, conforme a lo establecido en Régimen SOCIMI, serán objeto de tributación por la Sociedad en el momento en que tenga lugar la venta de activo inmobiliario que lo generó.

Durante el ejercicio 2018, la Sociedad realizó un análisis detallado de los pasivos por impuesto diferidos registrados, procediendo a la regularización de aquellos que estimaban que no serían exigibles. Al 31 de diciembre de 2019 del análisis realizado no se han puesto de manifiesto regularizaciones adicionales a las registradas en el ejercicio anterior.

15.4 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

Al cierre del ejercicio 2019, la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos desde su constitución. El órgano de Administración de la Sociedad considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación

normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

Adicionalmente, en la Ley 34/2015, de 21 de septiembre, de modificación parcial de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria se establece que el derecho de la Administración para iniciar el procedimiento de comprobación de las bases o cuotas compensadas o pendientes de compensación o de deducciones aplicadas o pendientes de aplicación, prescribirá a los diez años a contar desde el día siguiente a aquel en que finalice el plazo reglamentario establecido para presentar la declaración o autoliquidación correspondiente al ejercicio o periodo impositivo en que se generó el derecho a compensar dichas bases o cuotas o a aplicar dichas deducciones.

La Sociedad, como sucesora de la rama de patrimonio comercial de Metrovacesa, S.A., ha sido objeto de un procedimiento de investigación y comprobación de carácter general para todos los impuestos de esta última para los años 2012 a 2014. Dicho procedimiento finalizó con la firma de las Actas en Conformidad en febrero de 2018, sin impacto relevante en las presentes cuentas anuales.

16. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012

a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

No existen reservas procedentes de ejercicios anteriores a la incorporación de la Sociedad al Régimen SOCIMI, toda vez que la Sociedad se constituyó en 2014, ejercicio en el que solicitó la aplicación del citado régimen fiscal.

b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

En los ejercicios 2019, 2018, 2017, 2016, 2015 y 2014 se han producido las siguientes variaciones en las reservas:

	Miles de euros			
	Sujetas al tipo de gravamen del 0%	Sujetas al tipo de gravamen del 19%	Sujetas al tipo general de gravamen	No Sujetas
Ejercicio 2019	20.857	-	-	-
Ejercicio 2018	11.453	-	-	(38)
Ejercicio 2017	11.897	-	-	1.628
Ejercicio 2016	2.986	-	-	(532.767)
Ejercicio 2015	(54.543)	-	-	-
Ejercicio 2014	(30.475)	-	-	-

- c) *Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.*

	Miles de euros		
	Sujetas al tipo de gravamen del 0%	Sujetas al tipo de gravamen del 19%	Sujetas al tipo general de gravamen
Ejercicio 2019	185.857	-	1.275
Ejercicio 2018	16.235	-	86.911
Ejercicio 2017	102.687	-	38.081
Ejercicio 2016	3.789	-	57.808
Ejercicio 2015	25.035	-	-
Ejercicio 2014	-	-	-

- d) *En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 19 por ciento o al tipo general.*

En los ejercicios 2019, 2018, 2017, 2016, 2015 y 2014 no se han distribuido dividendos con cargo a reservas.

- e) *Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.*

Con 10 de octubre de 2019 el Consejo de Administración de la Sociedad acordó la distribución de un dividendo a cuenta con cargo a los resultados del ejercicio 2019 por un importe de 92.939 miles de euros. Este dividendo a cuenta fue satisfecho a los accionistas el 28 de octubre de 2019.

Con fecha 10 de abril de 2019, la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó la distribución de un dividendo con cargo al resultado del ejercicio 2018 por importe de 94.193 miles de euros. Dicho dividendo fue satisfecho el 7 de mayo de 2019.

Con fecha 9 de octubre de 2018 el Consejo de Administración de la Sociedad acordó la distribución de un dividendo a cuenta con cargo a los resultados del ejercicio 2018 por un importe de 93.522 miles de euros. Este dividendo a cuenta fue satisfecho a los accionistas el 25 de octubre de 2018.

Con fecha 7 de mayo de 2018, la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó la distribución de un dividendo con cargo al resultado del ejercicio 2017 por importe de 9.624 miles de euros. Dicho dividendo fue satisfecho el 25 de mayo de 2018.

Con fecha 9 de octubre de 2017 el Consejo de Administración de la Sociedad acordó la distribución de un dividendo por importe de 93.457 miles de euros en concepto de dividendo a cuenta con cargo a los resultados del ejercicio 2017. Este dividendo a cuenta fue satisfecho a los accionistas el 25 octubre de 2017.

Con fecha 26 de abril de 2017 la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó la distribución de un dividendo con cargo al resultado del ejercicio 2016 por importe de 47.311 miles de euros, siendo satisfecho a los accionistas con fecha 18 de mayo de 2017.

Con fecha 19 de octubre de 2016 el Consejo de Administración de la Sociedad acordó la distribución de un importe de 59.759 miles de euros en concepto de dividendo a cuenta con cargo a los resultados del ejercicio 2016. Este dividendo a cuenta fue satisfecho a los accionistas el 25 de octubre de 2016.

Con fecha 6 de abril de 2016 la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó la distribución de un dividendo con cargo al resultado del ejercicio 2015 por importe de 1.838 miles de euros, siendo satisfecho a los accionistas con fecha 27 de abril de 2016.

Con fecha 14 de octubre de 2015 el Consejo de Administración de la Sociedad acordó la distribución de un importe de 25.035 miles de euros en concepto de dividendo a cuenta con cargo a los resultados del ejercicio 2015. Este dividendo a cuenta fue satisfecho a los accionistas con fecha 28 de octubre de 2015.

- f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.*

Desglose en Anexo II

- g) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.*

El 100% de la inversión inmobiliaria de la Sociedad está formada por inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, así como en terrenos destinados a la promoción de inmuebles para su arrendamiento. Por otro lado, la mayor parte de las participaciones en entidades cumplen los requisitos del apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009. Estos activos se encuentran identificados en el Anexo II, el cual forma parte integrante de estas cuentas anuales.

El balance consolidado a efectos SOCIMI del Grupo Merlin cumple con el requisito mínimo del 80% de inversión.

- h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.*

En los ejercicios 2019, 2018, 2017, 2016, 2015 y 2014 no se han dispuesto reservas.

17. Saldos y transacciones con partes vinculadas

17.1 Operaciones con empresas del Grupo y asociadas

El detalle de operaciones realizadas con empresas del Grupo y asociadas durante el ejercicio 2019 y 2018 es el siguiente (en miles de euros):

	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
<i>Prestación de servicios-</i>		
Tree Inversiones Inmobiliarias, SOCIMI, S.A.U.	1.594	1.818
Merlin Retail, S.L.U.	639	571
Merlin Oficinas, S.L.U.	619	352
Merlin Logística, S.L.U.	526	385
Merlin Logística II, S.L.U.	-	16
Metroparque, S.A.U.	29	-
Varitelia Distribuciones, S.L.U.	288	17
MPCVI - Compra e Venda Imobiliária, S.A.	31	-
MPEP - Properties Escritórios Portugal, S.A.	8	-
MP Monumental, S.A.	34	-
MP Torre A, S.A.	56	-
Promosete, Invest Imobiliária	59	-
Praça do Marquês - Serviços Auxiliares, S.A.	71	-
Torre Dos Oceanus Investimentos Imobiliarios, S.A.	44	-
Forum Almada – Gestão Centro Comercial Sociedade Unipessoal, Lda.	346	-
Forum Almada II, S.A.	507	-
Torre Arts - Investimentos Imobiliarios, S.A.	89	-
Torre Fernao Magalhaes - Investimentos Imobiliarios, S.A.	46	-
Testa Residencial SOCIMI, S.A. (Nota 19.1)	-	89.996
Paseo Comercial Carlos III, S.A.	50	25
	5.036	93.180
<i>Dividendos-</i>		
Tree Inversiones Inmobiliarias, SOCIMI, S.A.U.	143.786	3.571
Merlin Retail, S.L.U.	11.086	247
Merlin Oficinas, S.L.U.	9.706	353
Merlin Logística, S.L.U.	12.295	1.079
Merlin Logística II, S.L.U.	-	34
Sevisur Logistica, S.A.	1.861	223
Metroparque, S.A.U.	7.770	1.286
La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L.U.	2.207	22
Varitelia Distribuciones, S.L.U.	18.579	-
MPCVI - Compra e Venda Imobiliária, S.A.	354	475
MP Monumental, S.A.	220	745
Centro Intermodal de Logística, S.A.	882	590
Parking del Palau, S.A.II., S.L.U.	45	30
PK Hoteles 22, S.L.	191	-
	208.981	8.654

	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
Intereses de préstamos-		
Merlin Logística, S.L.U.	779	9
Sevisur Logística, S.A.	57	4
Innovación Colaborativa, S.L.U.	22	-
Gesfitesta, S.L.U.	-	20
Holding Jaureguizar 2002, S.A.U	32	59
Desarrollo Urbano de Patraix, S.A.U.	78	2
Varitelia Distribuciones, S.L.U.	2.033	2.683
Global Carihuela Patrimonio Comercial, S.L.U.	137	255
MPCVI - Compra e Venda Imobiliária, S.A.	715	715
MPEP - Properties Escritórios Portugal, S.A.	224	-
MP Monumental, S.A.	2.173	2.174
MP Torre A, S.A.	1.780	1.780
Promosete, Invest Inmobiliaria, S.A.	905	904
Torre Dos Oceanus Investimentos Imobiliarios, S.A.	865	614
Forum Almada – Gestão Centro Comercial Sociedade Unipessoal, Lda.	7.542	3.161
Provitae Centros Asistenciales, S.L.	3	3
G36, Development, S.A.	2	-
	17.347	12.383

La Sociedad al 31 de diciembre de 2019 y 2018 tiene suscritos contratos de prestación de servicios de gestión con algunas sociedades de su Grupo en virtud del cual se ha devengado un ingreso por prestación de servicios por importe de 5.036 y 3.459 miles de euros, respectivamente. Estos servicios se registran en la cuenta de “Importe neto de la cifra de negocios” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

17.2 Saldos con empresas del Grupo y asociadas

El importe de los saldos en el balance de situación al 31 de diciembre de 2019, detallados en la Nota 8, es el siguiente (en miles de euros):

	31-dic.-19	31-dic.-18
Créditos a empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	422.493	403.389
Créditos a empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	430.024	331.918
Otros activos financieros a corto plazo	22.606	19.717
Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	(8.771)	(31.021)
Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	(101.591)	(193.550)
Clientes, empresas del grupo y asociadas	1.167	1.811
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	(32.014)	(32.107)

17.3 Saldos y operaciones con partes vinculadas

El detalle de los saldos y operaciones con partes vinculadas es el siguiente:

	Miles de euros			
	2019		2018	
	Activo	Pasivo	Activo	Pasivo
Saldos:				
Banco Santander, S.A (a)	22.439	65.887	78.530	105
Banco Santander, S.A (a)	-	223.806	-	158.000
Testa Residencial, SOCIMI, S.A.	-	-	170.677	-
G36 Developments S.L. (c)	625	-	625	-
Total	23.064	289.693	249.832	158.105

	2019		2018	
	Ingresos	Gastos	Ingresos	Gastos
Transacciones:				
Banco Santander, S.A (b)	818	1.399	838	676
Testa Residencial, SOCIMI, S.A.	-	-	90.053	-
Pº Comer. Carlos III	-	-	114	-
G36 Developments S.L. (c)	2	-	-	-
Otras Transacciones:				
Banco Santander, S.A. (d)	1.099	-	-	-
Total	1.919	1.399	91.005	676

	2019		2018	
	Activo	Pasivo	Activo	Pasivo
Otras Transacciones				
Banco Santander, S.A. (e)	-	-	28.000	-
Total	-	-	28.000	-

Transacciones realizadas con accionistas significativos

Durante el ejercicio 2019, únicamente el accionista Banco Santander, S.A. tiene la consideración de accionista significativo según la normativa vigente.

(a) Saldos con el Banco Santander, S.A.

Al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad mantiene saldos bancarios depositados en Banco Santander, S.A., por importe de 22.439 miles de euros.

La Sociedad tiene contraídos préstamos de financiación con su accionista significativo, Banco Santander, S.A., por importe de 65.806 miles de euros y mantiene derivados de cobertura de sus posiciones de financiación cuyo notional contratado vigente al cierre del ejercicio 2019 asciende a un importe de 223.806 miles de euros.

Estas posiciones corresponden a la parte de Banco de Santander, S.A. en los préstamos que se incluyen entre las operaciones de financiación de la Sociedad, cuyo detalle puede encontrarse en la Nota 12.

Tal y como se indica en dicha Nota 12, con fecha 25 de abril de 2019, la Sociedad formalizó un préstamo sindicado senior por importe de 1.550 millones de euros que incluye dos tramos, un préstamo corporativo de 850 millones de euros y una línea de crédito corporativa de 700 millones de euros. El Banco Santander participa en esta refinanciación con 120 millones de euros (7,7% sobre el total) de los cuales 65,8 millones de euros corresponden a su participación en el crédito corporativo y 54,2 millones de euros en la línea de crédito, en las mismas condiciones que el resto de entidades financieras.

Las fianzas recibidas por contratos de arrendamiento de inmuebles a Banco Santander, S.A., ascienden a 81 miles de euros. La Sociedad tiene, asimismo, concedidas líneas de avales por el accionista Banco Santander, S.A. por importe de 5.067 miles de euros.

(b) Transacciones con Banco Santander, S.A.

La Sociedad mantiene 5 contratos de arrendamiento con el Banco Santander, S.A. en distintos inmuebles de oficinas. La duración de los contratos de alquiler abarca un periodo de entre 1 y 6 años y en el ejercicio 2019 han generado ingresos por importe de 818 miles de euros.

En 2019, el gasto financiero asociado a operaciones de financiación con el Banco Santander, S.A. ha sido de 1.349 miles de euros, que incluyen 39 miles de euros por comisión de avales y 4 miles de euros por gestión de cuentas corrientes.

Adicionalmente, la Sociedad ha contratado servicios de organización de la Junta General de Accionistas y por el servicio de registro de accionistas por importe de 50 miles de euros.

(c) G36 Developments S.L.

Con fecha 1 de octubre de 2018, la Sociedad concedió un préstamo por importe de 625 miles de euros, a la compañía asociada G36 Developments, S.L., dedicada a la gestión de espacios de co-working, que a 31 de diciembre de 2019 ha devengado intereses por importe de 2 miles de euros.

(d) Otras transacciones con Banco Santander, S.A.

La Sociedad ha registrado un ingreso correspondiente al gravamen especial previsto en el artículo 9.2 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (Nota 4.11.2).

(e) Otras transacciones con Banco Santander, S.A.

En el mes de octubre de 2018 la Sociedad adquirió un inmueble sito en la calle Costa Brava, 2-4 de Madrid a la sociedad Project Quasar Investments 2017, SL, participada al 49% por el Banco Santander, y en la que comparte consejeros con MERLIN Properties SOCIMI, S.A. El importe de la adquisición del inmueble ascendió a 28.000 miles de euros.

Asimismo, en los ejercicios 2019 y 2018 se han distribuido los siguientes dividendos y otros beneficios a partes vinculadas.

Dividendo distribuidos	2019	2018
Accionistas significativos	52.822	48.470
Banco Santander, S.A	52.822	48.470
Administradores y Directivos	2.179	1.618
Administradores	1.344	1.013
Directivos	835	605
Total	55.001	50.088

18. Información relativa al Consejo de Administración de la Sociedad y personal de Alta Dirección

Los Administradores de la Sociedad y las personas vinculadas a los mismos, no han incurrido en ninguna situación de conflicto de interés que haya tenido que ser objeto de comunicación de acuerdo con lo dispuesto en el art. 229 del TRLSC.

Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el importe de sueldos, dietas y remuneraciones de cualquier clase devengados por los miembros de los Órganos de Administración de la Sociedad ascendió a 5.812 miles de euros y 5.623 miles de euros según el siguiente detalle (en miles de euros):

	2019	2018
Retribución fija y variable	5.802	5.610
Atenciones Estatutarias	-	-
Indemnizaciones	-	-
Dietas	-	-
Seguros de vida y salud	10	13
Total	5.812	5.623

Al 31 de diciembre de 2019 se ha devengado una retribución variable en favor de los Consejeros Ejecutivos por importe de 2.850 miles de euros (2.725 miles de euros en 2018). El cincuenta por ciento de dicho importe es abonado diez días después de la formulación de las cuentas anuales del Grupo por el Consejo de Administración. El otro cincuenta por ciento se abonará en el segundo aniversario de la formulación de las cuentas anuales. En este sentido, en el ejercicio 2019 se ha abonado un importe de 1.362 miles de euros correspondientes al bonus devengado en los ejercicios anteriores.

Al 31 de diciembre de 2019 el importe de la retribución variable que será satisfecha en el largo plazo asciende a 6.277 miles de euros y se registra en el epígrafe “Provisiones a largo plazo” del balance de situación adjunto y el importe de la retribución variable que será satisfecha en el corto plazo asciende a 1.815 miles de euros y se registra en el epígrafe “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar” del balance de situación adjunto.

Asimismo, tal y como se indica posteriormente en esta Nota, los Consejeros Ejecutivos como miembros del equipo directivo tenían concedido un plan de retribución en acciones en el caso de que se cumplieran determinadas condiciones vinculadas al retorno para los accionistas (“Plan de Acciones 2016”). En este sentido, al 31 de diciembre de 2018, se cumplieron las condiciones previstas en el plan para que los Consejeros Ejecutivos recibieran 750.000 acciones adicionales, equivalentes a 8.006 miles de euros que han sido entregadas al 31 de diciembre de 2019 (750.000 acciones en 2017 y 750.000 acciones en 2016). En la Junta General de Accionistas celebrada el 26 de abril de 2017, en la política de remuneraciones aprobada, se hace constar que se puede anticipar la entrega de las acciones en las fechas de generación del derecho.

Finalmente, los Consejeros Ejecutivos, como miembros del equipo directivo, tendrán derecho a percibir un nuevo plan de retribución otorgado al equipo directivo en 2017 para el periodo 2017-2019 que se describe más adelante.

El desglose individualizado por cada uno de los miembros del Consejo de Administración de las cantidades anteriormente reseñadas es el siguiente (en miles de euros):

		2019	2018
Retribución de los Consejeros			
Javier García Carranza Benjumea	Presidente- Consejero dominical	-	-
Ismael Clemente Orrego	Consejero delegado	2.450	2.375
Miguel Ollero Barrera	Consejero ejecutivo	2.400	2.350
Maria Luisa Jordá Castro	Consejero independiente	129	117
Ana García Fau	Consejero independiente	129	115
Alfredo Fernández Agras	Consejero independiente	-	35
George Donald Johnston	Consejero independiente	117	112
John Gómez Hall	Consejero independiente	100	100
Fernando Ortiz Vaamonde	Consejero independiente	115	113
Juan María Aguirre Gonzalo	Consejero independiente	134	118
Pilar Caverro Mestre	Consejero independiente	117	110
Francisca Ortega Hernández Agero	Consejero dominical	-	-
Emilio Novela Berlín	Consejero independiente	111	65
Total		5.802	5.610

La Sociedad no ha concedido anticipos, créditos ni garantías a favor de los miembros del Consejo de Administración.

Los Administradores de la Sociedad están cubiertos por las “Pólizas de Seguros Corporativas de Responsabilidad Civil de Consejeros y Directivos” contratadas por la Sociedad con el fin de cubrir los posibles perjuicios que pudieran serle reclamados, y que se pongan de manifiesto como consecuencia de un error de gestión cometido por sus Administradores o directivos, así como los de sus filiales, en el ejercicio de sus cargos. El importe total anual de la prima asciende a 122 miles de euros (130 miles de euros en 2018).

Retribución y otras prestaciones a la Alta Dirección

La remuneración de los miembros de la Alta Dirección de la Sociedad Dominante, incluyendo al Director de Auditoría Interna y excluyendo a quienes, simultáneamente, tienen la condición de miembro del Consejo de Administración (cuyas retribuciones han sido detalladas anteriormente) durante los ejercicios 2019 y 2018 puede resumirse en la forma siguiente:

Ejercicio 2019

Número de personas	Retribuciones fijas y variables	Otras retribuciones	Total
6	5.477	31	5.508

Ejercicio 2018

Número de personas	Retribuciones fijas y variables	Otras retribuciones	Total
6	5.557	41	5.598

Al 31 de diciembre de 2019 se ha devengado una retribución variable en favor de la Alta Dirección por importe de 3.375 miles de euros (3.455 miles de euros en 2018). El cincuenta por ciento de dicho importe es abonado diez días después de la formulación de las cuentas anuales del Grupo por el Consejo de Administración. El otro cincuenta por ciento se abonará en el segundo aniversario de la formulación de las cuentas anuales. En este

sentido, en el ejercicio 2019 se ha abonado un importe de 1.727 miles de euros correspondientes al bonus devengado en ejercicios anteriores.

Al 31 de diciembre de 2019 el importe de la retribución variable que será satisfecha en el largo plazo asciende a 6.605 miles de euros y se registra en el epígrafe “Provisiones a largo plazo” del balance de situación adjunto y el importe de la retribución variable que será satisfecha en el corto plazo asciende a 1.904 miles de euros y se registra en el epígrafe “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar” del balance de situación adjunto.

Con respecto a cláusulas de garantía o blindaje, para casos de despido o cambios de control a favor de Consejeros Ejecutivos o miembros de la Alta Dirección de la Sociedad Dominante o de su Grupo, hay establecidas cláusulas de blindaje que suponen un compromiso cifrado en términos económicos en 14.500 miles de euros al 31 de diciembre de 2019.

Plan de incentivos a largo plazo

Plan de Acciones 2016

La Sociedad Dominante tenía acordado conceder un incentivo de remuneración variable anual adicional al equipo gestor tal y como se determinó por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, vinculado a las acciones de la Sociedad Dominante, y que recompensa al equipo directivo de la Sociedad Dominante en función de la rentabilidad obtenida por los accionistas de la Sociedad (el “Plan de Acciones 2016”). En la Junta General de Accionistas celebrada el 26 de abril de 2017, se autorizó la entrega de las acciones correspondiente al “Plan de Acciones 2016” haciéndose constar que, bajo determinadas circunstancias que han sido cumplidas, se podía anticipar la entrega de las acciones en las fechas de generación del derecho. En este sentido, al 31 de diciembre de 2018, se cumplieron las condiciones previstas en el plan para que la Alta Dirección reciba 623.334 acciones adicionales, equivalentes a 6.654 miles de euros (623.334 acciones en 2017 y 623.334 acciones en 2016).

El “Plan de Acciones 2016” supone que el equipo directivo tenga derecho a percibir un máximo de 6.000.000 acciones, siempre que permanezcan prestando servicios al Grupo durante los próximos 3 años siguientes a la fecha de concesión del incentivo. Adicionalmente, el derecho a percibir dos tercios de estas acciones está condicionado a que la Sociedad Dominante gozase de solvencia financiera en los dos ejercicios siguientes. El Grupo ha registrado el gasto devengado a 31 de diciembre de 2019, con abono a patrimonio neto, por importe de 15.738 miles de euros, encontrándose completamente devengado al cierre del ejercicio 2019.

Plan de Incentivos 2017-2019

La Junta General de Accionistas celebrada el 26 de abril de 2017, aprobó un nuevo plan de retribución para el equipo directivo y otros miembros relevantes de la plantilla del Grupo cuyo periodo de medición está comprendido entre el 1 de enero de 2017 y el 31 de diciembre de 2019 (“Plan de Incentivos 2017-2019”). Conforme lo establecido en dicho plan los beneficiarios podrán tener derecho a percibir: (i) un determinado importe monetario en función del incremento de la cotización de la acción y (ii) acciones de la Sociedad, siempre que se cumplan determinados objetivos.

La generación del derecho sobre el Incentivo estará condicionada, de forma independiente, a la tasa de retorno total obtenida por el accionista durante el periodo de tres años por:

- el incremento del valor de cotización de la acción de la Sociedad más las distribuciones realizadas al accionista durante el periodo de medición y;
- el incremento del EPRA NAV por acción de la Sociedad más las distribuciones realizadas al accionista durante el periodo de medición;

Para la activación de la generación del derecho sobre el incentivo referenciado al valor de cotización de la acción y al incentivo referenciado al EPRA NAV, la tasa de retorno total para el accionista (RTA) debe ser de un importe mínimo del 24%.

Tasa de RTA NAV/ Tasa RTA cotización por Acción	Porcentaje asignado a los Beneficiarios ("PR")	Porcentaje asignado a los Accionistas
< 24%	0%	100%
≥ 24% Y < 36%	6%	94%
≥ 36%	9%	91%

En aras a calcular la tasa de RTA (i) el porcentaje asignado a favor de los Beneficiarios conforme a la anterior tabla se aplicará al resultado de multiplicar el RTA por Cotización multiplicado por el número de Acciones de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019; (ii) el resultado de dicha operación será equilibrado, a través de un mecanismo de ajustes en favor de los Beneficiarios, ya que, una vez alcanzado un retorno mínimo, los Beneficiarios tendrán el derecho al porcentaje asignado sobre el total del retorno generado desde el inicio.

La fecha de cálculo del Importe del incentivo referenciado al EPRA NAV por acción y del Importe del Incentivo del valor de cotización de las acciones, será el 31 de diciembre de 2019. El importe máximo a percibir en concepto de incentivo referenciado al valor de la cotización en el periodo 2017 a 2019 ascenderá a 37,5 millones de euros. Si el importe del incentivo fuera superior al límite anterior, servirá de complemento al incentivo referenciado al EPRA NAV por acción, si este último se encuentra por debajo del límite máximo establecido para el mismo. Asimismo, el importe máximo del incentivo referenciado al EPRA NAV por acción será de 75 millones de euros, para cuyo pago se ha asignado un máximo de 6.000.000 de acciones. Al 31 de diciembre de 2019, fecha final del periodo de medición, y teniendo en cuenta la cotización de referencia final, esto es, la media de la cotización de cierre de las acciones de la Sociedad en las 90 sesiones bursátiles previas al 31 de diciembre de 2019, las acciones que finalmente se asignarán al incentivo referenciado al EPRA NAV serán 5.874.111 acciones. El 50% de las acciones asignadas y, en su caso, del importe en efectivo y el exceso se abonarán en la segunda fecha de liquidación, esto es, en los dos días hábiles siguientes a la formulación de las cuentas anuales del ejercicio 2020. El 50% restante de las acciones asignadas se abonarán en la tercera fecha de liquidación, esto es, en los dos días hábiles siguientes a la formulación de las cuentas anuales del ejercicio 2021. No obstante lo anterior, en función de la evolución futura del EPRA NAV en los ejercicios 2020 y 2021 se podrían modificar dichos importes.

En este sentido, a 31 de diciembre de 2019 el Grupo ha registrado el gasto por importe de 28.504 miles de euros correspondiente a la parte devengada por el Plan de Incentivos 2017-2019 con contrapartida de reservas (16.258 miles de euros) y pasivo por provisiones (12.246 miles de euros). Al cierre del ejercicio 2019, el Grupo ha reclasificado 35.526 miles de euros al pasivo corriente correspondientes al incentivo referenciado a la cotización por acción, que se abonarán en la primera fecha de liquidación, esto es, el 5º día hábil siguiente a la formulación de las presentes cuentas anuales.

Transacciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas de mercado realizadas por el órgano de Administración.

Aparte de las transacciones con partes vinculadas desglosadas en la Nota 17, durante el ejercicio 2019, el órgano de Administración de la Sociedad no ha realizado con ésta ni con sociedades del Grupo operaciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas a las de mercado.

Participaciones y cargos de los Administradores y de las personas vinculadas a los mismos en otras sociedades

Los Administradores de la Sociedad y las personas vinculadas a los mismos, no han incurrido en ninguna situación de conflicto de interés que haya tenido que ser objeto de comunicación de acuerdo con lo dispuesto en el art. 229 del TRLSC.

19. Ingresos y gastos

19.1 Ingresos ordinarios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios es la siguiente (en miles de euros):

	2019	2018
Ingresos por arrendamiento	252.818	238.826
Ingresos por prestación de servicios	6.436	116.905
Ingreso por dividendos	208.982	8.654
Ingreso por intereses	17.347	12.383
Total importe neto de la cifra de negocios	485.583	376.768

La Sociedad mantenía un contrato de prestación de servicios de gestión con Testa Residencial SOCIMI, S.A. En virtud de dicho contrato, y con fecha 3 de enero de 2018, dicha sociedad, y de conformidad con lo previsto en el mismo, notificó su cancelación anticipada con efectos 19 de enero de 2018. En este sentido, la Sociedad registró un ingreso por prestación de servicios por importe de 89.721 miles de euros y una cuenta por cobrar por importe de 108.562 miles de euros (que incluye 18.841 miles de euros de IVA repercutido). Dicha cuenta por cobrar que fue liquidada íntegramente con la entrega de 640.693.342 acciones emitidas en la ampliación de capital realizada al respecto por Testa Residencial SOCIMI, S.A. fue aprobada en la Junta General de Accionistas de fecha 26 de marzo de 2018, pasando la Sociedad a tener una participación del 16,95%, participación que fue vendida al cierre del ejercicio 2018 (Nota 10).

Por otro lado, y conforme con los términos del contrato de servicio suscrito con Castl lake, la Sociedad devengó en 2018 un ingreso por importe de 22.242 miles de euros. Este ingreso, satisfecho por Castl lake mediante la entrega de acciones de Aedas Homes, S.A. (véase Nota 8.2), estaba vinculado a la materialización por parte de Castl lake de plusvalías en su porfolio inmobiliario sobre el que Merlin Properties SOCIMI, S.A. prestaba servicios de asesoramiento.

La distribución de los ingresos por arrendamiento correspondiente al ejercicio 2019, distribuida por tipología de activo y por mercados geográficos, es la siguiente (en miles de euros):

Segmento	2019	%
Oficinas	179.947	72%
Centros comerciales	50.898	20%
Logística	8.680	3%
Otros	13.293	5%
Total	252.818	100%

Comunidades Autónomas	2019	%
Madrid	172.484	67%
Cataluña	41.969	17%
Comunidad Valenciana	9.708	4%
Andalucía	9.551	4%
Islas Baleares	7.657	3%
Resto de comunidades	11.449	5%
Total	252.818	100%

19.2 Gastos de personal

El detalle de los gastos por retribuciones a los empleados a 31 de diciembre de 2019 y 2018, es la siguiente (en miles de euros):

	2019	2018
Sueldos, salarios y asimilados	27.750	26.875
Indemnizaciones	328	6
Otras cargas sociales e impuestos	2.386	2.066
Retribución variable	44.242	43.435
Total	74.706	72.382

19.3 Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2019 y 2018 adjunta es el siguiente (en miles de euros):

	2019	2018
Gastos no repercutibles de inmuebles en arrendamiento	27.378	27.174
Servicios exteriores -		
Servicios profesionales	6.767	5.999
Seguros	220	175
Compra inversiones financieras	3.979	2.920
Suministros y Otros servicios exteriores	2.303	2.106
Tributos	37	62
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	249	1.953
Total otros gastos de explotación	40.933	40.389

19.4 Ingresos y gastos financieros

El desglose del saldo de estos capítulos de la cuenta de pérdidas y ganancias es el siguiente (en miles de euros):

	2019	2018
Intereses de depósitos y cuentas corrientes	656	501
Ingresos financieros	656	501
Intereses de préstamos y otros	(93.861)	(94.112)
Gastos financieros	(93.861)	(94.112)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	(8.721)	(7.027)
Deterioro y pérdidas (Nota 10)	(21.283)	30.630
Resultado por enajenación y otros (Nota 10)	192	88.426
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	(21.091)	119.056
Resultado financiero	(123.017)	18.418

Dentro de la cuenta "Intereses de préstamos y otros" se incluye la amortización de los gastos de formalización de deuda por importe 6.262 de miles de euros del ejercicio 2019 (5.824 miles de euros del ejercicio 2018), por la

aplicación del tipo de interés efectivo en la deuda financiera.

20. Información sobre los empleados

El número medio de empleados de la Sociedad durante los ejercicios 2019 y 2018 desglosado por categorías ha sido el siguiente:

	Número de empleados	
	2019	2018
<i>Categoría profesional</i>		
Consejeros ejecutivos	2	2
Alta Dirección	6	6
Equipo Directivo	5	5
Mandos intermedios	35	33
Resto de personal	114	104
Total	162	150

Asimismo, la distribución por sexos la Sociedad al término del ejercicio 2019 y 2018 es como sigue:

	2019		2018	
	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres
Consejeros ejecutivos	-	2	-	2
Alta Dirección	-	6	-	6
Equipo Directivo	1	4	1	4
Mandos intermedios	8	37	4	30
Resto de personal	56	54	57	51
Total	65	103	62	93

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2019 y 2018, con discapacidad mayor o igual del 33%, desglosado por categorías, es el siguiente:

	Número de empleados	
	2019	2018
<i>Categoría profesional</i>		
Consejeros ejecutivos	-	-
Alta Dirección	-	-
Equipo Directivo	-	-
Mandos intermedios	-	-
Resto de personal	4	4
Total	4	4

21. Honorarios de auditoría

Durante el ejercicio 2019, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, Deloitte, S.L., o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes (en miles de euros):

Descripción	2019	2018
Servicios de auditoría	263	257
Otros servicios relacionados con la auditoría:		
Otros servicios de verificación	149	99
Total servicios de Auditoría y Relacionados	412	356
Servicios de asesoramiento fiscal	-	-
Total otros servicios	-	-
Total	412	356

Dentro del concepto “Otros servicios relacionados con la auditoría” se incluyen los servicios de verificación llevados a cabo por el auditor en el proceso de emisiones de bonos, así como determinados procedimientos acordados relacionados con el cumplimiento de covenants.

Por su parte, en los servicios de auditoría se incluye además de la auditoría anual estatutaria, los servicios por revisiones de periodos intermedios.

22. Información sobre la gestión del Riesgo Financiero

Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado, riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo del tipo de interés en los flujos de efectivo. El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera de la Sociedad.

La gestión del riesgo está controlada por la Alta Dirección de la Sociedad con arreglo a políticas aprobadas por el Consejo de Administración. La Alta Dirección identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha colaboración con las unidades operativas de la Sociedad. El Consejo proporciona políticas escritas para la gestión del riesgo global, así como para materias concretas tales como, riesgo de mercado, riesgo de tipo de interés, riesgo de liquidez e inversión del excedente de liquidez.

Riesgo de mercado

Atendiendo a la situación actual del sector inmobiliario, y con el fin de minimizar el impacto que ésta puede provocar, la Sociedad tiene establecidas medidas concretas que tiene previsto adoptar para minimizar dicho impacto en su situación financiera.

La aplicación de estas medidas está subordinada a los resultados de los análisis de sensibilidad que la Sociedad realiza de forma recurrente. Estos análisis tienen en cuenta:

- Entorno económico en el que desarrolla su actividad: Diseño de diferentes escenarios económico modificando las variables clave que pueden afectar al grupo (tipos de interés, precio de las acciones, % de ocupación de las inversiones inmobiliarias, etc.). Identificación de aquellas variables interdependientes y su nivel de vinculación.
- Marco temporal en el que se está haciendo la evaluación: Se tendrá en cuenta el horizonte temporal del análisis y sus posibles desviaciones.

Riesgo de crédito

Se define como el riesgo de pérdida financiera al que se enfrenta la Sociedad si un cliente o contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales.

Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de alto nivel crediticio.

La Sociedad tiene políticas para limitar el volumen de riesgo con los clientes y la exposición al riesgo en la recuperación de créditos se administra como parte de las actividades normales, a través, entre otros aspectos por la obtención de fianzas y avales.

La Sociedad cuenta con procedimientos formales para la detección del deterioro de créditos comerciales. Mediante estos procedimientos y el análisis individual por áreas de negocio, se identifican retrasos en los pagos y se establecen los métodos a seguir para estimar la pérdida por deterioro.

Efectivo y equivalentes de efectivo

La Sociedad mantiene efectivo y equivalentes de efectivo por 125.846 miles de euros que representan su máxima exposición al riesgo por estos activos.

El efectivo y equivalentes de efectivo son mantenidos con bancos e instituciones financieras.

Riesgo de liquidez

Se define como el riesgo de que la Sociedad tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas a sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros.

Al 31 de diciembre de 2019 el fondo de maniobra de la Sociedad es positivo en un importe de 336.894 miles de euros.

La Sociedad lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente liquidez para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Sociedad.

Riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo

A 31 de diciembre de 2019 la Sociedad mantiene activos financieros a corto plazo a interés fijo (Depósitos) para rentabilizar el excedente de efectivo no invertido en inversiones inmobiliarias.

La Sociedad gestiona el riesgo de tipo de interés mediante la distribución de la financiación recibida a tipo fijo y variable. La política de la Sociedad consiste en mantener la financiación neta no corriente recibida de terceros a tipo fijo.

Riesgo de tipo de cambio

La Sociedad no tiene exposición al riesgo de fluctuaciones en los tipos de cambio pues realiza sus operaciones en moneda funcional.

Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad y una parte de sus sociedades dependientes están acogidas al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En el ejercicio 2017 finalizó el periodo transitorio de la Sociedad, por el que el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen (véanse Notas 1 y 5.12) ha devenido en obligatorio. Entre las obligaciones

que la Sociedad debe cumplir se identifican algunas en las que predomina una naturaleza más formalista tales como la incorporación del término SOCIMI a la denominación social, la inclusión de determinada información en la memoria de las cuentas anuales individuales, la cotización en un mercado bursátil, etc., y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio por parte de la Dirección que pudieran llegar a tener cierta complejidad, sobre todo considerando que el Régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo, fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintas empresas. En este sentido, los Administradores, apoyados en la opinión de sus asesores fiscales, han llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que al 31 de diciembre de 2019 se cumplen todos los requisitos.

Por otro lado, y a efectos de considerar también el efecto financiero del Régimen, cabe destacar que según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las SOCIMI, y en los porcentajes establecidos en el mismo, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución (Nota 4.11).

En el caso que la Sociedad no cumpliera con los requisitos establecidos en el Régimen o la Junta de Accionistas no aprobase la distribución de dividendos propuesta por el Consejo de Administración, que ha sido calculada siguiendo los requisitos expuestos en la citada ley, no estarían cumpliendo con la misma, y por tanto deberán tributar bajo el régimen fiscal general y no el aplicable a las SOCIMIs.

23. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 la Sociedad tenía otorgados avales bancarios por importe de 33.957 miles de euros y 25.900 miles de euros, respectivamente.

24. Hechos posteriores

El 27 de febrero, la Sociedad 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, la Sociedad ha recibido el 34,38% de Silicius.

El 17 de enero de 2020, la Sociedad 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 m² de sba. El precio de adquisición asciende a 15 millones de euros lo que representa una rentabilidad bruta del 4.5%.

A partir del 15 de enero de 2020, las acciones de la Sociedad Dominante han sido admitidas a cotización en Euronext Lisboa bajo un régimen de dual listing.

El 7 de febrero, la Sociedad Dominante emitió un tap de 100 millones de euros de su bono a 15 años al 102% del valor nominal y un cupón del 1,875%

En el mes de febrero de 2020, la Sociedad ha firmado un contrato de alquiler con BBVA por 9.135 m² en el PE Las Tablas, Madrid.

ANEXO I - Empresas del Grupo y asociadas 2019

			Miles de Euros									
Sociedad	Actividad / Domicilio	Participación	Capital	Resultado		Resto de Fondos Propios	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos	Valor en libros		Método Consolidación	Auditor
				Explotación	Neto				Coste	Deterioro		
Tree Inversiones Inmobiliarias, SOCIMI, S.A.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	9.323	72.040	52.478	133.427	61.763	143.785	657.984	-	Integración Global	Deloitte
Merlin Retail, S.L.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	17.963	19.434	14.725	248.271	266.122	11.086	251.408	-	Integración Global	Deloitte
Merlin Oficinas, S.L.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	29.674	12.085	11.802	727.681	757.355	9.706	771.345	-	Integración Global	Deloitte
Merlin Logística, S.L.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	28.166	17.474	13.983	284.397	312.417	12.295	292.304	-	Integración Global	Deloitte
Sevisur Logística	Urbanización, construcción y explotación de edificaciones para actividades logísticas y de servicios comunes. Ctra. de la Esclusa, 15. 41011, Sevilla.	100%	17.220	3.124	3.033	11.605	28.825	1.861	37.629	-	Integración Global	Deloitte
Parques Logísticos de la Zona Franca, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento, Avda. 3 del Parc Logístic, nº 26, Barcelona	100%	15.701	5.339	7.636	113.126	128.827	-	118.310	-	Integración Global	Deloitte
Exhibitions Company , S.A.U.	Prestación de servicios de toda clase, técnicos, comerciales o económicos/ Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	180	(1)	36	4.205	4.385	-	4.287	-	Integración Global	N/A
Gescentesta, S.L.U.	Prestación de Servicios / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	3	205	154	635	638	-	3	-	Integración Global	N/A
Metroparque, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	56.194	9.135	9.515	40.698	96.891	7.770	231.557	-	Integración Global	Deloitte
La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	14.846	3.030	3.027	20.997	35.843	2.207	56.788	-	Integración Global	Deloitte
Desarrollo Urbano de Patraix, S.A.	Gestión de suelo / Avda. Barón de Carcer, 50, Valencia	100%	2.790	-	(84)	22.452	25.242	-	25.090	-	Integración Global	N/A
Sadorma 2003, S.L.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	73	(10)	(2.016)	18.332	18.404	-	25.485	(7.080)	Integración Global	N/A

			Miles de Euros									
Sociedad	Actividad / Domicilio	Participación	Capital	Resultado		Resto de Fondos Propios	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos	Valor en libros		Método Consolidación	Auditor
				Explotación	Neto				Coste	Deterioro		
Global Murex Iberia, S.L.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	14	(1)	21	(15.500)	(15.487)	-	-	(15.497)	Integración Global	N/A
Varitelia Distribuciones, S.L.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	15.443	9.889	7.855	33.035	48.478	18.579	172.979	(124.501)	Integración Global	Deloitte
Global Carihuela, Patrimonio Comercial S.L.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	3.303	(1.340)	(1.487)	24.242	27.545	-	34.102	(871)	Integración Global	N/A
MPCVI – Compra e Venda Imobiliária, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Av. Fontes Pereira de Melo, Nº 51, Lisboa	100%	1.050	1.058	260	5.934	7.244	354	6.418	-	Integración Global	Deloitte Portugal
MPEP – Properties Escritórios Portugal, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Av. Fontes Pereira de Melo, Nº 51, Lisboa	100%	50	249	19	3	72	-	85	-	Integración Global	Deloitte Portugal
MP Monumental, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Avda. Fontes Pereira de Melo, 51, Lisboa	100%	50	(166)	(2.381)	11.497	9.165	220	20.348	-	Integración Global	Deloitte Portugal
MP Torre A, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Avda. Fontes Pereira de Melo, 51, Lisboa	100%	50	1.507	(386)	711	375	-	10.186	-	Integración Global	Deloitte Portugal
VFX Logística, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento. Av. Fontes Pereira de Melo, Nº 51, Lisboa	100%	5.050	(2.813)	(2.848)	15.292	17.495	-	20.913	(3.394)	Integración Global	Deloitte Portugal
Promosete, Invest. Inmobil. SA.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento. Av. Fontes Pereira de Melo, Nº 51, Lisboa	100%	200	1.480	444	6.416	7.059	-	11.245	-	Integración Global	Deloitte Portugal
Praça Do Marquês serviços Auxiliares, SA	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento. Av. Fontes Pereira de Melo, Nº 51, Lisboa	100%	15.893	2.307	12.098	48.628	76.618	-	56.361	-	Integración Global	Deloitte Portugal
Torre Dos Oceanus Investimentos Imobiliarios,S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Avda. Fontes Pereira de Melo, 51, Lisboa	100%	50	1.350	394	2.925	3.369	-	15.912	-	Integración Global	Deloitte Portugal
Forum Almada – Gestão Centro Comercial Sociedade Unipessoal, Lda.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Avda. Fontes Pereira de Melo, 51, Lisboa	100%	5	13.791	7.052	4.979	12.036	-	31.533	-	Integración Global	Deloitte Portugal

Sociedad	Actividad / Domicilio	Participación	Miles de Euros								Método Consolidación	Auditor
			Capital	Resultado		Resto de Fondos Propios	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos	Valor en libros			
				Explotación	Neto				Coste	Deterioro		
Forum Almada II, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Avda. Fontes Pereira de Melo, 51, Lisboa	100%	10.000	13.099	9.224	38.543	57.767	-	289.302	-	Integración Global	Deloitte Portugal
Torre Arts - Invetimentos Imobiliarios, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Avda. Fontes Pereira de Melo, 51, Lisboa	100%	100	2.570	1.959	83.646	85.705	-	85.781	-	Integración Global	Deloitte Portugal
Torre Fernao Magalhaes - Invetimentos Imobiliarios, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Avda. Fontes Pereira de Melo, 51, Lisboa	100%	100	701	543	26.853	27.496	-	27.555	-	Integración Global	Deloitte Portugal
Innovación Colaborativa, S.L.	Selección, contratación, acondicionamiento, organización y gestión de espacios de trabajo colaborativo tipo "coworking" / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	4	(1.993)	(2.015)	1.264	(747)	-	3.868	(3.868)	Integración Global	N/A
Milos Asset Development,	Adquisición, tenencia, administración, enajenación y desarrollo de suelos ubicados dentro del proyecto "Distrito Castellana Norte" / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	3	(0)	0	(1)	2	-	3	(1)	Integración Global	N/A
Paseo Comercial Carlos III, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Avda. San Martín Valdeiglesias, 20 - 28922 Madrid	50%	8.698	2.562	(266)	25.407	34.105	-	25.668	-	Método de participación	Deloitte
Provitae Centros Asistenciales, S.L.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / C. Fuencarral, 123. Madrid	50%	6.314	(40)	(47)	(1.112)	5.202	-	5.061	(488)	Método de participación	N/A
G36 Development, S.L.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana, 93 Madrid	50%	4.053	(21)	(21)	-	4.032	-	2.027	-	Método de participación	N/A
Centro Intermodal de Logística S.A. (CILSA)	Promoción, gestión y realización de las actividades logísticas en el sistema portuario / Avenida Ports d'Europa 100, Barcelona	49%	18.920	12.954	8.759	107.705	135.384	882	95.688	-	Método de participación	EY
Pazo de Congresos de Vigo, S.A.	Proyecto de ejecución, construcción y explotación del Palacio de Congresos de Vigo / Avda. García Barbón, I. Vigo	44%	n.d	n.d	n.d.	n.d.	n.d	-	3.600	(3.600)	Método de participación	n.d
PK. Hoteles 22, S.L.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / C. Príncipe de Vergara, 15. Madrid	33%	5.801	978	566	(811)	5.556	191	2.467	-	Método de participación	CROWE, S.L.P.
Parking del Palau, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Alameda, s/n. Valencia	33%	1.698	216	161	394	2.253	45	2.137	-	Método de participación	BDO
Araba Logística, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Avda. Álava s/n Rivabellosa (Álava)	25%	1.750	140	(416)	1.439	2.774	-	20.669	(20.669)	Método de participación	Deloitte
Distrito Castellana Norte, S.A.	Realización de todo tipo de actividad de carácter inmobiliario / Paseo de la Castellana 216, Madrid	14%	168.111	(388)	(278)	(23.014)	144.819	-	168.893	-	Método de participación	KPMG

ANEXO I - Empresas del Grupo y asociadas 2018

			Miles de Euros											
Sociedad	Actividad / Domicilio	Participación	Capital	Resultado		Resto de Fondos Propios	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos	Valor en libros		Método Consolidación	Auditor		
				Explotación	Neto				Coste	Deterioro				
Tree Inversiones Inmobiliarias, SOCIMI, S.A.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	9.323	197.333	150.339	224.734	200.778	3.570	657.984	-	Integración Global	Deloitte		
Merlin Retail, S.L.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	17.963	18.995	13.858	244.633	262.333	247	251.408	-	Integración Global	Deloitte		
Merlin Oficinas, S.L.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	29.674	12.499	12.132	725.585	755.258	353	771.345	-	Integración Global	Deloitte		
Merlin Logística, S.L.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	28.166	17.298	15.368	282.708	310.571	1.114	292.304	-	Integración Global	Deloitte		
Merlin Parques Logísticos, S.A.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	69.802	3.156	(3.727)	6.603	76.404	-	118.310	-	Integración Global	Deloitte		
Sevisur Logística, S.A.U.	Urbanización, construcción y explotación de edificaciones para actividades logísticas y de servicios comunes. Ctra. de la Esclusa, 15. 41011, Sevilla.	100%	17.220	2.520	2.326	10.433	27.653	223	37.629	-	Integración Global	Deloitte		
Parques Logísticos de la Zona Franca, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento, Avda. 3 del Parc Logístic, nº 26, Barcelona	100%	15.701	-	-	13.758	29.449	2.329	34.571	-	Integración Global	Deloitte		
Testa Hoteles, S.A.	Sin actividad / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	180	(1)	49	4.169	4.349	-	4.287	-	Integración Global	N/A		
Gescentesta, S.L.U.	Prestación de Servicios / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	3	157	133	481	484	-	3	-	Integración Global	N/A		
Metroparque, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	56.194	9.490	9.713	38.953	95.147	1.286	231.557	-	Integración Global	Deloitte		
La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	14.846	2.758	2.759	20.177	35.023	22	56.788	-	Integración Global	Deloitte		
Holding Jaureguizar 2002, S.A.U.	Sin actividad / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	1.481	(1)	(59)	(6.784)	(5.303)	-	-	(5.304)	Integración Global	N/A		

			Miles de Euros									
Sociedad	Actividad / Domicilio	Participación	Capital	Resultado		Resto de Fondos Propios	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos	Valor en libros		Método Consolidación	Auditor
				Explotación	Neto				Coste	Deterioro		
Desarrollo Urbano de Patraix, S.A.	Gestión de suelo / Avda. Barón de Carcer, 50, Valencia	100%	2.790	7.099	7.045	22.536	25.326	-	25.090	-	Integración Global	N/A
Sadorma 2003, S.L.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	73	78	433	20.347	20.420	-	25.485	(5.197)	Integración Global	N/A
Global Murex Iberia, S.L.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	14	(1)	27	(15.522)	(15.508)	-	-	(15.497)	Integración Global	N/A
Varitelia Distribuciones, S.L.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	15.443	25.908	23.224	25.180	40.623	-	154.400	(113.777)	Integración Global	Deloitte
Global Carihuela, Patrimonio Comercial S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	3.303	(1.104)	(1.373)	25.729	29.032	-	17.102	-	Integración Global	N/A
Parques Logísticos de la Zona Franca, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento, Avda. 3 del Parc Logístic, nº 26, Barcelona	100%	15.701	5.982	3.772	9.996	29.469	-	-	-	Integración Global	Deloitte
MPCVI – Compra e Venda Imobiliária, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Av. Fontes Pereira de Melo, Nº 51, Lisboa	100%	1.050	1.248	411	5.915	7.376	475	6.418	-	Integración Global	Deloitte Portugal
MPEP – Properties Escritórios Portugal, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Av. Fontes Pereira de Melo, Nº 51, Lisboa	100%	50	(12)	(12)	16	54	-	85	(31)	Integración Global	Deloitte Portugal
MP Monumental, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Avda. Fontes Pereira de Melo, 51, Lisboa	100%	50	2.901	295	11.497	11.841	745	20.348	-	Integración Global	Deloitte Portugal
MP Torre A, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Avda. Fontes Pereira de Melo, 51, Lisboa	100%	50	1.557	(407)	1.118	761	-	10.186	-	Integración Global	Deloitte Portugal
VFX Logística, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento. Av. Fontes Pereira de Melo, Nº 51, Lisboa	100%	5.050	(390)	(425)	12.587	17.213	-	17.763	(550)	Integración Global	Deloitte Portugal
Promosete, Invest. Inmobil. SA.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento. Av. Fontes Pereira de Melo, Nº 51, Lisboa	100%	200	1.410	108	6.048	6.357	-	11.245	-	Integración Global	Deloitte Portugal

			Miles de Euros									
Sociedad	Actividad / Domicilio	Participación	Capital	Resultado		Resto de Fondos Propios	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos	Valor en libros		Método Consolidación	Auditor
				Explotación	Neto				Coste	Deterioro		
Praça Do Marquês serviços Auxiliares, SA	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento. Av. Fontes Pereira de Melo, Nº 51, Lisboa	100%	15.893	1.556	8.953	40.867	65.713	-	56.361	-	Integración Global	Deloitte Portugal
Torre Dos Oceanus Investimentos Imobiliarios,S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Avda. Fontes Pereira de Melo, 51, Lisboa	100%	50	1.040	59	2.866	2.975	-	15.912	-	Integración Global	Deloitte Portugal
Forum Almada – Gestão Centro Comercial Sociedade Unipessoal, Lda.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Avda. Fontes Pereira de Melo, 51, Lisboa	100%	5	12.400	5.765	(403)	5.367	-	31.533	-	Integración Global	Deloitte Portugal
Forum Almada II, S.A. (1)	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Avda. Fontes Pereira de Melo, 51, Lisboa	100%	10.000	12.000	7.788	30.754	48.543	-	289.302	-	Integración Global	Deloitte Portugal
Paseo Comercial Carlos III, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Avda. San Martín Valdeiglesias, 20 - 28922 Madrid	50%	8.698	2.703	872	25.672	34.371	-	25.668	-	Método de participación	Morison ACPM
Provitae Centros Asistenciales, S.L.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / C. Fuencarral, 123. Madrid	50%	6.314	(46)	(52)	(1.066)	5.248	-	5.061	(462)	Método de participación	N/A
G36 Development, S.L.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Pseo de la Castellana, 93 Madrid	50%	405	(21)	(21)	3.648	4.032	-	2.027	-	Método de participación	N/a
Centro Intermodal de Logística S.A. (CILSA)	Promoción, gestión y realización de las actividades logísticas en el sistema portuario / Avenida Ports d’Europa 100, Barcelona	49%	18.920	13.213	9.096	101.054	129.070	590	95.688	-	Método de participación	EY
Pazo de Congresos de Vigo, S.A.	Proyecto de ejecución, construcción y explotación del Palacio de Congresos de Vigo / Avda. García Barbón, I. Vigo	44%	n.d	n.d	n.d.	n.d.	n.d	-	3.600	(3.600)	Método de participación	n.d
PK. Hoteles 22, S.L.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / C. Príncipe de Vergara, 15. Madrid	33%	5.801	499	233	(456)	5.579	-	2.467	-	Método de participación	CROWE, S.L.P.
Parking del Palau, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Alameda, s/n. Valencia	33%	1.698	239	178	378	2.254	30	2.137	-	Método de participación	BDO
Araba Logística, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Avda. Álava s/n	25%	1.750	(790)	(1.366)	(239)	145	-	20.669	(20.669)	Método de participación	Deloitte

ANEXO II – Relación de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012.

	F.ADQ.	DENOMINACIÓN ACTIVO	DIRECCIÓN	POBLACIÓN	CL.ACTIVO	USO
1	01-ene-15	Av. de Bruselas, 24	AV Bruselas 24	Alcobendas	Inver.Inmob.	Oficinas
2	01-ene-15	Av. de Bruselas, 26	AV Bruselas 26	Alcobendas	Inver.Inmob.	Oficinas
3	01-ene-15	Av. de Bruselas, 33	AV Bruselas 33	Alcobendas	Inver.Inmob.	Oficinas
4	14-sep-16	Encinar	CL Manuel Pombo Angulo 20	Alcobendas	Inver.Inmob.	Oficinas
5	14-sep-16	Av. Europa, 1 - Edificio A-B	AV Europa 1	Alcobendas	Inver.Inmob.	Oficinas
6	14-sep-16	Vegacino I-II	CL Francisca Delgado 9	Alcobendas	Inver.Inmob.	Oficinas
7	14-sep-16	Factory Bonaire	CA A3 Km 345	Aldaya	Inver.Inmob.	Centro Comercial
8	01-ene-15	Naves Alovera I-II-III	CL Río Henares 1	Alovera	Inver.Inmob.	Logístico
9	01-ene-15	Naves Azuqueca I, II, III y IV	CL Milan 8 y 12	Azuqueca de Henar	Inver.Inmob.	Logístico
10	01-ene-15	Vilanova, 12-14	AV Vilanova 12	Barcelona	Inver.Inmob.	Oficinas
11	14-sep-16	Diagonal 199	AV Diagonal 199	Barcelona	Inver.Inmob.	Oficinas/Hotel
12	14-sep-16	Diagonal 458	AV Diagonal 458	Barcelona	Inver.Inmob.	Oficinas
13	01-ene-15	Diagonal, 514	AV Diagonal 514	Barcelona	Inver.Inmob.	Oficinas
14	01-ene-15	Diagonal, 605	AV Diagonal 605	Barcelona	Inver.Inmob.	Oficinas
15	14-sep-16	Balmes	CL Balmes 236-238	Barcelona	Inver.Inmob.	Oficinas
16	14-sep-16	P.E. Poble Nou 22@ Ed. A-C-D	CL Bac de rodà 52	Barcelona	Inver.Inmob.	Oficinas
17	14-sep-16	P.E. Poble Nou 22@ Ed. B	CL Fluvíà 65	Barcelona	Inver.Inmob.	Oficinas
18	14-sep-16	Bizcargi 1 1D	CL Bizcargi 1 1D	Bilbao	Inver.Inmob.	Otros
19	01-ene-15	Naves Cabanillas I	CL Castilla la Mancha P. I. Cabanillas	Cabanillas del Campo	Inver.Inmob.	Logístico
20	14-sep-16	C.C. Thader	AV Juan De Borbón S/N	Churra	Inver.Inmob.	Centro Comercial
21	01-ene-15	Naves Coslada I	AV de la Cañada 64	Coslada	Inver.Inmob.	Logístico
22	01-ene-15	Naves Coslada III	CL Torres Quevedo 1	Coslada	Inver.Inmob.	Logístico
23	14-sep-16	N. Río Guadalq.Getafe	AV Río Guadalquivir S/N	Getafe	Inver.Inmob.	Centro Comercial
24	14-sep-16	N-IV Km.12,7 Getafe	CA Polig. Industrial Los Ángeles P-33	Getafe	Inver.Inmob.	Otros
25	01-ene-15	Escudo del Carmen	CL Escudo del Carmen 31	Granada	Inver.Inmob.	Oficinas
26	14-sep-16	P.E. Alvia Ed. 1-2-3	CL Jose Echegaray 8	Las Rozas	Inver.Inmob.	Oficinas
27	14-sep-16	P.I. Európolis	CL Londres S/N	Las Rozas	Inver.Inmob.	Otros
28	01-ene-15	Mangraners	CL Els Mangraners N-240 Km.88	Lerida	Inver.Inmob.	Oficinas
29	14-sep-16	Torre De Madrid	PL De España 18	Madrid	Inver.Inmob.	High Street Retail
30	14-sep-16	Torre de Madrid (Viviendas)	PL de España 18	Madrid	Inver.Inmob.	Otros
31	01-ene-15	Plaza de los Cubos	CL Princesa 3	Madrid	Inver.Inmob.	High Street Retail
32	01-ene-15	Princesa, 3	CL Princesa 3	Madrid	Inver.Inmob.	Oficinas
33	01-ene-15	Princesa, 5	CL Princesa 5	Madrid	Inver.Inmob.	Oficinas
34	01-ene-15	Aparcamiento Princesa	CL Princesa 5	Madrid	Inver.Inmob.	Parking
35	01-ene-15	Ventura Rodríguez, 7	CL Ventura Rodríguez 7	Madrid	Inver.Inmob.	Oficinas
36	14-sep-16	Callao	PL Callao 5	Madrid	Inver.Inmob.	High Street Retail
37	01-ene-15	Partenón, 12-14	AV Partenon 12	Madrid	Inver.Inmob.	Oficinas
38	01-ene-15	Partenón, 16-18	AV Partenon 16	Madrid	Inver.Inmob.	Oficinas
39	01-ene-15	Eucalipto, 25	CL Eucalipto 25	Madrid	Inver.Inmob.	Oficinas
40	01-ene-15	Eucalipto, 33	CL Eucalipto 33	Madrid	Inver.Inmob.	Oficinas
41	01-ene-15	Josefa Valcárcel, 48	CL Josefa Valcarcel 48	Madrid	Inver.Inmob.	Oficinas
42	01-ene-15	Pedro de Valdivia, 10	CL Pedro de Valdivia 10	Madrid	Inver.Inmob.	Oficinas
43	01-ene-15	Juan Esplandiú, 11-13	CL Juan Esplandiú 11-13	Madrid	Inver.Inmob.	Oficinas
44	01-ene-15	Príncipe de Vergara, 187	CL Principe de Vergara 187	Madrid	Inver.Inmob.	Oficinas
45	01-ene-15	Ribera del Loira, 60	CL Ribera del Loira 60	Madrid	Inver.Inmob.	Oficinas
46	14-sep-16	P.E. Puerta de las Naciones Ed. 1 a 4	CL Ribera del Loira 38-50	Madrid	Inver.Inmob.	Oficinas
47	01-ene-15	Castellana, 83-85	PS de la Castellana 83	Madrid	Inver.Inmob.	Oficinas
48	14-sep-16	Cadagua	PS de la Castellana 93	Madrid	Inver.Inmob.	Oficinas
49	01-ene-15	Local Castellana 191	PS de la Castellana 191	Madrid	Inver.Inmob.	Otros
50	14-sep-16	Castellana, 278	PS de la Castellana 278	Madrid	Inver.Inmob.	Oficinas
51	01-ene-15	Torre Castellana 259	PS de la Castellana 259	Madrid	Inver.Inmob.	Oficinas/Hotel
52	14-sep-16	Sollube	PL Carlos Trías Bertrán 7	Madrid	Inver.Inmob.	Oficinas
53	14-sep-16	Santiago de compostela, 94	CL Santiago de Compostela 94	Madrid	Inver.Inmob.	Oficinas

	F.ADQ.	DENOMINACIÓN ACTIVO	DIRECCIÓN	POBLACIÓN	CL.ACTIVO	USO
54	14-sep-16	Ulises Edificio G-H	CL Ulises 16-18	Madrid	Inver.Inmob.	Oficinas
55	14-sep-16	Jose María Churruga Ed. I-II	CL Almansa 101-105	Madrid	Inver.Inmob.	Oficinas
56	14-sep-16	Jose María Churruga Ed. III-IV	CL Beatriz de Bobadilla 14-18	Madrid	Inver.Inmob.	Oficinas
57	14-sep-16	Fuente De La Mora	CM Fuente de la Mora 9	Madrid	Inver.Inmob.	Oficinas
58	14-sep-16	P.E. Vía Norte Ed. 1 a 6	CL Quintanavides 11 a 21	Madrid	Inver.Inmob.	Oficinas
59	14-sep-16	P.E. Alvento A-B-C-D	VI de los Poblados 1	Madrid	Inver.Inmob.	Oficinas
60	14-sep-16	Cristalia	VI de los Poblados 3	Madrid	Inver.Inmob.	Oficinas
61	14-sep-16	Trianon I-II-III-IV	VI de los Poblados 9	Madrid	Inver.Inmob.	Oficinas
62	14-sep-16	P.E. Sanchinarro Ed. I-II	CL María de Portugal 9-11	Madrid	Inver.Inmob.	Oficinas
63	14-sep-16	P.E. Las Tablas Ed. 1-2-3	CL Federico Mompou 5	Madrid	Inver.Inmob.	Oficinas
64	14-sep-16	Elipse	AV Manoteras 18	Madrid	Inver.Inmob.	Oficinas
65	14-sep-16	Arturo Soria, 343	CL Arturo soria 343	Madrid	Inver.Inmob.	Oficinas
66	14-sep-16	G. Ampudia 12	CL General Ampudia 12	Madrid	Inver.Inmob.	Otros
67	01-ene-15	Centro Oeste	CL El Carralero. Las Moreras	Majadahonda	Inver.Inmob.	Centro Comercial
68	01-ene-15	C.C. Larios	AV de la Aurora 21	Málaga	Inver.Inmob.	Centro Comercial
69	01-ene-15	C.C. Porto Pi	AV de Gabriel Roca 54	Palma de Mallorca	Inver.Inmob.	Centro Comercial
70	01-ene-15	Nave Pedrola	CL General Motors 1. P.I. El Pradillo	Pedrola	Inver.Inmob.	Logístico
71	01-ene-15	Ática II, A-B-C	AV de Europa 19	Pozuelo de Alarcón	Inver.Inmob.	Oficinas
72	01-ene-15	Ática 1	AV de Europa 26	Pozuelo de Alarcón	Inver.Inmob.	Oficinas
73	01-ene-15	Ática 2	CL Inglaterra 2	Pozuelo de Alarcón	Inver.Inmob.	Oficinas
74	01-ene-15	Ática 3 y 4	VI Dos Castillas 33 Edf. 3 y 4	Pozuelo de Alarcón	Inver.Inmob.	Oficinas
75	14-sep-16	Ática Ed. 6	VI Dos Castillas 33 Edf.6	Pozuelo de Alarcón	Inver.Inmob.	Oficinas
76	14-sep-16	Cerro Gamos I-II-III-V-VI	CL Cerro de los Gamos 1	Pozuelo de Alarcón	Inver.Inmob.	Oficinas
77	14-sep-16	La Fira Centre Comercial	AV de Sant Jordi 6	Reus	Inver.Inmob.	Centro Comercial
78	01-ene-15	Sant Cugat I	CL Alcalde Barnils 64	San Cugat del Val	Inver.Inmob.	Oficinas
79	01-ene-15	Sant Cugat II	AV Via Augusta 71	San Cugat del Val	Inver.Inmob.	Oficinas
80	14-sep-16	Jovellanos 91	CL Jovellanos 91	Sant Adrià del Be	Inver.Inmob.	Otros
81	01-ene-15	Borbolla	AV Borbolla 5	Sevilla	Inver.Inmob.	Oficinas
82	14-sep-16	C.C. El Saler	CA Autovía De El Saler 16	Valencia	Inver.Inmob.	Centro Comercial
83	01-ene-15	Aparcamiento Palau	PS de la Alameda 34	Valencia	Inver.Inmob.	Otros
84	14-sep-16	C.C. Vilamarina	AV Segle XXI 6	Viladecans	Inver.Inmob.	Centro Comercial
85	14-sep-16	Rambla Salvador Sama	CL Rambla Salvador Samà 45/49	Vilanova I La Geltrú	Inver.Inmob.	Otros
86	01-ene-15	Aznar Molina	CL Aznar Molina 2	Zaragoza	Inver.Inmob.	Oficinas
87	12-ene-18	Torre Glories	Av. Diagonal, 211	Barcelona	Inver.Inmob.	Oficinas
88	14-sep-16	San Francisco de Sales	San Francisco de Sales 1	Madrid	Inver.Inmob.	Otros
89	03-jul-14	Tree Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A	PS Castellana 257	Madrid	Participación	
90	30-jul-14	Merlin Retail S.L.	PS Castellana 257	Madrid	Participación	
91	04-ago-14	Merlin Oficinas, S.L.	PS Castellana 257	Madrid	Participación	
92	30-jul-14	Merlin Logística, S.L.	PS Castellana 257	Madrid	Participación	
93	14-sep-16	La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L.	PS Castellana 257	Madrid	Participación	
94	14-sep-16	Varitelia Distribuciones, S.L.	PS Castellana 257	Madrid	Participación	
95	14-sep-16	Metroparque, S.A.	PS Castellana 257	Madrid	Participación	
96	14-sep-16	Global Carihuela Patrimonio Comercial, S.L.	PS Castellana 257	Madrid	Participación	
97	18-mar-15	MP Compra e Venda Imobiliária, S.A.	Av Fontes Pereira de Melo 51	Lisboa (Portugal)	Participación	
98	31-mar-16	MP Monumental, S.A.	Av Fontes Pereira de Melo 51	Lisboa (Portugal)	Participación	
99	31-mar-16	MP Torre A S.A.	Av Fontes Pereira de Melo 51	Lisboa (Portugal)	Participación	
100	28-jul-17	Sevisur, S.A.	PS Castellana 257	Madrid	Participación	
101	07-abr-17	Promoset Invetimentos Inmobiliarios, S.A.	Av Fontes Pereira de Melo 51	Lisboa (Portugal)	Participación	
102	28-sep-17	Praça do Marques - serviços auxiliares, S.A.	Av Fontes Pereira de Melo 51	Lisboa (Portugal)	Participación	
103	30-abr-18	Torre dos Oceanus - Investimentos Inmobiliarios, S.A.	Av Fontes Pereira de Melo 51	Lisboa (Portugal)	Participación	
104	17-ene-19	Torre Arts, Investimentos imobiliários, S.A.	Av Fontes Pereira de Melo 51	Lisboa (Portugal)	Participación	
105	17-ene-19	Torre Fernão Magalhães Investimentos imobiliários, S.A	Av Fontes Pereira de Melo 51	Lisboa (Portugal)	Participación	

MERLIN Properties, SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión Individual
correspondiente
al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2019

1. Situación de la Sociedad

Coyuntura Económica

Los mercados donde opera MERLIN Properties Socimi, S.A. (en adelante, “MERLIN” o “MERLIN Properties” o la “Sociedad”) están viéndose favorecidos por la buena evolución de la economía. Tanto en España como en Portugal el PIB está creciendo cerca del 2% anual, incremento superior a la media de la Eurozona. Estos sólidos fundamentales permiten una mejora del consumo, así como una destacada creación de empleo y un aumento de la actividad industrial que repercuten, todos ellos, en una sólida demanda para todas nuestras líneas de negocio.

Esta coyuntura económica favorable conlleva alzas generalizadas de los precios de alquiler. Diferentes casas de análisis prevén que la economía ibérica continúe expandiéndose en los próximos ejercicios lo que debería de repercutir positivamente en la evolución del negocio.

El volumen de inversión para todas las tipologías de activos continúa siendo elevado, excediéndose los 12.000 millones de euros de inversión directa en España en 2019¹. Dada la política monetaria expansiva de la eurozona y el contexto global de bajos tipos de interés, es previsible que la demanda de activos generadores de rentas siga siendo elevada.

1.1. Situación del mercado de alquiler por zona geográfica

Madrid

Madrid es tanto la mayor área metropolitana como el principal mercado inmobiliario de la península Ibérica. En líneas generales, el mercado de alquiler ha presentado una evolución muy favorable. El mercado de oficinas de Madrid continúa la tendencia al alza de los últimos ejercicios, habiéndose alcanzado la mayor absorción de superficie desde 2007. La disponibilidad continúa reduciéndose (8.6% al cierre del cuarto trimestre²) mientras que las rentas continúan incrementándose, alcanzando los 36 €/ m²/mes¹ para los activos Prime. En relación con el mercado logístico, el mismo sigue presentando niveles elevados de actividad en los principales ejes (A-2, A-4 y A-42) para todos los segmentos (Naves XXL, naves de cross-docking y soluciones de última milla). Por último, el sector de los centros comerciales se sigue viendo favorecido por el incremento del consumo y la reducción del desempleo.

Barcelona

La coyuntura económica sigue acompañando al mercado de alquiler en Barcelona que ha experimentado un sólido comportamiento en todos los segmentos. En relación con el mercado de oficinas, la falta de oferta de calidad ha repercutido en las rentas, que exceden los 27 €/ m²/mes¹ para los activos prime así como incentivado el desarrollo tanto de reformas como de nuevos proyectos, especialmente en el área de 22@. El mercado logístico adolece de una falta tanto de suelo disponible como de producto de calidad para los operadores de e-commerce. En lo que respecta a los centros comerciales, los mismos siguen presentando una evolución positiva gracias a la resistencia de la demanda interna y el turismo.

¹ “Real Estate Market Outlook 2020 España” CBRE

² “Fundamentales del Mercado de Oficinas 4T 2019” JLL

Lisboa

La evolución del mercado de oficinas en alquiler ha sido positiva, con casi 200,000 m² transaccionados, una tasa de desocupación del 5% y con valores de renta crecientes que han tocado 23€/m²/mes. La evolución positiva de las rentas se debe a la falta de oferta, con la escasez de nuevo producto y la fuerte presión del mercado residencial y hotelero (reconversiones) a la cabeza. En relación con la logística, las rentas han tocado los 4€/m²/mes en el eje prime de Alverca/Azambuja, en un mercado caracterizado por oferta de baja calidad y una demanda creciente. El sector centros comerciales ha demostrado igualmente un buen comportamiento, gracias al buen momento de la demanda interna debido al incremento de la renta disponible y a la baja tasa de paro.

1.2. Situación del mercado de alquiler por segmento de negocio

Oficinas

Conforme a CBRE, el mercado de oficinas español registró en 2019 el mejor año en términos de contratación desde 2007, experimentando una subida del 21% en Madrid y un 2,3% en Barcelona frente a 2018. La desocupación se encuentra igualmente en su punto más bajo en los últimos 10 años, incentivando las operaciones de prealquiler y llave en mano. El comportamiento ha sido igualmente favorable en Portugal, donde la tasa de disponibilidad continúa reduciéndose.

Esta presión de la demanda está repercutiendo en las rentas que continúan al alza en todos los mercados.

Centros Comerciales

La robustez de la demanda doméstica tanto en España como en Portugal gracias a la reducción de paro han repercutido positivamente en el sector. Adicionalmente, en 2019 se volvió a alcanzar un nuevo record de llegada de turistas internacionales en España, superándose los 83 millones de turistas extranjeros.

Esto ha permitido que tanto las afluencias como las ventas continúen su tendencia ascendente. Las ventas minoristas se incrementaron un 2,4% en 2019 (hasta noviembre) y analistas como Funcas u Oxford Economics prevén que tanto el consumo privado como las ventas minoristas se sigan incrementando durante los próximos ejercicios.

Logística

El auge del e-commerce ha permitido que se superen los 500.000 m² de contratación logística tanto en la zona centro como en Cataluña, alcanzándose igualmente elevados niveles de actividad en otros mercados (p.ej. Valencia con 265.000 m²).

Destaca el volumen alcanzado por los proyectos llave en mano y los pre-alquileres dada la escasez de plataformas logísticas disponibles que se adapten a las necesidades actuales de la demanda. Esta escasez de producto de calidad ha influido en las rentas de los activos logísticos.

1.3. Estructura organizativa y funcionamiento

MERLIN 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").

Su estrategia y funcionamiento se caracterizan por:

- 1) Centrarse en activos Core y Core Plus en España y Portugal
- 2) Una estructura de capital “investment grade”
- 3) Repartir en dividendos el 80% del AFFO (ver Nota 6.1. del Informe de Gestión)
- 4) Ser uno de los REITs más eficientes de Europa
- 5) Implantar las mejores prácticas de Gobierno Corporativo

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

- Un Consejo de Administración formado por 12 consejeros, teniendo el asesoramiento de la Comisión de Auditoria y Control (CAC), de la Comisión de Nombramientos (CN) y de la Comisión de Retribuciones (CR). El Consejo de Administración de MERLIN, compuesto por una mayoría de consejeros independientes, centra su actividad en la definición, supervisión y seguimiento de las políticas, estrategias y directrices generales que debe seguir la Compañía. El Consejo es responsable de la estrategia a largo plazo y de monitorizar su implementación.
- Una Dirección General en dependencia directa del Consejo y a su vez miembro de éste.
- Un Comité de Inversiones en dependencia del Director General y formado por el equipo directivo, con derecho de veto del Director de Inversiones.

2. Evolución y resultado de los negocios

2.1. Resultado de los negocios durante el ejercicio 2019

La Sociedad ha tenido una excelente evolución del negocio durante el ejercicio, con crecimiento en ocupación, rentas comparables y release spread en todas las categorías de activos.

MERLIN Properties ha cerrado el ejercicio con unos Ingresos por arrendamiento de 252,8 millones de euros, un 5,9% superior respecto al ejercicio 2018 y un Resultado de explotación de 302,4 millones de euros.

El Resultado del Ejercicio de 179,4 millones de euros no es comparable con el ejercicio anterior debido al ingreso no recurrente registrado en el 2018 por la capitalización del contrato de prestación de servicios con Testa Residencial.

La actividad inversora en el ejercicio en curso se ha concentrado fundamentalmente en Lisboa, con la adquisición de 2 edificios de oficinas (Art y TFM), lo cual consolida a MERLIN como el segundo mayor propietario de oficinas en el mercado portugués.

Con fecha 30 de octubre de 2019, MERLIN ha adquirido a Desarrollos Urbanísticos Udra, S.A.U. (sociedad del Grupo Empresarial San José) una participación del 14,46% de Distrito Castellana Norte, S.A. (en adelante “DCN”) por un importe total de 168.893 miles de euros.

La Sociedad ha continuado en 2019 con su plan de mejoras de edificios de oficinas Landmark, destacando las mejoras realizadas en el edificio Torre Glòries en Barcelona y en el centro comercial Larios en Málaga, así como las obras en curso llevadas a cabo en los inmuebles Edificio Castellana 85, Diagonal 605 y Arturo Soria 343.

En cuanto a la actividad desinversora, a lo largo de 2019 la Compañía ha vendido activos por un total de 225 millones de euros, incluyendo una cartera de oficinas en Madrid y Barcelona.

2.1. Evolución previsible de la Sociedad en 2020

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 (5,5 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 de tesorería de 125,8 millones de euros al cierre del ejercicio 2019 (Nota 9 de las Cuentas Anuales Individuales del ejercicio 2019) y una posición de liquidez de 952,8 millones de euros, incluyendo la posición de tesorería, las líneas de crédito no dispuestas, 57 millones de euros de autocartera y 70 millones de euros correspondientes a derechos de cobro por la venta de la cartera de oficinas non-core realizada en el último trimestre del ejercicio.

3. Recursos de Capital y Liquidez

3.1. Endeudamiento

A cierre del ejercicio 2019 el endeudamiento financiero de la Sociedad asciende a 4.600 millones de euros, aproximadamente, conformado por financiaciones corporativas sin garantía hipotecaria (préstamos sindicados y bonos).

La estrategia de la Sociedad pasa por gestionar activamente tanto el activo como el pasivo del Grupo. En relación al pasivo, el objetivo es alargar el periodo de vencimiento medio de la deuda así como aprovechar las condiciones actuales de mercado para reducir o mantener los niveles de coste financiero así como eliminar el riesgo derivado de las variaciones de tipos de interés. Actualmente mantiene un 99,5% del endeudamiento a tipo fijo o con coberturas de tipo de interés.

Con fecha 25 de abril de 2019 el Grupo, a través de su Sociedad Dominante, formalizó un préstamo sindicado senior por importe de 1.550 millones de euros que incluye dos tramos, un préstamo corporativo de 850 millones de euros y una línea de crédito corporativa de 700 millones de euros.

Esta financiación se destinó a la cancelación anticipada de la financiación corporativa existente, consistente en dos préstamos corporativos y dos líneas de crédito cuyos importes a cierre del ejercicio 2018 ascendían a 530 y 310 millones de euros los préstamos corporativos y 120 y 300 millones de euros los límites de las líneas de crédito corporativas (150 millones de euros dispuestos a cierre del ejercicio 2018).

Con fecha 4 de diciembre de 2019 se realizó una emisión de bonos ordinarios no subordinados en el euromercado por un importe total de 500 millones de euros. Los bonos se emitieron a un 99.174% de su valor nominal con vencimiento a 15 años y un cupón anual del 1,875% pagadero anualmente por años vencidos.

3.2. Liquidez disponible

La posición de liquidez de MERLIN a 31 de diciembre de 2019 asciende a 252,8 millones de euros (Nota 9 de las Cuentas Anuales Individuales 2019), incluyendo 57 millones de euros de autocartera y 70 millones de euros correspondientes a derechos de cobro por la venta de la cartera de oficinas non-core realizada en el último trimestre del ejercicio.

Esta liquidez se ve incrementada en 700 millones de euros a través de la línea de crédito revolving, que se encuentra sin disponer a cierre del ejercicio 2019.

Adicionalmente la Sociedad tiene la capacidad de acceder al mercado de capitales a través del programa de emisión de bonos EMTN, cuyo límite asciende a 5.000 millones de euros. A cierre del ejercicio 2019 dicho programa presenta un disponible de 1.250 millones de euros.

4. Cuestiones relativas al medioambiente

Desde la adquisición de los activos, la Sociedad integra la sostenibilidad en la toma de decisiones, consciente además de su influencia en la mejora del desempeño de los activos y en el bienestar de sus inquilinos. MERLIN persigue la diferenciación de sus inmuebles en esta línea y, con este fin, en 2019 ha continuado con sus tres planes de reposicionamientos clave: Landmark I, Flagship y Best II y III, con horizonte temporal 2019-2023.

Estos planes están enfocados en la creación de valor a través del reposicionamiento de inmuebles seleccionados, integrando la sostenibilidad en el proceso, así como en la obtención de mejores condiciones de financiación ligados al cumplimiento de indicadores de sostenibilidad.

4.1. Certificaciones de sostenibilidad

En 2019, la Sociedad ha continuado avanzando en la integración de la sostenibilidad en su cartera de activos realizando inversiones para la mejora del rendimiento ambiental de los inmuebles. A la hora de certificar los activos, la Compañía selecciona el marco y la modalidad más adecuada en función de la fase en la que se encuentren los activos, así como de las características del edificio, su grado de ocupación en el momento de certificarlo o de los arrendatarios que lo ocupan.

A este respecto, se continúa con el proceso de certificación de nuestro portfolio bajo los estándares de los líderes en este mercado, BREEAM y LEED, con el objetivo de alcanzar un 96% de la cartera. Durante el ejercicio 2019 el Grupo ha logrado la certificación de 25 nuevos activos.

Activo	Categoría	# Activos	Certificación	Calificación	Fecha
Citypark Cornella	Oficinas	3	BREEAM	MUY BUENO	Enero 2019
Vilanova 12-14	Oficinas	1	LEED	PLATA	Febrero 2019
Fuente de la Mora	Oficinas	1	LEED	ORO	Marzo 2019
Castellana 93	Oficinas	1	BREEAM	MUY BUENO	Marzo 2019
Barcelona-Lliça del Vall	Logístico	1	BREEAM	CORRECTO	Marzo 2019
Diagonal 199	Oficinas	1	LEED	PLATA	Mayo 2019
Sollube	Oficinas	1	LEED	PLATA	Junio 2019
PE Puerta de las Naciones	Oficinas	1	LEED	PLATINO	Octubre 2019
Sevilla - Borbolla	Oficinas	1	LEED	PLATA	Octubre 2019
PE Churruca	Oficinas	2	LEED	PLATA	Noviembre 2019
PE Churruca	Oficinas	2	LEED	ORO	Noviembre 2019
PE Puerta de las Naciones	Oficinas	1	LEED	ORO	Noviembre 2019
PE Alvia	Oficinas	1	LEED	ORO	Noviembre 2019
PE Atica XIX	Oficinas	3	LEED	ORO	Diciembre 2019
PE Cerro Gamos	Oficinas	2	LEED	ORO	Diciembre 2019
Santiago de Compostela 94	Oficinas	1	LEED	ORO	Diciembre 2019
Encinar	Oficinas	1	LEED	ORO	Diciembre 2019
Cristalia	Oficinas	1	LEED	ORO	Diciembre 2019
Total		25			

Adicionalmente, MERLIN ha obtenido una excelente calificación (82%) en la edición 2019 GRSB, plataforma que permite armonizar y comparar información relacionada con los criterios de sostenibilidad (medio ambiente, social y gobierno corporativo – ESG) en inversiones inmobiliarias. Esta calificación se encuentra por encima de la media global y de nuestros comparables, y refuerza el compromiso de la Compañía con las inversiones en materia de sostenibilidad.

4.2. Certificaciones ISO de sostenibilidad

MERLIN, en su papel de responsable de la gestión de sus carteras, dispone de un Sistema de Gestión Ambiental (SGA) certificado según la norma ISO 14001, que constituye el paraguas bajo el que gestiona sus carteras y que va incorporando anualmente nuevos inmuebles en su perímetro.

Así, en 2015 la sociedad inició un ambicioso plan de certificaciones ISO 14001 (gestión medioambiental) e ISO 50001 (gestión energética), para mantener y ampliar el número de activos inmobiliarios que disponen de al menos la ISO 14001, y posteriormente la ISO 50001 (entendiendo como un paso natural alcanzar el estándar ISO 14001 de manera previa a aspirar a la ISO 50001).

En esta línea de optimizar el desempeño ambiental de sus activos, MERLIN ha continuado en 2019 con un programa de formación en materia ambiental a los operadores de centros comerciales, en su importante papel en el desempeño ambiental de la compañía, con la finalidad de promover una mayor sensibilidad a este respecto y lograr así un mejor comportamiento de los activos.

4.3. Indicadores ESG Préstamo sindicado

En 2019 el Grupo completó el proceso de refinanciación de su deuda iniciado en 2018 con la firma una financiación sindicada corporativa (1.550 millones de euros) bajo el formato de préstamo sostenibles (ESG).

El préstamo corporativo marcó un importante hito al ser la mayor financiación de este tipo concedida a una compañía inmobiliaria en Europa y la segunda más grande obtenida en España.

Estas operaciones remarcan el constante esfuerzo de la Sociedad por integrar los principios de Responsabilidad Social Corporativa, incorporando los criterios de sostenibilidad no solamente en las inversiones de su cartera de activos, sino también en la gestión del pasivo de su balance.

Estas financiaciones incluyen un mecanismo de ajuste del coste basados en unos indicadores de gestión basados en cuatro criterios de sostenibilidad, medibles anualmente y revisados por el auditor de la Sociedad. Los indicadores para el ejercicio 2019 eran:

- Inversión de, al menos, 2,5 millones de euros en mejoras de eficiencia energética en toda la cartera
- Obtención de, al menos, 11 certificaciones energéticas externas LEED y BREEAM con una calificación mínima de Silver LEED y Good BREEAM respectivamente
- Obtención de, al menos, 11 certificaciones AIS/DIGA para el acceso a discapacitados para todos los inquilinos y consumidores
- Consumo eléctrico de, al menos, 30GW proveniente de fuentes de energía renovables

A cierre del ejercicio 2019 se cumplieron 3 de los 4 objetivos marcados, con el consiguiente ajuste del precio de ambas financiaciones para el ejercicio 2020.

5. Gestión de personal

a. Composición de la plantilla

Los profesionales de MERLIN constituyen el principal activo de la Sociedad. Al cierre del ejercicio 2019, el equipo humano de la Sociedad está compuesto por un total de 168 empleados, divididos en 5 categorías siguiendo con la estrategia de MERLIN de mantener una estructura horizontal.

Número Total Empleados a cierre ejercicio 2019. País, Sexo, Categoría Profesional y Edad

Categoría profesional	Mujer	Hombre	Total general
Consejeros Ejecutivos	-	2	2
Alta Dirección	-	6	6
Equipo Directivo	1	4	5
Mandos Intermedios	8	37	45
Resto de Personal	56	54	110
Total Empleados	65	103	168

País	Categoría profesional	Rango Edad	Mujer	Hombre	Total general
ESPAÑA	Consejeros Ejecutivos	>50 años	-	1	1
		30-50 años	-	1	1
	Total Consejeros Ejecutivos		-	2	2
	Alta Dirección	>50 años	-	5	5
		30-50 años	-	1	1
	Total Alta Dirección		-	6	6
	Equipo Directivo	>50 años	-	1	1
		30-50 años	1	3	4
	Total Equipo Directivo		1	4	5
	Mandos Intermedios	>50 años	3	10	13
		30-50 años	5	27	32
	Total Mandos Intermedios		8	37	45
	Resto de Personal	< 30 años	4	7	11
		>50 años	11	14	25
		30-50 años	41	33	74
Total Resto de Personal		56	54	110	
Total ESPAÑA			65	103	168
Total general			65	103	168

Número Total Empleados a cierre ejercicio 2019 por Modalidades de Contrato de trabajo

MERLIN tiene un equipo de profesionales con contrato indefinido y un promedio de edad de 44 años. Para fomentar la empleabilidad de los más jóvenes, MERLIN, a lo largo de 2019, implantó un plan de primer empleo para aquellos jóvenes que, acabando de finalizar su educación obligatoria, querían seguir formándose y compatibilizar sus estudios con empleo durante algunos fines de semana.

MERLIN ofrece a sus empleados contratos estables con el fin de fidelizar al empleado desde el primer momento de su incorporación, mejorando, de igual modo, la atracción de talento para la organización. A cierre del ejercicio 2019, el 99,4% de los empleados de la Sociedad, tenían un contrato indefinido.

Tiempo de Contrato	Tiempo	Total
Indefinido	Completo	158
	Parcial	9
Total Indefinido		167
Temporal	Completo	1
Total Temporal		1
Total general		168

6. Política de dividendos

6.1. 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 AFFO ("Adjusted FFO"), entendido como el flujo de caja de operaciones menos el pago de intereses y menos el pago de los gastos ordinarios de mantenimiento de los activos. Las distribuciones que se han realizado a los accionistas de MERLIN durante el ejercicio 2019, se muestra en la tabla adjunta.

El Consejo de Administración de MERLIN acordó la distribución de un dividendo a cuenta de los beneficios del ejercicio 2019, por un importe de 0,20 euros brutos por acción, pagados el 28 de octubre del 2019. El Consejo de Administración 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.

6.2. Tabla de dividendos pagados por ejercicio

Tipo	Fecha de pago	Concepto	€ por acción
A Cuenta 2015	28-oct-15	Dividendo	0,0775
Final 2015	27-abr-16	Dividendo	0,0055692
Final 2015	27-abr-16	Distribución de prima de emisión	0,102608
Total 2015			0,19
A Cuenta 2016	25-oct-16	Dividendo	0,185
Distribución extraordinaria	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
Total 2016			0,40
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	0,24
Total 2017			0,46
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
Total 2018			0,50
A cuenta 2019	28-oct-19	Dividendo	0,20
Final 2019	Pendiente aprobación JGA		0,32
Total 2019			0,52

7. Principales riesgos e incertidumbres

MERLIN dispone de un **Sistema de Gestión de Riesgos**, basado en los principios, elementos clave y metodología establecidos en el **Marco COSO** (“Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission”), el cual, tiene por objeto minimizar la volatilidad de los resultados (rentabilidad) y, por tanto, maximizar el valor económico del Grupo, incorporando el riesgo y la incertidumbre en el proceso de toma de decisiones para proporcionar una seguridad razonable en la consecución de los objetivos estratégicos establecidos, aportando a los accionistas, a otros grupos de interés y al mercado en general, un nivel de garantías adecuado que asegure la protección del valor generado.

Sobre la base de una visión integradora de la Gestión de Riesgos, MERLIN ha adoptado un enfoque metodológico basado en el Marco de Gestión de Riesgos Empresariales – integrado con la estrategia y el desempeño (**COSO ERM 2017**), el cual enfatiza la importancia de la gestión de riesgos empresariales en la planificación estratégica y la incorpora a toda la organización, ya que el riesgo influye en la estrategia y en el desempeño en todas las áreas, departamentos y funciones.

La **Política de Control y Gestión de Riesgos** fue inicialmente aprobada por el Consejo de Administración en febrero de 2016, posteriormente en su segunda versión en abril de 2018 y finalmente en su redacción actual en abril de 2019.

Dicha política, establece los principios generales de actuación, concibiendo la gestión de riesgos como un proceso continuo, fundamentado en la identificación y evaluación de los potenciales riesgos de la compañía a partir de los objetivos estratégicos y de negocio, la determinación de los planes de acción y controles de los riesgos críticos, la supervisión de la eficacia de los controles diseñados y de la evolución del riesgo residual para su reporte a los órganos de gobierno de la compañía.

La Gestión de Riesgos de MERLIN es un proceso impulsado por el Consejo de Administración y la Alta Dirección, y es responsabilidad de todos y cada uno de los miembros de la organización, cada uno dentro de su ámbito de actuación. La gestión de riesgos, supervisada por la Comisión de Auditoría y Control, permite a la Dirección gestionar eficazmente la incertidumbre y sus riesgos asociados, mejorando así la capacidad de generar valor.

Como elemento central del Sistema de Gestión de Riesgos se destaca el **Mapa de Riesgos**, elaborado por primera vez en el ejercicio 2015 y que se actualiza semestralmente por la Comisión de Auditoría y Control y se aprueba por el Consejo de Administración, y en el que se reflejan y valoran los riesgos con potencial impacto en la consecución de los objetivos. Para la determinación de los riesgos clave se ha tenido en cuenta el impacto en la organización y la probabilidad de ocurrencia estableciéndose un Perfil de Riesgo estándar a gestionar.

7.1. Descripción de los riesgos de MERLIN

MERLIN se encuentra sometido a diversos riesgos inherentes a los distintos segmentos del negocio inmobiliario en los que opera y a las actividades de arrendamiento y/o promoción que desarrolla en cada uno de ellos, así como a las zonas geográficas en las que está implantada y a la evolución de factores externos, tanto políticos como económicos.

Para el desarrollo del control y la gestión de los riesgos, el Consejo de Administración cuenta con la colaboración de la Comisión de Auditoría y Control que supervisa e informa sobre la adecuación y eficacia del sistema de control y gestión de riesgos.

La Comisión de Auditoría y Control es el órgano encargado de supervisar el sistema de control y gestión de riesgos (incluyendo los controles internos) de la Sociedad y comprobar su adecuación e integridad. La Comisión de Auditoría y Control lleva a cabo esta función de supervisión a través de la Dirección de Auditoría Interna, quien comprueba con periodicidad anual la adecuación e integridad del Sistema de Gestión de Riesgos implantado por la Dirección de la Compañía.

A partir del análisis de la Visión, valores y estrategia de MERLIN se realiza un análisis de los distintos componentes, según la agrupación de los distintos objetivos estratégicos que se engloban en dichos elementos (ser la Socimi de referencia, creación de valor a largo plazo, generación de dividendo sostenible y creciente, valores de transparencia, ética y responsabilidad). En este sentido, los riesgos que MERLIN identifica y evalúa se clasifican bajo la perspectiva de los distintos componentes estratégicos y elementos facilitadores anteriormente identificados, tal y como se muestra a continuación:

- **Riesgos de Negocio:** que afectan a los objetivos estratégicos de creación de valor a largo plazo y generación de un dividendo sostenible y creciente; y que cuentan para su consecución, principalmente, con los distintos activos del grupo, agrupados en los distintos segmentos de negocio (oficinas, net leases, centros comerciales, logística y otros): nivel de ocupación de los activos, fluctuación del nivel de rentas, concentración de rentas, pérdida de valor de los inmuebles, ineficiencia en las inversiones, riesgo político, etc.
- **Riesgos de Recursos:** que afectan a los objetivos estratégicos de generación de un dividendo sostenible y creciente y a los valores de transparencia, ética y responsabilidad; y que cuentan para su consecución,

principalmente, con los distintos recursos internos y externos que cuenta el Grupo (humanos, tecnológicos y financieros): dependencia personal y su retribución, prevención de riesgos laborales, plan de continuidad de negocio, brechas de ciberseguridad, innovación tecnológica, rating crediticio de la compañía, volumen de deuda a corto plazo, cumplimiento de covenants, etc.

- **Riesgos de Stakeholders:** que afectan a los objetivos estratégicos de liderazgo y referencia (ser la Socimi de referencia) y a los valores de transparencia, ética y responsabilidad; y que cuentan para su consecución, principalmente, con las distintas actuaciones y políticas que realiza el Grupo para sus distintos grupos de interés (clientes, proveedores, sociedad; inversores y accionistas; y organismos reguladores): riesgo de crédito de clientes y proveedores, reputación del Grupo, condiciones macroeconómicas país, retribución al accionista (dividendo), cumplimiento régimen SOCIMI, etc.

En el apartado E del Informe Anual de Gobierno Corporativo se detallan los principales riesgos, los planes de acción establecidos así como, en su caso, aquellos que se hayan materializado en el ejercicio y las circunstancias que los han motivado.

7.2. Riesgos financieros y fiscales

Las políticas de gestión de riesgo financiero dentro del sector patrimonialista en alquiler vienen determinadas fundamentalmente por el análisis de los proyectos de inversión, la gestión en la ocupación de los inmuebles y por la situación de los mercados financieros:

- **Riesgo de crédito:** el riesgo de crédito de la actividad ordinaria de la Sociedad es prácticamente inexistente o no significativo debido fundamentalmente a que los contratos que se suscriben con los inquilinos/arrendatarios contemplan el pago por anticipado de las rentas derivadas de los mismos además de exigirles las garantías financieras legales y adicionales en la formalización de los contratos de alquiler y renovaciones de los mismos que cubren posibles impagos de rentas. Dicho riesgo también está mitigado por la diversificación por tipo de producto en el que la Sociedad invierte y consecuentemente en la tipología de los clientes.

- **Riesgo de liquidez:** La Sociedad, para gestionar el riesgo de liquidez y atender a las diversas necesidades de fondos, utiliza un presupuesto anual de tesorería y una previsión mensual de tesorería, ésta última con detalle y actualización diaria. El factor causante del riesgo de liquidez es el fondo de maniobra negativo, que fundamentalmente incluye la deuda con vencimiento a corto plazo. Adicionalmente, el riesgo de liquidez tiene los siguientes factores mitigantes, a destacar: (i) la generación de caja recurrente de los negocios en los que la Sociedad basa su actividad; y (ii) la capacidad de renegociación y obtención de nuevas líneas de financiación basadas en los planes de negocio a largo plazo y en la calidad de los activos de la Sociedad.

A la fecha de formulación de cuentas anuales consolidadas el Grupo ha cubierto todas las necesidades de fondos para atender íntegramente los compromisos con proveedores, empleados y administraciones, de acuerdo con el flujo de caja previsto para el ejercicio 2020 teniendo en cuenta lo indicado anteriormente. Así mismo, dado el tipo de sector en el que opera la Sociedad, las inversiones que realiza, la financiación que obtiene para realizar dichas inversiones, el EBITDA que generan y los grados de ocupación de los inmuebles hacen que el riesgo de liquidez quede mitigado y que puedan producirse excesos de tesorería.

Con estos excesos se realizarán inversiones financieras temporales en depósitos de máxima liquidez y sin riesgo. No entra entre las posibilidades barajadas por MERLIN Properties la adquisición de opciones o futuros sobre acciones, o cualquier otro depósito de alto riesgo como método para invertir las puntas de tesorería.

- **Riesgo de tipo de interés:** A fin de minimizar la exposición del Grupo a este riesgo se han formalizado contratos de instrumentos financieros de cobertura de flujos de efectivo tales como permutas financieras de tipo de interés (swaps). A 31 de diciembre de 2019, el porcentaje de deuda cuyo tipo de interés está cubierto por los instrumentos financieros referidos es del 99,54%.

- **Riesgo de tipo de cambio:** la política de la Sociedad es contratar el endeudamiento en la misma moneda en que se producen los flujos de cada negocio. Por ello, en la actualidad no existe ningún riesgo relativo a los tipos de cambio. Dentro de este tipo de riesgo, cabe destacar la fluctuación del tipo de cambio en la conversión de los estados financieros de las sociedades extranjeras cuya moneda funcional es distinta del euro. A 31 de diciembre de 2019, todas las filiales y asociadas del grupo MERLIN tienen como moneda funcional el euro.

- **Riesgo de mercado:** MERLIN Properties está expuesta al riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los contratos de alquiler. Este riesgo afectaría de forma negativa, directamente, en la valoración de los activos de la Sociedad.

No obstante, el riesgo de mercado está mitigado por las políticas de captación y selección de clientes y los plazos de cumplimiento obligatorios de arrendamiento que se negocian con los clientes. Es por ello que, a 31 de diciembre de 2019, la ocupación media de la cartera de activos es del 94,8%, con un periodo medio de arrendamiento pendiente de 5,5 años (ponderado por las rentas brutas).

- **Riesgo fiscal:** la Sociedad Dominante y una parte de sus sociedades dependientes están acogidas al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En el ejercicio 2017 finalizó el periodo transitorio de la Sociedad Dominante, por el que el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen ha devenido en obligatorio.

Entre las obligaciones que la Sociedad Dominante debe cumplir se identifican algunas en las que predomina una naturaleza más formalista tales como la incorporación del término SOCIMI a la denominación social, la inclusión de determinada información en la memoria de las cuentas anuales individuales, la cotización en un mercado bursátil, etc., y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio por parte de la Dirección que pudieran llegar a tener cierta complejidad, sobre todo considerando que el Régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo, fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintas empresas.

En este sentido, la Dirección del Grupo, apoyada en la opinión de sus asesores fiscales, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que al 31 de diciembre de 2019 se cumplen todos los requisitos.

Por otro lado, y a efectos de considerar también el efecto financiero del Régimen, cabe destacar que según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las SOCIMI, y en los porcentajes establecidos en el mismo, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

En el caso que la Sociedad Dominante no cumpliera con los requisitos establecidos en el Régimen o la Junta de Accionistas de dichas Sociedades no aprobase la distribución de dividendos propuesta por el Consejo de Administración, que ha sido calculada siguiendo los requisitos expuestos en la citada ley, no estarían cumpliendo con la misma, y por tanto deberán tributar bajo el régimen fiscal general y no el aplicable a las SOCIMIs.

8. Adquisición y enajenación de acciones propias

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad Dominante mantiene acciones propias por un importe de 56.860 miles de euros.

El movimiento habido durante el ejercicio 2019 ha sido el siguiente:

	Número de Acciones	Miles de euros
Saldo al 1 de enero de 2018	2.320.230	24.881
Adiciones	5.005.395	56.048
Retiros	(1.175.625)	(12.607)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	6.150.000	68.322
Adiciones	52.776	633
Retiros	(1.125.407)	(12.095)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	5.077.369	56.860

En el ejercicio 2019 la Sociedad Dominante ha adquirido 52.776 acciones propias a un coste medio de 11,88 euros la acción. Al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad Dominante mantiene acciones propias representativas del 1,0808% de su capital social.

Los retiros de acciones propias, por importe de 12.095 miles de euros (coste medio de 10,75 euros por acción) corresponden principalmente por importe de 11.503 miles de euros (coste medio de 10,73 euros por acción), a la entrega de acciones efectuada a los Consejeros Ejecutivos, Alta Dirección y resto del equipo directivo correspondientes al incentivo de remuneración variable “Plan de acciones 2016” acordado con los mismos y por importe de 586 miles de euros a la entrega de acciones a empleados dentro del plan de retribución flexible.

9. Otra información relevante

9.1. Información bursátil

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 índice de referencia en España, el IBEX-35 (+11,8%) y peor que el índice de referencia sectorial EPRA Europe (+24,7%) y el Euro Stoxx 600 (+23,2%).

9.2. Periodo medio de pago a proveedores

A continuación se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	2019	2018
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	33,6	53,9
Ratio de operaciones pagadas	34,24	53,7
Ratio de operaciones pendientes de pago	24,7	58,3
	Miles de euros	
Total pagos realizados	154.722	102.220
Total pagos pendientes	11.216	5.999

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del periodo medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar” del pasivo corriente del balance de situación.

Se entiende por “Periodo medio de pago a proveedores” el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2014/15 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, es de 60 días hasta la publicación de la Ley 11/2013 de 26 de julio y de 30 días a partir de la publicación de la mencionada Ley y hasta la actualidad (a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días).

9.3. Actividades de I+D+i

En relación con las actividades de I+D+i y otras iniciativas innovadoras, MERLIN ha impulsado durante el ejercicio numerosos proyectos de perfil tecnológico para colocar a MERLIN a la vanguardia en soluciones a sus clientes y en gestión interna. Entre los mismos cabe destacar:

- Proyectos especiales:
 - Programa de sensorización de edificios de oficinas (en colaboración con Signify) y centros comerciales (en colaboración con Vodafone)
 - Última milla en logística

- Implantación de tecnologías de terceros (p.e. KeepEyeOnBall, Mayordomo o Fillit)
- App de experiencia de usuario
- Mentorización: PropTech Challenge organizado con ISDI
- Esponsorización: acuerdo con Fifth Wall, la mayor firma de Venture capital enfocada en la industria inmobiliaria

10. Informe Anual de Gobierno Corporativo

A los efectos del artículo 538 de la Ley de Sociedades de Capital, se hace constar que el Informe Anual del Gobierno Corporativo del ejercicio 2019 forma parte del presente Informe de Gestión.

11. Hechos posteriores

El 27 de febrero, la Sociedad 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, la Sociedad ha recibido el 34,38% de Silicius.

El 17 de enero de 2020, la Sociedad 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 m² de sba. El precio de adquisición asciende a 15 millones de euros lo que representa una rentabilidad bruta del 4.5%.

A partir del 15 de enero de 2020, las acciones de la Sociedad Dominante han sido admitidas a cotización en Euronext Lisboa bajo un régimen de dual listing.

El 7 de febrero, la Sociedad Dominante emitió un tap de 100 millones de euros de su bono a 15 años al 102% del valor nominal y un cupón del 1,875%

En el mes de febrero de 2020, la Sociedad ha firmado un contrato de alquiler con BBVA por 9.135 m² en el PE Las Tablas, Madrid.

12. Medidas Alternativas de Rendimiento

Ver las definiciones de las APM, así como su reconciliación con los estados financieros de MERLIN, en el Informe de Gestión Consolidado que acompaña a las Cuentas Anuales Consolidadas del 2019.

MODELO ANEXO I

**INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO
DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS**

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

FECHA FIN DEL EJERCICIO DE REFERENCIA

C.I.F.

Denominación Social: MERLIN PROPERTIES, SOCIMI, S.A.

Domicilio Social: PASEO DE LA CASTELLANA, 257, MADRID

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

A ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

A.1 Complete el siguiente cuadro sobre el capital social de la sociedad:

Fecha de última modificación	Capital social (€)	Número de acciones	Número de derechos de voto
28/10/2016	469.770.750,00	469.770.750	469.770.750

Observaciones

Indique si existen distintas clases de acciones con diferentes derechos asociados:

Sí ☐ No ☒

Clase	Número de acciones	Nominal unitario	Número unitario de derechos de voto	Derechos y obligaciones que confiere

Observaciones

A.2 Detalle los titulares directos e indirectos de participaciones significativas, a la fecha de cierre del ejercicio, excluidos los consejeros:

Nombre o denominación social del accionista	% derechos de voto atribuidos a las acciones		% derechos de voto a través de instrumentos financieros		% total de derechos de voto
	Directo	Indirecto	Directo	Indirecto	
BLACKROCK INC.	-	3,143%	-	0,853	3,996%
INVESCO LIMITED		1,013%	-	-	1,013%

BANCO SANTANDER, S.A.	16,697%	5,571%	-	-	22,268%

Observaciones

Detalle de la participación indirecta:

Nombre o denominación social del titular indirecto	Nombre o denominación social del titular directo	% derechos de voto atribuidos a las acciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	% total de derechos de voto
BLACKROCK INC.	INVESTED MANAGERS Y DELEGATED INVESTMENT MANAGERS (BAJO EL CONTROL DE BLACKROCK)	3,143%	0,853%	3,996%
INVESCO LIMITED	INVESCO ADVISERS, INC.	0,818%	-	0,818%
	INVESCO ASSET MANAGEMENT LTD	0,192%		0,192%
	INVESCO POWERSHARES CAPITAL MANAGEMENT, LLC	0,003%		0,003%
	INVESCO ASSET MANAGEMENT DEUTSCHLAND, GMBH	0,0002%		0,0002%
BANCO SANTANDER, S.A.	CARTERA MOBILIARIA, S.A. SICAV	0,0213%	-	0,0213%
	LURI 6, S.A.	4,8488%		4,8488%
	ALTAMIRA SANTANDER REAL ESTATE, S.A.	0,7011%		0,7011%

Observaciones

Indique los movimientos en la estructura accionarial más significativos acaecidos durante el ejercicio:

Movimientos más significativos
No ha habido movimientos significativos en el ejercicio, según la definición establecida en el Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre

A.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo de administración de la sociedad, que posean derechos de voto sobre acciones de la sociedad:

Nombre o denominación social del consejero	% derechos de voto atribuidos a las acciones		% derechos de voto a través de instrumentos financieros		% total de derechos de voto	% de derechos de voto <u>que pueden ser transmitidos</u> a través de instrumentos financieros	
	Directo	Indirecto	Directo	Indirecto		Directo	Indirecto
DOÑA MARÍA LUISA JORDÁ CASTRO	0,003%				0,003%		
DON FERNANDO JAVIER ORTIZ VAAMONDE	0,014%				0,014%		
DON ISMAEL CLEMENTE ORREGO	0,252%				0,252%		
DON JAVIER GARCÍA-CARRANZA BENJUMEA	0,001%	0,017%			0,018%		
DON MIGUEL OLLERO BARRERA	0,246%				0,246%		
DON JUAN MARÍA AGUIRRE GONZALO	0,002%	0,002%			0,004%		
DON G. DONALD JOHNSTON	0,010%				0,010%		

DON JOHN GÓMEZ HALL	0,021%				0,021%		
DOÑA FRANCISCA ORTEGA HERNÁNDEZ-AGERO	0,000%				0,000%		
DON EMILIO NOVELA BERLÍN	0,003%				0,003%		

% total de derechos de voto en poder del consejo de administración	0,572%

Observaciones

Detalle de la participación indirecta:

Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación social del titular directo	% derechos de voto atribuidos a las acciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	% total de derechos de voto	% derechos de voto <u>que pueden ser transmitidos</u> a través de instrumentos financieros
DON JAVIER GARCÍA-CARRANZA BENJUMEA	ALDER PROPERTY, S.L.	0,017%	-	0,017%	-
DON JUAN MARÍA AGUIRRE GONZALO	BLANIGRO, S.L	0,002%	-	0,002%	-

Observaciones

A.4 Indique, en su caso, las relaciones de índole familiar, comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, en la medida en que sean conocidas por la sociedad, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario, excepto las que se informen en el apartado A.6:

Nombre o denominación social relacionados	Tipo de relación	Breve descripción

- A.5 Indique, en su caso, las relaciones de índole comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, y la sociedad y/o su grupo, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

Nombre o denominación social relacionados	Tipo de relación	Breve descripción
Banco Santander, S.A.	Societaria	Banco Santander ostenta una participación significativa en la Sociedad

- A.6 Describa las relaciones, salvo que sean escasamente relevantes para las dos partes, que existan entre los accionistas significativos o representados en el consejo y los consejeros, o sus representantes, en el caso de administradores persona jurídica.

Explique, en su caso, cómo están representados los accionistas significativos. En concreto, se indicarán aquellos consejeros que hubieran sido nombrados en representación de accionistas significativos, aquellos cuyo nombramiento hubiera sido promovido por accionistas significativos, o que estuvieran vinculados a accionistas significativos y/o entidades de su grupo, con especificación de la naturaleza de tales relaciones de vinculación. En particular, se mencionará, en su caso, la existencia, identidad y cargo de miembros del consejo, o representantes de consejeros, de la sociedad cotizada, que sean, a su vez, miembros del órgano de administración, o sus representantes, en sociedades que ostenten participaciones significativas de la sociedad cotizada o en entidades del grupo de dichos accionistas significativos.

Nombre o denominación social del consejero o representante, vinculado	Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado	Denominación social de la sociedad del grupo del accionista significativo	Descripción relación/ cargo
DON JAVIER GARCÍA-CARRANZA BENJUMEA	Banco Santander, S.A.	Banco Santander, S.A.	Director General Adjunto del Banco Santander
DOÑA FRANCISCA ORTEGA HERNÁNDEZ-AGERO	Banco Santander, S.A.	Banco Santander, S.A.	Responsable del Departamento de grandes clientes de Banca Comercial dentro del Área de

			Reestructuraciones y Participaciones Corporativas

Observaciones

A.7 Indique si han sido comunicados a la sociedad pactos parasociales que la afecten según lo establecido en los artículos 530 y 531 de la Ley de Sociedades de Capital. En su caso, descríbalos brevemente y relacione los accionistas vinculados por el pacto:

Sí ☒

No ☐

Intervinientes del pacto parasocial	% de capital social afectado	Breve descripción del pacto	Fecha de vencimiento del pacto, si la tiene
Banco Santander, S.A. y la Sociedad	22,268%	Ver "Observaciones"	

Observaciones
Con anterioridad existió un pacto por el que Banco Santander, S.A., Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. y Banco Popular Español, S.A. se comprometían a no transmitir acciones o derechos de voto de Merlin Properties, SOCIMI, S.A: durante un periodo de seis (6) meses a contar desde la inscripción de la escritura de escisión de Metrovacesa, S.A., es decir, desde el 26 de octubre de 2016. Dicho pacto estuvo vigente durante 4 meses del ejercicio 2017. El pacto sigue vigente en lo relativo a venta de paquetes de acciones superiores al 2% del capital social en el sentido de recoger un procedimiento para una transmisión ordenada de dicha participación.

Indique si la sociedad conoce la existencia de acciones concertadas entre sus accionistas. En su caso, descríbalas brevemente:

Sí ☐

No ☒

Intervinientes acción concertada	% de capital social afectado	Breve descripción del concierto	Fecha de vencimiento del concierto, si la tiene

Observaciones

En el caso de que durante el ejercicio se haya producido alguna modificación o ruptura de dichos pactos o acuerdos o acciones concertadas, indíquelo expresamente:

A.8 Indique si existe alguna persona física o jurídica que ejerza o pueda ejercer el control sobre la sociedad de acuerdo con el artículo 5 de la Ley del Mercado de Valores. En su caso, identifíquela:

Sí ☐

No ☒

Nombre o denominación social

Observaciones

A.9 Complete los siguientes cuadros sobre la autocartera de la sociedad:

A fecha de cierre del ejercicio:

Número de acciones directas	Número de acciones indirectas (*)	% total sobre capital social
5.077.369	-	1,0808%

Observaciones

(*) A través de:

Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de acciones directas
Total:	

Observaciones

Explique las variaciones significativas habidas durante el ejercicio:

Explique las variaciones significativas
Durante el ejercicio 2019 Merlin ha adquirido 52.776 acciones propias y, a su vez, transmitido 1.125.407 acciones propias.

A.10 Detalle las condiciones y plazo del mandato vigente de la junta de accionistas al consejo de administración para emitir, recomprar o transmitir acciones propias.

La Junta General Ordinaria en su reunión de fecha 10 de abril de 2019 acordó autorizar la adquisición derivativa de acciones propias por parte de la Sociedad o sociedades de su grupo, cumpliendo los requisitos y limitaciones establecidos en la legislación vigente en cada momento todo ello en los términos siguientes:

-Modalidades de adquisición: las adquisiciones podrán realizarse directamente por la Sociedad o indirectamente a través de sociedades de su grupo, y las mismas podrán formalizarse, en una o varias veces, mediante compraventa, permuta o cualquier otro negocio jurídico válido en Derecho.

- Número máximo de acciones a adquirir: el valor nominal de las acciones a adquirir, sumado, en su caso, al de las que ya se posean, directa o indirectamente, no excederá del porcentaje máximo legalmente permitido en cada momento.

- Contravalor máximo y mínimo: el precio de adquisición por acción será como mínimo el valor nominal y como máximo el de cotización en Bolsa en la fecha de adquisición.

- Duración de la autorización: esta autorización se otorga por un plazo de cinco años.

Asimismo, y a los efectos de lo dispuesto por el párrafo segundo de la letra a) del artículo 146.1 de la Ley de Sociedades de Capital, se deja expresa constancia de que se otorga expresa autorización para la adquisición de acciones de la Sociedad por parte de cualquiera de sus filiales, en los mismos términos antes referidos.

La autorización incluye también la adquisición de acciones que, en su caso, hayan de ser entregadas directamente a los trabajadores o administradores de la Sociedad o sociedades de su grupo, como consecuencia del ejercicio de derechos de opción de que aquellos sean titulares o para la liquidación y pago a los mismos de planes de incentivos basados en entrega de acciones.

Esta autorización deja sin efecto la otorgada por la Junta General de la Sociedad, el pasado 7 de mayo de 2018, en la parte no utilizada.

A.11 Capital flotante estimado:

	%
Capital Flotante estimado	73,164%

Observaciones

A.12 Indique si existe cualquier restricción (estatutaria, legislativa o de cualquier índole) a la transmisibilidad de valores y/o cualquier restricción al derecho de voto. En particular, se comunicará la existencia de cualquier tipo de restricciones que puedan dificultar la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado, así como aquellos regímenes de autorización o comunicación previa que, sobre las adquisiciones o transmisiones de instrumentos financieros de la compañía, le sean aplicables por normativa sectorial.

Sí ☒

No ☐

Descripción de las restricciones
En cuanto a los Estatutos Sociales, si bien estos no regulan ninguna restricción a la transmisión de acciones, en su artículo 8 se recoge una denominada “prestación accesorio” en virtud de la cual se derivan las siguientes obligaciones para los accionistas de la sociedad: Obligaciones de información de accionistas titulares de participaciones significativas De acuerdo con el artículo 8 de los Estatutos Sociales de la Sociedad todo accionista que (i) sea titular de acciones de la Sociedad en porcentaje igual o superior al 5% del capital social, o de aquel porcentaje de participación que prevea el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o la norma que lo sustituya, para el devengo por la Sociedad del gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades (la Participación Significativa); o (ii) adquiera acciones que supongan alcanzar, con las que ya posee, una Participación Significativa en el capital de la Sociedad, deberá comunicar estas circunstancias al Consejo de Administración. El porcentaje de participación igual o superior al 5% del capital al que se refiere el apartado precedente se entenderá (i) automáticamente modificado si variase el que figura previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o norma que lo sustituya, y, por tanto, (ii) reemplazado por el que se recoja en cada momento en la referida normativa. Igualmente, todo accionista que haya alcanzado esa Participación Significativa en el capital social de la Sociedad, deberá comunicar al Consejo de Administración cualquier adquisición posterior, con independencia del número de acciones adquiridas. Igual declaración a las indicadas en los apartados precedentes deberá además facilitar cualquier persona que sea titular de derechos económicos sobre acciones de la Sociedad, incluyendo en todo caso aquellos titulares indirectos de acciones de la Sociedad a través de intermediarios financieros que aparezcan formalmente legitimados como accionistas en virtud del registro contable pero que actúen por cuenta de los indicados titulares. Junto con la comunicación prevista en los apartados precedentes, el accionista, o el titular de los derechos económicos, afectado deberá facilitar al Secretario del Consejo de la Sociedad: (i) un certificado de residencia a efectos del correspondiente impuesto personal sobre la renta expedido por las autoridades competentes de su país de residencia. En aquellos casos en los que el accionista resida en un país con el que España haya suscrito un convenio para evitar la doble imposición en los impuestos que gravan la renta, el certificado de residencia deberá reunir las características que prevea el correspondiente convenio para la aplicación de sus beneficios; y (ii) un certificado expedido por persona con poder bastante acreditando el tipo de gravamen al que está sujeto para el accionista el dividendo

distribuido por la Sociedad, junto con una declaración de que el accionista titular es beneficiario efectivo de tal dividendo.

El accionista o titular de derechos económicos obligado deberá entregar a la Sociedad este certificado dentro de los diez días naturales siguientes a la fecha en la que la Junta General o en su caso el Consejo de Administración acuerde la distribución de cualquier dividendo o de cualquier importe análogo (reservas, etc.).

Si el obligado a informar incumpliera la obligación de información configurada en los apartados precedentes, el Consejo de Administración podrá presumir que el dividendo está exento o que tributa a un tipo de gravamen inferior al previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o la norma que lo sustituya.

Alternativamente, el Consejo de Administración podrá solicitar, con cargo al dividendo que corresponda al accionista, un informe jurídico a un despacho de abogados de reconocido prestigio en el país en el que el accionista resida para que se pronuncie sobre la sujeción a gravamen de los dividendos que distribuya la Sociedad.

El gasto ocasionado a la Sociedad será exigible el día anterior al pago del dividendo.

Obligaciones de información de accionistas sujetos a regímenes especiales

El citado artículo 8 de los Estatutos Sociales establece que todo accionista que, como inversor, se encuentre sujeto en su jurisdicción de origen a cualquier clase de régimen jurídico especial en materia de fondos de pensiones o planes de beneficios, deberá comunicar dicha circunstancia al Consejo de Administración.

Igualmente, todo accionista que se encuentre en la situación descrita en el párrafo anterior deberá comunicar al Consejo de Administración cualquier adquisición o transmisión posterior, con independencia del número de acciones adquiridas o transmitidas.

Igual declaración a las indicadas en los apartados precedentes deberá además facilitar cualquier persona que sea titular de derechos económicos sobre acciones de la Sociedad, incluyendo en todo caso aquellos titulares indirectos de acciones de la Sociedad a través de intermediarios financieros que aparezcan formalmente legitimados como accionistas en virtud del registro contable pero que actúen por cuenta de los indicados titulares.

La Sociedad, mediante notificación por escrito (un **Requerimiento de Información**) podrá exigir a cualquier accionista o a cualquier otra persona con un interés conocido o aparente sobre las acciones de la Sociedad, que le suministre por escrito la información que la Sociedad le requiera y que obre en conocimiento del accionista u otra persona, en relación con la titularidad efectiva de las acciones en cuestión o el interés sobre las mismas (acompañado, si la Sociedad así lo exige, por una declaración formal o notarial y/o por pruebas independientes), incluida (sin perjuicio de la generalidad de cuanto antecede) cualquier información que la Sociedad juzgue necesaria o conveniente a efectos de determinar si dichos accionistas o personas son susceptibles de encontrarse en la situación descrita en el primer párrafo de este apartado referente a Obligaciones de información de accionistas sujetos a regímenes especiales.

La Sociedad podrá efectuar un Requerimiento de Información en cualquier momento y podrá enviar uno o más Requerimientos de Información al mismo accionista o a otra persona con respecto a las mismas acciones o a intereses sobre las mismas acciones.

Sin perjuicio de las obligaciones que se regulan en el artículo 8.2 de los Estatutos, la Sociedad supervisará las adquisiciones y transmisiones de acciones que se efectúen, y adoptará las medidas que resulten oportunas para evitar los perjuicios que en su caso pudieran derivarse para la propia Sociedad o sus accionistas de la aplicación de la normativa vigente en materia de fondos de pensiones o planes de beneficios que pueda afectarles en sus respectivas jurisdicciones.

La obligación indemnizatoria prevista en el artículo 55 de los Estatutos tendrá asimismo la consideración de prestación accesoria a los efectos de lo previsto en el artículo 8.

A.13 Indique si la junta general ha acordado adoptar medidas de neutralización frente a una oferta pública de adquisición en virtud de lo dispuesto en la Ley 6/2007.

Sí ☐

No ☒

En su caso, explique las medidas aprobadas y los términos en que se producirá la ineficiencia de las restricciones:

Explique las medidas aprobadas y los términos en que se producirá la ineficiencia

A.14 Indique si la sociedad ha emitido valores que no se negocian en un mercado regulado en la Unión Europea.

Sí ☐

No ☒

En su caso, indique las distintas clases de acciones y, para cada clase de acciones, los derechos y obligaciones que confiera.

Indique las distintas clases de acciones

B JUNTA GENERAL

B.1 Indique y, en su caso detalle, si existen diferencias con el régimen de mínimos previsto en la Ley de Sociedades de Capital (LSC) respecto al quórum de constitución de la junta general.

Sí ☐

No ☒

	% de quórum distinto al establecido en art. 193 LSC para supuestos generales	% de quórum distinto al establecido en art. 194 LSC para los supuestos especiales del art. 194 LSC
Quórum exigido en 1ª convocatoria		
Quórum exigido en 2ª convocatoria		

Descripción de las diferencias

B.2 Indique y, en su caso, detalle si existen diferencias con el régimen previsto en la Ley de Sociedades de Capital (LSC) para la adopción de acuerdos sociales:

Sí ☒

No ☐

Describa en qué se diferencia del régimen previsto en la LSC.

	Mayoría reforzada distinta a la establecida en el artículo 201.2 LSC para los supuestos del 194.1 LSC	Otros supuestos de mayoría reforzada
% establecido por la entidad para la adopción de acuerdos		50,01%

Describa las diferencias
La Ley establece para supuestos diferentes a los del artículo 194 LSC que los acuerdos se adopten por mayoría simple de votos de accionistas presentes o representados. En los Estatutos Sociales dicha mayoría está establecida en el voto mayoritario de los accionistas presentes o representados en la junta general.

B.3 Indique las normas aplicables a la modificación de los estatutos de la sociedad. En particular, se comunicarán las mayorías previstas para la modificación de los estatutos, así como, en su caso, las normas previstas para la tutela de los derechos de los socios en la modificación de los estatutos.

El procedimiento de modificación de Estatutos Sociales, así como las normas aplicables para la tutela de los derechos de los accionistas en la modificación de los Estatutos Sociales se rige por lo previsto en la Ley de Sociedades de Capital.

B.4 Indique los datos de asistencia en las juntas generales celebradas en el ejercicio al que se refiere el presente informe y los de los dos ejercicios anteriores:

	Datos de asistencia				
Fecha junta general	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia		Total
			Voto electrónico	Otros	
26/04/2017	3,193%	71,655%	0,00%	3,742%	78,590%
De los que Capital flotante:	2,76%	43,17%		3,742%	49,67%
7/05/2018	0,840%	78,659%	0,00%	0,911%	80,410%
De los que Capital flotante:	0,36%	50,90%		0,911%	52,17%

10/04/2019	1,817%	75,646%	0,001%	0,909%	78,372%
De los que Capital flotante:	1,247%	48,669	0,001%	0,909%	50,826%

Observaciones

B.5 Indique si en las juntas generales celebradas en el ejercicio ha habido algún punto del orden del día que, por cualquier motivo, no haya sido aprobado por los accionistas:

Sí ☐

No ☒

Puntos del orden del día que no se han aprobado	% voto en contra (*)

(*) Si la no aprobación del punto es por causa distinta del voto en contra, se explicará en la parte de texto y en la columna de “% voto en contra” se pondrá “n/a”.

B.6 Indique si existe alguna restricción estatutaria que establezca un número mínimo de acciones necesarias para asistir a la junta general, o para votar a distancia:

Sí ☒

No ☐

Números de acciones necesarias para asistir a la junta general	500
Números de acciones necesarias para votar a distancia	0

Observaciones
Para la asistencia a las juntas se exige un número de acciones equivalente al menor de: (i) quinientas (500) acciones; o (ii) un número de acciones que represente un uno por mil (1/1.000) del capital social.

B.7 Indique si se ha establecido que determinadas decisiones, distintas a las establecidas por Ley, que entrañan una adquisición, enajenación, la aportación a otra sociedad de activos esenciales u otras operaciones corporativas similares, deben ser sometidas a la aprobación de la junta general de accionistas.

Sí ☐

No ☒

Explicaciones de las decisiones que se deben someter a la junta, distintas a las establecidas por Ley

B.8. Indique la dirección y modo de acceso a la página web de la sociedad a la información sobre gobierno corporativo y otra información sobre las juntas

generales que deba ponerse a disposición de los accionistas a través de la página web de la Sociedad.

La información sobre el gobierno corporativo de la Sociedad se encuentra en la página web de la Sociedad: <http://www.merlinproperties.com/gobierno-corporativo/>

C ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD

C.1 Consejo de administración

C.1.1 Número máximo y mínimo de consejeros previstos en los estatutos sociales y el número fijado por la junta general:

Número máximo de consejeros	15
Número mínimo de consejeros	3
Número de consejeros fijado por la junta	12

Observaciones

C.1.2 Complete el siguiente cuadro con los miembros del consejo:

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Categoría del consejero	Cargo en el consejo	Fecha primer nombramiento	Fecha último nombramiento	Procedimiento de elección	Fecha de nacimiento
Francisco Javier García-Carranza Benjumea	---	Dominical	Presidente	15 septiembre 2016	10 de abril de 2019	Votación en Junta de Accionistas	08/12/1971
Ismael Clemente Orrego	----	Ejecutivo	Vicepresidente y Consejero Delegado	27 mayo 2014	7 mayo 2018	Votación en Junta de Accionistas	15/05/1970
Miguel Ollero Barrera	----	Ejecutivo	Consejero Ejecutivo	27 mayo 2014	7 mayo 2018	Votación en Junta de Accionistas	14/11/1969
Emilio Novela Berlin	----	Independiente	Consejero	7 mayo 2018	7 mayo 2018	Votación en Junta de Accionistas	03/07/1951
Ana García Fau	----	Independiente	Consejero	6 junio 2014	7 mayo 2018	Votación en Junta de Accionistas	03/11/1968

George Donald Johnston	----	Independiente	Consejero Coordinador	11 junio 2014	7 mayo 2018	Votación en Junta de Accionistas	24/06/1955
Fernando Javier Ortiz Vaamonde	----	Independiente	Consejero	6 junio 2014	7 mayo 2018	Votación en Junta de Accionistas	19/04/1969
María Luisa Jordá Castro	----	Independiente	Consejero	10 junio 2014	7 mayo 2018	Votación en Junta de Accionistas	11/11/1963
John Gómez Hall	---	Independiente	Consejero	31 agosto 2015	7 mayo 2018	Votación en Junta de Accionistas	08/02/1934
Juan María Aguirre Gonzalo	---	Independiente	Consejero	15 septiembre 2016	10 de abril de 2019	Votación en Junta de Accionistas	05/12/1962
Pilar Cavero Mestre	---	Independiente	Consejero	15 septiembre 2016	10 de abril de 2019	Votación en Junta de Accionistas	12/10/1959
Francisca Ortega Hernández-Agero	---	Dominical	Consejero	15 septiembre 2016	10 de abril de 2019	Votación en Junta de Accionistas	26/12/1962

Número total de consejeros	12

Indique las bajas que, ya sea por dimisión, destitución o por cualquier otra causa, se hayan producido en el consejo de administración durante el periodo sujeto a información:

Nombre o denominación social del consejero	Categoría del consejero en el momento de cese	Fecha del último nombramiento	Fecha de baja	Comisiones especializadas de las que era miembro	Indique si la baja se ha producido antes del fin del mandato
				-	

Causa de la baja y otras observaciones

C.1.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo y su distinta categoría:

CONSEJEROS EJECUTIVOS

Nombre o denominación del consejero	Cargo en el organigrama de la sociedad	Perfil
Ismael Clemente Orrego	Vice-Presidente y Consejero Delegado	D. Ismael Clemente cuenta con una experiencia como profesional del sector inmobiliario de más de 20 años. Ha trabajado en Arthur Andersen Asesores Legales y Tributarios (actualmente Garrigues), Bankers Trust y en el grupo Deutsche Bank, como Director General, habiendo participado en transacciones con un volumen total aproximado de 5.000 millones de euros en toda la tipología de activos inmobiliarios. Entre ellas, cabe destacar la venta y leaseback de la cartera Tree, la mayor transacción inmobiliaria en Europa en 2009. Desde la salida a Bolsa de Merlin, ha liderado dos de las mayores operaciones del sector en España como son la adquisición de Testa y el acuerdo de integración de Metrovacesa, dos operaciones que han llevado a Merlin Properties a convertirse en una inmobiliaria líder en España. El Sr. Clemente es licenciado en Derecho y Administración de Empresas por ICADE (E-3), profesor en el programa MRE del Instituto de Empresa y miembro del Spanish Council del Urban Land Institute (ULI).
Miguel Ollero Barrera	Director General Corporativo y COO	D. Miguel Ollero cuenta con una experiencia como profesional del sector inmobiliario desde 2005. Ha trabajado en Arthur Andersen, FCC Construcción, Deutsche Bank M&A y en RREEF, como Director General. En RREEF participó en operaciones con un valor agregado de aproximadamente 4.000 millones de euros, desde inversiones Core hasta Opportunity, y en la posterior gestión de los activos adquiridos. Asimismo, desempeñó un papel fundamental en la estructuración y constitución de cinco vehículos de inversión para la Península Ibérica y Marruecos, en cooperación con la división de Private Wealth Management de Deutsche Bank. El Sr. Ollero es licenciado en Derecho y Administración de Empresas, con especialización en Finanzas, por ICADE (E-3).

Número total de consejeros ejecutivos	2
% sobre el total del consejo	16,67%

Observaciones

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES

Nombre o denominación del consejero	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento	Perfil
Francisco Javier García-Carranza Benjumea	Banco Santander, S.A.	<u>Comisiones a las que pertenece:</u> Comisión de Nombramientos y Comisión de Retribuciones <u>Formación:</u> El Sr. García-Carranza es licenciado en Administración de Empresas por la Universidad Carlos III de Madrid. <u>Experiencia profesional</u> D. Javier Garcia-Carranza Benjumea es actualmente Group Senior Executive Vice-President de Banco Santander como Responsable Global del Banco Santander del área de Reestructuraciones, Participaciones industriales, Situaciones Especiales, Ventas de Cartera y Nuevos Negocios Antes de unirse al Banco Santander en febrero de 2016, trabajó durante 17 años en Morgan Stanley en el área de principal investments, Banca de Inversion y Asesoramiento Inmobiliario siendo responsable de este negocio para Europa, Norte de Africa y Oriente Medio (EMEA), con base en Londres, como Co-Head of the Real Estate investment banking business. Ha liderado operaciones de Fusiones y Adquisiciones (M&A) por más de \$125 Bn y transacciones de financiación de equity y deuda por más de \$100 mil millones. <u>Nombramientos externos actuales</u> Igualmente, pertenece a los consejos de Administración de Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria S.A (Sareb) (consejero y miembro de la comisión ejecutiva), Metrovacesa S.A. (consejero), Quasar Investement 2017 S.L (Consejero) Landmark Iberia (Consejero), Santander España (Consejero) Santander México (Consejero), miembro de la Comisión Ejecutiva Global de Riesgos de Banco Santander S.A y Consejero en Deva Capital Holding Company S.L y Deva Capital Management Company S.L.

Francisca Ortega Hernández-Agero	Banco Santander, S.A.	<u>Comisiones a las que pertenece:</u> Comisión de auditoría y control <u>Formación:</u> Dña. Francisca Ortega Hernández-Agero Es licenciada en Ciencias Económicas y Empresariales por CUNEF, y MBA por el IESE. <u>Experiencia profesional</u> Dña. Francisca Ortega Hernández-Agero inicia carrera profesional en la Caja Naval de Crédito como Responsable del Departamento de Riesgos e Inversiones. En el año 1990 asume la Dirección Financiera de PBI Gestión Agencia de Valores, filial de Bearbull Internacional, siendo responsable también de la gestión de fondos de compañías extranjeras en España. En 1996 entra en Banco Central Hispano como responsable de Riesgos de Banca Corporativa pasando posteriormente, ya como Banco Santander a llevar el Área de Financiación de Adquisiciones y el Área de Seguimiento y Control de Gestión de Financiaciones Estructuradas. Desde el año 2009 es responsable del Departamento de grandes clientes de Banca Comercial dentro del Área de Reestructuraciones y Participaciones Corporativas, incorporando, a partir del 2018 la gestión de los clientes de Corporate Investment Banking en España y la coordinación de los clientes internacionales. Head of Global Credit Watch – Área de Reestructuraciones y Participaciones Corporativas. <u>Nombramientos externos actuales</u> Actualmente es Consejera de PBI Gestión Agencia de Valores y consejera de Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (Sareb)

Número total de consejeros dominicales	2
% sobre el total del consejo	16,67%

Observaciones

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

Nombre o denominación del consejero	Perfil
Ana García Fau	<u>Comisiones a las que pertenece:</u> Comisión de auditoría y control. <u>Formación</u> Licenciada en Derecho y Empresariales por Universidad Pontificia Comillas, ICADE, (E-3, especialidad financiera) y tiene un MBA del Massachusetts Institute of Technology (Sloan, MIT). <u>Experiencia profesional:</u> Trabajó más de 20 años en compañías como McKinsey & Co., Goldman Sachs, Grupo Telefónica y Grupo Yell. Durante su etapa profesional en el Grupo Telefónica ocupó varias responsabilidades ejecutivas en TPI Páginas Amarillas, como Directora General Financiera y Directora General de Desarrollo Corporativo, siendo a su vez miembro del Consejo de Administración de varias de sus filiales. En Yell/hibu fue CEO para España, Latinoamérica y el mercado hispano de EEUU, miembro de su Comité ejecutivo internacional, así como Directora General de Desarrollo Corporativo y Estrategia a nivel global, con responsabilidad sobre la transformación digital del negocio. <u>Nombramientos externos actuales:</u> Consejera independiente de Eutelsat Communications, S.A., compañía francesa cotizada en la Bolsa de París, Euronext, que opera en el sector de satélites de comunicación. Presidente de la Comisión de Retribuciones. Consejera independiente de Technicolor, S.A., compañía francesa cotizada en la Bolsa de París, Euronext, que opera en el sector de tecnología para medios y entretenimiento. Presidente de la Comisión de Nombramientos y Buen Gobierno. Vocal de la Comisión de Auditoría. Consejera independiente de Gestamp Automoción S.A., compañía española cotizada, fabricante de componentes de automoción. Vocal de la Comisión de Auditoría.
G. Donald Johnston	<u>Comisiones a las que pertenece:</u> Comisión de nombramientos y Comisión de retribuciones. <u>Experiencia profesional</u> Consejero Delegado del grupo Europeo de M&A en Deutsche Bank desde 1999 hasta 2005. Presidente del mismo grupo de 2005 hasta 2010. Miembro del Comité Europeo de Dirección y del Comité de Operaciones de la división de Finanzas Corporativa del Deutsche Bank.

	Fue Miembro del Consejo de Administración de Bankers Trust International y Miembro del Comité de Dirección. Entró en Bankers Trust como Responsable Europeo de M&A en 1992 y se convirtió en co-responsable del Banco de Inversión en Europa, mientras seguía gestionando BT Wolfensohn. Trabajó en Salomon Brothers durante 11 años donde era responsable de la división de banca de inversión para España, Austria, Italia y Portugal. <u>Nombramientos externos:</u> Miembro del Consejo de Administración de Acerinox y presidente de su Comisión de Auditoría y Control; y miembro del Consejo de Administración de Banco Sabadell, presidente de la Comisión de Riesgos y miembro de la Comisión de Retribuciones.
Fernando Ortiz Vaamonde	<u>Comisiones a las que pertenece:</u> Comisión de retribuciones (de la que es presidente). <u>Formación</u> Licenciado en Derecho y Empresariales por ICADE (E-3). <u>Experiencia profesional:</u> Accionista fundador y Presidente Ejecutivo de ProA Capital de Inversiones S.G.E.I.C., uno de las mayores gestoras de capital privado (private equity) en España con más de 800 millones de euros en gestión. Ha sido socio del grupo N+1 y miembro de su Comité de Dirección. Fue Director de Inversiones en BBVA y responsable de un vehículo inversor especializado en la inversión en empresas de internet y nuevas tecnologías. Previamente, fue Director de Corporate Finance en ING Barings. D. Fernando Ortiz inició su carrera profesional como asesor fiscal y legal en Arthur Andersen Asesores Legales y Tributarios, hoy Garrigues. <u>Nombramientos externos:</u> Entre otras y en representación de los Fondos ProA, es o ha sido Consejero de Grupo Vips, Ibermática, Avizor, Eugin, Moyca y SABA y Pastas Gallo.
María Luisa Jordá Castro	<u>Comisiones a las que pertenece:</u> Comisión de auditoría y control. <u>Formación</u> Licenciada en Ciencias Empresariales; master en Dirección de Empresas por el Instituto de Empresa y por Centro Estudios Financieros (1985-1987) y Master en Digital Business por The

	Valley Business School (2016-2017). Curso de Business Angel por Deusto Business School Madrid (2018) Es Miembro del Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) y Miembro del Instituto de Consejeros y Administradores (ICA) <u>Experiencia profesional:</u> Ha desempeñado diversos puestos ejecutivos en sus 30 años de carrera profesional perteneciendo a los distintos Comités de Dirección, de Inversiones y de Auditoría. Ha sido Directora General Económico-Financiera en el Grupo Deoleo hasta febrero 2015, Directora de Auditoría Interna de SOS Corporación Alimentaria (ahora denominado Deoleo, S.A.), Directora de Auditoría Interna y Gobierno Corporativo en Metrovacesa, Directora de Finanzas e Inversiones en la Corporación Empresarial ONCE, Directora Económico-Financiera del Grupo Alimentos y Aceites S.A. Directora Económico-Financiera en Testa (anteriormente denominada Prima Inmobiliaria) y Grupo Ayco (anteriormente denominada Inmobiliaria Alcázar). Ha sido miembro del Consejo de Jazztel desde noviembre 2009 hasta marzo de 2016 y Vocal de la Comisión de Auditoría. Ha sido presidente de la Comisión de Auditoría de Jazztel desde octubre 2011 a julio 2015. Ha sido miembro del Consejo de Administración y vocal de la Comisión de Auditoría y Control de Tubos Reunidos, S.A. desde mayo y junio de 2015, respectivamente hasta septiembre de 2016. Ha sido miembro de la Junta de Gobierno y vocal del Comité de Auditoría del Instituto de Consejeros y Administradores (ICA) desde junio de 2013 hasta diciembre 2016. Ha sido miembro del Consejo de Administración del Banco Europeo de Finanzas (filial 100 % Unicaja), siendo Presidente de la Comisión de Auditoría y Riesgos desde mayo 2018 hasta marzo 2019. <u>Nombramientos externos actuales:</u> Miembro del Consejo de Administración de Orange España, S.A. desde marzo 2016 y Vocal de la Comisión de Auditoría. Consejera independiente de Grupo Bimbo en México (sociedad cotizada) y Vocal de la Comisión de Auditoría y prácticas Societarias desde abril de 2016. Miembro del Consejo de Administración de Bankinter, y Vocal de la Comité de Riesgos y del Comité de Auditoría y Cumplimiento Normativo desde marzo de 2019.

	Miembro del Comité Técnico Asesor del Instituto de Auditores Internos de España desde septiembre de 2017 y presidente del Comité desde septiembre de 2019.
John Gómez Hall	<u>Formación</u> Licenciado en Arquitectura por la escuela de Hammersmith, afiliada a la Universidad de Londres. Miembro del Royal Institute of British Architects y F.R.I.C.S. <u>Experiencia profesional:</u> Acumula más de 50 años de experiencia en el mercado inmobiliario español, ocupando puestos directivos en varias de las principales sociedades inmobiliarias en España. El señor Gómez-Hall ha sido Consejero Delegado de Hines España, filial de Hines. Previamente el Sr. Gómez-Hall fue el Consejero Delegado y fundador de Prima Inmobiliaria, cotizada desde 1998. La compañía desarrolló y adquirió una cartera de activos de más de 300.000 m2 de superficie bruta arrendable, en diferentes tipos de activos, predominantemente oficinas. La compañía fue adquirida por Vallehermoso en 2001 y se cambió su denominación a Testa Inmuebles en Renta, S.A. <u>Nombramientos externos:</u> Ha sido consejero de Servihabitat y asesor de TPG Capital.

Juan María Aguirre	<u>Comisiones a las que pertenece:</u> Presidente de Comisión de auditoría y control <u>Formación</u> Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad Pontificia de Comillas (ICADE), y Master en Dirección Financiera por el Instituto de Empresa. <u>Experiencia profesional:</u> D. Juan María Aguirre Gonzalo cuenta con una carrera profesional de la cual gran parte ha estado vinculada al área financiera, ocupando puestos de responsabilidad en el Departamento de Riesgos, Administración y Planificación de Banco de Progreso, S.A. (1985/1988), y posteriormente como Director Financiero de Entidad de Financiación y Leasing de Mercedes-Benz (1989/1990). En el año 1990 se incorpora a Torreal, S.A. como consejero y Director General. Durante su paso por Torreal, y hasta su salida en el año 2005, fue responsable de inversiones financieras e inmobiliarias del Grupo Torreal y miembro del Consejo de Administración de compañías participadas por Torreal. Desde el año 2006, es socio y Director General de Quantica Asesores, S.A: Asesoramiento financiero a Grupos Familiares e Institucionales, y también ha sido consejero de Testa Inmuebles en Renta, SOCIMI, S.A. y de BBVA Elcano SCR. <u>Nombramientos externos actuales</u> Es consejero independiente de SACYR S.A., donde es también consejero coordinador, miembro de la Comisión Ejecutiva y miembro de la Comisión de Auditoría.
Pilar Cavero Mestre	<u>Comisiones a las que pertenece:</u> Comisión de nombramientos y Comisión de retribuciones. <u>Formación</u> Licenciada en Derecho por la Universidad Complutense de Madrid. Master en Relaciones Industriales y Master en la Escuela de Práctica Jurídica. Master por el IESE, PDD específico para los Socios de la Firma. En 2007 realizo en la Harvard Business School, el programa “leading professional service firms”. Cuenta con el Diploma profesional de Consejera del IC-A. Es profesora del IESE en el Curso sobre Consejeras y Consejables desde el 2008. <u>Experiencia profesional:</u> Dña. Pilar Cavero Mestre cuenta con una dilatada experiencia profesional en el mundo de la abogacía. Entre 1980 y 1986 fue letrado en la Asociación de Cajas de Ahorros para Relaciones Laborales. Posteriormente, entre 1986 y 1990 desempeñó funciones de abogado laboralista en el Despacho Internacional Fabregat y Bermejo, potenciando asimismo la generación de negocio del despacho en su conjunto.

	En 1990 se incorporó al Despacho Cuatrecasas como Socia Fundadora y Directora del Área Laboral de Cuatrecasas, y Socia cofundadora de Cuatrecasas Madrid. Desde 1999 y hasta 2008 fue miembro del Consejo de Administración de Cuatrecasas y de los distintos Comités de Organización y Dirección del Despacho. Desde 2011 fue Vicepresidenta Fundación Cuatrecasas, desempeñando labores de formación, cultura y otras actividades de potenciación de la reputación de la firma, representando al Despacho en Instituciones importantes. Desde 2012 es Socia Senior y adjunta a la Dirección General de Cuatrecasas Madrid con especial dedicación en Desarrollo de Negocio, representación institucional en Madrid y Socia referente en clientes estratégicos de la Firma. <u>Nombramientos externos actuales:</u> Consejera Independiente Abengoa y Presidenta de su Comisión de Nombramientos y Retribuciones.
Emilio Novela	<u>Comisiones a las que pertenece:</u> Comisión de nombramientos (de la que es presidente) <u>Formación</u> Ingeniero Industrial por la Universidad Politécnica de Madrid. <u>Experiencia profesional anterior:</u> Ha desempeñado diversos puestos ejecutivos en sus más de 40 años de carrera profesional, ocupando puestos ejecutivos y perteneciendo a Consejos de Administración, Comités de Dirección y Consejos Asesores. Ha sido Subdirector General del Banco del Comercio, Director General Económico y Financiero de Repsol, Director General del Banco Central Hispano y Vicepresidente y Consejero Delegado de la inmobiliaria cotizada Vallehermoso desde 1999 y hasta 2003. Vicepresidente de Banco Banif. Fue consejero de, entre otras, Vallehermoso, Banco Urquijo, Mercedes Leasing, Cortefiel, Spanair, Union Fenosa y Blackrock Asset Management. <u>Nombramientos externos actuales:</u> Consejero Coordinador de Talgo y Presidente de su Comisión de Auditoría.

Número total de consejeros independientes	8
% total del consejo	66,67%

Observaciones

Indique si algún consejero calificado como independiente percibe de la sociedad, o de su mismo grupo, cualquier cantidad o beneficio por un concepto distinto de la remuneración de consejero, o mantiene o ha mantenido, durante el último ejercicio, una relación de negocios con la sociedad o con cualquier sociedad de su grupo, ya sea en nombre propio o como accionista significativo, consejero o alto directivo de una entidad que mantenga o hubiera mantenido dicha relación.

No.

En su caso, se incluirá una declaración motivada del consejo sobre las razones por las que considera que dicho consejero puede desempeñar sus funciones en calidad de consejero independiente.

Nombre o denominación social del consejero	Descripción de la relación	Declaración motivada

OTROS CONSEJEROS EXTERNOS

Se identificará a los otros consejeros externos y se detallarán los motivos por los que no se puedan considerar dominicales o independientes y sus vínculos, ya sea con la sociedad, sus directivos, o sus accionistas:

Nombre o denominación social del consejero	Motivos	Sociedad, directivo o accionista con el que mantiene el vínculo	Perfil

Número total de otros consejeros externos	
% total del consejo	

Observaciones

Indique las variaciones que, en su caso, se hayan producido durante el periodo en la categoría de cada consejero:

Nombre o denominación social del consejero	Fecha del cambio	Categoría anterior	Categoría actual

Observaciones

C.1.4 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras al cierre de los últimos 4 ejercicios, así como la categoría de tales consejeras:

	Número de consejeras				% sobre el total de consejeros de cada categoría			
	Ejercicio t	Ejercicio t-1	Ejercicio t-2	Ejercicio t-3	Ejercicio t	Ejercicio t-1	Ejercicio t-2	Ejercicio t-3
Ejecutivas	0	0	0	0	---	---	---	---
Dominicales	1	1	1	1	50%	50%	50%	25%
Independientes	3	3	3	4	37,5%	37,5%	37,5%	44,44%
Otras Externas	---	---	---	---	---	---	---	---
Total:	4	4	4	5	33,33%	33,33%	33,33%	33,33%

Observaciones

C.1.5 Indique si la sociedad cuenta con políticas de diversidad en relación con el consejo de administración de la empresa por lo que respecta a cuestiones como, por ejemplo, la edad, el género, la discapacidad, o la formación y experiencia profesionales. Las entidades pequeñas y medianas, de acuerdo con la definición contenida en la Ley de Auditoría de Cuentas, tendrán que informar, como mínimo, de la política que tengan establecida en relación con la diversidad de género.

Sí ☐

No ☐

Políticas parciales ☒

En caso afirmativo, describa estas políticas de diversidad, sus objetivos, las medidas y la forma en que se ha aplicado y sus resultados en el ejercicio. También se deberán indicar las medidas concretas adoptadas por el consejo de administración y la comisión de nombramientos y retribuciones para conseguir una presencia equilibrada y diversa de consejeros.

En caso de que la sociedad no aplique una política de diversidad, explique las razones por las cuales no lo hace.

Descripción de las políticas, objetivos, medidas y forma en que se han aplicado, así como los resultados obtenidos.
MERLIN cuenta con una Política de selección de consejeros, aprobada por el Consejo de Administración, en aplicación de la Política General de Gobierno Corporativo, que asegura que las propuestas de nombramiento de consejeros de la Sociedad se fundamenten, además de en un análisis

previo de las necesidades del Consejo de Administración, en criterios objetivos que adolezcan de cualquier tipo de sesgo.

En este sentido, la Comisión de Nombramientos sigue un criterio de selección de los candidatos al Consejo de Administración totalmente objetivo, en atención a sus cualidades profesionales independientemente del género velando porque los procedimientos de selección de sus miembros favorezcan la diversidad de género, de experiencias de edad y de conocimientos y no adolezcan de sesgos implícitos que puedan implicar discriminación alguna, primando que los cargos recaigan en personas honorables, idóneas y de reconocida solvencia, competencia, experiencia, cualificación, formación, disponibilidad y compromiso con su función y primando el adecuado equilibrio del Consejo de Administración en su conjunto, para que enriquezca la toma de decisiones y aporte puntos de vista plurales al debate de los asuntos de su competencia.

Prueba de los principios de diversidad aplicados es que el Consejo de Administración de la Sociedad cuenta con una heterogeneidad de miembros en lo referente a formación, experiencia y edad y cuenta con un número de mujeres que supera el objetivo recogido en el Código de Buen Gobierno de las Sociedades Cotizadas para el ejercicio 2020 (la compañía actualmente dispone de un 33,33% de mujeres en el Consejo de Administración).

- C.1.6 Explique las medidas que, en su caso, hubiese convenido la comisión de nombramientos para que los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras, y que la compañía busque deliberadamente e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado y que permita alcanzar una presencia equilibrada de mujeres y hombres:

Explicación de las medidas
De acuerdo con el artículo 15.5 del Reglamento del Consejo, el Consejo de Administración y la Comisión de Nombramientos, dentro del ámbito de sus competencias, procurarán que la elección de candidatos recaiga sobre personas de reconocida solvencia, competencia y experiencia, debiendo extremar el rigor en relación con aquellas llamadas a cubrir los puestos de Consejero independiente previstos en el artículo 5 del Reglamento del Consejo.
En las decisiones adoptadas no han existido sesgos para la selección de consejeras (o de consejeros frente a consejeras), habiéndose propuesto para su participación en el consejo, cuando así ha procedido, mujeres que reunían el perfil profesional requerido.

Cuando a pesar de las medidas que, en su caso, se hayan adoptado, sea escaso o nulo el número de consejeras, explique los motivos que lo justifiquen:

Explicación de los motivos

- C.1.7 Explique las conclusiones de la comisión de nombramientos sobre la verificación del cumplimiento de la política de selección de consejeros. Y en particular, sobre cómo dicha política está promoviendo el objetivo de que en el año 2020 el número de consejeras represente, al menos, el 30% del total de miembros del consejo de administración.

En cada propuesta o informe sobre designación y reelección de miembros del Consejo de Administración, la comisión de nombramientos ha tomado en consideración el cumplimiento de la política de selección de consejeros. En cuanto a la promoción del número de consejeras, habida cuenta que, en la actualidad, se supera el objetivo de cumplimiento para 2020, no se considera necesario tomar medidas adicionales.

C.1.8 Explique, en su caso, las razones por las cuales se han nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial es inferior al 3% del capital:

Nombre o denominación social del accionista	Justificación

Indique si no se han atendido peticiones formales de presencia en el consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial es igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales. En su caso, explique las razones por las que no se hayan atendido:

Sí ☐

No ☒

Nombre o denominación social del accionista	Explicación

C.1.9 Indique, en el caso de que existan, los poderes y las facultades delegadas por el consejo de administración en consejeros o en comisiones del consejo:

Nombre o denominación social del consejero o comisión	Breve descripción
Ismael Clemente Orrego	Consejero Delegado con las facultades legalmente delegables y apoderado mancomunado.
Miguel Ollero Barrera	Apoderado mancomunado.

C.1.10 Identifique, en su caso, a los miembros del consejo que asuman cargos de administradores, representantes de administradores o directivos en otras sociedades que formen parte del grupo de la sociedad cotizada:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo	¿Tienes funciones ejecutivas?
Ismael Clemente Orrego	La Vital Centro Comercial y De Ocio S.L.	Administrador Mancomunado	Si
Ismael Clemente Orrego	Merlin Logística, S.L.U.	Administrador Mancomunado	Si

Ismael Clemente Orrego	Merlin Oficinas, S.L.U.	Administrador Mancomunado	Si
Ismael Clemente Orrego	Merlin Retail, S.L.U.	Administrador Mancomunado	Si
Ismael Clemente Orrego	Metroparque, SAU	Administrador Mancomunado	Si
Ismael Clemente Orrego	Parc Logistic De La Zona Franca, S.A.U.	Administrador Mancomunado	Si
Ismael Clemente Orrego	Paseo Comercial Carlos III, S.A.	Representante de Consejero	Si
Ismael Clemente Orrego	Sadorma 2003, SLU	Representante de Consejero	Si
Ismael Clemente Orrego	Sevisur Logistica, SAU	Administrador Mancomunado	Si
Ismael Clemente Orrego	Tree Inversiones Inmobiliarias Socimi, S.A.U.	Administrador Mancomunado	Si
Ismael Clemente Orrego	Varitelia Distribuciones S.L.U.	Administrador Mancomunado	Si
Ismael Clemente Orrego	Edificio 048 Magellepo, S.A.	Consejero	Si
Ismael Clemente Orrego	Edificio 160Arts, S.A.	Consejero	Si
Ismael Clemente Orrego	Forum Almada – Gestao de Centro Comercial S.U.Lda.	Consejero	Si
Ismael Clemente Orrego	Forum Almada II, SA	Consejero	Si
Ismael Clemente Orrego	MP Monumental, S.A.	Consejero	Si
Ismael Clemente Orrego	MP Torre A, S.A.	Consejero	Si
Ismael Clemente Orrego	MPCVI Compra e Venda Imobiliária, S.A.	Consejero	Si
Ismael Clemente Orrego	MPEP – Properties Escritórios Portugal, S.A.	Consejero	si

Ismael Clemente Orrego	Praça de Marques - Servicios Auxiliares, SA	Consejero	Si
Ismael Clemente Orrego	Promosete – Investimentos Imobiliários, S.A.	Consejero	Si
Ismael Clemente Orrego	Torre Dos Oceanus Investimentos Imobiliarios, S.A.	Consejero	Si
Ismael Clemente Orrego	VFX Logistica, S.A.	Consejero	Si
Miguel Ollero Barrera	La Vital Centro Comercial y De Ocio S.L.	Administrador Mancomunado	Si
Miguel Ollero Barrera	Merlin Logística, S.L.U.	Administrador Mancomunado	Si
Miguel Ollero Barrera	Merlin Oficinas, S.L.U.	Administrador Mancomunado	Si
Miguel Ollero Barrera	Merlin Retail, S.L.U.	Administrador Mancomunado	Si
Miguel Ollero Barrera	Metroparque, SAU	Administrador Mancomunado	Si
Miguel Ollero Barrera	Parc Logistic De La Zona Franca, S.A.U.	Administrador Mancomunado	Si
Miguel Ollero Barrera	Paseo Comercial Carlos III, S.A.	Representante de Consejero	Si
Miguel Ollero Barrera	Sevisur Logistica, SAU	Administrador Mancomunado	Si
Miguel Ollero Barrera	Tree Inversiones Inmobiliarias Socimi, S.A.U.	Administrador Mancomunado	Si
Miguel Ollero Barrera	Varitelia Distribuciones S.L.U.	Administrador Mancomunado	Si
Miguel Ollero Barrera	Edificio 048 Magellepo, S.A.	Consejero	Si
Miguel Ollero Barrera	Edificio 160Arts, S.A.	Consejero	Si
Miguel Ollero Barrera	Forum Almada – Gestao de Centro Comercial S.U.Lda.	Consejero	Si
Miguel Ollero Barrera	Forum Almada II, SA	Consejero	Si
Miguel Ollero Barrera	MP Monumental, S.A.	Consejero	Si
Miguel Ollero Barrera	MP Torre A, S.A.	Consejero	Si
Miguel Ollero Barrera	MPCVI Compra e Venda Imobiliária, S.A.	Consejero	Si
Miguel Ollero Barrera	MPEP – Properties Escritórios Portugal, S.A.	Consejero	si
Miguel Ollero Barrera	Praça de Marques - Servicios Auxiliares, SA	Consejero	Si
Miguel Ollero Barrera	Promosete – Investimentos Imobiliários, S.A.	Consejero	Si

Miguel Ollero Barrera	Torre Dos Oceanus Invetimentos Imobiliarios, S.A.	Consejero	Si
Miguel Ollero Barrera	VFX Logistica, S.A.	Consejero	Si

Observaciones

C.1.11 Detalle, en su caso, los consejeros o representantes de consejeros personas jurídicas de su sociedad, que sean miembros del consejo de administración o representantes de consejeros personas jurídicas de otras entidades cotizadas en mercados oficiales de valores distintas de su grupo, que hayan sido comunicadas a la sociedad:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo
G. Donald Johnston	Acerinox, S.A.	Consejero independiente Presidente de la Comisión de Auditoría y Control.
	Banco de Sabadell, S.A.	Miembro del Consejo de Administración Miembro de la Comisión de Riesgos Miembro de la Comisión de Retribuciones
María Luisa Jordá Castro	Grupo Bimbo, Sociedad cotizada en la Bolsa de valores de México	Consejera independiente y Vocal de la Comisión de Auditoria y Practicas Societarias
	Bankinter, S.A.	Consejera independiente y Vocal del Comité de Riesgos y del Comité de Auditoría y Cumplimiento Normativo.

Ana García Fau	Eutelsat Communications, S.A.	Consejera independiente y Presidenta Comisión de Retribuciones.
	Technicolor, S.A.	Consejera independiente. Presidente Comisión de Nombramientos y Buen Gobierno Vocal Comisión de Auditoría.
	Gestamp Automoción, S.A.	Consejera independiente. Vocal Comisión de Auditoría
Pilar Cavero Mestre	Abengoa, S.A.	Consejera independiente y Presidente de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones
Juan María Aguirre Gonzalo	Sacyr, S.A.	Consejero independiente, miembro de la Comisión de Auditoría y miembro de la Comisión Ejecutiva.
D. Javier García-Carranza Benjumea	Metrovacesa, S.A.	Vocal del Consejo de Administración
	Banco Santander México, S.A.	Consejero Propietario
D. Emilio Novela Berlín	Talgo, S.A.	Consejero Coordinador y Presidente de su Comisión de Auditoría

Observaciones

C.1.12 Indique y, en su caso explique, si la sociedad ha establecido reglas sobre el número máximo de consejos de sociedades de los que puedan formar parte sus consejeros, identificando, en su caso, dónde se regula:

Sí ☒

No ☐

Explicación de las reglas e identificación del documento donde se regula
El artículo 15, apartado 7, del Reglamento del Consejo de Administración, establece que los consejeros de la Sociedad podrán formar parte de un máximo de cuatro (4) Consejos de Administración de otras sociedades cotizadas (diferentes a Merlin). Los consejeros ejecutivos deberán contar con la autorización del Consejo de Administración, previo informe de la Comisión de Nombramientos, antes de formar parte del consejo de administración de cualquier sociedad cotizada.

C.1.13 Indique los importes de los conceptos relativos a la remuneración global del consejo de administración siguientes:

Remuneración devengada en el ejercicio a favor del consejo de administración (miles de euros)	5.812
Importe de los derechos acumulados por los consejeros actuales en materia de pensiones (miles de euros)	-
Importe de los derechos acumulados por los consejeros antiguos en materia de pensiones (miles de euros)	-

Observaciones

C.1.14 Identifique a los miembros de la alta dirección que no sean a su vez consejeros ejecutivos, e indique la remuneración total devengada a su favor durante el ejercicio:

Nombre o denominación social	Cargo/s
David Brush	Director de inversiones
Fernando Lacadena	Director Financiero
Javier Zarrabeitia	Director
Luis Lázaro	Director
Jesús Vicente	Director
Jon Ander Navarro	Director de Auditoría Interna

Remuneración total alta dirección (en miles de euros)	5.508

Observaciones

C.1.15 Indique si se ha producido durante el ejercicio alguna modificación en el reglamento del consejo:

Sí ☒

No ☐

Descripción modificaciones
El 26 de febrero de 2019 el Consejo de Administración acordó modificar el Reglamento del Consejo de Administración a los efectos de (i) incluir en el reglamento del consejo de administración precisiones derivadas de que la Comisión de Nombramientos y Retribuciones está desdoblada en una Comisión de Nombramientos y una Comisión de Retribuciones, (ii) adaptar el reglamento del consejo de administración a las últimas modificaciones de estatutos sociales de la Sociedad aprobadas en la Junta General ordinaria de 7 de mayo de 2018 y revisar el reglamento para introducir otras mejoras de carácter técnico.

C.1.16 Indique los procedimientos de selección, nombramiento, reelección y remoción de los consejeros. Detalle los órganos competentes, los trámites a seguir y los criterios a emplear en cada uno de los procedimientos.

Selección de Consejeros

El Consejo vela para que, en la composición de este órgano, los Consejeros externos o no ejecutivos representen mayoría sobre los Consejeros ejecutivos y que éstos sean el mínimo necesario. Asimismo, vela por que los procedimientos de selección de sus miembros favorezcan la diversidad de género, de experiencias y de conocimientos y no adolezcan de sesgos implícitos que puedan implicar discriminación alguna y, en particular, que faciliten la selección de Consejeras. Asimismo el Consejo y la Comisión de Nombramientos procuran que la elección de candidatos recaiga sobre personas de reconocida solvencia, competencia y experiencia, debiendo extremar el rigor en relación con aquéllas llamadas a cubrir los puestos de Consejero independiente previstos en el artículo 5 del Reglamento del Consejo de Administración.

Nombramiento de Consejeros

La Junta General de Accionistas o, cuando proceda, el propio Consejo de Administración, está legitimado para nombrar los miembros del Consejo de Administración con sujeción a los preceptos legales vigentes y a los Estatutos Sociales.

Las propuestas de nombramiento de Consejeros que el Consejo de Administración someta a la consideración de la Junta General de Accionistas y los acuerdos de nombramiento adoptados por el Consejo de Administración en virtud de las facultades de cooptación que tiene legamente atribuidas, deberán estar precedidas de la correspondiente propuesta de la Comisión de Nombramientos, cuando se trate de Consejeros independientes, y de un informe en el caso de los restantes Consejeros.

Los miembros del Consejo de Administración estarán sujetos, en la medida que les sea aplicable, a la normativa propia de incompatibilidades del Personal al Servicio de las Administraciones Públicas de la Administración General del Estado, y demás normativa en materia de incompatibilidades.

Los Consejeros desempeñarán sus funciones por el plazo establecido en los Estatutos Sociales (2 años), pudiendo ser reelegidos una o más veces por períodos de igual duración.

Los Consejeros designados por cooptación ejercerán su cargo hasta la fecha de la siguiente reunión de la Junta General o hasta que transcurra el término legal para la celebración de la Junta que deba resolver sobre la aprobación de las cuentas del ejercicio anterior

Reelección de Consejeros

Ante de reelegir a los consejeros, la Comisión de Nombramiento, en el marco de su propuesta o informe, evalúa las necesidades del Consejo de Administración, así como el cumplimiento de la política de selección de consejeros. Por su parte, el Consejo, antes de proponer la reelección de consejeros a la Junta General, evalúa, con abstención de los sujetos afectados, la calidad del trabajo y la dedicación al cargo de los Consejeros propuestos durante el mandato precedente.

Cese de los Consejeros

Los Consejeros cesarán en el cargo cuando, vencido el plazo para el que fueron nombrados, se haya celebrado la siguiente Junta General o haya transcurrido el término legal para la celebración de la Junta que deba resolver sobre la aprobación de las cuentas del ejercicio anterior, cuando lo decida la Junta General en uso de las atribuciones que tiene conferidas legal o estatutariamente y cuando renuncien.

El Consejo de Administración no propondrá el cese de ningún Consejero independiente antes del cumplimiento del periodo estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concorra justa causa, apreciada por el Consejo previo informe de la Comisión de Nombramientos. Podrá proponerse el cese de Consejeros independientes como consecuencia de ofertas públicas de adquisición, fusiones y otras operaciones societarias similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad cuando tales cambios en la estructura del Consejo vengán propiciados por el criterio de proporcionalidad. Asimismo, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero hubiera incumplido los deberes inherentes a su cargo o hubiese incurrido de forma sobrevenida en alguna de las circunstancias impositivas descritas en la definición de consejero independiente que se establezca en la normativa vigente o, en su defecto, en las recomendaciones de buen gobierno corporativo aplicables a la Sociedad en cada momento.

Los Consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo y formalizar, si éste lo considera conveniente, la correspondiente dimisión en los casos que enumera el artículo 18. 3 del Reglamento del Consejo de Administración.

En el caso de que, por dimisión o por cualquier otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, deberá explicar las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del Consejo.

C.1.17 Explique en qué medida la evaluación anual del consejo ha dado lugar a cambios importantes en su organización interna y sobre los procedimientos aplicables a sus actividades:

Descripción modificaciones
La evaluación del Consejo de Administración ha resultado satisfactoria, sin que de la misma haya resultado necesaria la aplicación de medida relevante alguna.

Describa el proceso de evaluación y las áreas evaluadas que ha realizado el consejo de administración auxiliado, en su caso, por un consultor externo, respecto del funcionamiento y la composición del consejo y de sus comisiones y cualquier otra área o aspecto que haya sido objeto de evaluación.

Descripción proceso de evaluación y áreas evaluadas
El proceso de evaluación se ha venido realizando en ejercicios previos mediante un cuestionario personal e individual dirigido a todos los consejeros, en los que se solicita a los mismos su apreciación en relación a la composición, competencias y funcionamiento del Consejo de Administración y sus comisiones, así como en relación al Presidente y al primer ejecutivo de la sociedad. De manera adicional, las diferentes comisiones han venido emitiendo los correspondientes informes o memorias de sus actividades, así como informes relativos a la evaluación y cumplimiento de sus obligaciones estatutarias, reglamentarias y recomendaciones de buen gobierno corporativo. Asimismo, la Comisión de Nombramientos emite un informe específico de evaluación del Consejo de Administración (tomando también como base los cuestionarios remitidos). Con base en lo anterior (cuestionarios, informes de actividad y de evaluación de cada una de las comisiones e informe de la Comisión de Nombramientos evaluando al Consejo de Administración) el Consejo de Administración en pleno realiza la evaluación del mismo, de su Presidente y de sus comisiones, la cual es recogida en el oportuno informe de evaluación. En el ejercicio, 2017, y siguiendo las recomendaciones del Código de Buen Gobierno de las Sociedades Cotizadas, la Sociedad contó con el auxilio de un consultor externo independiente de reputado prestigio (Egon Zehnder). Para el ejercicio 2019, no se ha estimado necesario contar con un consultor externo para volver a evaluar el funcionamiento del consejo y de sus comisiones, por lo que la Sociedad ha vuelto a realizar el proceso de autoevaluación descrito anteriormente con los cuestionarios, informes de actividad y de evaluación de cada una de las comisiones e informe de la Comisión de Nombramientos evaluando al Consejo de Administración, el cual ha sido recogido en el correspondiente informe de evaluación. Está previsto contratar un consultor externo para evaluar el funcionamiento del consejo y de sus comisiones para el ejercicio 2020.

C.1.18 Desglose, en aquellos ejercicios en los que la evaluación haya sido auxiliada por un consultor externo, las relaciones de negocio que, el consultor o cualquier sociedad de su grupo mantengan con la sociedad o cualquier sociedad de su grupo.

N/A

C.1.19 Indique los supuestos en los que están obligados a dimitir los consejeros.

De conformidad con el artículo 18.3 del Reglamento del Consejo de Administración, los Consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si éste lo considera conveniente, la correspondiente dimisión en los siguientes casos:

- (i) cuando cesen en los puestos ejecutivos a los que en su caso estuviere asociado su nombramiento como Consejero;
- (ii) cuando se vean incurso en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos;
- (iii) cuando resulten gravemente amonestados por el Consejo de Administración por haber infringido sus obligaciones como consejeros;

- (iv) cuando resulten procesados por un hecho presuntamente delictivo o sean objeto de un expediente disciplinario por falta grave o muy grave instruido por las autoridades supervisoras;
- (v) cuando su permanencia en el Consejo de Administración pueda poner en riesgo o perjudicar los intereses de la Sociedad o cuando desaparezcan las razones por las que fueron nombrados.;
- (vi) cuando formen parte de más de cuatro consejos de administración de otras sociedades cotizadas (diferentes a Merlín) (y, adicionalmente, en el caso de consejeros ejecutivos, si forman parte del consejo de administración de sociedades cotizadas sin contar con el previo consentimiento del consejo de administración de la sociedad);
- (vii) cuando se produjeran cambios significativos en su situación profesional o en las condiciones en virtud de las cuales hubiera sido nombrado Consejero; y
- (viii) cuando por hechos imputables al Consejero su permanencia en el Consejo de Administración cause un daño grave al patrimonio o reputación sociales a juicio de éste.

La regulación anterior está complementada por la política de selección, nombramiento y cese de consejeros aprobada por el consejo de administración en febrero de 2016, que fue actualizada el pasado 29 de enero de 2020.

C.1.20 ¿Se exigen mayorías reforzadas, distintas de las legales, en algún tipo de decisión?:

Sí ☐

No ☒

En su caso, describa las diferencias.

Descripción de las diferencias

C.1.21 Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los consejeros, para ser nombrado presidente del consejo de administración.

Sí ☐

No ☒

Descripción de los requisitos

C.1.22 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen algún límite a la edad de los consejeros:

Sí ☐

No ☒

	Edad límite
Presidente	
Consejero delegado	
Consejero	

Observaciones

C.1.23 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen un mandato limitado u otros requisitos más estrictos adicionales a los previstos legalmente para los consejeros independientes, distinto al establecido en la normativa:

Sí ☐

No ☒

Requisitos adicionales y/o número máximo de ejercicios de mandato	

C.1.24 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo de administración establecen normas específicas para la delegación del voto en el consejo de administración en favor de otros consejeros, la forma de hacerlo y, en particular, el número máximo de delegaciones que puede tener un consejero, así como si se ha establecido alguna limitación en cuanto a las categorías en que es posible delegar, más allá de las limitaciones impuestas por la legislación. En su caso, detalle dichas normas brevemente.

De conformidad con el artículo 41 de los Estatutos Sociales y, particularmente, conforme al artículo 14 del Reglamento del Consejo de Administración, los Consejeros deberán acudir a las sesiones del Consejo y, cuando no puedan hacerlo personalmente, procurarán otorgar su representación por escrito y con carácter especial para cada sesión a otro miembro del Consejo incluyendo las oportunas instrucciones y comunicándolo al Presidente del Consejo. Los Consejeros no ejecutivos únicamente podrán otorgar su representación a otro Consejero no ejecutivo. La representación podrá conferirse por cualquier medio postal, electrónico o por fax siempre que quede asegurada la identidad del Consejero y el sentido de las instrucciones.

C.1.25 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de Administración durante el ejercicio. Asimismo, señale, en su caso, las veces que se ha reunido el consejo sin la asistencia de su presidente. En el cómputo se considerarán asistencias las representaciones realizadas con instrucciones específicas.

Número de reuniones del consejo	14
Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente	0

Observaciones
El consejo de administración de fecha 4 de diciembre de 2019 adoptó acuerdos por el procedimiento por escrito y sin sesión.

Indíquese el número de reuniones mantenidas por el consejero coordinador con el resto de consejeros, sin asistencia ni representación de ningún consejero ejecutivo:

Número de reuniones	9

Observaciones
Adicionalmente a dichas reuniones, el Consejero coordinador ha mantenido contacto telefónico directo con los consejeros independientes.

Indique el número de reuniones que han mantenido en el ejercicio las distintas comisiones del consejo:

Número de reuniones de la comisión ejecutiva	N/A
Número de reuniones de la comisión de auditoría	17 (1 de ellas en el seno del Consejo de Administración)
Número de reuniones de la comisión de nombramientos y retribuciones	-
Número de reuniones de la comisión de nombramientos	5 (1 de ellas en el seno del Consejo de Administración)
Número de reuniones de la comisión de retribuciones	9 (1 de ellas en seno del Consejo de Administración)
Número de reuniones de la comisión ____	-

Observaciones

C.1.26 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de administración durante el ejercicio y los datos sobre asistencia de sus miembros:

Número de reuniones con la asistencia presencial de al menos el 80% de los consejeros	13
% de asistencia presencial sobre el total de votos durante el ejercicio	92,85%
Número de reuniones con la asistencia presencial, o representaciones realizadas con instrucciones específicas, de todos los consejeros	13
% de votos emitidos con asistencia presencial y representaciones realizadas con instrucciones específicas, sobre el total de votos durante el ejercicio	99,40%

Observaciones
En una de las reuniones del Consejo de Administración, donde la sesión se suspendió y reanudó dos días después, uno de los señores consejeros asistió presencialmente a la primera parte de la sesión y delegó su representación en otro consejero para la segunda. A los efectos de los cálculos antes indicados, se ha considerado, por la particularidad, que el consejero estuvo presente en todo el consejo

C.1.27 Indique si están previamente certificadas las cuentas anuales individuales y consolidadas que se presentan al consejo para su formulación:

Sí ☒

No ☐

Identifique, en su caso, a la/s persona/s que ha/han certificado las cuentas anuales individuales y consolidadas de la sociedad, para su formulación por el consejo:

Nombre	Cargo
Ismael Clemente Orrego	Consejero Delegado
Miguel Ollero Barrera	Director General Corporativo y COO
Fernando Lacadena Azpeitia	Director Financiero

Observaciones

C.1.28 Explique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por el consejo de Administración para evitar que las cuentas individuales y consolidadas por él formuladas se presenten en la junta general con salvedades en el informe de auditoría.

La Comisión de Auditoría y Control, dentro de las competencias establecidas en su propio Reglamento, es responsable de la supervisión del proceso de elaboración y presentación de la información financiera preceptiva relativa a la Sociedad y la presentación de recomendaciones o propuestas al órgano de administración, dirigidas a salvaguardar su integridad, así como la supervisión del cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.

En relación al proceso de elaboración y presentación de la información financiera preceptiva de la Sociedad y su grupo, la Comisión ha analizado y supervisado, durante el 2019 y con carácter previo a su presentación al Consejo de Administración, con el objeto de revisar su fiabilidad, corrección, suficiencia y claridad, la siguiente información que el Consejo de Administración debe suministrar al mercado y remitir a la Comisión Nacional (CNMV) en virtud de su condición de sociedad cotizada:

- **La Información Financiera Periódica Trimestral y Semestral del ejercicio 2019** de MERLIN y su grupo consolidado, verificando la adecuada delimitación del perímetro de consolidación, la homogeneidad de criterios contables y la identificación de riesgos contables que pudieran poner en riesgo la opinión de auditoría sobre las Cuentas Anuales 2019.
- **Las Cuentas Anuales Individuales y Consolidadas e Informes de Gestión correspondientes al ejercicio 2018** de MERLIN y su grupo consolidado, habiendo analizado el proceso de elaboración de la citada información y las garantías existentes dentro del Modelo de Control Interno de la Sociedad, así como la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los principios contables utilizados (NIIF y PGC).

Respecto a la Información Financiera Periódica Trimestral y Semestral del ejercicio 2019, la Comisión en sus reuniones de fechas 5 de mayo, 29 de julio y 11 de noviembre, elevó al Consejo de Administración de MERLIN, **informes favorables sobre la información financiera periódica referida**, verificando, en la reunión de 29 de julio, que el informe de Revisión Limitada sobre los estados financieros semestrales del 2019, **contenía una conclusión favorable y sin salvedades**.

Por otro lado y de conformidad con la “**Política de Contratación y Marco de Relaciones con el Auditor de Cuentas**”, aprobada el 13 de noviembre de 2017 y de acuerdo con lo establecido en el “**Plan de Trabajo 2019 con el Auditor Externo**” fijado el 12 de diciembre de 2018, la Comisión, durante el ejercicio 2019, ha establecido las oportunas relaciones con el Auditor de Cuentas, Deloitte, S.L., con el objetivo de supervisar la evolución de los trabajos de auditoría, conocer sus hallazgos significativos, supervisar sus honorarios y encargos de trabajos y procurando que la opinión sobre las cuentas anuales y los contenidos principales del informe de auditoría, así como del informe especial, fueran redactados de forma clara y precisa.

Así, durante el ejercicio 2019 los auditores externos de la Sociedad (Deloitte, S.L.) y **respecto a la evolución de su trabajo**, han comparecido en la Comisión, en **tres ocasiones**, teniendo ocasión en todas ellas de presentar sus conclusiones sin presencia del equipo directivo, en sus reuniones de (i) 26 de febrero, (ii) 29 de julio; y (iii) 11 de diciembre, todas de 2019. Adicionalmente, los auditores externos han comparecido en una ocasión adicional en cumplimiento del **Plan de Formación 2019** de la Comisión.

Durante el ejercicio 2019, la Comisión ha conocido y supervisado la evolución de los trabajos de auditoría externa, incluyendo la planificación, los alcances de las pruebas realizadas, el calendario de trabajo, sus honorarios, los riesgos identificados en la auditoría, los juicios sobre la aplicabilidad de criterios y principios contables, la opinión sobre el tratamiento contable de operaciones corporativas relevantes y las conclusiones de los distintos trabajos reflejados en sus informes presentados a la Comisión durante el ejercicio.

En este sentido, los representantes del auditor de cuentas, Deloitte, S.L., expusieron a la Comisión, en su sesión de **26 de febrero de 2019**, las principales conclusiones de los trabajos realizados en relación con la Auditoría de las **Cuentas Anuales Individuales y Consolidadas de MERLIN, y su grupo consolidado, correspondientes al ejercicio 2018**, presentando el Borrador de Opinión de Auditoría sobre los estados financieros anuales individuales y consolidados a 31 de diciembre de 2018, con **una opinión favorable, sin salvedades**.

Adicionalmente, en la sesión de **29 de julio de 2019**, se expusieron las principales conclusiones de los trabajos realizados en relación con la Revisión Limitada de los **Estados Financieros Intermedios Semestrales de MERLIN**, y su grupo consolidado, correspondientes al **primer semestre del ejercicio 2019**, con una conclusión favorable y sin salvedades, detallando los principales hechos relevantes del periodo, así como los principales riesgos de auditoría.

Posteriormente, en la reunión de **11 de diciembre de 2019** el auditor expuso los **trabajos realizados en la revisión preliminar a 30 de septiembre de 2019** de cara a la revisión de las cuentas del ejercicio 2019 y los asuntos significativos de auditoría detectados en el transcurso de su trabajo.

En 2020, el auditor de cuentas expuso a la Comisión, en su sesión de **19 de febrero de 2020**, las principales conclusiones de la revisión del proceso de valoración de activos inmobiliarios a 31 de diciembre de 2019.

Por último, los representantes del auditor de cuentas, Deloitte, S.L., expusieron a la Comisión, en su sesión de **25 de febrero de 2020**, las principales conclusiones de los trabajos realizados en relación con la Auditoría de las **Cuentas Anuales Individuales y Consolidadas de MERLIN, y su grupo consolidado, correspondientes al ejercicio 2019**, presentando el Borrador de Opinión de Auditoría sobre los estados financieros anuales individuales y consolidados a 31 de diciembre de 2019, en los mismos términos que se someten a votación en la Junta General de Accionistas y que se acompañan de un informe de auditoría de la firma Deloitte, S.L. con **una opinión favorable, sin salvedades**.

Cabe destacar que históricamente, los informes de opinión de auditoría sobre las cuentas anuales individuales y consolidadas, formuladas por el Consejo de Administración se han emitido sin salvedad alguna, tal y como se puede comprobar en la información referida a MERLIN Properties en la página de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (www.cnmv.es), así como en la página web corporativa (www.merlinproperties.com).

C.1.29 ¿El secretario del consejo tiene la condición de consejero?

Sí ☐

No ☒

Si el secretario no tiene la condición de consejero complete el siguiente cuadro:

Nombre o denominación social del secretario	Representante
Dña. Mónica Martín de Vidales Godino	
Observaciones	

C.1.30 Indique los mecanismos concretos establecidos por la sociedad para preservar la independencia de los auditores externos, así como, si los hubiera, los mecanismos para preservar la independencia de los analistas financieros, de los bancos de inversión y de las agencias de calificación, incluyendo cómo se han implementado en la práctica las previsiones legales.

A) PROCEDIMIENTOS PARA PRESERVAR LA INDEPENDENCIA DEL AUDITOR

El Sistema de Gobierno Corporativo de la Sociedad garantiza el establecimiento de las relaciones necesarias entre la Comisión de Auditoría y Control y el auditor de cuentas para que aquella reciba de esta información puntual sobre cuestiones que puedan suponer amenazas a su independencia.

MERLIN cuenta con una “**Política de Contratación y Marco de Relaciones con el Auditor de Cuentas**”, aprobada por la Comisión de Auditoría y Control con fecha de 13 de noviembre de 2017, en la que se establecen los principios rectores y regula el proceso de selección, nombramiento, reelección y la separación del auditor de las cuentas individuales y consolidadas, el procedimiento para la contratación de servicios adicionales a la auditoría de las cuentas anuales, así como los procedimientos para la evaluación de la independencia y los criterios de la evaluación anual del auditor de cuentas.

Respecto a la independencia del auditor de cuentas, dicha Política, establece que:

- La Comisión de Auditoría y Control velará por que el auditor de cuentas de la Sociedad sea independiente y así se pondrá de manifiesto en las relaciones entre este y aquella. A tal efecto, la Comisión de Auditoría y Control, deberá autorizar, con carácter previo a su formalización, cualquier contrato que pretenda suscribirse con el auditor (o miembro de su red) para la prestación de servicios distintos de los de auditoría a la Sociedad o a cualquiera de las sociedades de su Grupo, con el fin de poder analizar individual y globalmente las amenazas a la independencia que pudieran derivarse de dichos contratos.
- La Comisión de Auditoría y Control será, así mismo, informada de forma inmediata de cualquier contratación de servicios, tanto de auditoría como distintos a los de auditoría, de firmas que realicen auditorías de cuentas en las sociedades del Grupo, con un grado de detalle suficiente que permita realizar un análisis global y eficaz de las repercusiones que la contratación de tales servicios pudiera conllevar en materia de independencia desde una perspectiva individual y conjunta.
- De conformidad con la normativa vigente aplicable, la Comisión de Auditoría y Control entiende que existe una amenaza clara a la independencia del auditor de cuentas cuando los honorarios devengados derivados de la prestación de servicios de auditoría y distintos de los de auditoría, que la Sociedad y cualquier otra entidad del Grupo prevean satisfacer al auditor de cuentas o sociedad de auditoría, o a un miembro de su red, en cada uno de los tres últimos ejercicios consecutivos

representen más del quince por ciento (15%) del total de los ingresos anuales del auditor de cuentas o sociedad de auditoría y de la citada red.

- Además, los honorarios totales percibidos por servicios distintos a los de auditoría no podrán exceder del setenta por ciento (70%) de la media de los honorarios satisfechos en los tres últimos ejercicios por trabajos de auditoría prestados a la Sociedad y a las demás entidades del Grupo.
- La Comisión de Auditoría y Control recibirá anualmente del auditor de cuentas de la Sociedad la confirmación escrita de su independencia frente a la Sociedad o entidades vinculadas a esta directa o indirectamente, así como la información detallada e individualizada de los servicios, distintos de la auditoría de cuentas, prestados por el auditor de cuentas, o por las personas o entidades vinculadas a este de acuerdo con lo dispuesto en la legislación vigente sobre auditoría de cuentas.
- Anualmente, la Comisión de Auditoría y Control, emitirá, con carácter previo a la emisión del informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión sobre la independencia del auditor de cuentas. Este informe, que se pondrá a disposición de la Junta General de Accionistas, deberá contener una valoración del eventual impacto en la independencia del auditor de todos y cada uno de los servicios adicionales, distintos de la auditoría estatutaria, a que hace referencia el párrafo anterior, individualmente y en su conjunto.
- La Comisión de Auditoría y Control se abstendrá de proponer al Consejo de Administración y éste, a su vez, se abstendrá de someter a la Junta General de Accionistas, el nombramiento como auditor de cuentas de las Sociedad a cualquier firma de auditoría de cuentas cuando le conste que se encuentra incurso en alguna situación de falta de independencia, prohibición o causa de incompatibilidad conforme a la legislación sobre auditoría de cuentas.
- Para la evaluación de la independencia del auditor de cuentas, la Comisión de Auditoría y Control, tendrá en consideración los siguientes aspectos:
 - o La normativa vigente, en materia de independencia de los auditores de cuentas, en cada momento.
 - o Recibir información sobre las incorporaciones a cualquiera de las sociedades del Grupo de profesionales procedentes de cualquiera de las firmas auditoras del Grupo.
 - o Solicitar al auditor de cuentas explicaciones acerca del sistema de control de calidad interno que tiene establecido en materia de independencia, así como información sobre las prácticas internas de rotación del socio de auditoría y de su personal.
 - o Debatar con el auditor de cuentas toda circunstancia que pueda generar una amenaza a su independencia y evaluar la eficacia de las medidas de salvaguarda adoptadas, así como entender y evaluar el conjunto de relaciones entre la Sociedad y sus entidades vinculadas y el auditor de cuentas y su red, que conlleven la prestación de servicios distintos de auditoría o cualquier otro tipo de relación.
 - o Asegurar que la retribución del auditor de cuentas no compromete la calidad de su trabajo ni su independencia.
 - o Analizar las variaciones que se puedan producir en la retribución total del auditor de cuentas.
 - o Recabar información interna de la Sociedad que aporten información relevante acerca de la independencia del auditor de cuentas, procedentes de la dirección financiera, de la dirección de auditoría interna o de otras funciones de aseguramiento, como sería la información que pudiese aportar el propio auditor de cuentas

La Comisión de Auditoría y Control recibe anualmente del auditor de cuentas de la Sociedad la confirmación escrita de su independencia frente a la Sociedad o entidades vinculadas a esta directa o indirectamente, así como la información detallada e individualizada de los servicios, distintos de la auditoría

de cuentas, prestados por el auditor de cuentas, o por las personas o entidades vinculadas a este de acuerdo con lo dispuesto en la legislación vigente sobre auditoría de cuentas.

En este sentido, con fecha **26 de febrero de 2019**, el Auditor de Cuentas de la Sociedad ha remitido a la Comisión su declaración de independencia respecto a la auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2018.

Dicha comunicación contenía **información detallada e individualizada de los honorarios relativos a servicios de auditoría de cuentas y otros relacionados con la misma, así como de cualquier otro servicio adicional de cualquier clase**, prestados a MERLIN Properties SOCIMI S.A. y las Sociedades de su Grupo Consolidado durante el ejercicio 2018. Asimismo, con fecha 27 de febrero de 2019, el Auditor remitió a la Comisión de Auditoría y Control el **Informe Adicional** a la Comisión de Auditoría en el que el auditor confirmó haber cumplido con los requerimientos de independencia aplicables de acuerdo con lo establecido en la normativa en vigor.

Asimismo, con la finalidad de garantizar la independencia del auditor externo, la Comisión de Auditoría y Control ha supervisado el cumplimiento tanto por parte de la Sociedad como del auditor externo de las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría de cuentas. En este sentido, la Comisión ha analizado, entre otros aspectos:

- El cumplimiento de la “**Política de Contratación y Marco de Relaciones con el Auditor de Cuentas**”, por el que la Comisión de Auditoría y Control, ha pre-autorizado la contratación de todos los servicios distintos de auditoría.
- La declaración expresa del Auditor de Cuentas confirmando su independencia, con un detalle individualizado y pormenorizado de los servicios prestados y honorarios devengados.
- La confirmación expresa del Auditor de cuentas del establecimiento de procedimientos internos dirigidos a identificar y evaluar amenazas que puedan surgir de circunstancias relacionadas con entidades auditadas y, en su caso, a la aplicación de las medidas de salvaguarda.
- El análisis individualizado de los servicios prestados a MERLIN Properties SOCIMI S.A. y las Sociedades de su Grupo Consolidado.

La Comisión, en el curso de la auditoría del ejercicio 2019, no identificó situaciones que pudieran haber supuesto una amenaza para la independencia del auditor, siendo por todo ello que la Comisión concluyó su análisis de la independencia del auditor, manifestando que el auditor de cuentas ha actuado de acuerdo con las normas de independencia que aplican conforme a la vigente normativa de auditoría.

En este sentido, el pasado **25 de febrero de 2020**, la Comisión de Auditoría y Control, acordó elevar al Consejo de Administración, su **Informe Anual 2019 sobre la Independencia del auditor de cuentas**. Este informe está disponible para cualquier interesado en la página web corporativa.

<http://www.merlinproperties.com/gobierno-corporativo/informes-anuales/>

B) PROCEDIMIENTOS PARA PRESERVAR LA INDEPENDENCIA DE ANALISTAS FINANCIEROS, BANCOS DE INVERSIÓN Y AGENCIAS DE CALIFICACIÓN

Con fecha 26 de febrero de 2016, el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó la “**Política de comunicación y contactos con Accionistas, Inversores Institucionales y Asesores de Voto**” en la que además de dar cumplimiento a las obligaciones de transparencia e información que dispone la Ley y el sistema de gobierno corporativo de la Sociedad, reconoce como uno de sus principales objetivos actuar de manera transparente frente a los accionistas, inversores y otros grupos de interés, así como con frente a los asesores de voto.

Los principios rectores que fundamentan la relación de la Sociedad con los analistas financieros, bancos de inversión y agencias de calificación son:

- a) transparencia, veracidad e inmediatez en la difusión de la información, con la finalidad que todos los accionistas, inversores y resto de grupos de interés reciban la información que, tanto legal como voluntariamente, sea publicada por la Sociedad, de manera clara y accesible en el menor tiempo posible;
- b) paridad, aplicando un trato idéntico a todos los accionistas, inversores y resto de grupos de interés en cuanto a la información a suministrar, eliminando cualquier tipo de sesgo que motive una diferenciación entre los mismos, sin perjuicio de la posibilidad para la Sociedad de optar por vías de comunicación diferentes, atendiendo a cada uno de los grupos objetivo;
- c) adecuación y carácter completo, en el sentido de proporcionar toda aquella información que sea adecuada y permita a los accionistas, inversores y resto de grupos a ejercitar sus derechos frente a la Sociedad y el Grupo con pleno conocimiento de la situación del mismo;
- d) recurrencia y periodicidad, en el sentido de llevar a cabo publicaciones con una periodicidad mínima (sin perjuicio de cualquier otra información que pueda voluntariamente publicarse por el Grupo), permitiendo a los accionistas, inversores y resto de grupos de interés a tener un conocimiento mínimo recurrente en relación a la actividad del Grupo.
- e) accesibilidad, poniendo a disposición de accionistas, inversores y resto de grupos de interés medios de comunicación efectivos que les permitan el acceso a las actuaciones o propuestas en relación con la gestión y actividad de la Sociedad aprovechando para ello las ventajas que ofrezcan de las nuevas tecnologías;
- f) colaboración de los accionistas para que las prácticas de información y de relaciones con los mercados resulten transparentes, eficaces y acordes al interés social y fomente la implicación de los accionistas en la Sociedad;
- h) cumplimiento de lo dispuesto en la ley, sistema de gobierno corporativo y cooperación y transparencia frente a las autoridades, organismos reguladores y administraciones competentes.

La Sociedad cuenta con un departamento específico de relación con inversores (la “Dirección de Relaciones con Inversores”) que protege la independencia de los analistas financieros, mediante su trato equitativo, objetivo y no discriminatorio. Dicha dirección se encarga de coordinar, analizar y gestionar la relación y contactos con los accionistas, inversores y otros grupos de interés, así como de atender permanentemente y de forma individualizada (si bien, en ningún caso discriminatoria) las consultas de analistas e inversores institucionales.

Con objeto de implementar los principios generales antes indicados, y siempre dentro del más estricto cumplimiento de la regulación relativa a los Mercados de Valores, la Sociedad llevará a cabo la publicación de la correspondiente información a través de los siguientes canales principales de comunicación:

- Comunicaciones de hechos relevantes a la Comisión Nacional del Mercado de Valores.
- El canal de comunicación recurrente de la Sociedad con los accionistas, inversores y otros grupos de interés es su página web corporativa (www.merlinproperties.com).
- El Consejo, por medio de algunos de sus Consejeros y con la colaboración de los miembros de la alta dirección que estime pertinentes, podrá organizar reuniones informativas sobre la marcha de la Sociedad y de su grupo, para los accionistas que residan en las plazas financieras más relevantes.

En desarrollo del principio de colaboración con los accionistas, el Consejo promoverá la participación informada de los accionistas en las Juntas Generales y adoptará cuantas medidas sean oportunas para facilitar que la Junta General de Accionistas ejerza efectivamente las funciones que le son propias conforme a la ley y a los Estatutos sociales.

C.1.31 Indique si durante el ejercicio la Sociedad ha cambiado de auditor externo. En su caso identifique al auditor entrante y saliente:

Sí ☐

No ☒

Auditor saliente	Auditor entrante

Observaciones

En el caso de que hubieran existido desacuerdos con el auditor saliente, explique el contenido de los mismos:

Sí ☐

No ☐

Explicación de los desacuerdos

C.1.32 Indique si la firma de auditoría realiza otros trabajos para la sociedad y/o su grupo distintos de los de auditoría y en ese caso declare el importe de los honorarios recibidos por dichos trabajos y el porcentaje que supone sobre los honorarios facturados a la sociedad y/o su grupo:

Sí ☒

No ☐

	Sociedad	Sociedades del Grupo	Total
Importe de otros trabajos distintos de los de auditoría (miles de euros)	149	6	155
Importe trabajos distintos de los de auditoría / Importe trabajos de auditoría (en %)	56,65%	1,89%	26,72%

Observaciones
Los honorarios percibidos por trabajos distintos de la auditoría, se corresponden principalmente a: - Emisiones de Comfort letters relacionadas con el programa de Bonos - Procedimientos acordados de cumplimiento de covenants financieros - Trabajos de revisión del cálculo de la renta variable del Hotel Eurostars - Procedimientos acordados relacionados con los Programas de Retribución.

C.1.33 Indique si el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio anterior presenta reservas o salvedades. En su caso, indique las razones dadas a los accionistas en la Junta General por el presidente de la comisión de auditoría para explicar el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

Sí ☐

No ☒

Explicación de las razones

C.1.34 Indique el número de ejercicios que la firma actual de auditoría lleva de forma ininterrumpida realizando la auditoría de las cuentas anuales individuales y/o consolidadas de la sociedad. Asimismo, indique el porcentaje que representa el número de ejercicios auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de ejercicios en los que las cuentas anuales han sido auditadas:

	Individuales	Consolidadas
Número de ejercicios ininterrumpidos	6	6
	Individuales	Consolidadas
N.º de ejercicios auditados por la firma actual de auditoría / N.º de ejercicios que la sociedad o su grupo han sido auditados (en %)	100%	100%

Observaciones

C.1.35 Indique y, en su caso detalle, si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con la información necesaria para preparar las reuniones de los órganos de administración con tiempo suficiente:

Sí ☒

No ☐

Detalle el procedimiento
De conformidad con el artículo 21 del Reglamento del Consejo de Administración, con el fin de ser auxiliados en el ejercicio de sus funciones, los Consejeros externos pueden solicitar la contratación con cargo a la Sociedad de asesores legales, contables, financieros u otros expertos. El encargo ha de versar necesariamente sobre problemas concretos de cierto relieve y complejidad que se presenten en el desempeño del cargo.
La solicitud de contratación deberá ser comunicada al Presidente de la Sociedad, y, no obstante, podrá ser rechazada por el Consejo de Administración, siempre que acredite:
(i) que no es precisa para el cabal desempeño de las funciones encomendadas a los Consejeros externos;
(ii) que su coste no es razonable a la vista de la importancia del problema y de los activos e ingresos de la Sociedad;

- (iii) que la asistencia técnica que se recaba puede ser dispensada adecuadamente por expertos y técnicos de la Sociedad; o
 - (iv) que pueda suponer un riesgo para la confidencialidad de la información que deba ser manejada.
- Hasta el momento, no se ha rechazado por el Consejo de Administración la solicitud de contratación con cargo a la Sociedad de asesores legales, contables, financieros u otros expertos cuando la participación de los mismos ha sido solicitada.

C.1.36 Indique y, en su caso detalle, si la sociedad ha establecido reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad:

Sí ☒

No ☐

Explique las reglas
De conformidad con el artículo 31.3 del Reglamento del Consejo de Administración, el Consejero deberá informar a la Sociedad de aquellas circunstancias que le afecten y puedan perjudicar al crédito o reputación de la Sociedad, en especial, de las causas penales en que aparezcan como imputados y de sus vicisitudes procesales de importancia; en relación con lo anterior, con fecha 27 de febrero de 2018 el consejo de administración aprobó un procedimiento para que los consejeros a los que se le apertura un juicio oral, comunique dicha circunstancia al consejo para que obre en consecuencia. El Consejo de Administración podrá exigir al Consejero, después de examinar la situación que éste presente, su dimisión y esta decisión deberá ser acatada por el Consejero. Además, de conformidad con el artículo 18.3. del Reglamento del Consejo de Administración, los Consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo y formalizar, si éste lo considera conveniente, la correspondiente dimisión en los siguientes casos (entre otros): (a) cuando cesen en los puestos ejecutivos a los que en su caso estuviere asociado su nombramiento como consejero; (b) cuando se vean incursos en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos; (c) cuando resulten gravemente amonestados por el Consejo por haber infringido sus obligaciones como consejeros; (d) cuando resulten procesados por un hecho presuntamente delictivo o sean objeto de un expediente disciplinario por falta grave o muy grave instruido por las autoridades supervisoras; (e) cuando su permanencia en el Consejo pueda poner en riesgo o perjudicar los intereses de la Sociedad o cuando desaparezcan las razones por las que fueron nombrados. En particular, en el caso de los Consejeros externos dominicales, cuando el accionista a quien representen venda íntegramente su participación accionarial o la reduzca de manera relevante. También lo deberán hacer, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de Consejeros externos dominicales; (f) cuando formen parte de más de cuatro consejos de administración de otras sociedades cotizadas; (g) cuando se produjeran cambios significativos en su situación profesional o en las condiciones en virtud de las cuales hubiera sido nombrado consejero; (h) cuando por hechos imputables al Consejero su permanencia en el Consejo cause un daño grave al patrimonio o reputación sociales a juicio de éste.

C.1.37 Indique si algún miembro del consejo de administración ha informado a la sociedad que ha resultado procesado o se ha dictado contra él auto de apertura de juicio oral, por alguno de los delitos señalados en el artículo 213 de la Ley de Sociedades de Capital:

Sí ☐

No ☒

Nombre del consejero	Causa Penal	Observaciones

Indique si el consejo de administración ha analizado el caso. Si la respuesta es afirmativa explique de forma razonada la decisión tomada sobre si procede o no que el consejero continúe en su cargo o, en su caso, exponga las actuaciones realizadas por el consejo de administración hasta la fecha del presente informe o que tenga previsto realizar.

Sí ☐

No ☐

Decisión tomada/actuación realizada	Explicación razonada

C.1.38 Detalle los acuerdos significativos que haya celebrado la sociedad y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición, y sus efectos.

Si se produjera un cambio de control:

- Las acciones otorgadas y no devengadas íntegramente al Equipo Gestor bajo el Management Stock Plan se devengarán de forma íntegra en la fecha del cambio de control y no será de aplicación el periodo de “lock-up”.
- Los consejeros ejecutivos podrán finalizar voluntariamente su relación con la Sociedad en un plazo de tres meses desde que se produzca tal evento y percibirán la indemnización que se describe en el apartado C.1.39.
- El bonus anual restringido del Equipo Gestor se devengará íntegramente y será pagadero dentro de los 10 días hábiles siguientes a la fecha del cambio de control.
- Los derechos sobre el LTIP (incentivo a largo plazo para el periodo 2017-2019) se anticipan y los límites cuantitativos se incrementan hasta 1,5 veces los límites ordinarios.

A estos efectos se considerará que existe cambio de control, cuando concurra cualquiera de las dos siguientes situaciones:

- (a) Un nuevo accionista directa o indirectamente, adquiera un porcentaje superior al 30 por 100 del capital social de la Sociedad.
- (b) Un nuevo accionista sea capaz de nombrar a la mayoría de miembros del órgano de administración.

Igualmente, la sociedad dispone de diversas financiaciones, donde se regulan las consecuencias en caso de cambio de control en la sociedad:

- (a) Term Loan: Si como consecuencia de un cambio de control se produce un “downgrade” en el “rating” a “non-investment grade” en el plazo de los 90 días siguientes y la mayoría de los prestamistas (66.66% total deuda) lo solicita, se procederá el repago de la deuda.
- (b) Bonos: Si además se produce un “downgrade” en el “rating” de la deuda existe “Put Option” a elección de los bonistas.
- (c) Financiación Tree: procedería el repago de la deuda si lo aprueban la mayoría de los prestamistas (66.66% total deuda).

C.1.39 Identifique de forma individualizada, cuando se refiera a consejeros, y de forma agregada en el resto de casos e indique, de forma detallada, los acuerdos entre la sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones, cláusulas de garantía o blindaje, cuando éstos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación contractual llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición u otro tipo de operaciones.

Número de beneficiarios	
Tipo de beneficiario	Descripción del acuerdo
Consejeros Ejecutivos (D. Ismael Clemente Orrego y D. Miguel Ollero Barrera) y Directivos	Los contratos vigentes con los Consejeros ejecutivos recogen una indemnización para el supuesto de terminación de su relación con la Sociedad derivada de (i) La separación o cese de su cargo de Consejero ejecutivo sin causa. Se entenderá que existe causa cuando dicha separación o cese se deba a (a) un quebrantamiento o incumplimiento grave de deberes y obligaciones legales que le corresponden, o (b) la realización de alguna actuación u omisión que cause graves daños a la Sociedad, y siempre que, en ambos casos, la concurrencia de dicha causa hubiera sido declarada por un tribunal competente. (ii) Una extinción a instancias del Consejero ejecutivo motivada por una modificación sustancial en sus condiciones de prestación de servicios que redunden notoriamente en perjuicio de su formación profesional, en menoscabo de su dignidad, o sean decididas con grave transgresión de la buena fe, por parte de la Sociedad. Constituirá una modificación sustancial la exclusión del Consejero ejecutivo de la actual Política de Remuneraciones, el LTIP 2017-2019, así como la revocación de la eficacia de la política o LTIP por parte de la Junta General. Por el contrario, no se considerará una modificación sustancial la aprobación de políticas futuras que (i) fueran económicamente menos favorables, (ii) no contemplen retribuciones variables similares al sistema de incentivos monetarios a corto plazo (“STIP”) o (iii) decisiones futuras de la Sociedad de no aprobar planes de incentivos a largo plazo similares al LTIP. (iii) Una extinción a instancias del Consejero ejecutivo motivada por haber acontecido un cambio de control (entendido cambio de control en los términos regulados en la normativa de

	ofertas públicas de adquisición de acciones), siempre que la extinción se produzca dentro de los tres meses siguientes a que acontezca el cambio de control. El Consejero ejecutivo tendrá derecho a percibir en concepto de indemnización, y siempre que el pago no comprometa la solvencia de la Sociedad. (i) En los supuestos (i) y (ii), una cantidad equivalente al resultado de multiplicar por dos la Retribución Fija y la Retribución Variable concedida al Consejero ejecutivo en el periodo de los últimos doce meses anteriores al cese. (ii) En el supuesto (iii) una cantidad equivalente a la suma de la Retribución Fija y la Retribución Variable concedida al Consejero ejecutivo en el periodo de los últimos doce meses anteriores al cese De las referidas cantidades, un importe equivalente a seis mensualidades de la Retribución Fija se abonará en concepto de contraprestación económica por la obligación de no competencia postcontractual. Con uno de los altos directivos, existen pactadas indemnizaciones para el supuesto de terminación de su relación con la Sociedad derivada de: i. Una extinción unilateral a instancias de la Compañía, salvo que dicha extinción esté basada en el incumplimiento grave y culpable del Directivo en los términos contemplados en el artículo 11.2 del Real Decreto 1382/1985. ii. Una extinción a instancias del Directivo motivada por una modificación sustancial en sus condiciones de prestación de servicios que redunden notoriamente en perjuicio de su formación profesional, en menoscabo de su dignidad, o sean decididas con grave transgresión de la buena fe, por parte de la Sociedad. Constituirá una modificación sustancial a estos efectos la exclusión del Directivo de la actual Política de Remuneraciones, incluido el Plan 2017-2019, así como la revocación de la eficacia de los mismos por parte de la Junta General; sin embargo, no se considerará una modificación sustancial a estos efectos la aprobación de políticas futuras que fueran económicamente menos favorables, que no contemplen retribuciones variables similares al sistema de incentivos monetarios a corto plazo (“STIP”) o decisiones futuras de la Sociedad de no aprobar planes de incentivos a largo plazo similares al LTIP;

	iii. Una extinción a instancias del Directivo motivada por haber acontecido un cambio de control (entendido cambio de control en los términos regulados en la normativa de ofertas públicas de adquisición de acciones), siempre que la extinción se produzca dentro de los tres meses siguientes a que acontezca el cambio de control. El Directivo tendrá derecho a percibir en concepto de indemnización, siempre que el pago no comprometa la solvencia de la Sociedad, la cantidad equivalente a la indemnización aplicable a un trabajador con una relación laboral ordinaria, en función del supuesto extintivo de que se trate. En el supuesto de terminación de la relación laboral con la Sociedad a instancias del Directivo motivada por haber acontecido un cambio de control (entendido cambio de control en los términos regulados en la normativa de ofertas públicas de adquisición de acciones), siempre que la extinción se produzca dentro de los tres meses siguientes a que acontezca el cambio de control, se reconoce el derecho del Directivo a una indemnización equivalente a la correspondiente a un despido improcedente de un trabajador con relación laboral ordinaria. En todo caso, la indemnización máxima será la siguiente: i. En los supuestos (i) y (ii), una cantidad equivalente al resultado de multiplicar por 1,5 la Retribución Fija y la Retribución Variable concedida al Directivo en el periodo de los últimos doce meses anteriores al cese. ii. En el supuesto (iii) una cantidad equivalente al 50% de la suma de la Retribución Fija y Retribución Variable concedida al Directivo en el periodo de los últimos doce meses anteriores al cese. La indemnización que, en su caso, se abone, incluirá y absorberá la indemnización que legalmente le pudiese corresponder, de forma que ambas indemnizaciones no serán acumulables Con el resto de equipo directivo, diferentes a los consejeros ejecutivos y al citado alto directivo, el régimen de extinción de sus relaciones está sometido a lo recogido en el Estatuto de los Trabajadores y demás normativa de aplicación.

Indique si más allá de los supuestos previstos por la normativa estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la sociedad o de su grupo. En caso positivo, especifique los procedimientos, supuestos previstos y la naturaleza de los órganos responsables de su aprobación o de realizar la comunicación:

	Consejo de administración	Junta general
Órgano que autoriza las cláusulas	X	

	Sí	No
¿Se informa a la junta general sobre las cláusulas?	X	

Observaciones
Es facultad indelegable del consejo el nombramiento y destitución de los directivos que tuvieran dependencia directa del consejo o de alguno de sus miembros, así como el establecimiento de las condiciones básicas de sus contratos, incluyendo su retribución. Por otro lado, es el consejo de administración el que legalmente debe aprobar los contratos con los consejeros ejecutivos.

C.2 Comisiones del consejo de administración

C.2.1 Detalle todas las comisiones del consejo de administración, sus miembros y la proporción de consejeros ejecutivos, dominicales, independientes y otros externos que las integran:

COMISIÓN EJECUTIVA

Nombre	Cargo	Categoría

% de consejeros ejecutivos	
% de consejeros dominicales	
% de consejeros independientes	
% de otros externos	
Observaciones	

Explique las funciones que tiene delegadas o atribuidas esta comisión, distintas a las que ya hayan sido descritas en el apartado C.1.10, y describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma. Para cada una de estas funciones, señale sus actuaciones más importantes durante el ejercicio y cómo ha ejercido en la práctica cada una de las funciones que tiene atribuidas, ya sea en la ley, en los estatutos sociales u otros acuerdos societarios.

COMISIÓN DE AUDITORÍA

Nombre	Cargo	Tipología
María Luisa Jordá Castro	Vocal	Independiente
Ana García Fau	Vocal	Independiente
Juan María Aguirre Gonzalo	Presidente	Independiente
Francisca Ortega Hernández-Agero	Vocal	Dominical

% de consejeros dominicales	25%
% de consejeros independientes	75%
% de otros externos	0%

Observaciones

Explique las funciones, incluyendo, en su caso, las adicionales a las previstas legalmente, que tiene atribuidas esta comisión, y describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma. Para cada una de estas funciones, señale sus actuaciones más importantes durante el ejercicio y cómo ha ejercido en la práctica cada una de las funciones que tiene atribuidas, ya sea en la ley o en los estatutos u otros acuerdos sociales.

La regulación de la Comisión, con carácter adicional a la establecida por la legislación vigente, se recoge en los Estatutos Sociales, en el Reglamento del Consejo de Administración de la Sociedad, y más específicamente, en el ***Reglamento de la Comisión de Auditoría y Control***, aprobado por el Consejo de Administración, con fecha 30 de enero de 2018, previa propuesta de la propia Comisión de Auditoría y Control.

Dicho Reglamento de la Comisión, incorpora todos los aspectos incluidos en las recomendaciones de la ***Guía Técnica 3/2017 de la Comisión Nacional del Mercado de Valores sobre Comisiones de Auditoría de Entidades de Interés Público***.

Toda la referida normativa interna de MERLIN (Estatutos Sociales, Reglamento del Consejo de Administración y Reglamento de la Comisión de Auditoría y Control) se encuentran a disposición de cualquier interesado en la página web corporativa (<http://www.merlinproperties.com/gobierno-corporativo/normativa-de-gobierno-corporativo/>).

Por lo que respecta a su composición, y conforme a lo establecido en los artículos 12 y 13 del Reglamento de la Comisión de Auditoría y Control, la Comisión se compondrá de un mínimo de tres (3) y un máximo de cinco (5) miembros, que **serán en su totalidad consejeros no ejecutivos y en su mayoría independientes**; dichos miembros serán nombrados por el Consejo de Administración, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. En la propuesta y nombramiento de sus miembros, se procurará la diversidad en su composición, en particular en lo relativo a género, experiencia profesional, competencias y conocimientos sectoriales.

Los miembros de la Comisión, en tanto miembros del Consejo de Administración, deben tener la experiencia y conocimientos en ámbitos de gestión, económicos, financieros y empresariales necesarios en todo buen consejero. Adicionalmente, la Comisión en su conjunto, deberá tener los conocimientos técnicos pertinentes en relación con el sector de actividad al que pertenece Sociedad; y al menos uno de los miembros de la Comisión deberá ser designado teniendo igualmente en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o en ambas.

De manera adicional a lo anterior, en la propuesta y nombramiento de los miembros y cargos de la Comisión de Auditoría y Control, la Comisión de Nombramientos y el Consejo de Administración procurarán que el Presidente de la Comisión tenga los conocimientos, aptitudes y experiencia adecuados a las funciones que esté llamado a desempeñar en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos; los miembros de la Comisión en su conjunto tengan aptitudes en materia financiera y de control interno; y que al menos uno de los miembros de la Comisión tenga experiencia en tecnologías de la información (IT), entre otras razones, al objeto de propiciar una supervisión eficiente de los sistemas internos de control y gestión de los riesgos, los cuales utilizan, generalmente, aplicaciones informáticas complejas, y de poder evaluar adecuadamente nuevos riesgos emergentes, como el de ciberseguridad.

El Presidente de la Comisión de Auditoría y Control, cargo que en todo caso recaerá en un Consejero Independiente, será nombrado entre sus miembros y deberá ser sustituido cada cuatro (4), pudiendo ser reelegido una vez transcurrido el plazo de un (1) año desde su cese, sin perjuicio de su continuidad o reelección como miembro de la Comisión.

La Comisión de Auditoría y Control, conforme a lo establecido en el artículo 17 de su Reglamento, antes del comienzo de cada ejercicio, aprobará un plan anual de trabajo que contemple, los objetivos específicos en relación con cada una de las funciones que tiene encomendadas, la organización de la información y el orden del día de las reuniones u otras vías de comunicación periódica con los directivos de la Sociedad, el responsable de la dirección de auditoría interna y el auditor de cuentas externo y la formación que se considere oportuna para el correcto desempeño de las funciones de la Comisión.

En este sentido, la Comisión ha desarrollado sus funciones durante el ejercicio de acuerdo con el “**Calendario de trabajo para el ejercicio 2019**”, aprobado por la Comisión en el mes de diciembre de 2018 y ha aprobado el “**Calendario de trabajo para el ejercicio 2020**” en su sesión de 11 de diciembre de 2019.

En cualquier caso, la Comisión se convocará y reunirá, como mínimo, con una periodicidad trimestral, a fin de revisar la información financiera periódica que, de conformidad con la normativa en vigor, el Consejo de Administración haya de remitir a las autoridades bursátiles, así como la información que el Consejo de Administración haya de aprobar e incluir dentro de su documentación pública anual.

En dichas reuniones se contará con la asistencia del Director de Auditoría Interna y, cuando emita algún informe de revisión, la del auditor de cuentas externo. Al menos una parte de estas reuniones tendrá lugar sin la presencia de la dirección de la Sociedad, de forma que puedan discutirse exclusivamente con ellos las cuestiones específicas que surjan de las revisiones realizadas.

Así mismo, la Comisión podrá contar con la colaboración y contratación de servicios externos y asesoramiento y recabar cualquier tipo de información o documentación de que disponga la Sociedad relativa a las cuestiones que son competencia de la Comisión y que considere necesaria para el cumplimiento de sus funciones.

Las funciones de la Comisión se encuentran detalladas en los artículos 5 a 10 del Reglamento específico de la Comisión de Auditoría y Control. A continuación, se resumen sus principales competencias:

- (i) Aprobar la Política que determine el procedimiento para la selección y contratación y las relaciones con el auditor externo, así como las circunstancias que pudieran afectar a su independencia y los instrumentos para dotar a dichas relaciones de la debida transparencia.

(ii)	Elevar al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General de Accionistas, la propuesta de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor de cuentas externo, así como sus condiciones de contratación y, en su caso, su revocación o no renovación.
(iii)	Recibir anualmente del auditor de cuentas externo la declaración de su independencia, así como la información de los servicios adicionales de cualquier clase prestados y los correspondientes honorarios percibidos por él o por las personas o entidades vinculados a él, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación sobre auditoría de cuentas.
(iv)	Emitir anualmente, con carácter previo a la emisión del informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión sobre si la independencia del auditor de cuentas externo resulta comprometida.
(v)	Revisar con el auditor de cuentas externo las principales incidencias detectadas durante de la auditoría, contrastarlas con la opinión de la dirección, verificando que se han solventado y, en su defecto, comprender por qué no, y realizar un seguimiento de las recomendaciones del auditor de cuentas externo.
(vi)	Analizar con el auditor de cuentas externo las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría y presentar recomendaciones o propuestas al Consejo de Administración y el correspondiente plazo para su seguimiento.
(vii)	Autorizar previamente los servicios distintos de la auditoría de cuentas que el auditor de cuentas externo (o la firma auditora a la que pertenezca) o las personas o entidades vinculadas a estos (de acuerdo con lo dispuesto en la legislación sobre auditoría de cuentas) vayan a prestar a las sociedades del grupo, en los términos previstos en la ley.
(viii)	Supervisar la correcta aplicación de los principios de contabilidad generalmente aceptados y las normas internacionales de información financiera que sean de aplicación y supervisar el proceso de elaboración y presentación de las cuentas anuales de la Sociedad y la información financiera periódica que, de conformidad con la normativa en vigor, la Sociedad deba suministrar a los mercados y a sus órganos de supervisión, así como su proceso de elaboración y publicación, informando al respecto al Consejo de Administración con carácter previo a su aprobación y presentado recomendaciones o propuestas dirigidas a salvaguardar su integridad.
(ix)	Revisar la claridad e integridad de toda la información financiera, y no financiera relacionada, que la entidad haga pública, como pueden ser los estados financieros, informe de gestión, informes de gestión y control de riesgos e informe anual de gobierno corporativo, debiendo asegurarse de que los Informes financieros semestrales y las declaraciones trimestrales de gestión se formulan con los mismos criterios contables que los Informes financieros anuales y, a tal fin, considerar la procedencia de una revisión limitada de los Informes financieros semestrales por el auditor de cuentas.
(x)	Supervisar el contenido de los informes de auditoría de cuentas y, en su caso, de los informes de revisión limitada de cuentas intermedias y demás informes preceptivos del auditor de cuentas externo, antes de su emisión, con la finalidad de evitar salvedades.
(xi)	Procurar, con la colaboración del departamento de auditoría interna, que la información financiera publicada en la página web de la Sociedad está permanentemente actualizada y coincide con la que ha sido formulada por los administradores de la Sociedad y publicada, en su caso, cuando venga obligada a ello en la web de la CNMV.
(xii)	Aprobar la orientación y planes de trabajo de la dirección de auditoría interna y recibir información periódica sobre sus actividades. En la supervisión del plan de trabajo, la Comisión deberá verificar que en dicho plan se han considerado las principales áreas de riesgo, financiero y no financiero del negocio, y que se identifican y delimitan claramente sus responsabilidades a efectos de la adecuada coordinación con otras funciones de

	aseguramiento que puedan existir, como las unidades de gestión y control de riesgos, control de gestión, cumplimiento normativo y la auditoría externa.
(xiii)	Supervisar todo lo relativo a los distintos tipos de riesgo a los que se enfrenta la Sociedad, incluyendo riesgos financieros o económicos, pasivos contingentes, otros riesgos fuera de balance, operativos, medioambientales, tecnológicos, legales, sociales, políticos y reputacionales.
(xiv)	Fijar los niveles de riesgo que la Sociedad considere aceptables es una función ejecutiva de Consejo de Administración. Evaluar, al menos anualmente, la lista de los riesgos, financieros y no financieros, más significativos y el nivel de tolerancia establecido para cada uno a partir de la información proporcionada por la dirección, el responsable de la dirección de auditoría interna y, en su caso, la unidad de gestión y control de riesgos.
(xv)	Revisar los sistemas de control interno y gestión de riesgos de la Sociedad y en particular, el correcto diseño del sistema de control interno y gestión de la información financiera (SCIIF), para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y se den a conocer de forma adecuada.
(xvi)	Aprobar el plan de auditoría interna para la evaluación del SCIIF, y sus modificaciones, y recibir información periódica del resultado de su trabajo, así como del plan de acción para corregir las deficiencias observadas.
(xvii)	Mantener, al menos con carácter anual, una reunión con los responsables de las unidades de negocio en la que éstos expliquen las tendencias del negocio y los riesgos asociados, y reforzar la idea de que es a los responsables de las unidades de negocio a quienes corresponde de modo directo gestionar eficazmente los riesgos y la de que debe existir un responsable asignado para cada riesgo identificado.
(xviii)	Informar en la Junta General de accionistas sobre las cuestiones que se planteen en relación con aquellas materias que sean competencia de la Comisión, y, en particular, sobre el resultado de la auditoría, explicando cómo esta ha contribuido a la integridad de la información financiera y la función que la Comisión ha desempeñado en ese proceso.
(xix)	Informar en la Junta General de Accionistas sobre las cuestiones que se planteen en relación con aquellas materias que sean de su competencia.
(xx)	Proponer el nombramiento, y supervisar los servicios de los tasadores externos en relación con la valoración de los activos de la Sociedad.
(xxi)	Informar al Consejo de Administración sobre la creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, de las condiciones económicas e impacto contable y, en su caso, sobre la ecuación de canje de las operaciones de modificaciones estructurales y corporativas que proyecte realizar la Sociedad y de las operaciones con partes vinculadas.
(xxii)	Revisar el plan anual de actividades del Órgano de Cumplimiento Penal, así como el informe semestral de sus actividades para su posterior elevación al Consejo de Administración. Recibir información del Órgano de Cumplimiento Penal en relación con cualquier cuestión relevante relativa al cumplimiento normativo y la prevención y corrección de conductas ilegales o fraudulentas.
(xxiii)	Revisar, a través del Órgano de Control Interno las políticas y procedimientos internos de la Sociedad para comprobar su efectividad en la prevención del blanqueo de capitales y financiación del terrorismo e identificar eventuales políticas o procedimientos que sean más efectivos en la promoción de los más altos estándares éticos, para su elevación al Consejo de Administración.

La Comisión desempeña sus funciones con total independencia y con plena autonomía de funcionamiento, estando dirigida por su Presidente, al que le corresponde convocar las reuniones, proponer el orden de las cuestiones a tratar y requerir la asistencia de cualquier administrador, directivo o empleado de la Sociedad o del auditor externo de cuentas o de cualquier otro externo que resulte necesario para el desempeño de sus funciones.

La Comisión, durante el ejercicio 2019, se ha reunido en diecisiete (17) ocasiones (en particular, los días 29 de enero, 19 de febrero, 26 de febrero, 7 de marzo, 2 de abril, 10 de abril (se celebraron dos reuniones, una en el seno del consejo de administración), 10 de mayo, 4 de junio, 24 de junio, 22 de julio, 29 de julio, 13 de septiembre, 8 de octubre, 29 de octubre, 11 de noviembre y 11 de diciembre), todas ellas de manera presencial y en el domicilio social de la Sociedad, salvo una de las dos reuniones de 10 de abril que se celebró en el Auditorio Rafael del Pino, sito en Calle Rafael Calvo, 39A, y segunda reunión de 10 de abril que se celebró en el seno del Consejo de Administración.

Además de sus miembros, a las reuniones de la Comisión de Auditoría y Control han asistido empleados, directivos y consultores externos de la Sociedad, tales como D. Jon Navarro, D. Daniel González, D. Manuel García Casas, D. Francisco Rivas, los valoradores de CBRE Valuation Advisory, S.A., los valoradores de Savills Consultores Inmobiliarios, S.A. (Aguirre Newman), los valoradores de Jones Lang LaSalle (JLL), D. Enrique Romero, D. Fernando Lacadena, los representantes de PwC, D. Oscar Mata, D. Oscar Rivero, D. Enrique Rodríguez, D. Jaime de Vicente, D. Álvaro Ontañón, D. Juan Criado, los representantes de Jones Lang Lasalle, D. Miguel Oñate, D. Alberto Plaza, D. Javier Zarrabeitia, D. Fernando Ferrero y D. Fernando Díaz-Llanos, para tratar los puntos del orden del día a los que habían sido convocados.

Así mismo, el Auditor Externo ha asistido a 4 reuniones de la Comisión, 3 de ellas para informar de la presentación auditor de cuentas y borrador opinión, el informe especial a la comisión de auditoría durante la reunión de 26 de febrero, las principales conclusiones de la Revisión Limitada del primer semestre del 2019 durante la reunión de 29 de julio, el cierre preliminar del tercer trimestre de 2019, durante la reunión de 11 de diciembre, y en otra ocasión adicional para la actualización de normativa contable, legales y fiscal, dentro del plan de formación de la Comisión durante la reunión de 24 de junio.

Por último, los responsables de las tres firmas de tasación de activos inmobiliarios han asistido a dos reuniones de la Comisión para informar sobre el proceso de valoración de los activos de cara al cierre del ejercicio 2018 y respecto al cierre semestral de junio 2019, así como para la actualización de los procedimientos y metodologías de valoración de activos inmobiliarios, dentro del plan de formación de la Comisión.

Durante el ejercicio 2019 las actuaciones más importantes de esta Comisión han sido:

- (i) Elevado al Consejo de Administración diversos informes en relación a la presentación de los estados financieros individuales y consolidados correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2018, así como sobre la información financiera e informes de gestión, trimestrales y semestrales, exigidos (durante el ejercicio 2019) a la Sociedad, como sociedad cotizada, por la normativa de aplicación;
- (ii) Informado al Consejo de Administración sobre la auditoría externa llevada a cabo en relación al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2018, así como de las revisiones limitadas y preliminares llevadas a cabo por el auditor externo en relación a la información financiera del primer semestre y preliminar a cierre exigida a la Sociedad durante el ejercicio 2019.
- (iii) Expuesto al Consejo de Administración todos los trabajos encargados al auditor externo (Deloitte, S.L.) durante el año en curso y su análisis previo de la contratación en materia de independencia y compatibilidad de acuerdo a la Ley de Auditoría.
- (iv) Supervisado el trabajo de los servicios de los tasadores externos en relación a la valoración de los activos de la sociedad con carácter semestral, manteniéndose reuniones periódicas,

analizando su rotación y proponiendo el nombramiento de nuevos tasadores para los activos en Portugal.

- (v) Tomada razón sobre las operaciones vinculadas, informando al Consejo de Administración para, en su caso, su aprobación.
- (vi) Tomado conocimiento e informado favorablemente al Consejo de Administración en lo concerniente a aspectos contables y fiscales sobre las operaciones corporativas del ejercicio 2019.
- (vii) Actualizado el Mapa de Riesgos 2019 de acuerdo con la metodología COSO-ERM 2017 y seguimiento periódico de los riesgos principales de negocio mediante la comparecencia de los responsables de las unidades de negocio junto con su explicación de las tendencias del negocio y los riesgos asociados.
- (viii) Analizado los riesgos que afectan a la Sociedad en materia de riesgos tecnológicos y de ciberseguridad, supervisando la ejecución del plan de formación y concienciación que se ha llevado a cabo durante el ejercicio 2019 y que ha abarcado a todos los empleados de la compañía.
- (ix) Revisado las políticas fiscales seguidas durante el ejercicio, antes de formular las cuentas anuales y de presentar el Impuesto de Sociedades, en cumplimiento de la Política Fiscal de MERLIN.
- (x) Supervisado la ejecución de los trabajos de auditoría interna dentro del marco de los sistemas de control interno y de acuerdo con el Plan Anual de actividades 2019 aprobado en la sesión de 12 de diciembre de 2018, haciendo seguimiento del cumplimiento, por parte de la dirección de la Sociedad, de sus recomendaciones.
- (xi) Revisado las actividades de los distintos órganos de control establecidos en la Sociedad para la supervisión y gestión de riesgos penales (Órgano de Control Penal) y en materia de prevención de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo (Órgano de Control Interno).
- (xii) Supervisado el funcionamiento del SCIIF, y a su vez, ha revisado los informes de auditoría interna sobre el mismo, revisando el Manual de SCIIF y el Manual de Políticas Contables del Grupo.
- (xiii) Verificado la evolución de los trabajos realizados por la dirección de la Sociedad en la adaptación a la nueva normativa de Protección de Datos, velando, en todo momento, por la implantación de sistemas de control que minimicen el riesgo de la vulnerabilidad de los derechos de los usuarios de los activos de la Sociedad.
- (xiv) Impulsado una mejora integral del Sistema de Gobierno Corporativo de la Sociedad, mediante la revisión del modelo existente con las nuevas exigencias sobre la Información No Financiera, aun no siendo aplicable a la Sociedad. En este sentido, la Comisión ha impulsado la aprobación por parte del Consejo de Administración, el 31 de julio de 2019, de una serie de políticas relativas al control interno, a la prevención de la corrupción y el fraude, relaciones con proveedores, relaciones con administraciones públicas, de protección de datos personales, entre otras.

Identifique al consejero miembro de la comisión de auditoría que haya sido designado teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o en ambas e informe sobre la fecha de nombramiento del Presidente de esta comisión en el cargo.

Nombres de los consejeros con experiencia	María Luisa Jordá Castro Francisca Ortega Hernández-Agero Ana García Fau. Juan María Aguirre Gonzalo
Fecha de nombramiento del presidente en el cargo	7/mayo/2018

Observaciones

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Nombre	Cargo	Categoría

% de consejeros dominicales	
% de consejeros independientes	
% de otros externos	
Observaciones	

Explique las funciones, incluyendo, en su caso, las adicionales a las previstas legalmente, que tiene atribuidas esta comisión, y describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma. Para cada una de estas funciones, señale sus actuaciones más importantes durante el ejercicio y cómo ha ejercido en la práctica cada una de las funciones que tiene atribuidas, ya sea en la ley o en los estatutos u otros acuerdos sociales.

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS

Nombre	Cargo	Categoría
Emilio Novela Berlín	Presidente	Independiente
George Donald Johnston	Vocal	Independiente
Pilar Caverro Mestre	Vocal	Independiente

Javier García-Carranza Benjumea	Vocal	Dominical
% de consejeros dominicales		25%
% de consejeros independientes		75%
% de otros externos		

Observaciones
A pesar de la separación de la Comisión de Nombramientos y la Comisión de Retribuciones en dos comisiones separadas, las regulaciones de sus funciones en el Reglamento del Consejo de Administración se listaban de manera conjunta, con una atribución de funciones mediante referencia (en la cual se ha detectado la existencia de un error tipográfico). En el ejercicio 2020 el Consejo de Administración ha acordado modificar el Reglamento del Consejo de Administración para, además de corregir estos errores tipográficos, asignar en el Reglamento, de manera individual y clara, las funciones que corresponden y han venido ejerciendo durante el ejercicio 2019 cada una de las Comisiones.

Explique las funciones, incluyendo, en su caso, las adicionales a las previstas legalmente, que tiene atribuidas esta comisión, y describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma. Para cada una de estas funciones, señale sus actuaciones más importantes durante el ejercicio y cómo ha ejercido en la práctica cada una de las funciones que tiene atribuidas, ya sea en la ley o en los estatutos u otros acuerdos sociales.

Durante el ejercicio 2019 las funciones atribuidas a esta comisión han sido las siguientes: 1) evaluar las competencias, conocimientos y experiencia que deben concurrir en los miembros del Consejo de Administración. A estos efectos, definirá las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante y evaluará el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar eficazmente su cometido; 2) elevar al Consejo de Administración las propuestas de nombramiento, reelección o separación de consejeros independientes para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la Junta General de Accionistas, así como las propuestas para la reelección o separación de dichos consejeros por la Junta General de Accionistas; informar las propuestas de nombramiento de los restantes consejeros para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la Junta General de Accionistas, así como las propuestas para su reelección o separación por la Junta General de Accionistas; 3) informar el nombramiento del Presidente, Vicepresidentes, Secretario y Vicesecretario del Consejo de Administración; 4) informar las propuestas de nombramiento de los miembros de la Comisión de Auditoría y Control; 5) informar al Consejo de Administración del desempeño de las funciones del Presidente; 6) examinar u organizar la sucesión del Presidente del Consejo de Administración y, de existir, del Consejero Delegado de la Sociedad, y, en su caso formular propuestas al Consejo de administración para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y planificada; 7) informar las propuestas de nombramiento y cese de los miembros del equipo directivo y las condiciones básicas de sus contratos;

- 8) establecer un objetivo de representación para el sexo menos representado en el consejo de administración y elaborar orientaciones sobre cómo alcanzar dicho objetivo;
- 9) informar al Consejo de Administración sobre las cuestiones de diversidad de género;
- 10) la coordinación del proceso de reporte de la información no financiera y sobre diversidad, conforme a la normativa aplicable y a los estándares internacionales de referencia;
- 11) establecer y supervisar un programa anual de evaluación y revisión continua de la cualificación, formación y, en su caso, independencia, así como el mantenimiento de las condiciones de honorabilidad, idoneidad, solvencia, competencia, disponibilidad y compromiso con su función, necesarias para el ejercicio del cargo Consejero y de miembro de una determinada comisión, y proponer al Consejo de Administración las medidas que considere oportunas al respecto, pudiendo recabar cualquier información o documentación que estime necesaria u oportuna al efecto;
- 12) velar por que, al proveerse nuevas vacantes o al nombrar nuevos Consejeros, los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que puedan implicar discriminación alguna y, en particular, que no obstaculicen la selección de consejeras;
- 13) considerar las sugerencias que le hagan llegar el Presidente, los miembros del Consejo, los directivos o los accionistas de la Sociedad (común con la Comisión de Retribuciones);
- 14) establecer y supervisar el mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considerara apropiado, de forma anónima, las irregularidades de especial trascendencia, en especial las de naturaleza financiera y contable, que adviertan en el seno de la empresa;
- 15) supervisar el cumplimiento de los códigos internos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo;
- 16) evaluar de forma periódica la adecuación del sistema de gobierno corporativo de la Sociedad, con el fin de que cumpla su misión de promover el interés social y tenga en cuenta los legítimos intereses de los grupos de interés;
- 17) la supervisión y evaluación de los procesos de relación con los distintos grupos de interés;
- 18) supervisar la estrategia y prácticas de responsabilidad social corporativa, evaluando su grado de cumplimiento, y velar por que la política de responsabilidad social corporativa esté orientada a la creación de valor;
- 19) en relación con las obligaciones de gobierno corporativo de la Sociedad:
 - a) revisar periódicamente la normativa interna de gobierno corporativo de la Sociedad y proponer al Consejo, para su aprobación o elevación a la Junta General de accionistas, según corresponda, las modificaciones y actualizaciones que contribuyan a su desarrollo y mejora continua;
 - b) impulsar la estrategia de gobierno corporativo de la Sociedad;
 - c) supervisar el cumplimiento de los requerimientos legales y de la normativa interna de gobierno corporativo de la Sociedad;
 - d) conocer, impulsar, orientar y supervisar la actuación de la Sociedad en materia de responsabilidad social corporativa y sostenibilidad e informar sobre la misma al Consejo o, en su caso, a la Comisión Ejecutiva;
 - e) conocer, impulsar, orientar y supervisar la actuación de la Sociedad en materia de reputación corporativa e informar sobre la misma al Consejo o, en su caso, a la Comisión Ejecutiva;
 - f) informar, con carácter previo a su aprobación, el informe anual de gobierno corporativo de la Sociedad, recabando para ello los informes de la Comisión de Auditoría y Control en relación con los apartados de dicho informe que sean propios de sus competencias.

20) cualesquiera otras que le sean atribuidas en virtud de los Estatutos Sociales, del presente Reglamento y de la ley y demás normativa aplicable a la Sociedad (común con la Comisión de Retribuciones).

Durante el ejercicio 2019 las actuaciones más importantes de esta Comisión han sido:

- (i) proponer que el consejo continúe fijado en 12 miembros, reeligiendo a los consejeros cuyo mandato finalizaba en el ejercicio 2019; en el marco de lo anterior
 - (a) proponer la reelección de Dña. Pilar Caveró Mestre y D. Juan María Aguirre Gonzalo como consejeros independientes de la Sociedad;
 - (b) informar la reelección de D. Javier García Carranza Benjumea y Dña. Francisca Ortega Hernández-Agero como consejeros dominicales
- (i) proponer la sustitución de D. Fernando Ortiz Vaamonde como presidente de la Comisión de Nombramientos por D. Emilio Novela Berlín e informar la reelección de como miembros de la Comisión de Nombramientos y la Comisión de Retribuciones de D. Javier García Carranza Benjumea y Dña. Pilar Caveró Mestre;
- (ii) proponer la modificación del Reglamento del Consejo de Administración para su adecuación a la nueva estructura de la Comisión de Nombramientos y la Comisión de Retribuciones y a las modificaciones de estatutos aprobadas en la Junta General Ordinaria de 7 de mayo de 2018 y limitar la posibilidad de que los consejeros ejecutivos formen parte de otros consejos de administración de sociedades cotizadas, salvo dispensa expresa del consejo de administración;
- (iii) proponer el establecimiento de una política general interna por la que los consejeros ejecutivos tengan como limitación adicional, no poder formar parte de más de un consejo de administración y que su categoría en el mismo sea únicamente la de consejero independiente;
- (iv) informar en relación a la información sobre diversidad que preceptúa el Real Decreto-ley 18/2017, de 24 de noviembre, en materia de información no financiera y diversidad; y el cumplimiento de la política de selección de Consejeros;
- (v) la aprobación de la Memoria de la Comisión en relación con las actividades llevadas a cabo durante el ejercicio 2018 (habiéndose aprobado igualmente a esta fecha las correspondientes a 2019);
- (vi) la aprobación del Informe de Autoevaluación de la Comisión de Nombramientos durante el ejercicio 2018 (habiéndose aprobado igualmente a esta fecha el correspondiente a 2019);
- (vii) la aprobación del Informe de Evaluación del Consejo, su Presidente y Comisiones; y
- (viii) la aprobación del nombramiento del Sr. Emilio Novela Berlín como presidente de la Comisión de Nombramientos.

COMISIÓN DE RETRIBUCIONES

Nombre	Cargo	Categoría
Fernando Ortiz Vaamonde	Presidente	Independiente
George Donald Johnston	Vocal	Independiente
Pilar Caveró Mestre	Vocal	Independiente
Javier García-Carranza Benjumea	Vocal	Dominical

% de consejeros dominicales	25%
% de consejeros independientes	75%
% de otros externos	

Observaciones
A pesar de la separación de la Comisión de Nombramientos y la Comisión de Retribuciones en dos comisiones separadas, las regulaciones de sus funciones en el Reglamento del Consejo de Administración se listaban de manera conjunta, con una atribución de funciones mediante referencia (en la cual se ha detectado la existencia de un error tipográfico). En el ejercicio 2020 el Consejo de Administración ha acordado modificar el Reglamento del Consejo de Administración para, además de corregir estos errores tipográficos, asignar en el Reglamento, de manera individual y clara, las funciones que corresponden y han venido ejerciendo durante el ejercicio 2019 cada una de las Comisiones.

Explique las funciones, incluyendo, en su caso, las adicionales a las previstas legalmente, que tiene atribuidas esta comisión, y describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma. Para cada una de estas funciones, señale sus actuaciones más importantes durante el ejercicio y cómo ha ejercido en la práctica cada una de las funciones que tiene atribuidas ya sea en la ley o en los estatutos u otros acuerdos sociales.

Durante el ejercicio 2019 las funciones atribuidas a esta comisión han sido las siguientes:

- 1) considerar las sugerencias que le hagan llegar el Presidente, los miembros del Consejo, los directivos o los accionistas de la Sociedad (común con la Comisión de Nombramientos);
- 2) proponer al Consejo de Administración la política de retribuciones de los Consejeros y de los directores generales o de quienes desarrollen sus funciones de alta dirección bajo la dependencia directa del Consejo, de Comisiones ejecutivas o de Consejeros delegados, así como la retribución individual de los Consejeros ejecutivos y de las demás condiciones de sus contratos, velando por su observancia;
- 3) analizar, formular y revisar periódicamente los programas de retribución, ponderando su adecuación y sus rendimientos, proponiendo su modificación o actualización;
- 4) velar por la observancia de la política retributiva establecida por la Sociedad;
- 5) asistir al Consejo en la elaboración del informe sobre la política de retribuciones de los Consejeros y elevar al Consejo cualesquiera otros informes sobre retribuciones previstos en el presente Reglamento y en los Estatutos Sociales de la Sociedad;
- 6) informar, con carácter previo a su aprobación, el informe anual de gobierno corporativo de la Sociedad, recabando para ello los informes de la Comisión de Auditoría y Control en relación con los apartados de dicho informe que sean propios de sus competencias cualesquiera otras que le sean atribuidas en virtud de los Estatutos Sociales, del presente Reglamento y de la ley y demás normativa aplicable a la Sociedad.

Durante el ejercicio 2019 las actuaciones más importantes de esta Comisión han sido:

- (i) informar en relación a:
 - (a) la asignación de acciones correspondientes al MSP 2016;
 - (b) el importe de los sueldos fijos (así como las variaciones propuestas) y variables (STIP) aplicables al equipo directivo, incluyendo consejeros ejecutivos;

(c) las cuotas de LTIP a asignar, así como sus beneficiarios; (d) la modificación de la remuneración de los consejeros externos y miembros de las comisiones y la correspondiente modificación de la Política de Remuneraciones (con la emisión del correspondiente informe); (e) el Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros; (f) el Informe Anual de Gobierno Corporativo en aspectos de su competencia;
(ii) Aprobar: (a) la contratación de KPMG como asesor en el proceso de elaboración de la nueva política de remuneraciones; (b) la Memoria de Actividades de la comisión en relación con el año 2018; y (c) el Informe de autoevaluación de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y la Comisión de Retribuciones durante el ejercicio 2018.
(iii) Llevado a los trabajos necesarios para la preparación de la nueva política de remuneraciones de los consejeros.

COMISIÓN DE _____

Nombre	Cargo	Categoría

% de consejeros ejecutivos	
% de consejeros dominicales	
% de consejeros independientes	
% de otros externos	
Observaciones	

Explique las funciones que tiene atribuidas esta comisión, y describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma. Para cada una de estas funciones, señale sus actuaciones más importantes durante el ejercicio y cómo ha ejercido en la práctica cada una de las funciones que tiene atribuidas ya sea en la ley o en los estatutos u otros acuerdos sociales.

C.2.2 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras que integran las comisiones del consejo de administración al cierre de los últimos cuatro ejercicios:

	Número de consejeras			
	Ejercicio t Número %	Ejercicio t-1 Número %	Ejercicio t-2 Número %	Ejercicio t-3 Número %
Comisión ejecutiva				
Comisión de auditoría	3 – 75%	3 – 75%	3 – 75%	3 – 75%
Comisión de nombramientos y retribuciones	-	-	1 – 25%	1 – 25%
comisión de nombramientos	1 – 25%	1 – 25%		
comisión de retribuciones	1 – 25%	1 – 25%		
Observaciones				

C.2.3 Indique, en su caso, la existencia de regulación de las comisiones del consejo, el lugar en que están disponibles para su consulta, y las modificaciones que se hayan realizado durante el ejercicio. A su vez, se indicará si de forma voluntaria se ha elaborado algún informe anual sobre las actividades de cada comisión.

Toda la referida normativa interna de MERLIN (Estatutos Sociales, Reglamento del Consejo de Administración y Reglamento de la Comisión de Auditoría y Control) se encuentra a disposición de cualquier interesado en la página web corporativa (<http://www.merlinproperties.com/gobierno-corporativo/normativa-de-gobierno-corporativo/>).

De conformidad con lo previsto en el artículo 529 *nonies* del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, así como con la Recomendación 6ª del Código de Buen Gobierno de sociedades cotizadas, el Apartado 79 de la Guía Técnica 3/2017 de la Comisión Nacional del Mercado de Valores y de lo establecido en el artículo 25.2) del Reglamento de la propia Comisión de Auditoría y Control, la **Memoria de Actividades de la Comisión de Auditoría y Control del ejercicio 2019**, está disponible para inversores, accionistas y cualquier otro interesado, a través de la página web corporativa (<http://www.merlinproperties.com/gobierno-corporativo/informes-anuales/>) desde la convocatoria de la Junta General ordinaria de accionistas.

De conformidad con lo previsto en el artículo 529 *nonies* del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, así como con la Recomendación 6ª del Código de Buen Gobierno de sociedades cotizadas, el apartado 10 de la Guía Técnica 1/2019 de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, la **Memoria sobre la actividad de la Comisión de Nombramientos del ejercicio 2019** y la **Memoria sobre la actividad de la Comisión de Retribuciones del ejercicio 2019**, estará disponible para inversores, accionistas y cualquier otro interesado, a través de la página web corporativa (<http://www.merlinproperties.com/gobierno-corporativo/informes-anuales/>) desde la convocatoria de la Junta General ordinaria de accionistas.

D OPERACIONES VINCULADAS Y OPERACIONES INTRAGRUPPO

D.1 Explique, en su caso, el procedimiento y órganos competentes para la aprobación de operaciones con partes vinculadas e intragrupo.

MERLIN cuenta con un “**Procedimiento de Operaciones con partes Vinculadas**” aprobado por la Comisión de Auditoría y Control, con fecha 13 de noviembre de 2017 , en el que se regula la aprobación e información sobre de operaciones con partes vinculadas, sin perjuicio de lo establecido en los artículos 35 y 40.6.y) del reglamento del Consejo de Administración sobre las operaciones con consejeros y accionistas significativos y sobre la responsabilidad de la Comisión de Auditoría y Control de supervisar el cumplimiento de la normativa respecto operaciones vinculadas, respectivamente.

Este procedimiento establece un proceso de análisis y aprobación de operaciones vinculadas, con el fin de asegurar el cumplimiento con la normativa vigente en materia de operaciones vinculadas, así como la integridad, fiabilidad, relevancia, oportunidad, y adecuado soporte documental de la información incluida en las declaraciones de operaciones con partes vinculadas.

En este sentido, el procedimiento establece que:

- La realización por la Sociedad o las sociedades integradas en su Grupo de cualquier transacción con los consejeros, directivos, o con accionistas que legalmente tengan la consideración de significativos en cada momento o que hayan propuesto o efectuado el nombramiento de alguno de los consejeros de la Sociedad, o con las respectivas personas vinculadas, quedará sometida a autorización del Consejo de Administración, previo informe de la Comisión de Auditoría y Control.
- Como excepción a lo anterior, la autorización de las Operaciones Vinculadas deberá ser necesariamente acordada por la Junta General de Accionistas en los supuestos establecidos en la ley y, en particular, cuando se refiera a una transacción cuyo valor sea superior al diez por ciento de los activos sociales.
- La celebración de una Operación Vinculada sitúa al consejero que realiza dicha operación, o que está vinculado con la persona que la lleva a cabo, en una situación de conflicto de interés, por lo que, en lo que proceda, resultará de aplicación lo dispuesto en el artículo 28 del Reglamento del Consejo de Administración.
- El Consejo de Administración, a través de la Comisión de Auditoría y Control, velará por que las Operaciones Vinculadas se realicen en condiciones de mercado y con respeto al principio de igualdad de trato de los accionistas que se encuentren en condiciones idénticas. Cuando se trate de operaciones que vayan a llevar a cabo sociedades del Grupo, el ámbito de la autorización del Consejo de Administración, a la que se refieren los apartados anteriores, se circunscribirá a la verificación del cumplimiento de dichos extremos.
- Tratándose de Operaciones Vinculadas dentro del curso ordinario de los negocios sociales y que tengan carácter habitual o recurrente, bastará la autorización previa de la línea de operaciones y de sus condiciones de ejecución por el Consejo de Administración, previo informe de la Comisión de Auditoría y Control, y teniendo en cuenta lo establecido en el apartado j) siguiente.
- Cuando la Operación Vinculada implique la realización sucesiva de distintas transacciones, de las cuales la segunda y siguientes sean meros actos de ejecución de la primera, lo dispuesto en este procedimiento será de aplicación únicamente a la primera transacción que se realice.
- La autorización no será precisa en relación con aquellas transacciones que cumplan simultáneamente las tres condiciones siguientes: que se realicen en virtud de contratos

cuyas condiciones estén estandarizadas y se apliquen en masa a un elevado número de clientes; que se realicen a precios o tarifas establecidos con carácter general por quien actúe como suministrador del bien o servicio del que se trate; y que su cuantía no supere el uno por ciento de los ingresos anuales consolidados del Grupo.

- La Comisión de Auditoría y Control deberá emitir al Consejo de Administración un informe favorable previo a la formalización de las operaciones vinculadas. Para ello, requerirá analizar las operaciones vinculadas nuevas antes de su formalización y en función de las circunstancias de cada caso y de la urgencia de la operación, la sesión de la Comisión de Auditoría y Control para dicha aprobación, podrá realizarse por sesión presencial ordinaria, extraordinaria o por escrito y sin sesión (v.gr. correo electrónico, sesión telefónica, y otros similares).
- La Sociedad informará de las Operaciones Vinculadas en el Informe financiero anual, semestral y en el Informe anual de gobierno corporativo, en los casos y con el alcance previsto por la ley. Del mismo modo, la Sociedad incluirá en la memoria de las cuentas anuales información de las operaciones de la Sociedad o sociedades del Grupo con los consejeros y con quienes actúen por cuenta de estos, cuando sean ajenas al tráfico ordinario de la Sociedad o no se realicen en condiciones normales de mercado.
- Los Consejeros y Directivos deberán informar por escrito, dentro de la primera semana de los meses de enero y julio, sobre las transacciones realizadas por ellos y por sus Partes Vinculadas. En este sentido, el Secretario del Consejo de Administración remite un requerimiento de información semestralmente a los Consejeros. Por su parte, la dirección de Asesoría Jurídica lo hace a los Directivos.
- La comunicación deberá incluir el siguiente contenido: naturaleza de la transacción; fecha en la que se originó la transacción; condiciones y plazos de pago; identidad de la persona que ha realizado la transacción y relación, en su caso, con el consejero; importe de la transacción; y otros aspectos, tales como precios, garantías otorgadas y recibidas, así como cualquier otro aspecto de la transacción que permita su adecuada valoración, incluyendo, en particular, aquella información que permita verificar que ha sido efectuada en condiciones de mercado y con respeto al principio de igualdad de trato.
- Existe un modelo de comunicación para Consejeros y Accionistas significativos, en la que se solicita, entre otras cosas, la información referente a las operaciones vinculadas y otro modelo adaptado para Directivos.
- Existen sendos registros de Operaciones Vinculadas para Consejeros (Secretaría del Consejo de Administración) y Directivos (Asesoría Jurídica), en los que se incluyen tanto las operaciones comunicadas por estos, como las conocidas internamente por MERLIN, que se pondrán en conocimiento de los Consejeros y Directivos antes de su publicación.
- La información contenida en dichos registros se pondrá a disposición de la Comisión de Auditoría y Control, a través de la Dirección de Auditoría Interna.

D.2 Detalle aquellas operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo, y los accionistas significativos de la sociedad:

Nombre o denominación social del accionista significativo	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación	Importe (Miles de €)
Líneas de Financiación y Otros				
Banco Santander, S.A.	Tree Inversiones Inmobiliarias, S.A.	Financiación Vigente	Acuerdos de financiación (préstamos)	139.269,55
Banco Santander, S.A.	MERLIN Properties, SOCIMI	Financiación Vigente	Acuerdos de financiación (préstamos)	65.806,45
Banco Santander, S.A.	MERLIN Properties, SOCIMI	Saldo vivo derivados	Compromisos Adquiridos	158.000,00
Banco Santander, S.A.	Tree Inversiones Inmobiliarias, S.A.	Saldo vivo derivados	Compromisos Adquiridos	122.178,56
Banco Santander, S.A.	MERLIN Properties, SOCIMI	Saldo vivo derivados	Compromisos Adquiridos	65.806,45
Banco Santander, S.A.	Tree Inversiones Inmobiliarias, S.A.	Saldo vivo derivados	Compromisos Adquiridos	63.787,67
Banco Santander, S.A.	Tree Inversiones Inmobiliarias, S.A.	Saldo vivo derivados	Compromisos Adquiridos	56.283,24
MERLIN Properties SOCIMI	G36 Developements, S.L.	Financiación Vigente	Acuerdos de financiación (préstamos)	625,00
Avales y otros				
Banco Santander, S.A.	MERLIN Properties, SOCIMI	Avales Recibidos	Garantías y avales recibidos	5.060,81
Banco Santander, S.A.	Pº Comer. Carlos III	Garantías y avales recibidos	Garantías y avales recibidos	1.515,68
Banco Santander, S.A.	Merlin Oficinas	Garantías y avales recibidos	Garantías y avales recibidos	135,03
Banco Santander, S.A.	Merlin Properties, SOCIMI	Garantías y avales recibidos	Garantías y avales recibidos	80,64
Amortizaciones de deuda, Ingresos y Gastos Financieros				
Banco Santander, S.A.	Tree Inversiones Inmobiliarias, S.A.	Amortización de Financiación	Amortización o cancelación de créditos	3.088,50
Banco Santander, S.A.	Tree Inversiones Inmobiliarias, S.A.	Comisiones e Intereses	Gastos Financieros	1.360,73
Banco Santander, S.A.	Tree Inversiones Inmobiliarias, S.A.	Comisiones e Intereses	Gastos Financieros	832,05
Banco Santander, S.A.	Tree Inversiones Inmobiliarias, S.A.	Comisiones e Intereses	Gastos Financieros	756,25

Nombre o denominación social del accionista significativo	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación	Importe (Miles de €)
Banco Santander, S.A.	MERLIN Properties, SOCIMI	Comisiones e Intereses	Gastos Financieros	517,68
Banco Santander, S.A.	MERLIN Properties, SOCIMI	Comisiones e Intereses	Gastos Financieros	365,10
Banco Santander, S.A.	MERLIN Properties, SOCIMI	Comisiones e Intereses	Gastos Financieros	205,05
Banco Santander, S.A.	MERLIN Properties, SOCIMI	Comisiones e Intereses	Gastos Financieros	135,17
Banco Santander, S.A.	MERLIN Properties, SOCIMI	Comisiones e Intereses	Gastos Financieros	79,63
Banco Santander, S.A.	MERLIN Properties, SOCIMI	Comisiones e Intereses	Gastos Financieros	43,41
Banco Santander, S.A.	Pº Comer. Carlos III	Comisiones e Intereses	Gastos Financieros	30,75
MERLIN Properties SOCIMI	G36 Developements, S.L.	Financiación Vigente	Acuerdos de financiación (préstamos)	1,54
Gastos Operativos				
Banco Santander, S.A.	Merlin Properties, SOCIMI	Recepción de servicios (servicios Junta General de Accionistas)	Recepción de servicios	50,00
Ingresos Operativos				
Banco Santander, S.A.	Merlin Oficinas	Alquiler de Inmuebles (arrendador)	Arrendamientos (Arrendador)	1.025,70
Banco Santander, S.A.	Merlin Properties, SOCIMI	Alquiler de Inmuebles (arrendador)	Arrendamientos (Arrendador)	818,00
Banco Santander, S.A.	Merlin Retail	Alquiler de Inmuebles (arrendador)	Arrendamientos (Arrendador)	10,86
Otros Ingresos				
Banco Santander, S.A.	Merlin Properties, SOCIMI	Gravamen Especial	Otros	1.099,00
Tesorería				
Banco Santander, S.A.	Filiales	SalDOS de tesorería	SalDOS en cuentas corrientes y depósitos	53.609,42
Banco Santander, S.A.	Merlin Properties, SOCIMI	SalDOS de tesorería	SalDOS en cuentas corrientes y depósitos	22.439,16
Banco Santander, S.A.	Pº Comer. Carlos III	SalDOS de tesorería	SalDOS en cuentas corrientes y depósitos	6,77

Observaciones

D.3 Detalle las operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo, y los administradores o directivos de la sociedad:

Nombre o denominación social de los administradores o directivos	Nombre o denominación social de la parte vinculada	Vínculo	Naturaleza de la relación	Importe (miles de euros)
Consejeros Ejecutivos: Ismael Clemente Orrego y Miguel Ollero Barrera	Magic Real Estate S.L.	Los citados Consejeros de la Sociedad son administradores y socios	Arrendamientos (Arrendador).	5,2

Observaciones

D.4 Informe de las operaciones significativas realizadas por la sociedad con otras entidades pertenecientes al mismo grupo, siempre y cuando no se eliminen en el proceso de elaboración de estados financieros consolidados y no formen parte del tráfico habitual de la sociedad en cuanto a su objeto y condiciones.

En todo caso, se informará de cualquier operación intragrupo realizada con entidades establecidas en países o territorios que tengan la consideración de paraíso fiscal:

Denominación social de la entidad de su grupo	Breve descripción de la operación	Importe (miles de euros)
G36 Development, S.L.	Préstamo a sociedad asociada consolidada por puesta en equivalencia, dedicada a la gestión de espacios de co-working. Tipo de interés del 1% devengado anualmente (1,5 miles de euros devengados a 31-dic-2019)	625,0

Observaciones

D.5 Detalle las operaciones significativas realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo y con otras partes vinculadas, que no hayan sido informadas en los epígrafes anteriores.

Denominación social de la parte vinculada	Breve descripción de la operación	Importe (miles de euros)

Observaciones

D.6 Detalle los mecanismos establecidos para detectar, determinar y resolver los posibles conflictos de intereses entre la sociedad y/o su grupo, y sus consejeros, directivos o accionistas significativos.

A) CONFLICTOS DE INTERÉS ENTRE LA SOCIEDAD Y/O SU GRUPO Y SUS CONSEJEROS

De conformidad con lo establecido en el artículo 28 del Reglamento del Consejo de Administración, a efectos de evitar situaciones de conflicto de interés se obliga al Consejero a abstenerse de:

- realizar transacciones con la sociedad, excepto que se trate de operaciones ordinarias, hechas en condiciones estándar para los clientes y de escasa relevancia, entendiéndose por tales aquellas cuya información no sea necesaria para expresar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la entidad,
- utilizar el nombre de la sociedad o invocar su condición de Consejero para influir indebidamente en la realización de operaciones privadas,
- hacer uso de los activos sociales, incluida la información confidencial de la compañía, con fines privados,
- aprovecharse de las oportunidades de negocio de la sociedad,
- obtener ventajas o remuneraciones de terceros distintos de la sociedad y su grupo asociadas al desempeño de su cargo, salvo que se trate de atenciones de mera cortesía y
- desarrollar actividades por cuenta propia o cuenta ajena que entrañen una competencia efectiva, sea actual o potencial, con la sociedad o que, de cualquier otro modo, le sitúen en un conflicto permanente con los intereses de la sociedad

Dichas previsiones anteriores serán de aplicación también en el caso de que el beneficiario de los actos o de las actividades prohibidas sea una persona vinculada al Consejero.

En todo caso, los Consejeros deberán comunicar a los demás Consejeros y, en su caso, al Consejo de administración cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos pudieran tener con el interés de la Sociedad. A estos efectos, se considerarán personas vinculadas a los Consejeros y las que determine la normativa de aplicación vigente, en cada momento.

B) CONFLICTOS DE INTERÉS ENTRE LA SOCIEDAD Y SUS DIRECTIVOS O EMPLEADOS

De conformidad con lo dispuesto en sus Estatutos Sociales, la Sociedad aspira a que su conducta y la de las personas a ella vinculadas responda y se acomode, además de a la legislación vigente y a su sistema de gobierno corporativo, a principios éticos y de responsabilidad social de general aceptación.

Los principios y pautas de conducta contenidos en el Código de Conducta son de aplicación a todos los profesionales del Grupo, con independencia de su nivel jerárquico o funcional. A efectos del Código de Conducta, se consideran profesionales del Grupo los directivos y empleados, así como aquellas otras personas cuya actividad se someta expresamente al Código de conducta.

En relación con los posibles conflictos de interés, los profesionales del Grupo observarán los siguientes principios generales de actuación:

a) Independencia: actuar en todo momento con profesionalidad, con lealtad al Grupo y sus accionistas e independientemente de intereses propios o de terceros. En consecuencia, se abstendrán en todo caso de primar sus propios intereses a expensas de los del Grupo.

b) Abstención: abstenerse de intervenir o influir en la toma de decisiones que puedan afectar a las entidades del Grupo con las que exista conflicto de interés, de participar de las reuniones en que dichas decisiones se planteen y de acceder a información confidencial que afecte a dicho conflicto.

c) Comunicación: informar sobre los conflictos de interés en que estén incurso. A tal efecto, la concurrencia o posible concurrencia de un conflicto de interés deberá comunicarse por escrito al superior jerárquico inmediato y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

Dentro del Grupo no podrán realizarse, en ningún caso, operaciones ni actividades que supongan o puedan suponer un conflicto de interés, salvo previa autorización por escrito de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. El profesional deberá abstenerse de realizar cualquier actuación al respecto hasta haber obtenido la correspondiente contestación a su consulta.

C) CONFLICTOS DE INTERÉS ENTRE LA SOCIEDAD Y ACCIONISTAS SIGNIFICATIVOS

Las situaciones de conflicto de interés entre la Sociedad y los accionistas significativos se regulan según lo establecido en el artículo 35 del Reglamento del Consejo de Administración, así como en el “Procedimiento de Operaciones con Partes Vinculadas” referido en el punto D.1 anterior

D.7 ¿Cotiza más de una sociedad del Grupo en España?

Sí ☐

No ☒

Identifique a las otras sociedades filiales que cotizan en España y su relación con la sociedad:

Identidad y relación con otras sociedades cotizadas del grupo

Indique si han definido públicamente con precisión las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la otra sociedad cotizada con las demás empresas del grupo;

Sí ☐

No ☐

Defina las eventuales relaciones de negocio entre la sociedad matriz y la sociedad filial cotizada, y entre ésta y las demás empresas del grupo

Identifique los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de intereses entre la otra sociedad cotizada y las demás empresas del grupo:

Mecanismos para resolver los eventuales conflictos de intereses

E SISTEMAS DE CONTROL Y GESTION DE RIESGOS

E.1 Explique el alcance del Sistema de Gestión de Riesgos de la sociedad, incluidos los de naturaleza fiscal.

Con fecha 26 de febrero de 2016, el Consejo de Administración de la Sociedad, aprobó la **“Política de Control y Gestión de Riesgos”** en la que se establecen los principios básicos del control y gestión de los riesgos a los que se enfrenta MERLIN y su grupo de filiales en las que participa. La **“Política de Control y Gestión de Riesgos”** fue aprobada por el Consejo de Administración en febrero de 2016, y revisada posteriormente por la Comisión Auditoría en abril de 2018 y finalmente en su redacción actual en abril de 2019.

Dicha política, establece los principios generales de actuación, concibiendo la gestión de riesgos como un proceso continuo, fundamentado en la identificación y evaluación de los potenciales riesgos de la compañía a partir de los objetivos estratégicos y de negocio, la determinación de los planes de acción y controles de los riesgos críticos, la supervisión de la eficacia de los controles diseñados y de la evolución del riesgo residual para su reporte a los órganos de gobierno de la compañía.

Durante el 2019, la Comisión de Auditoría y Control, encargada de supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad y los sistemas de gestión de riesgos, ha revisado la Política de Control y Gestión de Riesgos, proponiendo al Consejo de Administración para su aprobación, en la revisión de abril 2019, las siguientes modificaciones:

- **Segregación de funciones en la gestión de riesgos:** incluyendo un resumen con la asignación de responsabilidades en la identificación y evaluación de riesgos, así como en la ejecución de planes de acción, supervisión del sistema y reporte y control.
- **Metodología para la elaboración del Mapa de Riesgos:** incorporando un apartado específico en el que se describe la metodología para realizar y actualizar el Mapa de riesgos como herramienta última en la identificación y evaluación de riesgos.

- **Sistema de control y gestión de riesgos:** se incorpora un punto adicional explicativo sobre el propio sistema de gestión y control de riesgos, explicando las distintas categorías de riesgos objeto de supervisión, haciendo hincapié en aquellos más relevantes, como por ejemplo el fiscal (cumplimiento del Régimen SOCIMI).
- **Nivel de tolerancia al riesgo:** se incorpora explícitamente que el objetivo último de la compañía es mantener un perfil de riesgo alineado con una tolerancia al riesgo media-baja, propia de un modelo de negocio de una SOCIMI comprometida con la creación de valor a largo plazo y a la generación de dividendo sostenible y creciente para los accionistas dentro de un entorno de valores de transparencia, ética y responsabilidad en el ámbito empresarial y social.
- **Tolerancia cero ante la corrupción y el fraude:** haciendo referencia a la Política de Cumplimiento Penal, Política contra la corrupción y el fraude y Política de Relaciones con las Administraciones Públicas, aprobadas por el Consejo de Administración en 2019, que expresan la voluntad de la Compañía en el cumplimiento estricto de lo más altos estándares de comportamiento ético y legal, para imponer una actuación preventiva y proactiva en la lucha contra la corrupción y soborno en todos los ámbitos de su actividad empresarial

El Sistema de Gestión de Riesgos del Grupo MERLIN, basado en los principios, elementos clave y metodología establecidos en el Marco COSO (“Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission”), tiene por objeto minimizar la volatilidad de los resultados (rentabilidad) y, por tanto, maximizar el valor económico del Grupo, incorporando el riesgo y la incertidumbre en el proceso de toma de decisiones para proporcionar una seguridad razonable en la consecución de los objetivos estratégicos establecidos, aportando a los accionistas, a otros grupos de interés y al mercado en general, un nivel de garantías adecuado que asegure la protección del valor generado.

Sobre la base de una visión integradora de la Gestión de Riesgos, MERLIN ha adoptado un enfoque metodológico basado en el **Marco de Gestión de Riesgos Empresariales – integrado con estrategia y desempeño (COSO 2017)**, el cual enfatiza la importancia de la gestión de riesgos empresariales en la planificación estratégica y la incorpora a toda la organización, ya que el riesgo influye en la estrategia y en el desempeño en todas las áreas, departamentos y funciones.

El Sistema de Gestión de Riesgos se basa en un modelo que identifica los eventos de riesgos clave de la Compañía, los evalúa en función del Impacto y la Probabilidad de ocurrencia, considerando los controles en funcionamiento, y monitoriza y reporta su evolución de forma periódica.

El Sistema de Gestión de Riesgos funciona de forma integral, continua, consolidando dicha gestión por área, unidad de negocio, actividad, filial y áreas de soporte (por ejemplo, compliance, recursos humanos, fiscal, marketing, control de gestión, etc.) a nivel corporativo, en el que se atiende a la gestión de todos los riesgos prioritarios, tanto internos como externos.

La Gestión de Riesgos de MERLIN es un proceso impulsado por el Consejo de Administración y la Alta Dirección, y es responsabilidad de todos y cada uno de los miembros de la organización, cada uno dentro de su ámbito de actuación. La gestión de riesgos, supervisada por la Comisión de Auditoría y Control, permite a la Dirección gestionar eficazmente la incertidumbre y sus riesgos asociados, mejorando así la capacidad de generar valor.

El Sistema de Gestión de Riesgos tiene su pilar en el ambiente de control de la organización, que influye en la conciencia de todos los empleados sobre el riesgo, y que forma la base del resto de componentes de la gestión de riesgos corporativos.

El análisis de riesgos posterior implica la identificación y evaluación de los factores que pueden afectar negativamente al cumplimiento de los objetivos de negocio (riesgos e incertidumbres), con el objeto de reducir o mitigar dichos riesgos, proporcionar respuestas y establecer las pertinentes actividades de control. Finalmente, la supervisión de la gestión de riesgos corporativos se lleva a cabo mediante actividades permanentes de seguimiento y/o actuaciones puntuales diseñadas a tal efecto, dentro del Plan Anual de Auditoría Interna, aprobado por la Comisión de Auditoría y Control.

Este Sistema se va complementando con una serie de Políticas y Procedimientos que se van implantando en la Sociedad y que están en proceso permanente de revisión y actualización en función de los cambios en la organización, procesos, recursos o regulaciones.

Como elemento central del Sistema de Gestión de Riesgos se destaca el Mapa de Riesgos, elaborado por primera vez en el ejercicio 2015 y que se actualiza semestralmente por la Comisión de Auditoría y Control y se aprueba por el Consejo de Administración, y en el que se reflejan y valoran los riesgos con potencial impacto en la consecución de los objetivos. Para la determinación de los riesgos clave se ha tenido en cuenta el impacto en la organización y la probabilidad de ocurrencia estableciéndose un Perfil de Riesgo estándar a gestionar para los riesgos más relevantes.

La Comisión (con el apoyo de Auditoría Interna) supervisa el modelo y la aplicación de la metodología de gestión de riesgos a través de la supervisión de la identificación y valoración de los riesgos (probabilidad e impacto) que afectan a los objetivos de cada una de las áreas. A través del desarrollo del plan, evalúa y concluye sobre la suficiencia y efectividad de los controles implantados por la Sociedad, emitiendo, en su caso, recomendaciones.

Durante este ejercicio 2019, la Comisión, en colaboración con el Director de Auditoría Interna, continuó con la labor emprendida en el año anterior en la:

- (i) Actualización semestral del Mapa de Riesgos de acuerdo con la metodología COSO-ERM 2017 para su posterior presentación al Consejo de Administración.
- (ii) Revisión y actualización de la Política de Control y Gestión de Riesgos, para su posterior aprobación por el Consejo de Administración en su sesión de abril de 2019.
- (iii) Seguimiento semestral de los principales indicadores (KPI's) de los riesgos considerados como clave, así como de las distintas actuaciones establecidas para su mitigación.
- (iv) Identificación de los indicadores de riesgo adelantados (KRI's) como alertas tempranas de la potencial ocurrencia de un riesgo para la consecución de objetivos.
- (iv) Análisis de simulaciones de Monte-Carlo y de sensibilidades de los principales factores de riesgo y su impacto en los estados financieros del Grupo.
- (v) Seguimiento periódico de los riesgos principales de negocio mediante la comparecencia de los responsables de las unidades de negocio junto con su explicación de las tendencias del negocio y los riesgos asociados.

- (vi) Control permanente del cumplimiento de los requisitos SOCIMI: revisión del cálculo trimestral del cumplimiento del test de rentas y de activos, revisión de criterios y cálculo por experto externo, reporte periódico a la Comisión de Auditoría y al Consejo de Administración, auditoría de los cálculos por el auditor de cuentas con periodicidad semestral y anual, ejercicios de simulación con los planes a futuros y presupuestos anuales.
- (vii) Seguimiento de la obtención de la certificación de calidad bajo la norma UNE 19.601 sobre el Sistema de Gestión de Compliance Penal, la cual acredita que el Modelo de Prevención y Detección de Delitos de MERLIN, cumple con los requisitos de la norma y además es eficaz, en una apuesta por la mejora continua para incorporar los más altos estándares de cumplimiento normativo, respecto a riesgos penales.
- (viii) Análisis de los riesgos que afectan a la Sociedad en materia de riesgos tecnológicos y de ciberseguridad, supervisando la ejecución del plan de formación y concienciación, que se ha realizado durante el ejercicio, y que afecta a todos los empleados de la compañía.

E.2 Identifique los órganos de la sociedad responsables de la elaboración y ejecución del Sistema de Gestión de Riesgos, incluido el fiscal.

A) CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

El Reglamento del Consejo de Administración establece, en el artículo 4 “Función General del Consejo”, aquellas funciones legal o estatutariamente reservadas al Consejo de Administración de MERLIN, entre las que se encuentra la aprobación, tanto de la política general de riesgos, como de la política de control y gestión de riesgos y el seguimiento periódico de los sistemas de información y control.

Fijar los niveles de riesgo que la Sociedad considere aceptables es una función ejecutiva de Consejo de Administración.

El Consejo de Administración, consciente de la importancia de este aspecto, establece, a través de la “**Política de Gestión de Riesgos**”, los mecanismos y principios básicos para una adecuada gestión de los riesgos clave a los que se enfrenta, y todo ello con el fin de:

- favorecer el cumplimiento de los objetivos empresariales propuestos;
- evitar pérdidas derivadas de la materialización de los riesgos;
- preservar la imagen y reputación de la Compañía y de su marca; y
- tener una continuidad en el análisis y la detección de posibles amenazas y nuevos riesgos para analizar su impacto y probabilidad de ocurrencia.

Para el desarrollo del control y la gestión de los riesgos, el Consejo de Administración cuenta con la colaboración de la Comisión de Auditoría y Control que supervisa e informa sobre la adecuación y eficacia del sistema de control y gestión de riesgos, incluidos los fiscales.

B) COMISIÓN DE AUDITORÍA

En este sentido, la Comisión de Auditoría y Control, apoya al Consejo en la supervisión del sistema de gestión de riesgos y es el órgano responsable de revisar la efectividad del sistema de gestión de riesgos y control interno durante el ejercicio.

En este sentido, y de acuerdo con las funciones establecidas en su propio Reglamento, la Comisión de Auditoría y Control es la encargada de supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad, la auditoría interna y los sistemas de gestión de riesgos, así como discutir las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas. Así, la Comisión de Auditoría y Control ejercerá, entre otras, las siguientes funciones básicas:

- Supervisar todo lo relativo a los distintos tipos de riesgo a los que se enfrenta la Sociedad, incluyendo riesgos financieros o económicos, fiscales, pasivos contingentes, otros riesgos fuera de balance, operativos, medioambientales, tecnológicos, legales, sociales, políticos y reputacionales.
- Evaluar, al menos anualmente, la lista de los riesgos, financieros y no financieros, más significativos y el nivel de tolerancia establecido para cada uno a partir de la información proporcionada por la dirección, el responsable de la dirección de auditoría interna y, en su caso, la unidad de gestión y control de riesgos
- Obtener información de si los riesgos más relevantes se gestionan y mantienen dentro de los valores de tolerancia marcados por el Consejo de Administración y valorar los distintos niveles de tolerancia al riesgo establecidos para, en su caso, proponer su ajuste.
- Mantener, al menos con carácter anual, una reunión con los responsables de las unidades de negocio en la que éstos expliquen las tendencias del negocio y los riesgos asociados, y reforzar la idea de que es a los responsables de las unidades de negocio a quienes corresponde de modo directo gestionar eficazmente los riesgos y la de que debe existir un responsable asignado para cada riesgo identificado.
- Aprobar el plan de auditoría interna para la evaluación del SCIIF, y sus modificaciones, y recibir información periódica del resultado de su trabajo, así como del plan de acción para corregir las deficiencias observadas.
- Revisar periódicamente la Política de Control y Gestión de Riesgos y proponer su modificación y actualización al Consejo de Administración.
- Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos de la Sociedad y en particular, el correcto diseño del sistema de control interno y gestión de la información financiera (SCIIF), para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y se den a conocer de forma adecuada.
- Supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad, la auditoría interna y los sistemas de gestión de riesgos, incluidos los fiscales, así como discutir con los auditores de cuentas externos las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría.

- Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna, comprobando la adecuación e integridad de la misma, sirviendo de apoyo a la Comisión de Auditoría en su labor de supervisión del sistema de control interno.
- Desarrollar de manera activa la implantación de un mapa de riesgos y los correspondientes procesos inherentes al mismo, así como un Sistema de Control Interno de la Información Financiera (SCIIF).
- Supervisión del Mapa de Riesgos de MERLIN, asegurando que la exposición al riesgo de MERLIN sea congruente con el posicionamiento estratégico requerido en cada momento para su aprobación por el Consejo de Administración.
- Aprobación del presupuesto asignado a la función de gestión de riesgos y a la función de Auditoría interna.

La Comisión de Auditoría y Control lleva a cabo estas funciones de supervisión a través de la aprobación y seguimiento de los Planes de Acción y/o Contingencia acordados dentro de los Planes de Trabajo desarrollados por Auditoría interna, analizando los reportes llevados a cabo por el responsable de Auditoría Interna en relación a los procesos clave (riesgos, control interno, SCIIF, etc.), comprobando, de este modo, la adecuación, efectividad e integridad del Sistema de Gestión de Riesgos implantado por la Dirección de la Compañía.

C) ALTA DIRECCIÓN

MERLIN considera que toda la compañía debe estar implicada en la gestión de riesgos de forma activa. Con el objetivo de que el sistema de gestión de riesgos funcione de forma sostenible en el tiempo, se ha identificado a los responsables que, en cada una de las sociedades y divisiones de negocio del grupo, se encargan gestionar el Modelo, así como un responsable de su seguimiento y supervisión.

Por su parte, el Operating Committee (OpCo) es el responsable de la gestión diaria de riesgo, que incluye la identificación, evaluación y mitigación de los riesgos, así como el diseño e implementación de los planes de acción y evaluación del sistema de control interno, garantizando su efectividad operacional.

MERLIN considera que toda la compañía debe estar implicada en la gestión de riesgos de forma activa, siendo la Dirección de MERLIN la responsable de liderar, implantar, transmitir y gestionar la estrategia y recursos que constituyen el Sistema de Gestión de Riesgos y asume como compromiso fundamental garantizar un nivel de independencia adecuado, basado en los siguientes principios:

- Considerar el Riesgo como cualquier amenaza que un evento, acción u omisión, pueda impedir a MERLIN lograr sus objetivos, ejecutar sus estrategias con éxito, la realización correcta de sus operaciones o la pérdida de oportunidades.
- Establecer los mecanismos para una adecuada Gestión del Riesgo, considerando su identificación, evaluación, respuesta, seguimiento y reporting.
- Promover e implantar la estrategia, cultura, recursos y procesos que constituyan la Gestión Integral de Riesgos, que será revisada periódicamente para su adecuación a la situación de MERLIN y su entorno.

- Atribuir, entre los diferentes niveles de la Organización, la responsabilidad de identificar, analizar, valorar, evaluar y supervisar el Sistema de Gestión de Riesgos.
- Favorecer el establecimiento e implantación de directrices, límites y mecanismos que contribuyan a que la Gestión de Riesgos se realice de acuerdo con el Apetito al Riesgo aceptado por la Compañía.
- Impulsar, fomentar y difundir, mediante formación y comunicación, el Sistema de Gestión Riesgos, garantizando la difusión de la presente Política, junto con la documentación que la desarrolle.

D) DIRECCIÓN GESTIÓN DE RIESGOS

La función de la gestión de riesgos, es liderada por la Dirección de Auditoría Interna, función independiente que depende funcionalmente de la Comisión de Auditoría y Control y administrativamente de la Dirección General.

En el marco de la gestión de riesgos, la Dirección de Auditoría Interna coordina la información recibida de los distintos responsables directos de la gestión de riesgos y reporta a la Comisión de Auditoría y Control. En este sentido, la Dirección de Auditoría Interna tiene, entre otras, las siguientes funciones:

- Supervisar el proceso de identificación de riesgos, velando para que los principales riesgos se identifiquen y mantener actualizado el catálogo de riesgos, así como el Mapa de Riesgos.
- Revisar el cumplimiento de los niveles de riesgo que la Sociedad considere aceptables.
- Supervisar el cumplimiento de las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse.
- Evaluar los sistemas de información y la operativa de los controles que se utilizan para gestionar los riesgos.

Reportar periódicamente a la Comisión de Auditoría y Control sobre la evolución de los riesgos identificados, los análisis realizados sobre su posible impacto en los objetivos de la Sociedad y sobre el cumplimiento de las medidas identificadas para su mitigación, proponiendo recomendaciones para la mejora del sistema y en nivel de control interno del Grupo.

E.3 Señale los principales riesgos, incluidos los fiscales, que pueden afectar a la consecución de los objetivos de negocio.

MERLIN se encuentra sometido a diversos riesgos inherentes a los distintos segmentos del negocio inmobiliario en los que opera y a las actividades de arrendamiento y/o promoción que desarrolla en cada uno de ellos, así como a las zonas geográficas en las que está implantada y a la evolución de factores externos, tanto políticos como económicos.

En este sentido, el Consejo de Administración considera la Gestión de Riesgos como un instrumento que contribuye a lograr una mayor eficiencia y eficacia de sus operaciones y que asegura la consecución de los objetivos estratégicos establecidos en los compromisos adquiridos a largo plazo con los mercados y accionistas, así como de los objetivos a corto plazo establecidos anualmente mediante el presupuesto anual.

De acuerdo con COSO ERM 2017 y para la gestión efectiva de los riesgos empresariales de MERLIN, en el proceso de identificación y evaluación de los riesgos se ha tenido en cuenta la formulación de la estrategia de MERLIN (Misión) con los objetivos comunicados a los mercados de capitales e inversores. En este sentido el apetito al riesgo se ha alineado con la estrategia y se han identificado los objetivos de negocio que ponen la estrategia en práctica mientras, a su vez, sirven para identificar, evaluar y responder a los riesgos identificados en el mapa de riesgos corporativo.

Así, a partir del análisis de la misión, valores y estrategia, de MERLIN se ha realizado un análisis de los distintos componentes, según la agrupación de los distintos objetivos estratégicos que se engloban en dichos elementos (ser la Socimi de referencia, creación de valor a largo plazo, generación de dividendo sostenible y creciente, valores de transparencia, ética y responsabilidad).

El análisis ha continuado añadiendo una segunda capa de elementos facilitadores / ejes estratégicos para la consecución de los objetivos planteados (activos / segmentos de negocio, recursos financieros, humanos y tecnológicos, stakeholders: clientes, proveedores, accionistas, inversores y organismos reguladores).

Por último, se ha procedido a la identificación de un total de 29 riesgos clave, bajo la perspectiva de los distintos componentes estratégicos y elementos facilitadores anteriormente identificados, tal y como se muestra a continuación:

- **Riesgos de Negocio:** que afectan a los objetivos estratégicos de creación de valor a largo plazo y generación de un dividendo sostenible y creciente; y que cuentan para su consecución, principalmente, con los distintos activos del grupo, agrupados en los distintos segmentos de negocio (oficinas, centros comerciales, logística y otros):
 - 1.- Nivel de ocupación de los activos
 - Gestión activos con desocupación
 - Comercialización activos nuevos
 - Renovación de contratos
 - 2.- Fluctuación del nivel de rentas
 - 3.- Concentración de rentas en top 10
 - 4.- Pérdida de valor de los inmuebles
 - 5.- Ineficiencia en las inversiones /capex
 - 6.- Riesgo Político en España
 - 7.- Cambios en patrón consumo

- **Riesgos de Recursos:** que afectan a los objetivos estratégicos de generación de un dividendo sostenible y creciente y a los valores de transparencia, ética y responsabilidad; y que cuentan para su consecución, principalmente, con los distintos recursos internos y externos que cuenta el Grupo (humanos, tecnológicos y financieros):

- 8.- Dependencia personal / retribución
- 9.- Prevención Riesgos Laborales
- 10.- Plan de Continuidad de negocio
- 11.- Brechas de ciberseguridad
- 12.- Innovación tecnológica
- 13.- Rating crediticio de la compañía
- 14.- Volumen de deuda a c/p
- 15.- Tipo de interés de la deuda
- 16.- Seguro e infra seguro
- 17.- Cumplimiento de covenants
- 18.- Inversiones /desinversiones

- **Riesgos de Stakeholders:** que afectan a los objetivos estratégicos de liderazgo y referencia (ser la Socimi de referencia) y a los valores de transparencia, ética y responsabilidad; y que cuentan para su consecución, principalmente, con las distintas actuaciones y políticas que realiza el Grupo para sus distintos grupos de interés (clientes, proveedores, sociedad; inversores y accionistas; y organismos reguladores):

- 19.- Riesgo de Crédito de clientes y proveedores
- 20.- Reputación del Grupo / preferencia de clientes
- 21.- Condiciones macroeconómicas país
- 22.- Integridad Información económica
- 23.- Retribución al accionista (dividendo)
- 24.- Fraude / comportamiento no ético
- 25.- Cumplimiento régimen SOCIMI
- 26.- Cumplimiento GDPR
- 27.- Compliance Penal
- 28.- Normativa PBC&FT
- 29.- Cambios regulatorios

Dentro del Sistema de Gestión de Riesgos de MERLIN, se han valorado todos los riesgos en términos de Impacto y Probabilidad, obteniendo un indicador del riesgo residual para el ejercicio en curso, se han identificado KPI's y se han asignado responsables de reporting, así como de implantar o desarrollar las medidas mitigadoras identificadas para cada uno de ellos.

E.4 Identifique si la entidad cuenta con un nivel de tolerancia al riesgo, incluido el fiscal.

MERLIN cuenta con una priorización de los riesgos identificados en función de su importancia, y lo ubica dentro de un Mapa de Riesgos, lo que, a su vez, delimita la cercanía de la importancia a un umbral de tolerancia predeterminado. Este umbral determina el apetito al riesgo de la compañía.

MERLIN concibe el apetito al riesgo como el nivel de riesgos que la Compañía está dispuesta a asumir o rechazar en base a sus objetivos, considerando las expectativas de sus grupos de interés, y la tolerancia al riesgo como la determinación de las fluctuaciones del nivel de riesgos, entendidas como normales alrededor de su apetito al riesgo. Para cada riesgo identificado, MERLIN ha determinado su ámbito de aplicación y ha establecido una tolerancia adecuada a los objetivos marcados en cada caso.

Para la identificación de los riesgos clave se ha considerado un umbral de tolerancia global basado en el impacto en la organización que tiene el riesgo y la probabilidad de ocurrencia, estableciéndose un perfil de riesgo estándar a gestionar para los riesgos más relevantes.

Es importante destacar la existencia de riesgos con “tolerancia cero”, esto es, riesgos para cuya estrategia de respuesta es “evitar”, lo que implica no proceder con la actividad que ocasiona el riesgo o cambiar la forma de actuar.

La organización incluye en esta tipología todos los riesgos relacionados con el cumplimiento de las condiciones del Régimen SOCIMI, con cualesquiera otros incumplimientos legales o regulatorios, con el cumplimiento de las condiciones de financiación y reparto de dividendos, los riesgos relacionados con cualquier tipo de fraude (por parte de directivos y empleados, clientes o proveedores de la sociedad) y los relacionados con la prevención de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo.

En este sentido, se destaca la aprobación por parte del Consejo de Administración en el ejercicio 2018, de la **Estrategia Fiscal, Política Fiscal, y el Reglamento de la Función Fiscal** que establece una serie de principios de actuación, entre los que destacan el cumplimiento estricto de las obligaciones tributarias y abono de los tributos que resulten legalmente exigibles, no utilizar estructuras artificiosas o carentes de sentido económico o empresarial con el fin de minorar la carga fiscal de la compañía o de sus accionistas y el compromiso de no operar en territorios calificados como paraísos fiscales con la finalidad principal de reducir la carga fiscal de la compañía o de sus accionistas.

Así mismo, durante el ejercicio 2019, el Consejo de Administración ha aprobado una reforma significativa del sistema de Gobierno Corporativo de MERLIN, mediante una serie de políticas que expresan la voluntad de la Compañía en el cumplimiento estricto de lo más altos estándares de comportamiento ético y legal.

Entre estas políticas destaca la **Política ante la corrupción y el fraude**, basada en el principio de tolerancia cero hacia la comisión de actos ilícitos o delictivos, por lo que no permite que ninguno de sus empleados, con independencia de su nivel jerárquico o funcional, se involucre ni participe en ninguna operación o negocio dentro de su actividad empresarial que lleve consigo algún acto delictivo o de fraude o que vaya contra de los principios recogidos en su Código Ético, y la **Política de Relaciones con las Administraciones Públicas** que tiene como objetivo establecer los principios básicos por los que se rige el Grupo, y las normas y criterios de comportamiento de los empleados del Grupo MERLIN en su relación con las

Administraciones Públicas para imponer una actuación preventiva y proactiva en la lucha contra la corrupción y soborno en todos los ámbitos de su actividad empresarial.

Respecto al Sistema de Gestión de Compliance Penal de MERLIN, es destacable la obtención, en el ejercicio 2019, la certificación de calidad de acuerdo a la Norma UNE 19601, el estándar nacional de las mejores prácticas en sistemas de gestión para prevenir delitos, reducir el riesgo y fomentar una cultura empresarial ética y de cumplimiento con la Ley, contribuyendo a generar confianza.

La UNE 19601 establece los requisitos de un sistema de gestión de Compliance penal con el objetivo de ir más allá del cumplimiento de la legislación, y ayudar a las empresas y organizaciones a prevenir la comisión de delitos y reducir el riesgo penal y con ello, favorecer una cultura ética y de cumplimiento. Así mismo, la Circular 1/2016 de la Fiscalía General del Estado pone en valor la certificación como un elemento muy significativo que se considerará, llegado el caso, en la valoración de la eficacia de los modelos de prevención penal y en la exoneración de la responsabilidad penal de las personas jurídicas.

La certificación acredita que el Modelo de Prevención y Detección de Delitos de MERLIN, cumple con los requisitos de la Norma y además es eficaz, en una apuesta por la mejora continua para incorporar los más altos estándares de cumplimiento.

Entre otros aspectos, el Modelo de Prevención y Detección de Delitos de MERLIN incluye un Mapa de riesgos o delitos penales a los que el Grupo estaría expuesto por razón de su actividad, e identifica, documenta y ejecuta más de 90 controles vinculados a dichos delitos, demostrando que la organización ha dispuesto los mecanismos y controles a su alcance en el ámbito del Compliance penal.

MERLIN se convierte así en una de las primeras compañías inmobiliarias del Ibex 35 que obtiene este certificado, que contribuye a generar confianza entre los stakeholders y supone un reconocimiento al esfuerzo de MERLIN por dar la mayor prioridad y adoptar las mejores prácticas nacionales e internacionales de Compliance, gobierno corporativo, responsabilidad social y ética empresarial.

E.5 Indique qué riesgos, incluidos los fiscales, se han materializado durante el ejercicio.

Durante el 2019 no se han materializado riesgos significativos que hayan afectado a los objetivos estratégicos del negocio. Sin embargo, se destaca que, durante 2019, España se ha caracterizado por la inestabilidad política.

E.6 Explique los planes de respuesta y supervisión para los principales riesgos de la entidad, incluidos los fiscales.

MERLIN entiende que en su Sistema integrado de Gestión de Riesgos es tan importante identificar los riesgos, como determinar las medidas de gestión de los mismos y asegurarse de que esas medidas están siendo efectivas.

Así, la Sociedad realiza un seguimiento continuo sobre los riesgos, asegurando la viabilidad, eficacia, eficiencia y suficiencia de las respuestas establecidas para estos riesgos.

MERLIN configura los planes de respuesta a través de políticas, procedimientos y controles, en todo caso, ajustados a los diferentes riesgos que le afectan o pueden afectarle. En este sentido, el Grupo ha definido e identificado una serie de controles de diferente tipología, ha designado a la persona responsable de cada control y procede con carácter periódico (trimestral, semestral y/o anual) a evaluar el riesgo y su componente residual tras la ejecución y documentación del control. Adicionalmente se han establecido planes de mejora específicos sobre los riesgos operacionales, estratégicos, de cumplimiento y de reporte considerados como relevantes.

La Comisión de Auditoría y Control está comprometida con el proceso de gestión y control del riesgo, aprobando políticas, procedimientos, límites y estructuras de control que estima necesarias.

La Dirección General de la compañía, así como las Dirección Financiera y el resto de Direcciones de Negocio de la compañía, en sus reuniones periódicas, analizan la situación y evolución de los principales riesgos que afectan al Grupo, tomando medidas correctoras cuando lo estiman necesario.

A continuación, se enumeran, a modo de resumen, las principales medidas de mitigación implantadas en la gestión de los riesgos considerados como relevantes a cierre del ejercicio 2019:

- **Riesgos de Negocio:**

- **Seguimiento de factores externos** de la economía real con impacto en el valor de los activos; esto es, factores que afectan a la demanda (renegociaciones de alquileres, salida imprevista de inquilinos, potencial oferta futura, etc.), así como factores que afectan a la rentabilidad y valoración de los activos (tipos de interés, yields del mercado inmobiliario).
- **Valoración de activos independiente** de periodicidad semestral, plan de rotación de valoradores, revisión de las valoraciones por el auditor externo, así como comprobación interna de la valoración: seguimiento de las tasas de descuento aplicadas en la valoración y de las alternativas de inversión.
- **Seguimiento continuo de indicadores de negocio** (ocupación, renta, vacíos, like for like, release spread, etc.) de los contratos por cada inquilino / operador, de la concentración de rentas brutas por los mayores inquilinos, del riesgo de crédito de los principales inquilinos y diseño de planes de contingencia para una eventual salida de cada gran inquilino.
- **Implantación de un equipo interno de Comercialización** que da servicio a todos los segmentos de negocio, en los procesos de captación, comercialización y renovación de contratos en los activos.
- **Plan de Inversiones (Value Creation Plan 2019-2022)** que permitirá reposicionar la calidad de un determinado número de inmuebles dentro de los planes Flagship, Landmark y Best II, que contribuirán al aumento de las rentas brutas y maximización de rentabilidad del portfolio existente.

- **Riesgos de recursos:**

- **Plan de incentivos de retribución a largo plazo:** de cara a la retención del personal clave, la compañía cuenta con planes de retribución variable (*Long Term Incentive Plan*) con compromiso de permanencia y está en marcha el diseño e implantación de planes de sucesión por área principal de negocio.
- **Plan estratégico de innovación** que engloba distintas iniciativas puestas en marcha de cara a la digitalización de procesos internos y de interacción con los arrendatarios, desarrollo de nuevos modelos de negocio tales como el *co-working*, así como diversas iniciativas ligadas a la eficiencia energética y a la electrificación de las plazas de aparcamiento en los activos.
- **Política financiera estricta**, mediante un seguimiento continuo de los mercados de deuda (hipotecaria, bancaria corporativa, bonos), seguimiento del nivel de apalancamiento, plazos y coste medio de la deuda, mantenimiento de líneas de crédito abiertas para eventuales emergencias e informes del auditor externo sobre el cumplimiento de *covenants*.
- **Procedimiento de inversión y estructuras de control:** documentación del funcionamiento de los modelos financieros, implantación de controles de modificaciones y de integridad en todos los modelos y auditorías internas de contraste de rentabilidad de inversiones.
- **Implantación de un Plan de Seguridad Informática:** definición de un Manual de Controles Generales sobre los Sistemas de Información, plan anual de mejoras de Sistemas de Información, ejercicios de concienciación en materia de ciberseguridad, seguimiento de incidencias y reporte periódico a la Comisión de Auditoría.

- **Riesgos relacionados con los Stakeholders:**

- **Implantación de Controles Generales** (Estrategia y Política Fiscal), así como de un Reglamento de la Dirección Fiscal, y de un Protocolo de Revisión del cumplimiento de la ley 16/2012.
- **Control permanente del cumplimiento de los requisitos Socimi:** cálculo trimestral del cumplimiento del test de rentas y de activos, revisión de criterios y cálculo por experto externo, reporte periódico a la Comisión de Auditoría y al Consejo de Administración, auditoría de los cálculos por el auditor de cuentas con periodicidad semestral y anual, ejercicios de simulación con los planes a futuros y presupuestos anuales.
- **Seguimiento de los Órganos de Control:** reporte periódico a la Comisión de Auditoría y Control de los planes y actividades del Órgano de Cumplimiento Penal, así como del Órgano de Control Interno en materia de prevención de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo.
- **Supervisión del Sistema de Control Interno sobre la Información Financiera (SCIIF):** modelo de responsabilidades según el modelo de las tres líneas de defensa, documentación de todos los procesos involucrados en elaboración de la información financiera, matrices de riesgos y controles, supervisión periódica del modelo por parte de la Comisión de Auditoría y Control.

Seguimiento del entorno político y regulador: reporte periódico de nuevas normativas sectoriales, análisis de borradores de nuevas regulaciones anticipando impactos, contacto permanente con asesores especializados y seguimiento de todas las relaciones con las administraciones públicas.

F SISTEMAS INTERNOS DE CONTROL Y GESTIÓN DE RIESGOS EN RELACIÓN CON EL PROCESO DE EMISIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA (SCIIF)

Describe los mecanismos que componen los sistemas de control y gestión de riesgos en relación con el proceso de emisión de información financiera (SCIIF) de su entidad.

F.1 Entorno de control de la entidad

Informe, señalando sus principales características de, al menos:

F.1.1. Qué órganos y/o funciones son los responsables de: (i) la existencia y mantenimiento de un adecuado y efectivo SCIIF; (ii) su implantación; y (iii) su supervisión.

De conformidad con lo dispuesto en los Estatutos Sociales de MERLIN, el Consejo de Administración tiene atribuidas las funciones de formular las cuentas anuales, el informe de gestión y la propuesta de aplicación del resultado de la Sociedad, así como la aprobación del Informe Anual sobre Gobierno Corporativo para su presentación en la Junta General, la Política de control y gestión de riesgos, y el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control.

La **Política de Control Interno del Grupo MERLIN** persigue definir un marco que regule el proceso de elaboración y supervisión de la información financiera, aplicable a todas las sociedades del Grupo, y aplicable también a la elaboración de la información financiera consolidada, coherente con los principios de transparencia, utilidad, veracidad, congruencia y adecuación y que delimite de forma clara la responsabilidad de sus órganos de administración en dicho proceso.

El objetivo principal del proceso de control interno es garantizar que la información financiera consolidada que publique el Grupo MERLIN refleje, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados y de los flujos de efectivo del conjunto constituido por las sociedades incluidas en la consolidación.

Se entiende por Control Interno el proceso efectuado por el consejo de administración, la dirección y demás personal de la organización con el objetivo de proporcionar seguridad razonable en la consecución de la eficacia y eficiencia de las operaciones, fiabilidad de la información financiera, cumplimiento de normas aplicables y salvaguarda de los activos. En este sentido, el Control Interno forma parte íntegra de la gestión de riesgos corporativos.

El **Sistema de Control Interno para la Información Financiera (SCIIF)** es una parte del control interno y se configura como el conjunto de procesos que el consejo de administración, la comisión de auditoría y control, la alta dirección y el personal involucrado de la entidad llevan a cabo para proporcionar seguridad razonable respecto a la fiabilidad de la información financiera que se publica en los mercados. Este marco de referencia es de aplicación exclusiva al SCIIF.

El Grupo MERLIN tiene asignados recursos específicos y suficientes para asegurar la implantación efectiva de la Política de Control Interno sobre la información financiera (SCIIF).

El SCIIF es un sistema que afecta a todos los niveles de la organización y a todo el personal del Grupo. Las principales funciones relativas al Sistema de Control Interno de la Información Financiera del Grupo están atribuidas a la estructura de control que define el reglamento del Consejo de Administración:

- (i) Consejo de Administración, responsable de la aprobación del SCIIF.
- (ii) Comisión de Auditoría y Control, Órgano delegado del Consejo de Administración, tiene encomendada la supervisión del SCIIF, función que desempeña a través del Departamento de Auditoría Interna.
- (iii) Dirección Financiera del Grupo MERLIN, cuya responsabilidad es el diseño, implantación, ejecución y monitorización del SCIIF.
- (iv) Departamentos y Áreas de las compañías del Grupo MERLIN, responsables de la identificación de riesgos y ejecución de los controles en sus respectivas áreas de responsabilidad.
- (v) Dirección de Auditoría Interna del Grupo MERLIN, responsable de la ejecución de la supervisión del SCIIF.

Las facultades de cada uno de dichos niveles están atribuidas en función de los principios de jerarquía y competencia.

F.1.2 Si existen, especialmente en lo relativo al proceso de elaboración de la información financiera, los siguientes elementos:

- **Departamentos y/o mecanismos encargados: (i) del diseño y revisión de la estructura organizativa; (ii) de definir claramente las líneas de responsabilidad y autoridad, con una adecuada distribución de tareas y funciones; y (iii) de que existan procedimientos suficientes para su correcta difusión en la entidad.**

Tal y como se establece en el **Manual del Sistema de Control Interno para la Información Financiera (Manual del SCIIF) de MERLIN**, éste es un sistema que afecta a todos los niveles de la organización y a todo el personal del Grupo. Las principales funciones relativas al Sistema de Control Interno de la Información Financiera del Grupo se resumen en los siguientes puntos:

- La aprobación del SCIIF es responsabilidad del Consejo de Administración.
- La supervisión del SCIIF es responsabilidad de la Comisión de Auditoría y Control, a través de la Dirección Auditoría Interna.
- El diseño, implantación, ejecución y monitorización del SCIIF es responsabilidad de la Dirección Financiera.

El Consejo de Administración, como responsable último de la aprobación del SCIIF, ha definido a la Comisión de Auditoría y Control como delegada en la supervisión de su eficacia. De esta forma, la Comisión de Auditoría y Control debe asegurar el correcto cumplimiento

de las responsabilidades definidas y asignadas a la Dirección Financiera y demás departamentos y áreas relativas al SCIIF del Grupo.

La estructura organizativa definida en el Grupo relativa a las principales funciones de supervisión es la siguiente:

Comisión de Auditoría y Control

Para obtener una seguridad razonable sobre la fiabilidad de la información financiera, la Comisión de Auditoría y Control supervisa:

- El cumplimiento de los requisitos normativos.
- La adecuada delimitación del perímetro de consolidación.
- La correcta aplicación de los principios contables.
- La adecuación de las políticas y procedimientos de control implantados.

El proceso de elaboración y presentación de las cuentas anuales y la información financiera periódica, revisando que se encuentra en conformidad con la normativa vigente, que se trata de la información que efectivamente debe suministrarse a los mercados y a sus órganos de supervisión y se encarga de que el proceso de elaboración y publicación sea el correcto. Informará con carácter previamente a su aprobación por el Consejo de Administración de las posibles recomendaciones que pueda ofrecer al respecto.

La Comisión de Auditoría y Control dispone de diversas fuentes para determinar si la Dirección ha implementado un sistema efectivo de supervisión del SCIIF. Las principales fuentes de análisis son las siguientes:

- Preguntas y observación de la gestión llevada a cabo por la Dirección.
- Trabajos realizados por Auditoría Interna.
- Contratación de especialistas o recursos especializados.
- Auditores externos.

La Comisión de Auditoría y Control se apoya principalmente en el trabajo del auditor interno y mantiene las reuniones con los auditores externos que son necesarias.

Dirección Financiera

La Dirección Financiera del Grupo es la responsable de identificar los riesgos de error o fraude en la información financiera. Para su identificación, se comienza con el análisis de riesgos que determina el *Alcance del SCIIF* y documentando y guardando evidencia de la ejecución de los controles materiales obtenidos de dicho análisis, los cuales serán revisados periódicamente. Asimismo, es su responsabilidad informar al auditor interno y externo de los cambios que se produzcan en el perímetro de consolidación que afectará en el propio Alcance.

La Dirección Financiera de Merlin tiene la responsabilidad de establecer el diseño, la implementación y el seguimiento global del SCIIF del Grupo. Por lo tanto, ha establecido

una estructura que permite su ejecución y revisión de manera eficiente y en la que participan todos los niveles de responsabilidad del Grupo.

Para cumplir con dicha responsabilidad, la Dirección Financiera cuenta con el apoyo de los Responsables de cada Proceso, para monitorizar que se están ejecutando los controles adecuadamente según el Modelo implantado, y con la cooperación de Auditoría Interna se completa la supervisión de la efectividad del Modelo.

Adicionalmente, y como compromiso con el adecuado funcionamiento del SCIIF, se realizan las formaciones específicas para los miembros del departamento financiero que se consideran necesarias, incluyendo NIIF y PGC, normas de consolidación, fiscalidad y normas de reporte de los mercados de capitales, conceptos de control interno y de gestión de riesgos.

Responsables de Proceso

Los Responsables de Proceso tienen la función de contribuir al adecuado funcionamiento del SCIIF, tanto desde el punto de vista de diseño como de funcionamiento de los controles. Estos responsables se corresponden con personal del Departamento Financiero con conocimiento suficiente y nivel de responsabilidad en Merlin como para supervisar el cumplimiento de las funciones asignadas a los Ejecutores del Control en términos de control interno y de monitorizar la adecuada ejecución de los controles.

Auditoría Interna

La Dirección de Auditoría Interna es responsable de planificar la supervisión del SCIIF con el alcance y periodicidad adecuados con objeto de revisar la efectividad del mismo, considerando los trabajos en su Plan anual de Auditoría Interna, sujetos a aprobación de la Comisión de Auditoría y Control (CAC) (3ª línea de defensa independiente).

Auditoría Interna determina la naturaleza y extensión de las pruebas a realizar que facilitan la identificación de las posibles deficiencias de control y el análisis de sus causas para determinar el grado de cumplimiento y de eficiencia de los sistemas de control.

- **Código de conducta, órgano de aprobación, grado de difusión e instrucción, principios y valores incluidos (indicando si hay menciones específicas al registro de operaciones y elaboración de información financiera), órgano encargado de analizar incumplimientos y de proponer acciones correctoras y sanciones.**

La Compañía cuenta con un Código de Conducta, aprobado por el Consejo de Administración el 16 de diciembre de 2015, que recoge el compromiso de MERLIN con los principios de la ética empresarial y la transparencia en todos los ámbitos de actuación, estableciendo un conjunto de principios y pautas de conducta dirigidos a garantizar el comportamiento ético y responsable de todos los profesionales del Grupo en el desarrollo de su actividad, entre las que se mencionan los registros contables y la elaboración de la información financiera.

La Comisión de Nombramientos es el órgano al que corresponde la difusión tanto interna como externa del Código de Conducta, así como su interpretación e integración general. Sus criterios interpretativos son vinculantes para todos los profesionales del Grupo. Los

incumplimientos son analizados y gestionados de acuerdo a lo establecido en el Procedimiento del Canal Ético.

El Código de Conducta es de aplicación a todos los miembros del Órgano de Administración y a todos los empleados de las empresas que componen el Grupo MERLIN. Todos ellos tienen la obligación de conocer y cumplir el Código de Conducta y colaborar para su implantación en MERLIN. El ámbito de aplicación de éste podrá extenderse contractualmente a cualquier otra persona física o jurídica que mantenga relaciones comerciales con MERLIN cuando, por la naturaleza de dicha relación, sus actividades puedan afectar a la imagen y reputación del Grupo.

Como apartado específico y relevante, el Código de Conducta de MERLIN incluye la transparencia de la información. En el mismo se exige que todos los empleados y consejeros, en el ámbito de sus competencias, deben suministrar información veraz, completa, comprensible y puntual, y en ningún caso proporcionarán, a sabiendas, información incorrecta, inexacta o imprecisa que pueda inducir a error a quien la recibe.

Específicamente, se velará por la fiabilidad y rigurosidad de la información financiera que, de acuerdo con la normativa legal aplicable, se suministre públicamente al mercado. En concreto, se aplicarán las políticas contables, controles y los mecanismos de supervisión definidos por el Grupo para que la información relevante se identifique, prepare y comunique en tiempo y formas adecuados.

Asimismo, el Consejo de Administración, la Comisión de Auditoría y Control y los demás órganos directivos velarán periódicamente por la eficacia del sistema de control interno para la elaboración de la información financiera a remitir a los mercados, siendo una de las funciones específicas de la Comisión de Auditoría y Control la de "supervisar el cumplimiento y los códigos internos de conducta, así como las reglas de gobierno corporativo".

El Código de Conducta ha sido distribuido entre todos los empleados para su lectura y aceptación. El Código de Conducta forma parte del Pack de Bienvenida para nuevas contrataciones y es formalmente suscrito por cada nuevo trabajador en todas las empresas del Grupo, conservándose el original de cada aceptación dentro del expediente personal del empleado.

- **Canal de denuncias, que permita la comunicación a la comisión de auditoría de irregularidades de naturaleza financiera y contable, en adición a eventuales incumplimientos del código de conducta y actividades irregulares en la organización, informando en su caso si éste es de naturaleza confidencial.**

MERLIN cuenta con un Canal Ético (canal.etico@merlinprop.com) como vía de comunicación confidencial de cualquier hecho que vulnere la legalidad vigente y el Código de Conducta, así como irregularidades de potencial trascendencia financieras y contables o de cualquier otra índole.

Este Canal está accesible a todas las sociedades que integran MERLIN y es igualmente público, accesible a cualquier tercero interesado, para lo que se cuenta con un correo electrónico específico, que se detalla en el Código de Conducta junto con sus características,

publicado en la página web corporativa del Grupo. Adicionalmente, MERLIN cuenta con un procedimiento para la tramitación de todas las denuncias recibidas.

El ***Procedimiento de Comunicación al Canal Ético*** ha sido revisado y aprobado por el Consejo de Administración durante 2019, adaptándolo a los nuevos requerimientos de la normativa de protección de datos, aceptando denuncias anónimas que pudieran afectar a fraudes, conductas irregulares de naturaleza financiera, contable o de cualquier otra índole, a la calidad de la información financiera proporcionada a los mercados.

El Consejero Coordinador, así como el Director de Auditoría Interna son los receptores de las denuncias y están facultados para gestionar el inicio de la investigación de los hechos denunciados. Todas las investigaciones deberán hacerse confidencialmente y serán informadas en la sesión que proceda de cada Comisión de Auditoría y Control.

Durante el ejercicio 2019 no se ha recibido ninguna comunicación a través del Canal Ético.

- **Programas de formación y actualización periódica para el personal involucrado en la preparación y revisión de la información financiera, así como en la evaluación del SCIIF, que cubran al menos, normas contables, auditoría, control interno y gestión de riesgos.**

MERLIN, procura contar con personal con la formación y experiencia suficientes para llevar a cabo el desempeño de sus funciones y responsabilidades que tienen atribuidas.

La elaboración y preparación de la información financiera requiere por parte del personal una formación específica en aspectos de materias contables y consolidación, de aspectos fiscales, seguros, evaluación de riesgos y chequeo de los controles para mitigarlos.

Para ello, el personal de MERLIN participa en cursos de formación y actualización sobre normativa vigente que afecta a la Compañía y fomenta y facilita los medios para que su personal este actualizado asistiendo a seminarios o jornadas de actualización y tenga acceso a boletines y publicaciones para que su personal esté formado.

También se celebran reuniones periódicas con el auditor externo con objeto de conocer cambios en la normativa vigente que puede afectar a la Compañía, dentro del Plan anual de Formación de la Comisión de Auditoría y Control.

Durante el ejercicio 2019, distintos miembros de la plantilla del Grupo han recibido formación relativa a sistemas de información, normas contables y gestión de riesgos, ascendiendo el total de horas de formación en estas materias a un total de 280 horas. Entre las acciones formativas que han llevado a cabo estos profesionales, se destacan las siguientes:

- Certificación de Control Interno COSO
- Novedades contables y fiscales del ejercicio 2019
- Formación en herramientas de información financiera
- Prevención del blanqueo de capitales y financiación del terrorismo.
- Protección de datos personal y RGPD
- Formación en materia de Compliance Penal

F.2 Evaluación de riesgos de la información financiera

Informe, al menos, de:

F.2.1. Cuáles son las principales características del proceso de identificación de riesgos, incluyendo los de error o fraude, en cuanto a:

- **Si el proceso existe y está documentado.**

Tomando como referencia el marco de control interno establecido en el **Informe COSO** (*Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission*) y la definición incluida en el documento “**Control Interno sobre la información financiera en las sociedades cotizadas**” de la CNMV, MERLIN considera el SCIIF como el conjunto de procesos que lleva a cabo la entidad para proporcionar una seguridad razonable respecto a la fiabilidad de la información financiera que se facilita en el mercado.

Para contar con un modelo eficaz y fiable, basado en la identificación de riesgos clave y en la selección de los procesos relevantes para la información financiera, **MERLIN ha aplicado durante 2019, su metodología de trabajo, la cual se encuentra documentada en el Manual del SCIIF**, aprobado por la Comisión de Auditoría y Control.

En primer lugar, la Dirección Financiera, ha revisado el perímetro de consolidación para comprobar que están incluyéndose todas las Sociedades necesarias y, además, comprobar que la actividad del Grupo no ha variado en algún aspecto significativo que influya en la elaboración de la información financiera.

Una vez realizada la revisión del perímetro de consolidación, la Dirección Financiera procede a analizar qué procesos son relevantes para la información financiera en ese periodo. Este análisis se realiza mediante el Alcance de riesgos, elaborado de manera anual por la Dirección Financiera.

A principios de cada ejercicio, en el primer trimestre, la Dirección Financiera realiza este ejercicio utilizando los Estados Financieros Consolidados del ejercicio anterior, con el fin de analizar el alcance que debe tener la monitorización y supervisión del SCIIF ese periodo.

Los resultados del análisis se remiten a las Direcciones de los Departamentos responsables de los Procesos significativos del SCIIF para obtener confirmación de los mismos y para que sean conscientes de que esos procesos van a ser monitorizados en el ejercicio siguiente.

Además, se remite a la Dirección de Auditoría Interna el alcance de los procesos materiales como punto de partida para su supervisión dentro de su Plan de Auditoría.

Este Alcance de riesgos del SCIIF no implica la valoración de los riesgos financieros, estos riesgos se encuentran valorados de manera general en el **Mapa de Riesgos Corporativo** con su seguimiento correspondiente. De forma más detallada los riesgos del SCIIF se encuentran identificados junto con sus controles correspondientes implantados para su mitigación.

El Alcance de riesgos del SCIIF permite identificar qué cuentas y epígrafes contables tienen un riesgo significativo asociado y cuyo impacto potencial en la información financiera pueda ser material.

Para ello, la Dirección Financiera en este análisis considera factores cuantitativos y cualitativos:

a) **Criterios cuantitativos:**

Los criterios cuantitativos son establecidos a través del cálculo de la materialidad del ejercicio, para la cual se toman como referencia los Estados Financieros de cada año de MERLIN.

b) **Criterios cualitativos:**

Los criterios cualitativos considerados para el Alcance de riesgos en MERLIN son los siguientes:

- **Tamaño:** discriminación de la cuenta en comparación con la materialidad de "Error Material".
- **Composición (volumen e importe unitario):** volumen numérico de transacciones en el ejercicio e importe unitario de cada transacción.
- **Automatización de los procesos:** automatización vs manualidad de los procesos. A mayor automatización menor riesgo.
- **Estandarización de operaciones:** valoración de la homogeneización de las operaciones registradas. A mayor homogeneidad menor riesgo.
- **Susceptibilidad al fraude o error:** riesgo de fraude o error no intencionado. A considerar: segregación de funciones, grado de supervisión/aprobación, rigurosidad del proceso de revisión.
- **Complejidad contable:** dificultad en la aplicación del tratamiento contable bien por interpretación de la norma o complejidad de los cálculos asociados.
- **Grado de estimación/juicio y valoraciones:** consideración del grado de estimación y/o juicio requerido para el registro de las transacciones.
- **Riesgo de pérdidas o pasivos contingentes:** activo asociado a la cuenta sujeto a potenciales pérdidas de valor. Potencialidad de identificación de pasivos contingentes.
- **Cambios respecto al ejercicio anterior:** consideración de potenciales cambios en el tratamiento contable (ej. nueva normativa, dificultad de obtención de información requerida para la estimación de la cuenta), cambios en el entorno económico o en el propio proceso en sí.
- **Ajustes de auditoría/debilidades de control:** consideración de los ajustes/debilidades de control identificados por los auditores internos o externos con impacto en esta cuenta en ejercicios anteriores.
- **Decisión de criticidad en base a experiencia:** consideración de experiencia acumulada en cada una de las partidas en ejercicios anteriores.

Una vez definidos los epígrafes materiales con criterios cuantitativos y cualitativos, se confirma en que procesos o subprocesos del **Mapa de Procesos** definido impactan según las actividades que los compongan. En este sentido, para cada una de las cuentas y epígrafes significativos se han definido los procesos y subprocesos críticos asociados a los mismos, y se han identificado los riesgos que pudieran generar errores y/o fraude en la información financiera, cubriendo la totalidad de los objetivos de la información financiera (Mapa de Procesos de MERLIN).

Además de realizar el análisis anual del Alcance del SCIIF siguiendo la metodología de referencia, el Grupo y los empleados involucrados en el adecuado funcionamiento del SCIIF

disponen de un marco teórico de documentación diseñado bajo la metodología y buenas prácticas del mercado, que incluye las Matrices de Riesgos y Controles.

- **Si el proceso cubre la totalidad de objetivos de la información financiera, (existencia y ocurrencia; integridad; valoración; presentación, desglose y comparabilidad; y derechos y obligaciones), si se actualiza y con qué frecuencia.**

Dentro de las Matrices de Riesgos y Controles, se identifican, para cada proceso/subproceso, los riesgos inherentes, los objetivos de la información financiera en los que estos riesgos indican (aserciones financieras), y los controles diseñados para mitigarlos e incluye todos los atributos del control.

La finalidad principal del SCIIF es la fiabilidad de la información financiera que se difunde en el mercado, lo que implica el cumplimiento de los siguientes objetivos de control:

- **Existencia y Ocurrencia (EO):** las transacciones, hechos y demás eventos recogidos por la información financiera existen y se han registrado en el momento adecuado.
- **Integridad (I) de la información:** La información refleja la totalidad de las transacciones, hechos y demás eventos en los que la entidad es parte afectada.
- **Adecuada valoración (V):** Las transacciones, hechos y demás eventos se registran y valoran de conformidad con la normativa aplicable.
- **Adecuada presentación, desglose y comparabilidad (P, D, C):** Las transacciones, hechos y demás eventos se clasifican, presentan y reflejan en la información financiera de acuerdo con la normativa aplicable.
- **Corte (C) de operaciones:** Las transacciones y los hechos se han registrado en el periodo correcto.
- **Adecuado reflejo de los derechos y obligaciones (D, O):** La información financiera refleja, a la fecha correspondiente, los derechos y obligaciones a través de los correspondientes activos y pasivos, de conformidad con la normativa aplicable.

Por ello, la salvaguarda de los activos y la prevención/detección del fraude se consideran objetivos del SCIIF por el impacto que tienen en los seis objetivos básicos anteriores.

La actualización del modelo del SCIIF, sin perjuicio de lo establecido para la revisión anual del **Alcance de Riesgos del SCIIF**, se realizará siempre que concurran circunstancias en los negocios de la compañía y su entorno regulatorio o se produzcan hechos de cualquier naturaleza, que aconsejen realizar dicha actualización, a juicio de la Comisión de Auditoría y Control, la Alta Dirección o la Dirección de Auditoría Interna.

En todo caso, con carácter anual, la Dirección Financiera evaluará la concurrencia de las circunstancias antes mencionadas.

- **La existencia de un proceso de identificación del perímetro de consolidación, teniendo en cuenta, entre otros aspectos, la posible existencia de estructuras societarias complejas, entidades instrumentales o de propósito especial.**

La Dirección Financiera revisa, periódicamente, el perímetro de consolidación para comprobar que están incluyéndose todas las Sociedades a consolidar y, además, comprobar que la actividad del Grupo no ha variado en algún aspecto significativo que influya en la elaboración de la información financiera.

Adicionalmente, siempre que una sociedad se incorpora al perímetro de consolidación del Grupo, se determina el impacto de dicha sociedad (bajo los criterios de materialidad) dentro de los epígrafes de los Estados Financieros Consolidados del Grupo, así como en cada uno de los procesos y subprocesos, ya identificados en su subgrupo.

Asimismo, en caso de salida de una sociedad del perímetro de consolidación del Grupo, se actualiza el alcance del SCIIF siempre y cuando dicha sociedad formase parte del alcance del mismo a la fecha de su salida.

Respecto a la posible existencia de estructuras societarias complejas, entidades instrumentales o de propósito especial, el reglamento de la Comisión de Auditoría y Control de MERLIN recoge en su artículo 10 las competencias de la Comisión relativas a la información al Consejo de Administración con carácter previo a la adopción por este de la correspondiente decisión, sobre la creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales.

En cumplimiento de estos requerimientos, durante 2019, la Comisión de Auditoría y Control de MERLIN ha analizado el mapa de sociedades de MERLIN correspondiente al ejercicio y sus variaciones en el periodo, con carácter trimestral.

Si el proceso tiene en cuenta los efectos de otras tipologías de riesgos (operativos, tecnológicos, financieros, legales, fiscales, de reputación, medioambientales, etc.) en la medida que afecten a los estados financieros.

Tal y como se ha mencionado con anterioridad, el proceso de identificación de riesgos que afectan a la información financiera del Grupo, tiene en cuenta los 5 objetivos de control para la información financiera (existencia y ocurrencia, integridad, valoración y medición, presentación y desglose y derechos y obligaciones).

Respecto a la consideración de otras tipologías de riesgos, tales como operativos, tecnológicos, financieros, legales, fiscales, de reputación o medioambientales, los riesgos del Mapa de Riesgos Corporativos se tienen en cuenta en el proceso de identificación de riesgos que afectan a la información financiera.

- **Qué órgano de gobierno de la entidad supervisa el proceso.**

La Comisión de Auditoría y Control de MERLIN, desarrolla las funciones en materia de supervisión de la gestión de riesgos y de la información financiera que le han sido delegadas por el Consejo de Administración de acuerdo con sus respectivos Reglamentos.

En este sentido la Comisión de Auditoría y Control es responsable de:

- (i) La supervisión de información financiera.
- (ii) La supervisión de actividades auditoría interna y externa.
- (iii) Supervisión de la eficacia del SCIIF.

Estas funciones implican que, para obtener una seguridad razonable sobre la fiabilidad de la información financiera, la Comisión de Auditoría y Control supervisa:

- (i) El cumplimiento de los requisitos normativos.
- (ii) La adecuada delimitación del perímetro de consolidación
- (iii) La correcta aplicación de los principios contables.
- (iv) La adecuación de las políticas y procedimientos de control implantados.
- (v) El proceso de elaboración y presentación de las cuentas anuales y la información financiera intermedia.
- (vi) El proceso de supervisión del funcionamiento del SCIIF que llevará a cabo la Dirección de Auditoría Interna.
- (vii) Las observaciones y recomendaciones del auditor externo realizadas durante el proceso de auditoría de cuentas de la compañía.
- (viii) Planteará las recomendaciones que estime convenientes en esta materia al Consejo de Administración carácter previo a su aprobación

F.3 Actividades de control

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

- F.3.1. Procedimientos de revisión y autorización de la información financiera y la descripción del SCIIF, a publicar en los mercados de valores, indicando sus responsables, así como de documentación descriptiva de los flujos de actividades y controles (incluyendo los relativos a riesgo de fraude) de los distintos tipos de transacciones que puedan afectar de modo material a los estados financieros, incluyendo el procedimiento de cierre contable y la revisión específica de los juicios, estimaciones, valoraciones y proyecciones relevantes.

MERLIN cuenta con un procedimiento formal de revisión y autorización de la información financiera a publicar en los mercados (**Procedimiento de cierre contable**). Este procedimiento tutela el proceso desde que dicha información es generada por la Dirección Financiera, hasta que es revisada por la Comisión de Auditoría y Control y, finalmente aprobada por el Consejo de Administración antes de su publicación al mercado. Dicho procedimiento incluye a los Estados Financieros anuales, a los estados financieros de periodos intermedios (trimestrales y semestrales), al Informe Anual de Gobierno Corporativo e Informe Anual de Retribuciones, así como otra información pública relevante para el mercado.

En este sentido, el Reglamento de **la Comisión de Auditoría y Control** establece la función de ésta de revisar la claridad e integridad de toda la información financiera, y no financiera relacionada, que la entidad haga pública, como pueden ser los estados financieros, informe de

gestión, informes de gestión y control de riesgos e informe anual de gobierno corporativo, debiendo asegurarse de que los Informes financieros semestrales y las declaraciones trimestrales de gestión se formulan con los mismos criterios contables que los Informes financieros anuales y, a tal fin, considerar la procedencia de una revisión limitada de los Informes financieros semestrales por el auditor de cuentas.

La documentación del sistema de control interno de la información financiera, que se revisa anualmente en función de la actualización de los procedimientos de los procesos, incluye descripciones y flujogramas de los distintos ciclos de generación de la información financiera relevante seleccionada en el proceso de identificación (Flujogramas y Narrativas), así como descripciones de los riesgos de error priorizados, de los controles diseñados para su mitigación, asignación de responsables para su ejecución y supervisión y descripción de las evidencias a aportar en su ejecución, que serán objeto de revisión por parte de la Dirección de Auditoría Interna (Matrices de Riesgos y Controles).

Matriz de riesgos y controles (MRC):

Las matrices de riesgos y controles se dividen en tres tipologías según el tipo de control:

- **Controles generales:** también “Controles a Nivel de Entidad” (ELCs), aquellos que dan cobertura generalizada al sistema de control interno de la Compañía, como los relacionados con el entorno de control (p.ej. Código Ético o asignación de responsabilidades), el proceso de evaluación de riesgos de la Compañía, entre otros.
- **Controles generales tecnológicos:** también “Controles Generales de la Tecnología de la Información” (ITGCs), son aquellos controles que se realizan sobre las aplicaciones y sistemas del Grupo que soportan el resto de los procesos identificados para garantizar la disponibilidad, confidencialidad, autenticidad, fiabilidad e integridad de la información contenida en los mismos.
- **Controles de proceso:** controles no englobados en las categorías anteriores, referidos a actividades de control ejecutadas como parte de procesos de negocio o de soporte involucrados en la elaboración de la información financiera. Estos controles se diferencian entre Manuales y Automáticos, y Periódicos y Transaccionales, los cuales tienen periodicidades y metodologías de supervisión diferentes.

MERLIN cuenta con los siguientes ciclos/procesos documentados que regulan los principales procesos con impacto en la información financiera:

- Proceso de Administración General
- Proceso de Tesorería y Finanzas
- Proceso de Administración de personal
- Proceso de Impuestos
- Proceso de Contabilidad Individual
- Proceso de Consolidación
- Proceso de Asesoría Jurídica
- Proceso de Elaboración de Cuentas Semestrales y Anuales
- Proceso de Facturación de Rentas
- Proceso de gestión del CAPEX
- Proceso de Gestión de contratos inmobiliarios
- Proceso de Inversiones y desinversiones
- Proceso de Valoración de activos
- Proceso de Elaboración del Informe de Gestión

Los distintos procesos y actividades de cierre contable de negocio y de actividades administrativas y/o corporativas son considerados como un ciclo dentro del SCIIF. Por otra parte, la revisión específica de los juicios, estimaciones, valoraciones y proyecciones relevantes, son objeto de controles específicos en el modelo en los ciclos en los que corresponde, ya que implican la identificación de riesgos de error.

En cuanto a la descripción del SCIIF a publicar en los mercados de valores, el procedimiento de revisión y autorización es el mismo que para el resto de los contenidos de naturaleza económica y financiera del Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Respecto al procedimiento de cierre contable y la revisión específica de los juicios, estimaciones, valoraciones y proyecciones relevantes, la Comisión de Auditoría y Control, con el apoyo de la Dirección de Auditoría Interna, revisa trimestralmente la información financiera para confirmar que dicha información es fiable, comprensible, relevante.

Así mismo, la revisión trimestral tiene por objeto el asegurar que los estados financieros trimestrales y semestrales se realizan con los mismos criterios contables que los anuales, la verificación de la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de las normas internacionales de información financiera, poniendo de manifiesto los asuntos identificados que pudieran suponer un riesgo en la opinión del auditor externo.

Finalmente, señalar que desde 2019 MERLIN cuenta con una herramienta informática que da soporte, entre otras áreas, a los controles del SCIIF, de modo que la documentación de los controles mediante la aportación de evidencias, se hace de una manera centralizada, lo que facilita las labores de supervisión y control sobre la ejecución y documentación de los controles implantados.

F.3.2. Políticas y procedimientos de control interno sobre los sistemas de información (entre otras, sobre seguridad de acceso, control de cambios, operación de los mismos, continuidad operativa y segregación de funciones) que soporten los procesos relevantes de la entidad en relación a la elaboración y publicación de la información financiera.

Las políticas y procedimientos de control interno asociados a los sistemas de información son definidos por la Dirección, apoyándose en un proveedor de servicios de Sistemas de Información a través de un contrato de *outsourcing*.

La Sociedad cuenta con un conjunto de procedimientos, para el control y operación de los sistemas informáticos, así como con los sistemas relacionados con la información financiera, que se encuentran en marcha.

Este conjunto de procedimientos y políticas internas asociadas que desarrollan la operativa para el control de los riesgos cubre los siguientes aspectos:

- Seguridad de acceso, procesos que regulan los siguientes elementos:
 - Acceso a documentos
 - Asignación de permisos a sistemas informáticos
 - Normativas Seguridad Informática de obligado cumplimiento para los usuarios: documento para difusión general
 - Política de contraseñas para acceso a la red y SAP (sistema principal donde se genera y mantiene la información financiera)

- Control de cambios de programas, parametrización y operación de los sistemas, que comprende los siguientes procesos:
 - Procesos operativos para la aplicación de parches (pequeñas actualizaciones) en SAP
 - Procesos operativos para los cambios de programas
 - Procesos operativos para el cambio de parametrización en SAP Productivo
 - Política para el cambio o actualización de sistemas (renovación, aplicación de parches en SAP, cambio de versión, etc.).
- Continuidad operativa, que incluye las siguientes actividades:
 - Plan de Contingencia y Recuperación de Sistemas y sus instrucciones técnicas (red corporativa de oficina, e-mail, comunicaciones y SAP)
 - Monitorización automática de procesos de copia de seguridad.
 - Definición del ámbito de copias de seguridad para SAP
 - Procedimiento operativo para la recuperación de SAP.
- Segregación de funciones:

La segregación de funciones es un pilar clave en el modelo de control interno y, en el Grupo MERLIN, es fundamental en el entorno del sistema SAP, tanto por el número de usuarios que acceden al sistema, como por la importancia de la información que manejan. Existe una política de concesión de permisos en SAP que trata de seguir lo más fielmente posible la asignación de funciones a los diferentes departamentos y áreas. De esta forma, si una persona tiene asignada una función, serán los procesos relacionados a esa función los que tenga permitidos. Estos permisos de acceso y ejecución van cambiando con el tiempo en la medida en que la organización cambia. La decisión de permitir o no el acceso, es definida por la Compañía y ejecutada por la Dirección de Sistemas aplicando los procedimientos correspondientes.
- Control de cambios de datos maestros:

El sistema más utilizado en la compañía y de donde se extrae la información financiera es SAP. Este sistema guarda internamente el usuario que realiza los cambios en los datos maestros más relevantes. Este registro está disponible para su revisión mediante transacciones propias de SAP.

Los principales riesgos contemplados por MERLIN, y a los que se da respuesta, afectan a la seguridad física (copias de seguridad, mantenimiento y acceso a servidores...), seguridad lógica (controles de acceso, procedimiento de altas y bajas, protección frente a virus, etc.), segregación de funciones suficiente, registro y trazabilidad de la información para los distintos perfiles y transacciones dentro del sistema, privacidad (LOPD), y por último, desarrollo de sistemas y mantenimiento de los mismos.

Por otra parte, MERLIN realiza una copia de seguridad diaria de sus servidores de modo que en caso de caída del servicio se previene el riesgo de pérdida de datos e información y continuidad del negocio.

F.3.3. Políticas y procedimientos de control interno destinados a supervisar la gestión de las actividades subcontratadas a terceros, así como de aquellos aspectos de evaluación, cálculo o valoración encomendados a expertos independientes, que puedan afectar de modo material a los estados financieros.

Existe un procedimiento interno (**Procedimiento de Contratación**) para la contratación de asesores externos, en el que se establecen determinados niveles de aprobación en función de la cuantía a

contratar incluyendo, en su caso, la aprobación del Consejero Delegado de la Sociedad.

La Comisión de Auditoría y Control tiene atribuida la responsabilidad, por delegación del Consejo de Administración, de autorizar las condiciones de contratación de las principales actividades subcontratadas con impacto en la información financiera de MERLIN (auditores y tasadores de activos inmobiliarios).

Específicamente, en relación al proceso de valoración de activos, la compañía distingue entre:

- Procesos de adquisición de activos, de forma previa a la posible compra, se llevan a cabo procesos de selección de los terceros, así como un seguimiento posterior por parte de la Dirección;
- Tasación externa de activos para la obtención de estimaciones contables (valoraciones y deterioros), con intervención de tasadores externos independientes (i.e.: NIC-40 y PGC y NOFAC españolas), de acuerdo con el Reglamento de la Comisión de Auditoría y Control, es responsabilidad suya su nombramiento y supervisión.
 - La compañía cuenta con un procedimiento operativo específico (***Procedimiento del Cálculo del NAV***) que recoge los controles implantados para esta cuestión, incluyendo la figura de un Coordinador de Valoraciones, miembro del Comité de Dirección, que supervisa la idoneidad e independencia de los tasadores independientes de activos inmobiliarios, así como la eficacia y eficiencia del proceso de tasación, cuyos resultados supervisa la Comisión de Auditoría y Control. Durante 2019, este procedimiento ha sido actualizado para incluir la política de rotación de valoradores, aprobado por la Comisión de Auditoría.

En cuanto a otros asesoramientos externos:

- En el caso de que alguno de los trabajos sea realizado por la firma del auditor de cuentas de la Compañía, se analiza, de acuerdo con ***la Política de contratación marco de relaciones con el Auditor de Cuentas***, la compatibilidad, la razonabilidad y proporción de los honorarios con respecto a la auditoría externa y la independencia para la realización de los mismos, sometiéndose siempre a la aprobación de la Comisión de Auditoría y Control.
- En los casos que se contrate cualquier tipo de trabajo relacionado con aspectos financieros, fiscales, asesoramiento en operaciones corporativas y se utilicen los servicios de un experto independiente, se asegura la competencia y capacitación técnica y legal del profesional, así como su reconocido prestigio en el sector.

F.4 Información y comunicación

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

- F.4.1. **Una función específica encargada de definir, mantener actualizadas las políticas contables (área o departamento de políticas contables) y resolver dudas o conflictos derivados de su interpretación, manteniendo una comunicación fluida con los responsables de las operaciones en la organización, así como un manual de políticas contables actualizado y comunicado a las unidades a través de las que opera la entidad.**

La Dirección encargada de definir y mantener actualizadas las políticas contables y de elaborar los estados financieros de acuerdo a la correcta aplicación de los principios generalmente aceptados es la Dirección Financiera de MERLIN.

La Dirección Financiera es la responsable de la definición y mantenimiento de las políticas contables del Grupo, así como de la resolución de las cuestiones que puedan surgir en la aplicación de las mismas.

MERLIN cuenta con un **Manual de Políticas Contables** donde se definen los criterios seguidos para la elaboración de los Estados Financieros individuales y consolidados. El personal involucrado en el proceso de elaboración y revisión de la información financiera se encuentra oportunamente informado de las modificaciones contables o fiscales por medio de suscripciones, alertas y boletines recibidos de las principales firmas de auditoría y del IASB.

Adicionalmente, las funciones de la Dirección de Financiera con respecto a las políticas contables, y con especial incidencia en la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, son las siguientes:

- Analizar las operaciones y transacciones singulares realizadas o que se prevé se vayan a realizar por parte del Grupo para determinar su tratamiento contable de acuerdo a las Políticas contables del Grupo.
- Unificar y homogeneizar políticas contables y control del cumplimiento de las normativas en cada país, además de cumplir con la política contable del grupo a nivel centralizado.
- Resolver cualquier consulta que se pueda realizar desde cualquier sociedad del Grupo sobre la aplicación de políticas contables.
- Realizar un seguimiento de los proyectos de nueva normativa en el IASB, nuevas normas a aprobar por los organismos reguladores, y analizar posibles impactos sobre las cuentas consolidadas del Grupo o posibles adaptaciones a realizar para su cumplimiento.
- Mantener informados a todos los responsables de preparar y supervisar los estados financieros en los distintos niveles del Grupo, con el fin de facilitarles la información necesaria para asegurar la aplicación coherente de las políticas contables del Grupo.

Adicionalmente la Comisión de Auditoría tiene encomendadas las funciones de supervisar el proceso de elaboración y presentación de las cuentas de la Sociedad y la información financiera periódica que, de conformidad con la normativa en vigor, la Sociedad deba suministrar a los mercados y a sus órganos de supervisión, supervisando su proceso de elaboración y publicación, informando al respecto al Consejo de Administración con carácter previo a su aprobación, así como vigilar el cumplimiento de los requisitos legales en esta materia y la correcta aplicación de los principios de contabilidad generalmente aceptado e informar las propuestas de modificación de principios y criterios contables sugeridos por la Dirección.

En aquellas ocasiones en las que la aplicación de la normativa contable es especialmente compleja, la Dirección Financiera consulta al Auditor Externo, otros asesores o al Órgano regulador, solicitando asesoramiento sobre su tratamiento contable, así como las conclusiones alcanzadas por el auditor con relación al análisis contable requerido.

F.4.2. Mecanismos de captura y preparación de la información financiera con formatos homogéneos, de aplicación y utilización por todas las unidades de

la entidad o del grupo, que soporten los estados financieros principales y las notas, así como la información que se detalle sobre el SCIIF.

MERLIN cuenta con una herramienta informática común (**SAP**) para todas las sociedades del Grupo, que soporta el proceso de elaboración de los estados financieros individuales (PGC) bajo un formato homogéneo. La elaboración de los estados financieros consolidados se realiza a través de la agregación de la información contable de los estados financieros individuales, realizando los ajustes y eliminaciones propios del proceso de consolidación y obteniendo unos estados financieros consolidados (NIIF) para su análisis posterior.

El proceso es gestionado por la Dirección Financiera, que tiene implantados una serie de controles para asegurar la fiabilidad de la información, utilizando un Plan de Cuentas único e implantado en la totalidad de las sociedades del Grupo y cuyas evidencias se documentan en los ciclos de Contabilidad y Consolidación del SCIIF.

Trimestralmente se lleva a cabo el proceso de consolidación contable de los estados financieros, existiendo unos calendarios de cierre y consolidación, así como una oportuna asignación de roles y responsabilidades, de acuerdo con el Procedimiento de Cierre Financiero.

F.5 Supervisión del funcionamiento del sistema

Informe, señalando sus principales características, al menos de:

F.5.1. Las actividades de supervisión del SCIIF son supervisadas por la comisión de auditoría que viene siendo apoyada por los equipos de la D. Financiera y por la función de auditoría interna, que tiene entre sus competencias la de apoyo a la comisión en su labor de supervisión del sistema de control interno, incluyendo el SCIIF. Asimismo, se informará del alcance de la evaluación del SCIIF realizada en el ejercicio y del procedimiento.

Tal y como se indica en el Reglamento de la Comisión de Auditoría y Control, son responsabilidad de ésta, entre otras funciones, las siguientes:

- supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad, la auditoría interna y los sistemas de gestión de riesgos, incluidos los fiscales, así como discutir con los auditores de cuentas externos las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría;
- revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos de la Sociedad y en particular, el correcto diseño del sistema de control interno y gestión de la información financiera (SCIIF), para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y se den a conocer de forma adecuada.
- aprobar el plan de auditoría interna para la evaluación del SCIIF, y sus modificaciones, y recibir información periódica del resultado de su trabajo, así como del plan de acción para corregir las deficiencias observadas

La Comisión de Auditoría y Control es responsable de aprobar el Plan Anual de Auditoría Interna para la evaluación del SCIIF, y sus modificaciones, y recibir información periódica del resultado de su trabajo, así como del plan de acción para corregir las deficiencias observadas.

En este sentido la Comisión ha trabajado durante este ejercicio en:

- (i) Revisar y proponer al Consejo para su aprobación, la Política de Control Interno, aprobada finalmente el 31 de julio de 2019, en la que se define un marco que regula el proceso de elaboración y supervisión de la información financiera, aplicable a todas las sociedades del Grupo.
- (ii) Revisar y aprobar los niveles de materialidad de los epígrafes contables de los estados financieros del grupo MERLIN, de cara a la identificación de los controles clave dentro del Modelo de Control Interno, así como aprobar la actualización del Manual de Funciones y de Supervisión del SCIIF.
- (iii) Supervisar la revisión de los controles del SCIIF dentro del marco del Plan Anual de Auditoría Interna 2019 y dar seguimiento a las debilidades puestas de manifiesto.

Por su parte la Dirección de Auditoría Interna que depende funcionalmente de la Comisión de Auditoría y Control y desde el punto de vista administrativo de la Dirección General Corporativa del Grupo, da apoyo a la Comisión en sus labores de supervisión e información. Tal y como se recoge en el Estatuto de Auditoría Interna de MERLIN, los objetivos de la Dirección de Auditoría Interna son, entre otros:

- Asistir a la Comisión de Auditoría y Control en el cumplimiento de sus responsabilidades, dando soporte a la Dirección en la mejora y consolidación del sistema de control interno, procedimientos aplicados y actividades de control.
- Supervisar la fiabilidad y la bondad Sistema de Control de Riesgos existente en la Organización, opinando sobre su adecuación y suficiencia.
- Colaborar en la identificación y evaluación de los riesgos de cualquier naturaleza a los que se enfrente la Organización supervisando su nivel de control.
- Velar por la integridad de la información contable y de gestión emitida, esto es, que sea completa y correcta, tanto interna como externa.

En este sentido, y en apoyo a la Comisión de Auditoría y Control, en 2019 la Dirección de Auditoría Interna ha realizado una revisión independiente del diseño y de la operación del sistema de control interno, identificando debilidades y deficiencias y elaborando recomendaciones para su subsanación.

Adicionalmente, a la revisión del diseño y operación de los controles de los ciclos, semestralmente, y coincidiendo con la formulación y aprobación de los estados financieros semestrales y anuales, la Dirección de Auditoría Interna revisa la operación de aquellos controles considerados como críticos.

La combinación de las revisiones de los ciclos y las revisiones semestrales de los controles críticos, posibilita a la Dirección de Auditoría Interna realizar una evaluación exhaustiva del conjunto del sistema de control interno de la información financiera y se emita una opinión sobre la efectividad de los controles que se reporta a la Comisión de Auditoría y Control en el marco de las reuniones de revisión de los estados financieros semestrales y anuales.

Para ello y durante el 2019, la Comisión de Auditoría y Control ha contado con el apoyo de la Dirección de Auditoría Interna que de cara a la revisión de los estados financieros anuales y semestrales ha revisado la **correcta documentación y ejecución de los controles del SCIIF considerados como claves (asociados a riesgos altos)**, sin que se haya puesto de manifiesto ninguna debilidad significativa que pudiera menoscabar el proceso de elaboración de la información financiera.

Así mismo, la Comisión de Auditoría y Control ha contado, y para la misma revisión de los estados financieros anuales y semestrales, con una **certificación formal del Director Financiero, el Director General y el Consejero Delegado** en la que manifiestan la fiabilidad de la información financiera presentada a la Comisión, así como la efectividad del sistema de control interno establecido a tal efecto.

En este sentido, durante el ejercicio 2019, la Dirección de Auditoría Interna ha reportado a la Comisión de Auditoría en distintas ocasiones en materia del SCIIF:

- (i) Revisión de todos los controles clave de cara a la elaboración y presentación de los estados financieros anuales 2018 y semestrales del 2019.
- (ii) Supervisión del proceso de certificación de los estados financieros anuales y semestrales, por los distintos responsables de procesos, incluyendo al Director Financiero, Director General y Consejero Delegado.
- (iii) Revisión ad-hoc de los Ciclos de Contabilidad Individual, Consolidación, Tesorería y Finanzas.
- (iv) Supervisión del proceso de actualización de la documentación del SCIIF, llevada a cabo por la Dirección Financiera, en cumplimiento de la metodología establecida en el Manual del SCIIF.

F.5.2. Si cuenta con un procedimiento de discusión mediante el cual, el auditor de cuentas (de acuerdo con lo establecido en las NTA), la función de auditoría interna y otros expertos puedan comunicar a la alta dirección y a la comisión de auditoría o administradores de la entidad las debilidades significativas de control interno identificadas durante los procesos de revisión de las cuentas anuales o aquellos otros que les hayan sido encomendados. Asimismo, informará de si dispone de un plan de acción que trate de corregir o mitigar las debilidades observadas.

Según lo establecido por el Reglamento de la Comisión de Auditoría y Control, esta tiene, entre otras funciones, la de analizar, junto con los auditores externo, las debilidades de control interno identificadas en el proceso de auditoría de cuentas.

A estos efectos, el auditor de cuentas, en cumplimiento con la **Política de Contratación y Marco de Relaciones con el Auditor de Cuentas**, comparece periódicamente ante la Comisión de Auditoría y Control para presentar las recomendaciones relacionadas con las debilidades de control interno identificadas durante el proceso de revisión de las cuentas semestrales y anuales. En caso de existir debilidades de control interno, estas son objeto de seguimiento periódico por parte de la Comisión de Auditoría y Control con el apoyo de la Dirección de Auditoría Interna.

En el ejercicio 2019 los auditores de cuentas no han puesto de manifiesto debilidades de control interno significativas.

Durante el ejercicio 2019 los auditores externos de la Sociedad (Deloitte, S.L.) han comparecido en la Comisión, en tres ocasiones, teniendo ocasión en todas ellas de presentar sus conclusiones sin presencia del equipo directivo, en sus reuniones de (i) 26 de febrero, (ii) 29 de julio; y (iii) 11 de diciembre, todas de 2019. Adicionalmente, los auditores externos han comparecido en una ocasión adicional en cumplimiento del Plan de Formación 2019 de la Comisión.

En este sentido, los representantes del auditor de cuentas, Deloitte, S.L., expusieron a la Comisión, en su sesión de 26 de febrero de 2019, las principales conclusiones de los trabajos realizados en relación con la Auditoría de las Cuentas Anuales Individuales y Consolidadas de MERLIN, y su grupo consolidado, correspondientes al ejercicio 2018, presentando el Borrador de Opinión de Auditoría sobre los estados financieros anuales individuales y consolidados a 31 de diciembre de 2018, con una opinión favorable, sin salvedades.

Posteriormente, en la sesión de 29 de julio de 2019, se expusieron las principales conclusiones de los trabajos realizados en relación con la Revisión Limitada de los Estados Financieros Intermedios Semestrales de MERLIN, y su grupo consolidado, correspondientes al primer semestre del ejercicio 2019, con una conclusión favorable y sin salvedades, detallando los principales hechos relevantes del periodo, así como los principales riesgos de auditoría.

Por último, en la reunión de 11 de diciembre de 2019 el auditor expuso los trabajos realizados en la revisión preliminar a 30 de septiembre de 2019 de cara a la revisión de las cuentas del ejercicio 2019, los asuntos significativos de auditoría detectado en el transcurso de su trabajo.

En las reuniones que, en el curso de su trabajo de auditoría, el auditor externo ha mantenido con la Comisión de Auditoría y Control de MERLIN (26 de febrero de 2019 y 11 de diciembre de 2019, correspondientes a la fase final del 2018 y preliminar del 2019, respectivamente) el auditor ha comunicado a la Comisión de Auditoría y Control la inexistencia de deficiencias significativas en el control interno del Grupo.

El auditor externo, en la reunión de 12 de diciembre de 2018, presentó a la Comisión de Auditoría y Control una serie de recomendaciones, que la Comisión, en esa misma sesión, acordó por unanimidad hacerlas como propias y que Auditoría Interna llevase a cabo una labor de seguimiento de las mismas durante el ejercicio 2019.

En este sentido y durante el ejercicio 2019, la Comisión de Auditoría y Control, a través de Auditoría Interna ha ido realizando un seguimiento continuo del estado de implantación de las recomendaciones de Control Interno, estando a la fecha, la mayor parte de ellas implantadas o en un grado de avance elevado, tal y como se ha reflejado en el informe del auditor externo de fecha 11 de diciembre de 2019.

De cara al próximo ejercicio, en la sesión del 11 de diciembre de 2019, la Comisión fijó un Plan de Trabajo 2020 con el auditor externo, con el contenido previsto para cada una de ellas y los informes requeridos por la Comisión.

Por otro lado, y respecto a **Auditoría Interna**, la Comisión, dentro de sus competencias y entre otros aspectos, vela por la independencia y eficacia de la función de la dirección de auditoría interna, supervisando, entre otros aspectos, el plan de trabajo anual, aprueba su presupuesto y supervisar la retribución del mismo, verificando que los miembros del equipo directivo tienen en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.

Así, en el marco de la responsabilidad atribuida a la Comisión, durante el ejercicio 2019:

- (i) ha revisado la ejecución del 100% del Plan Anual 2019 de Auditoría Interna, aprobado el 12 de diciembre de 2018.
- (ii) ha llevado a cabo la revisión de los informes emitidos por la dirección de Auditoría Interna, revisando las recomendaciones incluidas y comprobando que la dirección de la Sociedad daba cumplimiento a los planes de acción incluidos.

- (iii) en todas sus reuniones ha comparecido el Director de Auditoría Interna, y expuesto los desarrollos y avances en el área de su responsabilidad, con especial incidencia en los diferentes grados de evolución de los trabajos, modelos de control y procesos que se estaban llevando a cabo al respecto (principalmente, auditorías de procesos de negocio, revisiones del SCIIF, Protección de Datos, revisión del Modelo de Prevención de Delitos y del Sistema de Gestión de Riesgos);
- (iv) ha revisado y aprobado el presupuesto y el Plan Anual para el ejercicio 2020 de Auditoría Interna, en su sesión de 11 de diciembre de 2019.

F.6 Otra información relevante

Ninguna.

F.7 Informe del auditor externo

F.7.1. Si la información del SCIIF remitida a los mercados ha sido sometida a revisión por el auditor externo, en cuyo caso la entidad debería incluir el informe correspondiente como anexo. En caso contrario, debería informar de sus motivos.

Ver informe de revisión del auditor externo adjunto.

G GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO

Indique el grado de seguimiento de la sociedad respecto de las recomendaciones del Código de buen gobierno de las sociedades cotizadas.

En el caso de que alguna recomendación no se siga o se siga parcialmente, se deberá incluir una explicación detallada de sus motivos de manera que los accionistas, los inversores y el mercado en general, cuenten con información suficiente para valorar el proceder de la sociedad. No serán aceptables explicaciones de carácter general.

1. Que los estatutos de las sociedades cotizadas no limiten el número máximo de votos que pueda emitir un mismo accionista, ni contengan otras restricciones que dificulten la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

Cumple ☒ Explique ☐

2. Que cuando coticen la sociedad matriz y una sociedad dependiente ambas definan públicamente con precisión:

a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio

entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo.

- b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de interés que puedan presentarse.

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☒

3. Que durante la celebración de la junta general ordinaria, como complemento de la difusión por escrito del informe anual de gobierno corporativo, el presidente del consejo de administración informe verbalmente a los accionistas, con suficiente detalle, de los aspectos más relevantes del gobierno corporativo de la sociedad y, en particular:

a) De los cambios acaecidos desde la anterior junta general ordinaria.

b) De los motivos concretos por los que la compañía no sigue alguna de las recomendaciones del Código de Gobierno Corporativo y, si existieran, de las reglas alternativas que aplique en esa materia.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

4. Que la sociedad defina y promueva una política de comunicación y contactos con accionistas, inversores institucionales y asesores de voto que sea plenamente respetuosa con las normas contra el abuso de mercado y dé un trato semejante a los accionistas que se encuentren en la misma posición.

Y que la sociedad haga pública dicha política a través de su página web, incluyendo información relativa a la forma en que la misma se ha puesto en práctica e identificando a los interlocutores o responsables de llevarla a cabo.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

5. Que el consejo de administración no eleve a la junta general una propuesta de delegación de facultades, para emitir acciones o valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, por un importe superior al 20% del capital en el momento de la delegación.

Y que cuando el consejo de administración apruebe cualquier emisión de acciones o de valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, la sociedad publique inmediatamente en su página web los informes sobre dicha exclusión a los que hace referencia la legislación mercantil.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

6. Que las sociedades cotizadas que elaboren los informes que se citan a continuación, ya sea de forma preceptiva o voluntaria, los publiquen en su página web con antelación suficiente a la celebración de la junta general ordinaria, aunque su difusión no sea obligatoria:

a) Informe sobre la independencia del auditor.

- b) Informes de funcionamiento de las comisiones de auditoría y de nombramientos y retribuciones.**
- c) Informe de la comisión de auditoría sobre operaciones vinculadas.**
- d) Informe sobre la política de responsabilidad social corporativa.**

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☒ Explique ☐

Explicación: El Informe sobre la política de responsabilidad social corporativa, se recoge como parte de la memoria anual y se publica con motivo de la Junta General Ordinaria, si bien no se llega a poner a disposición de los accionistas en el momento de la convocatoria de la junta general.

- 7. Que la sociedad transmita en directo, a través de su página web, la celebración de las juntas generales de accionistas.**

Cumple ☒ Explique ☐

- 8. Que la comisión de auditoría vele porque el consejo de administración procure presentar las cuentas a la junta general de accionistas sin limitaciones ni salvedades en el informe de auditoría y que, en los supuestos excepcionales en que existan salvedades, tanto el presidente de la comisión de auditoría como los auditores expliquen con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas limitaciones o salvedades.**

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

- 9. Que la sociedad haga públicos en su página web, de manera permanente, los requisitos y procedimientos que aceptará para acreditar la titularidad de acciones, el derecho de asistencia a la junta general de accionistas y el ejercicio o delegación del derecho de voto.**

Y que tales requisitos y procedimientos favorezcan la asistencia y el ejercicio de sus derechos a los accionistas y se apliquen de forma no discriminatoria.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

- 10. Que cuando algún accionista legitimado haya ejercitado, con anterioridad a la celebración de la junta general de accionistas, el derecho a completar el orden del día o a presentar nuevas propuestas de acuerdo, la sociedad:**

- a) Difunda de inmediato tales puntos complementarios y nuevas propuestas de acuerdo.**
- b) Haga público el modelo de tarjeta de asistencia o formulario de delegación de voto o voto a distancia con las modificaciones precisas para que puedan votarse los nuevos puntos del orden del día y propuestas alternativas de acuerdo en los mismos términos que los propuestos por el consejo de administración.**
- c) Someta todos esos puntos o propuestas alternativas a votación y les aplique las mismas reglas de voto que a las formuladas por el consejo de**

administración, incluidas, en particular, las presunciones o deducciones sobre el sentido del voto.

- d) Con posterioridad a la junta general de accionistas, comunique el desglose del voto sobre tales puntos complementarios o propuestas alternativas.

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☒

11. Que, en el caso de que la sociedad tenga previsto pagar primas de asistencia a la junta general de accionistas, establezca, con anterioridad, una política general sobre tales primas y que dicha política sea estable.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☐

12. Que el consejo de administración desempeñe sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, dispense el mismo trato a todos los accionistas que se hallen en la misma posición y se guíe por el interés social, entendido como la consecución de un negocio rentable y sostenible a largo plazo, que promueva su continuidad y la maximización del valor económico de la empresa.

Y que en la búsqueda del interés social, además del respeto de las leyes y reglamentos y de un comportamiento basado en la buena fe, la ética y el respeto a los usos y a las buenas prácticas comúnmente aceptadas, procure conciliar el propio interés social con, según corresponda, los legítimos intereses de sus empleados, sus proveedores, sus clientes y los de los restantes grupos de interés que puedan verse afectados, así como el impacto de las actividades de la compañía en la comunidad en su conjunto y en el medio ambiente.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

13. Que el consejo de administración posea la dimensión precisa para lograr un funcionamiento eficaz y participativo, lo que hace aconsejable que tenga entre cinco y quince miembros.

Cumple ☒ Explique ☐

14. Que el consejo de administración apruebe una política de selección de consejeros que:

- a) Sea concreta y verificable.
- b) Asegure que las propuestas de nombramiento o reelección se fundamenten en un análisis previo de las necesidades del consejo de administración.
- c) Favorezca la diversidad de conocimientos, experiencias y género.

Que el resultado del análisis previo de las necesidades del consejo de administración se recoja en el informe justificativo de la comisión de nombramientos que se publique al convocar la junta general de accionistas a la que se someta la ratificación, el nombramiento o la reelección de cada

consejero.

Y que la política de selección de consejeros promueva el objetivo de que en el año 2020 el número de consejeras represente, al menos, el 30% del total de miembros del consejo de administración.

La comisión de nombramiento verificará anualmente el cumplimiento de la política de selección de consejeros y se informará de ello en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

15. Que los consejeros dominicales e independientes constituyan una amplia mayoría del consejo de administración y que el número de consejeros ejecutivos sea el mínimo necesario, teniendo en cuenta la complejidad del grupo societario y el porcentaje de participación de los consejeros ejecutivos en el capital de la sociedad.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

16. Que el porcentaje de consejeros dominicales sobre el total de consejeros no ejecutivos no sea mayor que la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por dichos consejeros y el resto del capital.

Este criterio podrá atenuarse:

- a) En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas las participaciones accionarias que tengan legalmente la consideración de significativas.
- b) Cuando se trate de sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el consejo de administración y no tengan vínculos entre sí.

Cumple ☒ Explique ☐

17. Que el número de consejeros independientes represente, al menos, la mitad del total de consejeros.

Que, sin embargo, cuando la sociedad no sea de elevada capitalización o cuando, aun siéndolo, cuente con un accionista o varios actuando concertadamente, que controlen más del 30% del capital social, el número de consejeros independientes represente, al menos, un tercio del total de consejeros.

Cumple ☒ Explique ☐

18. Que las sociedades hagan pública a través de su página web, y mantengan actualizada, la siguiente información sobre sus consejeros:

- a) Perfil profesional y biográfico.
- b) Otros consejos de administración a los que pertenezcan, se trate o no de sociedades cotizadas, así como sobre las demás actividades retribuidas

que realice cualquiera que sea su naturaleza.

- c) **Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezcan, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos.**
- d) **Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de las posteriores reelecciones.**
- e) **Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sean titulares.**

Cumple ☒

Cumple parcialmente ☐

Explique ☐

19. **Que en el informe anual de gobierno corporativo, previa verificación por la comisión de nombramientos, se expliquen las razones por las cuales se hayan nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial sea inferior al 3% del capital; y se expongan las razones por las que no se hubieran atendido, en su caso, peticiones formales de presencia en el consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial sea igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales.**

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☒

20. **Que los consejeros dominicales presenten su dimisión cuando el accionista a quien representen transmita íntegramente su participación accionarial. Y que también lo hagan, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.**

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☒

21. **Que el consejo de administración no proponga la separación de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el consejo de administración previo informe de la comisión de nombramientos. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero pase a ocupar nuevos cargos o contraiga nuevas obligaciones que le impidan dedicar el tiempo necesario al desempeño de las funciones propias del cargo de consejero, incumpla los deberes inherentes a su cargo o incurra en algunas de las circunstancias que le hagan perder su condición de independiente, de acuerdo con lo establecido en la legislación aplicable.**

También podrá proponerse la separación de consejeros independientes como consecuencia de ofertas públicas de adquisición, fusiones u otras operaciones corporativas similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad, cuando tales cambios en la estructura del consejo de administración vengán propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la recomendación 16.

Cumple ☒

Explique ☐

22. Que las sociedades establezcan reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad y, en particular, les obliguen a informar al consejo de administración de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales.

Y que si un consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en la legislación societaria, el consejo de administración examine el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de sus circunstancias concretas, decida si procede o no que el consejero continúe en su cargo. Y que de todo ello el consejo de administración dé cuenta, de forma razonada, en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

23. Que todos los consejeros expresen claramente su oposición cuando consideren que alguna propuesta de decisión sometida al consejo de administración puede ser contraria al interés social. Y que otro tanto hagan, de forma especial, los independientes y demás consejeros a quienes no afecte el potencial conflicto de intereses, cuando se trate de decisiones que puedan perjudicar a los accionistas no representados en el consejo de administración.

Y que cuando el consejo de administración adopte decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero hubiera formulado serias reservas, este saque las conclusiones que procedan y, si optara por dimitir, explique las razones en la carta a que se refiere la recomendación siguiente.

Esta recomendación alcanza también al secretario del consejo de administración, aunque no tenga la condición de consejero.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☐

24. Que cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del consejo de administración. Y que, sin perjuicio de que dicho cese se comuniquen como hecho relevante, del motivo del cese se dé cuenta en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☐

25. Que la comisión de nombramientos se asegure de que los consejeros no ejecutivos tienen suficiente disponibilidad de tiempo para el correcto desarrollo de sus funciones.

Y que el reglamento del consejo establezca el número máximo de consejos de sociedades de los que pueden formar parte sus consejeros.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

26. Que el consejo de administración se reúna con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones y, al menos, ocho veces al año, siguiendo el programa de fechas y asuntos que establezca al inicio del ejercicio, pudiendo cada consejero individualmente proponer otros puntos del orden del día inicialmente no previstos.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

27. Que las inasistencias de los consejeros se reduzcan a los casos indispensables y se cuantifiquen en el informe anual de gobierno corporativo. Y que, cuando deban producirse, se otorgue representación con instrucciones.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

28. Que cuando los consejeros o el secretario manifiesten preocupación sobre alguna propuesta o, en el caso de los consejeros, sobre la marcha de la sociedad y tales preocupaciones no queden resueltas en el consejo de administración, a petición de quien las hubiera manifestado, se deje constancia de ellas en el acta.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☐

29. Que la sociedad establezca los cauces adecuados para que los consejeros puedan obtener el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones incluyendo, si así lo exigieran las circunstancias, asesoramiento externo con cargo a la empresa.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

30. Que, con independencia de los conocimientos que se exijan a los consejeros para el ejercicio de sus funciones, las sociedades ofrezcan también a los consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple ☒ Explique ☐ No aplicable ☐

31. Que el orden del día de las sesiones indique con claridad aquellos puntos sobre los que el consejo de administración deberá adoptar una decisión o acuerdo para que los consejeros puedan estudiar o recabar, con carácter previo, la información precisa para su adopción.

Cuando, excepcionalmente, por razones de urgencia, el presidente quiera someter a la aprobación del consejo de administración decisiones o acuerdos que no figuraran en el orden del día, será preciso el consentimiento previo y expreso de la mayoría de los consejeros presentes, del que se dejará debida constancia en el acta.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

32. Que los consejeros sean periódicamente informados de los movimientos en el

accionariado y de la opinión que los accionistas significativos, los inversores y las agencias de calificación tengan sobre la sociedad y su grupo.

Cumple ☒

Cumple parcialmente ☐

Explique ☐

33. Que el presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del consejo de administración, además de ejercer las funciones que tiene legal y estatutariamente atribuidas, prepare y someta al consejo de administración un programa de fechas y asuntos a tratar; organice y coordine la evaluación periódica del consejo, así como, en su caso, la del primer ejecutivo de la sociedad; sea responsable de la dirección del consejo y de la efectividad de su funcionamiento; se asegure de que se dedica suficiente tiempo de discusión a las cuestiones estratégicas, y acuerde y revise los programas de actualización de conocimientos para cada consejero, cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple ☒

Cumple parcialmente ☐

Explique ☐

34. Que cuando exista un consejero coordinador, los estatutos o el reglamento del consejo de administración, además de las facultades que le corresponden legalmente, le atribuya las siguientes: presidir el consejo de administración en ausencia del presidente y de los vicepresidentes, en caso de existir; hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros no ejecutivos; mantener contactos con inversores y accionistas para conocer sus puntos de vista a efectos de formarse una opinión sobre sus preocupaciones, en particular, en relación con el gobierno corporativo de la sociedad; y coordinar el plan de sucesión del presidente.

Cumple ☒

Cumple parcialmente ☐

Explique ☐

No aplicable ☐

35. Que el secretario del consejo de administración vele de forma especial para que en sus actuaciones y decisiones el consejo de administración tenga presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en este Código de buen gobierno que fueran aplicables a la sociedad.

Cumple ☒

Explique ☐

36. Que el consejo de administración en pleno evalúe una vez al año y adopte, en su caso, un plan de acción que corrija las deficiencias detectadas respecto de:
- a) La calidad y eficiencia del funcionamiento del consejo de administración.
 - b) El funcionamiento y la composición de sus comisiones.
 - c) La diversidad en la composición y competencias del consejo de administración.
 - d) El desempeño del presidente del consejo de administración y del primer ejecutivo de la sociedad.

- e) El desempeño y la aportación de cada consejero, prestando especial atención a los responsables de las distintas comisiones del consejo.

Para la realización de la evaluación de las distintas comisiones se partirá del informe que estas eleven al consejo de administración, y para la de este último, del que le eleve la comisión de nombramientos.

Cada tres años, el consejo de administración será auxiliado para la realización de la evaluación por un consultor externo, cuya independencia será verificada por la comisión de nombramientos.

Las relaciones de negocio que el consultor o cualquier sociedad de su grupo mantengan con la sociedad o cualquier sociedad de su grupo deberán ser desglosadas en el informe anual de gobierno corporativo.

El proceso y las áreas evaluadas serán objeto de descripción en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

37. Que cuando exista una comisión ejecutiva, la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros sea similar a la del propio consejo de administración y su secretario sea el de este último.

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☒

38. Que el consejo de administración tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la comisión ejecutiva y que todos los miembros del consejo de administración reciban copia de las actas de las sesiones de la comisión ejecutiva.

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☒

39. Que los miembros de la comisión de auditoría, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos, y que la mayoría de dichos miembros sean consejeros independientes.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

40. Que bajo la supervisión de la comisión de auditoría, se disponga de una unidad que asuma la función de auditoría interna que vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno y que funcionalmente dependa del presidente no ejecutivo del consejo o del de la comisión de auditoría.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

41. Que el responsable de la unidad que asuma la función de auditoría interna presente a la comisión de auditoría su plan anual de trabajo, informe

directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo y someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☐

42. Que, además de las previstas en la ley, correspondan a la comisión de auditoría las siguientes funciones:

1. En relación con los sistemas de información y control interno:

- a) Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.**
- b) Velar por la independencia de la unidad que asume la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; aprobar la orientación y sus planes de trabajo, asegurándose de que su actividad esté enfocada principalmente hacia los riesgos relevantes de la sociedad; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tenga en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.**
- c) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si resulta posible y se considera apropiado, anónima, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.**

2. En relación con el auditor externo:

- a) En caso de renuncia del auditor externo, examinar las circunstancias que la hubieran motivado.**
- b) Velar que la retribución del auditor externo por su trabajo no comprometa su calidad ni su independencia.**
- c) Supervisar que la sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.**
- d) Asegurar que el auditor externo mantenga anualmente una reunión con el pleno del consejo de administración para informarle sobre el trabajo realizado y sobre la evolución de la situación contable y de riesgos de la sociedad.**
- e) Asegurar que la sociedad y el auditor externo respetan las normas**

vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas sobre independencia de los auditores.

Cumple ☒

Cumple parcialmente ☐

Explique ☐

- 43. Que la comisión de auditoría pueda convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.**

Cumple ☒

Cumple parcialmente ☐

Explique ☐

- 44. Que la comisión de auditoría sea informada sobre las operaciones de modificaciones estructurales y corporativas que proyecte realizar la sociedad para su análisis e informe previo al consejo de administración sobre sus condiciones económicas y su impacto contable y, en especial, en su caso, sobre la ecuación de canje propuesta.**

Cumple ☒

Cumple parcialmente ☐

Explique ☐

No aplicable ☐

- 45. Que la política de control y gestión de riesgos identifique al menos:**

- a) Los distintos tipos de riesgo, financieros y no financieros (entre otros los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance.**
- b) La fijación del nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable.**
- c) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse.**
- d) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.**

Cumple ☒

Cumple parcialmente ☐

Explique ☐

- 46. Que bajo la supervisión directa de la comisión de auditoría o, en su caso, de una comisión especializada del consejo de administración, exista una función interna de control y gestión de riesgos ejercida por una unidad o departamento interno de la sociedad que tenga atribuidas expresamente las siguientes funciones:**

- a) Asegurar el buen funcionamiento de los sistemas de control y gestión de riesgos y, en particular, que se identifican, gestionan, y cuantifican adecuadamente todos los riesgos importantes que afecten a la sociedad.**
- b) Participar activamente en la elaboración de la estrategia de riesgos y en**

las decisiones importantes sobre su gestión.

- c) **Velar por que los sistemas de control y gestión de riesgos mitiguen los riesgos adecuadamente en el marco de la política definida por el consejo de administración.**

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

47. **Que los miembros de la comisión de nombramientos y de retribuciones -o de la comisión de nombramientos y la comisión de retribuciones, si estuvieren separadas- se designen procurando que tengan los conocimientos, aptitudes y experiencia adecuados a las funciones que estén llamados a desempeñar y que la mayoría de dichos miembros sean consejeros independientes.**

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

48. **Que las sociedades de elevada capitalización cuenten con una comisión de nombramientos y con una comisión de remuneraciones separadas.**

Cumple ☒ Explique ☐ No aplicable ☐

49. **Que la comisión de nombramientos consulte al presidente del consejo de administración y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos.**

Y que cualquier consejero pueda solicitar de la comisión de nombramientos que tome en consideración, por si los encuentra idóneos a su juicio, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

50. **Que la comisión de retribuciones ejerza sus funciones con independencia y que, además de las funciones que le atribuya la ley, le correspondan las siguientes:**

- a) **Proponer al consejo de administración las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.**
- b) **Comprobar la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.**
- c) **Revisar periódicamente la política de remuneraciones aplicada a los consejeros y altos directivos, incluidos los sistemas retributivos con acciones y su aplicación, así como garantizar que su remuneración individual sea proporcionada a la que se pague a los demás consejeros y altos directivos de la sociedad.**
- d) **Velar por que los eventuales conflictos de intereses no perjudiquen la independencia del asesoramiento externo prestado a la comisión.**
- e) **Verificar la información sobre remuneraciones de los consejeros y altos directivos contenida en los distintos documentos corporativos, incluido el informe anual sobre remuneraciones de los consejeros.**

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

51. Que la comisión de retribuciones consulte al presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

52. Que las reglas de composición y funcionamiento de las comisiones de supervisión y control figuren en el reglamento del consejo de administración y que sean consistentes con las aplicables a las comisiones legalmente obligatorias conforme a las recomendaciones anteriores, incluyendo:

- a) Que estén compuestas exclusivamente por consejeros no ejecutivos, con mayoría de consejeros independientes.
- b) Que sus presidentes sean consejeros independientes.
- c) Que el consejo de administración designe a los miembros de estas comisiones teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de cada comisión, delibere sobre sus propuestas e informes; y que rinda cuentas, en el primer pleno del consejo de administración posterior a sus reuniones, de su actividad y que respondan del trabajo realizado.
- d) Que las comisiones puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.
- e) Que de sus reuniones se levante acta, que se pondrá a disposición de todos los consejeros.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

53. Que la supervisión del cumplimiento de las reglas de gobierno corporativo, de los códigos internos de conducta y de la política de responsabilidad social corporativa se atribuya a una o se reparta entre varias comisiones del consejo de administración que podrán ser la comisión de auditoría, la de nombramientos, la comisión de responsabilidad social corporativa, en caso de existir, o una comisión especializada que el consejo de administración, en ejercicio de sus facultades de auto-organización, decida crear al efecto, a las que específicamente se les atribuyan las siguientes funciones mínimas:

- a) La supervisión del cumplimiento de los códigos internos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo de la sociedad.
- b) La supervisión de la estrategia de comunicación y relación con accionistas e inversores, incluyendo los pequeños y medianos accionistas.
- c) La evaluación periódica de la adecuación del sistema de gobierno corporativo de la sociedad, con el fin de que cumpla su misión de promover el interés social y tenga en cuenta, según corresponda, los

legítimos intereses de los restantes grupos de interés.

- d) La revisión de la política de responsabilidad corporativa de la sociedad, velando por que esté orientada a la creación de valor.**
- e) El seguimiento de la estrategia y prácticas de responsabilidad social corporativa y la evaluación de su grado de cumplimiento.**
- f) La supervisión y evaluación de los procesos de relación con los distintos grupos de interés.**
- g) La evaluación de todo lo relativo a los riesgos no financieros de la empresa - incluyendo los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales.**
- h) La coordinación del proceso de reporte de la información no financiera y sobre diversidad, conforme a la normativa aplicable y a los estándares internacionales de referencia.**

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

54. Que la política de responsabilidad social corporativa incluya los principios o compromisos que la empresa asuma voluntariamente en su relación con los distintos grupos de interés e identifique al menos:

- a) Los objetivos de la política de responsabilidad social corporativa y el desarrollo de instrumentos de apoyo.**
- b) La estrategia corporativa relacionada con la sostenibilidad, el medio ambiente y las cuestiones sociales.**
- c) Las prácticas concretas en cuestiones relacionadas con: accionistas, empleados, clientes, proveedores, cuestiones sociales, medio ambiente, diversidad, responsabilidad fiscal, respeto de los derechos humanos y prevención de conductas ilegales.**
- d) Los métodos o sistemas de seguimiento de los resultados de la aplicación de las prácticas concretas señaladas en la letra anterior, los riesgos asociados y su gestión.**
- e) Los mecanismos de supervisión del riesgo no financiero, la ética y la conducta empresarial.**
- f) Los canales de comunicación, participación y diálogo con los grupos de interés.**
- g) Las prácticas de comunicación responsable que eviten la manipulación informativa y protejan la integridad y el honor.**

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

55. Que la sociedad informe, en un documento separado o en el informe de gestión, sobre los asuntos relacionados con la responsabilidad social corporativa,

utilizando para ello alguna de las metodologías aceptadas internacionalmente.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

- 56. Que la remuneración de los consejeros sea la necesaria para atraer y retener a los consejeros del perfil deseado y para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija, pero no tan elevada como para comprometer la independencia de criterio de los consejeros no ejecutivos.**

Cumple ☒ Explique ☐

- 57. Que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad y al desempeño personal, así como la remuneración mediante entrega de acciones, opciones o derechos sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción y los sistemas de ahorro a largo plazo tales como planes de pensiones, sistemas de jubilación u otros sistemas de previsión social.**

Se podrá contemplar la entrega de acciones como remuneración a los consejeros no ejecutivos cuando se condicione a que las mantengan hasta su cese como consejeros. Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar, en su caso, para satisfacer los costes relacionados con su adquisición.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

- 58. Que en caso de remuneraciones variables, las políticas retributivas incorporen los límites y las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales remuneraciones guardan relación con el rendimiento profesional de sus beneficiarios y no derivan solamente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.**

Y, en particular, que los componentes variables de las remuneraciones:

- a) Estén vinculados a criterios de rendimiento que sean predeterminados y medibles y que dichos criterios consideren el riesgo asumido para la obtención de un resultado.**
- b) Promuevan la sostenibilidad de la empresa e incluyan criterios no financieros que sean adecuados para la creación de valor a largo plazo, como el cumplimiento de las reglas y los procedimientos internos de la sociedad y de sus políticas para el control y gestión de riesgos.**

Se configuren sobre la base de un equilibrio entre el cumplimiento de objetivos a corto, medio y largo plazo, que permitan remunerar el rendimiento por un desempeño continuado durante un período de tiempo suficiente para apreciar su contribución a la creación sostenible de valor, de forma que los elementos de medida de ese rendimiento no giren únicamente en torno a hechos puntuales, ocasionales o extraordinarios.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☐

59. **Que el pago de una parte relevante de los componentes variables de la remuneración se difiera por un período de tiempo mínimo suficiente para comprobar que se han cumplido las condiciones de rendimiento previamente establecidas.**

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☒ Explique ☐ No aplicable ☐

Los componentes variables se difieren como mecanismo de retención del directivo; para que dichos componentes variables sean concedidos es necesario que estas condiciones de rendimiento se cumplan ex ante, si bien dicho periodo de retención permite verificar si se han cumplido las mismas.

60. **Que las remuneraciones relacionadas con los resultados de la sociedad tomen en cuenta las eventuales salvedades que consten en el informe del auditor externo y minoren dichos resultados.**

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☐

61. **Que un porcentaje relevante de la remuneración variable de los consejeros ejecutivos esté vinculado a la entrega de acciones o de instrumentos financieros referenciados a su valor.**

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☐

62. **Que una vez atribuidas las acciones o las opciones o derechos sobre acciones correspondientes a los sistemas retributivos, los consejeros no puedan transferir la propiedad de un número de acciones equivalente a dos veces su remuneración fija anual, ni puedan ejercer las opciones o derechos hasta transcurrido un plazo de, al menos, tres años desde su atribución.**

Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar, en su caso, para satisfacer los costes relacionados con su adquisición.

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☒ Explique ☐ No aplicable ☐

Tal y como se describe en la Política de Remuneraciones de Merlin, aprobada por la Junta General de Accionistas de la Sociedad el pasado 26 de abril de 2017, los consejeros ejecutivos mantienen en su propiedad un número de acciones de la Sociedad cuyo valor de mercado es equivalente a tres anualidades de su retribución fija anual.

El sistema de incentivos a largo plazo del que son beneficiarios los consejeros ejecutivos, pagadero en metálico y en acciones de la Sociedad (“LTIP de los Ejecutivos”), está vinculado con la creación de valor para el accionista durante un periodo total de tres años y la liquidación del mismo (y la obligación de mantenimiento de la relación del consejero) se extiende hasta la formulación de las cuentas del ejercicio 2021.

Asimismo, las acciones de los planes de retribución derivados de Incentivos Pasados (Management Stock Plan (“MSP”)) son objeto de asignación durante un periodo de tres años desde la fecha de cálculo del MSP. Las acciones del MSP entregadas a los consejeros ejecutivos son indisponibles hasta 2023.

- 63. Que los acuerdos contractuales incluyan una cláusula que permita a la sociedad reclamar el reembolso de los componentes variables de la remuneración cuando el pago no haya estado ajustado a las condiciones de rendimiento o cuando se hayan abonado atendiendo a datos cuya inexactitud quede acreditada con posterioridad.**

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☒ Explique ☐ No aplicable ☐

Tanto el STIP (Bonus Anual Restringido) como el Management Stock Plan (MSP) cuentan con un sistema de diferimiento que permiten confirmar con suficiente antelación la exactitud de los datos que, en su caso, generan el derecho al abono de dichas remuneraciones

- 64. Que los pagos por resolución del contrato no superen un importe establecido equivalente a dos años de la retribución total anual y que no se abonen hasta que la sociedad haya podido comprobar que el consejero ha cumplido con los criterios de rendimiento previamente establecidos.**

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☒ Explique ☐ No aplicable ☐

Los contratos con los consejeros ejecutivos no recogen una regulación que permita no abonar la retribución hasta que la sociedad haya podido comprobar que el consejero ha cumplido con los criterios de rendimiento previamente establecidos. No obstante, recogen cláusula de claw back que permiten exigir el reintegro de las mismas en determinados escenarios

H OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

1. Si existe algún aspecto relevante en materia de gobierno corporativo en la sociedad o en las entidades del grupo que no se haya recogido en el resto de apartados del presente informe, pero que sea necesario incluir para recoger una información más completa y razonada sobre la estructura y prácticas de gobierno en la entidad o su grupo, detállelos brevemente.
2. Dentro de este apartado, también podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz relacionado con los anteriores apartados del informe en la medida en que sean relevantes y no reiterativos.

En concreto, se indicará si la sociedad está sometida a legislación diferente a la española en materia de gobierno corporativo y, en su caso, incluya aquella información que esté obligada a suministrar y sea distinta de la exigida en el presente informe.

3. La sociedad también podrá indicar si se ha adherido voluntariamente a otros códigos de principios éticos o de buenas prácticas, internacionales, sectoriales o de otro ámbito. En su caso, se identificará el código en cuestión y la fecha de adhesión. En particular, hará mención a si se ha adherido al Código de Buenas Prácticas Tributarias, de 20 de julio de 2010.

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha 27 de febrero de 2020.

Indique si ha habido consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

Sí ☐

No ☒

Nombre o denominación social del consejero que no ha votado a favor de la aprobación del presente informe	Motivos (en contra, abstención, no asistencia)	Explique los motivos
Observaciones		

Merlin Properties SOCIMI, S.A.

Informe de auditor referido a la
"Información relativa al sistema
de control interno sobre la
información financiera (SCIIF)"
de Merlin Properties SOCIMI,
S.A., correspondiente al
ejercicio 2019.

27 de febrero de 2020

INFORME DE AUDITOR REFERIDO A LA "INFORMACIÓN RELATIVA AL SISTEMA DE CONTROL INTERNO SOBRE LA INFORMACIÓN FINANCIERA (SCIIF)" DE MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A. CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2019.

A los Administradores de MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A.:

De acuerdo con la solicitud del Consejo de Administración de Merlin Properties SOCIMI, S.A. (en adelante, la Entidad) y con nuestra carta propuesta de fecha 17 de enero de 2020, hemos aplicado determinados procedimientos sobre la "Información relativa al SCIIF" adjunta de Merlin Properties SOCIMI, S.A. correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, en el que se resumen los procedimientos de control interno de la Entidad en relación a la información financiera anual.

El Consejo de Administración es responsable de adoptar las medidas oportunas para garantizar razonablemente la implantación, mantenimiento y supervisión de un adecuado sistema de control interno, así como del desarrollo de mejoras de dicho sistema y de la preparación y establecimiento del contenido de la información relativa al SCIIF incluida dentro del apartado F) del Informe Anual de Gobierno Corporativo (IAGC) adjunto.

En este sentido, hay que tener en cuenta que, con independencia de la calidad del diseño y operatividad del sistema de control interno adoptado por la Entidad en relación a la información financiera anual, éste sólo puede permitir una seguridad razonable, pero no absoluta, en relación con los objetivos que persigue, debido a las limitaciones inherentes a todo sistema de control interno.

En el curso de nuestro trabajo de auditoría de las cuentas anuales y conforme a las Normas Técnicas de Auditoría, nuestra evaluación del control interno de la Entidad ha tenido como único propósito el permitirnos establecer el alcance, la naturaleza y el momento de realización de los procedimientos de auditoría de las cuentas anuales de la Entidad. Por consiguiente, nuestra evaluación del control interno, realizada a efectos de dicha auditoría de cuentas, no ha tenido la extensión suficiente para permitirnos emitir una opinión específica sobre la eficacia de dicho control interno sobre la información financiera anual regulada.

A los efectos de la emisión de este informe, hemos aplicado exclusivamente los procedimientos específicos descritos a continuación e indicados en la Guía de Actuación sobre el Informe del auditor referido a la Información relativa al Sistema de Control Interno sobre la Información Financiera de las entidades cotizadas, publicada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores en su página web, que establece el trabajo a realizar, el alcance mínimo del mismo, así como el contenido de este informe. Como el trabajo resultante de dichos procedimientos tiene, en cualquier caso, un alcance reducido y sustancialmente menor que el de una auditoría o una revisión sobre el sistema de control interno, no expresamos una opinión sobre la efectividad del mismo, ni sobre su diseño y su eficacia operativa, en relación a la información financiera anual de la Entidad correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 que se describe en la información relativa al SCIIF incluida dentro del apartado F) del Informe Anual de Gobierno Corporativo (IAGC) adjunto. En consecuencia, si hubiéramos aplicado procedimientos adicionales a los determinados por la citada Guía o realizado una auditoría o una revisión sobre el sistema de control interno en relación a la información financiera anual regulada, se podrían haber puesto de manifiesto otros hechos o aspectos sobre los que les habríamos informado.

Asimismo, dado que este trabajo especial no constituye una auditoría de cuentas ni se encuentra sometido a la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, no expresamos una opinión de auditoría en los términos previstos en la citada normativa.

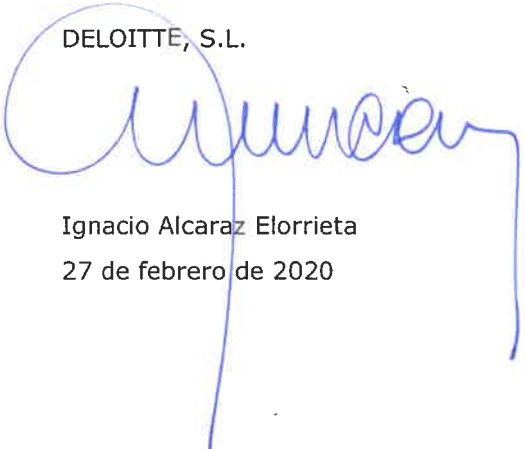
Se relacionan a continuación los procedimientos aplicados:

1. Lectura y entendimiento de la información preparada por la entidad en relación con el SCIIF – información de desglose incluida en el Informe de Gestión – y evaluación de si dicha información aborda la totalidad de la información requerida que seguirá el contenido mínimo descrito en el apartado F, relativo a la descripción del SCIIF, del modelo de IAGC según se establece en la Circular nº 5/2013 de 12 de junio de 2013 de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV), posteriormente modificada por la Circular nº 7/2015 de 22 de diciembre de 2015 de la CNMV y la Circular 2/2018 de 12 de junio de la CNMV (en adelante, las Circulares de la CNMV).
2. Preguntas al personal encargado de la elaboración de la información detallada en el punto 1 anterior con el fin de: (i) obtener un entendimiento del proceso seguido en su elaboración; (ii) obtener información que permita evaluar si la terminología utilizada se ajusta a las definiciones del marco de referencia; (iii) obtener información sobre si los procedimientos de control descritos están implantados y en funcionamiento en la Entidad.
3. Revisión de la documentación explicativa soporte de la información detallada en el punto 1 anterior, y que comprenderá, principalmente, aquella directamente puesta a disposición de los responsables de formular la información descriptiva del SCIIF. En este sentido, dicha documentación incluye los informes preparados por la función de auditoría interna, Alta Dirección y otros especialistas internos o externos en sus funciones de soporte a la Comisión de Auditoría y Control.
4. Comparación de la información detallada en el punto 1 anterior con el conocimiento del SCIIF de la Entidad obtenido como resultado de la aplicación de los procedimientos realizados en el marco de los trabajos de la auditoría de cuentas anuales.
5. Lectura de actas de reuniones del Consejo de Administración, Comisión de Auditoría y Control y otras comisiones de la Entidad a los efectos de evaluar la consistencia entre los asuntos en ellas abordados en relación al SCIIF y la información detallada en el punto 1 anterior.
6. Obtención de la carta de manifestaciones relativa al trabajo realizado adecuadamente firmada por los responsables de la preparación y formulación de la información detallada en el punto 1 anterior.

Como resultado de los procedimientos aplicados sobre la Información relativa al SCIIF no se han puesto de manifiesto inconsistencias o incidencias que puedan afectar a la misma.

Este informe ha sido preparado exclusivamente en el marco de los requerimientos establecidos por el artículo 540 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital y por las circulares de la CNMV de la Comisión Nacional del Mercado de Valores a los efectos de la descripción del SCIIF en los Informes Anuales de Gobierno Corporativo.

DELOITTE, S.L.



Ignacio Alcaraz Elorrieta

27 de febrero de 2020

FICHERO ADJUNTO PARA COMPLETAR LA INFORMACIÓN DE LOS APARTADOS SIGUIENTES DEL INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO, INFORME ESTADÍSTICO (C.1.39, C.2.1, D.2):

C.1.39 Identifique de forma individualizada, cuando se refiera a consejeros, y de forma agregada en el resto de casos e indique, de forma detallada, los acuerdos entre la sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones, cláusulas de garantía o blindaje, cuando éstos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación contractual llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición u otro tipo de operaciones.

Número de beneficiarios	
Tipo de beneficiario	Descripción del acuerdo
Consejeros Ejecutivos (D. Ismael Clemente Orrego y D. Miguel Ollero Barrera) y Directivos	Los contratos vigentes con los Consejeros ejecutivos recogen una indemnización para el supuesto de terminación de su relación con la Sociedad derivada de (i) La separación o cese de su cargo de Consejero ejecutivo sin causa. Se entenderá que existe causa cuando dicha separación o cese se deba a (a) un quebrantamiento o incumplimiento grave de deberes y obligaciones legales que le corresponden, o (b) la realización de alguna actuación u omisión que cause graves daños a la Sociedad, y siempre que, en ambos casos, la concurrencia de dicha causa hubiera sido declarada por un tribunal competente. (ii) Una extinción a instancias del Consejero ejecutivo motivada por una modificación sustancial en sus condiciones de prestación de servicios que redunden notoriamente en perjuicio de su formación profesional, en menoscabo de su dignidad, o sean decididas con grave transgresión de la buena fe, por parte de la Sociedad. Constituirá una modificación sustancial la exclusión del Consejero ejecutivo de la actual Política de Remuneraciones, el LTIP 2017-2019, así como la revocación de la eficacia de la política o LTIP por parte de la Junta General. Por el contrario, no se considerará una modificación

sustancial la aprobación de políticas futuras que (i) fueran económicamente menos favorables, (ii) no contemplen retribuciones variables similares al sistema de incentivos monetarios a corto plazo ("STIP") o (iii) decisiones futuras de la Sociedad de no aprobar planes de incentivos a largo plazo similares al LTIP.

- (iii) Una extinción a instancias del Consejero ejecutivo motivada por haber acontecido un cambio de control (entendido cambio de control en los términos regulados en la normativa de ofertas públicas de adquisición de acciones), siempre que la extinción se produzca dentro de los tres meses siguientes a que acontezca el cambio de control.

El Consejero ejecutivo tendrá derecho a percibir en concepto de indemnización, y siempre que el pago no comprometa la solvencia de la Sociedad.

- (i) En los supuestos (i) y (ii), una cantidad equivalente al resultado de multiplicar por dos la Retribución Fija y la Retribución Variable concedida al Consejero ejecutivo en el periodo de los últimos doce meses anteriores al cese.
- (ii) En el supuesto (iii) una cantidad equivalente a la suma de la Retribución Fija y la Retribución Variable concedida concedido al Consejero ejecutivo en el periodo de los últimos doce meses anteriores al cese

De las referidas cantidades, un importe equivalente a seis mensualidades de la Retribución Fija se abonará en concepto de contraprestación económica por la obligación de no competencia postcontractual.

Con uno de los altos directivos, existen pactadas indemnizaciones para el supuesto de terminación de su relación con la Sociedad derivada de:

- i. Una extinción unilateral a instancias de la Compañía, salvo que dicha extinción esté basada en el incumplimiento grave y culpable del Directivo en los términos

contemplados en el artículo 11.2 del Real Decreto 1382/1985.

- ii. Una extinción a instancias del Directivo motivada por una modificación sustancial en sus condiciones de prestación de servicios que redunden notoriamente en perjuicio de su formación profesional, en menoscabo de su dignidad, o sean decididas con grave transgresión de la buena fe, por parte de la Sociedad. Constituirá una modificación sustancial a estos efectos la exclusión del Directivo de la actual Política de Remuneraciones, incluido el Plan 2017-2019, así como la revocación de la eficacia de los mismos por parte de la Junta General; sin embargo, no se considerará una modificación sustancial a estos efectos la aprobación de políticas futuras que fueran económicamente menos favorables, que no contemplen retribuciones variables similares al sistema de incentivos monetarios a corto plazo ("STIP") o decisiones futuras de la Sociedad de no aprobar planes de incentivos a largo plazo similares al LTIP;
- iii. Una extinción a instancias del Directivo motivada por haber acontecido un cambio de control (entendido cambio de control en los términos regulados en la normativa de ofertas públicas de adquisición de acciones), siempre que la extinción se produzca dentro de los tres meses siguientes a que acontezca el cambio de control.

El Directivo tendrá derecho a percibir en concepto de indemnización, siempre que el pago no comprometa la solvencia de la Sociedad, la cantidad equivalente a la indemnización aplicable a un trabajador con una relación laboral ordinaria, en función del supuesto extintivo de que se trate.

	En el supuesto de terminación de la relación laboral con la Sociedad a instancias del Directivo motivada por haber acontecido un cambio de control (entendido cambio de control en los términos regulados en la normativa de ofertas públicas de adquisición de acciones), siempre que la extinción se produzca dentro de los tres meses siguientes a que acontezca el cambio de control, se reconoce el derecho del Directivo a una indemnización equivalente a la correspondiente a un despido improcedente de un trabajador con relación laboral ordinaria. En todo caso, la indemnización máxima será la siguiente: i. En los supuestos (i) y (ii), una cantidad equivalente al resultado de multiplicar por 1,5 la Retribución Fija y la Retribución Variable concedida al Directivo en el periodo de los últimos doce meses anteriores al cese. ii. En el supuesto (iii) una cantidad equivalente al 50% de la suma de la Retribución Fija y Retribución Variable concedida al Directivo en el periodo de los últimos doce meses anteriores al cese. La indemnización que, en su caso, se abone, incluirá y absorberá la indemnización que legalmente le pudiese corresponder, de forma que ambas indemnizaciones no serán acumulables Con el resto de equipo directivo, diferentes a los consejeros ejecutivos y al citado alto directivo, el régimen de extinción de sus relaciones está sometido a lo recogido en el Estatuto de los Trabajadores y demás normativa de aplicación.

C.2.1 COMISION DE AUDITORÍA Y CONTROL

Explique las funciones que tiene atribuidas esta comisión, describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma y resuma sus actuaciones más importantes durante el ejercicio.

Explique las funciones, incluyendo, en su caso, las adicionales a las previstas legalmente, que tiene atribuidas esta comisión, y describa los

procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma. Para cada una de estas funciones, señale sus actuaciones más importantes durante el ejercicio y cómo ha ejercido en la práctica cada una de las funciones que tiene atribuidas, ya sea en la ley o en los estatutos u otros acuerdos sociales.

La regulación de la Comisión, con carácter adicional a la establecida por la legislación vigente, se recoge en los Estatutos Sociales, en el Reglamento del Consejo de Administración de la Sociedad, y más específicamente, en el **Reglamento de la Comisión de Auditoría y Control**, aprobado por el Consejo de Administración, con fecha 30 de enero de 2018, previa propuesta de la propia Comisión de Auditoría y Control.

Dicho Reglamento de la Comisión, incorpora todos los aspectos incluidos en las recomendaciones de la **Guía Técnica 3/2017 de la Comisión Nacional del Mercado de Valores sobre Comisiones de Auditoría de Entidades de Interés Público**.

Toda la referida normativa interna de MERLIN (Estatutos Sociales, Reglamento del Consejo de Administración y Reglamento de la Comisión de Auditoría y Control) se encuentran a disposición de cualquier interesado en la página web corporativa (<http://www.merlinproperties.com/gobierno-corporativo/normativa-de-gobierno-corporativo/>).

Por lo que respecta a su composición, y conforme a lo establecido en los artículos 12 y 13 del Reglamento de la Comisión de Auditoría y Control, la Comisión se compondrá de un mínimo de tres (3) y un máximo de cinco (5) miembros, que **serán en su totalidad consejeros no ejecutivos y en su mayoría independientes**; dichos miembros serán nombrados por el Consejo de Administración, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. En la propuesta y nombramiento de sus miembros, se procurará la diversidad en su composición, en particular en lo relativo a género, experiencia profesional, competencias y conocimientos sectoriales.

Los miembros de la Comisión, en tanto miembros del Consejo de Administración, deben tener la experiencia y conocimientos en ámbitos de gestión, económicos, financieros y empresariales necesarios en todo buen consejero. Adicionalmente, la Comisión en su conjunto, deberá tener los conocimientos técnicos pertinentes en relación con el sector de actividad al que pertenece Sociedad; y al menos uno de los miembros de la Comisión deberá ser designado teniendo igualmente en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o en ambas.

De manera adicional a lo anterior, en la propuesta y nombramiento de los miembros y cargos de la Comisión de Auditoría y Control, la Comisión de Nombramientos y el Consejo de Administración procurarán que el Presidente de la Comisión tenga los conocimientos, aptitudes y experiencia adecuados a las funciones que esté llamado a desempeñar en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos; los miembros de la Comisión en su conjunto tengan aptitudes en materia financiera y de control interno; y que al menos uno de los miembros de la Comisión tenga experiencia en tecnologías de la información (IT), entre otras razones, al objeto de propiciar una supervisión eficiente de los sistemas internos de control y gestión de los riesgos, los cuales utilizan, generalmente, aplicaciones informáticas complejas, y de poder evaluar adecuadamente nuevos riesgos emergentes, como el de ciberseguridad.

El Presidente de la Comisión de Auditoría y Control, cargo que en todo caso recaerá en un Consejero Independiente, será nombrado entre sus miembros y deberá ser sustituido cada cuatro (4), pudiendo ser reelegido una vez transcurrido el plazo de un (1) año desde su cese, sin perjuicio de su continuidad o reelección como miembro de la Comisión.

La Comisión de Auditoría y Control, conforme a lo establecido en el artículo 17 de su Reglamento, antes del comienzo de cada ejercicio, aprobará un plan anual de trabajo que contemple, los objetivos específicos en relación con cada una de las funciones que tiene encomendadas, la organización de la información y el orden del día de las reuniones u otras vías de comunicación periódica con los directivos de la Sociedad, el responsable de la dirección de auditoría interna y el auditor de cuentas externo y la formación que se considere oportuna para el correcto desempeño de las funciones de la Comisión.

En este sentido, la Comisión ha desarrollado sus funciones durante el ejercicio de acuerdo con el “**Calendario de trabajo para el ejercicio 2019**”, aprobado por la Comisión en el mes de diciembre de 2018 y ha aprobado el “**Calendario de trabajo para el ejercicio 2020**” en su sesión de 11 de diciembre de 2019.

En cualquier caso, la Comisión se convocará y reunirá, como mínimo, con una periodicidad trimestral, a fin de revisar la información financiera periódica que, de conformidad con la normativa en vigor, el Consejo de Administración haya de remitir a las autoridades bursátiles, así como la información que el Consejo de Administración haya de aprobar e incluir dentro de su documentación pública anual.

En dichas reuniones se contará con la asistencia del Director de Auditoría Interna y, cuando emita algún informe de revisión, la del auditor de cuentas externo. Al menos una parte de estas reuniones tendrá lugar sin la presencia de la dirección de la Sociedad, de forma que puedan discutirse exclusivamente con ellos las cuestiones específicas que surjan de las revisiones realizadas.

Así mismo, la Comisión podrá contar con la colaboración y contratación de servicios externos y asesoramiento y recabar cualquier tipo de información o documentación de que disponga la Sociedad relativa a las cuestiones que son competencia de la Comisión y que considere necesaria para el cumplimiento de sus funciones.

Las funciones de la Comisión se encuentran detalladas en los artículos 5 a 10 del Reglamento específico de la Comisión de Auditoría y Control. A continuación, se resumen sus principales competencias:

- (i) Aprobar la Política que determine el procedimiento para la selección y contratación y las relaciones con el auditor externo, así como las circunstancias que pudieran afectar a su independencia y los instrumentos para dotar a dichas relaciones de la debida transparencia.
- (ii) Elevar al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General de Accionistas, la propuesta de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor de cuentas externo, así como sus condiciones de contratación y, en su caso, su revocación o no renovación.
- (iii) Recibir anualmente del auditor de cuentas externo la declaración de su independencia, así como la información de los servicios adicionales de cualquier clase prestados y los correspondientes honorarios percibidos por él o por las personas o entidades

vinculados a él, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación sobre auditoría de cuentas.

- (iv) Emitir anualmente, con carácter previo a la emisión del informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión sobre si la independencia del auditor de cuentas externo resulta comprometida.
- (v) Revisar con el auditor de cuentas externo las principales incidencias detectadas durante de la auditoría, contrastarlas con la opinión de la dirección, verificando que se han solventado y, en su defecto, comprender por qué no, y realizar un seguimiento de las recomendaciones del auditor de cuentas externo.
- (vi) Analizar con el auditor de cuentas externo las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría y presentar recomendaciones o propuestas al Consejo de Administración y el correspondiente plazo para su seguimiento.
- (vii) Autorizar previamente los servicios distintos de la auditoría de cuentas que el auditor de cuentas externo (o la firma auditora a la que pertenezca) o las personas o entidades vinculadas a estos (de acuerdo con lo dispuesto en la legislación sobre auditoría de cuentas) vayan a prestar a las sociedades del grupo, en los términos previstos en la ley.
- (viii) Supervisar la correcta aplicación de los principios de contabilidad generalmente aceptados y las normas internacionales de información financiera que sean de aplicación y supervisar el proceso de elaboración y presentación de las cuentas anuales de la Sociedad y la información financiera periódica que, de conformidad con la normativa en vigor, la Sociedad deba suministrar a los mercados y a sus órganos de supervisión, así como su proceso de elaboración y publicación, informando al respecto al Consejo de Administración con carácter previo a su aprobación y presentado recomendaciones o propuestas dirigidas a salvaguardar su integridad.
- (ix) Revisar la claridad e integridad de toda la información financiera, y no financiera relacionada, que la entidad haga pública, como pueden ser los estados financieros, informe de gestión, informes de gestión y control de riesgos e informe anual de gobierno corporativo, debiendo asegurarse de que los Informes financieros semestrales y las declaraciones trimestrales de gestión se formulan con los mismos criterios contables que los Informes financieros anuales y, a tal fin, considerar la procedencia de una revisión limitada de los Informes financieros semestrales por el auditor de cuentas.
- (x) Supervisar el contenido de los informes de auditoría de cuentas y, en su caso, de los informes de revisión limitada de cuentas intermedias y demás informes preceptivos del auditor de cuentas externo, antes de su emisión, con la finalidad de evitar salvedades.
- (xi) Procurar, con la colaboración del departamento de auditoría interna, que la información financiera publicada en la página web de la Sociedad está permanentemente actualizada y coincide con la que ha sido formulada por los administradores de la Sociedad

y publicada, en su caso, cuando venga obligada a ello en la web de la CNMV.

- (xii) Aprobar la orientación y planes de trabajo de la dirección de auditoría interna y recibir información periódica sobre sus actividades. En la supervisión del plan de trabajo, la Comisión deberá verificar que en dicho plan se han considerado las principales áreas de riesgo, financiero y no financiero del negocio, y que se identifican y delimitan claramente sus responsabilidades a efectos de la adecuada coordinación con otras funciones de aseguramiento que puedan existir, como las unidades de gestión y control de riesgos, control de gestión, cumplimiento normativo y la auditoría externa.
- (xiii) Supervisar todo lo relativo a los distintos tipos de riesgo a los que se enfrenta la Sociedad, incluyendo riesgos financieros o económicos, pasivos contingentes, otros riesgos fuera de balance, operativos, medioambientales, tecnológicos, legales, sociales, políticos y reputacionales.
- (xiv) Fijar los niveles de riesgo que la Sociedad considere aceptables es una función ejecutiva de Consejo de Administración. Evaluar, al menos anualmente, la lista de los riesgos, financieros y no financieros, más significativos y el nivel de tolerancia establecido para cada uno a partir de la información proporcionada por la dirección, el responsable de la dirección de auditoría interna y, en su caso, la unidad de gestión y control de riesgos.
- (xv) Revisar los sistemas de control interno y gestión de riesgos de la Sociedad y en particular, el correcto diseño del sistema de control interno y gestión de la información financiera (SCIIF), para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y se den a conocer de forma adecuada.
- (xvi) Aprobar el plan de auditoría interna para la evaluación del SCIIF, y sus modificaciones, y recibir información periódica del resultado de su trabajo, así como del plan de acción para corregir las deficiencias observadas.
- (xvii) Mantener, al menos con carácter anual, una reunión con los responsables de las unidades de negocio en la que éstos expliquen las tendencias del negocio y los riesgos asociados, y reforzar la idea de que es a los responsables de las unidades de negocio a quienes corresponde de modo directo gestionar eficazmente los riesgos y la de que debe existir un responsable asignado para cada riesgo identificado.
- (xviii) Informar en la Junta General de accionistas sobre las cuestiones que se planteen en relación con aquellas materias que sean competencia de la Comisión, y, en particular, sobre el resultado de la auditoría, explicando cómo esta ha contribuido a la integridad de la información financiera y la función que la Comisión ha desempeñado en ese proceso.
- (xix) Informar en la Junta General de Accionistas sobre las cuestiones que se planteen en relación con aquellas materias que sean de su competencia.

- (xx) Proponer el nombramiento, y supervisar los servicios de los tasadores externos en relación con la valoración de los activos de la Sociedad.
- (xxi) Informar al Consejo de Administración sobre la creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, de las condiciones económicas e impacto contable y, en su caso, sobre la ecuación de canje de las operaciones de modificaciones estructurales y corporativas que proyecte realizar la Sociedad y de las operaciones con partes vinculadas.
- (xxii) Revisar el plan anual de actividades del Órgano de Cumplimiento Penal, así como el informe semestral de sus actividades para su posterior elevación al Consejo de Administración. Recibir información del Órgano de Cumplimiento Penal en relación con cualquier cuestión relevante relativa al cumplimiento normativo y la prevención y corrección de conductas ilegales o fraudulentas.
- (xxiii) Revisar, a través del Órgano de Control Interno las políticas y procedimientos internos de la Sociedad para comprobar su efectividad en la prevención del blanqueo de capitales y financiación del terrorismo e identificar eventuales políticas o procedimientos que sean más efectivos en la promoción de los más altos estándares éticos, para su elevación al Consejo de Administración.

La Comisión desempeña sus funciones con total independencia y con plena autonomía de funcionamiento, estando dirigida por su Presidente, al que le corresponde convocar las reuniones, proponer el orden de las cuestiones a tratar y requerir la asistencia de cualquier administrador, directivo o empleado de la Sociedad o del auditor externo de cuentas o de cualquier otro externo que resulte necesario para el desempeño de sus funciones.

La Comisión, durante el ejercicio 2019, se ha reunido en diecisiete (17) ocasiones (en particular, los días 29 de enero, 19 de febrero, 26 de febrero, 7 de marzo, 2 de abril, 10 de abril (se celebraron dos reuniones, una en el seno del consejo de administración), 10 de mayo, 4 de junio, 24 de junio, 22 de julio, 29 de julio, 13 de septiembre, 8 de octubre, 29 de octubre, 11 de noviembre y 11 de diciembre), todas ellas de manera presencial y en el domicilio social de la Sociedad, salvo una de las dos reuniones de 10 de abril que se celebró en el Auditorio Rafael del Pino, sito en Calle Rafael Calvo, 39A, y segunda reunión de 10 de abril que se celebró en el seno del Consejo de Administración.

Además de sus miembros, a las reuniones de la Comisión de Auditoría y Control han asistido empleados, directivos y consultores externos de la Sociedad, tales como D. Jon Navarro, D. Daniel González, D. Manuel García Casas, D. Francisco Rivas, los valoradores de CBRE Valuation Advisory, S.A., los valoradores de Savills Consultores Inmobiliarios, S.A. (Aguirre Newman), los valoradores de Jones Lang LaSalle (JLL), D. Enrique Romero, D. Fernando Lacadena, los representantes de PwC, D. Oscar Mata, D. Oscar Rivero, D. Enrique Rodríguez, D. Jaime de Vicente, D. Álvaro Ontañón, D. Juan Criado, los representantes de Jones Lang Lasalle, D. Miguel Oñate, D. Alberto Plaza, D. Javier Zarrabeitia, D. Fernando Ferrero y D. Fernando Díaz-Llanos, para tratar los puntos del orden del día a los que habían sido convocados.

Así mismo, el Auditor Externo ha asistido a 4 reuniones de la Comisión, 3 de ellas para informar de la presentación auditor de cuentas y borrador opinión, el informe especial a la comisión de auditoría durante la reunión de 26 de febrero, las principales conclusiones de la Revisión Limitada del primer semestre del 2019 durante la reunión de 29 de julio, el cierre preliminar del tercer trimestre de 2019, durante la reunión de 11 de diciembre, y en otra ocasión adicional para la actualización de normativa contable, legales y fiscal, dentro del plan de formación de la Comisión durante la reunión de 24 de junio.

Por último, los responsables de las tres firmas de tasación de activos inmobiliarios han asistido a dos reuniones de la Comisión para informar sobre el proceso de valoración de los activos de cara al cierre del ejercicio 2018 y respecto al cierre semestral de junio 2019, así como para la actualización de los procedimientos y metodologías de valoración de activos inmobiliarios, dentro del plan de formación de la Comisión.

Durante el ejercicio 2019 las actuaciones más importantes de esta Comisión han sido:

- (i) Elevado al Consejo de Administración diversos informes en relación a la presentación de los estados financieros individuales y consolidados correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2018, así como sobre la información financiera e informes de gestión, trimestrales y semestrales, exigidos (durante el ejercicio 2019) a la Sociedad, como sociedad cotizada, por la normativa de aplicación;
- (ii) Informado al Consejo de Administración sobre la auditoría externa llevada a cabo en relación al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2018, así como de las revisiones limitadas y preliminares llevadas a cabo por el auditor externo en relación a la información financiera del primer semestre y preliminar a cierre exigida a la Sociedad durante el ejercicio 2019.
- (iii) Expuesto al Consejo de Administración todos los trabajos encargados al auditor externo (Deloitte, S.L.) durante el año en curso y su análisis previo de la contratación en materia de independencia y compatibilidad de acuerdo a la Ley de Auditoría.
- (iv) Supervisado el trabajo de los servicios de los tasadores externos en relación a la valoración de los activos de la sociedad con carácter semestral, manteniéndose reuniones periódicas, analizando su rotación y proponiendo el nombramiento de nuevos tasadores para los activos en Portugal.
- (v) Tomada razón sobre las operaciones vinculadas, informando al Consejo de Administración para, en su caso, su aprobación.
- (vi) Tomado conocimiento e informado favorablemente al Consejo de Administración en lo concerniente a aspectos contables y fiscales sobre las operaciones corporativas del ejercicio 2019.
- (vii) Actualizado el Mapa de Riesgos 2019 de acuerdo con la metodología COSO-ERM 2017 y seguimiento periódico de los riesgos principales de negocio mediante la comparecencia de los responsables de las unidades de negocio junto con su explicación de las tendencias del negocio y los riesgos asociados.
- (viii) Analizado los riesgos que afectan a la Sociedad en materia de riesgos tecnológicos y de ciberseguridad, supervisando la ejecución del plan de formación y concienciación que se ha llevado a cabo durante el

	ejercicio 2019 y que ha abarcado a todos los empleados de la compañía.
(ix)	Revisado las políticas fiscales seguidas durante el ejercicio, antes de formular las cuentas anuales y de presentar el Impuesto de Sociedades, en cumplimiento de la Política Fiscal de MERLIN.
(x)	Supervisado la ejecución de los trabajos de auditoría interna dentro del marco de los sistemas de control interno y de acuerdo con el Plan Anual de actividades 2019 aprobado en la sesión de 12 de diciembre de 2018, haciendo seguimiento del cumplimiento, por parte de la dirección de la Sociedad, de sus recomendaciones.
(xi)	Revisado las actividades de los distintos órganos de control establecidos en la Sociedad para la supervisión y gestión de riesgos penales (Órgano de Control Penal) y en materia de prevención de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo (Órgano de Control Interno).
(xii)	Supervisado el funcionamiento del SCIIF, y a su vez, ha revisado los informes de auditoría interna sobre el mismo, revisando el Manual de SCIIF y el Manual de Políticas Contables del Grupo.
(xiii)	Verificado la evolución de los trabajos realizados por la dirección de la Sociedad en la adaptación a la nueva normativa de Protección de Datos, velando, en todo momento, por la implantación de sistemas de control que minimicen el riesgo de la vulnerabilidad de los derechos de los usuarios de los activos de la Sociedad.
(xiv)	Impulsado una mejora integral del Sistema de Gobierno Corporativo de la Sociedad, mediante la revisión del modelo existente con las nuevas exigencias sobre la Información No Financiera, aun no siendo aplicable a la Sociedad. En este sentido, la Comisión ha impulsado la aprobación por parte del Consejo de Administración, el 31 de julio de 2019, de una serie de políticas relativas al control interno, a la prevención de la corrupción y el fraude, relaciones con proveedores, relaciones con administraciones públicas, de protección de datos personales, entre otras.

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS

Observaciones
A pesar de la separación de la Comisión de Nombramientos y la Comisión de Retribuciones en dos comisiones separadas, las regulaciones de sus funciones en el Reglamento del Consejo de Administración se listaban de manera conjunta, con una atribución de funciones mediante referencia (en la cual se ha detectado la existencia de un error tipográfico). En el ejercicio 2020 el Consejo de Administración ha acordado modificar el Reglamento del Consejo de Administración para, además de corregir estos errores tipográficos, asignar en el Reglamento, de manera individual y clara, las funciones que corresponden y han venido ejerciendo durante el ejercicio 2019 cada una de las Comisiones.

Explique las funciones, incluyendo, en su caso, las adicionales a las previstas legalmente, que tiene atribuidas esta comisión, y describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma. Para cada una de estas funciones, señale sus actuaciones más importantes durante el ejercicio y cómo ha ejercido en la práctica cada una de las funciones que tiene atribuidas, ya sea en la ley o en los estatutos u otros acuerdos sociales.

Durante el ejercicio 2019 las funciones atribuidas a esta comisión han sido las siguientes:

- 1) evaluar las competencias, conocimientos y experiencia que deben concurrir en los miembros del Consejo de Administración. A estos efectos, definirá las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante y evaluará el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar eficazmente su cometido;
- 2) elevar al Consejo de Administración las propuestas de nombramiento, reelección o separación de consejeros independientes para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la Junta General de Accionistas, así como las propuestas para la reelección o separación de dichos consejeros por la Junta General de Accionistas; informar las propuestas de nombramiento de los restantes consejeros para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la Junta General de Accionistas, así como las propuestas para su reelección o separación por la Junta General de Accionistas;
- 3) informar el nombramiento del Presidente, Vicepresidentes, Secretario y Vicesecretario del Consejo de Administración;
- 4) informar las propuestas de nombramiento de los miembros de la Comisión de Auditoría y Control;
- 5) informar al Consejo de Administración del desempeño de las funciones del Presidente;
- 6) examinar u organizar la sucesión del Presidente del Consejo de Administración y, de existir, del Consejero Delegado de la Sociedad, y, en su caso formular propuestas al Consejo de administración para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y planificada;
- 7) informar las propuestas de nombramiento y cese de los miembros del equipo directivo y las condiciones básicas de sus contratos;
- 8) establecer un objetivo de representación para el sexo menos representado en el consejo de administración y elaborar orientaciones sobre cómo alcanzar dicho objetivo;
- 9) informar al Consejo de Administración sobre las cuestiones de diversidad de género;
- 10) la coordinación del proceso de reporte de la información no financiera y sobre diversidad, conforme a la normativa aplicable y a los estándares internacionales de referencia;
- 11) establecer y supervisar un programa anual de evaluación y revisión continua de la cualificación, formación y, en su caso, independencia, así

como el mantenimiento de las condiciones de honorabilidad, idoneidad, solvencia, competencia, disponibilidad y compromiso con su función, necesarias para el ejercicio del cargo Consejero y de miembro de una determinada comisión, y proponer al Consejo de Administración las medidas que considere oportunas al respecto, pudiendo recabar cualquier información o documentación que estime necesaria u oportuna al efecto;

- 12) velar por que, al proveerse nuevas vacantes o al nombrar nuevos Consejeros, los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que puedan implicar discriminación alguna y, en particular, que no obstaculicen la selección de consejeras;
- 13) considerar las sugerencias que le hagan llegar el Presidente, los miembros del Consejo, los directivos o los accionistas de la Sociedad (común con la Comisión de Retribuciones);
- 14) establecer y supervisar el mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considerara apropiado, de forma anónima, las irregularidades de especial trascendencia, en especial las de naturaleza financiera y contable, que adviertan en el seno de la empresa;
- 15) supervisar el cumplimiento de los códigos internos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo;
- 16) evaluar de forma periódica la adecuación del sistema de gobierno corporativo de la Sociedad, con el fin de que cumpla su misión de promover el interés social y tenga en cuenta los legítimos intereses de los grupos de interés;
- 17) la supervisión y evaluación de los procesos de relación con los distintos grupos de interés;
- 18) supervisar la estrategia y prácticas de responsabilidad social corporativa, evaluando su grado de cumplimiento, y velar por que la política de responsabilidad social corporativa esté orientada a la creación de valor;
- 19) en relación con las obligaciones de gobierno corporativo de la Sociedad:
 - a) revisar periódicamente la normativa interna de gobierno corporativo de la Sociedad y proponer al Consejo, para su aprobación o elevación a la Junta General de accionistas, según corresponda, las modificaciones y actualizaciones que contribuyan a su desarrollo y mejora continua;
 - b) impulsar la estrategia de gobierno corporativo de la Sociedad;
 - c) supervisar el cumplimiento de los requerimientos legales y de la normativa interna de gobierno corporativo de la Sociedad;
 - d) conocer, impulsar, orientar y supervisar la actuación de la Sociedad en materia de responsabilidad social corporativa y sostenibilidad e informar sobre la misma al Consejo o, en su caso, a la Comisión Ejecutiva;
 - e) conocer, impulsar, orientar y supervisar la actuación de la Sociedad en materia de reputación corporativa e informar sobre la misma al Consejo o, en su caso, a la Comisión Ejecutiva;
 - f) informar, con carácter previo a su aprobación, el informe anual de gobierno corporativo de la Sociedad, recabando para ello los

informes de la Comisión de Auditoría y Control en relación con los apartados de dicho informe que sean propios de sus competencias.

- 20) cualesquiera otras que le sean atribuidas en virtud de los Estatutos Sociales, del presente Reglamento y de la ley y demás normativa aplicable a la Sociedad (común con la Comisión de Retribuciones).

Durante el ejercicio 2019 las actuaciones más importantes de esta Comisión han sido:

- (i) proponer que el consejo continúe fijado en 12 miembros, reeligiendo a los consejeros cuyo mandato finalizaba en el ejercicio 2019; en el marco de lo anterior
 - (a) proponer la reelección de Dña. Pilar Cavero Mestre y D. Juan María Aguirre Gonzalo como consejeros independientes de la Sociedad;
 - (b) informar la reelección de D. Javier García Carranza Benjumea y Dña. Francisca Ortega Hernández-Agero como consejeros dominicales
- (ii) proponer la modificación del Reglamento del Consejo de Administración para su adecuación a la nueva estructura de la Comisión de Nombramientos y la Comisión de Retribuciones y a las modificaciones de estatutos aprobadas en la Junta General Ordinaria de 7 de mayo de 2018 y limitar la posibilidad de que los consejeros ejecutivos formen parte de otros consejos de administración de sociedades cotizadas, salvo dispensa expresa del consejo de administración;
- (iii) proponer el establecimiento de una política general interna por la que los consejeros ejecutivos tengan como limitación adicional, no poder formar parte de más de un consejo de administración y que su categoría en el mismo sea únicamente la de consejero independiente;
- (iv) informar en relación a la información sobre diversidad que preceptúa el Real Decreto-ley 18/2017, de 24 de noviembre, en materia de información no financiera y diversidad; y el cumplimiento de la política de selección de Consejeros;
- (v) la aprobación de la Memoria de la Comisión en relación con las actividades llevadas a cabo durante el ejercicio 2018;
- (vi) la aprobación del Informe de Autoevaluación de la Comisión de Nombramientos durante el ejercicio 2018;
- (vii) la aprobación del Informe de Evaluación del Consejo, su Presidente y Comisiones; y
- (viii) la aprobación del nombramiento del Sr. Emilio Novela Berlín como presidente de la Comisión de Nombramientos.

COMISIÓN DE RETRIBUCIONES

Observaciones
A pesar de la separación de la Comisión de Nombramientos y la Comisión de Retribuciones en dos comisiones separadas, las regulaciones de sus funciones en el Reglamento del Consejo de Administración se listaban de manera conjunta, con una atribución de funciones mediante referencia (en la cual se ha detectado la existencia de un error tipográfico). En el ejercicio 2020 el Consejo de Administración ha acordado modificar el Reglamento del Consejo de Administración para, además de corregir estos errores tipográficos, asignar en el Reglamento, de manera individual y clara, las funciones que corresponden y han venido ejerciendo durante el ejercicio 2019 cada una de las Comisiones.

Explique las funciones, incluyendo, en su caso, las adicionales a las previstas legalmente, que tiene atribuidas esta comisión, y describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma. Para cada una de estas funciones, señale sus actuaciones más importantes durante el ejercicio y cómo ha ejercido en la práctica cada una de las funciones que tiene atribuidas ya sea en la ley o en los estatutos u otros acuerdos sociales.

Durante el ejercicio 2019 las funciones atribuidas a esta comisión han sido las siguientes: 1) considerar las sugerencias que le hagan llegar el Presidente, los miembros del Consejo, los directivos o los accionistas de la Sociedad (común con la Comisión de Nombramientos); 2) proponer al Consejo de Administración la política de retribuciones de los Consejeros y de los directores generales o de quienes desarrollen sus funciones de alta dirección bajo la dependencia directa del Consejo, de Comisiones ejecutivas o de Consejeros delegados, así como la retribución individual de los Consejeros ejecutivos y de las demás condiciones de sus contratos, velando por su observancia; 3) analizar, formular y revisar periódicamente los programas de retribución, ponderando su adecuación y sus rendimientos, proponiendo su modificación o actualización; 4) velar por la observancia de la política retributiva establecida por la Sociedad; 5) asistir al Consejo en la elaboración del informe sobre la política de retribuciones de los Consejeros y elevar al Consejo cualesquiera otros informes sobre retribuciones previstos en el presente Reglamento y en los Estatutos Sociales de la Sociedad; 6) informar, con carácter previo a su aprobación, el informe anual de gobierno corporativo de la Sociedad, recabando para ello los informes de la Comisión de Auditoría y Control en relación con los apartados de dicho informe que sean propios de sus competencias cualesquiera otras que le sean atribuidas en virtud de los Estatutos Sociales, del presente Reglamento y de la ley y demás normativa aplicable a la Sociedad.

Durante el ejercicio 2019 las actuaciones más importantes de esta Comisión han sido:

(i) informar en relación a:

- (a) la asignación de acciones correspondientes al MSP 2016;
- (b) el importe de los sueldos fijos (así como las variaciones propuestas) y variables (STIP) aplicables al equipo directivo, incluyendo consejeros ejecutivos;
- (c) las cuotas de LTIP a asignar, así como sus beneficiarios;
- (d) la modificación de la remuneración de los consejeros externos y miembros de las comisiones y la correspondiente modificación de la Política de Remuneraciones (con la emisión del correspondiente informe);
- (e) el Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros;
- (f) el Informe Anual de Gobierno Corporativo en aspectos de su competencia;

(ii) Aprobar:

- (a) la contratación de KPMG como asesor en el proceso de elaboración de la nueva política de remuneraciones;
- (b) la Memoria de Actividades de la comisión en relación con el año 2018; y
- (c) el Informe de autoevaluación de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y la Comisión de Retribuciones durante el ejercicio 2018.

(iii) Llevado a los trabajos necesarios para la preparación de la nueva política de remuneraciones de los consejeros.

D.2 Detalle aquellas operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo, y los accionistas significativos de la sociedad:

Se completa la información con la siguiente tabla:

Nombre o denominación social del accionista significativo	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
Tesorería				
Banco Santander, S.A.	Filiales	SalDOS de tesorería	SalDOS en cuentas corrientes y depósitos	53.609,42
Banco Santander, S.A.	Merlin Properties, SOCIMI	SalDOS de tesorería	SalDOS en cuentas corrientes y depósitos	22.439,16
Banco Santander, S.A.	Pº Comer. Carlos III	SalDOS de tesorería	SalDOS en cuentas corrientes y depósitos	6,77

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

Fecha fin del ejercicio de referencia: [31/12/2019]

CIF: [A86977790]

Denominación Social:

[**MERLIN PROPERTIES, SOCIMI, S.A.**]

Domicilio social:

[PASEO DE LA CASTELLANA, 257 MADRID]

A. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

A.1. Complete el siguiente cuadro sobre el capital social de la sociedad:

Fecha de última modificación	Capital social (€)	Número de acciones	Número de derechos de voto
26/10/2016	469.770.750,00	469.770.750	469.770.750

Indique si existen distintas clases de acciones con diferentes derechos asociados:

[] Sí
[✓] No

A.2. Detalle los titulares directos e indirectos de participaciones significativas a la fecha de cierre del ejercicio, excluidos los consejeros:

Nombre o denominación social del accionista	% derechos de voto atribuidos a las acciones		% derechos de voto a través de instrumentos financieros		% total de derechos de voto
	Directo	Indirecto	Directo	Indirecto	
BLACKROCK INC	0,00	3,14	0,00	0,85	3,99
INVESCO LIMITED	0,00	1,01	0,00	0,00	1,01
BANCO SANTANDER, S.A.	16,70	5,57	0,00	0,00	22,27

Detalle de la participación indirecta:

Nombre o denominación social del titular indirecto	Nombre o denominación social del titular directo	% derechos de voto atribuidos a las acciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	% total de derechos de voto
BLACKROCK INC	INVESTED MANAGERS AND DELEGATED INVESTMENT MANAGERS (UNDER CONTROL BLACKROCK)	3,14	0,00	3,14
INVESCO LIMITED	INVESCO AVISERS INC, INVESCO A. MANAG. LTD, INVESCO P. CAP. MANAG. LLC E	1,01	0,00	1,01

Nombre o denominación social del titular indirecto	Nombre o denominación social del titular directo	% derechos de voto atribuidos a las acciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	% total de derechos de voto
	INVESCO A. M. D. GMBH			
BANCO SANTANDER, S.A.	CARTERA MOBILIARIA, SA SICAV, LURI 6 SA, ALTAMIRA SANTANDER REAL ESTATE SA Y TITULOS DE RENTA FIJA,	5,57	0,00	5,57

A.3. Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo de administración de la sociedad, que posean derechos de voto sobre acciones de la sociedad:

Nombre o denominación social del consejero	% derechos de voto atribuidos a las acciones		% derechos de voto a través de instrumentos financieros		% total de derechos de voto	% derechos de voto que <u>pueden ser transmitidos</u> a través de instrumentos financieros	
	Directo	Indirecto	Directo	Indirecto		Directo	Indirecto
DOÑA MARÍA LUISA JORDÁ CASTRO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DOÑA FERNANDO JAVIER ORTIZ VAAMONDE	0,01	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,00
DON ISMAEL CLEMENTE ORREGO	0,25	0,00	0,00	0,00	0,25	0,00	0,00
DOÑA JAVIER GARCIA-CARRANZA BENJUMEA	0,00	0,02	0,00	0,00	0,02	0,00	0,00
DON MIGUEL OLLERO BARRERA	0,25	0,00	0,00	0,00	0,25	0,00	0,00
DON JOHN GOMEZ HALL	0,02	0,00	0,00	0,00	0,02	0,00	0,00
DON JUAN MARÍA AGUIRRE GONZALO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DON G. DONALD JOHNSTON III	0,01	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,00
DOÑA FRANCISCA ORTEGA HERNÁNDEZ-AGERO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Nombre o denominación social del consejero	% derechos de voto atribuidos a las acciones		% derechos de voto a través de instrumentos financieros		% total de derechos de voto	% derechos de voto que pueden ser transmitidos a través de instrumentos financieros	
	Directo	Indirecto	Directo	Indirecto		Directo	Indirecto
DON EMILIO NOVELA BERLIN	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

% total de derechos de voto en poder del consejo de administración	0,57

Detalle de la participación indirecta:

Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación social del titular directo	% derechos de voto atribuidos a las acciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	% total de derechos de voto	% derechos de voto que pueden ser transmitidos a través de instrumentos financieros
DOÑA JAVIER GARCIA-CARRANZA BENJUMEA	ALDER PROPERTY, S.L.	0,02	0,00	0,02	0,00

A.7. Indique si han sido comunicados a la sociedad pactos parasociales que la afecten según lo establecido en los artículos 530 y 531 de la Ley de Sociedades de Capital. En su caso, descríbalos brevemente y relacione los accionistas vinculados por el pacto:

[☒] Sí
[☐] No

Intervinientes del pacto parasocial	% de capital social afectado	Breve descripción del pacto	Fecha de vencimiento del pacto, si la tiene
BANCO POPULAR ESPAÑOL, S.A., BANCO SANTANDER, S.A., BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.	22,27	Con anterioridad existió un pacto por el que Banco Santander, S.A., Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. y Banco Popular Español, S.A. se comprometían a no transmitir acciones o derechos de voto de Merlin Properties, SOCIMI, S.A. durante un periodo de seis (6) meses a contar desde la inscripción de la escritura de escisión de Metrovacesa, S.A., es decir, desde el 26 de octubre de 2016. Dicho pacto estuvo vigente durante 4 meses del ejercicio 2017. El pacto sigue vigente en lo relativo a venta de paquetes de acciones	No establecido, salvo en lo indicado.

Intervinientes del pacto parasocial	% de capital social afectado	Breve descripción del pacto	Fecha de vencimiento del pacto, si la tiene
		superiores al 2% del capital social en el sentido de recoger un procedimiento para una transmisión ordenada de dicha participación.	

Indique si la sociedad conoce la existencia de acciones concertadas entre sus accionistas. En su caso, descríbalas brevemente:

[] Sí
[√] No

A.8. Indique si existe alguna persona física o jurídica que ejerza o pueda ejercer el control sobre la sociedad de acuerdo con el artículo 5 de la Ley del Mercado de Valores. En su caso, identifíquela:

[] Sí
[√] No

A.9. Complete los siguientes cuadros sobre la autocartera de la sociedad:

A fecha de cierre del ejercicio:

Número de acciones directas	Número de acciones indirectas(*)	% total sobre capital social
5.077.369		1,08

(*) A través de:

Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de acciones directas
Sin datos	

A.11. Capital flotante estimado:

	%
Capital flotante estimado	73,16

A.14. Indique si la sociedad ha emitido valores que no se negocian en un mercado regulado de la Unión Europea.

☐ Sí
☒ No

B. JUNTA GENERAL

B.4. Indique los datos de asistencia en las juntas generales celebradas en el ejercicio al que se refiere el presente informe y los de los dos ejercicios anteriores:

	Datos de asistencia				
Fecha junta general	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia		Total
			Voto electrónico	Otros	
06/04/2016	0,17	54,96	0,00	4,12	59,25
De los que Capital flotante	0,00	17,13	0,00	4,12	21,25
15/09/2016	0,22	53,06	0,00	4,69	57,97
De los que Capital flotante	0,00	15,23	0,00	4,69	19,92
26/04/2017	3,19	71,66	0,00	3,74	78,59
De los que Capital flotante	2,76	43,17	0,00	3,74	49,67
07/05/2018	0,84	78,66	0,00	0,91	80,41
De los que Capital flotante	0,36	50,90	0,00	0,91	52,17
10/04/2019	1,81	75,65	0,00	0,91	78,37
De los que Capital flotante	1,24	48,67	0,00	0,91	50,82

B.5. Indique si en las juntas generales celebradas en el ejercicio ha habido algún punto del orden del día que, por cualquier motivo, no haya sido aprobado por los accionistas:

☐ Sí
☒ No

B.6. Indique si existe alguna restricción estatutaria que establezca un número mínimo de acciones necesarias para asistir a la junta general, o para votar a distancia:

☒ Sí
☐ No

Número de acciones necesarias para asistir a la junta general	500
Número de acciones necesarias para votar a distancia	

C. ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACION DE LA SOCIEDAD

C.1. Consejo de administración

C.1.1 Número máximo y mínimo de consejeros previstos en los estatutos sociales y el número fijado por la junta general:

Número máximo de consejeros	15
Número mínimo de consejeros	3
Número de consejeros fijado por la junta	12

C.1.2 Complete el siguiente cuadro con los miembros del consejo:

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Categoría del consejero	Cargo en el consejo	Fecha primer nombramiento	Fecha último nombramiento	Procedimiento de elección
DON EMILIO NOVELA BERLIN		Independiente	CONSEJERO	07/05/2018	07/05/2018	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DOÑA FRANCISCA ORTEGA HERNÁNDEZ-AGERO		Dominical	CONSEJERO	15/09/2016	10/04/2019	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DOÑA MARÍA LUISA JORDÁ CASTRO		Independiente	CONSEJERO	10/06/2014	07/05/2018	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DOÑA ANA MARÍA GARCÍA FAU		Independiente	CONSEJERO	06/06/2014	07/05/2018	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DOÑA PILAR CAVERO MESTRE		Independiente	CONSEJERO	15/09/2016	10/04/2019	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DOÑA FERNANDO JAVIER ORTIZ VAAMONDE		Independiente	CONSEJERO	06/06/2014	07/05/2018	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Categoría del consejero	Cargo en el consejo	Fecha primer nombramiento	Fecha último nombramiento	Procedimiento de elección
DON ISMAEL CLEMENTE ORREGO		Ejecutivo	VICEPRESIDENTE-CONSEJERO DELEGADO	27/05/2014	07/05/2018	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DOÑA JAVIER GARCIA-CARRANZA BENJUMEA		Dominical	PRESIDENTE	15/09/2016	10/04/2019	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON MIGUEL OLLERO BARRERA		Ejecutivo	CONSEJERO	27/05/2014	07/05/2018	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON JOHN GOMEZ HALL		Independiente	CONSEJERO	31/08/2015	07/05/2018	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON JUAN MARÍA AGUIRRE GONZALO		Independiente	CONSEJERO	15/09/2016	10/04/2019	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON G. DONALD JOHNSTON III		Independiente	CONSEJERO	11/06/2014	07/05/2018	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Número total de consejeros	12

Indique las bajas que, ya sea por dimisión, destitución o por cualquier otra causa, se hayan producido en el consejo de administración durante el periodo sujeto a información:

Nombre o denominación social del consejero	Categoría del consejero en el momento del cese	Fecha del último nombramiento	Fecha de baja	Comisiones especializadas de las que era miembro	Indique si la baja se ha producido antes del fin del mandato
Sin datos					

C.1.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo y su distinta categoría:

CONSEJEROS EJECUTIVOS		
Nombre o denominación social del consejero	Cargo en el organigrama de la sociedad	Perfil
DON ISMAEL CLEMENTE ORREGO	Vice-Presidente y Consejero Delegado	D. Ismael Clemente cuenta con una experiencia como profesional del sector inmobiliario de más de 20 años. Ha trabajado en Arthur Andersen Asesores Legales y Tributarios (actualmente Garrigues), Bankers Trust y en el grupo Deutsche Bank, como Director General, habiendo participado en transacciones con un volumen total aproximado de 5.000 millones de euros en toda la tipología de activos inmobiliarios. Entre ellas, cabe destacar la venta y leaseback de la cartera Tree, la mayor transacción inmobiliaria en Europa en 2009. Desde la salida a Bolsa de Merlin, ha liderado dos de las mayores operaciones del sector en España como son la adquisición de Testa y el acuerdo de integración de Metrovacesa, dos operaciones que han llevado a Merlin Properties a convertirse en una inmobiliaria líder en España con activos por un valor de más de 10.000 millones de euros y unas rentas brutas anuales de 465 millones de euros procedentes de alquileres. El Sr. Clemente es licenciado en Derecho y Administración de Empresas por ICADE (E-3), profesor en el programa MRE del Instituto de Empresa y miembro del Spanish Council del Urban Land Institute (ULI).
DON MIGUEL OLLERO BARRERA	Director General Corporativo y COO	D. Miguel Ollero cuenta con una experiencia como profesional del sector inmobiliario desde 2005. Ha trabajado en Arthur Andersen, FCC Construcción, Deutsche Bank M&A y en RREEF, como Director General. En RREEF participó en operaciones con un valor agregado de aproximadamente 4.000 millones de euros, desde inversiones Core hasta Opportunity, y en la posterior gestión de los activos adquiridos. Asimismo, desempeñó un papel fundamental en la estructuración y constitución de cinco vehículos de inversión para la Península Ibérica y Marruecos, en cooperación con la división de Private Wealth Management de Deutsche Bank. El Sr. Ollero es licenciado en Derecho y Administración de Empresas, con especialización en Finanzas, por ICADE (E-3).
Número total de consejeros ejecutivos		2
% sobre el total del consejo		16,67

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES		
Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento	Perfil
DOÑA FRANCISCA ORTEGA HERNÁNDEZ-AGERO	BANCO SANTANDER, S.A.	Comisiones a las que pertenece: Comisión de auditoría y control Formación: Dña. Francisca Ortega Hernández-Agero Es licenciada en Ciencias Económicas y Empresariales por CUNEF, y MBA por el IESE. Experiencia profesional: Dña. Francisca Ortega Hernández-Agero inicia carrera profesional en la Caja Naval de Crédito como Responsable del Departamento de Riesgos e Inversiones. En el año 1990 asume la Dirección Financiera de PBI Gestión Agencia de Valores, filial de Bearbull Internacional, siendo responsable también de la gestión de fondos de compañías extranjeras en España. En 1996 entra en Banco Central Hispano como responsable de Riesgos de Banca Corporativa pasando posteriormente, ya como Banco Santander a llevar el Área de Financiación de Adquisiciones y el Área de Seguimiento y Control de Gestión de Financiaciones Estructuradas. Desde el año 2009 es responsable del Departamento de grandes clientes de Banca Comercial dentro del Área de Reestructuraciones y Participaciones Corporativas, incorporando, a partir del 2018 la gestión de los clientes de Corporate Investment Banking en España y la coordinación de los clientes internacionales. Head of Global Credit Watch – Área de Reestructuraciones y Participaciones Corporativas. Nombramientos externos actuales: Actualmente es Consejera de PBI Gestión Agencia de Valores y consejera de Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (Sareb).
DOÑA JAVIER GARCIA-CARRANZA BENJUMEA	BANCO SANTANDER, S.A.	Comisiones a las que pertenece: Comisión de Nombramientos y Comisión de Retribuciones Formación: El Sr. García-Carranza es licenciado en Administración de Empresas por la Universidad Carlos III de Madrid. Experiencia profesional D. Javier Garcia-Carranza Benjumea es actualmente Responsable Global del Banco Santander del área de Reestructuraciones, Participaciones industriales, Situaciones Especiales, Ventas de Cartera y Nuevos Negocios Antes de unirse al Banco Santander en febrero de 2016, trabajó durante 17 años en Morgan Stanley en el área de principal investments, Banca de Inversión y Asesoramiento Inmobiliario siendo responsable de este negocio para Europa, Norte de Africa y Oriente Medio (EMEA) , con base en Londres, como Co-Head of the Real Estate investment banking business. Ha liderado operaciones de Fusiones y Adquisiciones (M&A) por más de \$125 Bn y transacciones de financiación de equity y deuda por más de \$100 mil millones. Nombramientos externos actuales Igualmente, pertenece a los consejos de Administración de Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria S.A (Sareb) (consejero y miembro de la comisión ejecutiva), Metrovacesa

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES		
Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento	Perfil
		S.A. (consejero), Quasar Investement 2017 S.L (Consejero) Landmark Iberia (Consejero), Santander España (Consejero) Santander México (Consejero), miembro de la Comisión Ejecutiva Global de Riesgos de Banco Santander S.A y Consejero en Deva Capital Holding Company S.L y Deva Capital Management Company S.L.

Número total de consejeros dominicales	2
% sobre el total del consejo	16,67

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES	
Nombre o denominación social del consejero	Perfil
DON EMILIO NOVELA BERLIN	Comisiones a las que pertenece: Comisión de nombramientos (de la que es presidente) Formación: Ingeniero Industrial por la Universidad Politécnica de Madrid. Experiencia profesional anterior: Ha desempeñado diversos puestos ejecutivos en sus más de 40 años de carrera profesional, ocupando puestos ejecutivos y perteneciendo a Consejos de Administración, Comités de Dirección y Consejos Asesores. Ha sido Subdirector General del Banco del Comercio, Director General Económico y Financiero de Repsol, Director General del Banco Central Hispano y Vicepresidente y Consejero Delegado de la inmobiliaria cotizada Vallehermoso desde 1999 y hasta 2003. Vicepresidente de Banco Banif. Fue consejero de, entre otras, Vallehermoso, Banco Urquijo, Mercedes Leasing, Cortefiel, Spanair, Union Fenosa y Blackrock Asset Management. Nombramientos externos actuales: Consejero Coordinador de Talgo y Presidente de su Comisión de Auditoría.
DOÑA MARÍA LUISA JORDÁ CASTRO	Comisiones a las que pertenece: Comisión de auditoría y control. Formación: Licenciada en Ciencias Empresariales; master en Dirección de Empresas por el Instituto de Empresa y por Centro Estudios Financieros (1985-1987) y Master en Digital Business por The Valley Business School (2016-2017) Curso de Business Angel por Deusto Business School Madrid (2018) Es Miembro del Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) y Miembro del Instituto de Consejeros y Administradores (ICA) Experiencia profesional: Ha desempeñado diversos puestos ejecutivos en sus 30 años de carrera profesional perteneciendo a los distintos Comités de Dirección, de Inversiones y de Auditoría. Ha sido Directora General Económico-Financiera en el Grupo Deoleo hasta febrero 2015, Directora de Auditoría Interna de SOS Corporación Alimentaria (ahora denominado Deoleo, S.A.), Directora de Auditoría Interna y Gobierno Corporativo en Metrovacesa, Directora de Finanzas e Inversiones en la Corporación Empresarial ONCE, Directora Económico-Financiera del Grupo Alimentos y Aceites S.A. Directora Económico-Financiera en Testa (anteriormente denominada Prima Inmobiliaria) y Grupo Ayco (anteriormente denominada Inmobiliaria Alcázar). Ha sido miembro del Consejo de Jazztel desde noviembre 2009 hasta marzo de 2016 y Vocal de la Comisión de Auditoría. Ha sido presidente de la

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES	
Nombre o denominación social del consejero	Perfil
	Comisión de Auditoría de Jazztel desde octubre 2011 a julio 2015. Ha sido miembro del Consejo de Administración y vocal de la Comisión de Auditoría y Control de Tubos Reunidos, S.A. desde mayo y junio de 2015, respectivamente hasta septiembre de 2016. Ha sido miembro de la Junta de Gobierno y vocal del Comité de Auditoría del Instituto de Consejeros y Administradores (ICA) desde junio de 2013 hasta diciembre 2016. Ha sido miembro del Consejo de Administración del Banco Europeo de Finanzas (filial 100 % Unicaja), siendo Presidente de la Comisión de Auditoría y Riesgos desde mayo 2018 hasta marzo 2019. Nombramientos externos actuales: Miembro del Consejo de Administración de Orange España, S.A. desde marzo 2016 y Vocal de la Comisión de Auditoría. Consejera independiente de Grupo Bimbo en México (sociedad cotizada) y Vocal de la Comisión de Auditoría y prácticas Societarias desde abril de 2016. Miembro del Consejo de Administración de Bankinter, y Vocal de la Comité de Riesgos y del Comité de Auditoría y Cumplimiento Normativo desde marzo de 2019. Miembro del Comité Técnico Asesor del Instituto de Auditores Internos de España desde septiembre de 2017 y presidente del Comité desde septiembre de 2019.
DOÑA ANA MARÍA GARCÍA FAU	Comisiones a las que pertenece: Comisión de auditoría y control. Formación Licenciada en Derecho y Empresariales por Universidad Pontificia Comillas, ICADE, (E-3, especialidad financiera) y tiene un MBA del Massachusetts Institute of Technology (Sloan, MIT). Experiencia profesional: Trabajó más de 20 años en compañías como McKinsey & Co., Goldman Sachs, Grupo Telefónica y Grupo Yell. Durante su etapa profesional en el Grupo Telefónica ocupó varias responsabilidades ejecutivas en TPI Páginas Amarillas, como Directora General Financiera y Directora General de Desarrollo Corporativo, siendo a su vez miembro del Consejo de Administración de varias de sus filiales. En Yell/hibu fue CEO para España, Latinoamérica y el mercado hispano de EEUU, miembro de su Comité ejecutivo internacional, así como Directora General de Desarrollo Corporativo y Estrategia a nivel global, con responsabilidad sobre la transformación digital del negocio. Nombramientos externos actuales: Consejera independiente de Eutelsat Communications, S.A., compañía francesa cotizada en la Bolsa de París, Euronext, que opera en el sector de satélites de comunicación. Presidente de la Comisión de Retribuciones. Consejera independiente de Technicolor, S.A., compañía francesa cotizada en la Bolsa de París, Euronext, que opera en el sector de tecnología para medios y entretenimiento. Presidente de la Comisión de Nombramientos y Buen Gobierno. Vocal de la Comisión de Auditoría. Consejera independiente de Gestamp Automoción S.A., compañía española cotizada, fabricante de componentes de automoción. Vocal de la Comisión de Auditoría.
DOÑA PILAR CAVERO MESTRE	Comisiones a las que pertenece: Comisión de nombramientos y Comisión de retribuciones. Formación: Licenciada en Derecho por la Universidad Complutense de Madrid. Master en Relaciones Industriales y Master en la Escuela de Práctica Jurídica. Master por el IESE, PDD específico para los Socios de la Firma. En 2007 realizó en la Harvard Business School, el programa "leading professional service firms". Cuenta con el Diploma profesional de Consejera del IC-A. Es profesora del IESE en el Curso sobre Consejeras y Consejables desde el 2008. Experiencia profesional: Dña. Pilar Caveró Mestre cuenta con una dilatada experiencia profesional en el mundo de la abogacía. Entre 1980 y 1986 fue letrado en la Asociación de Cajas de Ahorros para Relaciones Laborales. Posteriormente, entre 1986 y 1990 desempeñó funciones de abogado laboralista en el Despacho Internacional Fabregat y Bermejo, potenciando asimismo la generación de negocio del despacho en su conjunto. En 1990 se incorporó al

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES	
Nombre o denominación social del consejero	Perfil
	Despacho Cuatrecasas como Socia Fundadora y Directora del Área Laboral de Cuatrecasas, y Socia cofundadora de Cuatrecasas Madrid. Desde 1999 y hasta 2008 fue miembro del Consejo de Administración de Cuatrecasas y de los distintos Comités de Organización y Dirección del Despacho. Desde 2011 fue Vicepresidenta Fundación Cuatrecasas, desempeñando labores de formación, cultura y otras actividades de potenciación de la reputación de la firma, representando al Despacho en Instituciones importantes. Desde 2012 es Socia Senior y adjunta a la Dirección General de Cuatrecasas Madrid con especial dedicación en Desarrollo de Negocio, representación institucional en Madrid y Socia referente en clientes estratégicos de la Firma. Nombramientos externos actuales: Consejera Independiente Abengoa y Presidenta de su Comisión de Nombramientos y Retribuciones.
DOÑA FERNANDO JAVIER ORTIZ VAAMONDE	Comisiones a las que pertenece: Comisión de retribuciones (de la que es presidente). Formación: Licenciado en Derecho y Empresariales por ICADE (E-3). Experiencia profesional: Accionista fundador y Presidente Ejecutivo de ProA Capital de Inversiones S.G.E.I.C., uno de las mayores gestoras de capital privado (private equity) en España con más de 800 millones de euros en gestión. Ha sido socio del grupo N+1 y miembro de su Comité de Dirección. Fue Director de Inversiones en BBVA y responsable de un vehículo inversor especializado en la inversión en empresas de internet y nuevas tecnologías. Previamente, fue Director de Corporate Finance en ING Barings. D. Fernando Ortiz inició su carrera profesional como asesor fiscal y legal en Arthur Andersen Asesores Legales y Tributarios, hoy Garrigues. Nombramientos externos: Entre otras y en representación de los Fondos ProA, es o ha sido Consejero de Grupo Vips, Ibermática, Avizor, Eugin, Moyca y SABA y Pastas Gallo.
DON JOHN GOMEZ HALL	Formación: Licenciado en Arquitectura por la escuela de Hammersmith, afiliada a la Universidad de Londres. Miembro del Royal Institute of British Architects y F.R.I.C.S. Experiencia profesional: Acumula más de 50 años de experiencia en el mercado inmobiliario español, ocupando puestos directivos en varias de las principales sociedades inmobiliarias en España. El señor Gómez-Hall ha sido Consejero Delegado de Hines España, filial de Hines. Previamente el Sr. Gómez-Hall fue el Consejero Delegado y fundador de Prima Inmobiliaria, cotizada desde 1998. La compañía desarrolló y adquirió una cartera de activos de más de 300.000 m2 de superficie bruta arrendable, en diferentes tipos de activos, predominantemente oficinas. La compañía fue adquirida por Vallehermoso en 2001 y se cambió su denominación a Testa Inmuebles en Renta, S.A. Nombramientos externos: Ha sido consejero de Servihabitats y asesor de TPG Capital.
DON JUAN MARÍA AGUIRRE GONZALO	Comisiones a las que pertenece: Presidente de Comisión de auditoría y control Formación: Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad Pontificia de Comillas (ICADE), y Master en Dirección Financiera por el Instituto de Empresa. Experiencia profesional: D. Juan María Aguirre Gonzalo cuenta con una carrera profesional de la cual gran parte ha estado vinculada al área financiera, ocupando puestos de responsabilidad en el Departamento de Riesgos, Administración y Planificación de Banco de Progreso, S.A. (1985/1988), y posteriormente como Director Financiero de Entidad de Financiación y Leasing de Mercedes-Benz (1989/1990). En el año 1990 se incorpora a Torreal, S.A. como consejero y Director General. Durante su paso por Torreal, y hasta su salida en el año 2005, fue responsable de inversiones financieras e inmobiliarias del Grupo Torreal y miembro del Consejo de Administración de compañías participadas por Torreal. Desde el año 2006, es socio y Director General de Quantica Asesores, S.A: Asesoramiento financiero a Grupos Familiares e Institucionales, y también ha sido consejero

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES	
Nombre o denominación social del consejero	Perfil
	de Testa Inmuebles en Renta, SOCIMI, S.A. y de BBVA Elcano SCR. Nombramientos externos actuales: Es consejero independiente de SACYR S.A., donde es también consejero coordinador, miembro de la Comisión Ejecutiva y miembro de la Comisión de Auditoría.
DON G. DONALD JOHNSTON III	Comisiones a las que pertenece: Comisión de nombramientos y Comisión de retribuciones. Experiencia profesional: Consejero Delegado del grupo Europeo de M&A en Deutsche Bank desde 1999 hasta 2005. Presidente del mismo grupo de 2005 hasta 2010. Miembro del Comité Europeo de Dirección y del Comité de Operaciones de la división de Finanzas Corporativa del Deutsche Bank. Fue Miembro del Consejo de Administración de Bankers Trust International y Miembro del Comité de Dirección. Entró en Bankers Trust como Responsable Europeo de M&A en 1992 y se convirtió en co-responsable del Banco de Inversión en Europa, mientras seguía gestionando BT Wolfensohn. Trabajó en Salomon Brothers durante 11 años donde era responsable de la división de banca de inversión para España, Austria, Italia y Portugal. Nombramientos externos: Miembro del Consejo de Administración de Acerinox y presidente de su Comisión de Auditoría y Control; y miembro del Consejo de Administración de Banco Sabadell, presidente de la Comisión de Riesgos y miembro de la Comisión de Retribuciones.

Número total de consejeros independientes	8
% sobre el total del consejo	66,67

Indique si algún consejero calificado como independiente percibe de la sociedad, o de su mismo grupo, cualquier cantidad o beneficio por un concepto distinto de la remuneración de consejero, o mantiene o ha mantenido, durante el último ejercicio, una relación de negocios con la sociedad o con cualquier sociedad de su grupo, ya sea en nombre propio o como accionista significativo, consejero o alto directivo de una entidad que mantenga o hubiera mantenido dicha relación.

En su caso, se incluirá una declaración motivada del consejo sobre las razones por las que considera que dicho consejero puede desempeñar sus funciones en calidad de consejero independiente.

Nombre o denominación social del consejero	Descripción de la relación	Declaración motivada
Sin datos		

OTROS CONSEJEROS EXTERNOS			
Se identificará a los otros consejeros externos y se detallarán los motivos por los que no se puedan considerar dominicales o independientes y sus vínculos, ya sea con la sociedad, sus directivos, o sus accionistas:			
Nombre o denominación social del consejero	Motivos	Sociedad, directivo o accionista con el que mantiene el vínculo	Perfil
Sin datos			

Número total de otros consejeros externos	N.A.
% sobre el total del consejo	N.A.

Indique las variaciones que, en su caso, se hayan producido durante el periodo en la categoría de cada consejero:

Nombre o denominación social del consejero	Fecha del cambio	Categoría anterior	Categoría actual
Sin datos			

C.1.4 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras al cierre de los últimos 4 ejercicios, así como la categoría de tales consejeras:

	Número de consejeras				% sobre el total de consejeros de cada categoría			
	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
Ejecutivas					0,00	0,00	0,00	0,00
Dominicales	1	1	1	1	50,00	50,00	50,00	25,00
Independientes	3	3	3	4	37,50	37,50	37,50	44,44
Otras Externas					0,00	0,00	0,00	0,00
Total	4	4	4	5	33,33	33,33	33,33	33,33

C.1.11 Detalle, en su caso, los consejeros o representantes de consejeros personas jurídicas de su sociedad, que sean miembros del consejo de administración o representantes de consejeros personas jurídicas de otras entidades cotizadas en mercados oficiales de valores distintas de su grupo, que hayan sido comunicadas a la sociedad:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad cotizada	Cargo
DON EMILIO NOVELA BERLIN	Talgo, SA	CONSEJERO
DOÑA MARÍA LUISA JORDÁ CASTRO	Grupo Bimbo	CONSEJERO
DOÑA ANA MARÍA GARCÍA FAU	Eutelsat Communications, S.A.	CONSEJERO
DOÑA ANA MARÍA GARCÍA FAU	Technicolor, SA	CONSEJERO
DOÑA ANA MARÍA GARCÍA FAU	Gestamp Automoción, S.A.	CONSEJERO
DOÑA PILAR CAVERO MESTRE	Abengoa, S.A.	CONSEJERO
DOÑA JAVIER GARCIA-CARRANZA BENJUMEA	Banco Santander México, S.A.	CONSEJERO
DOÑA JAVIER GARCIA-CARRANZA BENJUMEA	Metrovacesa, S.A.	CONSEJERO
DON JUAN MARÍA AGUIRRE GONZALO	Sacyr, S.A.	CONSEJERO

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad cotizada	Cargo
DON G. DONALD JOHNSTON III	Banco de Sabadell, SA	CONSEJERO
DON G. DONALD JOHNSTON III	Acerinox, SA	CONSEJERO
DOÑA MARÍA LUISA JORDÁ CASTRO	Bankinter, S.A.	CONSEJERO

C.1.12 Indique y, en su caso explique, si la sociedad ha establecido reglas sobre el número máximo de consejos de sociedades de los que puedan formar parte sus consejeros, identificando, en su caso, dónde se regula:

[☒] Sí
[☐] No

C.1.13 Indique los importes de los conceptos relativos a la remuneración global del consejo de administración siguientes:

Remuneración devengada en el ejercicio a favor del consejo de administración (miles de euros)	5.812
Importe de los derechos acumulados por los consejeros actuales en materia de pensiones (miles de euros)	
Importe de los derechos acumulados por los consejeros antiguos en materia de pensiones (miles de euros)	

C.1.14 Identifique a los miembros de la alta dirección que no sean a su vez consejeros ejecutivos, e indique la remuneración total devengada a su favor durante el ejercicio:

Nombre o denominación social	Cargo/s
DON JAVIER ZARRABEITIA UNZUETA	Director
DON JESÚS VICENTE ASENJO	Director
DON LUIS LAZARO	Director
DON FERNANDO LACADENA AZPEITIA	Director Financiero
DON JON NAVARRO MENDIZABAL	Director de Auditoría Interna
DON DAVID MICHAEL BRUSH	Director de Inversiones
Remuneración total alta dirección (en miles de euros)	5.508

C.1.15 Indique si se ha producido durante el ejercicio alguna modificación en el reglamento del consejo:

[☒] Sí
[☐] No

C.1.21 Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los consejeros, para ser nombrado presidente del consejo de administración:

[☐] Sí
[☒] No

C.1.23 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen un mandato limitado u otros requisitos más estrictos adicionales a los previstos legalmente para los consejeros independientes, distinto al establecido en la normativa:

[] Sí
[√] No

C.1.25 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de administración durante el ejercicio. Asimismo, señale, en su caso, las veces que se ha reunido el consejo sin la asistencia de su presidente. En el cómputo se considerarán asistencias las representaciones realizadas con instrucciones específicas.

Número de reuniones del consejo	14
Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente	0

Indíquese el número de reuniones mantenidas por el consejero coordinador con el resto de consejeros, sin asistencia ni representación de ningún consejero ejecutivo:

Número de reuniones	9

Indique el número de reuniones que han mantenido en el ejercicio las distintas comisiones del consejo:

Número de reuniones de COMISION DE AUDITORIA Y CONTROL	17
Número de reuniones de COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS	5
Número de reuniones de COMISIÓN DE RETRIBUCIONES	9

C.1.26 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de administración durante el ejercicio y los datos sobre asistencia de sus miembros:

Número de reuniones con la asistencia presencial de al menos el 80% de los consejeros	13
% de asistencia presencial sobre el total de votos durante el ejercicio	92,85
Número de reuniones con la asistencia presencial, o representaciones realizadas con instrucciones específicas, de todos los consejeros	13
% de votos emitidos con asistencia presencial y representaciones realizadas con instrucciones	99,40

específicas, sobre el total de
votos durante el ejercicio

C.1.27 Indique si están previamente certificadas las cuentas anuales individuales y consolidadas que se presentan al consejo para su formulación:

[☒] Sí
[☐] No

Identifique, en su caso, a la/s persona/s que ha/han certificado las cuentas anuales individuales y consolidadas de la sociedad, para su formulación por el consejo:

Nombre	Cargo
DON ISMAEL CLEMENTE ORREGO	Consejero Delegado
DON MIGUEL OLLERO BARRERA	Director General Corporativo y COO
DON FERNANDO LACADENA AZPEITIA	Director Financiero

C.1.29 ¿El secretario del consejo tiene la condición de consejero?

[☐] Sí
[☒] No

Si el secretario no tiene la condición de consejero complete el siguiente cuadro:

Nombre o denominación social del secretario	Representante
DOÑA MÓNICA ELOISA MARTÍN DE VIDALES GODINO	

C.1.31 Indique si durante el ejercicio la Sociedad ha cambiado de auditor externo. En su caso identifique al auditor entrante y saliente:

[☐] Sí
[☒] No

En el caso de que hubieran existido desacuerdos con el auditor saliente, explique el contenido de los mismos:

[☐] Sí
[☒] No

C.1.32 Indique si la firma de auditoría realiza otros trabajos para la sociedad y/o su grupo distintos de los de auditoría y en ese caso declare el importe de los honorarios recibidos por dichos trabajos y el porcentaje que supone sobre los honorarios facturados a la sociedad y/o su grupo:

[☒] Sí
[☐] No

	Sociedad	Sociedades del grupo	Total
Importe de otros trabajos distintos de los de auditoría (miles de euros)	149	6	155
Importe trabajos distintos de los de auditoría / Importe trabajos de auditoría (en %)	56,65	1,89	26,72

C.1.33 Indique si el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio anterior presenta reservas o salvedades. En su caso, indique las razones dadas a los accionistas en la Junta General por el presidente de la comisión de auditoría para explicar el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

[] Sí
[√] No

C.1.34 Indique el número de ejercicios que la firma actual de auditoría lleva de forma ininterrumpida realizando la auditoría de las cuentas anuales individuales y/o consolidadas de la sociedad. Asimismo, indique el porcentaje que representa el número de ejercicios auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de ejercicios en los que las cuentas anuales han sido auditadas:

	Individuales	Consolidadas
Número de ejercicios ininterrumpidos	6	6

	Individuales	Consolidadas
Nº de ejercicios auditados por la firma actual de auditoría / Nº de ejercicios que la sociedad o su grupo han sido auditados (en %)	100,00	100,00

C.1.35 Indique y, en su caso detalle, si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con la información necesaria para preparar las reuniones de los órganos de administración con tiempo suficiente:

[√] Sí
[] No

Detalle del procedimiento

De conformidad con el artículo 21 del Reglamento del Consejo de Administración, con el fin de ser auxiliados en el ejercicio de sus funciones, los Consejeros externos pueden solicitar la contratación con cargo a la Sociedad de asesores legales, contables, financieros u otros expertos. El encargo ha de versar necesariamente sobre problemas concretos de cierto relieve y complejidad que se presenten en el desempeño del cargo. La solicitud de contratación deberá ser comunicada al Presidente de la Sociedad, y, no obstante, podrá ser rechazada por el Consejo de Administración, siempre que acredite:

- (i) que no es precisa para el cabal desempeño de las funciones encomendadas a los Consejeros externos;
- (ii) que su coste no es razonable a la vista de la importancia del problema y de los activos e ingresos de la Sociedad;
- (iii) que la asistencia técnica que se recaba puede ser dispensada adecuadamente por expertos y técnicos de la Sociedad; o
- (iv) que pueda suponer un riesgo para la confidencialidad de la información que deba ser manejada.

Hasta el momento, no se ha rechazado por el Consejo de Administración la solicitud de contratación con cargo a la Sociedad de asesores legales, contables, financieros u otros expertos cuando la participación de los mismos ha sido solicitada.

C.1.39 Identifique de forma individualizada, cuando se refiera a consejeros, y de forma agregada en el resto de casos e indique, de forma detallada, los acuerdos entre la sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones, cláusulas de garantía o blindaje, cuando éstos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación contractual llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición u otro tipo de operaciones.

Numero de beneficiarios	3
Tipo de beneficiario	Descripción del acuerdo
Consejeros ejecutivos y Directivo	Por exceso de caracteres, se incluye en Anexo adjunto.

Indique si más allá de en los supuestos previstos por la normativa estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la sociedad o de su grupo. En caso positivo, especifique los procedimientos, supuestos previstos y la naturaleza de los órganos responsables de su aprobación o de realizar la comunicación:

	Consejo de administración	Junta general
Órgano que autoriza las cláusulas	√	
	Si	No
¿Se informa a la junta general sobre las cláusulas?	√	

C.2. Comisiones del consejo de administración

C.2.1 Detalle todas las comisiones del consejo de administración, sus miembros y la proporción de consejeros ejecutivos, dominicales, independientes y otros externos que las integran:

COMISION DE AUDITORIA Y CONTROL		
Nombre	Cargo	Categoría
DOÑA FRANCISCA ORTEGA HERNÁNDEZ-AGERO	VOCAL	Dominical
DOÑA MARÍA LUISA JORDÁ CASTRO	VOCAL	Independiente
DOÑA ANA MARÍA GARCÍA FAU	VOCAL	Independiente
DON JUAN MARÍA AGUIRRE GONZALO	PRESIDENTE	Independiente

% de consejeros ejecutivos	0,00
% de consejeros dominicales	25,00
% de consejeros independientes	75,00
% de consejeros otros externos	0,00

Identifique a los consejeros miembros de la comisión de auditoría que hayan sido designados teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o en ambas e informe sobre la fecha de nombramiento del Presidente de esta comisión en el cargo.

Nombres de los consejeros con experiencia	DOÑA FRANCISCA ORTEGA HERNÁNDEZ-AGERO / DOÑA MARÍA LUISA JORDÁ CASTRO / DOÑA

	ANA MARÍA GARCÍA FAU / DON JUAN MARÍA AGUIRRE GONZALO
Fecha de nombramiento del presidente en el cargo	07/05/2018

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS		
Nombre	Cargo	Categoría
DOÑA PILAR CAVERO MESTRE	VOCAL	Independiente
DOÑA JAVIER GARCIA-CARRANZA BENJUMEA	VOCAL	Dominical
DON G. DONALD JOHNSTON III	VOCAL	Independiente
DON EMILIO NOVELA BERLIN	PRESIDENTE	Independiente

% de consejeros ejecutivos	0,00
% de consejeros dominicales	25,00
% de consejeros independientes	75,00
% de consejeros otros externos	0,00

COMISIÓN DE RETRIBUCIONES		
Nombre	Cargo	Categoría
DOÑA PILAR CAVERO MESTRE	VOCAL	Independiente
DOÑA FERNANDO JAVIER ORTIZ VAAMONDE	PRESIDENTE	Independiente
DOÑA JAVIER GARCIA-CARRANZA BENJUMEA	VOCAL	Dominical
DON G. DONALD JOHNSTON III	VOCAL	Independiente

% de consejeros ejecutivos	0,00
% de consejeros dominicales	25,00
% de consejeros independientes	75,00
% de consejeros otros externos	0,00

C.2.2 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras que integran las comisiones del consejo de administración al cierre de los últimos cuatro ejercicios:

	Número de consejeras							
	Ejercicio 2019		Ejercicio 2018		Ejercicio 2017		Ejercicio 2016	
	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
COMISION DE AUDITORIA Y CONTROL	3	75,00	3	75,00	3	75,00	3	75,00
COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS	1	25,00	1	25,00	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.

	Número de consejeras							
	Ejercicio 2019		Ejercicio 2018		Ejercicio 2017		Ejercicio 2016	
	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
COMISIÓN DE RETRIBUCIONES	1	25,00	1	25,00	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.

D. OPERACIONES VINCULADAS Y OPERACIONES INTRAGRUPPO

D.2. Detalle aquellas operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo, y los accionistas significativos de la sociedad:

Nombre o denominación social del accionista significativo	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
BANCO SANTANDER, S.A.	Tree Inversiones Inmobiliarias Socimi, SAU	Contractual	Acuerdos de financiación: préstamos	139.270
BANCO SANTANDER, S.A.	Tree Inversiones Inmobiliarias Socimi, SAU	Contractual	Acuerdos de financiación: otros	242.249
BANCO SANTANDER, S.A.	MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A.	Contractual	Acuerdos de financiación: otros	223.806
BANCO SANTANDER, S.A.	MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A.	Contractual	Garantías y avales	5.141
BANCO SANTANDER, S.A.	Paseo Comercial Carlos III, SA	Contractual	Garantías y avales	1.516
BANCO SANTANDER, S.A.	MERLIN OFICINAS, S.L.U.	Contractual	Garantías y avales	135
BANCO SANTANDER, S.A.	Tree Inversiones Inmobiliarias Socimi, SAU	Contractual	Intereses cargados	2.949
BANCO SANTANDER, S.A.	MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A.	Contractual	Intereses cargados	1.346
BANCO SANTANDER, S.A.	Paseo Comercial Carlos III, SA	Contractual	Intereses cargados	31
BANCO SANTANDER, S.A.	MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A.	Contractual	Recepción de servicios	50
BANCO SANTANDER, S.A.	MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A.	Contractual	Contratos de arrendamiento operativo	818

Nombre o denominación social del accionista significativo	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
BANCO SANTANDER, S.A.	MERLIN RETAIL, S.L.U.	Contractual	Contratos de arrendamiento operativo	11
BANCO SANTANDER, S.A.	MERLIN OFICINAS, S.L.U.	Contractual	Contratos de arrendamiento operativo	1.026
BANCO SANTANDER, S.A.	MERLIN Properties SOCIMI, S.A.	Contractual	Acuerdos de financiación: préstamos	65.806
MERLIN PROPERTIES SOCIMI, SA	G36 Development, S.L.	Contractual	Acuerdos de financiación: préstamos	627
BANCO SANTANDER, S.A.	Tree Inversiones Inmobiliarias Socimi, S.A.U.	Contractual	Otras	3.088
BANCO SANTANDER, S.A.	Merlin Properties SOCIMI, S.A.	Contractual	Otras	1.099

D.3. Detalle las operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo, y los administradores o directivos de la sociedad:

Nombre o denominación social de los administradores o directivos	Nombre o denominación social de la parte vinculada	Vínculo	Naturaleza de la operación	Importe (miles de euros)
DON ISMAEL CLEMENTE ORREGO	MAGIC REAL ESTATE, S.L.	Es administrador y socio de la parte vinculada	Contratos de arrendamiento operativo	5
DON MIGUEL OLLERO BARRERA	MAGIC REAL ESTATE, S.L.	Es administrador y socio de la parte vinculada	Contratos de arrendamiento operativo	5

D.4. Informe de las operaciones significativas realizadas por la sociedad con otras entidades pertenecientes al mismo grupo, siempre y cuando no se eliminen en el proceso de elaboración de estados financieros consolidados y no formen parte del tráfico habitual de la sociedad en cuanto a su objeto y condiciones.

En todo caso, se informará de cualquier operación intragrupo realizada con entidades establecidas en países o territorios que tengan la consideración de paraíso fiscal:

Denominación social de la entidad de su grupo	Breve descripción de la operación	Importe (miles de euros)
G36 Developement , S.L.	Préstamo a sociedad asociada consolidada por puesta en equivalencia,	625

D.5. Detalle las operaciones significativas realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo y con otras partes vinculadas, que no hayan sido informadas en los epígrafes anteriores:

Denominación social de la parte vinculada	Breve descripción de la operación	Importe (miles de euros)
Sin datos		N.A.

D.7. ¿Cotiza más de una sociedad del Grupo en España?

[] Sí
[√] No

G. GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO

Indique el grado de seguimiento de la sociedad respecto de las recomendaciones del Código de buen gobierno de las sociedades cotizadas.

En el caso de que alguna recomendación no se siga o se siga parcialmente, se deberá incluir una explicación detallada de sus motivos de manera que los accionistas, los inversores y el mercado en general, cuenten con información suficiente para valorar el proceder de la sociedad. No serán aceptables explicaciones de carácter general.

1. Que los estatutos de las sociedades cotizadas no limiten el número máximo de votos que pueda emitir un mismo accionista, ni contengan otras restricciones que dificulten la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

Cumple ☒ Explique ☐

2. Que cuando coticen la sociedad matriz y una sociedad dependiente ambas definan públicamente con precisión:

- a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo.
- b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de interés que puedan presentarse.

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☒

3. Que durante la celebración de la junta general ordinaria, como complemento de la difusión por escrito del informe anual de gobierno corporativo, el presidente del consejo de administración informe verbalmente a los accionistas, con suficiente detalle, de los aspectos más relevantes del gobierno corporativo de la sociedad y, en particular:

- a) De los cambios acaecidos desde la anterior junta general ordinaria.
- b) De los motivos concretos por los que la compañía no sigue alguna de las recomendaciones del Código de Gobierno Corporativo y, si existieran, de las reglas alternativas que aplique en esa materia.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

4. Que la sociedad defina y promueva una política de comunicación y contactos con accionistas, inversores institucionales y asesores de voto que sea plenamente respetuosa con las normas contra el abuso de mercado y dé un trato semejante a los accionistas que se encuentren en la misma posición.

Y que la sociedad haga pública dicha política a través de su página web, incluyendo información relativa a la forma en que la misma se ha puesto en práctica e identificando a los interlocutores o responsables de llevarla a cabo.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

5. Que el consejo de administración no eleve a la junta general una propuesta de delegación de facultades, para emitir acciones o valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, por un importe superior al 20% del capital en el momento de la delegación.

Y que cuando el consejo de administración apruebe cualquier emisión de acciones o de valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, la sociedad publique inmediatamente en su página web los informes sobre dicha exclusión a los que hace referencia la legislación mercantil.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

6. Que las sociedades cotizadas que elaboren los informes que se citan a continuación, ya sea de forma preceptiva o voluntaria, los publiquen en su página web con antelación suficiente a la celebración de la junta general ordinaria, aunque su difusión no sea obligatoria:

- a) Informe sobre la independencia del auditor.
- b) Informes de funcionamiento de las comisiones de auditoría y de nombramientos y retribuciones.
- c) Informe de la comisión de auditoría sobre operaciones vinculadas.
- d) Informe sobre la política de responsabilidad social corporativa.

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☒ Explique ☐

El Informe sobre la política de responsabilidad social corporativa, se recoge como parte de la memoria anual y se publica con motivo de la Junta General Ordinaria, si bien no se llega a poner a disposición de los accionistas en el momento de la convocatoria de la junta general.

7. Que la sociedad transmita en directo, a través de su página web, la celebración de las juntas generales de accionistas.

Cumple ☒ Explique ☐

8. Que la comisión de auditoría vele porque el consejo de administración procure presentar las cuentas a la junta general de accionistas sin limitaciones ni salvedades en el informe de auditoría y que, en los supuestos excepcionales en que existan salvedades, tanto el presidente de la comisión de auditoría como los auditores expliquen con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas limitaciones o salvedades.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

9. Que la sociedad haga públicos en su página web, de manera permanente, los requisitos y procedimientos que aceptará para acreditar la titularidad de acciones, el derecho de asistencia a la junta general de accionistas y el ejercicio o delegación del derecho de voto.

Y que tales requisitos y procedimientos favorezcan la asistencia y el ejercicio de sus derechos a los accionistas y se apliquen de forma no discriminatoria.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

10. Que cuando algún accionista legitimado haya ejercitado, con anterioridad a la celebración de la junta general de accionistas, el derecho a completar el orden del día o a presentar nuevas propuestas de acuerdo, la sociedad:

- a) Difunda de inmediato tales puntos complementarios y nuevas propuestas de acuerdo.
- b) Haga público el modelo de tarjeta de asistencia o formulario de delegación de voto o voto a distancia con las modificaciones precisas para que puedan votarse los nuevos puntos del orden del día y propuestas alternativas de acuerdo en los mismos términos que los propuestos por el consejo de administración.
- c) Someta todos esos puntos o propuestas alternativas a votación y les aplique las mismas reglas de voto que a las formuladas por el consejo de administración, incluidas, en particular, las presunciones o deducciones sobre el sentido del voto.
- d) Con posterioridad a la junta general de accionistas, comunique el desglose del voto sobre tales puntos complementarios o propuestas alternativas.

Cumple [☐] Cumple parcialmente [☐] Explique [☐] No aplicable [☒]

11. Que, en el caso de que la sociedad tenga previsto pagar primas de asistencia a la junta general de accionistas, establezca, con anterioridad, una política general sobre tales primas y que dicha política sea estable.

Cumple [☒] Cumple parcialmente [☐] Explique [☐] No aplicable [☐]

12. Que el consejo de administración desempeñe sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, dispense el mismo trato a todos los accionistas que se hallen en la misma posición y se guíe por el interés social, entendido como la consecución de un negocio rentable y sostenible a largo plazo, que promueva su continuidad y la maximización del valor económico de la empresa.

Y que en la búsqueda del interés social, además del respeto de las leyes y reglamentos y de un comportamiento basado en la buena fe, la ética y el respeto a los usos y a las buenas prácticas comúnmente aceptadas, procure conciliar el propio interés social con, según corresponda, los legítimos intereses de sus empleados, sus proveedores, sus clientes y los de los restantes grupos de interés que puedan verse afectados, así como el impacto de las actividades de la compañía en la comunidad en su conjunto y en el medio ambiente.

Cumple [☒] Cumple parcialmente [☐] Explique [☐]

13. Que el consejo de administración posea la dimensión precisa para lograr un funcionamiento eficaz y participativo, lo que hace aconsejable que tenga entre cinco y quince miembros.

Cumple [☒] Explique [☐]

14. Que el consejo de administración apruebe una política de selección de consejeros que:

- a) Sea concreta y verificable.
- b) Asegure que las propuestas de nombramiento o reelección se fundamenten en un análisis previo de las necesidades del consejo de administración.
- c) Favorezca la diversidad de conocimientos, experiencias y género.

Que el resultado del análisis previo de las necesidades del consejo de administración se recoja en el informe justificativo de la comisión de nombramientos que se publique al convocar la junta general de accionistas a la que se someta la ratificación, el nombramiento o la reelección de cada consejero.

Y que la política de selección de consejeros promueva el objetivo de que en el año 2020 el número de consejeras represente, al menos, el 30% del total de miembros del consejo de administración.

La comisión de nombramiento verificará anualmente el cumplimiento de la política de selección de consejeros y se informará de ello en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

15. Que los consejeros dominicales e independientes constituyan una amplia mayoría del consejo de administración y que el número de consejeros ejecutivos sea el mínimo necesario, teniendo en cuenta la complejidad del grupo societario y el porcentaje de participación de los consejeros ejecutivos en el capital de la sociedad.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

16. Que el porcentaje de consejeros dominicales sobre el total de consejeros no ejecutivos no sea mayor que la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por dichos consejeros y el resto del capital.

Este criterio podrá atenuarse:

- a) En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas las participaciones accionarias que tengan legalmente la consideración de significativas.
- b) Cuando se trate de sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el consejo de administración y no tengan vínculos entre sí.

Cumple [X] Explique []

17. Que el número de consejeros independientes represente, al menos, la mitad del total de consejeros.

Que, sin embargo, cuando la sociedad no sea de elevada capitalización o cuando, aun siéndolo, cuente con un accionista o varios actuando concertadamente, que controlen más del 30% del capital social, el número de consejeros independientes represente, al menos, un tercio del total de consejeros.

Cumple ☒ Explique ☐

18. Que las sociedades hagan pública a través de su página web, y mantengan actualizada, la siguiente información sobre sus consejeros:

- a) Perfil profesional y biográfico.
- b) Otros consejos de administración a los que pertenezcan, se trate o no de sociedades cotizadas, así como sobre las demás actividades retribuidas que realice cualquiera que sea su naturaleza.
- c) Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezcan, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos.
- d) Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de las posteriores reelecciones.
- e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sean titulares.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

19. Que en el informe anual de gobierno corporativo, previa verificación por la comisión de nombramientos, se expliquen las razones por las cuales se hayan nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial sea inferior al 3% del capital; y se expongan las razones por las que no se hubieran atendido, en su caso, peticiones formales de presencia en el consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial sea igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales.

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☒

20. Que los consejeros dominicales presenten su dimisión cuando el accionista a quien representen transmita íntegramente su participación accionarial. Y que también lo hagan, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☒

21. Que el consejo de administración no proponga la separación de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del periodo estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el consejo de administración previo informe de la comisión de nombramientos. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero pase a ocupar nuevos cargos o contraiga nuevas obligaciones que le impidan dedicar el tiempo necesario al desempeño de las funciones propias del cargo de consejero, incumpla los deberes inherentes a su cargo o incurra en algunas de las circunstancias que le hagan perder su condición de independiente, de acuerdo con lo establecido en la legislación aplicable.

También podrá proponerse la separación de consejeros independientes como consecuencia de ofertas públicas de adquisición, fusiones u otras operaciones corporativas similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad, cuando tales cambios en la estructura del consejo de administración vengan propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la recomendación 16.

Cumple [X] Explique []

22. Que las sociedades establezcan reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad y, en particular, les obliguen a informar al consejo de administración de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales.

Y que si un consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en la legislación societaria, el consejo de administración examine el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de sus circunstancias concretas, decida si procede o no que el consejero continúe en su cargo. Y que de todo ello el consejo de administración dé cuenta, de forma razonada, en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

23. Que todos los consejeros expresen claramente su oposición cuando consideren que alguna propuesta de decisión sometida al consejo de administración puede ser contraria al interés social. Y que otro tanto hagan, de forma especial, los independientes y demás consejeros a quienes no afecte el potencial conflicto de intereses, cuando se trate de decisiones que puedan perjudicar a los accionistas no representados en el consejo de administración.

Y que cuando el consejo de administración adopte decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero hubiera formulado serias reservas, este saque las conclusiones que procedan y, si optara por dimitir, explique las razones en la carta a que se refiere la recomendación siguiente.

Esta recomendación alcanza también al secretario del consejo de administración, aunque no tenga la condición de consejero.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

24. Que cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del consejo de administración. Y que, sin perjuicio de que dicho cese se comuniquen como hecho relevante, del motivo del cese se dé cuenta en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

25. Que la comisión de nombramientos se asegure de que los consejeros no ejecutivos tienen suficiente disponibilidad de tiempo para el correcto desarrollo de sus funciones.

Y que el reglamento del consejo establezca el número máximo de consejos de sociedades de los que pueden formar parte sus consejeros.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

26. Que el consejo de administración se reúna con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones y, al menos, ocho veces al año, siguiendo el programa de fechas y asuntos que establezca al inicio del ejercicio, pudiendo cada consejero individualmente proponer otros puntos del orden del día inicialmente no previstos.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

27. Que las inasistencias de los consejeros se reduzcan a los casos indispensables y se cuantifiquen en el informe anual de gobierno corporativo. Y que, cuando deban producirse, se otorgue representación con instrucciones.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

28. Que cuando los consejeros o el secretario manifiesten preocupación sobre alguna propuesta o, en el caso de los consejeros, sobre la marcha de la sociedad y tales preocupaciones no queden resueltas en el consejo de administración, a petición de quien las hubiera manifestado, se deje constancia de ellas en el acta.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

29. Que la sociedad establezca los cauces adecuados para que los consejeros puedan obtener el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones incluyendo, si así lo exigieran las circunstancias, asesoramiento externo con cargo a la empresa.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

30. Que, con independencia de los conocimientos que se exijan a los consejeros para el ejercicio de sus funciones, las sociedades ofrezcan también a los consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple [X] Explique [] No aplicable []

31. Que el orden del día de las sesiones indique con claridad aquellos puntos sobre los que el consejo de administración deberá adoptar una decisión o acuerdo para que los consejeros puedan estudiar o recabar, con carácter previo, la información precisa para su adopción.

Cuando, excepcionalmente, por razones de urgencia, el presidente quiera someter a la aprobación del consejo de administración decisiones o acuerdos que no figuraran en el orden del día, será preciso el consentimiento previo y expreso de la mayoría de los consejeros presentes, del que se dejará debida constancia en el acta.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

32. Que los consejeros sean periódicamente informados de los movimientos en el accionariado y de la opinión que los accionistas significativos, los inversores y las agencias de calificación tengan sobre la sociedad y su grupo.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

33. Que el presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del consejo de administración, además de ejercer las funciones que tiene legal y estatutariamente atribuidas, prepare y someta al consejo de administración un programa de fechas y asuntos a tratar; organice y coordine la evaluación periódica del consejo, así como, en su caso, la del primer ejecutivo de la sociedad; sea responsable de la dirección del consejo y de la efectividad de su funcionamiento; se asegure de que se dedica suficiente tiempo de discusión a las cuestiones estratégicas, y acuerde y revise los programas de actualización de conocimientos para cada consejero, cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

34. Que cuando exista un consejero coordinador, los estatutos o el reglamento del consejo de administración, además de las facultades que le corresponden legalmente, le atribuya las siguientes: presidir el consejo de administración en ausencia del presidente y de los vicepresidentes, en caso de existir; hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros no ejecutivos; mantener contactos con inversores y accionistas para conocer sus puntos de vista a efectos de formarse una opinión sobre sus preocupaciones, en particular, en relación con el gobierno corporativo de la sociedad; y coordinar el plan de sucesión del presidente.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

35. Que el secretario del consejo de administración vele de forma especial para que en sus actuaciones y decisiones el consejo de administración tenga presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en este Código de buen gobierno que fueran aplicables a la sociedad.

Cumple [X] Explique []

36. Que el consejo de administración en pleno evalúe una vez al año y adopte, en su caso, un plan de acción que corrija las deficiencias detectadas respecto de:
- a) La calidad y eficiencia del funcionamiento del consejo de administración.
 - b) El funcionamiento y la composición de sus comisiones.
 - c) La diversidad en la composición y competencias del consejo de administración.
 - d) El desempeño del presidente del consejo de administración y del primer ejecutivo de la sociedad.
 - e) El desempeño y la aportación de cada consejero, prestando especial atención a los responsables de las distintas comisiones del consejo.

Para la realización de la evaluación de las distintas comisiones se partirá del informe que estas eleven al consejo de administración, y para la de este último, del que le eleve la comisión de nombramientos.

Cada tres años, el consejo de administración será auxiliado para la realización de la evaluación por un consultor externo, cuya independencia será verificada por la comisión de nombramientos.

Las relaciones de negocio que el consultor o cualquier sociedad de su grupo mantengan con la sociedad o cualquier sociedad de su grupo deberán ser desglosadas en el informe anual de gobierno corporativo.

El proceso y las áreas evaluadas serán objeto de descripción en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

37. Que cuando exista una comisión ejecutiva, la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros sea similar a la del propio consejo de administración y su secretario sea el de este último.

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☒

38. Que el consejo de administración tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la comisión ejecutiva y que todos los miembros del consejo de administración reciban copia de las actas de las sesiones de la comisión ejecutiva.

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☒

39. Que los miembros de la comisión de auditoría, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos, y que la mayoría de dichos miembros sean consejeros independientes.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

40. Que bajo la supervisión de la comisión de auditoría, se disponga de una unidad que asuma la función de auditoría interna que vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno y que funcionalmente dependa del presidente no ejecutivo del consejo o del de la comisión de auditoría.

Cumple [X]

Cumple parcialmente []

Explique []

41. Que el responsable de la unidad que asuma la función de auditoría interna presente a la comisión de auditoría su plan anual de trabajo, informe directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo y someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.

Cumple [X]

Cumple parcialmente []

Explique []

No aplicable []

42. Que, además de las previstas en la ley, correspondan a la comisión de auditoría las siguientes funciones:

1. En relación con los sistemas de información y control interno:
 - a) Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.
 - b) Velar por la independencia de la unidad que asume la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; aprobar la orientación y sus planes de trabajo, asegurándose de que su actividad esté enfocada principalmente hacia los riesgos relevantes de la sociedad; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tenga en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.
 - c) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si resulta posible y se considera apropiado, anónima, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.
2. En relación con el auditor externo:
 - a) En caso de renuncia del auditor externo, examinar las circunstancias que la hubieran motivado.
 - b) Velar que la retribución del auditor externo por su trabajo no comprometa su calidad ni su independencia.
 - c) Supervisar que la sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.
 - d) Asegurar que el auditor externo mantenga anualmente una reunión con el pleno del consejo de administración para informarle sobre el trabajo realizado y sobre la evolución de la situación contable y de riesgos de la sociedad.
 - e) Asegurar que la sociedad y el auditor externo respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas sobre independencia de los auditores.

Cumple [X]

Cumple parcialmente []

Explique []

43. Que la comisión de auditoría pueda convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.

Cumple [X]

Cumple parcialmente []

Explique []

44. Que la comisión de auditoría sea informada sobre las operaciones de modificaciones estructurales y corporativas que proyecte realizar la sociedad para su análisis e informe previo al consejo de administración sobre sus condiciones económicas y su impacto contable y, en especial, en su caso, sobre la ecuación de canje propuesta.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

45. Que la política de control y gestión de riesgos identifique al menos:

- a) Los distintos tipos de riesgo, financieros y no financieros (entre otros los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance.
- b) La fijación del nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable.
- c) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse.
- d) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

46. Que bajo la supervisión directa de la comisión de auditoría o, en su caso, de una comisión especializada del consejo de administración, exista una función interna de control y gestión de riesgos ejercida por una unidad o departamento interno de la sociedad que tenga atribuidas expresamente las siguientes funciones:

- a) Asegurar el buen funcionamiento de los sistemas de control y gestión de riesgos y, en particular, que se identifiquen, gestionan, y cuantifican adecuadamente todos los riesgos importantes que afecten a la sociedad.
- b) Participar activamente en la elaboración de la estrategia de riesgos y en las decisiones importantes sobre su gestión.
- c) Velar por que los sistemas de control y gestión de riesgos mitiguen los riesgos adecuadamente en el marco de la política definida por el consejo de administración.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

47. Que los miembros de la comisión de nombramientos y de retribuciones –o de la comisión de nombramientos y la comisión de retribuciones, si estuvieren separadas– se designen procurando que tengan los conocimientos, aptitudes y experiencia adecuados a las funciones que estén llamados a desempeñar y que la mayoría de dichos miembros sean consejeros independientes.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

48. Que las sociedades de elevada capitalización cuenten con una comisión de nombramientos y con una comisión de remuneraciones separadas.

Cumple [X]

Explique []

No aplicable []

49. Que la comisión de nombramientos consulte al presidente del consejo de administración y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos.

Y que cualquier consejero pueda solicitar de la comisión de nombramientos que tome en consideración, por si los encuentra idóneos a su juicio, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

Cumple [X]

Cumple parcialmente []

Explique []

50. Que la comisión de retribuciones ejerza sus funciones con independencia y que, además de las funciones que le atribuya la ley, le correspondan las siguientes:

- a) Proponer al consejo de administración las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.
- b) Comprobar la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.
- c) Revisar periódicamente la política de remuneraciones aplicada a los consejeros y altos directivos, incluidos los sistemas retributivos con acciones y su aplicación, así como garantizar que su remuneración individual sea proporcionada a la que se pague a los demás consejeros y altos directivos de la sociedad.
- d) Velar por que los eventuales conflictos de intereses no perjudiquen la independencia del asesoramiento externo prestado a la comisión.
- e) Verificar la información sobre remuneraciones de los consejeros y altos directivos contenida en los distintos documentos corporativos, incluido el informe anual sobre remuneraciones de los consejeros.

Cumple [X]

Cumple parcialmente []

Explique []

51. Que la comisión de retribuciones consulte al presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.

Cumple [X]

Cumple parcialmente []

Explique []

52. Que las reglas de composición y funcionamiento de las comisiones de supervisión y control figuren en el reglamento del consejo de administración y que sean consistentes con las aplicables a las comisiones legalmente obligatorias conforme a las recomendaciones anteriores, incluyendo:
- a) Que estén compuestas exclusivamente por consejeros no ejecutivos, con mayoría de consejeros independientes.
 - b) Que sus presidentes sean consejeros independientes.
 - c) Que el consejo de administración designe a los miembros de estas comisiones teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de cada comisión, delibere sobre sus propuestas e informes; y que rinda cuentas, en el primer pleno del consejo de administración posterior a sus reuniones, de su actividad y que respondan del trabajo realizado.
 - d) Que las comisiones puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.
 - e) Que de sus reuniones se levante acta, que se pondrá a disposición de todos los consejeros.

Cumple [X]

Cumple parcialmente []

Explique []

No aplicable []

53. Que la supervisión del cumplimiento de las reglas de gobierno corporativo, de los códigos internos de conducta y de la política de responsabilidad social corporativa se atribuya a una o se reparta entre varias comisiones del consejo de administración que podrán ser la comisión de auditoría, la de nombramientos, la comisión de responsabilidad social corporativa, en caso de existir, o una comisión especializada que el consejo de administración, en ejercicio de sus facultades de auto-organización, decida crear al efecto, a las que específicamente se les atribuyan las siguientes funciones mínimas:

- a) La supervisión del cumplimiento de los códigos internos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo de la sociedad.
- b) La supervisión de la estrategia de comunicación y relación con accionistas e inversores, incluyendo los pequeños y medianos accionistas.
- c) La evaluación periódica de la adecuación del sistema de gobierno corporativo de la sociedad, con el fin de que cumpla su misión de promover el interés social y tenga en cuenta, según corresponda, los legítimos intereses de los restantes grupos de interés.
- d) La revisión de la política de responsabilidad corporativa de la sociedad, velando por que esté orientada a la creación de valor.
- e) El seguimiento de la estrategia y prácticas de responsabilidad social corporativa y la evaluación de su grado de cumplimiento.
- f) La supervisión y evaluación de los procesos de relación con los distintos grupos de interés.
- g) La evaluación de todo lo relativo a los riesgos no financieros de la empresa -incluyendo los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales.
- h) La coordinación del proceso de reporte de la información no financiera y sobre diversidad, conforme a la normativa aplicable y a los estándares internacionales de referencia.

Cumple [X]

Cumple parcialmente []

Explique []

54. Que la política de responsabilidad social corporativa incluya los principios o compromisos que la empresa asuma voluntariamente en su relación con los distintos grupos de interés e identifique al menos:

- a) Los objetivos de la política de responsabilidad social corporativa y el desarrollo de instrumentos de apoyo.
- b) La estrategia corporativa relacionada con la sostenibilidad, el medio ambiente y las cuestiones sociales.
- c) Las prácticas concretas en cuestiones relacionadas con: accionistas, empleados, clientes, proveedores, cuestiones sociales, medio ambiente, diversidad, responsabilidad fiscal, respeto de los derechos humanos y prevención de conductas ilegales.
- d) Los métodos o sistemas de seguimiento de los resultados de la aplicación de las prácticas concretas señaladas en la letra anterior, los riesgos asociados y su gestión.
- e) Los mecanismos de supervisión del riesgo no financiero, la ética y la conducta empresarial.
- f) Los canales de comunicación, participación y diálogo con los grupos de interés.
- g) Las prácticas de comunicación responsable que eviten la manipulación informativa y protejan la integridad y el honor.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

55. Que la sociedad informe, en un documento separado o en el informe de gestión, sobre los asuntos relacionados con la responsabilidad social corporativa, utilizando para ello alguna de las metodologías aceptadas internacionalmente.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

56. Que la remuneración de los consejeros sea la necesaria para atraer y retener a los consejeros del perfil deseado y para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija, pero no tan elevada como para comprometer la independencia de criterio de los consejeros no ejecutivos.

Cumple [X] Explique []

57. Que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad y al desempeño personal, así como la remuneración mediante entrega de acciones, opciones o derechos sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción y los sistemas de ahorro a largo plazo tales como planes de pensiones, sistemas de jubilación u otros sistemas de previsión social.

Se podrá contemplar la entrega de acciones como remuneración a los consejeros no ejecutivos cuando se condicione a que las mantengan hasta su cese como consejeros. Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar, en su caso, para satisfacer los costes relacionados con su adquisición.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

58. Que en caso de remuneraciones variables, las políticas retributivas incorporen los límites y las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales remuneraciones guardan relación con el rendimiento profesional de sus beneficiarios y no derivan solamente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.

Y, en particular, que los componentes variables de las remuneraciones:

- a) Estén vinculados a criterios de rendimiento que sean predeterminados y medibles y que dichos criterios consideren el riesgo asumido para la obtención de un resultado.
- b) Promuevan la sostenibilidad de la empresa e incluyan criterios no financieros que sean adecuados para la creación de valor a largo plazo, como el cumplimiento de las reglas y los procedimientos internos de la sociedad y de sus políticas para el control y gestión de riesgos.
- c) Se configuren sobre la base de un equilibrio entre el cumplimiento de objetivos a corto, medio y largo plazo, que permitan remunerar el rendimiento por un desempeño continuado durante un período de tiempo suficiente para apreciar su contribución a la creación sostenible de valor, de forma que los elementos de medida de ese rendimiento no giren únicamente en torno a hechos puntuales, ocasionales o extraordinarios.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

59. Que el pago de una parte relevante de los componentes variables de la remuneración se difiera por un período de tiempo mínimo suficiente para comprobar que se han cumplido las condiciones de rendimiento previamente establecidas.

Cumple [] Cumple parcialmente [X] Explique [] No aplicable []

Los componentes variables se difieren como mecanismo de retención del directivo; para que dichos componentes variables sean concedidos es necesario que estas condiciones de rendimiento se cumplan ex ante, si bien dicho periodo de retención permite verificar si se han cumplido las mismas.

60. Que las remuneraciones relacionadas con los resultados de la sociedad tomen en cuenta las eventuales salvedades que consten en el informe del auditor externo y minoren dichos resultados.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

61. Que un porcentaje relevante de la remuneración variable de los consejeros ejecutivos esté vinculado a la entrega de acciones o de instrumentos financieros referenciados a su valor.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

62. Que una vez atribuidas las acciones o las opciones o derechos sobre acciones correspondientes a los sistemas retributivos, los consejeros no puedan transferir la propiedad de un número de acciones equivalente a dos veces su remuneración fija anual, ni puedan ejercer las opciones o derechos hasta transcurrido un plazo de, al menos, tres años desde su atribución.

Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar, en su caso, para satisfacer los costes relacionados con su adquisición.

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☒ Explique ☐ No aplicable ☐

Tal y como se describe en la Política de Remuneraciones de Merlin, aprobada por la Junta General de Accionistas de la Sociedad el pasado 26 de abril de 2017, los consejeros ejecutivos mantienen en su propiedad un número de acciones de la Sociedad cuyo valor de mercado es equivalente a tres anualidades de su retribución fija anual.

El sistema de incentivos a largo plazo del que son beneficiarios los consejeros ejecutivos, pagadero en metálico y en acciones de la Sociedad ("LTIP de los Ejecutivos"), está vinculado con la creación de valor para el accionista durante un periodo total de tres años y la liquidación del mismo (y la obligación de mantenimiento de la relación del consejero) se extiende hasta la formulación de las cuentas del ejercicio 2021.

Asimismo, las acciones de los planes de retribución derivados de Incentivos Pasados (Management Stock Plan ("MSP")) son objeto de asignación durante un periodo de tres años desde la fecha de cálculo del MSP. Las acciones del MSP entregadas a los consejeros ejecutivos son indisponibles hasta 2023.

63. Que los acuerdos contractuales incluyan una cláusula que permita a la sociedad reclamar el reembolso de los componentes variables de la remuneración cuando el pago no haya estado ajustado a las condiciones de rendimiento o cuando se hayan abonado atendiendo a datos cuya inexactitud quede acreditada con posterioridad.

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☒ Explique ☐ No aplicable ☐

Tanto el STIP (Bonus Anual Restringido) como el Management Stock Plan (MSP) cuentan con un sistema de diferimiento que permiten confirmar con suficiente antelación la exactitud de los datos que, en su caso, generan el derecho al abono de dichas remuneraciones.

64. Que los pagos por resolución del contrato no superen un importe establecido equivalente a dos años de la retribución total anual y que no se abonen hasta que la sociedad haya podido comprobar que el consejero ha cumplido con los criterios de rendimiento previamente establecidos.

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☒ Explique ☐ No aplicable ☐

Los contratos con los consejeros ejecutivos no recogen una regulación que permita no abonar la retribución hasta que la sociedad haya podido comprobar que el consejero ha cumplido con los criterios de rendimiento previamente establecidos. No obstante, recogen cláusula de claw back que permiten exigir el reintegro de las mismas en determinados escenarios.

Indique si ha habido consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

☐ Sí
☒ No

Manifiesto que los datos incluidos en este anexo estadístico coinciden y son consistentes con las descripciones y datos incluidos en el informe anual de gobierno corporativo publicado por la sociedad.

MERLIN PROPERTIES, SOCIMI, S.A.
Formulación de las Cuentas Anuales Individuales e Informe de Gestión Individual correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019.

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 365 y 366 del Reglamento del Registro Mercantil, en relación con el artículo 253, apartado primero, de la vigente Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración de MERLIN Properties, SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**") formula las cuentas anuales individuales y el informe de gestión individual correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2019, que anteceden a la presente diligencia, y constan extendidas las primeras en 40 folios de papel común, y el Informe de Gestión (junto con su documentación complementaria y/o anexa) en 9 folios de papel común (sin contar el Informe Anual de Gobierno Corporativo).

Asimismo, mediante la suscripción y firma del presente folio de firmas, y en cumplimiento de lo dispuesto en el apartado segundo del mencionado artículo 253, los miembros que integran el Consejo de Administración de la Sociedad declaran firmados de su puño y letra todos y cada uno de los citados documentos, que han sido rubricados en todas sus páginas por el Vice-Secretario no consejero a los solos efectos de su identificación.

D. Javier Garcia-Carranza Benjumea (Presidente)

D. Ismael Clemente Orrego (Vicepresidente)

Dña. Francisca Ortega Hernández-Agero (Vocal)

D. John Gómez-Hall (Vocal)

Dña. María Luisa Jorda Castro (Vocal)

Dña. Pilar Caverro Mestre (Vocal)

D. Juan María Aguirre Gonzalo (Vocal)

D. Miguel Ollero Barrera (Vocal)

D. Fernando Javier Ortiz Vaamonde (Vocal)

Dña. Ana María García Fau (Vocal)

D. Emilio Novela Berlin (Vocal)

D. George Donald Johnston (Vocal)

Madrid, a 27 de febrero de 2020.

MERLIN Properties, SOCIMI, S.A.
DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DE LAS CUENTAS ANUALES 2019

Los miembros del Consejo de Administración de MERLIN Properties, SOCIMI, S.A. declaran que, hasta donde alcanza su conocimiento, las cuentas anuales individuales de MERLIN Properties, SOCIMI, S.A., así como las consolidadas con sus sociedades dependientes, correspondientes al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2019, formuladas por el Consejo de Administración en su reunión de 27 de febrero de 2020 y elaboradas conforme a los principios de contabilidad que resultan de aplicación, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de MERLIN Properties, SOCIMI, S.A., así como de las sociedades dependientes comprendidas en la consolidación, tomadas en su conjunto, y que los informes de gestión complementarios de las cuentas anuales individuales y consolidadas (junto con la documentación anexa y/o complementaria a los mismos) incluyen un análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición de MERLIN Properties, SOCIMI, S.A. y de las sociedades dependientes comprendidas en la consolidación, tomadas en su conjunto, así como la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.

[HAY FIRMA]

[HAY FIRMA]

D. Javier García-Carranza Benjumea (Presidente)

D. Ismael Clemente Orrego (Vicepresidente)

[HAY FIRMA]

[HAY FIRMA]

Dña. Francisca Ortega Hernández-Agero (Vocal)

D. John Gómez-Hall (Vocal)

[HAY FIRMA]

[HAY FIRMA]

Dña. María Luisa Jorda Castro (Vocal)

Dña. Pilar Caverro Mestre (Vocal)

[HAY FIRMA]

[HAY FIRMA]

D. Juan María Aguirre Gonzalo (Vocal)

D. Miguel Ollero Barrera (Vocal)

[HAY FIRMA]

[HAY FIRMA]

D. Fernando Javier Ortiz Vaamonde (Vocal)

Dña. Ana María García Fau (Vocal)

[HAY FIRMA]

[HAY FIRMA]

D. Emilio Novela Berlin (Vocal)

D. George Donald Johnston (Vocal)

En Madrid, a 27 de febrero de 2020.