

Merlin Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Estados Financieros Intermedios Resumidos
Consolidados correspondientes al periodo
de seis meses terminado el 30 de junio de 2017
elaborados conforme a las Normas Internacionales
de Información Financiera (NIF) adoptadas por la
Unión Europea

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

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA RESUMIDO CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2017

(Miles de euros)

ACTIVO	Notas	30/06/2017	31/12/2016	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	30/06/2017	31/12/2016
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:	Nota 10		
Fondo de comercio	Nota 5	-	9,839	Capital suscrito		469,771	469,771
Proyectos concesionales	Nota 6	244,452	245,744	Prima de emisión		3,970,842	4,017,485
Otros activos intangibles	Nota 6	1,436	2,386	Reservas		340,709	(143,537)
Inmovilizaciones materiales	Nota 6	3,893	3,569	Otras aportaciones de socios		540	540
Inversiones inmobiliarias	Nota 7	9,650,154	9,027,184	Ajustes por cambios de valor		(37,812)	(47,582)
Inversiones contabilizadas por el método de la participación	Nota 8	324,561	319,697	Acciones propias		(35,498)	(105)
Inversiones financieras no corrientes-	Nota 9	321,116	329,427	Dividendo a cuenta		-	(59,759)
Derivados		199,865	207,182	Resultado del ejercicio atribuible a la Sociedad Dominante		421,398	582,645
Otros activos financieros		121,251	122,245	Patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante		5,129,950	4,819,458
Activos por impuesto diferido		142,867	141,044	Intereses minoritarios		21,912	21,311
Total activo no corriente		10,688,479	10,078,890	Total Patrimonio Neto		5,151,862	4,840,769
				PASIVO NO CORRIENTE:			
				Obligaciones y otros valores negociables	Nota 11	2,923,104	2,327,345
				Deudas a largo plazo con entidades de crédito	Nota 11	2,133,403	2,847,237
				Otros pasivos financieros	Nota 12	88,211	104,149
				Pasivos por impuesto diferido	Nota 12	576,839	556,771
				Provisiones	Nota 12	52,901	34,092
				Total pasivo no corriente		5,774,458	5,869,594
				PASIVO CORRIENTE:			
				Provisiones	Nota 12	867	867
ACTIVO CORRIENTE:				Obligaciones y otros valores negociables	Nota 11	16,188	25,629
Existencias		3,448	2,938	Deudas a corto plazo con entidades de crédito	Nota 11	150,889	36,227
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	Nota 9	51,994	505,894	Otros pasivos financieros corrientes	Nota 12	19,320	3,997
Otros activos financieros corrientes	Nota 9	79,571	83,364	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	Nota 13	69,925	113,637
Otros activos corrientes		3,584	413	Pasivos por impuestos sobre ganancias corrientes	Nota 13	24,019	27,231
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		395,456	247,081	Otros pasivos corrientes		15,004	629
Total activo corriente		534,053	839,690	Total pasivo corriente		296,212	208,217
TOTAL ACTIVO		11,222,532	10,918,580	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		11,222,532	10,918,580

Las Notas 1 a 17 descritas en las notas explicativas adjuntas y el Anexo I, forman parte integrante del estado de situación financiera resumido consolidado al 30 de junio de 2017.

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

**CUENTA DE RESULTADOS RESUMIDA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL
PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2017**

(Miles de euros)

	Notas	30/06/2017	30/06/2016
OPERACIONES CONTINUADAS:			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 4 y 14	233,357	154,687
Otros ingresos de explotación		1,497	300
Gastos de personal	Nota 14.c	(38,587)	(7,042)
Otros gastos de explotación	Nota 14.b	(27,383)	(19,770)
Resultado por enajenación de inmovilizado		241	64
Dotación a la amortización		(3,612)	(2,043)
Exceso de provisiones		96	54
Deterioro del fondo de comercio :		(9,839)	(114,278)
<i>Absorción de la revalorización en inversiones inmobiliarias</i>	Notas 5 y 7	(9,839)	(114,278)
Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias	Nota 7	332,316	275,384
Diferencia negativa en combinación de negocios		(1,775)	(4,343)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		486,311	283,013
Variación del valor razonable de instrumentos financieros-		(701)	(26,293)
<i>Variación de valor razonable en instrumentos financieros- Derivado Implícito</i>	Nota 9	(7,317)	(17,038)
<i>Variación de valor razonable en instrumentos financieros- Otros</i>		6,616	(9,255)
Ingresos financieros		280	639
Gastos financieros		(60,069)	(38,415)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		101	(355)
Participación en resultados por puesta en equivalencia	Nota 8	8,337	2,810
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		434,259	221,399
Impuesto sobre Sociedades		(12,260)	(10,212)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		421,999	211,187
Atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante		421,398	211,143
Atribuible a intereses minoritarios		601	44
RESULTADO POR ACCIÓN (en euros):		0.90	0.65
RESULTADO BÁSICO POR ACCIÓN (en euros):		0.90	0.65
RESULTADO POR ACCIÓN DILUIDAS (en euros):		-	-

Las Notas 1 a 17 descritas en las notas explicativas adjuntas y el Anexo I, forman parte integrante de la cuenta de resultados resumida consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017.

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

**ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL RESUMIDO CONSOLIDADO DEL PERIODO DE SEIS
MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2017**

(Miles de euros)

	Notas	30/06/2017	30/06/2016
RESULTADO DE LA CUENTA DE RESULTADOS (I)		421,999	211,187
OTRO RESULTADO GLOBAL:			
Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto-			
Por cobertura de flujos de efectivo		(8,344)	(67,516)
Diferencias de conversión		-	280
OTRO RESULTADO GLOBAL IMPUTADO DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)		(8,344)	(67,236)
Transferencias a la cuenta de resultados		18,114	11,226
Por instrumentos de cobertura		18,114	11,226
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE RESULTADOS (III)		18,114	11,226
RESULTADO GLOBAL TOTAL (I+II+III)		431,769	155,177
Atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante		431,168	155,133
Atribuible a intereses minoritarios		601	44

Las Notas 1 a 17 descritas en las Notas explicativas y el Anexo I, forman parte integrante del estado del resultado global resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017

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

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO RESUMIDO CONSOLIDADO DEL PERIODO DE
SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2017**

(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 2015	323,030	2,616,003	(32,364)	540	49,078	(25,035)	(6,106)	193	-	2,925,339	1,092	2,926,431
Resultado global consolidado	-	-	-	-	211,143	-	(56,290)	280	-	155,133	44	155,177
Distribución del resultado ejercicio 2015	-	-	24,043	-	(49,078)	25,035	-	-	-	-	-	-
Operaciones con accionistas o propietarios- Distribución de dividendos	-	(33,145)	(1,838)	-	-	-	-	-	-	(34,983)	-	(34,983)
Otros movimientos	-	-	(926)	-	-	-	-	-	-	(926)	-	(926)
Saldos al 30 de junio de 2016	323,030	2,582,858	(11,085)	540	211,143	-	(62,396)	473	-	3,044,563	1,136	3,045,699
Saldos al 31 de diciembre de 2016	469,771	4,017,485	(143,537)	540	582,645	(59,759)	(47,582)	-	(105)	4,819,458	21,311	4,840,769
Resultado global consolidado	-	-	-	-	421,398	-	9,770	-	-	431,168	601	431,769
Distribución del resultado ejercicio 2016	-	-	522,886	-	(582,645)	59,759	-	-	-	-	-	-
Operaciones con accionistas o propietarios- Distribución de dividendos	-	(46,643)	(47,310)	-	-	-	-	-	-	(93,953)	-	(93,953)
Adquisición de acciones propias	-	-	-	-	-	-	-	-	(35,393)	(35,393)	-	(35,393)
Reconocimiento de pagos basados en acciones	-	-	8,000	-	-	-	-	-	-	8,000	-	8,000
Otros movimientos	-	-	670	-	-	-	-	-	-	670	-	670
Saldos al 30 de junio de 2017	469,771	3,970,842	340,709	540	421,398	-	(37,812)	-	(35,498)	5,129,950	21,912	5,151,862

Las Notas 1 a 17 descritas en las notas explicativas adjuntas y el Anexo I, forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto resumido consolidado al 30 de junio de 2017

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

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL
PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2017**

(Miles de euros)

	Notas	30/06/2017	30/06/2016
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:		534,032	90,876
Beneficio del ejercicio antes de impuestos		434,259	221,399
Ajustes al resultado-		(232,553)	(93,224)
Amortización del inmovilizado		3,612	2,043
Variación de valor razonable de inversiones inmobiliarias	Nota 7	(332,316)	(275,384)
Variación de provisiones de riesgos y gastos		32,725	(54)
Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado		(241)	(64)
Ingresos financieros		(280)	(639)
Gastos financieros		60,069	38,415
Variación de valor razonable de instrumentos financieros		701	26,293
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		(101)	355
Participación en los resultados de las inversiones contabilizadas por el método de participación		(8,337)	(2,810)
Deterioro del fondo de comercio	Nota 5	9,839	114,278
Otros resultados		1,775	4,343
Cambios en el capital corriente-		407,446	(904)
Deudores y otras cuentas a cobrar		448,213	4,420
Otros activos corrientes		3,793	(369)
Acreedores y otras cuentas a pagar		(42,383)	(7,220)
Otros activos y pasivos		(2,177)	2,265
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-		(75,120)	(36,395)
Pagos de intereses		(74,769)	(37,155)
Cobros por intereses		280	760
Pagos por Impuesto sobre Beneficios		(631)	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		(272,884)	(462,272)
Pagos por inversiones-		(281,212)	(475,001)
Salida de caja neta en la adquisición de negocios		(12,553)	(101,432)
Inversiones inmobiliarias	Nota 7	(267,720)	(55,372)
Inmovilizaciones materiales		(739)	(1,357)
Aportaciones a empresas asociadas		(200)	(316,840)
Cobros por desinversiones-		8,328	12,729
Activos financieros		-	1,264
Inversiones inmobiliarias		8,178	11,465
Inmovilizado material		150	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		(112,773)	(46,342)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio-		(129,346)	(34,984)
Devolución de prima	Nota 10	(46,643)	(33,145)
Pago Dividendos	Nota 10	(47,310)	(1,839)
Adquisición de instrumentos de patrimonio	Nota 10	(35,393)	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero-		16,573	(11,358)
Emisión de deudas con entidades de crédito		-	1,700,000
Devolución de deudas con entidades de crédito	Nota 11.1	(576,862)	(2,542,801)
Emisión de obligaciones	Nota 11.2	600,000	850,000
Otros pagos por operaciones de financiación		(6,565)	(18,557)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		148,375	(417,738)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		247,081	560,740
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		395,456	143,002

Las Notas 1 a 17 descritas en las notas explicativas adjuntas y el Anexo I, forman parte integrante del estado de flujos de efectivo resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017.

Merlin Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Notas explicativas a los Estados Financieros
Intermedios Resumidos Consolidados
correspondientes al periodo de seis meses
terminado el 30 de junio de 2017

1. Naturaleza, actividad y composición 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 y locales 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 una 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 procedente 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 período 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 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 período 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 período 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 8 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 incumplimiento de tal condición supondrá que la SOCIMI pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio período impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la SOCIMI estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho período impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los períodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

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.

2. Bases de presentación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados 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.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2016 fueron preparadas de acuerdo con el marco normativo de información financiera detallado en el párrafo anterior, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2016 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 el 31 de diciembre de 2016.

Las cuentas anuales individuales y consolidadas de Merlin Properties SOCIMI, S.A. del ejercicio 2016, formuladas por sus Administradores, se aprobaron por la Junta General de Accionistas celebrada el 26 de abril de 2017.

Las cuentas anuales individuales del resto de las sociedades que componen el Grupo, del ejercicio 2016, formuladas por sus Administradores correspondientes, se aprobaron por el socio o accionista único con fechas 29 y 30 de junio de 2017.

Los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados se presentan de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, y han sido aprobados por los Administradores de la Sociedad Dominante el 21 de septiembre de 2017, todo ello conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007.

De acuerdo con lo establecido por la NIC 34, la información financiera intermedia se prepara únicamente con la intención de actualizar el contenido de las últimas cuentas anuales consolidadas formuladas por el Grupo, poniendo énfasis en las nuevas actividades, sucesos y circunstancias ocurridos durante el período y no duplicando la información publicada previamente en las cuentas anuales consolidadas. Por lo tanto los estados financieros intermedios resumidos consolidados al 30 de junio de 2017 no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016.

Los resultados consolidados y la determinación del patrimonio consolidado son sensibles a los principios y políticas contables, criterios de valoración y estimaciones seguidos por los Administradores de la Sociedad Dominante en la elaboración de los estados financieros consolidados resumidos. En este sentido, los principales principios y políticas contables y criterios de valoración utilizados se corresponden con los aplicados en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2016, excepto por las normas e interpretaciones que entraron en vigor durante el primer semestre de 2017.

2.2 Bases de presentación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados

Los estados financieros intermedios resumidos consolidados se han obtenido a partir de los registros contables de la Sociedad Dominante y de 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 30 de junio de 2017 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 periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017.

Dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados del Grupo en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 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 y para adecuarlos a las NIIF adoptadas por la Unión Europea.

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

Estos estados financieros intermedios resumidos consolidados al 30 de junio de 2017 han sido sometidos a revisión de los auditores. Las cifras correspondientes al 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2016 se presentan solo a efectos comparativos.

2.2.1 Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera efectivas a partir del 1 de enero de 2017

Durante el primer semestre de 2017 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 los estados financieros intermedios resumidos consolidados:

Normas, Modificaciones e Interpretaciones	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Modificación a la NIC 7 iniciativa de desgloses (publicada en enero de 2016)	Introduce requisitos de desglose adicionales en relación con la conciliación del movimiento de los pasivos financieros con los flujos de efectivo de las actividades de financiación.	1 de enero de 2017
Modificación a la NIC 12 Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas (publicada en enero de 2016)	Clarificación de los principios establecidos respecto al reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas.	1 de enero de 2017
Mejoras a las NIIF Ciclo 2014-2016 (Clarificación en relación con la NIIF 12)	Clarificación en relación con el alcance de NIIF 12 y su interacción con NIIF 5 entra en vigor en este periodo.	1 de enero de 2017

Estas normas y modificaciones no han tenido un impacto significativo.

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

2.2.2 Normas no vigentes en el ejercicio 2017

Las siguientes normas no estaban en vigor en el primer semestre de 2017, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de los estados financieros intermedios consolidados, o bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

Normas, Modificaciones e Interpretaciones	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes (publicada en mayo de 2014).	Nueva norma de reconocimiento de ingresos. Sustituye a la NIC 11, NIC 18, CINIIF 13, CINIIF 15, CINIIF 18 y SIC-31. El nuevo modelo de NIIF 15 es mucho más restrictivo y basado en reglas, además de tener un enfoque contractual muy distinto, por lo que la aplicación de los nuevos requisitos puede dar lugar a cambios en el perfil de ingresos.	1 de enero de 2018
NIIF 9 Instrumentos financieros (publicada en julio de 2014)	Esta nueva norma sustituirá a la NIC 39 actual. El cambio conceptual es importante en todos los apartados. Cambia el modelo de clasificación y valoración de activos financieros cuyo eje central será el modelo de negocio. El enfoque del modelo de contabilidad de coberturas trata de alinearse más con la gestión económica del riesgo y exigir menos reglas. Y por último, el modelo de deterioro pasa de las pérdidas incurridas actuales a un modelo de pérdidas esperadas.	1 de enero de 2018
NIIF 17 Contratos de seguros (publicada en mayo de 2017)	Reemplaza a la NIIF 4 recoge los principios de registro, valoración, presentación y desglose de los contratos de seguro con el objetivo de que la entidad proporcione información relevante y fiable que permita a los usuarios de la información determinar el efecto que los contratos tiene en los estados financieros.	1 de enero de 2018
NIIF 16 Arrendamientos (publicada en enero de 2016)	Nueva norma de arrendamientos que sustituye a la NIC 17. Propone un modelo contable único para los arrendatarios, que incluirán en el balance todos los arrendamientos (con algunas excepciones limitadas) con un impacto similar a los actuales arrendamientos financieros.	1 de enero de 2019
Clarificaciones a NIIF 15 (publicada en abril de 2016)	Giran en torno a la identificación de las obligaciones de desempeño, de principal versus agente, de la concesión de licencias y su devengo en un punto del tiempo o a lo largo del tiempo, así como algunas aclaraciones a las reglas de transición.	1 de enero de 2018 (1)
Modificación a la NIIF 2 Clasificación y valoración de pagos basado en acciones (publicada en junio de 2016)	Son modificaciones limitadas que aclaran cuestiones concretas como los efectos de las condiciones de devengo en pagos basados en acciones a liquidar en efectivo, la clasificación de pagos basados en acciones cuando tiene cláusulas de liquidación por el neto y algunos aspectos de las modificaciones del tipo de pago basado en acciones.	1 de enero de 2018 (1)
Modificación a la NIIF 4 Contratos de seguros (publicada en septiembre de 2016)	Permite a las entidades dentro del alcance de la NIIF 4, la opción de aplicar la NIIF 9 ("overlay approach") o su exención temporal.	1 de enero de 2018 (1)
Modificación a la NIC 40 reclasificación de inversiones inmobiliarias (publicada en diciembre de 2016)	La modificación clarifica que una reclasificación de una inversión desde o hacia inversión inmobiliaria sólo está permitida cuando existe evidencia de un cambio de uso.	1 de enero de 2018 (1)
Mejoras a las NIIF Ciclo 2014-2016 (publicada en diciembre de 2016)	Modificaciones menores de una serie de normas (distintas fechas efectivas, una de ellas 1 de enero de 2017).	1 de enero de 2018 (1)
IFRIC 22 Transacciones y anticipos en moneda extranjera (publicada en diciembre de 2016)	Esta interpretación establece "la fecha de transacción", a efectos de determinar el tipo de cambio aplicable en transacciones con anticipos en moneda extranjera.	1 de enero de 2018 (1)

Normas, Modificaciones e Interpretaciones	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
IFRIC 23 Incertidumbre sobre tratamientos fiscales (publicada en junio de 2017)	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 (1)
Modificación NIIF 10 y NIC 28 Venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada/negocio conjunto	Clarificación muy relevante en relación al resultado de estas operaciones, porque actualmente había una discrepancia entre estas normas. Cuando se trate de un negocio, habrá un resultado total, si el objeto de la transacción son activos, el resultado será parcial.	Diferida indefinidamente su adopción en UE y su aplicación según el IASB

(1) Pendiente de adoptar por la Unión Europea.

A la fecha actual, el Grupo está evaluando los impactos que la aplicación futura de estas normas podría tener en los estados financieros resumidos consolidados una vez entren en vigor, no siendo posible realizar una estimación razonable de sus efectos hasta que dicho análisis esté completo. En el caso de la NIIF 16 (Arrendamientos), ésta norma sustituirá a la NIC 17 actual y será de aplicación a partir del 1 de enero de 2019, la novedad principal radica en 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 actuales 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. En relación con la NIIF 15, el Grupo estima que el impacto de su aplicación no será significativo en la medida en que esta norma excluye de su alcance los contratos de arrendamiento, los cuales siguen regulados por otra norma contable (NIC 17/IFRS 16).

2.3 Moneda funcional

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

2.4 Comparación de la información

Conforme a lo exigido en las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea, la información contenida en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al 30 de junio de 2016 se presenta a efectos comparativos con la información relativa al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 para la cuenta de resultados resumida consolidada, estado del resultado global resumido consolidado, estado de cambios en el patrimonio neto resumido consolidado, estado de flujos de efectivo consolidado y al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 para el estado de situación financiera resumido consolidado.

2.5 Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información contenida en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante.

En los estados financieros intermedios resumidos consolidados del Grupo correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 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.
2. El valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo. El Grupo ha obtenido valoraciones de expertos independientes al 30 de junio de 2017.
3. El deterioro de valor del fondo de comercio.

4. El valor razonable de determinados instrumentos financieros.
5. La evaluación de las provisiones y contingencias.
6. La gestión del riesgo financiero y en especial el riesgo de liquidez.
7. La recuperación de los activos por impuesto diferido y la tasa fiscal aplicable a las diferencias temporarias.
8. Definición de las transacciones realizadas por el Grupo como una combinación de negocios acorde a la NIIF 3 o como una adquisición de activos.
9. Cumplimiento de los requisitos que regulan a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

Cambios de estimación:

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible al 30 de junio de 2017 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 resultados consolidada.

2.6 Activos y pasivos contingentes

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2017 no se han producido cambios significativos en los principales activos y pasivos contingentes del Grupo.

2.7 Corrección de errores contables

En la elaboración de los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017, no se han detectado errores que hayan supuesto la re expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales consolidadas del 2016.

2.8 Estacionalidad de las transacciones del Grupo

Dadas las actividades a las que se dedican las sociedades del Grupo, las transacciones no cuentan con un marcado carácter cíclico o estacional. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos a este respecto en las presentes notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017.

2.9 Estado de flujos de efectivo resumido consolidado

En el estado de flujos de efectivo resumido consolidado, preparado 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.

2.10 Importancia relativa

Al determinar la información a desglosar en las notas explicativas de los estados financieros intermedios resumidos consolidados u otros asuntos, el Grupo, de acuerdo con la NIC 34, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con los estados financieros resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017.

3. Cambios en el perímetro de consolidación

Las variaciones producidas en el perímetro de consolidación durante los seis primeros meses del ejercicio 2017 han sido las siguientes:

La Sociedad Dominante adquirió el 100% de la participación de la sociedad Promosete Inversiones Inmobiliarias, S.A. cuyo capital social era de 200.000 euros, íntegramente desembolsado, y que estaba representado por 200.000 acciones de 1 Euro de valor nominal unitario por un importe de 11.704 miles de euros. La actividad principal de la sociedad adquirida es el arrendamiento de oficinas, siendo el principal activo el edificio Central Office Building en Lisboa alquilado al 100% y con una superficie de 10.310 metros cuadrados cuyo valor de tasación en el momento de la compra según tasador independiente asciende a 30.991 miles de euros. Esta combinación de negocios tiene por objeto aumentar la presencia del Grupo en el mercado inmobiliario de Lisboa. El impacto en los estados financieros de las principales magnitudes son de limitada relevancia respecto del Grupo.

En el Anexo I de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2016 se facilita información relevante sobre las sociedades del Grupo que fueron consolidadas a dicha fecha y sobre las integradas por el método de la participación. Durante el ejercicio 2017 solo ha tenido lugar la variación descrita en el párrafo anterior.

Reorganización societaria de filiales

El 27 de junio de 2017 el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ha aprobado iniciar el proceso para la integración por fusión de las sociedades Explotaciones Urbanas Españolas, S.L.U. y Centros Comerciales Metropolitanos, S.A.U. ambas participadas al 100% por la Sociedad Dominante. Dicho proceso no tiene efecto en los estados financieros consolidados del Grupo.

4. 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.
- High Street Retail.
- 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 de seis meses, terminado el 30 de junio de 2017, el Grupo ha realizado su actividad exclusivamente 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 2.

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 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. Los pasivos no incluyen las deudas por el impuesto sobre las ganancias.

A continuación se presenta la información por segmentos de estas actividades a 30 de junio de 2017 y su comparativa con el periodo anterior (30 de junio de 2016 para ingresos y gastos, y 31 de diciembre de 2016 para activos y pasivos):

a) Información de segmentos

Al 30 de junio de 2017	Miles de euros						
	Edificio de oficinas	High Street Retail	Centros Comerciales	Logística	Otros	Unidad Corporativa	Total Grupo
Ingresos ordinarios a clientes externos:							
Ingresos por arrendamientos	103.371	53.329	45.456	19.829	11.035	337	233.357
Importe neto de la cifra de negocios	103.371	53.329	45.456	19.829	11.035	337	233.357
Otros ingresos de explotación	53	31	1.079	135	-	199	1.497
Gastos de personal	-	-	(401)	(234)	-	(37.952)	(38.587)
Gastos de explotación	(8.702)	(1.027)	(6.622)	(2.431)	(955)	(7.646)	(27.383)
Resultado por enajenación de inmovilizado	18	158	65	-	-	-	241
Dotación a la amortización	-	(2)	(5)	(2.492)	-	(1.113)	(3.612)
Exceso de provisiones	-	-	-	-	-	96	96
Absorción revalorización en inv. inmobiliarias	-	-	-	(7.018)	(2.821)	-	(9.839)
Variación del valor razonable de las inversiones Inmobiliarias	176.087	12.364	92.624	40.287	10.954	-	332.316
Diferencia negativa en combinación de negocios	(1.775)	-	-	-	-	-	(1.775)
Resultado de explotación	269.052	64.853	132.196	48.076	18.213	(46.079)	486.311
Resultados financieros netos	(1.540)	(10.938)	(1.984)	(1.314)	-	(44.013)	(59.789)
Resultado por enajenación de instrumentos financieros	-	-	(8)	-	-	109	101
Variación del valor de los instrumentos financieros derivados	(24)	(7.798)	-	226	-	6.895	(701)
Participación en resultados por puesta en equivalencia	-	-	791	-	-	7.546	8.337
Resultado antes de impuestos	267.488	46.117	130.995	46.988	18.213	(75.542)	434.259
Impuesto sobre sociedades	(1.821)	(1.019)	(7.012)	799	(1.699)	(1.508)	(12.260)
Resultado del ejercicio	265.667	45.098	123.983	47.787	16.514	(77.050)	421.999

Al 30 de junio de 2016	Miles de euros							
	Edificio de oficinas	High Street Retail	Centros Comerciales	Logística	Hoteles	Otros	Unidad Corporativa	Total Grupo
Ingresos ordinarios a clientes externos:								
Ingresos por arrendamientos	56.223	48.930	19.501	9.464	11.943	6.886	1.740	154.687
Importe neto de la cifra de negocios	56.223	48.930	19.501	9.464	11.943	6.886	1.740	154.687
Otros ingresos de explotación	28	-	-	-	-	-	272	300
Gastos de personal	-	-	-	-	-	-	(7.042)	(7.042)
Gastos de explotación	(6.725)	(338)	(798)	(680)	(887)	(1.449)	(8.893)	(19.770)
Resultado por enajenación de inmovilizado	-	-	-	-	-	64	-	64
Dotación a la amortización	-	(14)	-	-	-	(1.864)	(165)	(2.043)
Exceso de provisiones	54	-	-	-	-	-	-	54
Deterioro del fondo de comercio:								
Absorción revalorización en inv. Inmobiliarias	(55.741)	-	(38.380)	(5.140)	(11.796)	(3.221)	-	(114.278)
Variación del valor razonable de las inversiones Inmobiliarias	70.926	118.573	49.078	21.936	12.340	2.531	-	275.384
Diferencia negativa en combinación de negocios	-	-	-	-	-	-	(4.343)	(4.343)
Resultado de explotación	64.765	167.151	29.401	25.580	11.600	2.947	(18.431)	283.013
Resultados financieros netos	(1.562)	(11.258)	(1.920)	(704)	-	95	(22.427)	(37.776)
Variación del valor de los instrumentos financieros derivados	98	(17.970)	(464)	(575)	-	-	(7.382)	(26.293)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	-	-	-	-	-	(355)	-	(355)
Participación en resultados por puesta en equivalencia	-	-	-	-	-	-	2.810	2.810
Resultado antes de impuestos	63.301	137.923	27.017	24.301	11.600	2.687	(45.430)	221.399
Impuesto sobre sociedades	(533)	(5.509)	-	-	-	-	(4.170)	(10.212)
Resultado del período	62.768	132.414	27.017	24.301	11.600	2.687	(49.600)	211.187

Al 30 de junio 2017	Miles de euros						
	Edificios de Oficinas	High Street Retail	Centros Comerciales	Logística	Otros	Unidad Corporativa	Total Grupo
Inversiones inmobiliarias	5.035.830	2.008.313	1.603.451	578.264	424.296	-	9.650.154
Inversiones financieras no corrientes-	19.384	214.610	11.136	4.931	70.274	781	321.116
<i>Derivados</i>	-	199.865	-	-	-	-	199.865
<i>Otros activos financieros</i>	19.384	14.745	11.136	4.931	70.274	781	121.251
Activos por impuesto diferido	-	7.063	824	10.291	-	124.689	142.867
Otros activos no corrientes	151	8	110.361	158.023	240.790	65.009	574.342
Activo no corriente	5.055.365	2.229.994	1.725.772	751.509	735.360	190.479	10.688.479
Deudores comerciales	13.254	2.635	6.154	6.655	6.766	16.530	51.994
Otros activos financieros corrientes	5	526	3	1.440	1	77.596	79.571
Otros activos corrientes	36.636	32.093	24.431	11.699	812	296.817	402.488
Activos corrientes	49.895	35.254	30.588	19.794	7.579	390.943	534.053
Total activo	5.105.261	2.265.248	1.756.359	776.234	813.213	581.425	11.222.532
Deudas a largo plazo con entidades de crédito y emisión de obligaciones	108.647	920.470	130.393	99.261	-	3.797.736	5.056.507
Otros pasivos no corrientes	229.281	118.376	50.889	29.524	325	289.556	717.951
Pasivo no corriente	337.928	1.038.846	181.282	128.785	325	4.087.292	5.774.458
Pasivos corrientes	50.650	14.367	15.306	11.959	143.681	60.249	296.212
Total pasivo	388.578	1.053.213	196.588	140.744	144.006	4.147.541	6.070.670

31 de diciembre 2016	Miles de euros						
	Edificios de Oficinas	High Street Retail	Centros Comerciales	Logística	Otros	Unidad Corporativa	Total Grupo
Inversiones inmobiliarias	4.645.053	1.997.428	1.525.247	455.142	404.310	4	9.027.184
Inversiones financieras no corrientes-	17.855	222.100	10.616	4.869	3.585	16.407	275.432
<i>Derivados</i>	-	207.182	-	-	-	-	207.182
<i>Otros activos financieros</i>	17.855	14.918	10.616	4.869	3.585	16.407	68.250
Activos por impuesto diferido	55	7.337	932	9.494	1.479	121.747	141.044
Otros activos no corrientes	231	11	110.056	160.156	4.321	360.455	635.230
Activo no corriente	4.663.194	2.226.876	1.646.851	629.661	413.695	498.613	10.078.890
Deudores comerciales	14.842	6.228	4.429	4.721	318.067	157.607	505.894
Otros activos financieros corrientes	17	459	-	1.421	-	4.547	6.444
Otros activos corrientes	17.607	34.511	13.616	7.501	753	253.364	327.352
Activos corrientes	32.466	41.198	18.045	13.643	318.820	415.518	839.690
Total activo	4.695.660	2.268.074	1.664.896	643.304	732.515	914.131	10.918.580
Deudas a largo plazo con entidades de crédito y emisión de obligaciones	233.988	925.246	130.301	100.380	-	3.784.667	5.174.582
Otros pasivos no corrientes	234.132	135.295	50.175	29.018	454	245.938	695.012
Pasivo no corriente	468.120	1.060.541	180.476	129.398	454	4.030.605	5.869.594
Pasivos corrientes	40.442	16.530	15.269	12.261	25.233	98.482	208.217
Total pasivo	508.562	1.077.071	195.745	141.659	25.687	4.129.087	6.077.811

b) 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 por área geográfica al 30 de junio de 2017:

	Miles de euros			
	Ingresos ordinarios	%	Inversiones inmobiliarias / Proyectos concesionales	%
Comunidad de Madrid	112.509	48,2%	5.469.641	55,3%
Cataluña	41.402	17,7%	1.648.917	16,7%
Galicia	10.859	4,7%	415.919	4,2%
País Vasco	10.385	4,5%	377.929	3,8%
Andalucía	10.269	4,4%	360.197	3,6%
Comunidad Valenciana	11.560	5,0%	393.531	4,0%
Castilla y León	5.688	2,4%	280.851	2,8%
Resto de España	25.899	11,1%	759.980	7,7%
Portugal	4.786	2,0%	191.641	1,9%
Total	233.357		9.894.606	

Al 31 de diciembre de 2016

	Miles de euros			
	Ingresos ordinarios	%	Inversiones inmobiliarias / Proyectos concesionales	%
Comunidad de Madrid	170.997	49%	5.260.469	57%
Cataluña	55.576	16%	1.442.324	16%
Galicia	22.559	6%	413.939	4%
País Vasco	14.800	4%	371.740	4%
Andalucía	19.234	5%	399.924	4%
Comunidad Valenciana	15.077	4%	382.538	4%
Castilla y León	6.293	2%	108.430	1%
Resto de España	39.024	11%	747.417	8%
Portugal	7.229	2%	146.147	2%
Francia	857	0%	-	2%
Total	351.646	100%	9.272.928	100%

c) *Cliente principal*

En este epígrafe se desglosa un listado de los arrendatarios que han generado más rentas al 30 de junio de 2017, así como las principales características de cada uno de ellos:

Posición	Rótulo	Tipo	% s/total de rentas	% acumulado	Vencimiento
1	BBVA - Sucursales	High street retail	19,0	19,0	2040
2	Endesa	Oficinas	4,5	23,5	2023
3	Técnicas Reunidas	Oficinas	2,4	25,9	2018
4	Renault	Oficinas	1,9	27,8	2017
5	PricewaterhouseCoopers, S.L.	Oficinas	1,6	29,4	2021
6	Caprabo	High street retail	1,5	30,9	2023
7	Ayto. Cdad. Madrid	Oficinas	1,4	32,4	2019
8	Hotusa + WTC	Hotel	1,4	33,8	2019
9	Indra Sistemas, S.A.	Oficinas	1,4	35,2	2022
10	L'Oreal España, S.A.	Oficinas	1,0	36,1	2022

5. Fondo de comercio de consolidación

El fondo de comercio registrado al 30 de junio de 2017 surgió como consecuencia de la combinación de negocios con Testa Inmuebles en Renta, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes. El movimiento en este epígrafe durante los 6 primeros meses del ejercicio 2017 es el siguiente:

	Miles de euros		
	Saldo al 31.12.2016	Traspaso por absorción de valor	Saldo al 30.06.2017
Fondo de comercio	9.839	(9.839)	-

El movimiento habido durante los 6 primeros meses del ejercicio 2017 corresponde al efecto de la revalorización experimentada por los activos inmobiliarios procedentes de Testa. En este sentido, las valoraciones de los activos adquiridos en la combinación de negocios de Testa efectuadas por tasadores independientes al 30 de junio de 2017 se han incrementado respecto al 31 de diciembre de 2016 en un importe de 85.488 miles de euros (véase Nota 7). El Grupo considera que dicha revalorización representa la materialización de las expectativas existentes a la fecha de la combinación de negocios, motivo por el cual ha reducido el fondo de comercio en un importe de 9.839 miles de euros, importe que corresponde a la absorción del fondo de comercio por la revalorización de activos inmobiliarios en 2017.

6. Proyectos concesionales, otros activos intangibles e inmobilizaciones materiales

El movimiento habido durante los 6 primeros meses del ejercicio 2017 en los epígrafes “Proyectos concesionales”, “Otros activos intangibles” e “Inmobilizaciones materiales” se debe principalmente a la amortización del ejercicio cuyo importe asciende a 3.612 miles de euros y se encuentra registrado en el epígrafe “Dotación a la amortización” de la cuenta de resultados resumida consolidada adjunta.

7. Inversiones inmobiliarias

Los movimientos habidos en este epígrafe durante el periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2017 han sido los siguientes:

	Miles de euros
Saldos al 1 de enero de 2016	5.397.091
Incorporación por combinación de negocios	3.570.380
Adiciones del ejercicio	171.817
Retiros	(565.253)
Variación de valor de las inversiones inmobiliarias	453.149
Saldos al 31 de diciembre de 2016	9.027.184
Incorporación por combinación de negocios (véase Nota 3)	30.991
Adiciones del ejercicio	267.600
Bajas del ejercicio	(7.937)
Variación de valor de las inversiones inmobiliarias	332.316
Saldos al 30 de junio de 2017	9.650.154

Las inversiones inmobiliarias se presentan valoradas a valor razonable. El importe del ingreso registrado en la cuenta de resultados resumida consolidada por la valoración a valor razonable de las inversiones inmobiliarias asciende a 332.316 miles de euros.

Las inversiones inmobiliarias comprenden activos inmobiliarios en los segmentos de oficinas, high street retail, centros comerciales y logística, principalmente.

La principal adquisición de activos realizada durante los seis primeros meses del ejercicio 2017 corresponde al edificio Torre Glories ubicado en Barcelona cuyo precio de adquisición asciende a 142 millones de euros y cuenta con una superficie total construida de 51.485 metros cuadrados. La Sociedad Dominante invertirá 15 millones de euros adicionales en las obras de conversión del edificio en multi-inquilino, dándole un uso fundamentalmente de oficinas. Asimismo, el Grupo ha adquirido en el ejercicio 2017 4 naves logísticas en Cabanillas (Guadalajara) por un importe de 62 millones de euros.

El resto de adiciones del ejercicio corresponden a las obras de mejora y adecuación que se han llevado en determinados inmuebles propiedad del Grupo así como el desarrollo de suelos como Torre Chamartín y determinadas naves logísticas.

Al 30 de junio de 2017, existían activos inmobiliarios del Grupo, por un importe de 2.714.960 miles de euros en garantía de diversos préstamos e instrumentos financieros derivados, cuyos saldos al 30 de junio de 2017 ascienden a 1.261.156 miles de euros y 37.257 miles de euros, respectivamente (véase Nota 11).

En el epígrafe inversiones inmobiliarias están incluidas operaciones de arrendamiento financiero con el siguiente detalle:

Tipo de activo	Miles de euros			Vencimiento Final
	Número de Inmuebles	Valor Razonable	Precio de la Opción de compra	
Oficinas	3	420.960	104.645	14/02/2018
	3	420.960	104.645	

Al 30 de junio de 2017 todos los inmuebles que componen el epígrafe “Inversiones inmobiliarias” se encuentran asegurados.

El Grupo al 30 de junio de 2017, no mantiene compromisos de compra en firme de inversiones inmobiliarias. Durante los seis primeros meses del ejercicio 2017 no se han capitalizado gastos financieros en los costes de construcción de los inmuebles.

A 30 de junio de 2017, el detalle de la superficie bruta y el porcentaje de ocupación por línea de negocio es el siguiente:

	Metros Cuadrados										% Ocupación
	Superficie Bruta Alquilable										
	Com. Madrid	Cataluña	Castilla y León	Galicia	País Vasco	Andalucía	Com. Valenciana	Resto España	Portugal	Total	
Oficinas	973.130	214.533	-	-	-	15.078	-	4.488	47.657	1.254.886	89,3%
High Street Retail	94.695	112.985	24.673	26.910	31.789	31.839	40.928	96.413	-	460.232	100%
Centros comerciales	64.021	93.155	-	100.207	24.323	21.504	71.432	75.206	5.495	455.343	82%
Logística	127.740	202.543	-	-	72.717	109.772	26.613	381.842	-	921.227	99%
Otros	56.692	55.479	-	5.898	46	-	-	-	-	118.115	76,1%
Superficie Total	1.316.278	678.695	24.673	133.015	128.875	178.193	138.973	557.949	53.152	3.209.803	
% Peso	41%	21,1%	0,8%	4,1%	4%	5,6%	4,3%	17,4%	1,7%		

Medición del valor razonable y sensibilidad

Todas las propiedades de inversión alquiladas o que estén previstas alquilar en régimen de arrendamiento operativo (segmento de negocio de patrimonio en renta) se clasifican como propiedades de inversión.

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

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo al 30 de junio de 2017, calculado en función de valoraciones realizadas por Savills Consultores Inmobiliarios, S.A. y CBRE Valuation Advisory, S.A. valoradores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 9.632.010 miles de euros. Esta valoración no incluye el valor del derivado implícito de la renta del contrato de arrendamiento con BBVA por importe de 199.865 miles de euros y no incluye anticipos pagados por el Grupo a terceros para la compra de activos por importe de 18.144 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 los portafolios de BBVA y Caprabo, 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 y la tasa de descuento se definen de acuerdo al mercado local y las condiciones del mercado institucional.

El método de valoración de CBRE y Savills utilizado para los Portfolios BBVA y Caprabo, respectivamente, 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 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.

Desgloses sobre el valor razonable de las inversiones inmobiliarias

Al 30 de junio de 2017 el detalle de los activos a valor razonable y la jerarquía en la que están clasificados es como sigue:

	Miles de euros			
	A 30 de junio de 2017			
	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Valoraciones a valor razonable recurrentes	9.650.154			9.650.154
<i>Inversiones inmobiliarias</i>				
Oficinas				
- Terrenos	2.063.328			2.063.328
- Construcciones	2.972.502			2.972.502
High Street Retail				
- Terrenos	584.159			584.159
- Construcciones	1.424.154			1.424.154
Centros comerciales				
- Terrenos	421.859			421.859
- Construcciones	1.181.592			1.181.592
Logística				
- Terrenos	175.480			175.480
- Construcciones	402.785			402.785
Otros				
- Terrenos	252.938			252.938
- Construcciones	171.358			171.358
Total activos valorados a valor razonable de forma recurrente	9.650.154			9.650.154

Durante el ejercicio no se han producido traspasos de activos entre los diferentes niveles.

Las principales hipótesis utilizadas en el cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios han sido las siguientes:

	Rendimiento neto inicial (Net Initial Yield)	Tasa de descuento
Oficinas	8,84% - (-1,33)%	9,50% - 5,00%
High Street Retail	7,25% - 2,50%	7,00% - 6,50% (*)
Centros comerciales	5,47% - 1,41%	11,00% - 6,25%
Logística	8,42% - 2,76%	9,69% - 7,66%
Otros	15,28% - 2,94%	15,00% - 5,00%

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

El efecto de la variación de un cuarto de 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	
	Activo	Resultado neto Consolidado
Aumento de la tasa de rentabilidad en un cuarto de punto	(463.756)	(463.756)
Disminución de la tasa de rentabilidad en un cuarto de punto	508.222	508.222

El efecto de la variación de un 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	
	Activo	Resultado neto Consolidado
Aumento del 10% de renta de mercado	644.508	644.508
Disminución del 10% de renta de mercado	(644.508)	(644.508)

Por otro lado, el impacto en la cuenta de resultados de la revalorización experimentada por los activos inmobiliarios del Grupo durante los seis primeros meses del ejercicio 2017, tomando en consideración todos los epígrafes de la cuenta de resultados consolidada afectados es la siguiente:

	Miles de Euros	
	30-06-2017	30-06-2016
Variación en el valor razonable de las inversiones		
Inmobiliarias	332.316	275.384
Variación en el valor razonable del derivado implícito	(7.317)	(17.038)
Absorción de la revalorización de las inversiones		
Inmobiliarias de Testa Inmuebles en Renta (Nota 5)	(9.839)	(114.278)
Efecto en la cuenta de resultados	315.160	144.068

8. Inversiones contabilizadas por el método de la participación

Durante el primer semestre del ejercicio 2017 no se han producido variaciones significativas en las inversiones contabilizadas por el método de la participación. Al 30 de junio de 2017 el resultado atribuible al Grupo asciende a 8.337 miles de euros que se encuentran registrados en el epígrafe "Participación en resultados por puesta en equivalencia" de la cuenta de resultados resumida consolidada adjunta.

En el Anexo I de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2016 se incluye una relación de las principales participaciones en empresas asociadas, que incluye la denominación, el país de constitución, actividad y el porcentaje de participación en el capital, no habiéndose producido cambios significativos en las principales magnitudes de las sociedades asociadas al Grupo.

9. Activos financieros corrientes y no corrientes

El desglose del saldo de este epígrafe del estado de situación financiera resumido consolidado es el siguiente:

Clasificación activos financieros por categorías:

	Miles de euros	
	30-06-2017	31-12-2016
No corriente:		
A valor razonable-		
Derivado implícito contrato arrendamiento BBVA	199.865	207.182
A coste amortizado-		
Instrumentos de patrimonio	873	206
Créditos a terceros	54.588	55.608
Depósitos y fianzas	65.790	66.431
	321.116	329.427
Corriente:		
A coste amortizado-		
Inversiones en empresas asociadas	72.513	72.860
Otros activos financieros	7.058	10.504
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	51.994	505.894
	131.565	589.258

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 13 de las cuentas anuales del ejercicio 2016). La variación en el valor de dicho derivado en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 asciende a 7.317 miles de euros negativos y se encuentra registrado dentro del epígrafe "Variación de valor razonable en instrumentos financieros" de la cuenta de resultados resumida consolidada adjunta. La metodología utilizada en la valoración se desglosa en la Nota 5.9 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2016 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 2017

Escenario	Miles de euros	
	Activo	Resultado antes de impuestos Consolidado
+50 bps	61.998	61.998
-50 bps	(45.716)	(45.716)

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

En el primer semestre del ejercicio 2017 el Grupo ha percibido 424 millones de euros correspondientes al precio de venta de los activos de los hoteles vendidos en 2016. El importe restante, que asciende a aproximadamente a 50 millones de euros, se incluye en el epígrafe "Créditos a terceros" del activo no corriente al tener vencimiento en el segundo semestre de 2018.

Clasificación activos financieros por vencimientos:

La clasificación de los principales activos financieros en función de sus vencimientos es la siguiente:

Al 30 de junio de 2017

	Miles de euros				
	Menos de 1 año	Entre 1 y 5 años	Más de 5 años	Indeterminado	Total
Derivado implícito contrato arrendamiento BBVA	-	-	199.865	-	199.865
Instrumentos de patrimonio	-	873	-	-	873
Créditos a terceros	-	54.588	-	-	54.588
Depósitos y Fianzas	-	-	-	65.790	65.790
Inversiones en empresas asociadas	72.513	-	-	-	72.513
Otros activos financieros	7.058	-	-	-	7.058
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	51.994	-	-	-	51.994
Total activos financieros	131.565	55.461	199.865	65.790	452.681

Al 31 de diciembre de 2016

	Miles de euros				
	Menos de 1 año	Entre 1 y 5 años	Más de 5 años	Indeterminado	Total
Derivado implícito contrato arrendamiento BBVA	-	-	207.182	-	207.182
Instrumentos de patrimonio	-	206	-	-	206
Créditos a terceros	-	55.608	-	-	55.608
Depósitos y Fianzas	-	-	-	66.431	66.431
Inversiones en empresas asociadas	72.860	-	-	-	72.860
Otros activos financieros	10.504	-	-	-	10.504
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	505.894	-	-	-	505.894
Total activos financieros	589.258	55.814	207.182	66.431	918.685

10. Patrimonio neto

10.1 Capital social

Durante el primer semestre de 2017 no se han producido variaciones en el capital social de la Sociedad Dominante.

Al 30 de junio de 2017 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 30 de junio de 2017 y la cotización media del último trimestre han ascendido a 11,06 y 10,94 euros por acción, respectivamente.

Al 30 de junio de 2017 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	22,27%
Banco Bilbao Vizcaya, S.A.	23.491.385	6.781.194	30.272.579	6,44%
BlackRock, INC	-	14.766.425	14.766.425	3,14%

10.2 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 Dominante por debajo de la cifra del capital social. En este sentido, en el ejercicio 2017 la Junta General de Accionistas aprobó el reparto de dividendos por importe de 46.643 miles de euros con cargo a prima de emisión.

10.3 Reservas

El detalle de las reservas al 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

	Miles de euros	
	30-06-17	31-12-2016
Reserva legal	14.883	2.986
Reservas en sociedades consolidadas	302.199	(158.493)
Otras reservas	23.627	11.970
Total otras reservas	340.709	(143.537)

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 30 de junio de 2017, 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	
	30-06-17	31-12-2016
Merlin Properties SOCIMI, S.A.	(182.015)	(337.858)
Tree Inversiones Inmobiliarias, SOCIMI, S.A.	314.709	136.058
Merlin Retail, S.L.U.	79.902	52.449
Merlin Oficinas, S.L.U.	48.353	14.969
Merlin Logística, S.L.U.	41.903	9.871
Merlin Logística II, S.L.U.	4.725	2.590
Obraser, S.A.	(1.332)	(7.004)
MPCVI- Compra e Venda Imobiliária, S.A.	3.876	1.548
MPEP- Properties Escritórios Portugal, S.A.	(9)	(2)
Varitelia Distribuciones, S.L.	12.076	(4.757)
Metroparque, S.A.	10.098	(3.282)
Metropolitana Castellana, S.L.	31.401	29.718
La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L.	29.915	28.599
Global Carihuela Patrimonio Comercial, S.A.	451	332
Sadorma 2003, S.L.	(4.433)	(189)
Metrovacesa France, S.A.S.	(57)	(2.640)
Metrovacesa Mediterranee S.A.S.	(7.089)	369
Centros Comerciales Metropolitanos, S.A.	(32.887)	(32.740)
Exp. Urbanas Españolas, S.L.U.	(30.134)	(30.134)
Acoghe, S.L.	(4)	(16.912)
Global Murex Iberia, S.L.	(10)	(10)
Project Maple I BV	-	385
Inmobiliaria Metrogolf, S.A.	(7)	11
Testa Hoteles, S.A.	(5)	(4)
Gescentesta, S.L.U.	223	1
Gesfintesta, S.L.	(224)	139
Merlin Parques Logísticos, S.L.U.	8.523	-
Merlin Parques Logísticos de la Zona Franca, S.A.	(11.278)	-
Sevisur Logística, S.A.	(390)	-
VFX Logística, S.A.	939	-
Belkyn West Company, S.L.	(9)	-
Merlin Properties Adequa, S.L.	(15.631)	-
Merlin Properties Monumental, S.A.	564	-
Merlin Properties Torre A, S.A.	55	-
	302.199	(158.493)

Dividendos

Con fecha 26 de abril de 2017 la Junta General de Accionistas aprobó la distribución con cargo al resultado del ejercicio 2016 de un dividendo por importe de 47.310 miles de euros así como la distribución de un dividendo adicional con cargo a prima de emisión por importe de 46.643 miles de euros.

10.4 Acciones propias

Al 30 de junio de 2017, la Sociedad Dominante mantiene acciones propias por un importe de 35.498 miles de euros, representativas del 0,7% del capital social.

El movimiento habido durante los seis primeros meses del ejercicio 2017 ha sido el siguiente:

	Número de acciones	Miles de euros
Saldo al 1 de enero 2016	-	-
Adiciones	133.299	1.369
Retiros	(123.069)	(1.264)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	10.230	105
Adiciones	3.300.000	35.393
Saldo al 30 de junio de 2017	3.310.230	35.498

El 6 de abril de 2016 los Accionistas de la Sociedad Dominante autorizaron al Consejo de Administración la adquisición de acciones de la Sociedad, hasta un máximo del 10% del capital social. En la Junta General de Accionistas celebrada el 26 de abril de 2017 se revoca dicha autorización, autorizando la adquisición de acciones de la propia sociedad o por sociedad 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.

Las adiciones del ejercicio 2017 corresponden a la adquisición de 3.300.000 acciones propias representativas de un 0,70% de su capital social en el marco del proceso de desinversión llevado a cabo por su antiguo accionista Banco Popular Español, S.A. La compra de las acciones se ha realizado a un precio de 10,725 euros por acción. La inversión total realizada asciende a 35.393 miles de euros.

10.5 Beneficio por acción

El detalle del cálculo de las ganancias por acción es:

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:

	30-06-17	30-06-16
Beneficio del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante (miles de euros)	421.398	211.143
Nº medio ponderado de acciones en circulación (en miles)	469.049	323.030
Ganancias por acción básicas (euros)	0,90	0,65

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

	Número de acciones	
	30-06-17	30-06-16
Acciones ordinarias al inicio del período	469.770.750	323.030.000
Efecto promedio de las acciones propias en circulación	(721.280)	-
Número medio ponderado de las acciones ordinarias en circulación al 30 de junio (miles de acciones)	469.049.470	323.030.000

Diluido

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.

La Sociedad Dominante no tiene diferentes clases de acciones ordinarias potencialmente dilutivas.

10.6 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.

11. Pasivos financieros corrientes y no corrientes

El detalle de las deudas con entidades de crédito y las obligaciones emitidas es el siguiente (en miles de euros):

	Miles de euros	
	30-06-2017	31-12-2016
No corriente:		
<i>Valorados a coste amortizado</i>		
Préstamos sindicados	872.614	1.253.885
Gastos de formalización del préstamo sindicado	(7.035)	(12.422)
Total préstamo sindicado	865.579	1.241.463
Préstamo hipotecario sindicado Senior (Tree)	894.422	899.924
Gastos de formalización de los préstamo sindicado	(17.568)	(18.871)
Total préstamo hipotecario sindicado Senior (Tree)	876.854	881.053
Línea de crédito revolving	-	180.000
Préstamos hipotecarios	356.328	357.054
Leasing, créditos y préstamos	-	124.911
Gastos de formalización	(6.268)	(6.915)
Total otros préstamos	350.060	655.054
Obligaciones y bonos	2.950.000	2.350.000
Gastos de emisión de las obligaciones	(26.896)	(22.655)
Total obligaciones y bonos	2.923.104	2.327.345
Total coste amortizado	5.015.597	5.104.915
<i>Valorados a valor razonable</i>		
Instrumentos financieros derivados	40.910	69.667
Total a valor razonable	40.910	69.667
Total no corriente	5.056.507	5.174.582
Corriente:		
<i>Valorados a coste amortizado</i>		
Préstamos sindicados	4.716	6.529
Préstamo hipotecario sindicado Senior (Tree)	10.205	11.476
Obligaciones y bonos	16.188	25.629
Préstamos hipotecarios	2.864	2.912
Leasing, créditos y préstamos	128.953	10.849
Línea de crédito revolving	96	225
Total Coste amortizado	163.022	57.620
<i>Valorados a valor razonable</i>		
Instrumentos financieros derivados	4.055	4.235
Total a valor razonable	4.055	4.235
Total corriente	167.077	61.855

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". Adicionalmente, con fecha 17 de octubre de 2016, la Sociedad obtuvo de Moody's la calificación crediticia "investment grade" "Baa2".

11.1 Préstamos y créditos

El detalle de la financiación con entidades bancarias al 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

	Miles de euros				
	Deudas con entidades de crédito				
	Límite	Gastos formalización de deudas	30.06.2017		Intereses a corto plazo
Largo plazo			Corto plazo		
Préstamos sindicados	1.790.000	(7.035)	872.614	3.662	1.054
Préstamo hipotecario sindicado Senior (Tree)	939.756	(17.568)	894.422	9.000	1.205
Resto de préstamos	360.845	(6.268)	356.328	1.406	1.458
Leasing (Nota 7)	149.125	-	-	128.953	-
Líneas de crédito revolving	420.000	-	-	-	96
Total	3.659.726	(30.871)	2.123.364	143.021	3.813

	Miles de euros				
	Deudas con entidades de crédito				
	Límite	Gastos formalización de deudas	31.12.2016		Intereses a corto plazo
Largo plazo			Corto plazo		
Préstamos sindicados	1.790.000	(12.422)	1.253.885	5.045	1.484
Préstamo hipotecario sindicado Senior (Tree)	939.756	(18.871)	899.924	10.225	1.251
Resto de préstamos	360.845	(6.652)	357.054	1.351	1.561
Leasing	149.125	(263)	124.911	10.849	-
Líneas de crédito revolving	420.000	-	180.000	-	225
Total	3.659.726	(38.208)	2.815.774	27.470	4.521

Determinada 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 del BBVA por las entidades de rating. En este sentido los Administradores de la Sociedad Dominante han evaluado que dichos ratios se cumplen a 30 de junio de 2017 y no prevén que se incumplan en los próximos ejercicios.

Las principales variaciones ocurridas en el primer semestre de 2017 son las siguientes

Amortización parcial del préstamo sindicado de la Sociedad Dominante

Durante el primer semestre de 2017 la Sociedad Dominante amortizó voluntariamente 320 millones de euros y 60 millones de euros, respectivamente, correspondientes al tramo A y al tramo B1 de la deuda sindicada. Al 30 de junio de 2017 quedan pendiente de pago 530 millones de euros y 310 millones de euros correspondientes al tramo A y tramo B1 respectivamente con vencimiento ambos en 2021.

Amortización de la línea de crédito revolving

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2017 la Sociedad Dominante amortizó 120 millones de euros y 60 millones de euros dispuestos de las líneas de crédito revolving que mantiene con entidades presentes en la financiación sindicada con un límite por importe de 320 millones de euros y 100 millones de euros y vencimiento en junio de 2019 y abril de 2021, respectivamente.

11.2 Emisión de obligaciones

Las principales variaciones ocurridas en el primer semestre de 2017 son las siguientes:

Con fecha 12 de mayo de 2017, la Sociedad Dominante amplió el programa de emisión de bonos (Euro Medium Term Notes – EMTN) hasta un importe de 4.000 millones de euros, completándose el 26 de mayo de 2017 una emisión de bonos ordinarios no subordinados en el euromercado por un importe total de 600 millones de euros. Los bonos se emitieron a un 99,417% de su valor nominal con vencimiento a 8 años y un cupón anual del 1,750% pagadero anualmente por años vencidos. Los términos y condiciones de los bonos emitidos se rigen e interpretan de conformidad con el derecho inglés y cotizan en la Bolsa de Luxemburgo. Al 30 de junio de 2017 el bono cotizaba en torno a MS + 113,8 p.b., equivalente a una rentabilidad del 1,786% aproximadamente. Esta financiación ha sido destinada para amortizar anticipadamente deuda así como otros usos generales.

La emisión de bonos tiene las mismas garantías y obligaciones de cumplimientos de ratios del préstamo sindicado y las líneas de crédito revolving.

11.3 Derivados

El detalle al 30 de junio de 2017 de los instrumentos financieros derivados es el siguiente:

	Miles de euros	
	30-06-2017	31-12-2016
No corriente		
De tipo de interés	42.426	74.201
De inflación	(1.516)	(4.534)
Total No corriente	40.910	69.667
Corriente		
De tipo de interés	4.055	4.235
Total Corriente	4.055	4.235

Para la determinación del valor razonable de los derivados de tipo de interés e inflación, la Sociedad 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 30 de junio de 2017 es el siguiente:

Al 30 de junio de 2017

	Miles de euros	
	Activo Financiero	Pasivo Financiero
No corriente		
De tipo de interés	-	46.481
De inflación	-	(1.516)
Derivado implícito contrato Arrendamiento BBVA	199.865	-
Total derivados reconocidos	199.865	44.965

Al 31 de diciembre de 2016

	Miles de euros	
	Activo Financiero	Pasivo Financiero
No corriente		
De tipo de interés	-	78.436
De inflación	-	(4.534)
Derivado implícito contrato Arrendamiento BBVA	207.182	-
Total derivados reconocidos	207.182	73.902

Los derivados contratados por el Grupo al 30 de junio de 2017 y sus valores razonables a dicha fecha son los siguientes (en miles de euros):

	Interés Contratado	Valor Razonable 30-06-2017	Miles de euros				
			Nocional vivo a cada fecha				
			2017	2018	2019	2020	Años posteriores
Derivados de tipo de interés	3,97% - 0,25%	(45.078)	1.175.990	1.079.659	1.063.137	941.084	865.750
Derivados t.i. Sindicado Merlin	0,0981%	(2.934)	530.000	530.000	530.000	530.000	530.000
Derivados t.i. Sindicado Metrov.	-0,12%	1.531	310.000	310.000	310.000	310.000	310.000
Derivado de inflación	3,14%	1.516	-	-	-	-	-
		(44.965)	2.015.990	1.919.659	1.903.137	1.781.084	1.705.750

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. Dichas Relaciones de Cobertura son altamente efectivas de manera prospectiva y retrospectiva, de forma acumulada, desde la fecha de designación para ciertos derivados.

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:

Escenario	Miles de euros		
	Pasivo	Patrimonio Neto	Resultado antes de impuestos Consolidado
Aumento tasa de riesgo de crédito en 5%	(50.107)	31.717	18.390
Disminución tasa de riesgo de crédito en 5%	51.902	(24.528)	(27.374)

11.4 Vencimiento de la deuda

El detalle por vencimientos de la deuda al 30 de junio de 2017 es el siguiente:

	Miles de euros				
	Préstamo Sindicado	Préstamo H. Sindicado Senior Tree	Préstamos Hipotecarios	Leasing	Total
2017	2.522	4.511	677	5.398	13.107
2018	5.101	8.955	1.460	123.555	139.071
2019	26.748	11.072	4.229	-	42.079
2020	1.905	10.935	72.981	-	85.821
2021	840.000	10.799	69.487	-	920.286
Más de 5 años	-	857.150	208.900	-	1.066.050
	876.276	903.422	357.734	128.953	2.266.385

12. Otros pasivos corrientes y no corrientes

El detalle de estos epígrafes al 30 de junio de 2017 es el siguiente:

	Miles de euros			
	30-06-2017		31-12-2016	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Provisiones	52.901	867	34.092	867
Fianzas y depósitos recibidos	84.940	165	85.123	75
Pasivos por impuesto diferidos	576.839	-	556.771	-
Otras deudas	3.271	18.425	19.026	3.119
Deudas con empresas asociadas	-	427	-	803
Otros pasivos corrientes	-	303	-	629
Total	717.951	20.187	695.012	5.493

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 30 de junio de 2017), 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 diferido correspondiente a las variaciones en el valor razonable ocurridas desde su adquisición al ser el tipo fiscal aplicable el 0%.

13. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

	Miles de euros	
	30-06-2017	31-12-2016
Corriente		
Proveedores	44.838	60.959
Acreedores varios	10.015	25.434
Remuneraciones pendientes de pago	5.306	11.944
Pasivos por impuesto corriente	24.019	27.231
Otras deudas con las Administraciones Públicas	7.416	12.625
Anticipos de clientes	2.350	2.675
Total	93.944	140.868

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

14. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

El detalle de los ingresos ordinarios se ha presentado en la Nota 4, conjuntamente con la información por segmentos.

b) Otros gastos de explotación

El desglose del saldo de este capítulo de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada es el siguiente:

	Miles de euros	
	30-06-2017	30-06-2016
Gastos no recuperables de los inmuebles en arrendamiento	18.510	8.692
Gastos generales	5.058	3.229
<i>Servicios Profesionales</i>	3.990	2.616
<i>Alquiler de oficinas</i>	437	260
<i>Seguros</i>	95	70
<i>Servicios Bancarios</i>	23	2
<i>Tributos</i>	14	29
<i>Otros</i>	499	252
Costes asociados a la adquisición de activos	2.443	5.291
Otros servicios profesionales	496	1.945
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	876	613
Total	27.383	19.770

c) Gastos de personal y plantilla media

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

	Miles de euros	
	30-06-2017	30-06-2016
Sueldos, salarios y asimilados	10.838	6.396
Indemnizaciones	70	75
Seguridad Social	929	571
Plan de Incentivos a largo plazo	26.750	-
Total	38.587	7.042

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 ha sido de 148 (132 durante el ejercicio 2016).

15. 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.

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:

Parte vinculada	Naturaleza de la relación	Miles de euros			
		Ingreso	Gasto	Activo	Pasivo
Banco Santander, S.A. (a)	Financiación	81	3.823	-	364.759
Banco Santander, S.A. (a)	Nocional Derivados	-	-	-	489.110
Banco Santander, S.A. (a)	Tesorería	-	-	316.491	-
Banco Santander, S.A. (b)	Arrendamiento	507	251	-	238
Banco Santander, S.A. (d)	Servicios	123	634	-	-
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.(a)	Financiación	-	22	-	-
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.(a)	Tesorería	-	-	2.597	-
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. (b)	Arrendamiento	46.363	-	-	14.721
Magic Real Estate, S.L. (e)	Subarriendo	14	-	-	-
Testa Residencial, SOCIMI, S.A. (c)	Servicios Inmobiliarios	3.850	-	-	-
Testa Residencial, SOCIMI, S.A. (c)	Arrendamiento	52	-	-	-
Total		50.909	4.730	319.088	868.828

(a) El Grupo mantiene contraídos préstamos con su accionista Banco Santander, S.A. por importe de 364.759 miles de euros. En el primer semestre de 2017 el gasto financiero incurrido en operaciones con los bancos accionistas ha ascendido a 3.845 miles de euros, de los que 3.823 miles de euros corresponden a las operaciones de financiación abiertas con el Banco Santander, S.A. que incluyen 75 miles de euros correspondientes a gastos financiero por cuentas corrientes. Asimismo, el ingreso financiero obtenido en el primer semestre de 2017 ha ascendido a 81 miles de euros.

El nocional de los derivados vigentes contratados con Banco Santander, S.A alcanza un importe de 489.110 miles de euros.

Por otro lado, al 30 de junio de 2017 el Grupo mantiene saldos bancarios depositados en Banco Santander, S.A. y Banco Bilbao Vizcaya, S.A. por importes de 316.491 miles de euros y 2.597 miles de euros.

El Grupo tiene concedidas líneas de avales por el accionista Banco Santander, S.A. por importe de 4.469 miles de euros y por el Banco Bilbao Vizcaya, S.A. por importe de 5.496 miles de euros.

El Grupo ha realizado aportaciones a fondos de pensiones de empleados gestionados por el accionista Banco Santander, S.A. por importe de 24 miles de euros.

(b) Tal y como se indica en la Nota 6 de las cuentas anuales del ejercicio 2016 el Grupo tiene arrendados a Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. 869 oficinas (864 sucursales y 5 edificios singulares). La duración de los contratos de alquiler abarca un período de entre 2 y 24 años y en el primer semestre de 2017 han generado un ingreso por importe de 46.235 miles de euros. Las fianzas depositadas en garantía de dichos contratos ascienden a 14.675 miles de euros. Adicionalmente el Grupo tiene arrendado a Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A, otro inmueble, por un periodo de hasta 2 años, que han generado unos ingresos de 124 miles de euros y que tienen depositada una garantía de 46 miles de euros a 30 de junio de 2017.

Por su parte el Grupo tiene arrendados a Banco Santander, S.A. 7 inmuebles. La duración de los contratos de alquiler abarca un período de entre 1 y 20 años y en el primer semestre del ejercicio 2017 han generado un ingreso por importe de 507 miles de euros. Las fianzas depositadas en garantía de dichos contratos ascienden a 238 miles de euros.

(c) El Grupo realiza servicios de gestión inmobiliaria para su asociada Testa Residencial, SOCIMI, por los que recibe una contraprestación de 3.850 miles de euros, incluyendo el alquiler de un inmueble por el que ha percibido 52 miles de euros en concepto de arrendamiento y repercusión de gastos.

(d) Merlin Properties, Socimi, S.A. tiene suscrito un contrato de servicio por el que presta servicios de apoyo tecnológico a Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A., compañía perteneciente a su accionista Banco Santander, S.A., por el que ha percibido ingresos por 123 miles de euros. A su vez el grupo recibe servicios de apoyo en gestión de proyectos inmobiliarios de Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A., que ha supuesto un gasto de 634 miles de euros a 30 de junio de 2017.

(e) Merlin Properties, Socimi, S.A. subarrienda a Magic Real Estate S.L. 125 metros cuadrados de oficinas. Este subarriendo se formalizó en diciembre de 2015 entre las partes.

16. Participaciones y cargos de los Administradores y de las personas vinculadas a los mismos en otras sociedades

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 30 de junio de 2017 y 2016 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 1.530 y 537 miles de euros, respectivamente según el siguiente detalle:

	Miles de euros	
	30-06-2017	30-06-2016
Retribución fija y variable	1.525	531
Atenciones Estatutarias	-	-
Indemnizaciones	-	-
Dietas	-	6
Seguros de vida y salud	5	-
Total	1.530	537

En relación con la retribución variable en favor de los Consejeros Ejecutivos correspondiente al bonus de ejercicios anteriores se ha abonado un importe de 1.825 miles de euros durante el primer semestre de 2017. Al 30 de junio de 2017 el importe de la retribución variable que será satisfecho en el largo plazo asciende a 3.780 miles de euros y se registra en el epígrafe "Provisiones a largo plazo" del balance de situación adjunto.

Adicionalmente, tal y como se indica en la Nota 23 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2016, 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 2016, se cumplieron las condiciones previstas en el plan para que los Consejeros Ejecutivos reciban dentro de 5 años 750.000 acciones siempre que permanezcan en plantilla de la Sociedad Dominante durante los próximos 3 años.

Adicionalmente, los Consejeros Ejecutivos como miembros del equipo directivo tendrán derecho a percibir un nuevo plan de retribución otorgado al equipo directivo en 2017 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	Tipo	Miles de euros	
		30-06-2017	30-06-2016
<i>Retribución de los Consejeros</i>			
Javier García Carranza Benjumea	Presidente- Consejero dominical	-	-
Ismael Clemente Orrego	Consejero delegado	500	150
Miguel Ollero Barrera	Consejero ejecutivo	500	150
Maria Luisa Jordá Castro	Consejero independiente	60	34
Ana García Fau	Consejero independiente	57,5	34
Alfredo Fernández Agras	Consejero independiente	50	36
Fernando Ortiz Vaamonde	Consejero independiente	55	33
Ana de Pro	Consejero independiente	32,22	30
John Gómez Hall	Consejero independiente	50	30
George Donald Johnston	Consejero independiente	57,5	34
Juan Maria Aguirre Gonzalo	Consejero independiente	57,5	-
Pilar Caveró Mestre	Consejero independiente	55	-
Agustín Vidal-Aragón de Olives	Consejero dominical	-	-
Javier García Carranza Benjumea	Consejero dominical	-	-
Francisca Ortega Hernández-Agero	Consejero dominical	-	-
José Ferris Monera	Consejero dominical	50	-
Total		1.525	531

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 123 miles de euros.

Retribución y otras prestaciones a la Alta Dirección

La remuneración de los miembros de la Alta Dirección de la Sociedad Dominante- excluidos quienes, simultáneamente, tienen la condición de miembro del Consejo de Administración (cuyas retribuciones han sido detalladas anteriormente) durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 puede resumirse en la forma siguiente:

Miles de euros			
Número de Personas	Retribuciones fijas y variables	Otras retribuciones	Total
4	866	15	881

Al 30 de junio de 2016

Miles de euros			
Número de Personas	Retribuciones fijas y variables	Otras retribuciones	Total
4	503	13	516

En relación con la retribución variable en favor de la Alta Dirección correspondiente al bonus de ejercicios anteriores se ha abonado un importe de 1.700 miles de euros durante el primer semestre de 2017. Al 30 de junio de 2017 el

importe de la retribución variable que será satisfecho en el largo plazo asciende a 3.419 miles de euros y se registra en el epígrafe “Provisiones a largo plazo” del balance de situación adjunto.

Adicionalmente, tal y como se indica en la Nota 23 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2016, la Sociedad Dominante tiene acordado conceder un incentivo de remuneración variable adicional al equipo gestor vinculado a las acciones de la sociedad (“Plan de Acciones 2016”). En este sentido, al 31 de diciembre de 2016, se cumplieron las condiciones previstas en el plan para que la Alta Dirección reciba dentro de 5 años 623.334 acciones siempre que permanezcan en plantilla de la Sociedad Dominante durante los próximos 3 años.

El Grupo ha registrado al 30 de junio de 2017, con abono a patrimonio neto, un importe de 8.000 miles de euros correspondiente a la parte devengada en el período del Plan de Acciones 2016 para la totalidad del mismo.

Finalmente, la Junta General de Accionistas celebrada el 26 de abril de 2017 aprobó un nuevo plan de retribución para el equipo directivo cuyo período 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 período de tres años por:

- el incremento del valor de cotización de la acción de la Sociedad Dominante más los dividendos distribuidos durante el período de medición y;
- el incremento del EPRA NAV por acción de la Sociedad Dominante más los dividendos distribuidos por la Sociedad durante el período 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%

La fecha de cálculo del Importe del incentivo referenciado al 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 período 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 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. Si finalmente, el valor del número máximo de acciones asignadas al plan fuera inferior a este importe del incentivo referenciado al EPRA NAV, la diferencia se abonará en efectivo.

En este sentido, al 30 de junio de 2017 el Grupo ha registrado el gasto devengado, con abono a la cuenta “Provisiones a largo plazo”, por importe de 18.750 miles de euros, correspondiente a la parte devengada por el Plan de Incentivos 2017-2019 en su totalidad.

Por último, 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 laboral cifrado en términos económicos en 19.455 miles de euros al 30 de junio de 2017.

17. Hechos posteriores

Con posterioridad al 30 de junio de 2017 ha tenido lugar el siguiente hecho posterior relevante:

Con fecha 18 de septiembre de 2017, la Sociedad Dominante llevó a cabo una emisión de bonos por importe de 300 millones de euros bajo el programa de emisión de bonos (Euro Medium Term Note- EMTN) mediante la puesta en circulación de 3.500 bonos de 100 miles de euros de valor nominal cada uno de ellos. Los bonos fueron emitidos a un 98,931% de su importe nominal, con un vencimiento a 12 años y un cupón anual del 2,375% pagadero anualmente por años vencidos.



MERLIN

PROPERTIES

ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CORRESPONDIENTES AL PERIODO
TERMINADO EL
30 DE JUNIO DE 2017



MERLIN
PROPERTIES,
LA SOCIMI
DE REFERENCIA
EN EL MERCADO
INMOBILIARIO
ESPAÑOL

IBEX₃₅

STOXX® Europe 600

Global property research
Solutions for customized property indices

EPRA

NET
ASIA
REIT

MSCI



01. Resumen ejecutivo	4
02. Evolución del negocio	14
03. Adquisiciones, reformas y desarrollos	22
04. Valoración de la cartera	32
05. Estados financieros	36
06. Magnitudes EPRA	44
07. Evolución bursátil	46

APÉNDICES

Cálculo magnitudes EPRA	51
Medidas alternativas del rendimiento	54
Listado de activos	55

| 01 |

RESUMEN EJECUTIVO



EVOLUCIÓN CONSOLIDADA

+5,7%

FFO por acción vs 6M16

+37,2%

BPA vs 6M16

+12,2%

EPRA NAV vs 6M16

- **Excelentes resultados** con fuerte generación de flujo de caja.
- **FFO por acción** de € 0,32 (+5,7% vs 6M16) y **AFFO** de € 0,30 bien situado para superar la indicación dada de € 0,55 por acción para el año 2017.
- **La indicación al mercado del dividendo por acción aumenta** de € 0,44 por acción a € 0,46 por acción (+4,6%).
- **EPRA NAV** por acción de € 11,89 (+12,2% vs 6M16, +5,9% vs 31/12/16).

(€ millones)	6M17	6M16	vs 6M16
Ingresos totales	242,6	158,0	+53,5%
Rental brutas	235,1	154,6	+52,1%
Rentas netas	208,0	142,3	+46,2%
Margen	88,5%	92,0%	
EBITDA ⁽¹⁾	198,6	135,5	+46,6%
Margen	81,9%	85,8%	
FFO ⁽²⁾	148,6	96,7	+53,7%
AFFO	142,6	n.a.	n.a.
Resultado neto IFRS	421,4	211,1	+99,6%

(€ por acción)	6M17	6M16	vs 6M16
FFO	0,32	0,30	+5,7%
AFFO	0,30	n.a.	n.a.
BPA	0,90	0,65	+37,2%
EPRA NAV	11,89	10,60	+12,2%

EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO

+2,6%

Rentas like-for-like⁽³⁾ vs 6M16

Mismo perímetro 6M16 (Excl. MVC)

+3,4% | +5,5% | +16,3%

Oficinas Cen. Com. Logística
Release spread

Toda la cartera 6M17

+177 pbs

Ocupación vs 31/12/16

93,1%

- **Oficinas:** 236.089 m² contratados. LfL⁽³⁾ de +2,7% y *release spread* de +3,4%.
- **Centros comerciales:** 71.587 m² contratados. LfL⁽³⁾ de +3,0% y *release spread* de +5,5%.
- **Logística:** 183.121 m² contratados. LfL⁽¹⁾ de +6,9% y *release spread* de +16,3%.

⁽¹⁾ Excluyendo partidas no recurrentes (€ 3,0m) más LTIP devengado (€ 26,75m).

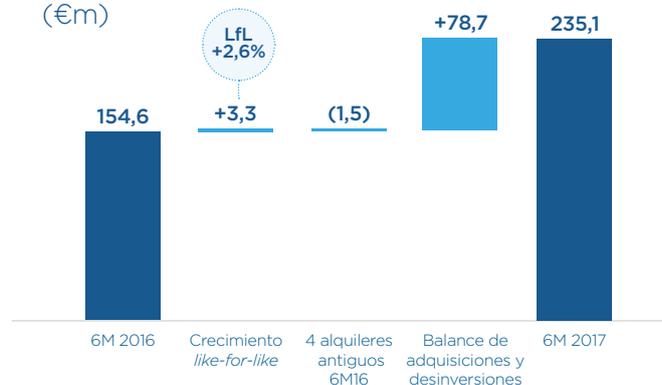
⁽²⁾ FFO equivale a EBITDA menos pagos de interés neto, menos minoritarios, menos impuesto de sociedades recurrente más porcentaje de ganancias recurrentes por puesta en equivalencia. FFO reportado en 6M16 ha sido ajustado de acuerdo con esta metodología.

⁽³⁾ Cartera en explotación durante el período 6M16 (€ 128,8m de GRI) y el período 6M17 (€ 132,1m de rentas).

	Contratados	Renta	Alquileres	Ocup. vs 31/12/16
	m ²	€m	Cambio LfL	Release spread
Oficinas	236.089	108,5	+2,7%	+3,4%
Centros comerciales	71.587	47,3	+3,0%	+5,5%
High Street retail	n.a.	52,1	+0,9%	n.m.
Logística	183.121	19,5	+6,9%	+16,3%
Otros	n.a.	7,7	+11,2%	n.m.
Total	490.797	235,1	+2,6%	+177

Evolución de rentas brutas

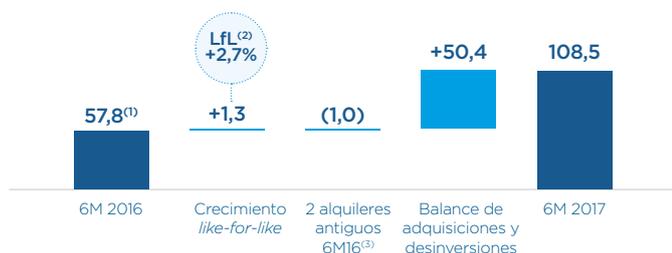
(€m)



OFICINAS

Evolución de rentas brutas

(€m)



Desglose de rentas

	Rentas brutas 6M17 (€ m)	Renta pasante anual (€ m)	Renta pasante (€/m ² /mes)
Madrid	88,2	175,5	16,9
Barcelona	14,5	29,8	13,2
Lisboa	4,4	9,4	17,4
Otros	1,5	2,9	10,7
Total	108,5	217,6	16,2

Alquileres

- **Buena evolución** en nuestros 3 mercados principales, con crecimiento de renta en renovaciones un **(release spread) del +3,4%** de media.
- **Los principales contratos firmados en 2T son:**
 - Nuevo alquiler de 6.187 m² con Eugin en Balmes 236, Barcelona, ocupando completamente el activo.
 - Renovación de 10.732 m² con Uría en Príncipe de Vergara 187, Madrid.
 - Renovación de 5.447 m² con Fujitsu en Citypark Cornellà, Barcelona.

	m ² contratados	Salidas	Entradas	Renovaciones	Neto	Release spread	# contratos
Madrid	200.894	(23.212)	36.018	164.876	12.806	+3,1%	72
Barcelona	34.152	(10.736)	14.926	19.226	4.191	+6,3%	26
Lisboa	1.043	(467)	-	1.043	(467)	+7,9%	1
Total	236.089	(34.415)	50.944	185.145⁽⁵⁾	16.529	+3,4%⁽⁴⁾	99⁽⁴⁾

Ocupación

- **Incremento en la tasa de ocupación en Madrid (+105 pbs) y muy significativa en Barcelona (+312 pbs)**, impulsado por los nuevos alquileres en Balmes 236, Sant Cugat I, Diagonal 458 y Citypark Cornellà.
- Perímetro de Lisboa cambiado después de la adquisición de Central Office, con una ocupación del 91,6%.
- Por mercados, **el mejor comportamiento durante el período se ha producido en Barcelona CBD**, donde Eugin ha alquilado 6,187 m² en Balmes alcanzando prácticamente la plena ocupación en el área CBD.

Stock	1,254,885 m ²
WIP	54,253 m ²
Stock incl. WIP	1,309,138 m ²

	Tasa de ocupación		
	30/06/17	31/12/16	Cambio pbs
Madrid	88,9%	87,9%	+105
Barcelona	88,8%	85,7%	+312
Lisboa	92,7%	94,2%	(154)
Otros	100,0%	100,0%	0
Total	89,3%	87,9%	+132

⁽¹⁾ Ajustado por la reclasificación de activos (€ 57,4m reportado a 30/06/2016).

⁽²⁾ Cartera de oficinas en explotación durante el período 6M16 (€ 48,4m) y durante el período 6M17 (€ 49,7m).

⁽³⁾ Vestas y Endesa-Sevilla.

⁽⁴⁾ Excluyendo Otros.

⁽⁵⁾ Incluyendo 33.831 m² de roll-overs no considerados para el análisis de release spread.

WIP Y REFORMAS

WIP



Torre Glòries

- Uno de los **edificios más emblemáticos** en Barcelona, ubicado en el **área prime** de la confluencia de la Avenida Diagonal con la Plaza de Les Glòries (**22@**).
- El nuevo vestíbulo está prácticamente completado y las obras para el rediseño de las plantas han comenzado recientemente.

SBA **37.614 sqm**ERV **€ 10,3m**ERV Yield sobre coste **6,5%**Adquisición **€ 142m**Inversión **€ 15m**Entrega **Mar-18**SBA **16.639 sqm**ERV **€ 3,9m**ERV Yield sobre coste **6,25%**Adquisición **€ 31,0m**Inversión **€ 31,0m**Entrega **Mar-18**

Torre Chamartín

- **Torre LEED Platino**, ubicada en la confluencia de la A-1 con la M-30.
- **Especificaciones AAA**, liderado por el arquitecto Miguel Oriol.
- **Obras muy avanzadas** con ahorros significativos respecto al presupuesto original.

Reformas



Avda. Europa

Alcance	Presu- puesto	% ejecutado	S.B.A. (m ²)	Entrega	Pre-alquiler
---------	------------------	----------------	-----------------------------	---------	--------------

Reforma
integral

€ 6,6m

100%

12.605

Sep-17

100%



Puerta de las Naciones

Reforma
integral

€ 5,0m

86%

10.619

Dic-17

100%



Eucalipto 33

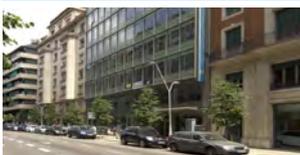
Recibidor
+ zonas
comunes

€ 3,4m

11%

7.185

Oct-17

Fase
inicial

Balmes

Reforma
integral

€ 1,8m

1%

6.187

Jun-18

100%



Juan Esplandiú

Fachada +
recibidor
+ plantas
individuales

€ 1,8m

58%

28.008

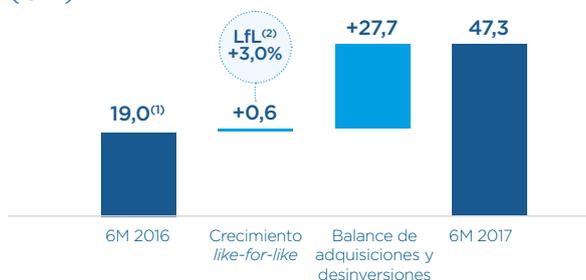
Dic-17

84%

CENTROS COMERCIALES

Evolución de rentas brutas

(€m)



Desglose de rentas

	Rentas brutas 6M17 (€ m)	Renta pasante anual (€ m)	Renta pasante (€/m ² /mes)
MERLIN	47,3	91,6	19,1

Afluencia y facturación de inquilinos

	6M17 U12M	6M16 U12M	vs 6M16
Afluencia	91,4m	89,0m	+2,7%
Facturación de inquilinos	€ 787,6m	€ 758,1m	+3,9%
OCR	12,9%	-	-

Alquileres

- **Fortaleza mostrada en la cartera** con una afluencia y facturación de inquilinos positivas y un notable *release spread* así como **crecimiento en rentas en términos comparables**.
- **Los principales contratos firmados en 2T son:**
 - Nuevo alquiler de 1.609 m² con Cines Axion en La Fira.
 - Nuevo alquiler de 689 m² con Sprinter en Marineda.
 - Renovación de 4.143 m² con Conforama en Marineda.
 - Renovación de 1.878 m² con H&M en Artea.

	Contratado	Salidas	Entradas	Renovaciones	Neto	Release spread	# Contratos
Total	71.587	(16.555)	19.529	52.058 ⁽⁴⁾	2.974	+5,5%	84

Ocupación

- **Evolución positiva en ocupación** (+68 pbs).
- **La evolución de Marineda ha sido excelente** por varias ampliaciones firmadas con marcas de Inditex (donde se acaba de implementar su nueva imagen, que será exportada mundialmente) y la **exitosa apertura del área deportiva**.
- Como parte del plan de Capex para **El Saler** se va a llevar a cabo temporalmente una **desocupación voluntaria**.
- Parte de la desocupación está causada por el concurso de acreedores de Blanco y Shana (5.084 m²).

Stock	418.178 m ²
Opcion+Tres Aguas ⁽³⁾	104.174 m ²
Stock with Opcion+Tres Aguas	522.352 m ²

	Tasa de ocupación		Cambio pbs
	30/06/17	31/12/16	
Total	89,3%	88,6%	+68

⁽¹⁾ € 20,4m reportados. € 19,0m después de la reclasificación de Plaza de los Cubos como High Street retail.

⁽²⁾ Cartera de centros comerciales en explotación durante el período 6M16 (€ 19,9m) y durante el período 6M17 (€ 20,5m) asumiendo la consolidación del centro comercial Arturo Soria.

⁽³⁾ Tres Aguas 100% atribuible.

⁽⁴⁾ Incluyendo 28.984 m² de roll-overs no considerados para el análisis de *release spread*.

INVERSIONES, REFORMAS Y DESARROLLOS

Reformas

Marineda

Alcance	Presupuesto	% ejecutado	SBA (m ²)	Entrega final	Pre-alquiler
Creación de área deportiva	€ 1,6m	100%	3.402	Sep-17	91%

El Saler

Alcance	Presupuesto	% ejecutado	SBA (m ²)	Entrega final	Pre-alquiler
Extensión (+3.100 m ²) + fachada + accesos	€ 13,1m	5%	23.086	Dic-18	n.a.

Thader

Alcance	Presupuesto	% ejecutado	SBA (m ²)	Entrega final	Pre-alquiler
Parque Nickelodeon + zonas comunes	€ 8,9m	85%	5.096	Oct-17	100%

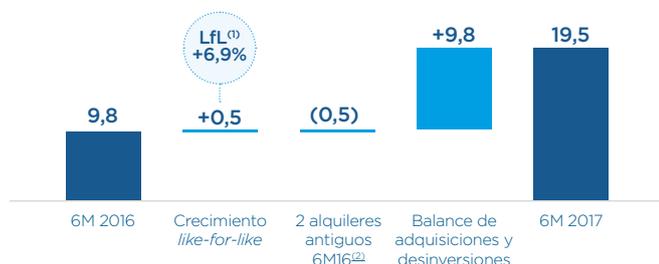
Arturo Soria

Alcance	Presupuesto	% ejecutado	SBA (m ²)	Entrega final	Pre-alquiler
Fachada + accesos + instalaciones + iluminación + suelos	€ 2,8m	16%	5.974	Abr-18	n.a.

LOGÍSTICA

Evolución de rentas brutas

(€m)



Desglose de rentas

	Rentas brutas 6M17 (€ m)	Renta pasante anual (€ m)	Renta pasante (€/m ² /mes)
Madrid	9,1	20,1	3,6
Barcelona	5,0	10,7	4,9
Otros	5,4	10,4	3,5
Total	19,5	41,2	3,9

Alquileres

- **Sector en franco crecimiento** impulsando un *release spread* **muy positivo en Madrid (+16.3%)** y la firma de nuevos alquileres en términos muy atractivos.
- **Los principales contratos firmados en 2T son:**
 - Nuevo alquiler de 49.793 m² con DSV en el Parque Cabanillas I (5.º módulo).
 - Renovación de 27.995 m² con Dachser en Guadalajara-Azuqueca I.
 - Nuevo alquiler de 16.812 m² con Zamorano en Barcelona-Sant Esteve, ocupando el activo por completo.
 - Nuevo alquiler de 3.721 m² con Molenbergnatie en PLZF, Barcelona.

	Contratado	Salidas	Entradas	Renovaciones	Neto	Release spread	# Contratos
Madrid	130.952	-	49.793	81.160	49.793	+16,3%	6
Barcelona	31.102	-	26.730	4.372	26.730	-	-
Otros	21.066	(4.952)	2.367	18.699	(2.585)	-	-
Total	183.121	(4.952)	78.890	104.231⁽³⁾	73.938	+16,3%	6

Ocupación

- **La cartera de Madrid está completamente ocupada.**
- Los contratos de Zamorano y Molenbergnatie han **impulsado la ocupación en Barcelona** hasta prácticamente alcanzar la plena ocupación.

Stock	921.226 m ²
WIP	580.049 m ²
Stock incl. WIP	1.501.275 m ²
CILSA	399.048 m ²
CILSA WIP	31.859 m ²
Stock gestionado	1.932.182 m ²

	Tasa de ocupación		
	30/06/17	31/12/16	Cambio pbs
Madrid	100,0%	100,0%	-
Barcelona	99,1%	86,6%	+1,253
Otros	95,8%	96,8%	(103)
Total	98,6%	95,4%	+329

⁽¹⁾ Cartera logística en explotación durante el período 6M16 (€ 7,6m) y durante el período 6M17 (€ 8,1m).

⁽²⁾ UPS y Logista.

⁽³⁾ Incluyendo 23.071 m² de *roll-overs* no incluidos para el análisis de *release spread*.

INVERSIONES, REFORMAS Y DESARROLLOS

Inversiones



Parque Cabanillas I

- **Parque logístico** ubicado a 51 kms del centro de Madrid y 42 kms del aeropuerto de Barajas.
- **Acceso directo** a las autopistas A-2 y R-2.
- MERLIN-Cabanillas I está **dividido en 5 módulos**. 100% alquilado a Logista, Luis Simoes, XPO Logistics y DSV.
- SBA adquirido en 1S17 (4 módulos) es de **164.553 m²**.

SBA **202.607 sqm**GRI **€ 7,8m**Yield sobre coste **8,2%**Ocupación **100%**Inversión **€ 96,1m**

Desarrollos

Meco II

Presupuesto	% ejecutado	SBA (m ²)	Entrega final	Pre-alquiler
€ 29,4m	100%	59.891	Jun-17	100%

Pinto I

Presupuesto	% ejecutado	SBA (m ²)	Entrega final	Pre-alquiler
€ 5,8m	100%	11.098	Jun-17	100%

Pinto II

Presupuesto	% ejecutado	SBA (m ²)	Entrega final	Pre-alquiler
€ 20,2m	50%	59.017	Jul-17	100%

Azuqueca II

Presupuesto	% ejecutado	SBA (m ²)	Entrega final	Pre-alquiler
€ 47,4m	-	98.000	<i>Built to suit</i>	-

Sevilla ZAL I

Presupuesto	% ejecutado	SBA (m ²)	Entrega final	Pre-alquiler
€ 2,7m	10%	5.400	Ene-18	100%

Madrid-Getafe (Gavilanes)

Presupuesto	% ejecutado	SBA (m ²)	Entrega final	Pre-alquiler
€ 32,1m	100%	39.576	Dic-17	-

BALANCE DE SITUACIÓN

- El 17 de mayo de 2016, MERLIN completó la emisión de **€ 600m de bonos corporativos**, con vencimiento a 8 años y cupón anual del 1,75%.
- Los fondos fueron destinados al repago de € 200m de deuda bancaria sin colateral y € 180m de la línea de crédito *revolving*.

	€ millones
Valoración activos	10.459
Deuda financiera bruta	5.216
Caja ⁽²⁾	(451)
Deuda financiera neta	4.765
EPRA NAV	5.586

Ratios

LTV	45,6%
Tipo interés medio	2,24%
Vencimiento medio	6,2
Deuda no hipotecaria sobre deuda total	75,8%
Interés a tipo fijo	98,4%
Posición de liquidez ⁽¹⁾ (€ m)	871,3

Rating corporativo

S&P Global	BBB
Mood's	Baa2

VALORACIÓN

- € 10,459m de GAV**, crecimiento del **+3,7% LfL**, reflejando un ritmo firme a la vez que prudente.
- Por categorías de activo: crecimiento del **+4,7% LfL** en **oficinas**, **+5,1%** en **centros comerciales** y **+6,0%** en **logística**. High Street retail no ha tenido revalorización en el primer semestre (+0,2%).

	GAV (€ m)	Crecimiento LfL	Rentabilidad bruta	Compresión de <i>yield</i>
Oficinas	4.772	+4,7%	4,6%	11 pbs
Centros comerciales	1.694	+5,1%	5,4%	27 pbs
Logística	590	+6,0%	7,0%	18 pbs
High Street retail	2.208	+0,2%	4,7%	0 pbs
Suelo bajo desarrollo	422	n.a. ⁽³⁾	n.a.	
Otros	294	+4,3%	4,3%	
Suelo no estratégico	132	(1,5%)	n.a.	
Participaciones minoritarias	346	+3,6%	n.a.	
Total	10.459	+3,7%	4,9%	11 pbs

⁽¹⁾ Incluyendo caja disponible más pagos aplazados de desinversiones y líneas de crédito no dispuestas (€ 420 m).

⁽²⁾ Incluyendo caja y pagos diferidos de la desinversión de hoteles (€ 52,0m).

⁽³⁾ GAV incluido en oficinas y logística para fines de crecimiento LfL.

INVERSIONES, DESINVERSIONES, CAPEX

- € 175,5m de activos adquiridos y € 8,1m de activos desinvertidos en el período (+12% prima vs última valoración reportada).
- Intenso período de creación de valor en los activos, impulsando los desarrollos y las reformas por un importe total de € 85,4m y € 30,7m, respectivamente.

€ millones	Oficinas	Retail	Logística	€ millones
Adquisiciones	Torre Glòries, Central Office			175,5
Desarrollos y WIP	Torre Chamartín		Madrid-Meco II, Madrid-Pinto, Guadalajara-Azuqueca Cabanillas Park I (B, C, D, E), Cabanillas Park II, Gavilanes	85,4
Reformas	Juan Esplandiú, Avda Europa, Eucalipto 33, Puerta de las Naciones	Marineda, El Saler, Arturo Soria, Porto Pi		30,7
Cartera <i>like-for-like</i> ⁽¹⁾ (Capex de mantenimiento)				7,3
Total				298,8

⁽¹⁾ € 6,0m aparecen activados en el balance de situación y € 1,3m como gasto en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

SOSTENIBILIDAD

- 15 nuevos certificados LEED/BREEAM obtenidos.
- 10 certificados desde el último informe reportado.



HECHOS POSTERIORES

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

| 02 |

EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO

RENTA

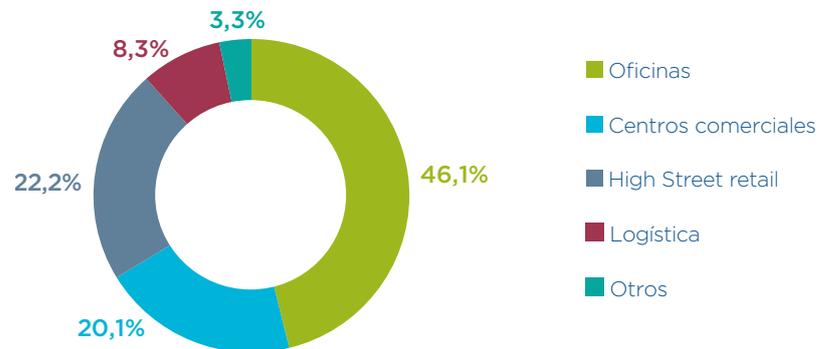
Las rentas brutas del período han alcanzado un importe de € 235.117 miles respecto a € 154.625 miles en 2016.

Desglose de rentas brutas

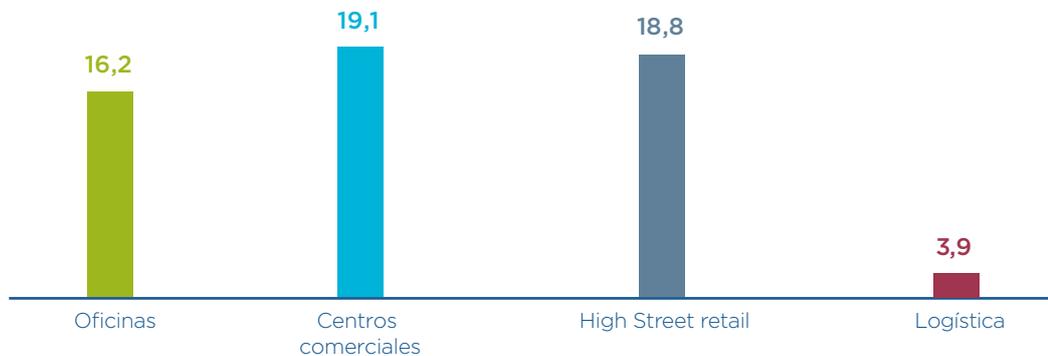
	6M17	6M16	vs 6M16 (%)
Oficinas	108.504	57.799	88%
Centros comerciales	47.305	19.047	148%
Logística	19.525	9.846	98%
High Street retail	52.097	49.419	5%
Otros	7.687	18.512 ⁽¹⁾	(58%)
Total	235.117	154.625	52%

⁽¹⁾ Incluye hoteles vendidos en Dic-16 y residencial en alquiler desconsolidado en 4T16

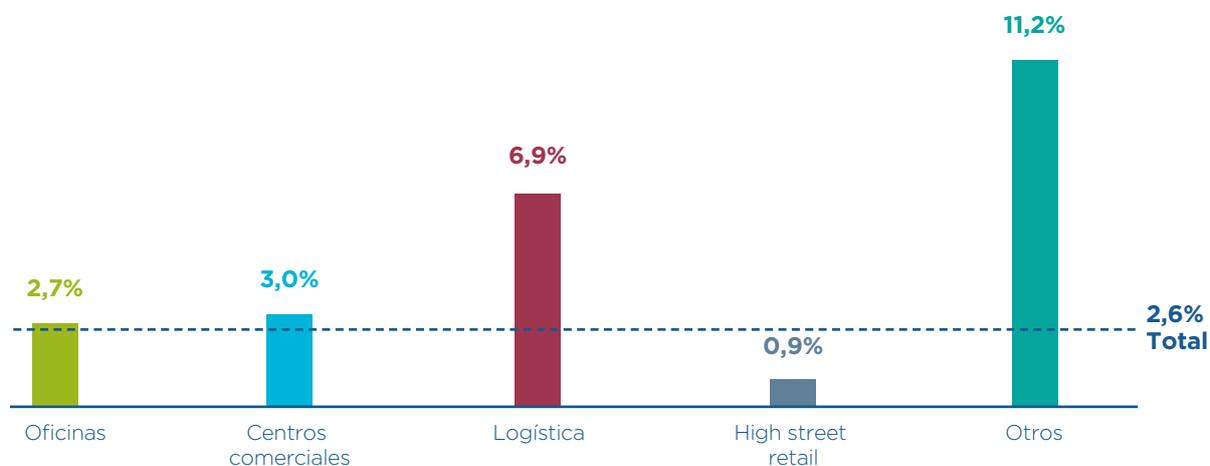
6M17 rentas brutas por categoría de activos



Renta media pasante (€/m²/mes)

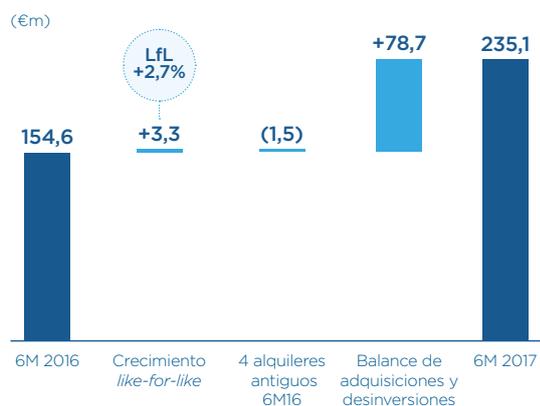


Las rentas brutas agregadas han aumentado un 2,6% en términos comparables:

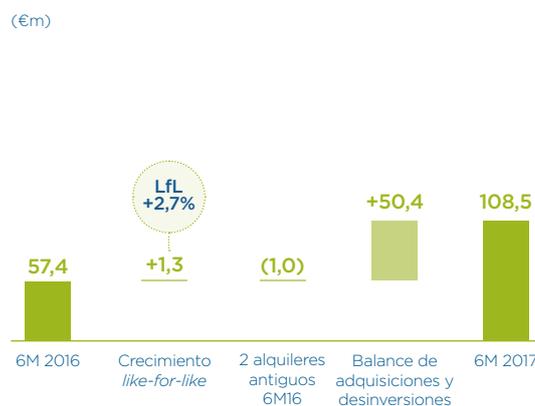


Evolución de rentas brutas del período 6M17 respecto a las rentas brutas del período 6M16, tanto para MERLIN como por categoría de activos:

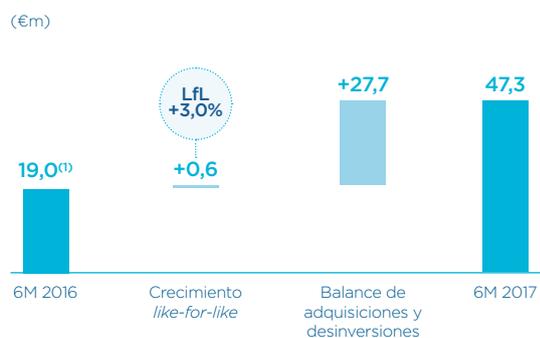
Consolidado



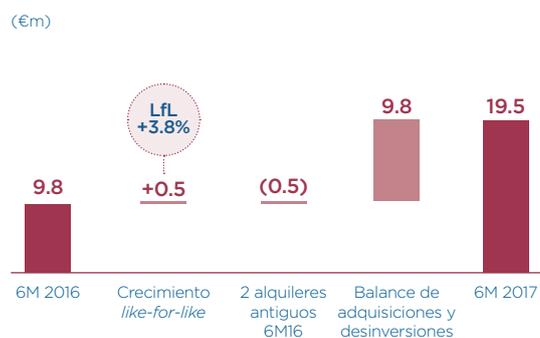
Oficinas



Centros comerciales



Logística



OCUPACIÓN

La S.B.A. total del stock de MERLIN a 30 de junio de 2017 asciende a 3.172.637 m² (excluyendo el centro comercial Opción). La S.B.A. a 31 de diciembre de 2016 ascendía a 3.001.176 m², por lo que el incremento neto

durante el período ha sido de 171.461 m². La ocupación a 30 de junio de 2016 es del 93,1% incrementándose desde un 91,3% a finales de año.

	30/06/17	31/03/17	31/12/16
Oficinas			
S.B.A. Total (m ²) ⁽¹⁾	1.254.885	1.246.465	1.246.465
S.B.A. ocupado (m ²)	1.120.071	1.103.108	1.096.139
Ocupación física (%)	89,3%	88,5%	87,9%
Centros comerciales⁽²⁾			
S.B.A. Total (m ²)	418.178	418.132	418.011
S.B.A. ocupado (m ²)	373.304	376.646	370.329
Ocupación física (%)	89,3%	90,1%	88,6%
Logístico			
S.B.A. Total (m ²)	921.226	869.880	755.071
S.B.A. ocupado (m ²)	908.741	843.368	720.002
Ocupación física (%)	98,6%	97,0%	95,4%
High Street retail			
S.B.A. Total (m ²)	460.233	460.355	460.524
S.B.A. ocupado (m ²)	460.233	460.355	460.524
Ocupación física (%)	100,0%	100,0%	100,0%
Otros			
S.B.A. Total (m ²)	118.115	118.387	121.104
S.B.A. ocupado (m ²)	89.933	90.153	92.646
Ocupación física (%)	76,1%	76,2%	76,5%
MERLIN			
S.B.A. Total (m²)	3.172.637	3.113.219	3.001.176
S.B.A. ocupado (m²)	2.952.282	2.873.630	2.739.641
Ocupación física (%)	93,1%	92,3%	91,3%

⁽¹⁾ Excluyendo Torre Glòries.

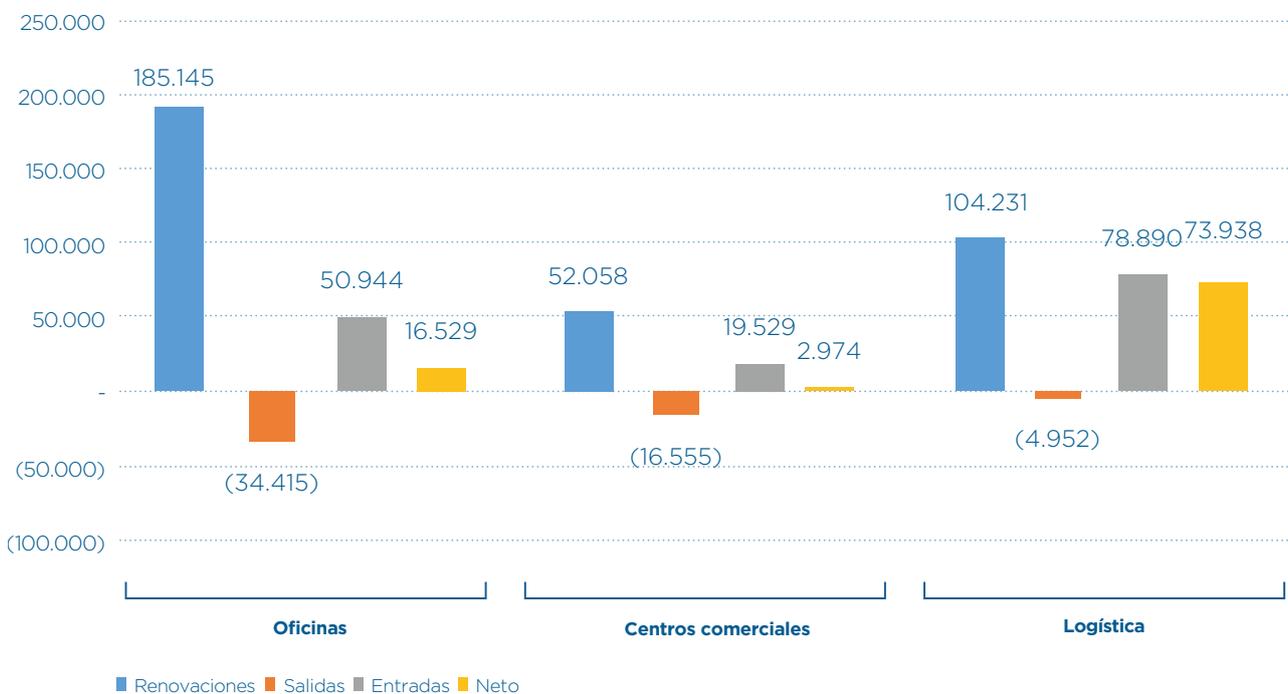
⁽²⁾ Excluyendo CC Opción.

ALQUILERES

Desde el inicio del año 2017, o desde la fecha de adquisición de los activos comprados con posterioridad, hasta el 30 de junio de 2017, MERLIN ha formalizado contratos de alquiler por importe de 490.797 m², de los cuales 149.363 m² corresponden a nuevos contratos y 341.434 m² a renovaciones.

El total de contratos finalizados en el período asciende a 397.356 m², de los cuales 341.434 m² han sido renovados o realquilados, con un porcentaje de retención de inquilinos en el período del 85,9%.

El desglose por categoría de activos es el siguiente:



Oficinas

El volumen total contratado es de 236.089 m² de los cuales 50.994 m² corresponden a nuevos contratos y 185.145 m² a renovaciones. Las salidas han supuesto

34.415 m², por lo que la contratación neta es positiva en 16.529 m². Los principales contratos firmados son los siguientes:

Activo	Inquilino	S.B.A. (m ²)
Josefa Valcarcel 45	L'Oreal	19.893
PE Puerta de las Naciones	Roche	11.444
Avda de Bruselas 26	Codere	8.895
Eucalipto 25	Mondelez	7.368
Balmes 236-238	Eugin	6.187
Citypark Cornellá	Fujitsu	5.447
Partenon 12-14	Amex	4.749
Cristalia	Aktua	4.315
Trianon	Randstad	3.904

El *release spread* alcanzado en los contratos renovados o realquilados en el período asciende a un 3,4%, impulsado principalmente por la excelente evolución de nuestros mercados principales, Madrid, Barcelona y Lisboa.

	<i>Release spread</i>	# contratos
Madrid	3,1%	72
Barcelona	6,3%	26
Lisboa	7,9%	1
Total	3,4%	99



Centros Comerciales

El volumen total contratado ha sido de 71.587 m², de los cuales 19.529 m² corresponden a nuevos contratos y 52.058 m² a renovaciones. Las salidas han supuesto 16.555 m², por lo que la contratación neta es positiva en 2.974 m². Los principales contratos firmados han sido los siguientes:



Activo	Inquilino	S.B.A. (m ²)
Thader	Nickelodeon	5.096
Marineda	Conforama	4.143
La Fira	H&M	3.110
Artea	H&M	1.878
Porto Pi	I-fitness	1.877
Marineda	Zara	906

El *release spread* alcanzado en los contratos renovados o realquilados en el período asciende a un 5,5% con 84 contratos renegociados en el período. Los mejores resultados en el período se han producido en La Fira, Porto Pi y El Saler.



Logística

El volumen total contratado ha sido de 183.121 m², de los cuales 78.890 m² corresponden a nuevos contratos y 104.231 m² a renovaciones.

Las salidas han supuesto 4.952 m², por lo que la contratación neta asciende a 73.938 m². Los principales contratos firmados han sido los siguientes:

Activo	Inquilino	S.B.A. (m ²)
Cabanillas Park I (Módulo E)	DSV	49.793
Guadalajara-Azuqueca I	Dachser	27.995
Barcelona-Sant Esteve	Zamorano	16.812
Madrid-Coslada Complejo	Ayuntamiento de Madrid	4.959
Parc Logistic Zona Franca	Molenbergnatie	3.721

El *release spread* alcanzado en los contratos renovados o realquilados en el período asciende a un 16,3%, impulsado principalmente por la excelente evolución de Madrid.

	<i>Release spread</i>	# contratos
Madrid	16,3%	6
Barcelona	-	-
Otros	-	-
Total	16,3%	6



| 03 |

ADQUISICIONES,
REFORMAS
Y DESARROLLOS



ADQUISICIONES, REFORMAS Y DESARROLLOS

Durante el primer semestre de 2017, la actividad inversora ha sido la siguiente:

	Oficinas	Centros comerciales	Logística	€ millones
Adquisiciones	<ul style="list-style-type: none"> • Torre Glories • Central Office 			175,5
Desarrollos & WIP	<ul style="list-style-type: none"> • Torre Chamartín 		<ul style="list-style-type: none"> • MERLIN-Cabanillas Park I (Módulos B, C, D & E) • MERLIN Cabanillas Park II • Madrid-Getafe (Gavilanes) • Madrid-Meco II • Madrid-Pinto II • Guadalajara-Azuqueca III 	85,4
Reformas	<ul style="list-style-type: none"> • Juan Esplandiu • Avda Europa • Eucalipto 33 • Puerta de las Naciones 	<ul style="list-style-type: none"> • Marineda • Porto Pi • El Saler • Arturo Soria • Thader 		30,7
Cartera like-for-like (Capex de mantenimiento) ⁽¹⁾				7,3
Total				298,8

⁽¹⁾ € 6,0m aparecen activados en el Balance de Situación y € 1,3m como gasto en la cuenta de Pérdidas y Ganancias.

ADQUISICIONES

Adquisición de Torre Glòries

Con fecha 12 de enero, MERLIN Properties completó la adquisición de Torre Glòries en Barcelona. Torre Glòries es uno de los edificios más icónicos de Barcelona, ubicado en la confluencia de la avenida Diagonal con la Plaza de Les Glòries, en el corazón del distrito tecnológico de Barcelona conocido como 22@.

El edificio fue diseñado por los prestigiosos arquitectos Jean Nouvel y Fermín Vázquez e inaugurado en el año 2005. Cuenta con una superficie bruta de 37.614 metros cuadrados, distribuidas en 34 plantas sobre rasante y un auditorio con capacidad para más de 350 personas. Adicionalmente, el edificio cuenta con cuatro plantas de parking con 300 unidades. En total, el inmueble dispone de 51.485 metros cuadrados construidos.

El distrito financiero 22@ es la zona más dinámica del mercado de oficinas de Barcelona y se ha consolidado como la zona financiera de referencia albergando compañías tecnológicas e innovadoras tales como Cisco, Ebay, Yahoo, Deutsche Telekom, Sage, Sap, Capgemini, Indra y Amazon.

El precio de adquisición asciende a € 142 millones (más € 4,1 millones de costes de



transacción), lo que representa un precio de € 3.775 por m². MERLIN invertirá unos € 15 millones en las obras de conversión del edificio en multi-inquilino. MERLIN espera obtener unos ingresos brutos anuales de la explotación del edificio de € 10,3 millones, arrojando una rentabilidad bruta estimada una vez finalizadas las obras del 6,5%.

	Torre Glòries
Precio de adquisición activo ⁽¹⁾ (€ miles)	142.000
Deuda del activo pendiente a fecha de adquisición (€ miles)	-
Desembolso de fondos propios (€ miles)	142.000
% Deuda respecto a precio de adquisición del activo	-
Capex estimado (€ miles)	15.000
ERV (€ miles)	10.346
ERV Yield ⁽²⁾	6,5%
Total S.B.A. (m²)	37.614

⁽¹⁾ Excluyendo costes de transacción.

⁽²⁾ Calculado como renta bruta anualizada estimada a plena ocupación dividido por precio de adquisición activo más Capex estimado.

Adquisición de Central Office

El 17 de abril, MERLIN Properties completó la adquisición de Central Office Building impulsando su presencia en el mercado de oficinas de Lisboa y, más concretamente, en la zona Expo.

El activo, ubicado en Dom Joao II 45, la avenida principal en Parque de las Naciones, fue diseñado por el prestigioso arquitecto Federico Valsassina e inaugurado en 2005. El edificio de 13 pisos consta de 10.310 metros cuadrados de SBA y está 100% alquilado a empresas de primer nivel.

El precio de adquisición asciende a € 29 millones, representando € 2.850 por m² y una rentabilidad bruta del 6,8%.



Central Office	
Precio de adquisición activo ⁽¹⁾ (€ miles)	29.385
Deuda del activo pendiente a fecha de adquisición (€ miles)	-
Desembolso de fondos propios (€ miles)	29.385
% Deuda respecto a precio de adquisición del activo	-
Renta bruta anualizada 2017 (€ miles)	1.996
Renta neta anualizada 2017 (€ miles)	1.883
Rentabilidad bruta	6,8%
EPRA "topped-up" yield ⁽²⁾	6,4%
Total S.B.A. (m²)	10.310
Tasa de ocupación	91,6%
WAULT por rentas (años) ⁽³⁾	1,2

⁽¹⁾ Excluyendo costes de transacción.

⁽²⁾ Calculado como renta bruta/neta anualizada menos gastos de explotación de activos anualizados no repercutibles a arrendatarios dividido por precio de adquisición del activo.

⁽³⁾ Periodo medio de vigencia de contratos de alquiler, calculado como número de años de vigencia de los contratos de alquiler, desde el 30 de junio de 2017 y hasta el primer hito de ruptura de un contrato de alquiler, ponderado por la renta bruta de cada contrato de alquiler.

DESARROLLOS / OBRAS EN CURSO (WIP)

Torre Chamartín

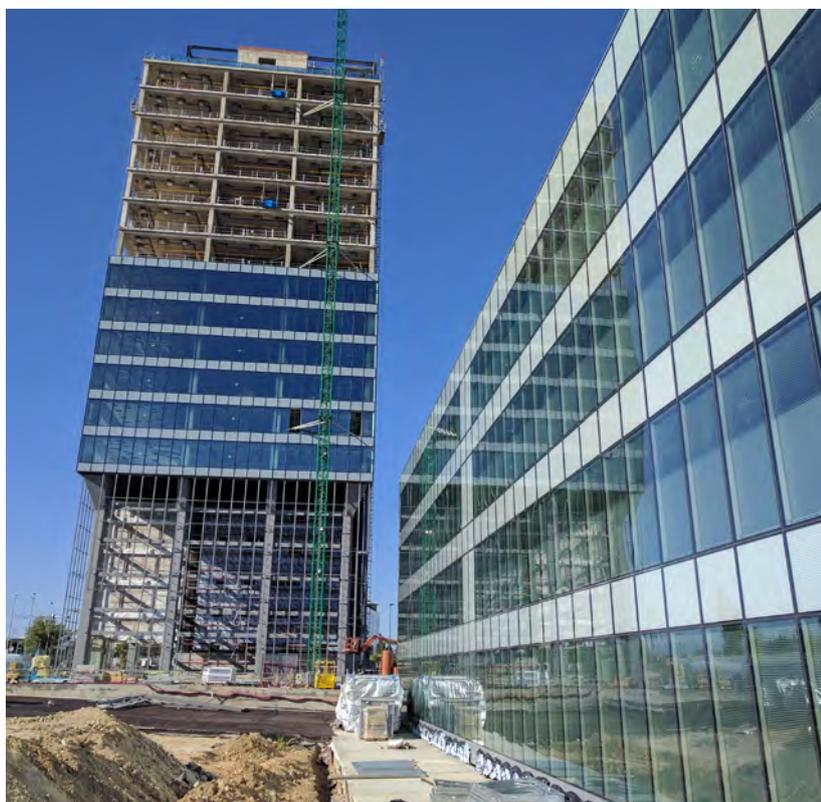
Construcción de un edificio de oficinas ubicado en la intersección entre las carreteras A-1 y M-30. El proyecto incluye las mejores especificaciones para el edificio en un diseño del arquitecto Miguel Oriol. El edificio tendrá una certificación LEED Platinum.

Las obras progresan cumpliendo con el calendario original para terminar el activo a finales del primer trimestre de 2018. El presupuesto ha sido revisado a la baja con importantes ahorros (€ 31,0m vs € 38,0m de presupuesto original). Los indicadores principales son:

Torre Chamartin	
SBA (m ²)	16.639
Precio de adquisición activo ⁽¹⁾ (€ miles)	30.750
Capex estimado	30.960
Coste total (€ miles)	61.710
ERV (€ miles)	3.888
ERV Yield ⁽²⁾	6,25%

⁽¹⁾ Excluyendo costes de transacción

⁽²⁾ Calculado como renta bruta anualizada dividido por precio de adquisición del activo más Capex estimado.



Parque MERLIN-Cabanillas I

El 4 de mayo, MERLIN Properties inauguró el parque logístico MERLIN Cabanillas I, con 202,607 metros cuadrados de SBA. El parque es el mayor desarrollo logístico desde 2007 y ha alcanzado satisfactoriamente la plena ocupación antes de su apertura.

El Parque logístico se encuentra a 51 kms del centro de la ciudad de Madrid y a 42 kms del aeropuerto de Barajas, en el principal eje logístico en España, el corredor de Henares, que se beneficia de acceso directo a las autovías A-2 y R-2. El parque, dividido en 5 módulos, fue concebido de acuerdo con los más altos estándares dominantes en el mercado. El complejo logístico cuenta con carreteras de gran tamaño, altura libre mínima de 12 metros, asignación muy alta de muelles (uno cada 800 m²), cierre

con hormigón armado, iluminación LED y amplios aparcamientos. Los módulos A, B, y C son unas de las pocas instalaciones logísticas en España con certificación LEED Oro. El Módulo A fue adquirido en diciembre de 2016, los Módulos B, C y D en marzo de 2017 y el Módulo E en junio de 2017. Los desembolsos totales en el período (precio menos cantidades desembolsadas previamente al 31/12/2016) ascienden a € 61.597 miles.

El parque logístico MERLIN Cabanillas I está 100% alquilado a Logista, Luis Simoes, XPO Logistics y DVS. La inversión total asciende a € 96,1m (más € 3,2m de costes de transacción), con rentas brutas anuales superiores a € 7,8m, generando un 8,2% de rentabilidad sobre el coste.

Parque MERLIN-Cabanillas I

Precio de adquisición activo ⁽¹⁾ (€ miles)	96.131
Deuda del activo pendiente a fecha de adquisición (€ miles)	-
Desembolso de fondos propios (€ miles)	96.131
% Deuda respecto a precio de adquisición del activo	-
Renta bruta anualizada 2017 (€ miles)	7.835
Renta neta anualizada 2017 (€ miles)	7.239
Rentabilidad bruta	8,2%
EPRA "topped-up" yield ⁽²⁾	7,5%
Total S.B.A. (m²)	202.607
Tasa de ocupación	100,0%
WAULT por rentas (años) ⁽³⁾	5,3

⁽¹⁾ Excluyendo costes de transacción.

⁽²⁾ Calculado como renta bruta/neta anualizada menos gastos de explotación de activos anualizados no repercutibles a arrendatarios dividido por precio de adquisición del activo.

⁽³⁾ Periodo medio de vigencia de contratos de alquiler, calculado como número de años de vigencia de los contratos de alquiler, desde el 30 de junio de 2017 y hasta el primer hito de ruptura de un contrato de alquiler, ponderado por la renta bruta de cada contrato de alquiler.

Parque MERLIN-Cabanillas II

El 14 de junio MERLIN firmó un contrato de compra futura de un parque logístico compuesto de 6 naves situado en Cabanillas (Guadalajara), cuya construcción será ejecutada en 3 fases, con fecha de entrega en junio del 2020 (fase 1), en 2021 (fase 2) y en 2022 (fase 3). La SBA total es de 210.678. El futuro parque estará ubicado en el sector ST-31, muy cerca del Parque Logístico MERLIN Cabanillas I, con acceso directo a la A-2.

Cabanillas se encuentra en el tercer anillo de Madrid (51km), en el mayor núcleo logístico nacional, el llamado Corredor de Henares. La estrategia es aprovechar las necesidades actuales del mercado construyendo instalaciones “XXL” tal y como demandan el comercio electrónico y la venta minorista. El precio de adquisición asciende a € 107,4 millones, de los cuales se han desembolsado en este semestre € 15,0 millones como parte del contrato de compra futura. Los indicadores principales son:

Parque MERLIN-Cabanillas II	
SBA (m ²)	210.678
Precio de adquisición activo ⁽¹⁾ (€ miles)	107.445
Coste total (€ miles)	107.445
Capex estimado	-
Fecha de entrega	Junio 2020-2021-2022
ERV (€ miles)	8.343
ERV Yield ⁽²⁾	7,8%

Madrid-Getafe (Gavilanes)

Contrato de compra futura de un almacén logístico con almacén de frío situado en Gavilanes (Madrid-Getafe), en el corredor A-4, y dividido en 6 módulos, con una SBA total de 39.576 m². La construcción está casi terminada y la fecha de entrega esperada

es el cuarto trimestre de 2017. El coste total de adquisición es de € 32,1 millones, de los cuales € 3,1 millones han sido desembolsados en el período. El acuerdo con el promotor incluye un componente de garantía de rentas. Los indicadores clave son:

Madrid-Getafe (Gavilanes)	
S.B.A. (m ²)	39,576
Precio de adquisición activo ⁽¹⁾ (€ miles)	32,100
Coste total (€ miles)	32,100
Capex estimado	-
Fecha de entrega	4T 2017
ERV (€ miles)	2.707
ERV Yield ⁽²⁾	8.4%

⁽¹⁾ Excluyendo costes de transacción.

⁽²⁾ Calculado como renta bruta anualizada estimada a plena ocupación dividido por precio de adquisición activo más Capex estimado.

Madrid-Meco II

Plataforma logística ubicada en Meco (Madrid) en el corredor de la A-2. Primer almacén logístico en España con la certificación LEED Platinum, con todos los avances de construcción importantes incluyendo iluminación LED y consumo energético computarizado.

El activo se divide en 4 módulos, con una SBA total de 59.891 m². Se espera que la entrega tenga lugar en el cuarto trimestre de 2017.

Madrid-Meco II	
S.B.A. (m ²)	59.891
Precio de adquisición activo ⁽¹⁾ (€ miles)	8.797
Capex estimado	20.657
Coste total (€ miles)	29.454
Fecha de entrega	4T 2017
ERV (€ miles)	2.695
ERV Yield ⁽²⁾	9,1%

Guadalajara-Azuqueca III

Negociaciones avanzadas para la compra futura de un almacén logístico ubicado en una de las pocas parcelas disponibles en Azuqueca, en el corredor de la A-2. La parcela goza de gran visibilidad desde la autopista y excelente acceso desde ambas

direcciones. El activo contará con 51.000 metros cuadrados y especificaciones técnicas de primer nivel. La fecha de entrega está prevista para el primer trimestre de 2019.

Guadalajara-Azuqueca III	
SBA (m ²)	51.000
Precio de adquisición activo ⁽¹⁾ (€ miles)	29.835
Fecha de entrega	1T 2019
ERV (€ miles)	2.264
ERV Yield ⁽²⁾	7,6%

⁽¹⁾ Excluyendo costes de transacción.

⁽²⁾ Calculado como renta bruta anualizada estimada a plena ocupación dividido por precio de adquisición activo más Capex estimado.

REFORMAS

Durante los primeros seis meses de 2017, las reformas de Avenida de Europa (Edificio II) y Marineda se han completado:

Avenida de Europa (Edificio II)

Antigua sede de Vodafone, que abandonó los dos edificios en 2014. Se diseñó un programa de Capex para reconvertir el activo en multi-inquilino una vez superado el 50% en pre-alquileres. El Edificio I fue desarrollado a raíz de un pre-alquiler a VASS (proveedor de IT de El Corte Inglés) y Doberman. El Edificio II fue pre-alquilado al 100% a Renault en noviembre de 2016 iniciándose la reforma a continuación. La construcción acaba de terminar y el edificio se ha entregado al inquilino para sus obras de implantación. El alquiler de Renault comienza en septiembre.



SBA	12.605
Capex (€ miles)	6.500
ERV (€ miles)	1.898
Ocupación	100%
Inquilinos	Renault

Marineda

Previamente a la adquisición por parte de MERLIN, Marineda tenía una zona destinada a “marcas de lujo” que no alcanzó los objetivos esperados debido a la pobre concepción del diseño y la falta de demanda que supuso que esta zona no se alquilara nunca. Después de la adquisición, MERLIN estableció un plan para revitalizar esta zona: (i) plan de reorganización de inquilinos para convertir el espacio en una zona deportiva, y (ii) plan de rediseño para mejorar la visibilidad, conexiones verticales y diseño interior. La inversión total asciende a € 2,5 millones de los cuales € 1,8 millones se corresponden con Capex y € 0,7 millones con FOC. El área funciona actualmente con un 91% de ocupación, con un ERV de € 0,5 millones.



SBA	3.402
Capex (€ miles)	2.467
ERV (€ miles)	453
Ocupación	91%
Inquilinos	Rock & Gym, Urban Jungle, Cooligan, Sprinter, Oteros

Los activos que se encuentran actualmente bajo reformas son los siguientes:

Activo	SBA	Alcance	Presupuesto (€ m)	% ejecutado	Fecha de entrega	Pre-alquiler
Puerta de las Naciones	10.619	Reforma integral	5,0	86%	4T17	100%
Eucalipto 33	7.185	Recibidor y zonas comunes	3,4	11%	4T17	n.a.
Balmes	6.187	Reforma integral	1,8	1%	2T18	100%
Juan Esplandiu	28.008	Fachada, recibidor y planta 7	1,8	58%	4T17	n.a.
Porto Pi	26.559	Reforma integral	11,6	4%	4T21	n.a.
El Saler	23.086	Extension (3.100 m ²), fachada y accesos	13,1	5%	4T18	n.a.
Arturo Soria	5.974	Mejora de entradas y fachadas, reforma de interiores (iluminación, suelos y señalizaciones)	2,8	16%	2T18	n.a.
Thader	5.096	Parque Nickelodeon y zonas comunes	8,9	85%	4T17	100%



| 04 |

VALORACIÓN DE LA CARTERA



VALORACIÓN DE LA CARTERA

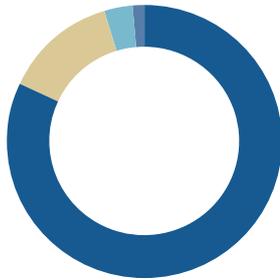
La cartera de MERLIN ha sido valorada por CBRE y Savills, ascendiendo a un valor bruto de activos (“GAV”) total de € 10.459m. El desglose del GAV es el siguiente:

	€ miles	€/m ² SR	Yield bruta
Oficinas	4.772	3.803	4,6%
Centros comerciales	1.694	3.721	5,4%
Logístico	590	641	7,0%
High Street retail	2.208	4.798	4,7%
Otros	294	2.487	4,3%
Logistics WIP	127		
Suelo para desarrollo	295		
Suelo no estratégico	132	348	
Total	10.113	2.371	4,9%
Participaciones minoritarias	346		
Total	10.459		

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

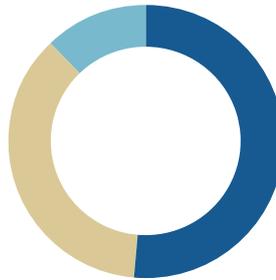
En oficinas (por GAV)

Por localización



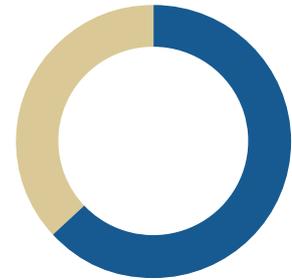
- Madrid **82%**
- Barcelona **13%**
- Lisboa **4%**
- Otros España **1%**

Por ubicación



- NBA **51%**
- Prime **37%**
- Periferia **12%**

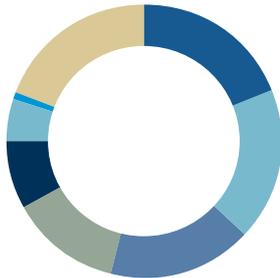
Por tipo de producto



- Multi inquilino **63%**
- Mono inquilino **37%**

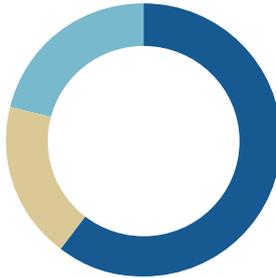
En centros comerciales (por GAV)

Por localización



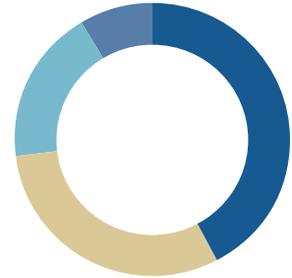
- Cataluña **19%**
- Galicia **18%**
- Madrid **17%**
- Valencia **13%**
- Andalucía **8%**
- Murcia **5%**
- Lisboa **1%**
- Otros España **19%**

Por tipología



- Urbano **61%**
- Secundario **21%**
- Dominante **18%**

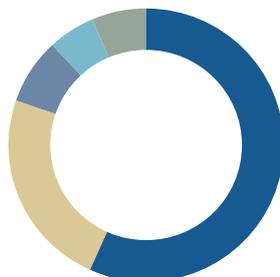
Por tamaño



- Grande **43%**
- Mediano **31%**
- Extra-grande **18%**
- Pequeño **8%**

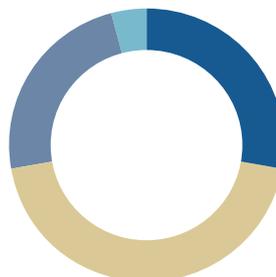
En logística (por GAV)

Por localización



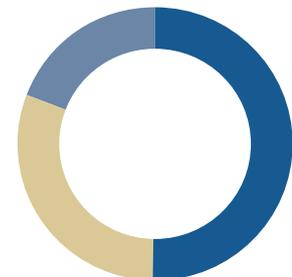
- Madrid **57%**
- Cataluña **24%**
- Sevilla **8%**
- País Vasco **5%**
- Otros España **6%**

Por alcance



- Nacional **44%**
- Regional **28%**
- Puertos **24%**
- Relacionado con fabricación **4%**

Por tipo de inquilino

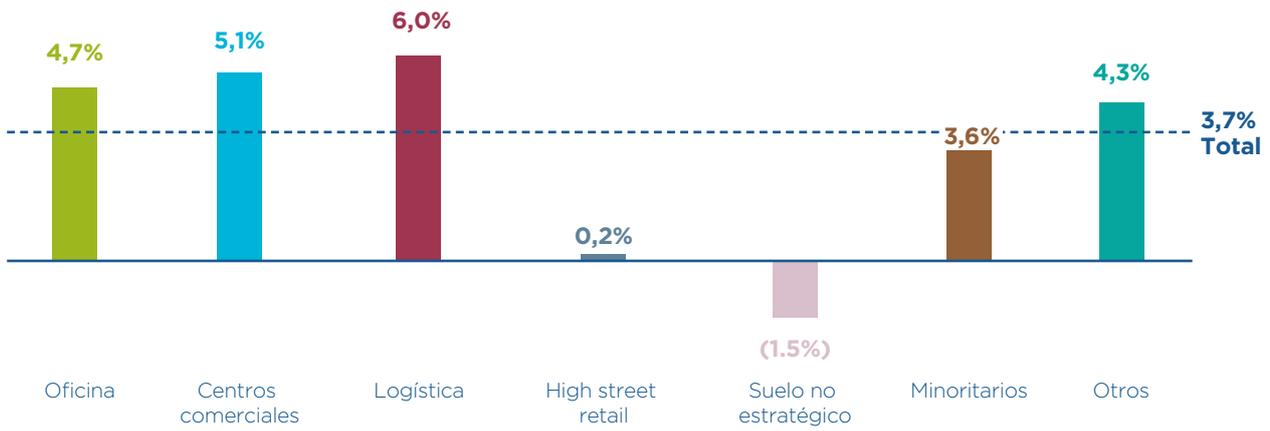


- 3PL multicliente **51%**
- 3PL monocliente **19%**
- Usuario final **30%**

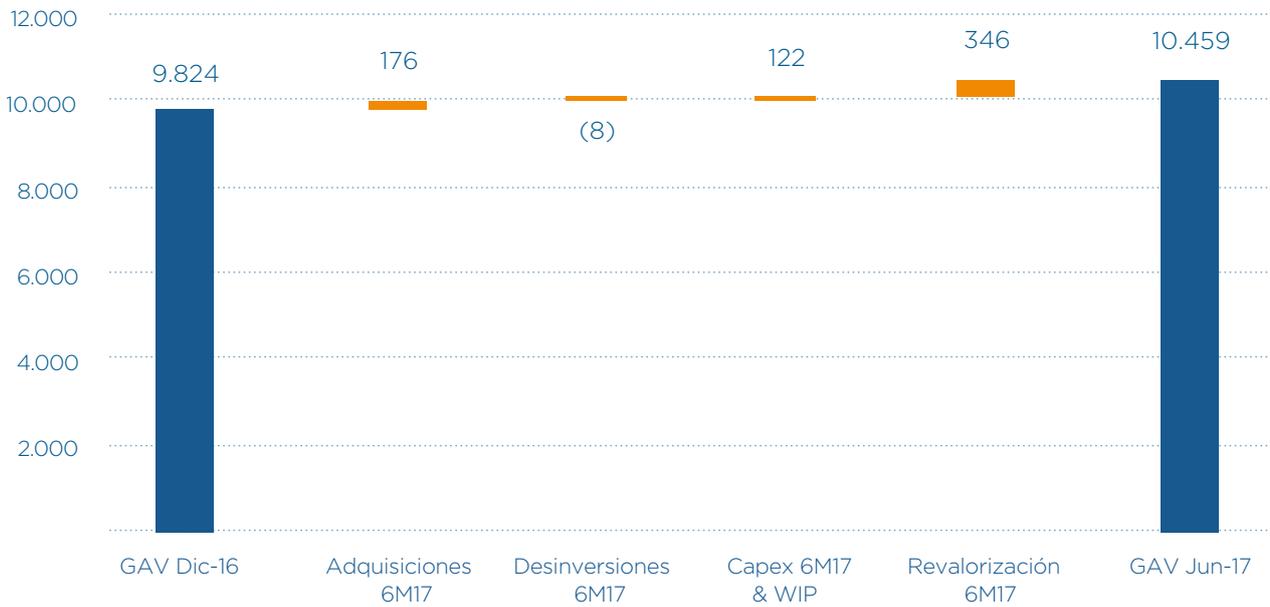
Evolución de GAV LfL

El GAV se ha incrementado en € 635m, desde un GAV de € 9.824m a 31 de diciembre de 2016 a € 10.459m. El

incremento *like-for-like* de GAV desde el 31 de diciembre de 2016 es del +3,7%.



Evolución del GAV



| 05 |

ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA DE RESULTADOS

(€ miles)	6M17	6M16
Rentas brutas	235.117	154.625
Oficinas	108.504	57.799
Centros comerciales	47.305	19.047
Logística	19.525	9.846
High street retail	52.097	49.419
Otros	7.687	18.512
Otros ingresos de explotación	7.440	3.404
Total ingresos de explotación	242.557	158.029
Descuentos de renta y linealizaciones	(7.704)	(3.042)
Impagados	(876)	(613)
Total gastos de explotación	(65.095)	(26.200)
Gastos de explotación de activos no repercutibles a arrendatarios	(18.510)	(8.693)
Gastos de personal	(38.517)	(6.967)
Gastos generales recurrentes	(5.096)	(3.229)
Gastos generales no recurrentes	(2.972)	(7.311)
EBITDA	168.882	128.174
Amortizaciones	(3.612)	(2.043)
Resultado enajenación inmovilizado	241	64
Exceso de provisiones	96	54
Diferencia negativa en combinación de negocio	(1.775)	(4.343)
Absorción de la revalorización en inversiones inmobiliarias	(9.839)	(114.278)
Revalorización neta de inversiones inmobiliarias	332.316	275.384
EBIT	486.310	283.012
Resultado financiero neto	(51.603)	(38.131)
Costes Amortización de deuda	(8.184)	-
Resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	101	-
Variación valor razonable de instrumentos financieros	(701)	(26.292)
Participación en el resultado de sociedades en equivalencia	8.337	2.810
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	434.259	221.399
Impuestos sobre beneficios	(12.260)	(10.212)
RESULTADO DEL PERIODO	421.999	211.187
Minoritarios	(601)	(44)
RESULTADO DEL PERIODO SOCIEDAD DOMINANTE	421.398	211.143

Notas a la Cuenta de Resultados

El importe de rentas brutas (€ 235,117 miles) menos los gastos de explotación de activos no repercutibles a arrendatarios (€ 18.510 miles) equivale a unas rentas netas antes de bonificaciones e incobrables de € 216.607 miles. Restando el importe de linealizaciones, bonificaciones e incobrables (€ 8.580 miles) se obtienen unas rentas netas después de incentivos e incobrables de € 208.027 miles.

Otros ingresos de explotación incluye principalmente servicios de gestión prestados a terceros por € 4,6 millones (Testa Residencial y Aedas Homes), y los ingresos del derivado de inflación de Tree (€ 1,3 millones).

El importe total de costes operativos de la Sociedad en el primer trimestre es de € 46.585 miles, con el siguiente desglose:

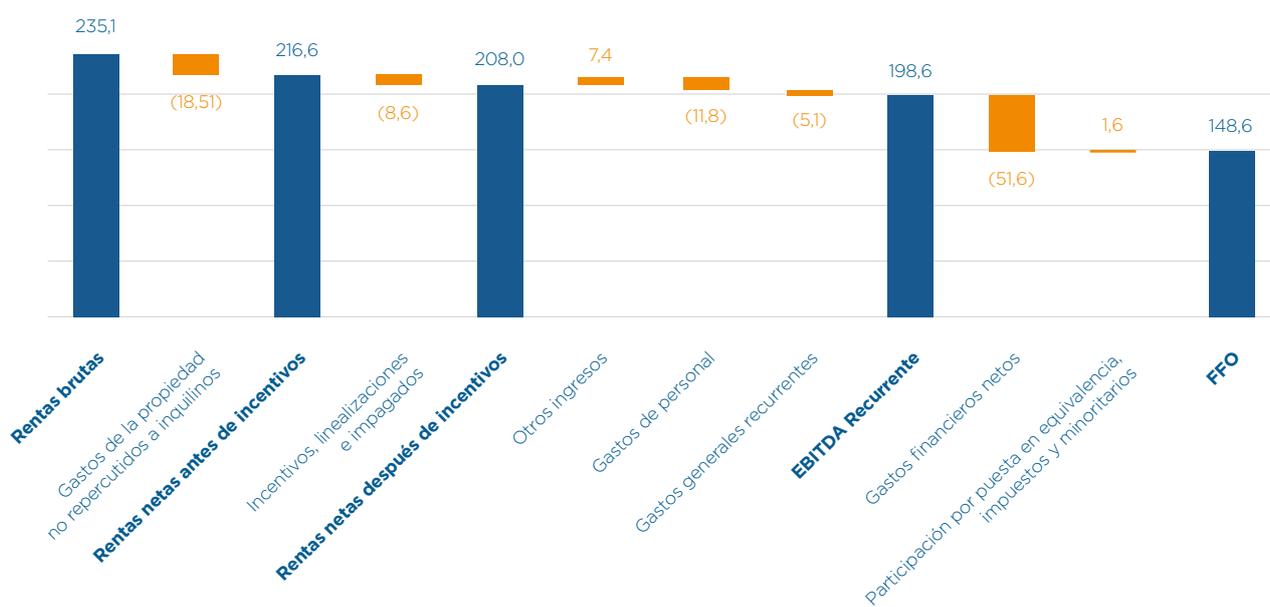
- i. € 11.767 miles se corresponden con costes de personal.
- ii. € 5.096 miles de costes operativos recurrentes de la Sociedad.

iii. € 26.750 miles se corresponden con el plan de remuneración a largo plazo (LTIP) devengado: (i) € 8 millones por la remuneración concedida en 2016 (6 millones de acciones, multiplicadas por el 25% devengado en 2017, dividido por la mitad del año), y (ii) una provisión de € 18,75 millones para el plan de remuneración del período 2017-2019 (medio año sobre 3). Esta provisión de acuerdo con el PGC español es registrada asimismo como gastos de personal.

iv. € 2.972 miles de gastos operativos no recurrentes. Los gastos operativos no recurrentes se corresponden principalmente con los gastos asociados a la emisión del bono ejecutada en mayo y costes de nuevas adquisiciones.

La suma de los gastos de personal (excluyendo la cantidad devengada del LTIP) y los gastos operativos recurrentes de la Compañía se encuentran en el límite de los gastos de estructura de la Compañía, prevaleciendo en este período el 0,6% del EPRA NAV de la Compañía.

La reconciliación entre las rentas brutas del período y el FFO es la siguiente:



BALANCE DE SITUACIÓN

(€ miles)

ACTIVO	30/06/17	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30/06/17
ACTIVO NO CORRIENTE	10.688.479	PATRIMONIO NETO	5.151.862
Inmovilizado intangible	245.888	Capital	469.771
Inmovilizado material	3.893	Prima de emisión	3.970.842
Inversiones inmobiliarias	9.650.154	Reservas	340.709
Inversiones contabilizadas por el método de la participación	324.561	Acciones y participaciones en patrimonio propias	(35.498)
Inversiones financieras a largo plazo	321.116	Otras aportaciones de socios	540
Activos por impuesto diferido	142.867	Dividendo a cuenta	-
		Beneficios consolidados del ejercicio	421.398
		Ajustes por cambios de valor	(37.812)
		Minoritarios	21.912
		PASIVO NO CORRIENTE	5.774.458
		Deudas a largo plazo	5.144.718
		Provisiones a largo plazo	52.901
		Pasivos por impuesto diferido	576.839
ACTIVO CORRIENTE	534.053	PASIVO CORRIENTE	296.212
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	55.442	Deudas a corto plazo	185.970
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	72.513	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	427
Inversiones financieras a corto plazo	7.058	Provisiones a corto plazo	867
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	395.456	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	93.944
Otros activos corrientes	3.584	Otros pasivos corrientes	15.004
TOTAL ACTIVO	11.222.532	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	11.222.532

Notas al Balance Consolidado

El valor razonable de la cartera de activos inmobiliarios se corresponde a los obtenidos en las valoraciones de CBRE y Savills de 30 de junio de 2017. Es importante resaltar que de acuerdo a la normativa contable el incremento de valoración en concesiones, sociedades contabilizadas por el método de participación y los activos no corrientes mantenidos para la venta no se refleja en los estados financieros. La valoración está incluida en las siguientes partidas contables:



€ millones

Concesiones (en inmovilizado intangible)	244,5
Inversiones inmobiliarias	9.650,2
Derivados (en inversiones financieras a largo plazo)	199,9
Inversiones por el método de participación	324,6
Activos no corrientes	0,9
Total	10.420,0
Ajustes fuera de balance por incrementos de valor en concesiones	16,9
Ajustes fuera de balance por incrementos de valor en sociedades método de participación	21,7
Ajustes fuera de balance por incrementos de valor en activos no corrientes	0,3
Total Valoración	10.458,8

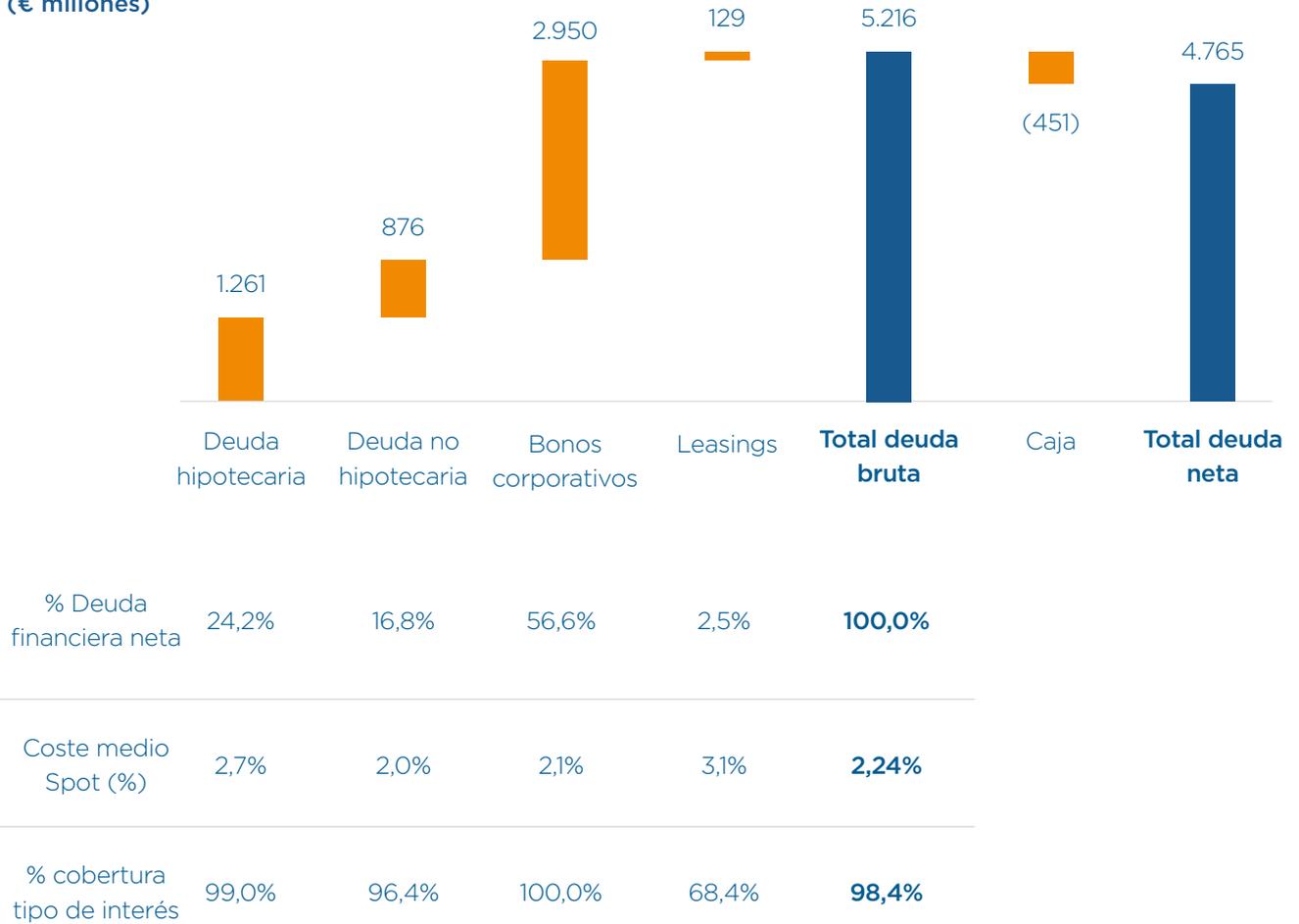
ENDEUDAMIENTO

Durante el período, MERLIN ha llevado a cabo la emisión de un bono corporativo por un importe agregado de € 600 millones, con las siguientes características:

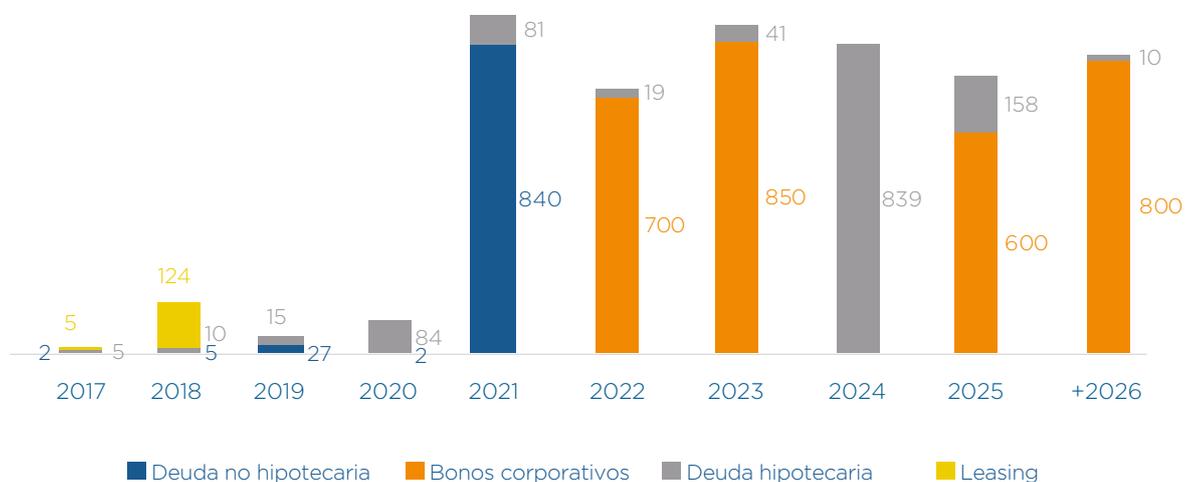
	MRL III
Fecha de emisión	26 mayo 2017
Importe (€ millones)	600
Cupón	1.750%
Fecha de vencimiento	26 mayo 2025
Margen sobre Euribor	ms + 125 pbs
Covenants	
LTV	≤ 60%
ICR	≥ 2.5x
Unencumbered ratio	≥ 125%

La deuda financiera neta de MERLIN a 30 de junio asciende a € 4.765.096 miles. El desglose de la deuda de MERLIN es el siguiente:

(€ millones)



La deuda de MERLIN cuenta con un periodo medio de vencimiento de 6,2 años. El gráfico con el vencimiento de la deuda es el siguiente:



La deuda de MERLIN a 30 de junio tiene un coste medio "spot" de 2,24%. El importe del nominal de deuda con coberturas de tipo de interés asciende al 98,4%. Los principales ratios de deuda se muestran a continuación:

(€ miles)	30/06/17	31/12/16
Deuda financiera bruta	5.216.385	5.193.247
Tesorería	451.289 ⁽¹⁾	722.122 ⁽¹⁾
Deuda financiera neta	4.765.096	4.471.124
GAV	10.458.773	9.823.619
LTV	45,6%	45,5%
Coste medio	2,24%	2,26%
Tipo de interés flotante	1,6%	11,3%
Período Medio Vencim. (años)	6,2	6,2
Liquidez ⁽²⁾	871.289	949.043
Deuda sin carga hipotecaria	75,8%	75,6%

Las partes vinculadas se detallan en la nota 15 de los estados financieros intermedios.

⁽¹⁾ Incluyendo caja y fondos netos obtenidos de la venta de los hoteles.

⁽²⁾ Incluyendo tesorería disponible más derechos de cobro (pendientes) de desinversiones y líneas de crédito no dispuestas (€ 420m).



| 06 |

MAGNITUDES EPRA



MAGNITUDES EPRA

Magnitud	Definición	30/06/2017	
		€ miles	€ por acción
Resultado neto EPRA (€ miles)	Resultado recurrente de los negocios estratégicos	148.964	0,32
EPRA NAV (€ miles)	El EPRA Net Asset Value (EPRA NAV) se calcula en base a los fondos propios consolidados de la compañía y ajustando determinadas partidas siguiendo las recomendaciones de la EPRA (incluir valor de los activos a mercado y excluir determinadas partidas que no se espera que cristalicen en un negocio de patrimonio en alquiler sostenido)	5.585.890	11,89
EPRA NNAV (€ miles)	EPRA NAV ajustado para incluir los valores razonables de mercado de instrumentos financieros, deuda e impuestos diferidos	5.129.951	10,92
EPRA Net Initial Yield	Ingreso por alquileres anualizado basado en las rentas pasantes a fecha de balance, menos costes comunes no repercutidos, dividido por el valor de mercado del activo, incrementado con los costes de adquisición	4,4%	
EPRA "topped-up" NIY	Ajuste al EPRA Net Initial Yield con respecto al vencimiento del periodo de renta gratuita y otros incentivos al arrendatario	4,5%	
EPRA Tasa de desocupación	Ocupaciones financieras según cálculos recomendados por EPRA (superficies ocupadas multiplicadas por la renta de mercado / superficies en explotación a renta de mercado)	6,9%	
EPRA costes	Costes de gestión de la Compañía con respecto a la renta bruta recurrente	20,0%	
EPRA costes (excluyendo costes no recurrentes)	Costes de gestión recurrentes de la Compañía con respecto a la renta bruta recurrente	18,7%	



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

| 07 |

EVOLUCIÓN DE LA COTIZACIÓN



EVOLUCIÓN DE LA COTIZACIÓN

Las acciones de MERLIN, han cerrado a 30 de junio de 2017 a un precio de € 11,06, con un incremento de su cotización del 7,1% con respecto al precio de cierre a 31 de diciembre de 2016 (€ 10,33).

La acción se ha comportado mejor que el índice de referencia sectorial EPRA Europe (-2,9%), el Euro Stoxx 600 (+5,0%), y se ha comportado por debajo del IBEX-35 (+11,7%).

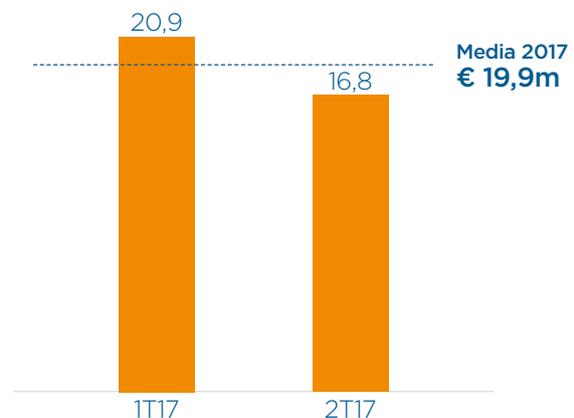
Evolución cotización de MERLIN en el periodo vs IBEX 35 / Índice EPRA / Euro Stoxx 600



Fuente: Bloomberg a 30 de junio de 2017.

Volumen diario negociado (€m)

El volumen medio diario negociado durante el presente ejercicio ha sido de € 19,9 millones.



A la fecha del presente informe, MERLIN está activamente cubierta por 24 analistas. El precio objetivo medio es de € 12,47.

Precios objetivos y recomendaciones de analistas

Broker	Fecha	Recomendación	Precio objetivo
 MIRABAUD	11-09-17	Vender	11,50
Deutsche Bank	07-09-17	Comprar	14,00
BBVA	06-09-17	Comprar	13,00
 EXANE BNP PARIBAS	06-09-17	Mantener	12,00
Morgan Stanley	29-08-17	Comprar	14,50
ALANTRA	25-08-17	Mantener	12,25
J.P.Morgan	22-08-17	Comprar	13,51
 CREDIT SUISSE	22-08-17	Comprar	13,00
 Green Street Advisors	16-08-17	Mantener	12,55
 HAITONG	13-07-17	Mantener	12,00
ING 	11-07-17	Comprar	13,30
 SOCIETE GENERALE	10-07-17	Mantener	12,20
bankinter.	26-06-17	Comprar	12,79
 BPI	14-06-17	Mantener	12,35
 Bank of America	23-05-17	Mantener	11,60
 KEMPEN & CO	09-04-17	Comprar	12,00
 Kepler Cheuvreux	22-03-17	Mantener	11,31
 Goldman Sachs	07-03-17	Mantener	11,90
 JBCapitalMarkets	13-02-17	Comprar	12,50
 GVC Gaesco	10-11-16	Comprar	12,51
 intermoney valores sv	19-09-16	Comprar	12,10
 UBS	21-07-16	Comprar	11,80
fidentiis	13-07-16	Comprar	11,80
 Sabadell	23-06-16	Comprar	11,07
Consenso de mercado⁽¹⁾			12,47

⁽¹⁾ Excluyendo dos casas de analistas que no han actualizado sus previsiones tras la adquisición de Metrovacesa.



APÉNDICES

An aerial photograph of a city square, likely in Mexico City, featuring a large, modern glass dome structure in the center. The square is surrounded by traditional buildings with red-tiled roofs and modern structures. The word 'APÉNDICES' is overlaid in large white letters across the top of the image.

MAGNITUDES EPRA

Resultado EPRA

(€ miles)

Resultado Neto Consolidado según NIIF	421.398
Ajustes para calcular el resultado EPRA, excluye:	(302.547)
(i) cambios de valor de inversiones, proyectos de inversión y otros intereses	(328.800)
(ii) beneficios o pérdidas en la venta de activos	(241)
(iii) absorción de la revalorización en inversiones inmobiliarias	9.839
(iv) impuestos no recurrentes	11.879
(v) participación en el resultado de sociedades puesta en equivalencia	(5.783)
(vi) diferencia negativa por combinación de negocios	1.775
(vii) cambios de valor de instrumentos financieros y costes de cancelación	8.885
(viii) impactos de deterioro del crédito fiscal	-
(ix) resultado por enajenación de instrumentos financieros	(101)
Intereses minoritarios respecto a las partidas anteriores	431
EPRA resultado neto pre ajustes específicos	119.281
EPRA resultado neto por acción pre ajustes específicos	0,25
EPRA resultado neto por acción pre ajustes específicos (ponderado)	0,25
Ajustes específicos de la Compañía:	29.722
(i) Provisión LTIP	26.750
(ii) Gastos generales no recurrentes	2.972
Intereses minoritarios respecto a las partidas anteriores	(42)
EPRA resultado neto post ajustes específicos	148.961
EPRA resultado neto post ajustes específicos por acción (ponderado)	0,32
EPRA resultado neto post ajustes específicos por acción	0,32

EPRA NAV

(€ miles)

Patrimonio Neto	5.129.951
Derivados MtM	40.910
Impuesto diferido neto MtM	433.971
Activos por impuesto diferido	(142.867)
Pasivos por impuesto diferido	576.839
Costes de deuda	(57.767)
Revalorizaciones no recogidas en estados financieros	38.825
Actualización Concesiones	16.865
Actualización Inmovilizado material	310
Actualización Sociedades Método Participación	21.650
EPRA NAV	5.585.890
Acciones	469.770.750
NAV por acción	11,89

EPRA Yields

(€ miles)	Oficinas	Centros comerciales	Logístico
Valoración activos en propiedad	4.772.243	1.694.110	590.337
Excluir:			
Suelo para desarrollo			
Suelo no estratégico			
Valoración activos en propiedad para alquiler:	4.772.243	1.694.110	590.337
Renta bruta anualizada	217.615	91.585	41.198
Excluir:			
Gastos no repercutibles a arrendatarios	(17.909)	(11.295)	(1.573)
Renta “topped-up” anualizada	199.706	80.290	39.626
Excluir:			
Bonificaciones, incentivos e impagados	(3.520)	(2.854)	(1.893)
Renta neta anualizada	196.186	77.436	37.733
EPRA “topped-up” yield	4,18%	4,74%	6,71%
EPRA net initial yield	4,11%	4,57%	6,39%



Locales comerciales	Otros	Logístico WIP	Suelo para desarrollo	Suelo no estratégico	TOTAL
2.208.178	293.719	127.316	294.856	131.803	10.112.562
		(127.316)	(294.856)		(422.172)
				(131.803)	(131.803)
2.208.178	293.719	-	-	-	9.558.587
104.094	12.776	-	-	-	467.268
(1.986)	(1.301)	-	-	-	(34.063)
102.108	11.475	-	-	-	433.205
(57)	(203)	-	-	-	(8.526)
102.052	11.272	-	-	-	424.679
4,62%	3,91%				4,53%
4,62%	3,84%				4,44%

EPRA Ratio de coste

(€ miles)	30/06/2017
Gastos de explotación de activos no repercutibles a arrendatarios	(18.510)
Incentivos	(7.704)
Impagados	(876)
Gastos de personal	(38.517)
Gastos generales recurrentes	(5.096)
Gastos generales no recurrentes	(2.972)
Gastos LTIP	26.750
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 por desocupación)	(46.925)
Rentas brutas	235.117
Resta: comisiones de servicios (si están incluidos en rentas)	-
Suma: ingresos atribuibles de Joint Ventures	-
Ingresos por rentas	235.117
EPRA Ratio de costes	20,0%
EPRA Ratio de costes (excluyendo gastos generales no recurrentes)	18,7%

MEDIDAS ALTERNATIVAS DE RENDIMIENTO

De acuerdo con las recomendaciones emitidas por la European Securities and Markets Authority (ESMA), las medidas alternativas del rendimiento se describen a continuación.

Glosario

EBITDA

Resultado operativo antes de revalorizaciones netas, amortizaciones, provisiones, intereses e impuestos.

EBITDA recurrente

Se calcula como EBITDA menos gastos generales no recurrentes de la Compañía.

EPRA costes

Costes de explotación recurrentes de la Compañía dividido entre las rentas recurrentes.

EPRA NAV

El EPRA Net Asset Value (EPRA NAV) se calcula en base a los fondos propios consolidados de la compañía y ajustando determinadas partidas siguiendo las recomendaciones de la EPRA, incluir valor de los activos a mercado y excluir determinadas partidas que no se espera que cristalicen en un negocio de patrimonio en alquiler sostenido.

EPRA NNAV (€ miles)

EPRA NAV ajustado para incluir el valor razonable de los instrumentos financieros, deuda y impuestos diferidos.

EPRA Net Initial Yield

Ingreso por alquileres anualizado basado en las rentas pasantes a fecha de balance, menos costes comunes no repercutidos, dividido por el valor de mercado del activo, incrementado con los costes de adquisición.

EPRA "topped-up" NIY

Ajuste al EPRA Net Initial Yield con respecto al vencimiento de los períodos de renta gratuita y otros incentivos al arrendatario.

EPRA tasa de desocupación

Ocupaciones financieras según cálculos recomendados por EPRA (superficies ocupadas multiplicadas por la renta demercado / superficies en explotación a rentade mercado).

FFO

Resultado recurrente del negocio calculado como EBITDA menos intereses netos del período.

FFO recurrente

FFO menos gastos generales de la Compañía.

GAV

Valor de la cartera según la última tasación externa disponible más pagos anticipados para proyectos llave en mano y desarrollos.

Período medio de vencimiento de deuda (años)

Representa la duración media de la deuda de la Compañía hasta su vencimiento.

Release spread

Diferencia entre la nueva renta firmada y la renta anterior en renovaciones (mismo espacio, mismo inquilino) o realquileres (mismo espacio, distinto inquilino) durante el período de análisis.

Rentas like-for-like

Diferencia entre las rentas recibidas en el período de análisis y las rentas recibidas en el período similar un año antes para el mismo perímetro de activos.

Rentas brutas anualizadas

Renta pasante a 30 de junio multiplicada por 12.

Renta Media Pasante

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

Resultado neto EPRA

Resultado recurrente de los negocios estratégicos.

Yield bruto

Representa la rentabilidad bruta de un activo o categoría de activos. Se calcula dividiendo la renta bruta anualizada entre el último GAV disponible.

WAULT

Periodo medio de vigencia de contratos de alquiler, calculado como número de años de vigencia de los contratos de alquiler, desde el 30 de junio de 2017 y hasta el primer hito de ruptura de un contrato de alquiler, ponderado por la renta bruta de cada contrato de alquiler.

LISTADO DE ACTIVOS

	Ubicacion	Superficie m ² SR
Oficinas		1.254.885
Ribera del Loira 60	Madrid	54.960
PE Puerta de las Naciones	Madrid	39.150
PE Via Norte	Madrid	37.224
PE Cerro Gamos	Madrid	35.498
Avenida de Bruselas 33	Madrid	33.718
PE Alvento	Madrid	32.928
PE Euronova	Madrid	32.665
Sollube	Madrid	31.576
Juan Esplandiu 11-13	Madrid	28.008
Adequa 1	Madrid	27.399
PE Las Tablas	Madrid	27.073
Parking Princesa*	Madrid	26.963
PE Alvia	Madrid	23.567
Torre Castellana 259	Madrid	21.390
Josefa Valcarcel 48	Madrid	19.893
Partenon 12-14	Madrid	19.609
Trianon	Madrid	18.400
Partenon 16-18	Madrid	18.343
Princesa 3	Madrid	17.810
PE Sanchinarro	Madrid	17.191
PE Churruca	Madrid	16.979
Castellana 280	Madrid	16.918
Costa Brava 2-4	Madrid	16.000
Adequa 3	Madrid	15.937
PE Atica XIX	Madrid	15.411
Castellana 83-85	Madrid	15.254
Castellana 278	Madrid	14.468
Adequa 5	Madrid	13.790
Adequa 6	Madrid	13.789
Santiago de Compostela 94	Madrid	13.130
Avenida de Europa 1	Madrid	12.606
Avenida de Europa 2	Madrid	12.605

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

Cristalia	Madrid	11.712
Castellana 93	Madrid	11.650
Aquamarina	Madrid	10.856
Principe de Vergara 187	Madrid	10.732
Ventura Rodriguez 7	Madrid	10.071
Alfonso XI	Madrid	9.945
Ulises 16-18	Madrid	9.576
Atica 5	Madrid	9.526
Alcala 40	Madrid	9.315
PE Minipark Alcobendas 1	Madrid	9.195
Avenida de Bruselas 24	Madrid	9.164
Avenida de Bruselas 26	Madrid	8.895
Elipse	Madrid	7.515
Eucalipto 25	Madrid	7.368
Eucalipto 33	Madrid	7.185
Atica 1	Madrid	7.080
Pedro de Valdivia 10	Madrid	6.721
Arturo Soria 343	Madrid	6.615
Avenida de Burgos 210	Madrid	6.176
Al-Andalus	Madrid	5.972
Princesa 5	Madrid	5.788
Maria de Portugal T2 1	Madrid	5.749
Maria de Portugal T2 3	Madrid	5.749
Atica 3	Madrid	5.746
Atica 2	Madrid	5.644
Maria de Portugal T2 2	Madrid	5.641
Vegacincos 1	Madrid	5.496
Vegacincos 2	Madrid	5.400
Adequa 2	Madrid	5.013
Atica 4	Madrid	4.936
Fuente de la Mora	Madrid	4.482
Avenida de Aragon 334	Madrid	3.890
Atica 6	Madrid	3.790
Encinar	Madrid	3.623
PE Minipark Alcobendas 2	Madrid	3.347
Arturo Soria 128	Madrid	3.206
Plantio 12 D	Madrid	1.816
Plantio 6 G	Madrid	1.780
Plantio 10 E	Madrid	1.749
Plantio 8 F	Madrid	1.723

PE Poble Nou 22@	Cataluña	31.337
Muntadas I	Cataluña	24.380
Vilanova 12-14	Cataluña	16.494
Sant Cugat I	Cataluña	15.378
Diagonal 605	Cataluña	14.795
WTC8	Cataluña	14.542
WTC6	Cataluña	14.461
Citypark Cornellà	Cataluña	12.916
PLZFA	Cataluña	11.411
PLZFB	Cataluña	10.652
Sant Cugat II	Cataluña	10.008
Diagonal 514	Cataluña	9.664
Balmes 236-238	Cataluña	6.187
Diagonal 199	Cataluña	5.934
E-Forum	Cataluña	5.190
Diagonal 458	Cataluña	4.174
Muntadas II	Cataluña	3.783
Lerida - Mangraners	Cataluña	3.228
Monumental	Lisboa	16.892
Torre Lisboa	Lisboa	13.715
Lisboa Expo	Lisboa	6.740
Sevilla - Borbolla	Andalucía	13.037
Granada - Escudo del Carmen	Andalucía	2.041
Zaragoza - Aznar Molina	Aragón	4.488

Centros comerciales**455.343**

Opción	Madrid	37.165
Centro Oeste	Madrid	10.876
Nassica	Madrid	10.006
Arturo Soria	Madrid	5.974
Marineda	Galicia	100.207
Vilamarina	Cataluña	32.224
Arenas	Cataluña	31.918
La Fira	Cataluña	29.013
El Saler	Comunidad Valenciana	23.086
La Vital	Comunidad Valenciana	20.853
Bonaire	Comunidad Valenciana	17.559
Medianas Bonaire	Comunidad Valenciana	9.934

Larios	Andalucia	21.504
Artea	Pais Vasco	24.323
Thader	Murcia	48.646
Porto Pi	Baleares	26.559
Monumental CC	Lisboa	5.495

Logístico **921.226**

Madrid-Coslada Complex	Madrid	36.234
Madrid-Meco I	Madrid	35.285
Madrid-Coslada	Madrid	28.491
Madrid-Getafe	Madrid	16.242
Madrid-Getafe (Los Olivos)	Madrid	11.488
PLZF	Cataluña	132.554
Nave Castellbisbal	Cataluña	21.508
Barcelona-Sant Esteve	Cataluña	16.811
Barcelona-Granada Penedes	Cataluña	16.758
Barcelona-Lliça del Vall	Cataluña	14.911
Guadalajara-Cabanillas I	Castilla la Mancha	70.134
Guadalajara-Alovera	Castilla la Mancha	38.763
Guadalajara-Cabanillas II A	Castilla la Mancha	38.054
Guadalajara-Cabanillas II E	Castilla la Mancha	49.793
Guadalajara-Cabanillas II C	Castilla la Mancha	48.952
Guadalajara-Cabanillas II D	Castilla la Mancha	47.892
Guadalajara-Cabanillas II B	Castilla la Mancha	17.917
Guadalajara-Azuqueca I	Castilla la Mancha	27.995
Valencia-Almussafes	Comunidad Valenciana	26.613
Zaragoza-Pedrola	Aragon	21.579
Zaragoza-Plaza	Aragon	20.764
Vitoria-Jundiz	Pais Vasco	72.717
Sevilla Zal	Andalucia	109.772

Logístico WIP **580.449**

Madrid-Pinto I	Madrid	11.098
Madrid-Pinto II	Madrid	59.017
Madrid-Meco II	Madrid	59.891
Madrid-Getafe (Gavilanes)	Madrid	39.576
Madrid-San Fernando II	Madrid	34.224
Madrid-San Fernando I	Madrid	11.165
Guadalajara-Azuqueca II	Castilla la Mancha	98.000
Guadalajara-Azuqueca III	Castilla la Mancha	51.000
Guadalajara-Cabanillas III	Castilla la Mancha	210.678
Sevilla ZAL WIP	Andalucia	5.400

High Street Retail		460.233
Tree		366.479
Plaza de los Cubos	Madrid	13.479
Callao 5	Madrid	11.629
Torre Madrid locales	Madrid	4.393
Caprabo	Cataluña	64.252

Hoteles y Otros		118.115
Eurostars Torre Castellana 259	Madrid	31.800
Hotel Marinada	Galicia	5.898
Novotel Diagonal 199	Cataluña	15.332
Locales Plaza Castilla - Castellana 193 (McD)	Madrid	311
Parking Palau *	Comunidad Valenciana	597
General Ampudia 12 *	Madrid	4.619
Yunque	Madrid	1.780
San Francisco de Sales	Madrid	171
Bizcargi 1 1D	Pais Vasco	46
Jovellanos 91	Cataluña	4.519
Rambla Salvador Sama 45-47-49	Cataluña	1.140
Amper	Madrid	22.510
Torre Madrid residencial	Madrid	120
Sant Boi de Lluçanes (54.6% MVC)	Cataluña	15.424
CIM Valles	Cataluña	19.064

Suelo no estratégico		379.015
Navalcarnero	Madrid	288.389
Vadebebas - office	Madrid	25.955
Arapiles 8	Madrid	1.700
Zaragoza - residencial	Aragon	47.971
Zaragoza Plaza - Logistics	Aragon	15.000

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

Suelo para desarrollo		95,923
Adequa 7	Madrid	26,744
Adequa 4	Madrid	14,926
Torre Chamartin	Madrid	16,639
Torre Glories	Cataluña	37,614

TOTAL **4,264,788**

Participaciones por puesta en equivalencia

ZAL Port (32%)	Cataluña	127,695
Tres Aguas (50%)	Madrid	33,505
Testa residencial (16%)	Otros	116,112
Arasur (44%)	País Vasco	37,393
Villajoyosa (50%)	Comunidad Valenciana	-
Pazo de Vigo (44%)	Galicia	18,523
Parking Palau (33%)	Comunidad Valenciana	-
Costa Ballena (32,5%)	Andalucía	5,045

TOTAL **338,273**

TOTAL con participaciones minoritarias **4,603,601**



MERLIN

PROPERTIES

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

MERLIN PROPERTIES, SOCIMI, S.A.

Formulación de los Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2017

Reunidos los Administradores de Merlin Properties SOCIMI, S.A., con fecha de 21 de septiembre de 2017, proceden a formular los Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2017. Los Estados Financieros Intermedios vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito, y constan extendidos en _____ folios de papel común. Asimismo, mediante la suscripción y firma del presente folio de firmas, los miembros que integran el Consejo de Administración de MERLIN PROPERTIES, SOCIMI, S.A. declaran como firmados de su puño y letra los Estados Financieros Intermedios Consolidados, que han sido rubricados en todas sus páginas por la Secretario o el Vice-Secretario no consejero a los solos efectos de su identificación.

Firmantes:

D. Ismael Clemente Orrego
Vicepresidente

D. Javier Garcia-Carranza Benjumea
Presidente

D. Fernando Javier Ortiz Vaamonde
Vocal

Dña. Ana Maria García Fau
Vocal

D. Alfredo Fernández Agradas
Vocal

D. George Donald Johnston
Vocal

[firmado por representación]

D. Miguel Ollero Barrera
Vocal

Dña. Pilar Cavero Mestre
Vocal

[no asiste]

D. Juan María Aguirre Gonzalo
Vocal

D. José Ferrís Monera
Vocal

Dña. Maria Luisa Jorda Castro
Vocal

Dña. Francisca Ortega Hernández-Agero
Vocal

D. John Gomez-Hall
Vocal

D. Ismael Clemente y D. Ildelfonso Polo como Vice-Presidente y Vice-Secretario (no consejero) del Consejo de Administración de Merlin Properties, SOCIMI, S.A., certifican que los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017:

- (i) han sido aprobados, formulados y firmados por todos los miembros del Consejo de Administración en su reunión de 21 de septiembre de 2017 a excepción de **(i) Dña. Pilar Cavero Mestre**, por no haber asistido personalmente a la reunión del Consejo de Administración en la que se han aprobado dichos estados financieros, si bien dicho Consejero (a) ha mostrado expresamente su conformidad y voto a favor de las mismas, y (b) ha facultado expresamente al Consejero D. Juan María Aguirre para que en su respectivo nombre, firme las referidas cuentas y la declaración de responsabilidad sobre el contenido de las mismas y **(ii) D. José Ferrís Monera**, que excuso sus asistencia al consejo por temas profesionales.
- (ii) que anteceden a esta certificación se corresponden con los formulados y aprobados por el Órgano de Administración y revisados por el auditor de cuentas de la Sociedad.

D. Ismael Clemente

D. Ildefonso Polo

MERLIN PROPERTIES, SOCIMI, S.A.

Declaración de responsabilidad de los Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2017

Los miembros del Consejo de Administración de Merlin Properties, SOCIMI, S.A. declaran que, hasta donde alcanza su conocimiento los Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2017 formulados y aprobados por el Consejo de Administración en su reunión de 21 de septiembre de 2017 y elaborados 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 el Informe de gestión intermedio incluye un análisis fiel de la información exigida

Firmantes:

D. Ismael Clemente Orrego
Vicepresidente

D. Javier Garcia-Carranza Benjumea
Presidente

D. Fernando Javier Ortiz Vaamonde
Vocal

Dña. Ana Maria García Fau
Vocal

D. Alfredo Fernández Agrad
Vocal

D. George Donald Johnston
Vocal

[firmado en representación]

D. Miguel Ollero Barrera
Vocal

Dña. Pilar Caverro Mestre
Vocal

[no asiste]

D. Juan María Aguirre Gonzalo
Vocal

D. José Ferrís Monera
Vocal

Dña. María Luisa Jorda Castro
Vocal

Dña. Francisca Ortega Hernández-Agero
Vocal

D. John Gomez-Hall
Vocal