



# ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CORRESPONDIENTES  
AL PERIODO TERMINADO  
EL 31 DE MARZO DE 2016



**MERLIN  
PROPERTIES  
ES LA SOCIMI  
DE REFERENCIA  
EN EL MERCADO  
INMOBILIARIO  
ESPAÑOL**



STOXX® Europe 600



<b>01.</b> Aspectos clave	4
<b>02.</b> Evolución del negocio	10
<b>03.</b> Estados financieros	20
<b>04.</b> Magnitudes EPRA	26
<b>05.</b> Hechos posteriores	30

---

## **APÉNDICES**

Listado de activos	33
Mapas de ubicación de activos	37



# | 01 |

ASPECTOS CLAVE

## ASPECTOS CLAVE

### 1. Estructura de capital

A 31 de marzo de 2016 el capital social de Merlin Properties SOCIMI, S.A. (en adelante, "MERLIN", "MERLIN Properties" o la "Sociedad") asciende a 323.030 miles de euros y está representado por 323.030.000 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 están admitidas a contratación y cotización oficial en las Bolsas de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia.

### 2. Actividad inversora

Durante el primer trimestre de 2016, MERLIN Properties ha adquirido el 100% de los fondos propios y préstamos participativos de 2 sociedades portuguesas, propietarias de 2 edificios de oficinas, Monumental (que cuenta además con una galería comercial) y Torre Lisboa. También ha adquirido 3 activos logísticos para desarrollar una nave ubicada en Madrid-Pinto para reformar, un suelo en Guadalajara-Azuqueca II y un suelo en Madrid-Meco. Además, se ha adquirido un local comercial de 2.373 m<sup>2</sup> en el centro comercial Larios perteneciente a un tercero y otro local de 701 m<sup>2</sup> en Porto Pi. Las adquisiciones de estos activos han supuesto un coste de € 147.030 miles de euros.

### 3. Cartera patrimonial

Tras las adquisiciones efectuadas en el primer trimestre de 2016, MERLIN Properties cuenta con una cartera compuesta por 1.017 activos en plena propiedad con una superficie bruta arrendable en stock ("S.B.A. stock") de 1.901.589 m<sup>2</sup> y 11 activos en desarrollo, con una superficie bruta arrendable en desarrollo ("S.B.A. desarrollo") de 452.915 m<sup>2</sup>. Adicionalmente, MERLIN cuenta con 7 participaciones minoritarias, que comprenden 49 activos, y una S.B.A. en stock de 165.491 m<sup>2</sup>.

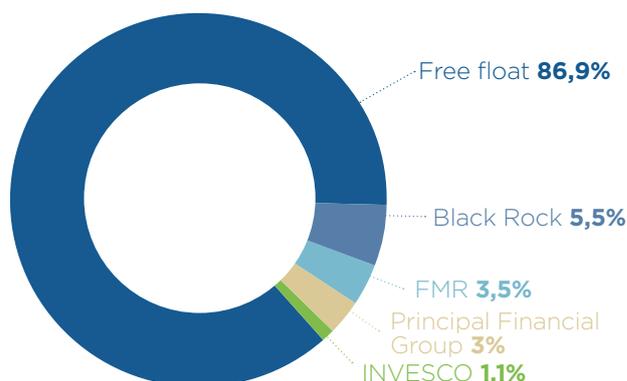
El valor bruto de los activos inmobiliarios, según las tasaciones realizadas por Savills y CBRE a 31 de diciembre de 2015, más los costes de adquisición para los activos adquiridos y las inversiones realizadas durante el presente trimestre ("Gross Asset Value" o "GAV") asciende a € 6.202.515 miles. El valor neto de los activos, según recomendaciones EPRA ("EPRA Net Asset Value") asciende a € 3.218.332 miles (€ 9,96 por acción). El NAV ajustado, una vez deducido el fondo de comercio originado con la compra de Testa y pendiente a 31 de marzo de 2016 (€ 199.696 miles), asciende a € 3.018.636 miles (€ 9,34 por acción).

### 4. Resultados

En los tres primeros meses del ejercicio, la Sociedad ha registrado unos ingresos totales de € 78.433 miles, un EBITDA recurrente de € 67.417 miles, un FFO recurrente de € 48.489 miles, un resultado consolidado neto de € 45.237 miles y un resultado consolidado neto excluyendo la diferencia negativa por la combinación de negocios de las dos sociedades portuguesas por importe de € 46.009 miles. Nótese que a efectos de presentación de resultados los locales de Princesa (Plaza de los Cubos) han sido reclasificados de la categoría de centros comerciales a la categoría de High street retail.

### Datos clave estructura de capital

Nº Acciones ordinarias	323.030.000
Total Fondos Propios (€ miles)	2.927.222
GAV (€ miles)	6.202.515
Deuda Neta (€ miles)	3.137.756
Deuda Neta / GAV	50,6%



### Datos clave cartera de activos

	<b>31/03/16</b>
Valor bruto activos comerciales <sup>(1) (2)</sup> (€ miles)	5.842.000
Valor bruto activos comerciales para desarrollo <sup>(2)</sup> (€ miles)	89.816
Valor bruto suelo no estratégico <sup>(2)</sup> (€ miles)	132.635
Valor en participaciones minoritarias <sup>(3)</sup> (€ miles)	138.064
<b>Total valor bruto activos</b>	<b>6.202.515</b>
Renta bruta anualizada 2016 <sup>(3)</sup> (€ miles)	310.085
Renta neta antes de incentivos anualizada 2016 <sup>(3)</sup> (€ miles)	291.920
EPRA yield bruto <sup>(4)</sup>	5,3%
EPRA topped-up yield <sup>(5)</sup>	5,0%
S.B.A. en stock (m <sup>2</sup> )	1.901.589
Tasa de ocupación de la cartera	94,5%
WAULT por rentas (años) <sup>(6)</sup>	9,3
S.B.A. activos comerciales para desarrollo (m <sup>2</sup> )	452.915
<b>Valor neto de cartera de activos según EPRA ("EPRA NAV")</b>	<b>3.218.332</b>
Valor neto de cartera de activos según EPRA por acción (€)	9,96
<b>Valor neto de cartera de activos EPRA ajustado (ex fondo de comercio)</b>	<b>3.018.636</b>
Valor neto de cartera de activos según EPRA ajustado por acción (€)	9,34

<sup>(1)</sup> Activos comerciales: activos en rentabilidad incluyendo el residencial en alquiler. Activos comerciales para desarrollo: incluye los pagos anticipados para los proyectos llave en mano y 7 suelos para desarrollo.

<sup>(2)</sup> Según tasación realizada por Savills y CBRE a 31 de diciembre de 2015, más inversiones y capex realizadas en el primer trimestre de 2016.

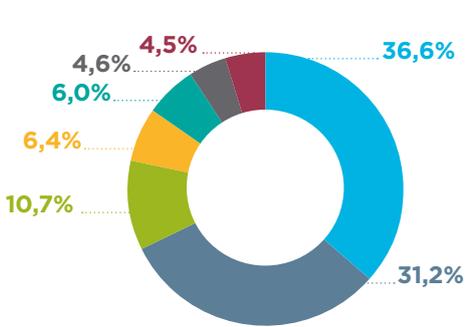
<sup>(3)</sup> La renta bruta/neta anualizada se ha calculado como la renta mensual bruta/neta pasante a 31 de marzo multiplicada por 12.

<sup>(4)</sup> Calculado como renta bruta anualizada dividida por valor bruto de los activos comerciales.

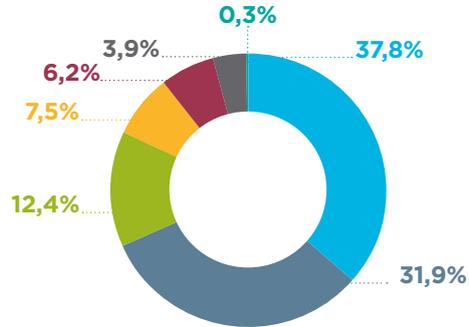
<sup>(5)</sup> Calculado como renta neta antes de incentivos anualizada dividida por valor bruto de los activos comerciales.

<sup>(6)</sup> Periodo medio de vigencia de contratos de alquiler, calculado como número de años de vigencia de los contratos de alquiler, desde 31 de marzo de 2016 y hasta el primer hito de ruptura de un contrato de alquiler, ponderado por la renta bruta de cada contrato de alquiler.

GAV por tipo de activo

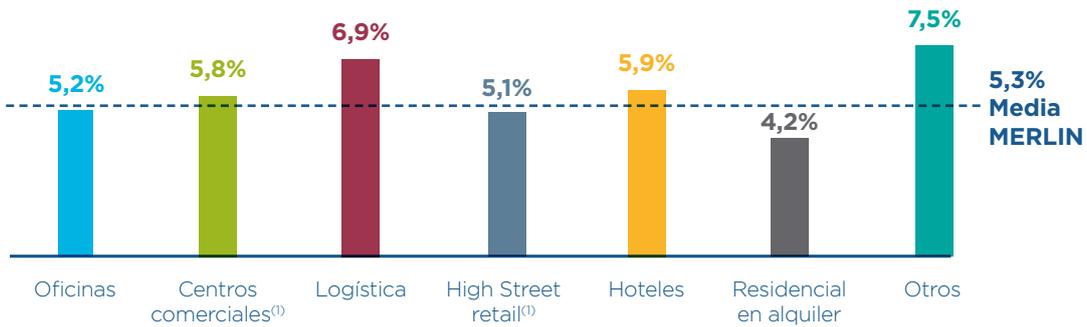


Rentas brutas anualizadas por tipo de activo

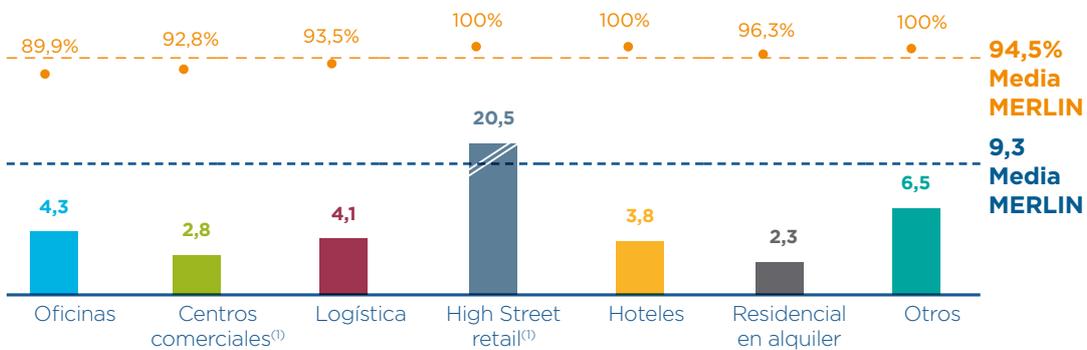


■ Oficinas ■ High Street retail ■ Centros comerciales ■ Logística ■ Hoteles ■ Residencial en alquiler ■ Otros

Yield bruto por tipo de activo



Ocupación y periodo medio de arrendamiento (PMA) por tipo de activo



<sup>(1)</sup> El perímetro de centros comerciales ha cambiado con respecto a 31/12/15. Los locales de Princesa (Plaza de los Cubos) se han reclasificado a High Street Retail.

### Principales magnitudes económico-financieras consolidadas (IFRS)

(€ miles)	31/03/16		31/03/15	
<b>Rentas brutas</b>	<b>76.818</b>		<b>32.178</b>	
Gastos de explotación de activos no repercutibles a arrendatarios	(4.833)		(719)	
<b>Rentas netas antes de incentivos e impagados</b>	<b>71.985</b>		<b>31.459</b>	
Incentivos, linealizaciones e impagados	(1.412)		(136)	
<b>Rentas netas después de incentivos e impagados</b>	<b>70.573</b>		<b>31.323</b>	
Otros ingresos de explotación	1.615		413	
Gastos de personal	(3.235)		(1.576)	
Gastos generales recurrentes	(1.536)		(437)	
Gastos generales no recurrentes	(466)	<b>Por acción</b>	(48)	<b>Por acción</b>
<b>EBITDA</b>	<b>66.951</b>	<b>0,21</b>	<b>29.675</b>	<b>0,23</b>
Resultado financiero neto	(16.881)		(7.500)	
<b>FFO<sup>(1)</sup></b>	<b>48.023</b>	<b>0,15</b>	<b>22.175</b>	<b>0,17</b>
<b>EPRA resultado neto del periodo</b>	<b>49.630</b>	<b>0,15</b>	<b>22.150</b>	<b>0,17</b>
<b>Resultado neto del periodo atribuible a la Sociedad dominante</b>	<b>45.237</b>	<b>0,14</b>	<b>19.599</b>	<b>0,15</b>
Más Gastos generales no recurrentes	466		48	
<b>EBITDA recurrente</b>	<b>67.417</b>	<b>0,21</b>	<b>29.723</b>	<b>0,23</b>
<b>FFO recurrente</b>	<b>48.489</b>	<b>0,15</b>	<b>22.223</b>	<b>0,17</b>

<sup>(1)</sup> FFO calculado como EBITDA (€66.951 miles) menos intereses de €18.328 miles (€12.223 miles registrados en la cuenta de resultados y €6.705 miles en el patrimonio en relación con la consolidación de Tree y Testa).



# | 02 |

EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO

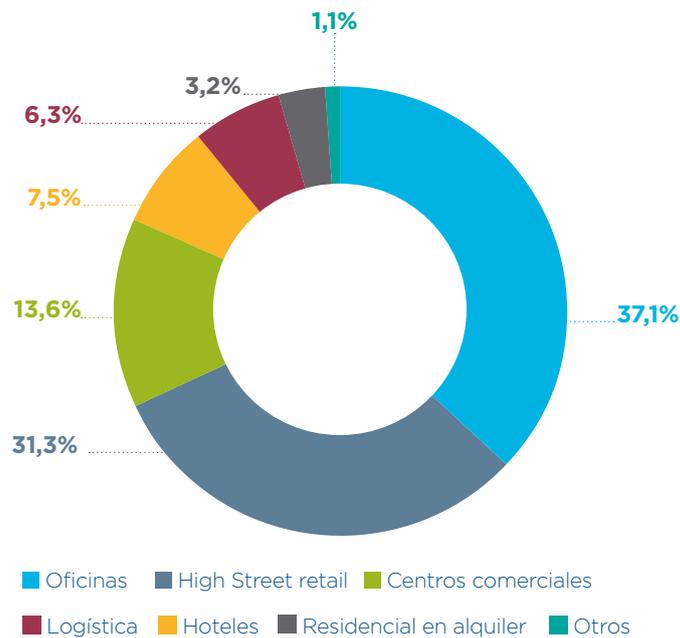


## RENTA MEDIA

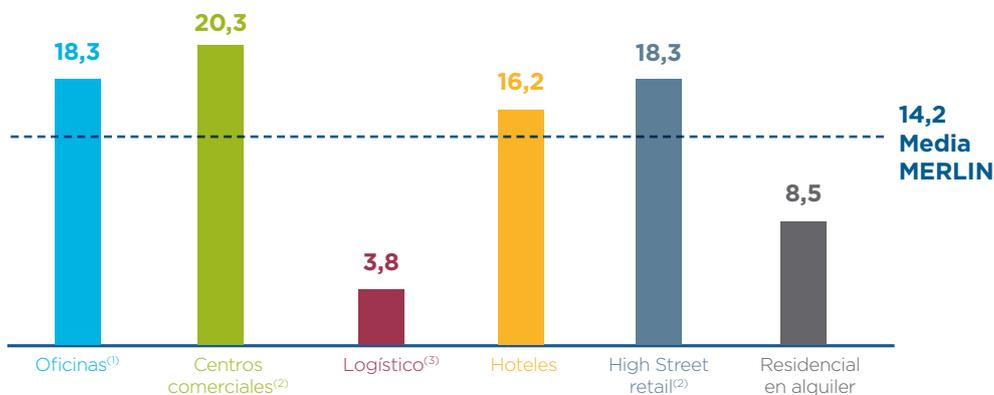
Las rentas brutas del trimestre han alcanzado un importe de € 76.818 miles. Las rentas brutas por categoría

de activos así como la renta media se muestran a continuación:

### Rentas brutas 1T 2016 por tipo de activo



### Renta Media Pasante<sup>(1)</sup> (€/m<sup>2</sup>/SR)



<sup>(1)</sup> El perímetro ha aumentado con la adquisición de Monumetal y Torre Lisboa.

<sup>(2)</sup> El perímetro de centros comerciales ha cambiado con respecto a 31/12/15. Los locales de Princesa (Plaza de los Cubos) se han reclasificado a High Street Retail. A su vez, se ha añadido un nuevo activo Monumetal SC.

<sup>(3)</sup> Excluyendo proyectos llave en mano/en desarrollo.

## OCUPACIÓN

El S.B.A. stock de MERLIN a 31 de marzo de 2016, asciende a 1.901.589 m<sup>2</sup>. El stock a 31 de diciembre de 2015 ascendía a 1.865.487 metros cuadrados, por lo que el incremento durante el ejercicio ha sido de 36.102 metros cuadrados. Adicionalmente, los locales

adquiridos en los centros comerciales de Porto Pi (701 m<sup>2</sup>) y Larios (2.373 m<sup>2</sup>) no han sido aún incluidos en el stock al estar en fase de acondicionamiento para su comercialización. La ocupación a 31 de marzo de 2016 es del 94,5%.

### Ocupación

	31/03/16	31/12/15 <sup>(1)</sup>
<b>Oficinas</b>		
S.B.A Total (m <sup>2</sup> )	584.969	554.362
S.B.A. ocupado (m <sup>2</sup> )	526.173	498.728
Ocupación física (%)	89,9%	90,0%
<b>Centros comerciales<sup>(1)</sup></b>		
S.B.A Total (m <sup>2</sup> )	164.325	158.830
S.B.A. ocupado (m <sup>2</sup> )	152.484	147.538
Ocupación física (%)	92,8%	92,9%
<b>Logístico</b>		
S.B.A Total (m <sup>2</sup> )	454.784	454.784
S.B.A. ocupado (m <sup>2</sup> )	425.178	425.178
Ocupación física (%)	93,5%	93,5%
<b>High street Retail<sup>(1)</sup></b>		
S.B.A Total (m <sup>2</sup> )	450.611	450.611
S.B.A. ocupado (m <sup>2</sup> )	450.611	450.611
Ocupación física (%)	100,0%	100,0%
<b>Hoteles</b>		
S.B.A Total (m <sup>2</sup> )	116.741	116.741
S.B.A. ocupado (m <sup>2</sup> )	116.741	116.741
Ocupación física (%)	100,0%	100,0%
<b>Residencial en alquiler</b>		
S.B.A Total (m <sup>2</sup> )	124.019	124.019
S.B.A. ocupado (m <sup>2</sup> )	119.405	120.367
Ocupación física (%)	96,3%	97,1%
<b>Otros</b>		
S.B.A Total (m <sup>2</sup> )	6.140	6.140
S.B.A. ocupado (m <sup>2</sup> )	6.140	6.140
Ocupación física (%)	100,0%	100,0%
<b>MERLIN</b>		
<b>S.B.A Total (m<sup>2</sup>)</b>	<b>1.901.589</b>	<b>1.865.487</b>
<b>S.B.A. ocupado (m<sup>2</sup>)</b>	<b>1.796.731</b>	<b>1.765.303</b>
<b>Ocupación física (%)</b>	<b>94,5%</b>	<b>94,6%</b>

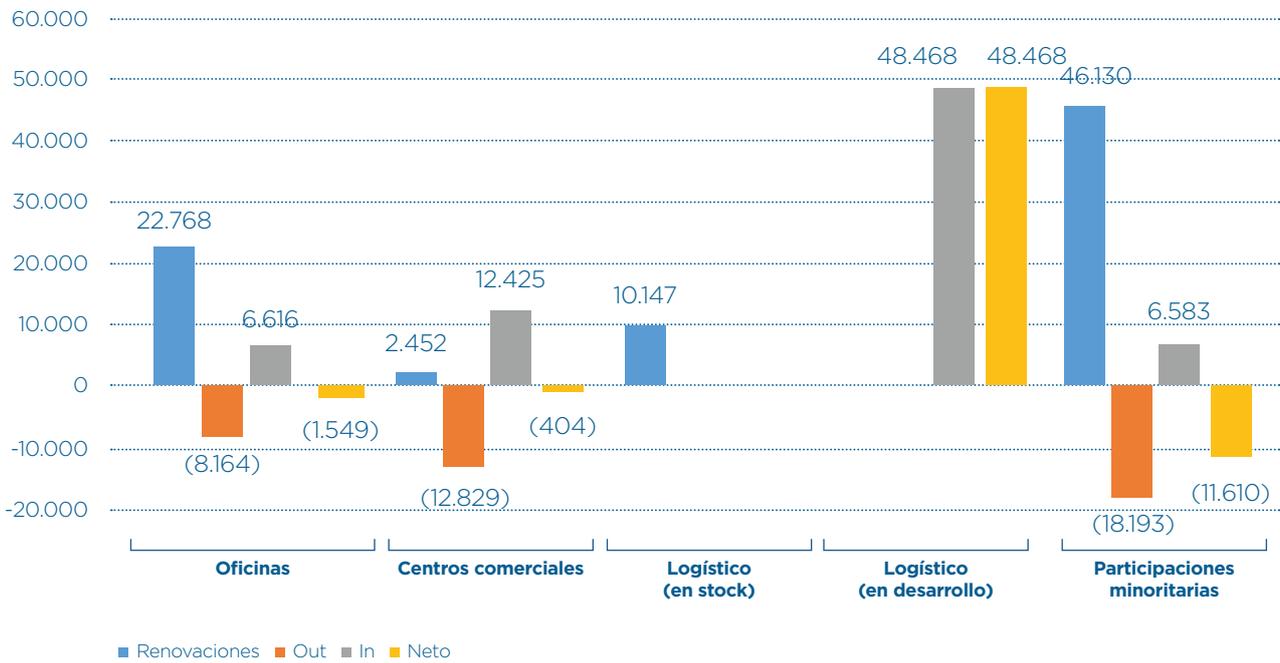
<sup>(1)</sup> Datos ajustados por la reclasificación de los locales de Princesa (Plaza de los Cubos) de la categoría de centros comerciales a High Street Retail.

## ALQUILERES

Desde el inicio del año, o desde la fecha de adquisición de los activos comprados con posterioridad, hasta el 31 de marzo de 2016, MERLIN ha formalizado contratos de alquiler por 155.588 m<sup>2</sup>, de los cuales 74.091 m<sup>2</sup>

corresponden a nuevos contratos y 81.497 m<sup>2</sup> a renovaciones.

El desglose por categoría de activos es el siguiente.



### Oficinas

El volumen total contratado es de 29.383 m<sup>2</sup> de los cuales 22.768 m<sup>2</sup> se corresponden con renovaciones y 6.616 m<sup>2</sup> con nuevos contratos. Las salidas son de 8.164 m<sup>2</sup>, con lo que la contratación neta es negativa en 1.549 m<sup>2</sup>. Los nuevos contratos se concentran en los edificios de Avenida de Bruselas 24, Castellana 83-85 y Muntadas I.



Activo	Inquilino	Superficie (m <sup>2</sup> )
Avenida de Bruselas 24	Procter & Gamble	1.897
Castellana 83-85	Amazon	1.694
Muntadas I	Media Markt	1.089

### Centros comerciales

El volumen total contratado ha sido de 14.877 m<sup>2</sup>, de los cuales 2.452 m<sup>2</sup> se corresponden con renovaciones y 12.425 m<sup>2</sup> con nuevos contratos. Las salidas han supuesto 12.829 m<sup>2</sup>, con lo que la contratación neta asciende a un negativo de 404 m<sup>2</sup>. Los principales contratos nuevos firmados han sido los siguientes:

La afluencia de visitantes sigue su tendencia al alza con un incremento del 8,3% en los últimos doce meses. Las ventas han experimentado un crecimiento del 7,3% respecto en los últimos doce meses.

Activo	Inquilino	Superficie (m <sup>2</sup> )
Marineda	Leroy Merlin	11.984
Larios	Zara	2.026

### Logística

El volumen total contratado ha sido de 58.615 m<sup>2</sup>, de los cuales 10.147 m<sup>2</sup> se corresponden con renovaciones y 48.468 m<sup>2</sup> con nuevos contratos. No se han producido salidas en el periodo. El contrato de 48.468 m<sup>2</sup> ha sido firmado con el operador logístico Luis Simoés en Guadalajara-Cabanillas II (alquiler futuro una vez realizada la entrega de la nave, prevista para junio de 2017).



## ADQUISICIONES

Durante el primer trimestre de 2016, la evolución de la actividad inversora ha sido la siguiente:

### Adquisición de Guadalajara-Azuqueca II

Con fecha 19 de febrero de 2016, la Sociedad adquirió, a través de su filial MERLIN Logística, un terreno ubicado en Azuqueca, para la construcción de una nave logística con 100.000 m<sup>2</sup> de S.B.A., por un importe total de € 17.354 miles.

La nave estará ubicada en el segundo anillo logístico de Madrid, en el “Corredor de Henares”, a 40 km de Madrid y 30 km del aeropuerto. La nave gozará de excelentes accesos a la A-2 y la R-2.

Los principales datos numéricos del activo una vez arrendado serían los siguientes:



<b>Guadalajara-Azuqueca II</b>	
Precio de adquisición activo <sup>(1)</sup> (€ miles)	17.354
Coste construcción estimado (€ miles)	35.612
<b>Total inversión activo estimada (€ miles)</b>	<b>52.966</b>
Renta Bruta anualizada (€ miles)	4.416
EPRA Yield Bruto <sup>(2)</sup>	8,3%
<b>Total S.B.A. (m<sup>2</sup>)</b>	<b>100.000</b>
Tasa de ocupación (prevista)	100%

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

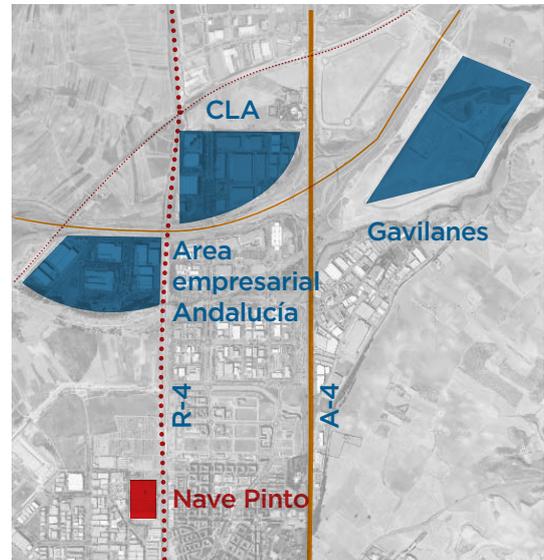
<sup>(2)</sup> Calculado como renta bruta anualizada estimada a plena ocupación dividido por precio de adquisición activo.

### Adquisición de Madrid-Pinto

Con fecha 8 de marzo de 2015, la Sociedad adquirió, a través de su filial MERLIN Logística, una nave industrial ubicada en Madrid-Pinto, por un importe total de € 12.831 miles.

La nave cuenta con una superficie bruta arrendable de 70.000 m<sup>2</sup> y se divide en varios módulos. El plan de negocio contempla una importante reforma para adaptarla a los mejores estándares (aprox. € 6,2 millones). La nave está ubicada en el corredor sur de Madrid y cuenta con muy buenos accesos a la A-4 y A-42.

Los principales datos numéricos del activo una vez arrendado serían los siguientes:



	<b>Madrid-Pinto</b>
Precio de adquisición activo <sup>(1)</sup> (€ miles)	12.831
Coste construcción estimado (€ miles)	6.150
<b>Total inversión activo estimada (€ miles)</b>	<b>18.981</b>
Renta Bruta anualizada (€ miles)	1.800
EPRA Yield Bruto <sup>(2)</sup>	9,5%
<b>Total S.B.A. (m<sup>2</sup>)</b>	<b>70.000</b>
Tasa de ocupación (prevista)	100%

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

<sup>(2)</sup> Calculado como renta bruta anualizada estimada a plena ocupación dividido por precio de adquisición activo.

### Adquisición de Madrid-Meco II

Con fecha 29 de marzo de 2016, la Sociedad adquirió, a través de su filial MERLIN Logística, un terreno ubicado en Madrid-Meco, para la construcción de una nave logística con 59.891 m<sup>2</sup> de S.B.A., por un importe total de € 8.969 miles.

La nave estará ubicada en el consolidado parque logístico de Meco, a 17 km de Madrid

y 40 km del aeropuerto. La nave gozará de buenos accesos a la A-2 y la R-2. El plan de negocio contempla la construcción de 3 naves flexibles con los mejores estándares del mercado.

Los principales datos numéricos del activo una vez arrendado serían los siguientes



	<b>Madrid-Meco II</b>
Precio de adquisición activo <sup>(1)</sup> (€ miles)	8.969
Coste construcción estimado (€ miles)	18.685
<b>Total inversión activo estimada (€ miles)</b>	<b>27.654</b>
Renta Bruta anualizada (€ miles)	2.620
EPRA Yield Bruto <sup>(2)</sup>	9,5%
<b>Total S.B.A. (m<sup>2</sup>)</b>	<b>59.891</b>
Tasa de ocupación (prevista)	100%

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

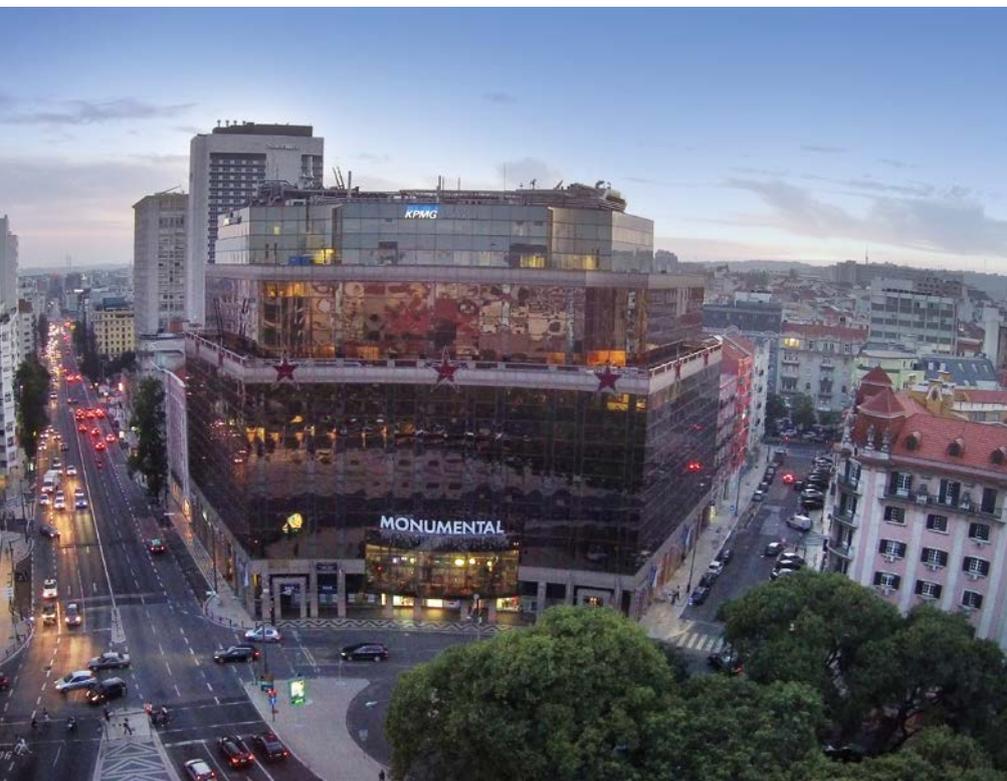
<sup>(2)</sup> Calculado como renta bruta anualizada estimada a plena ocupación dividido por precio de adquisición activo.

### Adquisición de Monumental y Torre Lisboa

Con fecha 10 de marzo de 2016, la Sociedad adquirió el 100% de las acciones y préstamos participativos de 2 sociedades portuguesas propietarias de los edificios de oficinas Monumental y Torre Lisboa, por un importe agregado de € 103 millones de euros.

El edificio Monumental es un inmueble emblemático de Lisboa, situado en el corazón financiero de la ciudad, en la propia plaza del Duque de Saldanha. Se trata de un edificio de uso mixto con una superficie alquilable total de 22.387 m<sup>2</sup> distribuida entre superficie de oficinas con 16.892 m<sup>2</sup> y zona comercial con 5.495 m<sup>2</sup>. La parte de oficinas está distribuida en 12 plantas y se encuentra actualmente arrendada al 89% a diversas empresas nacionales e internacionales como KPMG, Marsh o Mercer. La zona comercial cuenta con un total de 41 locales y está ocupada al 98% por diversos operadores nacionales e internacionales.

El edificio Torre Lisboa cuenta con 13.715 m<sup>2</sup> de superficie sobre rasante distribuida en 16 plantas y se encuentra íntegramente arrendado con un contrato de largo plazo a la multinacional petrolera Galp, una de las mayores empresas cotizadas de Portugal. La torre forma parte del consolidado complejo de oficinas denominado Torres de Lisboa que cuenta con 8 edificios (7 de oficinas y 1 hospital) con más de 70.000 m<sup>2</sup> y 1.683 plazas de aparcamiento. El parque empresarial se encuentra localizado dentro de la vía de circunvalación de la ciudad, con excelente visibilidad y cercanía a importantes ejes de comunicación, y acoge a importantes empresas nacionales e internacionales, como el Banco BPI, Cetelem, Medtronic, Mazars, Regus, y la propia Galp



	<b>Monumental</b>
Precio de adquisición activo <sup>(1)</sup> (€ miles)	60.009
Deuda Activo a fecha compraventa (€ miles)	0
Desembolso Fondos Propios (€ miles)	60.009
% Deuda sobre Precio de adquisición activo	0%
Renta Bruta anualizada 2016 (€ miles)	4.460
Renta Neta anualizada 2016 (€ miles)	4.165
EPRA Yield Bruto <sup>(2)</sup>	7,5%
EPRA Topped-up Yield <sup>(2)</sup>	6,9%
Total S.B.A. (m <sup>2</sup> )	22.387
Tasa de ocupación	89%
WAULT por rentas (años) <sup>(3)</sup>	3,0

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

<sup>(2)</sup> Calculado como renta bruta/neta anualizada menos gastos comunitarios estimados no repercutibles anualizados, dividido por precio de adquisición activo.

<sup>(3)</sup> Periodo medio de vigencia de contratos de alquiler, calculado como número de años de vigencia de los contratos de alquiler, desde 31 de marzo de 2016 y hasta el primer hito de ruptura de un contrato de alquiler, ponderado por la renta bruta de cada contrato de alquiler.

	<b>Torre Lisboa</b>
Precio de adquisición activo <sup>(1)</sup> (€ miles)	43.009
Deuda Activo a fecha compraventa (€ miles)	0
Desembolso Fondos Propios (€ miles)	43.009
% Deuda sobre Precio de adquisición activo	0%
Renta Bruta anualizada 2016 (€ miles)	2.802
Renta Neta anualizada 2016 (€ miles)	2.723
EPRA Yield Bruto <sup>(1)</sup>	6,5%
EPRA Topped-up Yield <sup>(2)</sup>	6,3%
Total S.B.A. (m <sup>2</sup> )	13.715
Tasa de ocupación	100%
WAULT por rentas (años) <sup>(3)</sup>	7,4

<sup>(1)</sup> Incluyendo costes de transacción

<sup>(2)</sup> Calculado como renta bruta anualizada menos gastos comunitarios estimados no repercutibles anualizados, dividido por precio de adquisición activo.

<sup>(3)</sup> Periodo medio de vigencia de contratos de alquiler, calculado como número de años de vigencia de los contratos de alquiler, desde 31 de marzo de 2016 y hasta el primer hito de ruptura de un contrato de alquiler, ponderado por la renta bruta de cada contrato de alquiler.

# | 03 |

ESTADOS FINANCIEROS

## CUENTA DE RESULTADOS

(€ miles)	31/03/16	31/03/15
<b>Rentas Brutas</b>	<b>76.818</b>	<b>32.178</b>
Oficinas	28.504	3.715
Locales comerciales	24.022	22.265
Centros comerciales	10.440	4.746
Logística	4.851	1.452
Hoteles	5.741	-
Residencial en alquiler	2.437	-
Otros	823	-
<b>Otros ingresos de explotación</b>	<b>1.615</b>	<b>413</b>
<b>Total ingresos de explotación</b>	<b>78.433</b>	<b>32.591</b>
Descuentos de renta y linealizaciones	(1.288)	(136)
Impagados	(124)	-
<b>Total Gastos de explotación</b>	<b>(10.070)</b>	<b>(2.780)</b>
Gastos de explotación de activos no repercutibles a arrendatarios	(4.833)	(719)
Gastos de personal	(3.235)	(1.576)
Gastos generales recurrentes	(1.536)	(437)
Gastos generales no recurrentes	(466)	(48)
<b>EBITDA</b>	<b>66.951</b>	<b>29.675</b>
Amortizaciones	(361)	(25)
Resultado enajenación inmovilizado	-	6
Exceso de provisiones	-	-
Diferencia negativa en combinación de negocio	(772)	-
<b>EBIT</b>	<b>65.818</b>	<b>29.656</b>
Resultado financiero neto	(16.881)	(7.500)
Variación valor razonable de instrumentos financieros	(3.969)	-
Revalorización neta de inversiones inmobiliarias	-	66
Participación en el resultado de sociedades en equivalencia	730	-
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>45.698</b>	<b>22.222</b>
Impuestos sobre beneficios	(440)	(2.623)
<b>RESULTADO DEL PERIODO</b>	<b>45.258</b>	<b>19.599</b>
Minoritarios	(21)	-
<b>RESULTADO DEL PERIODO SOCIEDAD DOMINANTE</b>	<b>45.237</b>	<b>19.599</b>

### Notas a la Cuenta de Resultados

El importe de rentas brutas (€ 76.818 miles) menos los gastos de explotación de activos no repercutibles a arrendatarios (€ 4.833 miles) equivale a una rentas netas antes de bonificaciones e incobrables de € 71.985 miles. Restando el importe de linealizaciones, bonificaciones e impagados (€ 1.412 miles) se obtienen unas rentas netas después de incentivos e impagados de € 70.573 miles.

Otros ingresos de explotación incluye ingresos por servicios prestados a terceros (€ 1.032 miles), los ingresos del derivado de inflación de Tree Inversiones (€ 443 miles) y otros ingresos (€ 140 miles).

El importe total de costes operativos de la Sociedad en el primer trimestre es de € 10.070 miles, con el siguiente desglose: (i) € 4.833 miles de gastos de explotación de activos no repercutibles a arrendatarios, (ii) € 3.235 miles se corresponden con costes de personal, (iii) € 1.536 miles de costes operativos recurrentes de la Sociedad, y (iv) € 466 miles están excluidos del límite de costes de estructura, correspondiéndose principalmente a costes asociados a la adquisición de las sociedades portuguesas.



## BALANCE DE SITUACIÓN

(€ miles)

ACTIVO	31/03/16	31/12/15	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31/03/16	31/12/15
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>6.171.941</b>	<b>6.025.390</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>2.927.222</b>	<b>2.926.431</b>
Inmovilizado intangible	264.868	264.937	Capital	323.030	323.030
Inmovilizado material	450	1.056	Prime de emisión	2.616.003	2.616.003
Inversiones inmobiliarias	5.547.048	5.397.091	Reservas	(8.715 )	(32.364 )
Inversiones en empresas del grupo	-	-	Otras aportaciones de socios	540	540
Inversiones por el método de participación	101.782	101.126	Dividendo a cuenta	-	(25.035 )
Inversiones financieras a largo plazo	238.441	238.040	Beneficios consolidados del ejercicio	45.237	49.078
Activos por impuesto diferido	19.352	23.140	Ajustes por cambio de valor	(49.986 )	(5.913 )
			Socios externos	1.113	1.092
			<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>3.488.706</b>	<b>1.760.603</b>
			Deudas a largo plazo	3.243.417	1.520.942
			Provisiones a largo plazo	16.780	16.573
			Pasivos por impuesto diferido	228.509	223.088
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>788.434</b>	<b>891.048</b>	<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>544.447</b>	<b>2.229.404</b>
Activos no corrientes mantenidos para la venta	296.951	298.534	Pasivos vinculados a activos no corrientes mantenidos para la venta	154.380	161.425
Deudas comerciales y otras cuentas a cobrar	27.319	24.384	Deudas a corto plazo	35.094	1.711.986
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	2.772	2.632	Deudas con empresas del grupo y asociadas	424	408
Inversiones financieras a corto plazo	6.010	4.363	Provisiones a corto plazo	309	274
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	450.567	560.740	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	351.164	354.087
Periodificaciones	4.815	395	Periodificaciones	3.076	1.224
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>6.960.375</b>	<b>6.916.438</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>6.960.375</b>	<b>6.916.438</b>



## 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 31 de diciembre de 2015, a lo que se ha sumado los costes de adquisición de los activos adquiridos y el capex invertido durante el primer trimestre. No ha habido por tanto una nueva valoración externa de los activos, que será realizada con los estados financieros de 30 de junio. La valoración está incluida en las siguientes partidas contables:

(€ millones)

Concesiones (en inmovilizado intangible)	71,5
Inversiones inmobiliarias	5.547,0
Derivados (en inversiones financieras a largo plazo)	194,8
Inversiones por el método de participación	101,1
Activos no corrientes mantenidos para la venta	283,8
Activos no corrientes inmovilizado	4,2
<b>Total</b>	<b>6.202,5</b>

## ENDEUDAMIENTO

Las partidas de deudas a largo plazo y corto plazo incluyen el endeudamiento financiero de la Sociedad, el valor de mercado de los contratos de coberturas de tipo de

interés y de inflación correspondientes a la referida deuda y otros pasivos financieros, correspondientes a fianzas y depósitos recibidos, según el siguiente desglose:

### Desglose total deudas

(€ miles)	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Deuda financiera	3.137.327	30.270	3.167.597
Gastos de formalización de deudas	(43.810)	-	(43.810)
Valor de mercado de coberturas de tipo de interés	91.219	2.984	94.203
Valor de mercado de coberturas de inflación	(7.660)	-	(7.660)
Otros pasivos financieros (p. ej. fianzas)	66.341	1.840	68.181
<b>Total deudas</b>	<b>3.243.417</b>	<b>35.094</b>	<b>3.278.511</b>

La deuda financiera de MERLIN a 31 de marzo cuenta un periodo medio de vencimiento de 5,6 años y un coste medio “spot” de 2,17%. El importe del nominal de deuda con coberturas de tipo de interés asciende al 60,8%. La deuda financiera neta de MERLIN a 31 de marzo de 2016 asciende a € 3.137.756 miles.



### Desglose deuda financiera neta

(€ miles)	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Deuda hipotecaria bancaria	1.142.845	10.985	1.153.830
Deuda hipotecaria no bancaria	133.600	-	133.600
Total deuda hipotecaria	1.276.445	10.985	1.287.430
Deuda no hipotecaria	1.700.000	-	1.700.000
Leasings	160.882	11.765	172.647
<b>Total deuda bruta consolidada</b>	<b>3.137.327</b>	<b>22.750</b>	<b>3.160.077</b>
Deuda Financiera mantenida para la venta	110.405	1.001	111.406
<b>Total deuda bruta</b>	<b>3.247.732</b>	<b>23.751</b>	<b>3.271.483</b>
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		(450.567)	(450.567)
Pago pendiente 23% Sacyr		316.840	316.840
<b>Total deuda neta consolidada</b>			<b>3.137.756</b>

Con fecha 14 de abril, MERLIN Properties completó la emisión de bonos ordinarios no subordinados en el euromercado (los “Bonos”) por un importe nominal total de 850 millones de euros (la “Emisión”). Los Bonos se emitieron a la par con vencimiento a 7 años y un cupón anual del 2,225%. La suscripción y desembolso de la Emisión se realizó el 25 de abril. Los términos y condiciones de los Bonos emitidos, así como su forma de representación, se rigen e interpretan de conformidad con el derecho inglés y cotizan en la Bolsa de Luxemburgo. MERLIN destinó los fondos obtenidos a amortizar la totalidad del préstamo puente suscrito en enero por importe de 850 millones de euros y con vencimiento en

diciembre 2017. La refinanciación de este préstamo se ha producido con bastante antelación al calendario previsto por la Compañía.

Tras la emisión de los Bonos, MERLIN Properties ha optimizado su estructura de capital, a la vez que ha diversificado sus fuentes de financiación. El periodo medio de vencimiento de la deuda se ha alargado hasta los 7 años, el 87% de la deuda cuenta con tipo fijo y la financiación bancaria de ha reducido al 44%. El coste medio de la deuda se sitúa en el 2,32%.

# | 04 |

MAGNITUDES EPRA

## MAGNITUDES EPRA

Magnitud	Definición	31/03/2016	
		€ Miles	€ por acción
Resultado neto EPRA (€ miles)	Resultado recurrente de los negocios estratégicos	49.630	0,15
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)	3.218.332	9,96
EPRA NNAV (€ miles)	EPRA NAV ajustado para incluir los valores razonables de mercado de instrumentos financieros, deuda e impuestos diferidos.	2.927.222	9,06
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	4,9%	
EPRA "topped-up" NIY	Ajuste al EPRA Net Initial Yield con respecto al vencimiento del periodo de renta gratuita y otros incentivos al arrendatario	5,0%	
EPRA Tasa de desocupación	Ocupaciones financieras según cálculos recomendados por EPRA (superficies ocupadas multiplicadas por la renta de mercado / superficies en explotación a renta de mercado)	5,5%	
EPRA costes	Costes de gestión recurrente de la Compañía con respecto a la renta bruta recurrente	14,3%	

El resultado neto EPRA ha sido calculado de la siguiente forma:

#### Reconciliación resultado neto IFRS con resultado neto EPRA

(€ miles)	31/03/2016
Resultado Neto consolidado según NIIF	45.237
(i) cambios de valor de inversiones, proyectos de inversión y otros intereses	361
(ii) cambios de valor de instrumentos financieros y costes de cancelación	3.239
(iii) deterioro de valor del fondo de comercio	772
(iv) minoritarios respecto a los ajustes anteriores	21
<b>EPRA resultado neto del ejercicio</b>	<b>49.630</b>
<b>EPRA resultado neto del ejercicio por acción (€)</b>	<b>0,15</b>

El EPRA NAV a 31 de marzo de MERLIN asciende a € 3.218.332 miles de euros, equivalente a € 9,96 por acción. El EPRA NNNNAV a 31 de marzo de MERLIN asciende

a € 2.927.222 miles de euros, equivalente a € 9,06 por acción. El detalle del cálculo es el siguiente:

#### Reconciliación EPRA NAV

(€ miles)	31/03/2016
Patrimonio neto según balance	2.927.222
(+) Valor de mercado derivados	86.543
(+) Valor de mercado deuda financiera (i.e. gastos de formalización)	(43.810)
(+) Impuestos diferidos netos	248.377
<b>EPRA NAV</b>	<b>3.218.332</b>
<b>EPRA NAV por acción (€)</b>	<b>9,96</b>



# | 05 |

HECHOS POSTERIORES

## HECHOS POSTERIORES

### 1. Reparto de dividendo

Con fecha 6 de abril, la Junta General de MERLIN acordó la distribución del dividendo complementario correspondiente al ejercicio 2015 por un importe de € 0,5692 céntimos por acción (importe total de € 1.838.686,76), así como la distribución de prima de emisión por importe de € 10,2608 céntimos por acción (importe total de € 33.145.462,24 euros). Ambas distribuciones al accionista fueron abonadas el 27 de abril.

### 2. Emisión de bonos ordinarios no subordinados

Con fecha 14 de abril, MERLIN Properties completó la emisión de bonos ordinarios no subordinados en el euromercado por un importe nominal total de 850 millones de euros. Los Bonos se emitieron a la par con vencimiento a 7 años y un cupón anual del 2,225%. La suscripción y desembolso de la Emisión se realizó el 25 de abril. Los términos y condiciones de los Bonos emitidos, así como su forma de representación, se rigen e interpretan de conformidad con el derecho inglés y cotizan en la Bolsa de Luxemburgo. MERLIN destinó los fondos obtenidos a amortizar la totalidad del préstamo puente suscrito en enero por importe de 850 millones de euros y con vencimiento en diciembre 2017. La refinanciación de este préstamo se ha producido con bastante antelación al calendario previsto por la Compañía.

### 3. Nuevas adquisiciones

Con fecha 29 de abril de 2015, la Sociedad firmó, a través de su filial MERLIN Logística, un contrato de compra futura de una nave logística ubicada en Cabanillas (Guadalajara), cuya entrega está prevista para mayo de 2017. La futura nave, de casi 50.000 m<sup>2</sup> de S.B.A. se ubicará en el sector SI-20, donde MERLIN tiene proyectos en marcha por otros 150.000 m<sup>2</sup>. MERLIN ha desembolsado € 11.571 miles, correspondientes al 25% del precio total. Cabanillas del Campo se encuentra en el tercer anillo de Madrid (50 km) provincia de Guadalajara, con acceso directo a la A-2 y R-2, en el mayor nudo logístico nacional, el "Corredor de Henares".

# APÉNDICES

---



## LISTADO DE ACTIVOS

	Ubicacion	Superficie m <sup>2</sup> SR
<b>Oficinas</b>		<b>584.969</b>
Ribera del Loira, 60	Madrid	54.960
Avenida de Bruselas, 33	Madrid	33.718
Juan Esplandiú, 11-13	Madrid	28.008
Parking Princesa*	Madrid	26.963
Torre Castellana, 259	Madrid	21.390
Josefa Valcarcel, 48	Madrid	19.893
Partenon, 12-14	Madrid	19.289
Alcala, 45	Madrid	18.655
Partenon, 16-18	Madrid	18.343
Princesa, 3	Madrid	17.810
Costa Brava, 2-4	Madrid	16.000
Castellana, 83-85	Madrid	15.254
Arroyo de Valdebebas T7	Madrid	10.856
Principe de Vergara, 187	Madrid	10.732
Ventura Rodríguez, 7	Madrid	10.070
Alcala, 40	Madrid	9.315
Avenida de Bruselas, 24	Madrid	9.164
Avenida de Bruselas, 26	Madrid	8.895
Eucalipto, 25	Madrid	7.368
Eucalipto, 33	Madrid	7.185
Atica 1	Madrid	7.080
Pedro de Valdivia, 10	Madrid	6.721
Padres Dominicos T4	Madrid	6.176
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
Atica 4	Madrid	4.936
Juan de Mariana, 17	Madrid	3.046
Vilanova, 12-14	Cataluña	16.494

Sant Cugat I	Cataluña	15.379
Diagonal, 605	Cataluña	14.795
WTC8	Cataluña	14.542
WTC6	Cataluña	14.461
Sant Cugat II	Cataluña	10.102
Diagonal, 514	Cataluña	9.664
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
Malaga - Maestranza	Andalucía	2.046
Granada - Escudo del Carmen	Andalucía	2.041
Zaragoza - Aznar Molina	Zaragoza	4.488

#### Centros comerciales

**164.325**

Marineda	Galicia	99.929
Porto Pi	Mallorca	26.559
Larios	Andalucía	21.504
Centro Oeste	Madrid	10.838
Monumental SC	Lisboa	5.495

#### Logístico

**876.060**

Madrid-Pinto	Madrid	70.000
Madrid-Meco II	Madrid	59.891
Madrid-Getafe (Gavilanes)	Madrid	39.576
Madrid-Coslada Complex	Madrid	36.234
Madrid-Meco	Madrid	35.285
Madrid-Coslada	Madrid	28.490
Madrid-Getafe	Madrid	16.242
Madrid-Getafe (Los Olivos)	Madrid	11.488
Barcelona-Sant Esteve	Cataluña	16.812
Barcelona-Granada Penedes	Cataluña	16.758
Barcelona-Lliça del Vall	Cataluña	14.911
Guadalajara-Cabanillas II	Castilla la Mancha	151.809
Guadalajara-Azuqueca II	Castilla la Mancha	100.000
Guadalajara-Cabanillas I	Castilla la Mancha	70.134

Guadalajara-Alovera	Castilla la Mancha	38.763
Guadalajara-Azuqueca	Castilla la Mancha	27.995
Valencia-Almussafes	Comunidad Valenciana	26.612
Vitoria-Jundiz	País Vasco	72.717
Zaragoza-Pedrola	Zaragoza	21.579
Zaragoza-Plaza	Zaragoza	20.764

---

**High Street Retail** **450.611**

Tree	España	373.157
Caprabo	Cataluña	64.252
Plaza de los Cubos	Madrid	13.202

---

**Hoteles** **116.741**

Puerta Castilla	Madrid	13.180
NH Sanvy	Madrid	12.182
Eurostars Torre Castellana 259	Madrid	31.800
Eurostars Arroyo de la Vega	Madrid	3.581
Eurostars Grand Marina	Cataluña	20.030
Tryp Barcelona Aeropuerto	Cataluña	10.125
Valencia - Tryp Oceanic	Valencia	9.308
Málaga -Tryp Alameda	Málaga	6.000
Tryp Jerez	Jerez	4.637
Hotel Marineda	Galicia	5.898

---

**Residencial en alquiler** **124.019**

Locales Plaza Castilla - Castellana 193	Madrid	1.275
Plaza Castilla I - Castellana 193	Madrid	18.987
Parking Pza. Castilla *	Madrid	18.488
Valdebernardo	Madrid	9.310
Alcorcón	Madrid	14.797
Pavones Este	Madrid	10.461
Usera	Madrid	12.074
Leganés	Madrid	7.193
Móstoles I	Madrid	7.138
Móstoles II	Madrid	5.795
Alameda de Osuna	Madrid	9.318
Benquerencia	Castilla la Mancha	10.327
Benta Berri	San Sebastián	17.344

\* Superficie bajo rasante de los parking no tenidos en cuenta a efectos de S.B.A.

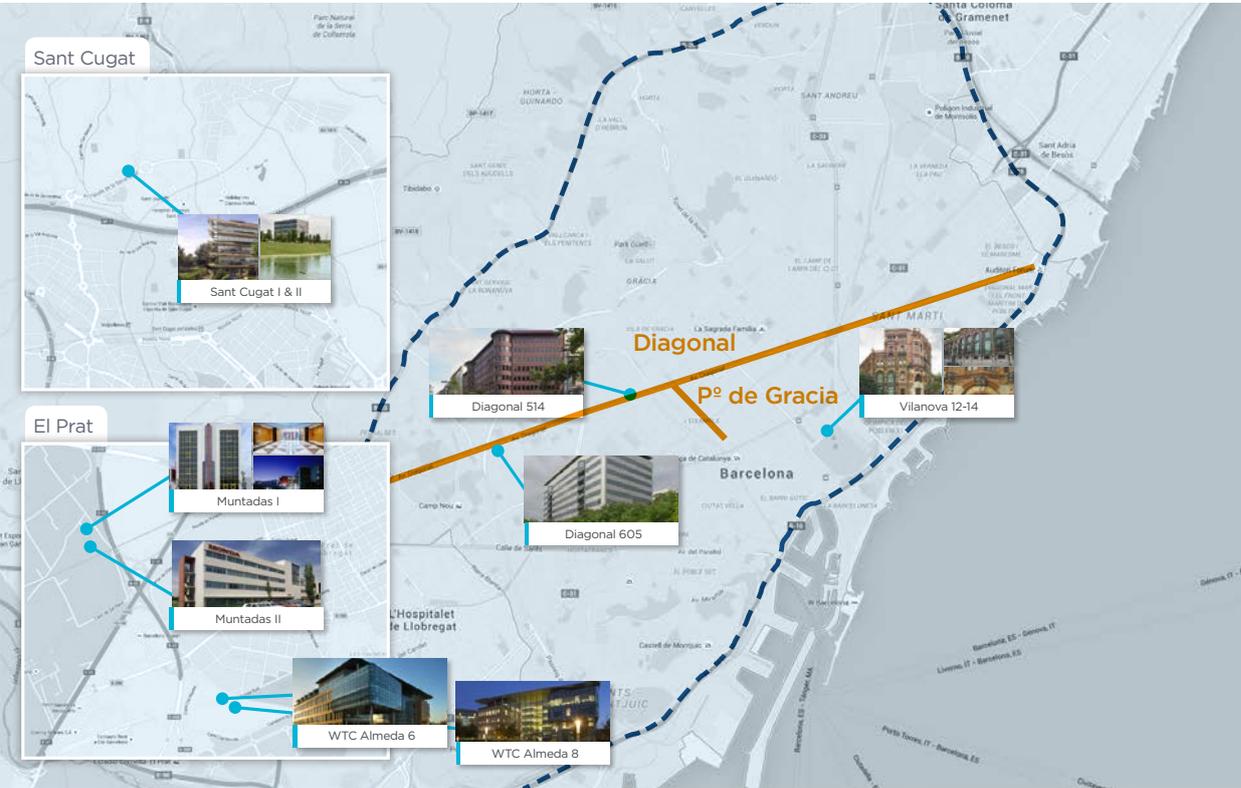
<b>Otros</b>		<b>6.140</b>
Faro de Hércules	Galicia	5.829
Parking Palau *	Comunidad Valenciana	597
Locales Plaza Castilla - Castellana 193 (McD)	Madrid	311
<b>Suelo no estratégico</b>		<b>364.015</b>
Navalcarnero	Madrid	288.389
Zaragoza - residencial en alquiler	Zaragoza	47.971
Vadebebas - office	Madrid	25.955
Arapiles, 8	Madrid	1.700
<b>Suelo para desarrollar</b>		<b>31.639</b>
Isla Chamartin	Madrid	16.639
Zaragoza Plaza	Zaragoza	15.000
<b>Participaciones por puesta en equivalencia</b>		<b>165.491</b>
Arturo Soria (50%)	Madrid	2.987
AC Forum (50%)	Cataluña	13.768
Villajoyosa (50%)	Comunidad Valenciana	-
Pazo de Vigo (44%)	Galicia	18.523
Parking Palau (33%)	Comunidad Valenciana	-
Costa Ballena (32,5%)	Andalucía	5.045
ZAL Port (32%)	Cataluña	125.169
<b>TOTAL con participaciones por puesta en equivalencia</b>		<b>2.884.010</b>

\* Superficie bajo rasante de los parking no tenidos en cuenta a efectos de S.B.A.

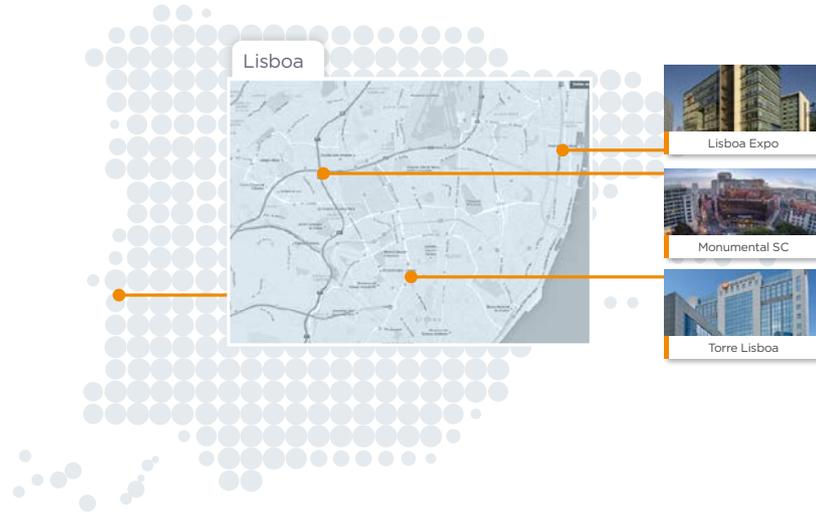
Oficinas Madrid



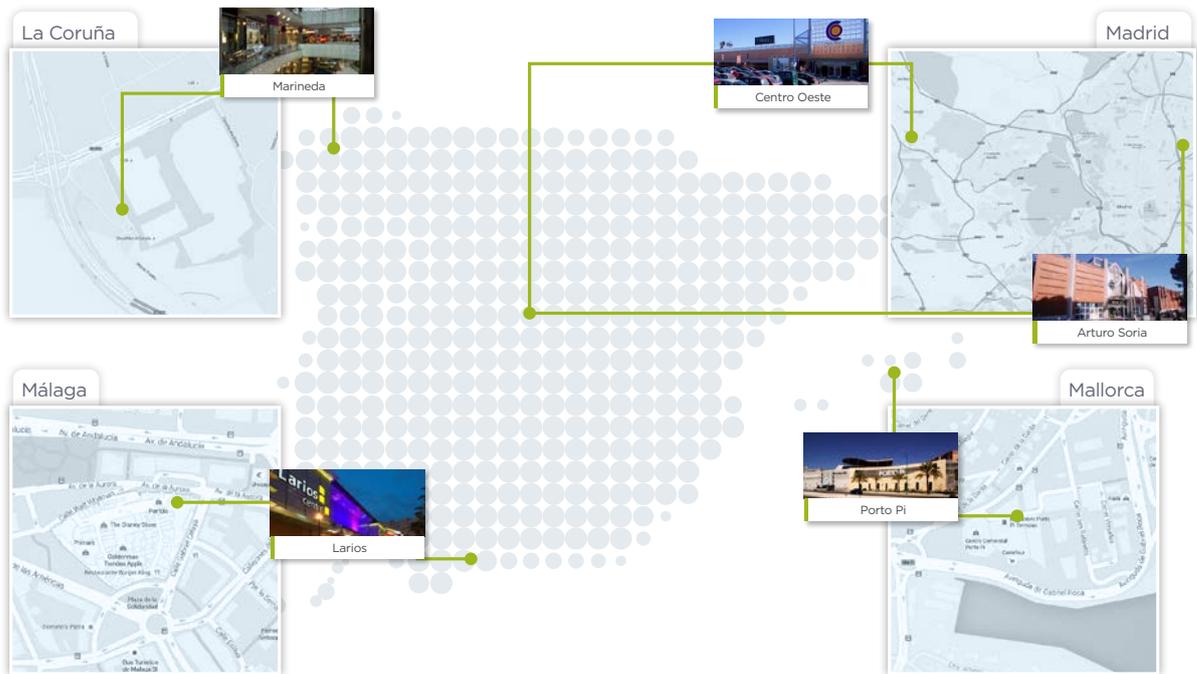
Oficinas Barcelona



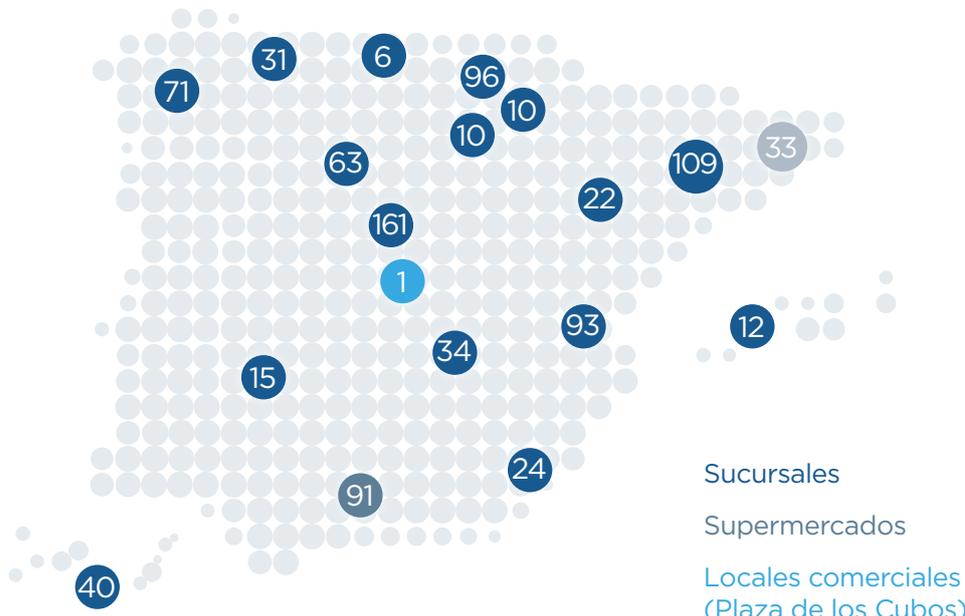
**Oficinas Lisboa**



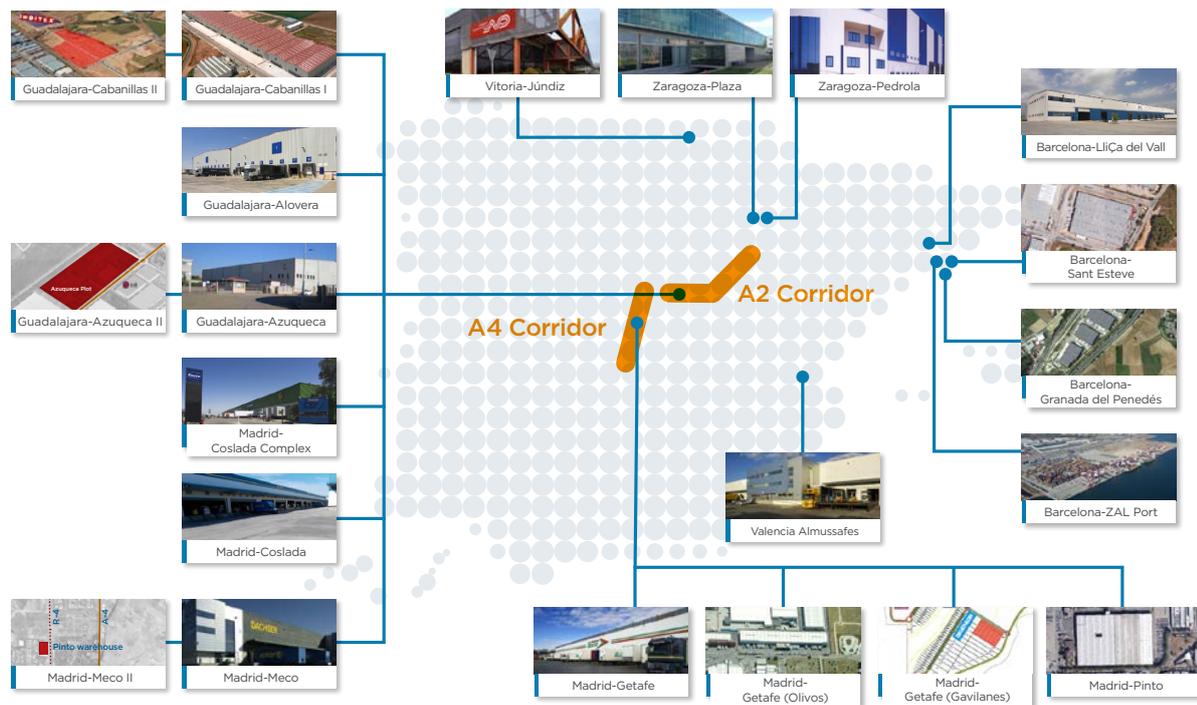
**Centros comerciales**



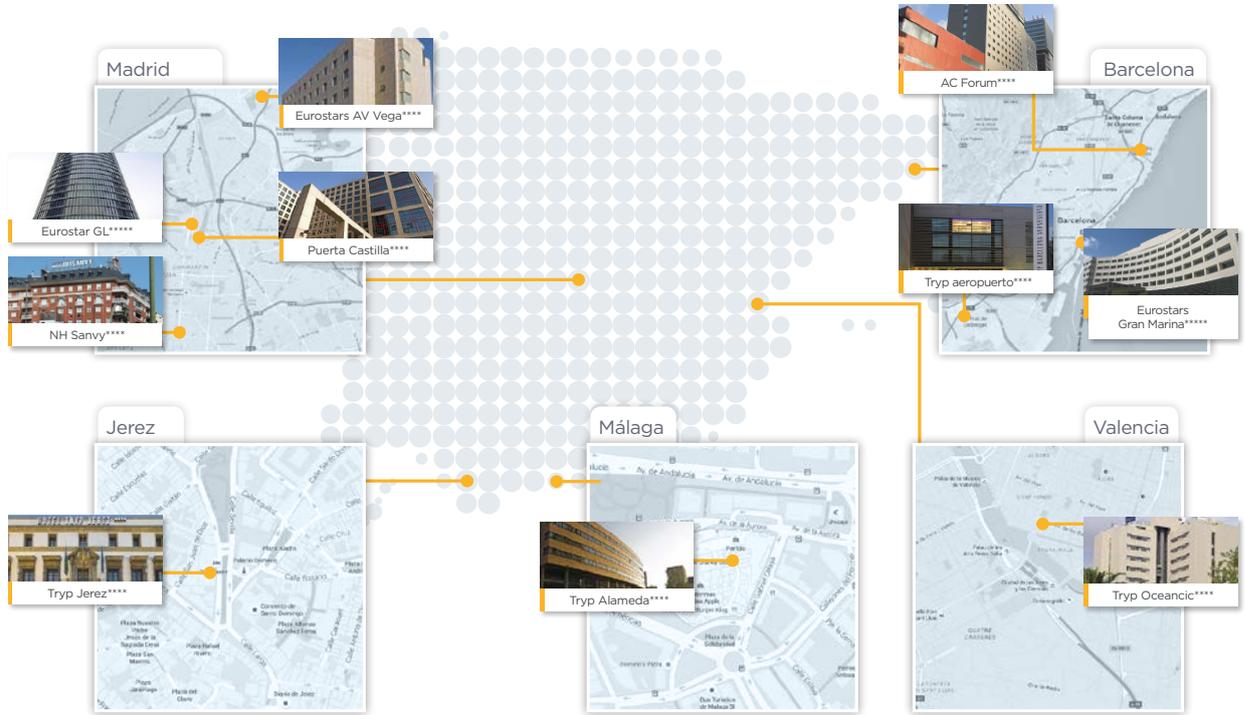
High Street Retail

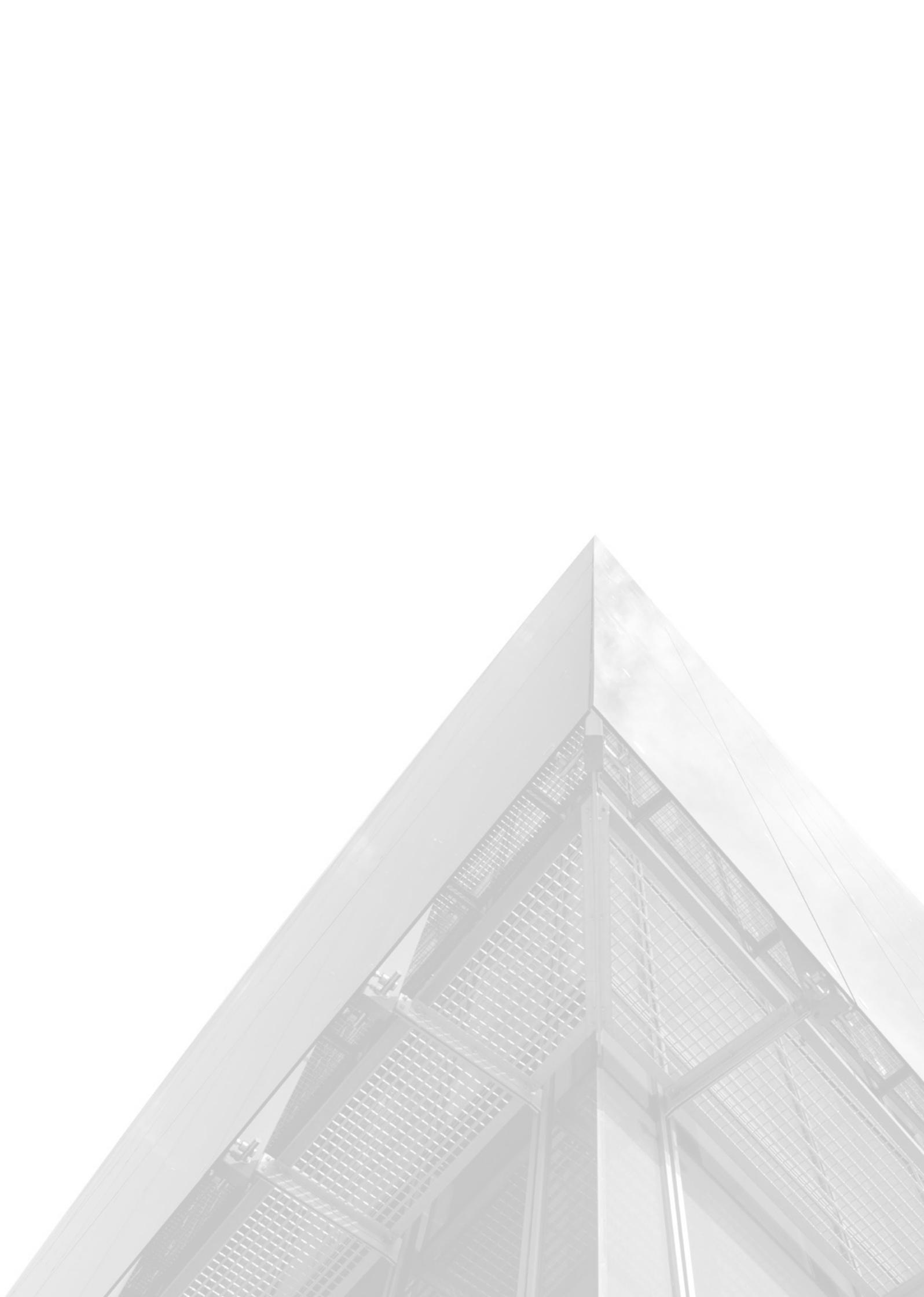


Logística



## Hoteles







Paseo de la castellana, 42  
28046 MADRID  
+34 91 787 55 30  
info@merlinprop.com  
**www.merlinproperties.com**