



MERLIN

PROPERTIES

ESTADOS  
FINANCIEROS  
INTERMEDIOS

6M18

correspondientes al  
periodo terminado el  
30 de junio de 2018





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

**IBEX**<sub>35</sub>

STOXX® Europe 600

**G**lobal property research  
Solutions for customized property indices

**EPRA**

**DATA  
LUMIN**

**MSCI**

<b>01.</b> Informe ejecutivo	4
<b>02.</b> Evolución del negocio	16
<b>03.</b> Adquisiciones, reformas y desarrollos	24
<b>04.</b> Valoración de la cartera	32
<b>05.</b> Estados financieros	36
<b>06.</b> Posterior al cierre	44
<b>07.</b> Magnitudes EPRA	46
<b>09.</b> Evolución bursátil	48

---

## **APÉNDICES**

Cálculo magnitudes EPRA	53
Medidas alternativas de rendimiento	56
Listado de activos	56

The background of the page is a photograph of stadium seating, showing rows of grey seats and metal railings. The image is overlaid with large, white, geometric shapes: a large white triangle in the top-left corner, another in the top-right, and a large white triangle in the bottom-right. A dark blue diamond shape is positioned in the center-left, containing the text. White lines also cross the image diagonally, forming an 'X' shape.

01

INFORME EJECUTIVO

## EVOLUCIÓN CONSOLIDADA

### +3,5%

Rentas brutas vs 6M17

### +8,6%

BPA vs 6M17

### +18,2%

EPRA NAV vs 6M17

- **Resultados sólidos**, con un **retorno total del accionista del 8,1%** durante el primer semestre y 22,1% vs 6M17.
- **La cancelación de Testa Residencial** supone un aumento de participación en TR del 12,7% al 17,0% con dos impactos: (i) ganancia neta extraordinaria de € 53,0m, y (ii) la pérdida de aprox. € 4,0m de EBITDA recurrente en el período.
- **EPRA NAV de € 14,06, con un incremento de +18,2%, vs 6M17**, reflejando el crecimiento en rentas y la progresiva adaptación de la cartera al mercado.
- **AFFO (€ 0,29 por acción en el semestre) según lo planeado para cumplir con la estimación dada al mercado para 2018 (€ 0,58 por acción).**

(€ millones)	6M18	6M17	Variación
Ingresos totales	247,3	242,6	+1,9%
Rentas brutas	243,2	235,1	+3,5%
Rentas netas	209,5	208,0	+0,7%
<i>Margen</i>	86,1%	88,5%	
EBITDA <sup>(1)</sup>	194,8	198,6	(1,9%)
<i>Margen</i>	80,1%	84,5%	
FFO <sup>(2)</sup>	140,9	148,6	(5,2%)
AFFO	136,1	142,6	(4,6%)
Resultado neto	457,6	421,4	+8,6%

(€ por acción)	6M18	6M17	Variación
FFO	0,30	0,32	(5,2%)
AFFO	0,29	0,30	(4,6%)
BPA	0,97	0,90	+8,6%
EPRA NAV	14,06	11,89	+18,2%

## EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO

### +2,0%

Rentas *like-for-like*<sup>(3)</sup> vs 6M17

### +4,7%

Oficinas

### +3,4%

Gen. Com.

### +11,5%

Logística

*Release spread*

### (27 bps)

Ocupación vs 31/03/18

92,1%

- **Oficinas:** 182.621 m<sup>2</sup> contratados. *LfL* de **-0,6%** y *release spread* de **+4,7%**
- **Centros comerciales:** 49.469 m<sup>2</sup> contratados. *LfL* de **+3,2%** y *release spread* de **+3,4%**
- **Logística:** 241,383 m<sup>2</sup> contratados. *LfL* de **+7,8%** y *release spread* de **+11,5%**

<sup>(1)</sup> Excluyendo partidas no recurrentes (€ 0,8m) más LTIP devengado (€ 21,9m).

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

<sup>(3)</sup> Cartera en explotación durante el período 6M17 (€ 224,5m de rentas brutas) y el período 6M18 (€ 229,0m de rentas brutas).

	Contratados	Renta		Alquileres	Ocup. vs 31/03/18
	m <sup>2</sup>	€m	Cambio Lfl	Release spread	Pbs
Oficinas	182.621	110,2	(0,6%)	+4,7%	+84
Centros comerciales	49.469	47,2	+3,2%	+3,4%	(72)
High Street retail	n.a.	54,1	+3,8%	n.a.	(12)
Logística	241.383	24,3	+7,8%	+11,5%	(137)
Otros	n.a.	7,4	+5,3%	n.a.	-
<b>Total</b>	<b>473.473</b>	<b>243,2</b>	<b>+2,0%</b>		<b>(27)</b>

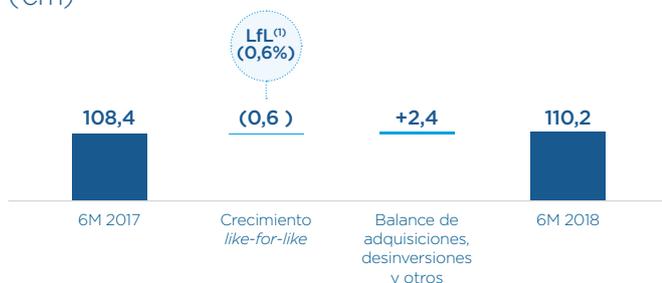
### Evolución de rentas brutas

(€m)



## OFICINAS

### Evolución de rentas brutas (€m)



### Alquileres

- **Aceleración en el crecimiento de rentas, con un *release spread* del +4,7%** de media (vs +4,0% en 1T18 y 3,4% en FY17).
- **Los principales contratos firmados en el 2T son:**
  - Nuevo alquiler de 9.135 m<sup>2</sup> con CCC (Facebook) y 1.141 m<sup>2</sup> con Dynatrace en Torre Glories, Barcelona.
  - Nuevo alquiler de 6.176 m<sup>2</sup> con Allfunds Bank en Avda Burgos 210, Madrid.
  - Nuevo alquiler de 1.842 m<sup>2</sup> con GloVal Advisory y 1.175 m<sup>2</sup> con ADP en Eucalipto 33, Madrid.
  - Renovación de 12.209 m<sup>2</sup> con Técnicas Reunidas en PE Sanchinarro, Madrid.
  - Renovación de 3.456 m<sup>2</sup> con Sitel en Central Office, Lisboa.

6M18	m <sup>2</sup> contratados	Salidas	Entradas	Renovaciones	Neto	<i>Release spread</i>	# Contratos
Madrid	121.644	(64.709)	55.260	66.383	(9.449)	+3,8%	165
Barcelona	42.991	(3.674)	17.166	25.825	13.492	+8,8%	71
Lisboa	17.987	(1.525)	1.053	16.934	(472)	+7,3%	23
<b>Total</b>	<b>182.621</b>	<b>(69.908)</b>	<b>73.479</b>	<b>109.142<sup>(2)</sup></b>	<b>3.571</b>	<b>+4,7%</b>	<b>259</b>

### Ocupación

- **Incremento de ocupación en todos los mercados en el 2T18.**
- **Excelente evolución en Madrid (+86 pbs)**, impulsado por los nuevos alquileres en Eucalipto 33 y Avda Bruselas 210.
- **Torre Glóries<sup>(3)</sup> en Barcelona ha experimentado una intensa actividad en el 2T18** con los alquileres firmado con CCC y Dynatrace (10.276 m<sup>2</sup> de forma agregada).
- **Por mercados**, el mejor comportamiento durante el trimestre se ha producido en Madrid CBD.

<b>Stock</b>	1.277.195 m <sup>2</sup>
<b>WIP</b>	97.017 m <sup>2</sup>
<b>Stock incl. WIP</b>	1.374.211 m <sup>2</sup>

	Tasa de ocupación		Cambio pbs
	30/06/18	31/03/18	
Madrid	86,9%	86,0%	+86
Barcelona	90,5%	90,3%	+26
Lisboa	89,8%	87,2%	+264
Otros	100,0%	100,0%	-
<b>Total</b>	<b>87,9%</b>	<b>87,0%</b>	<b>+84</b>

<sup>(1)</sup> Cartera de oficinas en explotación durante el período 6M17 (€ 103,4m de rentas brutas) y durante el período 6M18 (€ 102,8m de rentas brutas).

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

<sup>(3)</sup> No incluida en la tasa de ocupación.

## OFICINAS (CONT.)

### INVERSIONES, REFORMAS Y DESARROLLOS

Inversiones en 6M18	SBA (m <sup>2</sup> )	Rentas rutas	Yield sobre coste	Adquisición	
	<b>Torre Zen</b>	10.207	€ 2,1m	6,4%	€ 33,3m

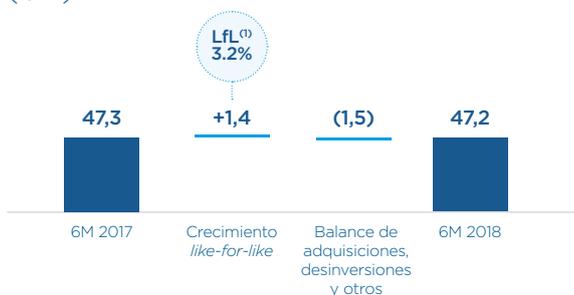
WIP	SBA (m <sup>2</sup> )	Alcance	Adquisición	Capex	% ejecución	Entrega	
	<b>Torre Glòries</b>	37.614	Desarrollo	€ 142m	€ 15m	91%	Jul-18
	<b>Torre Chamartín</b>	17.733	Desarrollo	€ 31m	€ 31m	100%	Completado en May-18 Licencia de apertura recibida en Junio

LANDMARK I	SBA (m <sup>2</sup> )	Alcance	Presupuesto	% ejecución	
	<b>Monumental</b>	22.387	Reforma integral (inc. CC)	€ 23,0m	5%
	<b>Adequa Fase I</b>	27.399	Reforma e integración en el complejo de la antigua sede de Renault	€ 3,3m	41%
	<b>Marqués de Pombal</b>	12.460	Entrada + zonas comunes + terraza exterior	€ 3,0m	5%
	<b>Balmes</b>	6.187	Reforma integral	€ 1,8m	16%
	<b>Diagonal 605</b>	14.795	Reforma integral	€ 8,0m	6%

## CENTROS COMERCIALES

### Evolución de rentas brutas

(€m)



- Afluencia y ventas afectadas principalmente por las actuaciones de Capex en curso

### Alquileres

- **Firme crecimiento en rentas, con un *release spread* positivo del 3,4%.**
- **Los principales contratos firmados en 2T son:**
  - Nuevo alquiler de 1.533 m<sup>2</sup> con Musealia en Arenas.
  - Renovación de 2.420 m<sup>2</sup> con Ozone en Thader.
  - Renovación de 2.051 m<sup>2</sup> con FNAC en Arenas.
  - Renovación de 969 m<sup>2</sup> con Cortefiel en El Saler.

6M18	Contratado	Salidas	Entradas	Renovaciones	Neto	<i>Release spread</i>	# Contratos
Total	49.469	(17.230)	12.185	37.283 <sup>(2)</sup>	(5.045)	+3,4%	201

### Ocupación

- **Ligera caída en la ocupación** (-72 bps). Desocupación voluntaria debido a los progresos del Plan Flagship en Larios, Porto Pi and El Saler (4.328 m<sup>2</sup> de forma agregada).
- El **mejor comportamiento** durante el 2T se ha producido en Vilamarina.

### Desglose de rentas

	Rentas brutas 6M18 (€ m)	Renta pasante (€/m <sup>2</sup> /mes)	PMA (años)
MERLIN	47,2	19,2	2,6

### Afluencia y ventas de inquilinos

	6M18 UDM	vs 6M17
Afluencia	93,3m	(2,3%)
Ventas de inquilinos	€ 893,4m	(0,3%)
OCR	12,9%	

Stock	441.339 m <sup>2</sup>
X-Madrid	47.424 m <sup>2</sup>
Tres Aguas <sup>(3)</sup>	67.972 m <sup>2</sup>
<b>Stock con X-Madrid+Tres Aguas</b>	<b>556.735 m<sup>2</sup></b>

	Tasa de ocupación		Cambio pbs
	30/06/18	31/03/18	
Total	88,2%	88,9%	(72)

<sup>(1)</sup> Cartera de centros comerciales en explotación durante 6M17 (€ 45,2m de rentas brutas) y durante el periodo 6M18 (€ 46,7m de rentas brutas).

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

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

## CENTROS COMERCIALES (CONT.)

### INVERSIONES, REFORMAS Y DESARROLLOS

#### INVERSIONES

Se ha adquirido un local en Porto Pi.

Centro comercial	SBA (m <sup>2</sup> )	Precio (€ m)
Porto Pi	228	0,8

#### WIP

Alcance	Presupuesto	% ejecución	SBA (m <sup>2</sup> )	Entrega	Pre-alquiler
<b>X-Madrid</b>					
Reforma integral	€ 31,8m	19%	47.424	May-19	76%

#### FLAGSHIP

Alcance	Presupuesto <sup>(1)</sup>	% ejecución	SBA (m <sup>2</sup> )	Entrega
<b>Arturo Soria</b>				
Fachada, accesos, instalaciones, terrazas y suelos	€ 4,7m	88%	6.959	Nov-18 Fase II

<b>Larios</b>				
Reforma integral	€ 23,4m	21%	45.076	Dic-18

<b>El Saler</b>				
Extensión (+2.700 m <sup>2</sup> ), fachada y accesos	€ 15,2m	8%	47.013	Dic-19

<b>Porto Pi</b>				
Reforma integral	€ 16,0m	7%	58.779	Mar-20

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

# LOGÍSTICA

## Evolución de rentas brutas

(€m)



## Desglose de rentas

	Rentas brutas 6M18 (€ m)	Renta pasante (€/m <sup>2</sup> /mes)	PMA (años)
Madrid	12,5	3,8	3,8
Barcelona	6,1	5,5	2,8
Otros	5,6	3,7	6,3
<b>Total</b>	<b>24,3</b>	<b>4,1</b>	<b>3,6</b>

## Alquileres

- Crecimiento significativo en términos comparables (*like-for-like*) debido a las notables alzas en rentas.
- Sobresaliente *release spread* en todos los mercados, con Barcelona por delante de Madrid (+13,4% vs +9,2%).
- Los principales contratos firmados en el 2T son:
  - Nuevo alquiler de 3.494 m<sup>2</sup> con Gefco en Valencia-Almussafes.
  - Nuevo alquiler de 2.098 m<sup>2</sup> con Kuehne & Nagel en Sevilla-ZAL.
  - Nuevo alquiler de 14.911 m<sup>2</sup> con Reckitt Benckiser en Barcelona-Lliça del Val.
  - Renovación de 10.429 m<sup>2</sup> con Airpharm en PLZF, Barcelona.

	Contratado	Salidas	Entradas	Renovaciones	Neto	Release spread	# Contratos
Madrid	161.595	(16.242)	110.408	51.186	94.116	+9,2%	7
Barcelona	43.378	(10.866)	5.596	37.782	(5.270)	+13,4%	8
Otros	36.410	(7.724)	21.293	15.117	13.569	+15,9%	5
<b>Total</b>	<b>241.383</b>	<b>(34.832)</b>	<b>137.298</b>	<b>104.085<sup>(2)</sup></b>	<b>102.466</b>	<b>+11,5%</b>	<b>20</b>

## Ocupación

- Caída temporal en la ocupación debido a la insolvencia de Souto (Madrid-Getafe -16.242 m<sup>2</sup>). El desahucio ya se ha producido y el activo será reformado.

Stock	1.076.633 m <sup>2</sup>
WIP	493.210 m <sup>2</sup>
Stock con WIP	1.569.843 m <sup>2</sup>
ZAL PORT	468.743 m <sup>2</sup>
ZAL PORT WIP	121.957 m <sup>2</sup>
Stock gestionado	2.160.543 m <sup>2</sup>

	Tasa de ocupación		
	30/06/18	31/03/18	Cambio pbs
Madrid	97,4%	100,0%	(263)
Barcelona	96,5%	98,6%	(213)
Otros	98,0%	95,8%	+221
<b>Total</b>	<b>97,4%</b>	<b>98,8%</b>	<b>(137)</b>

<sup>(1)</sup> Cartera de logística en explotación durante el período 6M17 (€ 17,1m de rentas brutas) y durante el período 6M18 (€ 18,4m de rentas brutas).

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

## LOGÍSTICA (CONT.)

### INVERSIONES, REFORMAS Y DESARROLLOS

#### INVERSIONES

	SBA (m <sup>2</sup> )	Rentas brutas anuales	Yield sobre coste	Inversión
<b>Cabanillas X</b>	21.544	€ 0,9m	7,4%	€ 11,5m
<b>Toledo-Seseña</b>	28.541	€ 1,1m	8,1%	€ 14,0m

#### WIP entregado en 6M18

	SBA (m <sup>2</sup> )	Rentas brutas anuales	Yield sobre coste	Inversión
<b>Meco II</b>	59.814	€ 2,6m	8,9%	€ 29,4m
<b>Sevilla ZAL I</b>	5.400	€ 0,2m	7,9%	€ 2,7m
<b>Madrid-Getafe (Gavilanes)</b>	39.415	€ 2,6m	8,1%	€ 32,6m
<b>Madrid-San Fernando I</b>	11.165	€ 0,7m	7,5%	€ 9,9m

#### BEST II (desde 30/06/18)

	SBA (m <sup>2</sup> )	ERV (€m)	Inversión (€m)	ERV Yield sobre coste
Madrid-Pinto II B	29.473	1,1	10,9	9,7%
Madrid-San Fernando II	34.224	1,8	20,3	8,7%
Guadalajara-Azuqueca II	98.000	4,3	47,6	9,0%
Guadalajara-Azuqueca III	51.000	2,2	29,6	7,5%
Guadalajara-Cabanillas Park I F	19.750	0,8	10,4	7,5%
Guadalajara-Cabanillas Park II	210.678	8,3	109,6	7,6%
Guadalajara-Cabanillas X	21.544	0,9	11,5	7,4%
Toledo-Seseña	28.541	1,1	14,0	8,1%
<b>Total</b>	<b>493.210</b>	<b>20,5</b>	<b>253,9</b>	<b>8,1%</b>

## BALANCE DE SITUACIÓN

- **Repago de leasings a vencimiento por € 123,6m.**
- **Distribución de € 0,26 por acción a los accionistas** el 25 de mayo.
- **La Compañía reduce el apalancamiento, 30 pbs vs 31/12/2017 finalizando el periodo con un 43,3%.**
- **S&P elevó la perspectiva** del rating BBB de MERLIN desde estable a **positiva**.

Ratios	30/06/2018	31/12/2017
LTV	43,3%	43,6%
Tipo interés medio	2,21%	2,23%
Vencimiento medio (años)	5,7	6,1
Deuda no hipotecaria sobre deuda total	78,0%	78,5%
Interés a tipo fijo	99,3%	98,6%
Posición de liquidez <sup>(2)</sup> (€m)	610	949

	€ millones
GAV	11.755
Deuda financiera bruta	5.282
Caja <sup>(1)</sup>	(190)
Deuda financiera neta	5.092
EPRA NAV	6.604

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

## VALORACIÓN

- **€ 11.755m de GAV, crecimiento del +3,7% LfL**, reflejando una firme revalorización durante el período.
- Por categorías de activo, crecimiento LfL del **+3,4% en oficinas, +2,5% en centros comerciales, +4,4% en logística y +2,8% en High Street retail.**
- **EPRA NAV de € 6.604m**, que representa un incremento del **+6,1% vs 31/12/17** y **+18,2% vs 30/06/2018**, reflejando el crecimiento en rentas y la progresiva adaptación de la cartera al mercado.

€m	GAV	Crecimiento LfL	Rentabilidad bruta	Compresión de yield
Oficinas	5.400	+3,4%	4,1%	7 pbs
Centros comerciales	1.797	+2,5%	5,2%	15 pbs
Logística	771	+4,4%	6,2%	39 pbs
High Street retail	2.412	+2,8%	4,5%	4 pbs
Suelo bajo desarrollo	458	n.a.	n.a.	
Otros	413	+0,5%	4,6%	
Participaciones minoritarias	503	+19,5%	n.a.	
<b>Total</b>	<b>11.755</b>	<b>+3,7%</b>	<b>4,5%</b>	<b>8 pbs</b>

<sup>(1)</sup> Incluyendo efectivo y pagos diferidos de la desinversión de hoteles (€ 50,8m).

<sup>(2)</sup> Incluyendo caja disponible más pagos diferidos de la desinversión de hoteles más líneas de créditos no dispuestas (€ 420m).

## INVERSIONES, DESINVERSIONES Y CAPEX

- Actividad inversora reducida durante el período. Torre Zen en Lisboa ha sido el único activo adquirido en el 2T18.
- Los tres planes de la Compañía: Landmark I, Flagship y Best II progresan de forma adecuada.

	Oficinas	Retail	Logística	€ millones
Adquisiciones	Torre Zen Leasings Endesa	Local Porto Pi	Getafe-Gavilanes San Fernando I	83,6
Desarrollos y WIP	Torre Chamartin Torre Glòries	X-Madrid	Cabanillas X Toledo-Seseña Madrid-Meco II	27,6
Reformas	Adequa Juan Esplandiú Castellana 85 Diagonal 605	Arturo Soria Porto Pi		10,4
Cartera <i>like-for-like</i> (Capex de mantenimiento) <sup>(1)</sup>				6,3
<b>Total</b>				<b>127,8</b>

## SOSTENIBILIDAD

- Excelente progresión en el programa de certificación de la cartera, habiendo obtenido **14 certificaciones LEED/BREEAM** nuevas durante el período 6M18.
- **7 LEED Oro** obtenidos.



<sup>(1)</sup> € 4,8m activados en el Balance de Situación y € 1,5m considerados gastos en la cuenta de Resultados.

---

## POSTERIOR AL CIERRE

- El 20 de julio, MERLIN adquirió el **centro comercial Almada** por € 406,7m, con **81.951 m<sup>2</sup>** (60.049 atribuibles) ubicado en **Lisboa**. Almada es el centro comercial dominante y referente absoluto para las compras y el ocio en la ribera sur del río Tajo, recibiendo más de 14,4 millones de visitantes al año. Al éxito de visitantes se une el comercial, rozando la plena ocupación (98% de la SBA alquilada actualmente). Con unas **rentas brutas anuales de € 24 millones** el centro cuenta con potencial de crecimiento de rentas mediante mejoras en la gestión, rentas variables e inversiones en zonas seleccionadas.
- El 19 de julio, MERLIN adquirió una cartera de **dos activos logísticos**: (i) una plataforma logística de **26,775 m<sup>2</sup>** en Vitoria-Júndiz completamente alquilada a DHL (bajo un contrato de suministro con Mercedes-Benz) por € 10,8m, y (ii) un activo logístico de 15.075 m<sup>2</sup> en **Cabanillas-Guadalajara**, alquilado a Jaguar Land Rover, por € 10,2m. La cartera proporciona una **yield sobre coste del 6,9%**.
- El 31 de julio, MERLIN ha firmado un **proyecto llave en mano en Ribarroja** de aprox. **35.000 m<sup>2</sup>** en el eje central, en la intersección entre la A-3 y la A-7, para incrementar su huella logística en **Valencia**.
- Desde el 30/06/18, MERLIN ha firmado varios contratos de arrendamiento **significativos por un total de 23.422 m<sup>2</sup>**: (i) **3.385 m<sup>2</sup>** firmados en **Torre Glòries** con Oracle con la opción de extender el alquiler en **2.121 m<sup>2</sup>**, (ii) una carta de intenciones con una compañía de servicios internacional para el alquiler de **6.046 m<sup>2</sup> (+2.122 opcionados)** en **Torre Chamartín**, (iii) **1.664 m<sup>2</sup>** firmados con Isolux en **Elipse**, (iv) **1.507 m<sup>2</sup>** firmado con ID Logistics en **PE Las Tablas**, (v) **1.234 m<sup>2</sup>** firmados con Tigenix en **PE Euronova** y (vi) una carta de intenciones con un operador comercial internacional para el alquiler de **9.586 m<sup>2</sup>** en **Muntadas I**.





# 02

## EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO

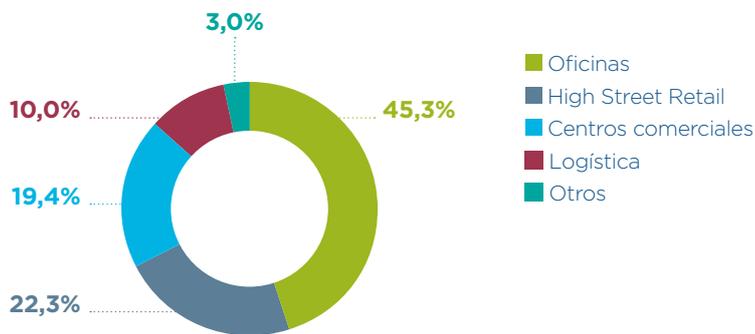
## RENTA

Las rentas brutas del período han alcanzado un importe de € 243.246 miles respecto a € 235.117 miles en el período 6M17.

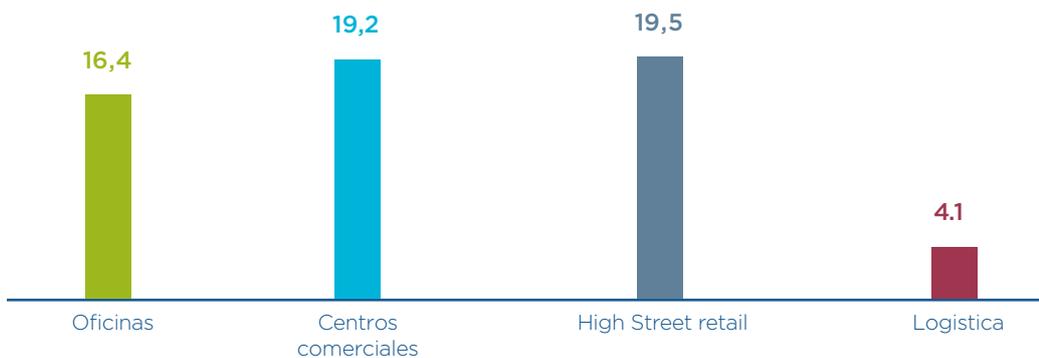
### Desglose de deuda financiera

	6M18	6M17	vs 6M17 (%)
Oficinas	110.217	108.427	1,7%
Centros comerciales	47.207	47.305	(0,2%)
Logística	24.254	19.525	24,2%
High Street retail	54.148	52.196	3,7%
Otros	7.419	7.664	(3,2%)
<b>Total</b>	<b>243.246</b>	<b>235.117</b>	<b>3,5%</b>

### 6M18 rentas brutas por categoría de activos

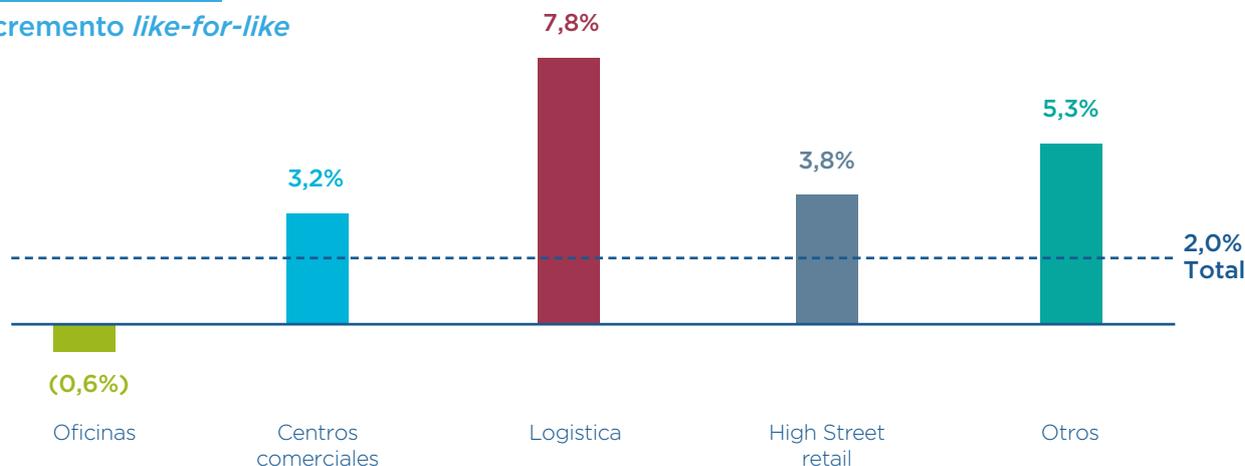


### Renta media pasante (€/m<sup>2</sup>/mes)



Las rentas brutas se han incrementado un 2,0% en términos *like-for-like*.

### Incremento *like-for-like*

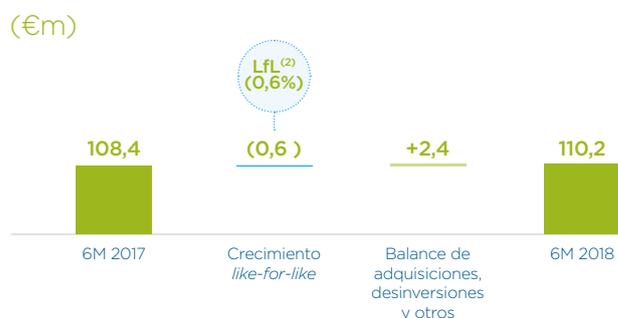


A continuación, se muestra la evolución de rentas brutas del período 6M18 respecto a las rentas brutas del período 6M17, tanto para MERLIN como por categoría de activos.

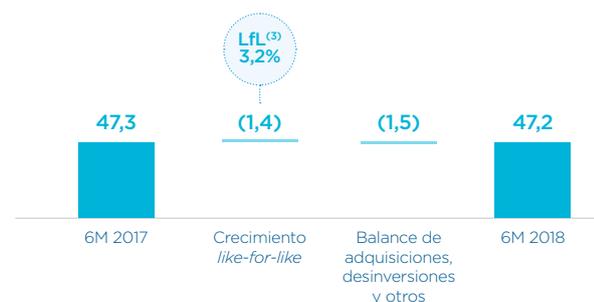
### MERLIN (€m)



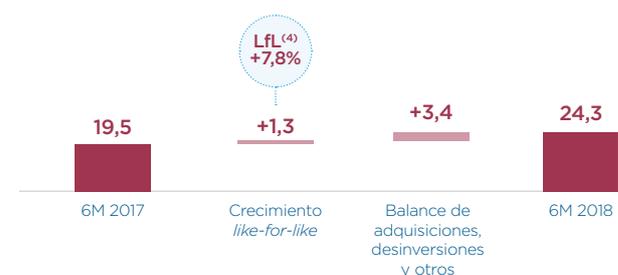
### Oficinas (€m)



### Centros comerciales



### Logística



<sup>(1)</sup> Cartera en explotación durante el período 6M17 (€ 224,5m de rentas brutas) y el período 6M18 (€ 229,0m de rentas brutas).

<sup>(2)</sup> Cartera de oficinas en explotación durante el período 6M17 (€ 103,4m de rentas brutas) y durante el período 6M18 (€ 102,8m de rentas brutas).

<sup>(3)</sup> Cartera de centros comerciales en explotación durante 6M17 (€ 45,2m de rentas brutas) y durante el período 6M18 (€ 46,7m de rentas brutas).

<sup>(4)</sup> Cartera de logística en explotación durante el período 6M17 (€ 17,1m de rentas brutas) y durante el período 6M18 (€ 18,4m de rentas brutas).

## OCUPACIÓN

La S.B.A. total del stock de MERLIN a 30 de junio de 2018 asciende a 3.420.034 m<sup>2</sup>. La S.B.A a 31 de diciembre de 2017 ascendía a 3.293.916 m<sup>2</sup>, por lo que el incremento neto

durante el período ha sido de 126.118 m<sup>2</sup>. La ocupación a 30 de junio de 2018 es del 92%<sup>(1)</sup>.

	30/06/18	31/12/17	Variación pbs
<b>Oficinas</b>			
S.B.A. Total (m <sup>2</sup> )	1.277.195	1.267.344	
S.B.A. ocupado (m <sup>2</sup> )	1.122.058	1.118.106	
Ocupación física (%) <sup>(1)</sup>	87,9%	88,2%	(37)
<b>Shopping centers</b>			
S.B.A. Total (m <sup>2</sup> )	488.763	488.304	
S.B.A. ocupado (m <sup>2</sup> )	374.219	379.398	
Ocupación física (%) <sup>(2)</sup>	88,2%	89,4%	(122)
<b>Logistics</b>			
S.B.A. Total (m <sup>2</sup> )	1.076.633	960.825	
S.B.A. ocupado (m <sup>2</sup> )	1.032.155	946.448	
Ocupación física (%) <sup>(3)</sup>	97,4%	98,5%	(112)
<b>High Street retail</b>			
S.B.A. Total (m <sup>2</sup> )	459.981	459.981	
S.B.A. ocupado (m <sup>2</sup> )	456.719	457.264	
Ocupación física (%)	99,3%	99,4%	(12)
<b>Other</b>			
S.B.A. Total (m <sup>2</sup> )	117.462	117.462	
S.B.A. ocupado (m <sup>2</sup> )	89.979	90.099	
Ocupación física (%)	76,6%	76,7%	(10)
<b>MERLIN</b>			
<b>S.B.A. Total (m<sup>2</sup>)</b>	<b>3.420.034</b>	<b>3.293.916</b>	
<b>S.B.A. ocupado (m<sup>2</sup>)</b>	<b>3.075.130</b>	<b>2.991.316</b>	
<b>Tasa de ocupación (%)<sup>(1)</sup></b>	<b>92,1%</b>	<b>92,6%</b>	<b>(51)</b>

<sup>(1)</sup> Excluyendo activos actualmente en desarrollo o para desarrollo futuro (Torre Chamartín, Torre Glòries, Adequa 4 y 7).

<sup>(2)</sup> Excluyendo X-Madrid y locales disponibles adquiridos recientemente para ser reformados.

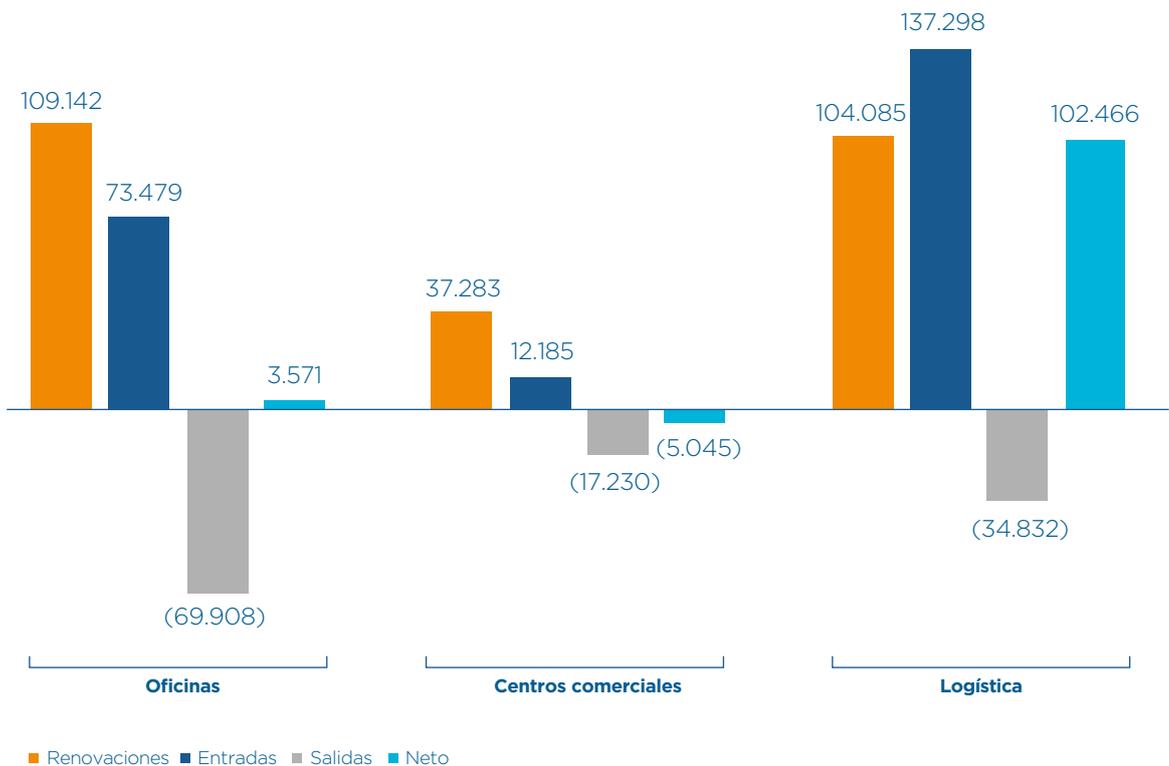
<sup>(3)</sup> Excluyendo la nave de la Granada del Penedés mantenida para la venta.

## ALQUILERES

Desde el inicio del año 2018, o desde la fecha de adquisición de los activos comprados con posterioridad, hasta el 30 de junio de 2018, MERLIN ha formalizado contratos de alquiler por 473.473 m<sup>2</sup>, de los cuales 222.962 m<sup>2</sup> corresponden a nuevos contratos y 250.511 m<sup>2</sup> a renovaciones.

El total de contratos finalizados en el período asciende a 372.481 m<sup>2</sup>, de los cuales 250.511 m<sup>2</sup> han sido renovados o realquilados, con un porcentaje de retención en el período, por tanto, del 67,3%.

El desglose por categoría de activos es el siguiente:



## Oficinas

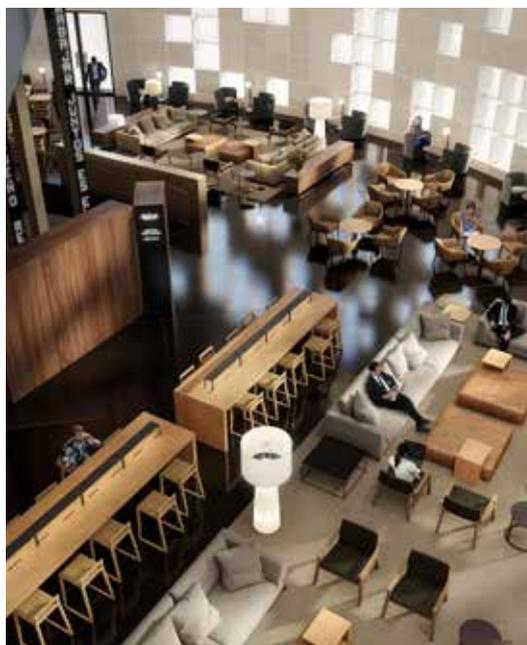
El volumen total contratado es de 182.621 m<sup>2</sup> de los cuales 73.479 m<sup>2</sup> se corresponden con nuevos contratos (incluyendo los contratos firmados en Torre Glòries, que no forman parte aún del inventario) y 109.142 m<sup>2</sup> con

renovaciones. Las salidas han supuesto 69.908 m<sup>2</sup>, por lo que la contratación neta es positiva en 3.571 m<sup>2</sup>. Los nuevos contratos firmados son los siguientes:

Activo	Inquilino	S.B.A. (m <sup>2</sup> )
PE Poble Nou 22@	Schneider	11.007
Alcalá 40	Government of Spain	9.315
Torre Gòries	CCC (Facebook)	9.135
PE San Chinarro	Técnicas Reunidas	12.209
Avda Burgos 210	Allfunds Bank	6.176
Partenon 12-14	Publicis	9.502
Atica	Phone House	5.243
Sitel	Central Office	3.456
WTC6	Vanderlande	2.907

El *release spread* alcanzado en los contratos renovados o realquilados en los últimos doce meses asciende a un 4,7%, impulsado principalmente por la excelente evolución de nuestros mercados principales, Madrid, Barcelona y Lisboa.

	<i>Release spread</i>	# contratos
Madrid	3,8%	165
Barcelona	8,8%	71
Lisboa	7,3%	23
<b>Total</b>	<b>4,7%<sup>(1)</sup></b>	<b>259</b>



<sup>(1)</sup> Excluyendo Otros.

### Centros Comerciales

El volumen total contratado ha sido de 49.469 m<sup>2</sup>, de los cuales 12.185 m<sup>2</sup> se corresponden con nuevos contratos y 37.283 m<sup>2</sup> con renovaciones. Las salidas han supuesto 17.230 m<sup>2</sup>, por lo que la contratación neta es negativa en 5.045 m<sup>2</sup>. Los principales contratos firmados han sido los siguientes:



Activo	Inquilino	S.B.A. (m <sup>2</sup> )
Porto Pi	Zara	3.761
Artea	Yelmo	3.693
La Fira	H&M	3.110
Thader	Ozone	2.420
Vilamarina	Mercadona	2.597
Arenas	FNAC	2.051
Marineda	Lefties	1.264
Arenas	Musealia	1.533

El *release spread* alcanzado en los contratos renovados o realquilados en los últimos doce meses asciende a un 3,4%.



## Logística

El volumen total contratado ha sido de 241.383 m<sup>2</sup>, de los cuales 137.298 m<sup>2</sup> se corresponden con nuevos contratos y 104,085 m<sup>2</sup> con renovaciones.

Las salidas han supuesto 34.832 m<sup>2</sup>, por lo que la contratación neta asciende a 102.466 m<sup>2</sup>. Los principales contratos firmados han sido los siguientes:

Activo	Inquilino	S.B.A. (m <sup>2</sup> )
Madrid-Meco II	Leroy Merlin	59.814
Barcelona-Lliça del Vall	Reckitt Benckiser	14.,911
Madrid-San Fernando I	GLS	11.179
Barcelona-PLZF	AirPharm	10.429
Madrid-Coslada Complex	UPS	7.171
Barcelona-PLZF	Molenbergnatie	6.859

El *reléase spread* alcanzado en los contratos renovados o realquilados en el período asciende a un 11,5%, impulsado principalmente por la excelente evolución de Madrid y Barcelona.

	<i>Release spread</i>	# contratos
Madrid	9,2%	7
Barcelona	13,4%	8
Otros	15,9%	5
<b>Total</b>	<b>11,5%</b>	<b>20</b>



A photograph of a modern glass skyscraper at night, illuminated from within. The building features a prominent glass facade and a distinctive, illuminated top section. The image is overlaid with a white geometric pattern consisting of several intersecting lines that form a large 'X' shape across the frame. The background is a deep purple and blue twilight sky.

# 03

ADQUISICIONES,  
REFORMAS Y  
DESARROLLOS

## ADQUISICIONES, REFORMAS Y DESARROLLOS

Durante el primer semestre de 2018, la actividad inversora ha sido la siguiente:

	Oficinas	Retail	Logística	€ millones
Adquisiciones	Torre Zen Leasings Endesa	Local Porto Pi	Getafe-Gavilanes San Fernando I	83,6
Desarrollos & WIP	Torre Chamartin Torre Glòries	X-Madrid	Cabanillas X Toledo-Seseña Madrid-Meco II	27,6
Reformas	Adequa Juan Esplandiu Castellana 85 Diagonal 605	Arturo Soria Porto Pi		10,4
Like-for-like portfolio (Capex de mantenimiento) <sup>(1)</sup>				6,3
<b>Total</b>				<b>127,8</b>

<sup>(1)</sup> € 4,8m activados en el balance de situación y € 1,5m considerados gasto en la cuenta de resultados.

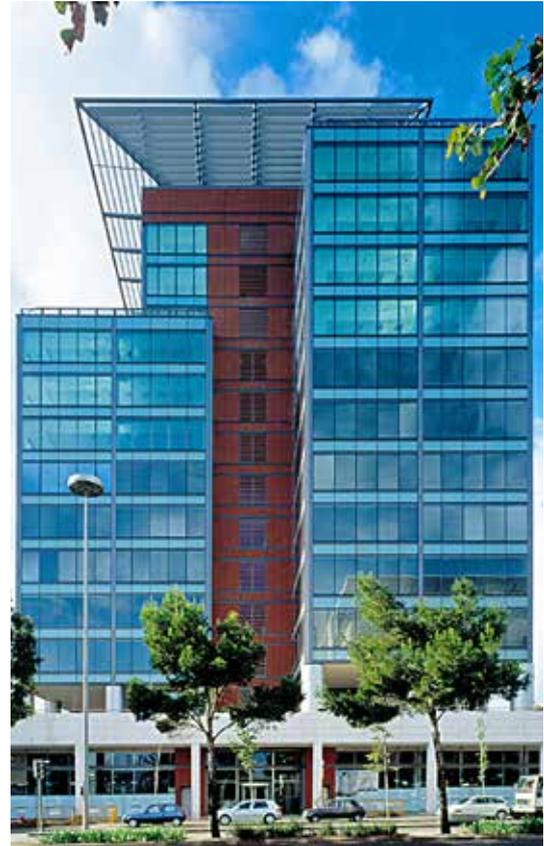
## ADQUISICIONES

### OFICINAS

#### Adquisición de Torre Zen

El 17 de abril, MERLIN completó la adquisición de Torre Zen. El activo, ubicado en Dom Joao II, la principal avenida de Parque das Nações en Lisboa, cuenta con 10.207 metros cuadrados de superficie bruta arrendable distribuidos en 13 plantas más 5 plantas de parking (331 plazas). Con un diseño de muro cortina muy atractivo, el inmueble destaca por su altura libre a techo, dos terrazas y excelentes vistas sobre el río Tajo. El activo se encuentra 100% alquilado a compañías de primer nivel como Danone, Avigilon (Motorola Solutions) y Subsea7, compañía global de ingeniería.

El precio de adquisición asciende a € 33,3 millones, lo que implica una rentabilidad bruta del 6,4% sobre € 2,1 millones de rentas brutas.



	Torre Zen
Precio de adquisición activo <sup>(1)</sup> (€ miles)	33.345
Deuda del activo pendiente a fecha de adquisición (€ miles)	-
Desembolso de fondos propios (€ miles)	33.345
% Deuda respecto a precio de adquisición del activo	-
Rentas brutas anualizadas 2018 (€ miles)	2.119
Rentabilidad bruta	6,4%
<b>Total S.B.A. (m<sup>2</sup>)</b>	<b>10.207</b>

### CENTROS COMERCIALES

#### Adquisición de unidades de retail en centros comerciales

Como parte de la estrategia de adquirir unidades de retail en nuestra cartera de centros comerciales, MERLIN ha adquirido una unidad adicional en Porto Pi, con 228 m<sup>2</sup> de SBA y un precio de adquisición de € 0,8m.

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



## LOGÍSTICA

### Adquisición de Cabanillas X

Suelo finalista ubicado en Guadalajara-Cabanillas para la construcción de una plataforma logística de 21.544 m<sup>2</sup>. La nave contará con 2 módulos y será apta como solución “todo en uno” para los operadores logísticos, incluyendo 23 muelles de carga y 10 metros de altura libre. Cabanillas se ubica en la tercera corona logística de Madrid (50 kms desde el centro de la ciudad), que acoge actividad de alcance nacional. El suelo se encuentra próximo al activo MERLIN Cabanillas I (alquilado a Logista) y se beneficia de un acceso excelente a la carretera N-320 que conecta la A-2 con la R-2.



<b>Cabanillas X</b>	
S.B.A. (m <sup>2</sup> )	21.544
Precio de adquisición <sup>(1)</sup> (€ miles)	4.240
Capex estimado (€ miles)	7.295
<b>Coste total (€ miles)</b>	<b>11.535</b>
ERV (€ miles)	853
ERV yield <sup>(2)</sup>	7,4%
<b>Fecha de entrega</b>	<b>1T 2019</b>

### Adquisición de Toledo-Seseña

Suelo ubicado en el corredor de la A-4 para el desarrollo de una nave logística de 28.541 m<sup>2</sup>, en una zona con un claro déficit de espacios logísticos modernos que ofrezcan soluciones “todo en uno” para los operadores.

El suelo se encuentra localizado a 36 kms desde el centro de Madrid, en Toledo-Seseña, una ubicación muy adecuada para la distribución de bienes desde Madrid al sur de España.

<b>Toledo-Seseña</b>	
S.B.A. (m <sup>2</sup> )	28.541
Precio de adquisición <sup>(1)</sup> (€ miles)	3.979
Capex estimado (€ miles)	10.041
<b>Coste total (€ miles)</b>	<b>14.020</b>
ERV (€ miles)	1.130
ERV yield <sup>(2)</sup>	8.1%
<b>Fecha de entrega</b>	<b>2T 2019</b>

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

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

## DESARROLLOS / OBRAS EN CURSO (WIP)

### OFICINAS

#### WIP

	SBA (m <sup>2</sup> )	Alcance	Adquisición	Capex	% ejecución	Entrega	
	Torre Glòries	37.614	Desarrollo	€ 142m	€ 15m	91%	Jul-18
	Torre Chamartín	17.733	Desarrollo	€ 31m	€ 31m	100%	Completado en May-18 Licencia de apertura recibida en Junio

#### LANDMARK I

	SBA (m <sup>2</sup> )	Alcance	Presupuesto	% ejecución	
	Monumental	22.387	Reforma integral (inc. CC)	€ 23,0m	5%
	Adequa Fase 1	27.399	Reforma e integración en el complejo de la antigua sede de Renault	€ 3,3m	41%
	Marqués de Pombal	12.460	Entrada + zonas comunes + terraza exterior	€ 3,0m	5%
	Balmes	6.187	Reforma integral	€ 1,8m	16%
	Diagonal 605	14.795	Reforma integral	€ 8,0m	6%

## CENTROS COMERCIALES

## WIP

	Alcance	Presupuesto	% ejecución	SBA (m <sup>2</sup> )	Entrega	Pre-alquiler	
	X-Madrid	Reforma integral	€ 31,8m	19%	47.424	May-19	76%

## FLAGSHIP

	Alcance	Presupuesto <sup>(1)</sup>	% ejecución	SBA (m <sup>2</sup> )	Entrega	
	Arturo Soria	Fachada, accesos, instalaciones, terrazas y suelos	€ 4,7m	88%	6.959	Nov-18 Fase II
	Larios	Reforma integral	€ 23,4m	21%	45.076	Dic-18
	El Saler	Extensión (+2.700 m <sup>2</sup> ), fachada y accesos	€ 15,2m	8%	47.013	Dic-19
	Porto Pi	Reforma integral	€ 16,0m	7%	58.779	Mar-20

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

## LOGÍSTICA

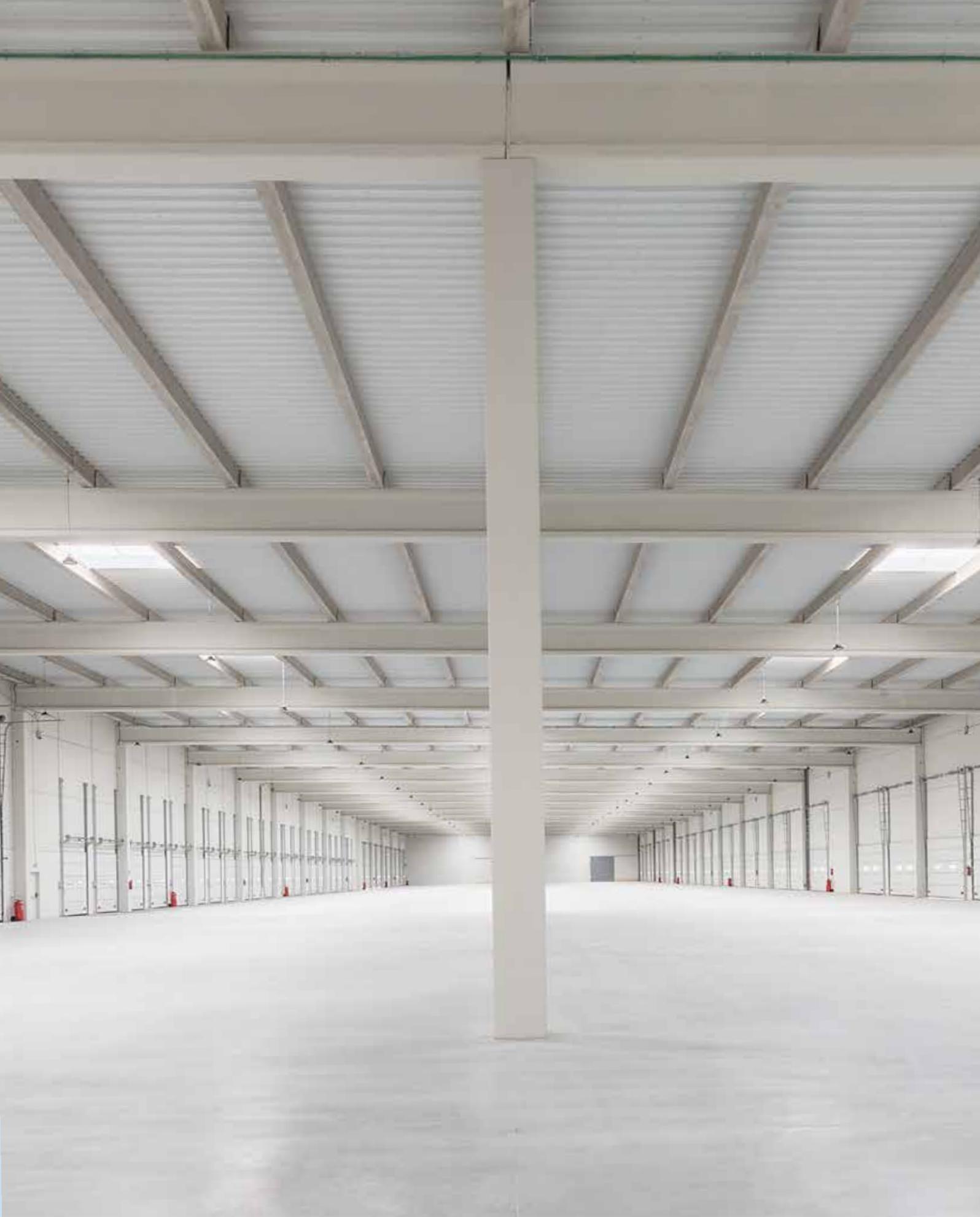
MERLIN continúa expandiendo su huella logística mediante el programa de desarrollos WIP. A 30 de junio de 2018, los principales activos bajo el Plan Best II, son los siguientes:



### BEST II (desde 30/06/18)

	SBA (m <sup>2</sup> )	ERV (€m)	Inversión (€m)	ERV Yield sobre coste
Madrid-Pinto II B	29.473	1,1	10,9	9,7%
Madrid-San Fernando II	34.224	1,8	20,3	8,7%
Guadalajara-Azuqueca II	98.000	4,3	47,6	9,0%
Guadalajara-Azuqueca III	51.000	2,2	29,6	7,5%
Guadalajara-Cabanillas Park I F	19.750	0,8	10,4	7,5%
Guadalajara-Cabanillas Park II	210.678	8,3	109,6	7,6%
Guadalajara-Cabanillas X	21.544	0,9	11,5	7,4%
Toledo-Seseña	28.541	1,1	14,0	8,1%
<b>Total</b>	<b>493.210</b>	<b>20,5</b>	<b>253,9</b>	<b>8,1%</b>







04

VALORACIÓN DE LA CARTERA

## VALORACIÓN DE LA CARTERA

La cartera de MERLIN ha sido valorada por CBRE y Savills, ascendiendo a un GAV total de € 11.755m. El desglose del GAV es el siguiente:

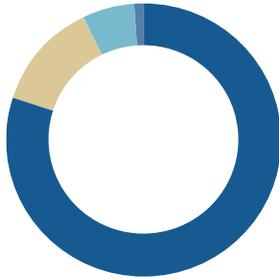
	€ miles	€/m <sup>2</sup> SR	Yield bruta
Oficinas	5.400	4.228	4,1%
Centros comerciales	1.797	3.676	5,2%
Logístico	771	716	6,2%
Hish Street retail	2.412	5.245	4,5%
Otros <sup>(1)</sup>	413	857	4,6%
Suelo para desarrollo	458	777	
<b>Total</b>	<b>11.252</b>	<b>2.572</b>	<b>4,5%</b>
Participaciones minoritarias	503		
<b>Total</b>	<b>11.755</b>		

<sup>(1)</sup> Incluyendo hoteles, suelo no estratégico y otros.

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

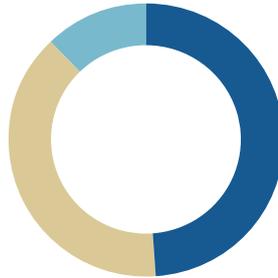
Oficinas (por GAV)

Por geografía



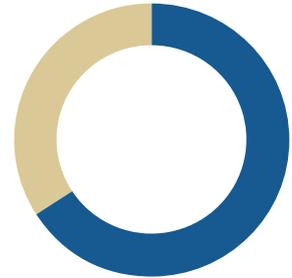
- Madrid **80%**
- Barcelona **13%**
- Lisboa **6%**
- Otros España **1%**

Por localización



- Prime + CBD **39%**
- NBA **49%**
- Periferia **12%**

Por producto



- Multi inquilino **66%**
- Mono inquilino **34%**

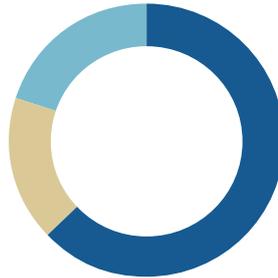
Centros comerciales (por GAV)

Por geografía



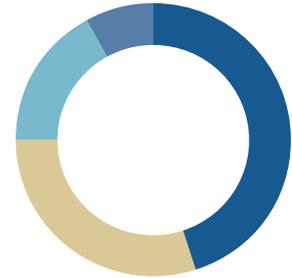
- Madrid **18%**
- Cataluña **18%**
- Galicia **17%**
- Valencia **13%**
- Andalucía **8%**
- Otros **26%**

Por tipo



- Urbano **63%**
- Dominante **17%**
- Secundario **20%**

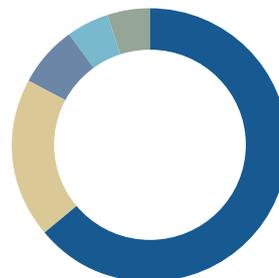
Por tamaño



- Grande **45%**
- Mediano **30%**
- Extra-grande **17%**
- Pequeño **8%**

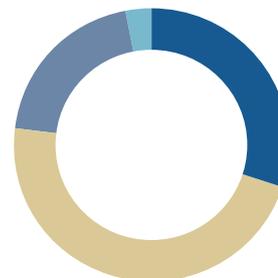
Logística (por GAV)

Por geografía



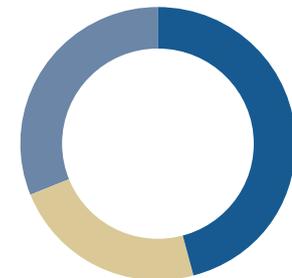
- Madrid **64%**
- Cataluña **19%**
- Sevilla **7%**
- País Vasco **5%**
- Otros **5%**

Por alcance



- Nacional **46%**
- Regional **31%**
- Puertos **20%**
- Relacionado con producción **3%**

Por tipología de inquilino



- 3PL multi cliente **46%**
- 3PL mono cliente **23%**
- Usuario final **31%**

### Evolución de GAV LfL

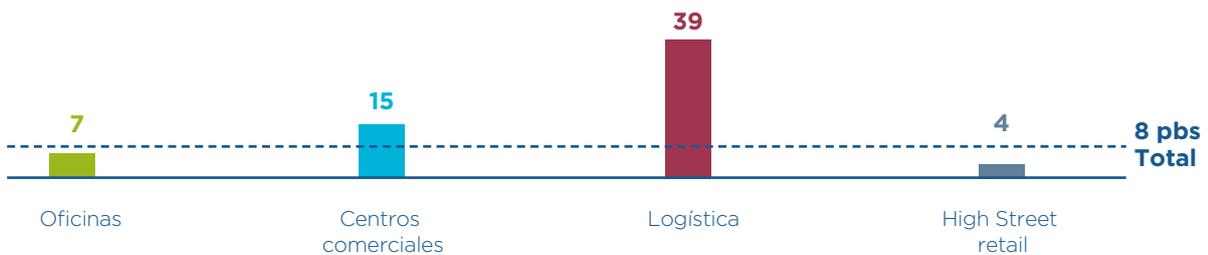
El GAV se ha incrementado en € 501m, desde un GAV de 11.254m a 31 de diciembre de 2017 hasta € 11.755m.

El incremento like-for-like de GAV desde el 31 de diciembre de 2017 es del +3,7%.

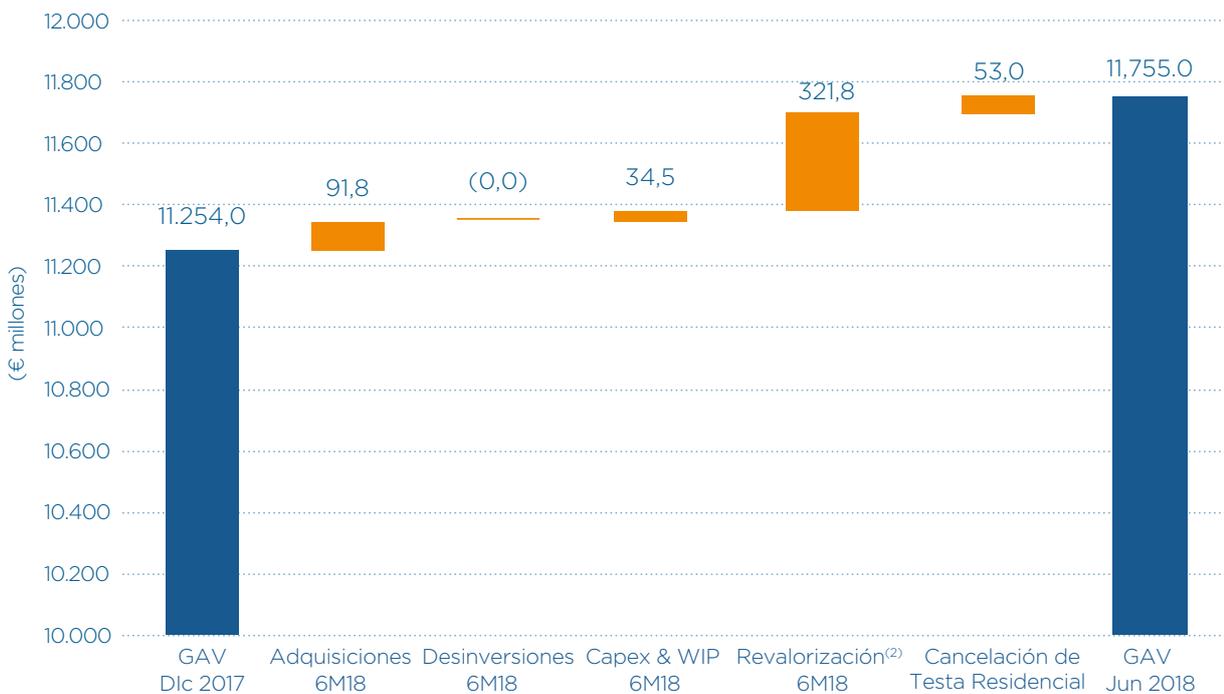


### Compresión de yield

Las yields se han comprimido en 8 pbs desde diciembre de 2017.



### Evolución del GAV



Fuente: Compañía

<sup>(1)</sup> Incluyendo participaciones minoritarias.

<sup>(2)</sup> Incluyendo revalorizaciones fuera de balance de situación.

# 05

## ESTADOS FINANCIEROS

## CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA

(€ miles)	30/06/18	30/06/17
<b>Rentas brutas</b>	<b>243.246</b>	<b>235.117</b>
Oficinas	110.217	108.427
Centros comerciales	47.207	47.305
Logística	24.254	19.525
High Street retail	54.148	52.196
Otros	7.419	7.664
<b>Otros ingresos de explotación</b>	<b>4.007</b>	<b>7.440</b>
<b>Total ingresos de explotación</b>	<b>247.253</b>	<b>242.557</b>
Descuentos de renta y linealizaciones	(11.096)	(7.704)
Impagados	(688)	(876)
<b>Total gastos de explotación</b>	<b>(63.468)</b>	<b>(65.095)</b>
Gastos de explotación de activos no repercutibles a arrendatarios	(21.946)	(18.510)
Gastos de personal	(14.500)	(11.767)
Gastos generales recurrentes	(4.257)	(5.096)
Gastos generales no recurrentes	(846)	(2.972)
Provisión contable para Plan Incentivos L/P	(21.919)	(26.750)
<b>EBITDA</b>	<b>172.001</b>	<b>168.882</b>
Amortizaciones	(5.223)	(3.612)
Resultado enajenación inmovilizado	(459)	241
Exceso de provisiones	8.240	96
Absorción de la revalorización en inversiones inmobiliarias	-	(9.839)
Variación valor razonable de inversiones inmobiliarias	313.031	332.316
Diferencia negativa en combinación de negocio	19	(1.775)
<b>EBIT</b>	<b>487.609</b>	<b>486.309</b>
Resultado financiero neto	(57.703)	(51.603)
Costes amortización de deuda	(4.624)	(8.184)
Resultado enajenación instrumentos financieros	(167)	101
Variación valor razonable de instrumentos financieros	(34.022)	(701)
Participación en el resultado de sociedades en equivalencia	23.865	8.337
Cancelación de Testa Residencial	53.027	-
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>467.985</b>	<b>434.259</b>
Impuestos sobre beneficios	(10.272)	(12.260)
<b>RESULTADO DEL PERIODO</b>	<b>457.713</b>	<b>421.999</b>
Minoritarios	104	601
<b>RESULTADO DEL PERIODO SOCIEDAD DOMINANTE</b>	<b>457.609</b>	<b>421.398</b>

## Notas a la Cuenta de Resultados

El importe de rentas brutas (€ 243.246 miles) menos los gastos de explotación de activos no repercutibles a arrendatarios (€ 21.946 miles) equivale a unas rentas netas antes de bonificaciones e incobrables de € 221.300 miles. Restando el importe de linealizaciones, bonificaciones e incobrables (€ 11.784 miles) se obtienen unas rentas netas después de incentivos e incobrables de € 209.516 miles.

El importe total de costes operativos de la Sociedad en el período es de € 41.522 miles, con el siguiente desglose:

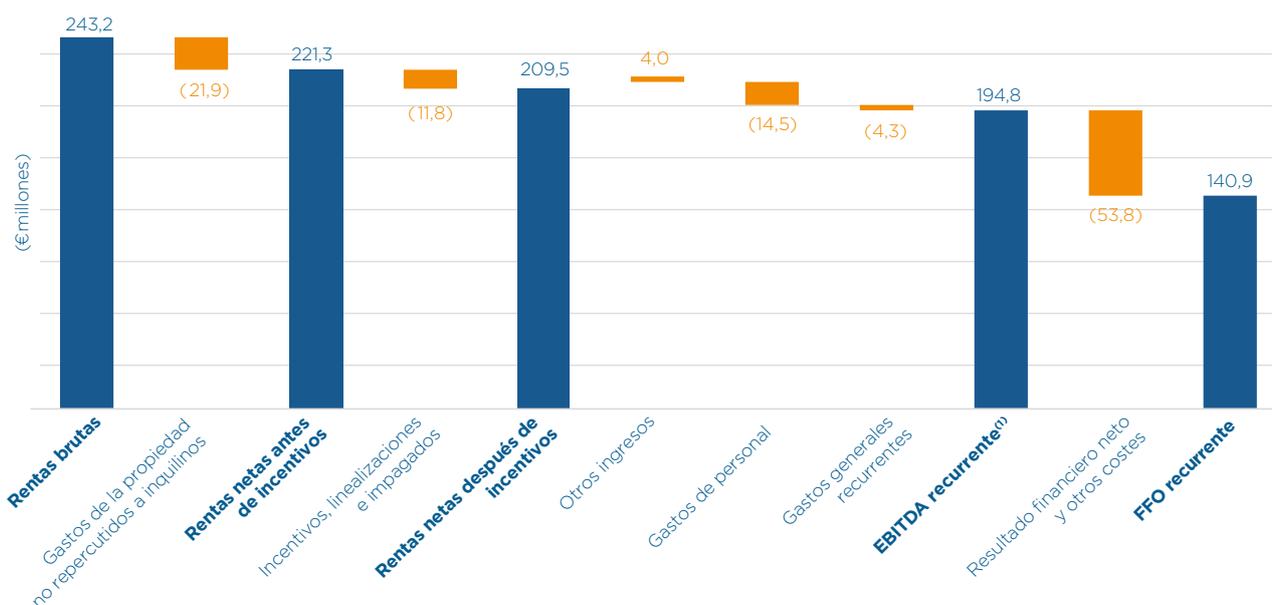
- i. € 14.500 miles se corresponden con gastos de personal.
- ii. € 4.257 miles de gastos operativos recurrentes.
- iii. € 21.919 miles se corresponden con el plan de remuneración a largo plazo (LTIP) devengado: (i) 25% por la remuneración concedida en 2016 (€ 7.869 miles), y (ii) una provisión total de € 14.050 miles para el plan de remuneración del período 2017 - 2019. Este importe es registrado asimismo como gastos de personal.

iv. € 846 miles de gastos operativos no recurrentes.

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 0,575% del EPRA NAV de la Compañía.

Las ganancias netas extraordinarias procedentes de la cancelación anticipada del contrato de prestación de servicios (€ 53,027 miles) son resultado de una penalización de 89,721 € miles parcialmente compensada por el deterioro de fondos propios en Testa (€ 36,694 miles).

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



Fuente: Compañía

<sup>(1)</sup> Excluyendo partidas no recurrentes (€ 0,8m) más LTIP devengado (€ 21,9m).

## BALANCE DE SITUACIÓN

(€ miles)

ACTIVO	30/06/18	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30/06/18
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>11.871.909</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>6.068.607</b>
Inmovilizado intangible	239.632	Capital	469.771
Inmovilizado material	3.543	Prima de emisión	3.858.624
Inversiones inmobiliarias	10.790.220	Reservas	1.324.904
Inversiones contabilizadas por el método de la participación	447.680	Acciones y participaciones en patrimonio propias	(12.274)
Inversiones financieras a largo plazo	246.783	Otras aportaciones de socios	540
Activos por impuesto diferido	144.051	Beneficios consolidados del ejercicio	457.609
		Ajustes por cambios de valor	(36.795)
		Minoritarios	6.228
		<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>5.982.299</b>
		Deudas a largo plazo	5.322.035
		Provisiones a largo plazo	61.905
		Pasivos por impuesto diferido	598.359
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>318.718</b>	<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>139.721</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	98.007	Deudas a corto plazo	69.278
Inversiones financieras a corto plazo en sociedades del grupo y asociadas	66.320	Provisiones a corto plazo	867
Inversiones financieras a corto plazo	7.106	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	53.904
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	135.771	Otros pasivos corrientes	15.672
Otros activos corrientes	11.514		
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>12.190.627</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>12.190.627</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 30 de junio de 2018. 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)	238,5
Inversiones inmobiliarias	10.790,2
Derivados (en inversiones financieras a largo plazo)	178,6
Inversiones por el método de participación	447,7
Activos no corrientes	0,9
<b>Total balance de situación</b>	<b>11.655,9</b>
Incrementos de valor en concesiones	43,5
Incrementos de valor en sociedades método de participación	55,3
Incrementos de valor en activos no corrientes	0,3
<b>Total valoración</b>	<b>11.755,0</b>

## ENDEUDAMIENTO

Durante el período, MERLIN ha repagado leasings a vencimiento por un importe agregado de € 123,6m.

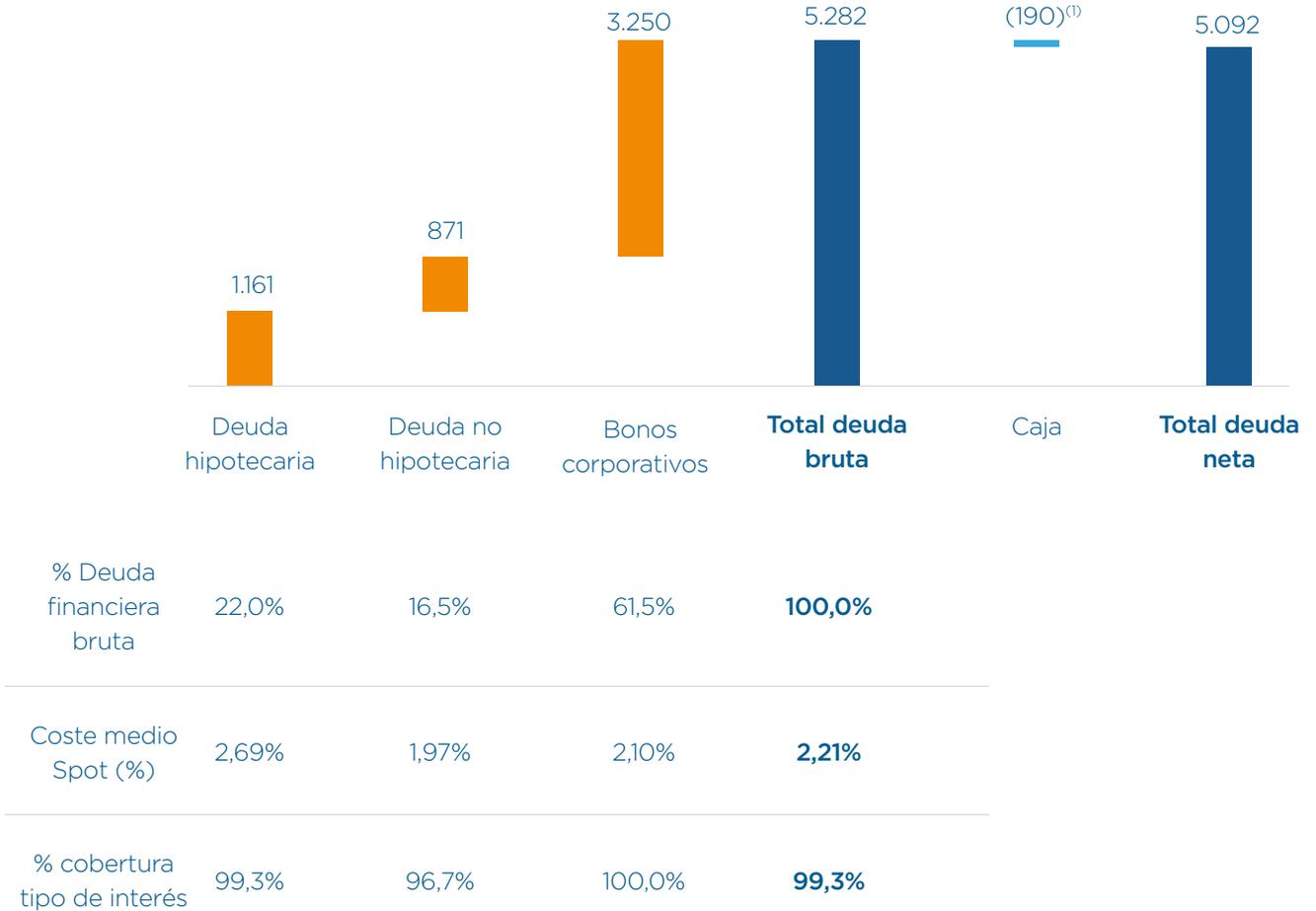
El balance de deuda a largo plazo y deuda a corto plazo incluye la deuda financiera existente de la Compañía, el *mark-to-market* de los contratos de cobertura de tipos de interés y de inflación y otras obligaciones financieras, que corresponden a garantías y fianzas legales recibidas. El desglose de la deuda financiera bruta es el siguiente:

### Desglose de la deuda financiera

€ miles	Largo plazo	Corto plazo	Total
Deuda financiera	5.243.389	38.781	5.282.170
Gastos de formalización de préstamos	(50.435)	(107)	(50.542)
Gastos financieros	-	25.303	25.303
Mark-to-market de contratos de cobertura de tipo de interés	38.485	1.366	39.850
Otras obligaciones financieras (fianzas legales)	90.596	3.936	94.532
<b>Deuda total</b>	<b>5.322.035</b>	<b>69.279</b>	<b>5.391.314</b>

La deuda financiera neta de MERLIN a 30 de junio asciende a € 5.091.756 miles. Esto representa un Loan To Value (ratio de endeudamiento) del 43,3%, lo que implica una reducción de 20 pbs desde el 31/12/2017 (43,6%). El desglose de la deuda de MERLIN es el siguiente:

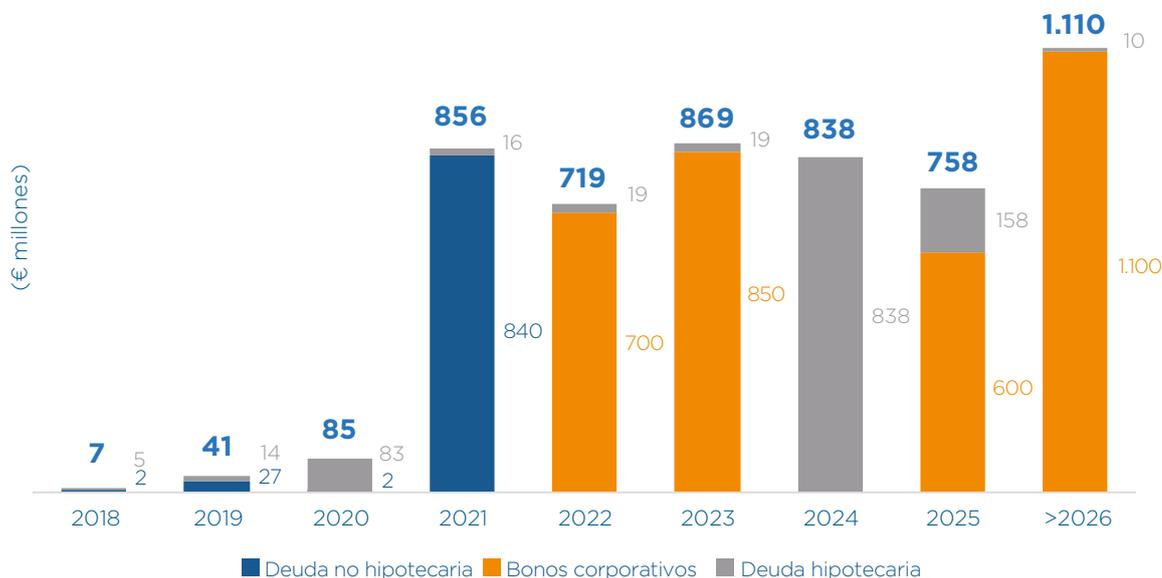
(€ millones)



Fuente: Compañía

<sup>(1)</sup> El balance de tesorería incluye los pagos aplazados de la venta de la cartera de hoteles (€ 50,8m), en caso de que las líneas de crédito no dispuestas se incluyeran, la posición de liquidez se incrementaría hasta € 610m.

La deuda de MERLIN cuenta con un periodo medio de vencimiento de 5,7 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 2,21%. El importe del nominal de deuda con coberturas de tipo de interés asciende al 99,3%. Los principales ratios de deuda se muestran a continuación:

(€ miles)	30/06/2018	31/12/2017
Deuda financiera bruta	5.282.170	5.412.933
Tesorería <sup>(1)</sup>	190.413	508.649
Deuda financiera neta	5.091.756	4.904.284
GAV	11.755.041	11.253.954
LTV	43,3%	43,6%
Coste medio	2,21%	2,23%
Tipo de interés fijo	99,3%	98,6%
Período Medio Vencimiento (años)	5,7	6,1
Liquidez <sup>(2)</sup>	610.413	928.649
Deuda sin carga hipotecaria	78,0%	78,5%

Fuente: Compañía

<sup>(1)</sup> Incluyendo caja y fondos netos obtenidos de la venta de los hoteles.

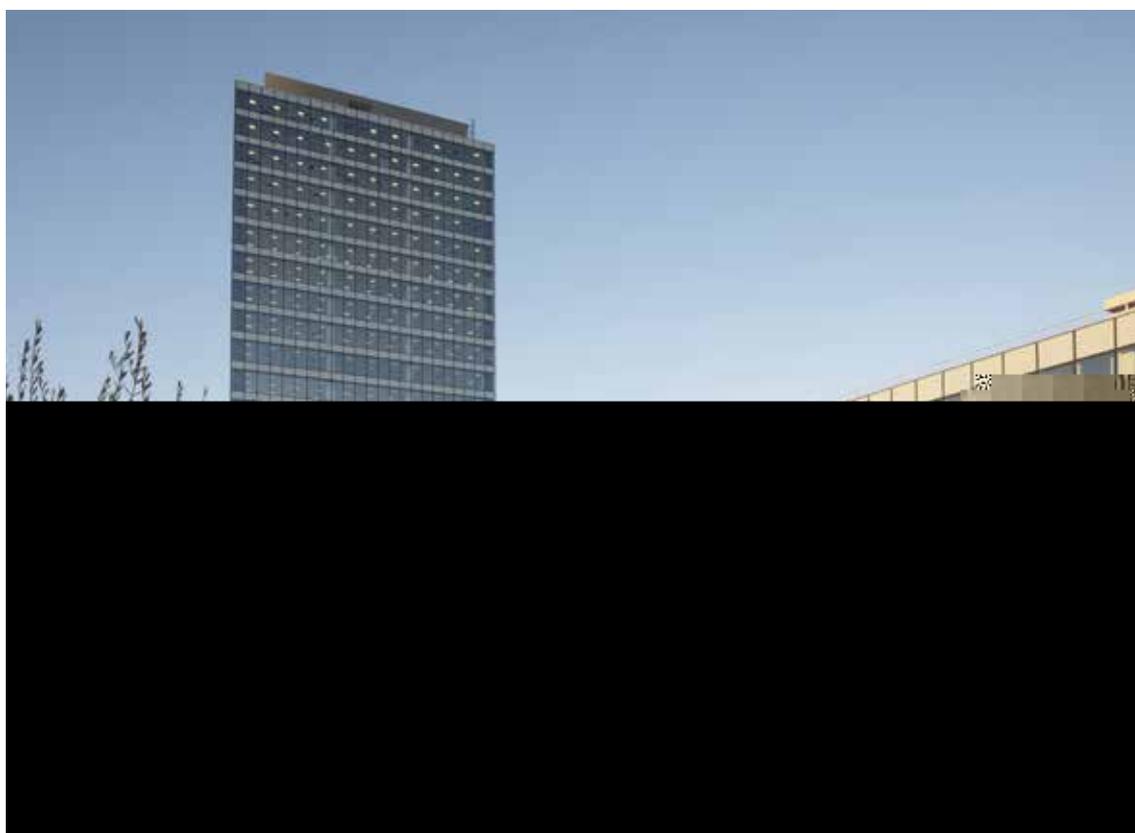
<sup>(2)</sup> Incluyendo tesorería disponible más derechos de cobro (netos) de desinversiones y líneas de crédito no dispuestas.

## RETORNO AL ACCIONISTA

El retorno generado al accionista está definido como la suma de (a) la variación en el EPRA NAV por acción de la Compañía durante el ejercicio, y (b) dividendos o cualquier otra remuneración por acción al accionista abonada durante el ejercicio (“el “Retorno al Accionista”). La tasa de retorno al accionista está definida como el retorno generado al accionista dividido por

el EPRA NAV por acción de la compañía a 31 de diciembre del ejercicio anterior (la “Tasa de Retorno al Accionista”). De acuerdo con estas definiciones, el Retorno del Accionista en los 6M 2018 (desde el 01/01/2018 al 30/06/2018) asciende a € 1,07 por acción (o € 501,2m de valor creado en términos absolutos) y la Tasa de Retorno del Accionista ha sido de 8,1%.

	Por acción (€)	€ miles
EPRA NAV 31/12/2017	13,25	6.224.741
Crecimiento NAV en 6M 2018	0,81	379.082
EPRA NAV 30/06/2018	14,06	6.603.823
DPA	0,26	122.140
Crecimiento NAV + DPA (Retorno del Accionista)	1,07	501.222
<b>Tasa de Retorno del Accionista</b>	<b>8,1%</b>	<b>8,1%</b>



A modern, minimalist interior space featuring a white wicker hanging chair with a grey cushion and a yellow patterned pillow. The room has a light wood floor, white walls, and recessed ceiling lights. In the foreground, a grey textured sofa is visible. A small round white table holds two potted plants: a green leafy plant and a small cactus. The background shows a hallway with dark doors and a polished floor. The image is overlaid with a large blue diamond shape containing text.

06

POSTERIOR AL CIERRE

---

## POSTERIOR AL CIERRE

- El 20 de julio, MERLIN adquirió el **centro comercial Almada** por € 406,7m, con **81.951 m<sup>2</sup>** (60.049 atribuibles) ubicado en **Lisboa**. Almada es el centro comercial dominante y referente absoluto para las compras y el ocio en la ribera sur del río Tajo, recibiendo más de 14,4 millones de visitantes al año. Al éxito de visitantes se une el comercial, rozando la plena ocupación (98% de la SBA alquilada actualmente). Con unas **rentas brutas anuales de € 24 millones** el centro cuenta con potencial de crecimiento de rentas mediante mejoras en la gestión, rentas variables e inversiones en zonas seleccionadas.
- El 19 de julio, MERLIN adquirió una cartera de **dos activos logísticos**: (i) una plataforma logística de **26,775 m<sup>2</sup>** en Vitoria-Júndiz completamente alquilada a DHL (bajo un contrato de suministro con Mercedes-Benz) por € 10,8m, y (ii) un activo logístico de 15.075 m<sup>2</sup> en **Cabanillas-Guadalajara**, alquilado a Jaguar Land Rover, por € 10,2m. La cartera proporciona una **yield sobre coste del 6,9%**.
- El 31 de julio, MERLIN ha firmado un **proyecto llave en mano en Ribarroja** de aprox. **35.000 m<sup>2</sup>** en el eje central, en la intersección entre la A-3 y la A-7, paraw incrementar su huella logística en **Valencia**.
- Desde el 30/06/18, MERLIN ha firmado varios contratos de arrendamiento **significativos por un total de 23.422 m<sup>2</sup>**: (i) **3.385 m<sup>2</sup>** firmados en **Torre Glòries** con Oracle con la opción de extender el alquiler en **2.121 m<sup>2</sup>**, (ii) una carta de intenciones con una compañía de servicios internacional para el alquiler de **6.046 m<sup>2</sup> (+2.122 opcionados)** en **Torre Chamartín**, (iii) **1.664 m<sup>2</sup>** firmados con Isolux en **Elipse**, (iv) **1.507 m<sup>2</sup>** firmado con ID Logistics en **PE Las Tablas**, (v) **1.234 m<sup>2</sup>** firmados con Tigenix en **PE Euronova** y (vi) una carta de intenciones con un operador comercial internacional para el alquiler de **9.586 m<sup>2</sup>** en **Muntadas I**.



07

MAGNITUDES EPRA

## MAGNITUDES EPRA

Magnitud	Definición	30/06/2018	
		€ miles	€ por acción
Resultado neto EPRA (€ miles)	Resultado recurrente de los negocios estratégicos	140.845	0,30
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)	6.603.823	14,06
EPRA NNNAV (€ miles)	EPRA NAV ajustado para incluir los valores razonables de mercado de instrumentos financieros, deuda e impuestos diferidos.	6.161.572	13,12
EPRA Net Initial Yield	Ingreso por alquileres anualizado basado en las rentas pasantes a fecha de balance, menos costes comunes no repercutidos, dividido por el valor de mercado del activo, incrementado con los costes de adquisición	4,0%	
EPRA "topped-up" NIY	Ajuste al EPRA Net Initial Yield con respecto al vencimiento del periodo de renta gratuita y otros incentivos al arrendatario	4,1%	
EPRA tasa de desocupación	Ocupaciones financieras según cálculos recomendados por EPRA (superficies ocupadas multiplicadas por la renta de mercado / superficies en explotación a renta de mercado)	7,9%	
EPRA costes	Costes de gestión recurrente de la Compañía con respecto a la renta bruta recurrente	18,0%	
EPRA costes (excluyendo costes no recurrentes)	Costes de gestión recurrentes de la Compañía con respecto a la renta bruta recurrente	17,6%	



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.

# 08

## EVOLUCIÓN DE LA COTIZACIÓN

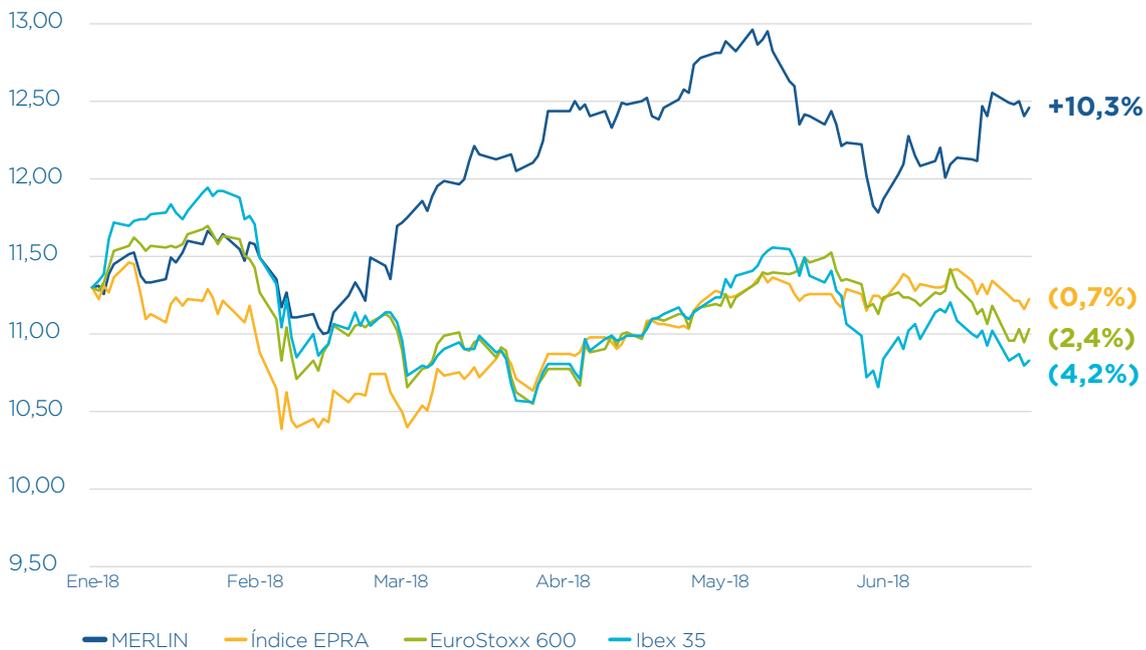
## EVOLUCIÓN DE LA COTIZACIÓN

Las acciones de MERLIN, han cerrado a 30 de junio de 2018 a un precio de € 12,46, con un incremento de su cotización del 10,3% con respecto al precio de cierre a 31 de diciembre de 2017 (€ 11,30).

La acción se ha comportado mejor que el índice de referencia sectorial EPRA (-0,7%), el IBEX-35 (-4,2%) y el Euro Stoxx 600 (-2,4%).

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

Precio de la acción de MERLIN recalculado a 1 de enero de 2018



Fuente: Bloomberg, a 30 de junio de 2018.

### Volumen diario negociado (€m)

El volumen medio diario negociado durante el periodo ha sido de € 33,5 millones.



A la fecha del presente informe, MERLIN está activamente cubierta por 23 analistas. El precio objetivo medio es de € 13,56.

#### Precios objetivos y recomendaciones de analistas

Broker	Fecha de informe	Recomendación	Precio objetivo (€)
 Kepler Cheuvreux	23/07/2018	Comprar	13,70
 Sabadell	18/07/2018	Comprar	14,43
 ING	10/07/2018	Comprar	13,30
 Green Street Advisors	04/07/2018	Vender	13,75
 BARCLAYS	02/07/2018	Mantener	13,00
 EXANE BNP PARIBAS	27/06/2018	Comprar	13,80
 SOCIETE GENERALE	27/06/2018	Mantener	13,70
 GVC Gaesco	22/06/2018	Comprar	14,49
 Goldman Sachs	19/06/2018	Mantener	12,10
 BPI	13/06/2018	Mantener	13,35
 JBCapitalMarkets	11/06/2018	Comprar	15,00
<b>ALANTRA</b>	11/05/2018	Mantener	13,15
 CREDIT SUISSE	11/05/2018	Comprar	13,50
<b>Deutsche Bank</b>	11/05/2018	Comprar	13,50
 MIRABAUD	11/05/2018	Vender	12,30
<b>J.P.Morgan</b>	10/05/2018	Comprar	14,00
<b>Morgan Stanley</b>	08/05/2018	Comprar	15,00
 NATIXIS	29/03/2018	Comprar	14,00
 KEMPEN & CO	29/03/2018	Mantener	13,40
 UBS	09/03/2018	Comprar	13,00
<b>bankinter.</b>	28/02/2018	Comprar	12,80
<b>fidentiis</b>	25/01/2018	Comprar	13,50
<b>BBVA</b>	06/09/2017	Comprar	13,00
<b>Consenso de mercado</b>			<b>13,56</b>





# APENDICES

## MAGNITUDES EPRA

### RESULTADO EPRA

(€ miles)

<b>Resultado Neto Consolidado según NIIF</b>	<b>457.609</b>
Ajustes para calcular el resultado EPRA. excluye:	(339.457)
(i) cambios de valor de inversiones, proyectos de inversión y otros intereses	(316.048)
(ii) beneficios o pérdidas en la venta de activos	459
(iii) absorción de la revalorización en inversiones inmobiliarias	-
(iv) impuestos no recurrentes	9.222
(v) participación en el resultado de sociedades puesta en equivalencia	(71.884)
(vi) diferencia negativa por combinación de negocios	(19)
(vii) cambios de valor de instrumentos financieros y costes de cancelación	38.646
(viii) impactos de deterioro del crédito fiscal	-
(viii) gain/(losses) on disposal of financial instruments	167
Intereses minoritarios respecto a las partidas anteriores	(77)
<b>EPRA resultado neto pre ajustes específicos</b>	<b>118.075</b>
<b>EPRA resultado neto por acción pre ajustes específicos</b>	<b>0,25</b>
Ajustes específicos de la Compañía:	22.765
(i) Provisión LTIP	21.919
(ii) Gastos generales no recurrentes	846
Intereses minoritarios respecto a las partidas anteriores	5
<b>EPRA resultado neto post ajustes específicos</b>	<b>140.845</b>
<b>EPRA resultado neto post ajustes específicos por acción</b>	<b>0,30</b>

### EPRA NAV

(€ miles)

<b>Patrimonio Neto</b>	<b>6.062.378</b>
Derivados MtM	38.485
Impuesto diferido neto MtM	454.308
Activos por impuesto diferido	(144.051)
Pasivos por impuesto diferido	598.359
Costes de deuda	(50.542)
Revalorizaciones no recogidas en estados financieros	
Actualización Concesiones	43.518
Actualización Inmovilizado material	331
Actualización Sociedades Método Participación	55.345
<b>EPRA NAV</b>	<b>6.603.823</b>
<b>Acciones</b>	<b>469.770.750</b>
<b>EPRA NAV por acción</b>	<b>14,06</b>

## EPRA NAV

(€ miles)	Oficinas	Centros comerciales	Logístico
Valoración activos en propiedad	5.400.372	1.796.796	771.341
Excluir:	-		
Suelo para desarrollo			
Suelo no estratégico			
Valoración activos en propiedad para alquiler:	5.400.372	1.796.796	771.341
<b>Renta bruta anualizada</b>	<b>222.843</b>	<b>91.405</b>	<b>47.584</b>
Excluir:			
Gastos no repercutibles a arrendatarios	(24.578)	(13.161)	(2.940)
<b>Renta “topped-up” anualizada</b>	<b>198.265</b>	<b>78.244</b>	<b>44.644</b>
Excluir:			
Bonificaciones, incentivos e impagados	(6.625)	(3.434)	(2.060)
<b>Renta neta anualizada</b>	<b>191.640</b>	<b>74.810</b>	<b>42.584</b>
<b>EPRA “topped-up” yield<sup>(1)</sup></b>	<b>3,7%</b>	<b>4,4%</b>	<b>5,8%</b>
<b>EPRA net initial yield<sup>(1)</sup></b>	<b>3,6%</b>	<b>4,2%</b>	<b>5,5%</b>

<sup>(1)</sup> Excluyendo Torre Glories y X-Madrid para el cálculo de los yields



High Street Retail	Otros	Suelo bajo desarrollo	TOTAL
2.412.449	412.712	458.347	11.252.016
	-	(458.347)	(458.347)
	(104.839)		(104.839)
2.412.449	307.873	-	10.688.831
<b>107.923</b>	<b>14.090</b>	-	<b>483.845</b>
(1.242)	(1.110)	-	(43.031)
<b>106.682</b>	<b>12.980</b>	-	<b>440.814</b>
(414)	(245)	-	(12.778)
<b>106.267</b>	<b>12.735</b>	-	<b>428.036</b>
<b>4,4%</b>	<b>4,2%</b>		<b>4,1%</b>
<b>4,4%</b>	<b>4,1%</b>		<b>4,0%</b>

#### EPRA Ratio de coste

(€ miles)	30/06/18
Gastos de explotación de activos no repercutibles a arrendatarios	(21.946)
Impagados	-
Gastos de personal	(36.419)
Gastos generales recurrentes	(4.257)
Gastos generales no recurrentes	(846)
Provisión LTIP	21.919
<b>Excluir (si es parte de lo anterior)</b>	
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	-
<b>EPRA ratio de costes (incluyendo costes directos por desocupación)</b>	<b>(41.549)</b>
Rentas brutas	243.246
Resta: incentivos	(11.784)
Resta: comisiones de servicios (si están incluidos en rentas)	-
Suma: ingresos atribuibles de Joint Ventures	-
<b>Ingresos brutos por rentas</b>	<b>231.462</b>
<b>EPRA Ratio de costes</b>	<b>18,0%</b>
<b>EPRA Ratio de costes (excluyendo gastos generales no recurrentes)</b>	<b>17,6%</b>

## 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 y menos provisión contable para Plan de incentivos a largo plazo.

#### 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 NNNNAV (€ 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 de mercado / superficies en explotación a renta de 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 a 30 de junio de 2018 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 los últimos doce meses.

#### 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 m<sup>2</sup>/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 2018 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

Activo	Localización	Superficie m <sup>2</sup> SR
Torre Castellana 259	Madrid	21.390
Castellana 280	Madrid	16.918
Castellana 278	Madrid	14.468
Castellana 93	Madrid	11.650
Castellana 83	Madrid	15.254
Plaza Pablo Ruíz Picasso	Madrid	31.576
Alcala 40	Madrid	9.315
Príncipe de Vergara 187	Madrid	10.732
Alfonso XI	Madrid	9.945
Pedro de Valdivia 10	Madrid	6.721
Beatriz de Bobadilla 14	Madrid	16.979
Princesa 3	Madrid	17.810
Princesa 5	Madrid	5.788
Ventura Rodriguez 7	Madrid	10.071
Juan Esplandiu 11-13	Madrid	28.008
Eucalipto 33	Madrid	7.185
Eucalipto 25	Madrid	7.368
Santiago de Compostela 94	Madrid	13.130
Parking Princesa*	Madrid	-
<b>Total Madrid Prime + CBD</b>		<b>254.308</b>
Ulises 16-18	Madrid	9.576
Josefa Valcarcel 48	Madrid	19.893
Alvento	Madrid	32.928
Cristalia	Madrid	11.712
Trianon	Madrid	18.400
Ribera del Loira 36-50	Madrid	39.150
Ribera del Loira 60	Madrid	54.960
Partenon 12-14	Madrid	19.609
Partenon 16-18	Madrid	18.343
Arturo Soria 128	Madrid	3.206
<b>Total Madrid NBA A2</b>		<b>227.778</b>

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

Activo	Localización	Superficie m <sup>2</sup> SR
Torre Chamartin*	Madrid	17.733
Arturo Soria 343	Madrid	6.615
Manoteras 18	Madrid	7.515
Fuente de la Mora	Madrid	4.482
Aquamarina	Madrid	10.856
Via Norte	Madrid	37.224
María de Portugal 9-13	Madrid	17.191
Las Tablas	Madrid	27.073
Avenida de Burgos 210	Madrid	6.176
Manuel Pombo Angulo 20	Madrid	3.623
Miniparc Alcobendas I	Madrid	9.195
Miniparc Alcobendas II	Madrid	3.347
Avenida de Bruselas 24	Madrid	9.164
Avenida de Bruselas 26	Madrid	8.895
Avenida de Bruselas 33	Madrid	33.718
Avenida de Europa 1A	Madrid	12.605
Avenida de Europa 1B	Madrid	12.606
Maria de Portugal T2	Madrid	17.139
Adequa 1	Madrid	27.399
Adequa 2	Madrid	5.013
Adequa 3	Madrid	15.937
Adequa 5	Madrid	13.790
Adequa 6	Madrid	3.434
Adequa 4*	Madrid	14.926
Adequa 7*	Madrid	26.744
<b>Total Madrid NBA A1</b>		<b>362.757</b>
Francisco Delgado 9A	Madrid	5.496
Francisco Delgado 9B	Madrid	5.400
Costa Brava 2-4	Madrid	16.000
Avenida de Aragon 334	Madrid	3.890
Atica 1	Madrid	7.080
Atica 2	Madrid	5.644
Atica 3	Madrid	5.746
Atica 4	Madrid	4.936
Atica 5	Madrid	9.526
Atica 6	Madrid	3.790
Atica XIX	Madrid	15.411
Cerro Gamos 1	Madrid	35.498
El Plantío 6 G	Madrid	1.780
El Plantío 8 F	Madrid	1.723

\*Proyecto en desarrollo.

Activo	Localización	Superficie m <sup>2</sup> SR
El Plantío 10 E	Madrid	1.749
El Plantío 12 D	Madrid	1.816
Copenhague 4-8	Madrid	5.972
Alvia	Madrid	23.567
Euronova	Madrid	32.665
<b>Total Madrid Periphery</b>		<b>187.689</b>
Diagonal 605	Cataluña	14.795
Diagonal 514	Cataluña	9.664
Diagonal 458	Cataluña	4.174
Balmes 236-238	Cataluña	6.187
Vilanova 12-14	Cataluña	16.494
Gran Vía Cortes Catalanas 385	Cataluña	5.190
<b>Total Barcelona Prime + CBD</b>		<b>56.504</b>
Citypark Cornella	Cataluña	12.916
WTC6	Cataluña	14.461
WTC8	Cataluña	14.542
Av. Parc Logistic 10-12 (PLZFA)	Cataluña	11.411
Av. Parc Logistic 10-12 (PLZFB)	Cataluña	10.652
<b>Total NBA WTC</b>		<b>63.982</b>
Diagonal 211 (Torre Glòries)*	Cataluña	37.614
Diagonal 199	Cataluña	5.934
Llull 283 (Poble Nou 22@)	Cataluña	31.337
<b>Total NBA 22@</b>		<b>74.884</b>
Muntadas I	Cataluña	24.380
Muntadas II	Cataluña	3.783
Sant Cugat I	Cataluña	15.379
Sant Cugat II	Cataluña	10.008
<b>Total Periferia</b>		<b>56.778</b>
Monumental	Lisboa	16.892
Marques de Pombal 3	Lisboa	12.460
<b>Total Lisboa Prime + CBD</b>		<b>29.352</b>

\*Proyecto en desarrollo.

Activo	Localización	Superficie m <sup>2</sup> SR
Lisboa Expo	Lisboa	6.740
Torre Lisboa	Lisboa	13.715
Central Office	Lisboa	10.310
Torre Zen	Lisboa	10.207
<b>Total Lisboa NBA</b>		<b>40.972</b>

Lerida - Mangraners	Cataluña	3.228
Zaragoza - Aznar Molina	Zaragoza	4.488
Sevilla - Borbolla	Andalucía	13.037
Granada - Escudo del Carmen	Andalucía	2.041

<b>TOTAL OFICINAS</b>		<b>1.374.211</b>
-----------------------	--	------------------

Marineda	Galicia	100.207
Arturo Soria	Madrid	5.974
Centro Oeste	Madrid	10.876
Tres Aguas	Madrid	67.972
Leroy Merlin Getafe (Nassica)	Madrid	10.007
X-Madrid	Madrid	47.424
Larios	Andalucía	40.805
Porto Pi	Mallorca	32.578
Artea	País Vasco	24.323
Arenas	Cataluña	31.918
Vilamarina	Cataluña	32.224
La Fira	Cataluña	29.013
El Saler	C. Valenciana	26.262
La Vital	C. Valenciana	20.868
Bonaire	C. Valenciana	17.559
Medianas Bonaire	C. Valenciana	4.584
Thader	Murcia	48.646
Monumental SC	Lisboa	5.495

<b>TOTAL CENTROS COMERCIALES</b>		<b>556.735</b>
----------------------------------	--	----------------

Madrid-Coslada	Madrid	28.491
Madrid-Coslada Complex	Madrid	36.234
Madrid-Getafe	Madrid	16.242
Madrid-Getafe (Los Olivos)	Madrid	11.488
Madrid-Meco I	Madrid	35.285
Madrid-Pinto I	Madrid	11.099
Madrid-Pinto II A	Madrid	29.544
Madrid-Pinto II B	Madrid	29.473

Activo	Localización	Superficie m <sup>2</sup> SR
Madrid-Getafe (Gavilanes)	Madrid	39.415
Madrid-Meco II	Madrid	59.891
Madrid-San Fernando I	Madrid	11.179
Madrid-San Fernando II	Madrid	34.224
Toledo-Seseña	Castilla la Mancha	28.541
Guadalajara-Alovera	Castilla la Mancha	38.763
Guadalajara-Azuqueca I	Castilla la Mancha	27.995
Guadalajara-Azuqueca II	Castilla la Mancha	98.000
Guadalajara-Azuqueca III	Castilla la Mancha	51.000
Guadalajara-Cabanillas I	Castilla la Mancha	70.134
Guadalajara-Cabanillas Park I A	Castilla la Mancha	38.054
Guadalajara-Cabanillas Park I B	Castilla la Mancha	17.917
Guadalajara-Cabanillas Park I C	Castilla la Mancha	48.952
Guadalajara-Cabanillas Park I D	Castilla la Mancha	47.892
Guadalajara-Cabanillas Park I E	Castilla la Mancha	49.793
Guadalajara-Cabanillas Park I F	Castilla la Mancha	19.750
Guadalajara-Cabanillas Park II	Castilla la Mancha	210.678
Guadalajara-Cabanillas X	Castilla la Mancha	21.544
Barcelona-ZAL Port	Cataluña	527.954
Barcelona-Granada Penedes	Cataluña	16.758
Barcelona-Lliça del Vall	Cataluña	14.911
Barcelona-Sant Esteve	Cataluña	16.811
Barcelona- Castellbisbal	Cataluña	21.508
Barcelona-PLZF	Cataluña	132.554
Zaragoza-Pedrola	Zaragoza	21.579
Zaragoza-Plaza	Zaragoza	20.764
Zaragoza Plaza - logistics	Zaragoza	11.262
Valencia-Almussafes	C. Valenciana	26.613
Vitoria-Jundiz	País Vasco	72.717
Sevilla Zal	Andalucía	114.128
SPL	Lisboa	-
<b>TOTAL LOGÍSTICA (incl. WIP)</b>		<b>2.160.543</b>
Tree		365.916
Caprabo	Cataluña	64.252
Plaza de los Cubos	Madrid	13.479
Callao 5	Madrid	11.629
Torre Madrid locales	Madrid	4.393
Locales Plaza Castilla	Madrid	311
<b>TOTAL HIGH STREET RETAIL</b>		<b>459.981</b>

Activo	Localización	Superficie m <sup>2</sup> SR
Eurostars Torre Castellana 259	Madrid	31.800
General Ampudia 12*	Madrid	-
Yunque	Madrid	1.780
San Francisco de Sales	Madrid	171
Amper	Madrid	22.510
Torre Madrid residencial	Madrid	120
Novotel Diagonal 199	Cataluña	15.332
Jovellanos 91	Cataluña	4.519
Rambla Salvador Sama 45-47-49	Cataluña	1.140
Sant Boi de Lluçanes	Cataluña	8.422
CIM Valles	Cataluña	25.724
Hotel Marineda	Galicia	5.898
Parking Palau*	C. Valenciana	-
Bizcargi 1 1D	País Vasco	46
Arapiles 8	Madrid	1.700
Valdebebas - office land	Madrid	25.955
Zaragoza - residencial land	Zaragoza	47.971
Navalcarnero	Madrid	288.389
<b>TOTAL OTROS</b>		<b>481.476</b>

\*La superficie bajo rasante no se ha tenido en cuenta a efectos de S.B.A.





**MERLIN**

PROPERTIES

Paseo de la Castellana, 257  
28046 Madrid  
+34 91 769 19 00  
info@merlinprop.com  
[www.merlinproperties.com](http://www.merlinproperties.com)