
**ESTADOS
FINANCIEROS
INTERMEDIOS**
correspondientes
al periodo terminado
el 30 de septiembre
de 2015



MERLIN

PROPERTIES

ÍNDICE

1. Aspectos clave	5
2. Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada	9
3. Balance de situación consolidado	11
4. Magnitudes EPRA	13
5. Adquisiciones y alquileres	15
7. Hechos posteriores	19
Apéndice I	20



MERLIN
PROPERTIES

1. ASPECTOS CLAVE

1. Estructura de capital

Con fecha 7 de agosto de 2015 ha tenido lugar una ampliación de capital de MERLIN Properties (en adelante, "MERLIN", "MERLIN Properties" o la "Sociedad"), por importe de 1.033.696.000 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 129.212.000 nuevas acciones ordinarias, de un euro de valor nominal cada una de ellas y una prima de emisión de 7 euros la acción, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación.

2. Actividad inversora

MERLIN Properties suscribió el pasado 8 de junio con Sacyr, S.A. un acuerdo vinculante para la adquisición por parte de MERLIN, en distintas fases, de una participación mayoritaria (99,6%) en el capital social de Testa Inmuebles en Renta, S.A. (en adelante, "Testa"). A 30 de septiembre, dentro de los términos del referido acuerdo, MERLIN ostenta una participación del 77,01% en Testa, que ha supuesto un desembolso de € 1.669.239 miles de euros. Dicha participación, así como el importe pendiente de pago a Sacyr por la adquisición del 22,6% restante, se ha contabilizado por el método de integración global.

Durante el tercer trimestre de 2015, MERLIN Properties ha adquirido el 100% de Obraser, S.A. (sociedad propietaria del 50% del centro comercial Arturo Soria en Madrid), una nave logística, un suelo para oficinas y ha formalizado en escritura pública la adquisición de 33 supermercados alquilados a Caprabo. Las adquisiciones de estos activos han supuesto el desembolso de € 178.612 miles de euros (incluyendo las arras de la operación de Caprabo por importe de € 9.100 miles, ya contabilizadas a 30 de junio).

3. Cartera patrimonial

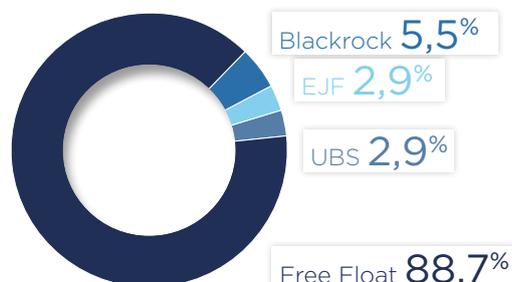
Tras la integración de Testa y las adquisiciones efectuadas en el tercer trimestre, MERLIN Properties cuenta con una cartera compuesta por 1.020 activos, con una superficie bruta arrendable ("S.B.A.") de 1.880.998 m². El valor bruto de los activos inmobiliarios, según las tasaciones realizadas por Savills a 30 de junio de 2015 para los activos de MERLIN y CBRE a 31 de marzo de 2015 para los activos de Testa, ("Gross Asset Value" o "GAV"), y el coste de adquisición para los activos adquiridos en el tercer trimestre, asciende a € 5.806.769 miles. El valor neto de los activos, según recomendaciones EPRA ("EPRA Net Asset Value") asciende a € 3.071.579 miles (€ 9,51 por acción).

4. Resultados

Estos resultados incluyen la integración de los resultados de Testa desde 30 de junio hasta 30 de septiembre. En los nueve primeros meses del ejercicio, la Sociedad ha registrado ingresos totales de € 142.637 miles, un EBITDA recurrente de € 119.564 miles, un EBITDA de € 99.773 miles, un FFO recurrente de € 93.163 miles, un resultado consolidado neto excluyendo negocios de Testa y Obraser por importe de € 146.611 miles y un resultado consolidado neto negativo de € 130.321 miles.

DATOS CLAVE ESTRUCTURA DE CAPITAL

Nº Acciones ordinarias	323.030.000
Total Fondos Propios (€ miles)	2.776.642
GAV (€ miles)	5.806.769
Deuda Neta (€ miles)	2.939.287
Deuda Neta / GAV	50,6%


DATOS CLAVE CARTERA DE ACTIVOS

Fuente: CNMV

30/09/2015

Valor bruto activos comerciales ^{(1) (2)} (€ miles)	5.437.960
Valor bruto suelo no estratégico ⁽²⁾ (€ miles)	258.425
Valor bruto activos comerciales para desarrollo ^{(1) (2)} (€ miles)	44.573
Valor bruto en participaciones minoritarias ⁽²⁾ (€ miles)	65.812
Total valor bruto activos	5.806.769
Renta bruta anualizada 2015 ⁽³⁾ (€ miles)	303.387
Renta neta "topped-up" anualizada 2015 ⁽⁴⁾ (€ miles)	288.780
EPRA yield bruto ⁽⁵⁾	5,58%
EPRA topped-up yield ⁽⁶⁾	5,31%
Total S.B.A.(m ²)	1.880.998
Tasa de ocupación de la cartera	94,7%
WAULT por rentas (años) ⁽⁷⁾	9,5
Valor neto de cartera de activos según EPRA ("EPRA NAV")	3.071.579
Valor neto de cartera de activos según EPRA por acción (€)	9,51
Valor neto de cartera de activos ajustado según EPRA (ex fondo de comercio)	2.793.965
Valor neto de cartera de activos ajustado según EPRA por acción (€)	8,65

⁽¹⁾ Activos comerciales: activos en rentabilidad incluyendo el residencial en alquiler; activos comerciales para desarrollo: incluyen los pagos anticipados para los proyectos llave en mano.

⁽²⁾ Según tasación realizada por Savills a 30 de junio de 2015 para MERLIN, y de CBRE a 31 de marzo de 2015 para Testa, y precio de coste incluyendo costes de transacción para los activos adquiridos en el tercer trimestre.

⁽³⁾ La renta bruta anualizada se ha calculado como la renta mensual bruta pasante a 30 de septiembre multiplicada por 12 para MERLIN y la renta acumulada a septiembre dividida entre nueve y multiplicada por 12 para Testa.

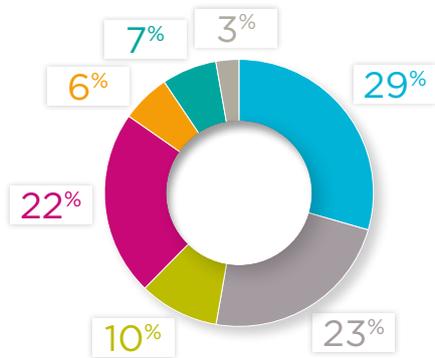
⁽⁴⁾ La renta neta anualizada se ha calculado como la renta mensual neta pasante a 30 de septiembre multiplicada por 12 para MERLIN y la renta acumulada a septiembre dividida entre nueve y multiplicada por 12 para Testa.

⁽⁵⁾ Calculado como renta bruta anualizada dividida por valor bruto de los activos.

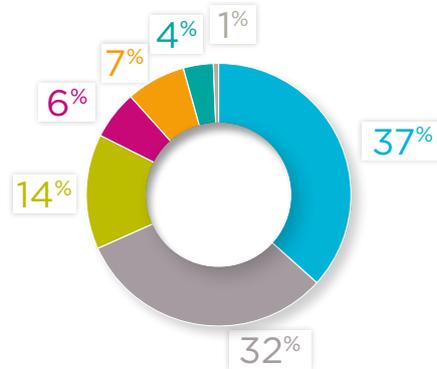
⁽⁶⁾ Calculado como renta neta anualizada dividida por valor bruto de los activos.

⁽⁷⁾ Periodo medio de vigencia de contratos de alquiler, calculado como número de años de vigencia de los contratos de alquiler, desde 30 de septiembre de 2015 y hasta el primer hito de ruptura de un contrato de alquiler, ponderado por la renta bruta de cada contrato de alquiler.

S.B.A. POR TIPO DE ACTIVO



RENTAS BRUTAS ANUALIZADAS POR TIPO DE ACTIVO

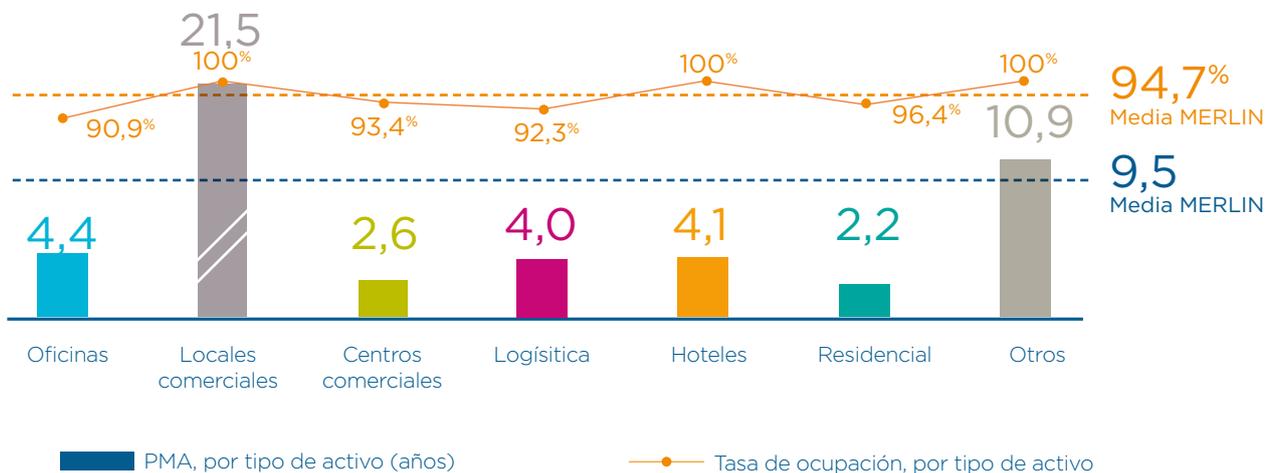


■ Oficinas ■ Locales comerciales ■ Centros comerciales ■ Logística ■ Hoteles ■ Residencial ■ Otros

YIELD BRUTO POR TIPO DE ACTIVO



OCUPACIÓN Y PERIODO MEDIO DE ARRENDAMIENTO (PMA) POR TIPO DE ACTIVO



■ PMA, por tipo de activo (años)

● Tasa de ocupación, por tipo de activo

PRINCIPALES MAGNITUDES ECONÓMICO-FINANCIERAS CONSOLIDADAS (IFRS)

(€ miles)	30/09/2015	
Rentas brutas	139.374	
Rentas netas "topped-up"	133.044	
Rentas netas	131.014	
Otros ingresos recurrentes	1.270	
Gastos de personal	(9.668)	
Otros gastos de explotación	(3.052)	Por acción
EBITDA recurrente⁽¹⁾	119.564	0,37
FFO recurrente⁽²⁾	93.163	0,29
EPRA resultado neto del periodo	85.344	0,26
Resultado neto del periodo ex - combinación de negocios	146.611	0,45
Resultado neto del periodo atribuible a la Sociedad dominante	(130.321)	(0,40)

⁽¹⁾ El EBITDA recurrente se ha calculado como rentas netas (€ 131.014 miles) más otros ingresos de explotación (€ 1.270 miles), menos los gastos de personal (€ 9.668 miles) y menos los gastos de explotación excluyendo los gastos asociados a la adquisición de compañías o financiaciones (€ 3.052 miles).

⁽²⁾ Funds from Operations recurrente. Representa los fondos recurrentes generados por el negocio después de gastos del negocio y después de ingresos y gastos financieros, excluyendo la amortización de los costes de la deuda. El FFO recurrente se ha calculado restando al EBITDA recurrente los gastos financieros netos.



2. CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA DEL PERIODO TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2015 (IFRS)

(€ miles)	ACUMULADO hasta 30/09/2015
Rentas Brutas	139.374
Oficinas	35.950
Locales comerciales	67.086
Centros comerciales	19.567
Logística	7.953
Hoteles	5.716
Residencial	2.617
Otros	485
Otros ingresos de explotación	3.263
Total ingresos de explotación	142.637
Descuentos de renta, linealizaciones e impagados	(2.030)
Total Gastos de explotación	(40.834)
Gastos de explotación de activos no repercutibles a arrendatarios	(6.330)
Gastos de Personal	(9.668)
Gastos Generales	(24.836)
EBITDA	99.773
Amortizaciones	(412)
Resultado enajenación inmovilizado	80
Exceso de provisiones	476
Deterioro pasivo por impuesto diferido contingente ⁽¹⁾	(278.408)
EBIT	(178.491)
Resultado Financiero Neto	(31.815)
Variación valor razonable de instrumentos financieros	(13.222)
Revalorización neta de inversiones inmobiliarias	96.749
Participación en el resultado de sociedades en equivalencia	88
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(126.691)
Impuestos sobre beneficios	(4.550)
RESULTADO DEL PERIODO	(131.241)
Minoritarios	920
RESULTADO DEL PERIODO SOCIEDAD DOMINANTE	(130.321)

⁽¹⁾ Para más información, ver Apéndice I.

Notas a la Cuenta de Resultados

El importe de rentas brutas (€ 139.374 miles) menos los gastos de explotación de activos no repercutibles a arrendatarios (€ 6.330 miles) equivale a una rentas netas antes de bonificaciones e incobrables de € 133.044 miles. Restando el importe de bonificaciones, linealizaciones e incobrables (€ 2.030 miles) se obtienen unas rentas netas después de incentivos e incobrables de € 131.014 miles.

Otros ingresos de explotación incluye penalizaciones a arrendatarios por cancelaciones anticipadas de contratos de alquiler (€ 1.993 miles) y otros ingresos por servicios prestados a terceros (€ 1.270 miles).

El importe total de gastos generales de la Sociedad en los nueve primeros meses del año es de € 34.504 miles, con el siguiente detalle: (i) € 9.668 miles de gastos de personal, (ii) € 2.584 miles de costes operativos de la Sociedad, y (iii) y € 22.252 miles de costes asociados a la adquisición de sociedades, fundamentalmente Testa. El importe total de costes incluidos dentro del límite de costes de estructura anuales asciende a € 12.252 miles ((i) + (ii)). Los costes de personal incluyen una estimación del componente de remuneración variable.

El deterioro del pasivo por el impuesto diferido contingente se corresponde con el efecto fiscal correspondiente a la plusvalía latente asociada a la compra de Testa, fundamentalmente, y Obraser, S.A. y sólo pagadera en caso de desinversión de los mismos. La combinación de negocios de ambas compañías en MERLIN conlleva el cálculo de la diferencia entre el precio de compra del 100% de los fondos propios de cada compañía y el valor en libros de los fondos propios de cada compañía a la fecha de adquisición, ajustado por el valor razonable de los activos inmobiliarios adquiridos. Las plusvalías implícitas originadas como consecuencia de revalorizar los activos inmobiliarios a su valor razonable tienen un coste fiscal latente que sólo se materializaría si se vendiesen los activos. La Sociedad ha registrado como resultado negativo en combinación de negocios dicho coste fiscal latente. Ambos cálculos se detallan en el Apéndice I.

El impuesto sobre beneficios se corresponde fundamentalmente con la tributación asociada a la plusvalía originada por la sustitución de sucursales que en virtud del contrato de arrendamiento con BBVA fue formalizada el 3 de febrero de 2015 (entrada de 45 nuevas sucursales y salida de 42). Los activos salientes lo hicieron a la valoración de mercado establecida por Savills, originando una plusvalía sujeta a tributación por la diferencia entre dicho valor y el valor en libros de las referidas 42 sucursales.



3.

BALANCE CONSOLIDADO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2015 (IFRS)

(€ miles)

ACTIVO	30/09/2015	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30/09/2015
ACTIVO NO CORRIENTE	5.887.841	PATRIMONIO NETO	2.779.619
Inmovilizado intangible	345.680	Capital	323.030
Inmovilizado material	947	Prima de emisión	2.616.003
Inversiones inmobiliarias	5.170.738	Reservas	(32.610)
Inversiones en empresas del grupo	50	Otras aportaciones de socios	540
Inversiones por el método de participación	43.695	Beneficios Consolidados del ejercicio	(130.321)
Inversiones financieras a largo plazo	303.375	Ajustes por cambios de valor	(2.559)
Activos por impuesto diferido	23.356	Socios externos	5.536
		PASIVO NO CORRIENTE	2.891.505
		Deudas a largo plazo	2.613.468
		Provisiones a largo plazo	11.917
		Pasivos por impuesto diferido	266.120
ACTIVO CORRIENTE	839.593	PASIVO CORRIENTE	1.056.309
Activos no corrientes mantenidos para la venta	260.714	Pasivos vinculados a activos no corrientes mantenidos para la venta	77.769
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	15.686	Deudas a corto plazo	610.164
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	1.216	Deudas con empresas del grupo y asociadas	786
Inversiones financieras a corto plazo	3.577	Provisiones a corto plazo	274
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	557.972	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	360.847
Periodificaciones	428	Periodificaciones	6.469
TOTAL ACTIVO	6.727.434	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	6.727.434



Notas al Balance Consolidado

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:

(€ miles)	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Deuda financiera	2.537.217	610.272	3.147.489
Gastos de formalización de deudas	(34.153)	(5.003)	(39.156)
Valor de mercado de coberturas de tipo de interés e inflación	44.547	3.143	47.690
Otras pasivos financieros (i.e. fianzas)	65.857	1.752	67.609
Total deudas	2.613.468	610.164	3.223.632

El desglose de la deuda financiera bruta y neta es el siguiente:

	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Principal dispuesto	2.537.217	597.643	3.134.860
Intereses	0	12.629	12.629
Total deuda financiera bruta	2.537.217	610.272	3.147.489
Deuda financiera vinculada con activos no corrientes para la venta		36.505	36.505
Otras cuentas a pagar (22,6% Testa)		316.840	316.840
Total deuda financiera bruta pro-forma	2.537.217	1.004.881	3.500.834
Tesorería e inversiones financieras a corto plazo			(561.548)
Total deuda financiera neta			2.939.287

Las principales características de la deuda financiera son las siguientes:

CARACTERÍSTICAS CLAVE DEUDA FINANCIERA BRUTA

(€ miles)	30/09/2015
Deuda hipotecaria	2.883.994
Deuda no hipotecaria	350.000
Total deuda financiera	3.183.994
Periodo de vencimiento medio	4,8 años
Coste medio de la deuda	2,6%
% de la deuda con cobertura de tipo de interés	40,8%

4. MAGNITUDES EPRA

Magnitud	Definición	30/09/2015	
		(€ miles)	Por acción
Resultado neto EPRA	Resultado recurrente de los negocios estratégicos	85.344	0,26
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)	3.071.579	9,51
EPRA NNAV	EPRA NAV ajustado para incluir los valores razonables de mercado de instrumentos financieros, deuda e impuestos diferidos.	2.740.463	8,48
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	5,58%	
EPRA "topped-up" NIY	Ajuste al EPRA Net Initial Yield con respecto al vencimiento del periodos de renta gratuita y otros incentivos al arrendatario	5,31%	



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

RECONCILIACIÓN RESULTADO NETO IFRS CON RESULTADO NETO EPRA

(€ miles)	30/09/2015
Resultado Neto consolidado según NIIF	(131.241)
(i) cambios de valor de inversiones, proyectos de inversión y otros intereses	+181.659
(ii) beneficios o pérdidas de ventas de activos, desarrollo de proyectos de inversión y otros intereses, neto de impacto fiscal	(79)
(iii) cambios de valor de instrumentos financieros y costes de cancelación	+13.222
(iv) costes de transacción de adquisición de participaciones financieras / joint ventures	+21.784
(v) impactos fiscales ajustes anteriores	
(v) minoritarios respecto a los ajustes anteriores	(0)
EPRA resultado neto del ejercicio	85.344
EPRA resultado neto del ejercicio por acción (€)	0,26

El valor bruto de los activos inmobiliarios, según las tasaciones realizadas por Savills a 30 de junio de 2015 para los activos de MERLIN y CBRE a 31 de marzo de 2015 para los activos de Testa, y el coste de adquisición para los activos adquiridos en el tercer trimestre asciende a € 5.806.769 miles. El EPRA NAV asciende a € 3.071.579 miles (€ 9,51 por acción). El detalle del cálculo es el siguiente:

RECONCILIACIÓN EPRA NAV

(€ miles)	30/09/2015
Patrimonio neto según balance	2.779.619
(+) Valor de mercado derivados	+50.442
(+) Valor de mercado deuda financiera (i.e. gastos de formalización)	(39.157)
(+) Impuestos diferidos netos	+280.675
EPRA NAV	3.071.579
EPRA NAV por acción (€)	9,51

STOCK PLAN EQUIPO DIRECTIVO

Tras consultar con el Consejo de Administración, el equipo directivo de MERLIN ha decidido que el NAV a tener en cuenta a efectos del cálculo de la compensación del plan de acciones sea el EPRA NAV ajustado en lugar del EPRA NAV. El EPRA NAV ajustado, una vez deducido el fondo de comercio originado con la compra de Testa (€ 277.615 miles), asciende a € 2.793.965 (€ 8,65 por acción). El "high watermark" a efectos del referido plan asciende a € 2.950.952 miles equivalente a €9,14 por acción (€ 1.354.970 miles de EPRA NAV reportado a 31 de diciembre de 2014, más los fondos netos obtenidos con la ampliación de capital de mayo, € 596.235 miles, más los fondos netos obtenidos con la ampliación de capital de agosto, € 999.747 miles). El equipo directivo cree que esta metodología es la más ventajosa para sus accionistas.

5. ADQUISICIONES Y ALQUILERES

Adquisiciones

Durante el tercer trimestre de 2015, la evolución de la actividad inversora ha sido la siguiente:

Adquisición de Madrid-Getafe (Olivos)

Con fecha 3 de septiembre de 2015, la Sociedad adquirió, a través de su filial MERLIN Logística, una nave industrial ubicada Madrid-Getafe (PI Olivos) por un importe total de € 11.175 miles.

La nave, construida en 2004 con los máximos estándares de uso logístico, cuenta con una superficie bruta arrendable de 11.488 m² y está 100% alquilado a largo plazo a Gefco, uno de los operadores logísticos líderes en Francia. Está ubicado en la zona industrial de Los Olivos (Getafe), junto a la A-4 y delante de la M-45, contando con acceso directo.

Madrid-Getafe (Olivos)

Precio de adquisición activo ⁽¹⁾ (€ miles)	11.175
Deuda activo a fecha compraventa (€ miles)	0
Desembolso fondos propios (€ miles)	11.175
% Deuda sobre precio de adquisición activo	0%
Renta bruta anualizada 2015 (€ miles)	811
Renta neta anualizada 2015 (€ miles)	758
EPRA yield bruto	7,26%
EPRA topped-up yield ⁽²⁾	6,78%
Total S.B.A. (m ²)	11.488
Tasa de ocupación	100%
WAULT por rentas (años) ⁽³⁾	3,0

⁽¹⁾ Incluyendo costes de transacción.

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

⁽³⁾ Periodo medio de vigencia de contratos de alquileres, calculado como número de años de vigencia de los contratos de alquiler, desde 30 de septiembre de 2015 y hasta el primer hito de ruptura de un contrato de alquiler, ponderado por la renta bruta de cada contrato de alquiler.

Adquisición de Obraser (50% de Centro Comercial Arturo Soria)

Con fecha 30 de septiembre de 2015, la Sociedad adquirió el 100% de Obraser, sociedad propietaria del 50% del centro comercial Arturo Soria Plaza, por un importe total de € 37.312 miles (incluyendo costes de transacción).

Arturo Soria Plaza es un Centro comercial urbano ubicado en Arturo Soria, al este de Madrid, en una zona residencial de clase alta, muy bien conectada con la A-2, M-30 y M-40. El activo cuenta con 6.965 m² de S.B.A. (Obraser 5.974), distribuidas en dos plantas de tiendas y dos plantas de parking. El centro tiene 82 tiendas, con marcas de renombre como Massimo Dutti, Purificación García, Bimba y Lola, Lateral y un supermercado Sánchez Romero (en propiedad del operador).



ARTURO SORIA PLAZA

Precio de adquisición activo ⁽¹⁾ (€ miles)	37.312
Deuda activo a fecha compraventa (€ miles)	0
Desembolso fondos propios (€ miles)	37.312
% Deuda sobre precio de adquisición activo	0%
Renta bruta anualizada 2015 ⁽²⁾ (€ miles)	2.169
Renta neta anualizada 2015 ⁽²⁾ (€ miles)	1.924
EPRA yield bruto	5,81%
EPRA topped-up yield ⁽³⁾	5,16%
Total S.B.A. (m ²)	5.974
Tasa de ocupación	91,4%
WAULT por rentas (años) ⁽⁴⁾	2,0

⁽¹⁾ Incluyendo costes de transacción.

⁽²⁾ Se corresponde con el 50% de la renta del centro comercial. El 100% de la renta bruta es € 4.338 miles y de la renta neta es € 3.848 miles

⁽³⁾ Calculado como renta bruta anualizada menos gastos comunitarios no repercutibles anualizados, dividido por precio de adquisición activo

⁽⁴⁾ Periodo medio de vigencia de contratos de alquileres, calculado como número de años de vigencia de los contratos de alquiler, desde 30 de septiembre de 2015 y hasta el primer hito de ruptura de un contrato de alquiler, ponderado por la renta bruta de cada contrato de alquiler

Adquisición de suelo para el desarrollo de oficinas en Madrid A-1

Con fecha 2 de julio el La Sociedad adquirió, a través de su filial MERLIN Oficinas, una parcela para el desarrollo de oficinas. El suelo adquirido cuenta con las licencias para la construcción de un edificio de oficinas de 16.639 m² de S.B.A. cuyo singular diseño, obra de Rafael de la Hoz, dota de visibilidad al activo ubicado en un emplazamiento único en la A-1, entre las vías fundamentales de acceso desde el aeropuerto y el nuevo núcleo financiero de las Tablas. Será uno de los pocos edificios calidad triple A del mercado de oficinas de Madrid. El precio de adquisición ha sido de € 30.986 miles (incluyendo costes de transacción).



Oficinas

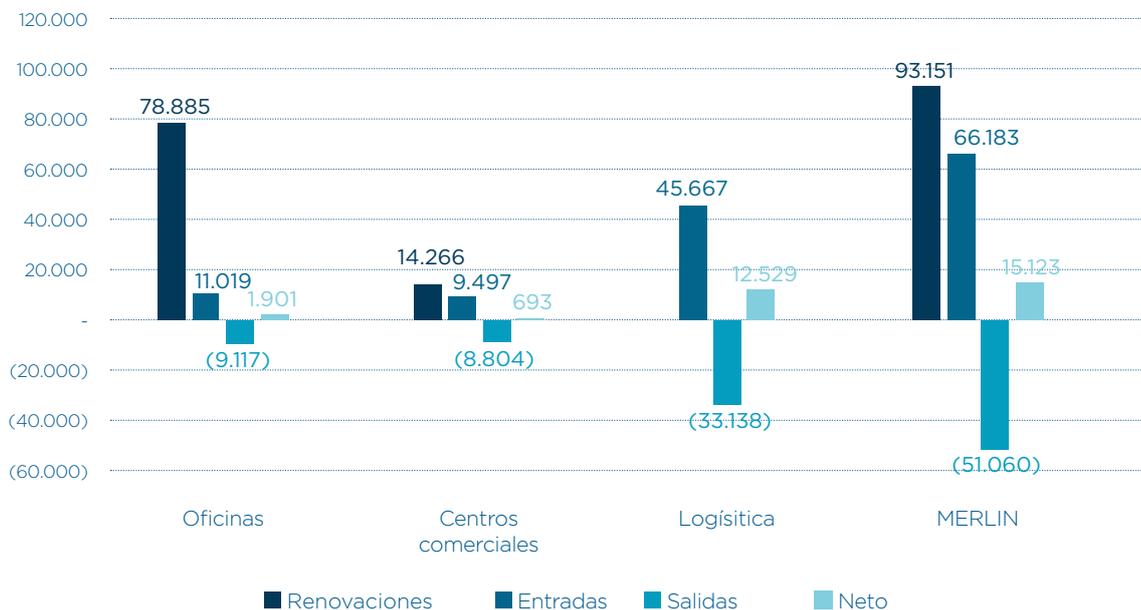
El volumen total contratado es de 89.904 m² de los cuales 78.885 m² se corresponden con renovaciones y 11.019 m² con nuevos contratos. Las salidas son de 9.117 m², con lo que la contratación neta es de 1.901 m². Los nuevos contratos se concentran en los edificios de World Trade Center Alameda Park, Atica, Princesa 3-5, Sant Cugat I, Muntadas I y II y Diagonal 605.

Cabe destacar la renegociación con Informática de El Corte Inglés de los 16.000 m² de oficinas situados en Costa Brava 2-4. Destacar también la renta de mercado firmada sobre los 988 m² en el local comercial situado en los bajos del edificio en la Avenida Diagonal 605, con un aumento del 12% de la renta, con Benetton Retail.

Alquileres

La contratación neta ha sido positiva en todas las categorías de activos. Desde el inicio del año, o desde la fecha de adquisición de los activos comprados con posterioridad, hasta el 30 de septiembre de 2015, MERLIN ha formalizado contratos de alquiler por 159.334 m², de los cuales 66.183 m² corresponden a nuevos contratos y 93.151 m² a renovaciones.

El desglose por categoría de activos es el siguiente.





Centros Comerciales

El volumen total contratado ha sido de 23.763 m², de los cuales 14.266 m² se corresponden con renovaciones y 9.497 m² con nuevos contratos. Las salidas han supuesto 8.804 m², con lo que la contratación neta asciende a 693 m².

Siguiendo los buenos resultados tanto de afluencia como de ventas, se está observando una fuerte demanda por parte de inquilinos de primer nivel (Inditex) por ampliar las superficies existentes donde poder implantar su nueva imagen, con un impacto positivo en las condiciones económicas acordadas.

La afluencia de visitantes sigue su tendencia al alza con un incremento del 10% con respecto al tercer trimestre de 2014. Las ventas por metro cuadrado acumuladas hasta el 30 de septiembre han experimentado un crecimiento del 11% respecto al mismo periodo del año anterior.

En Marineda, se ha iniciado la reforma de la planta de restauración para mejorar la oferta y adaptar el diseño a los nuevos conceptos de *food court* (creación de terrazas, zona infantil) de la mano del conocido arquitecto Broadway Malyan.

Respecto a los demás centros, Centro Oeste, Majadahonda (Madrid), sigue siendo un centro muy demandado, donde los 2.381 m² de contratos firmados hasta el 30 de septiembre han logrado no sólo mantener la ocupación al 100% sino un incremento de rentas.



Logística

Hasta septiembre 2015, se han producido entradas por 45.667 m² y salidas por 33.138 m² con lo que la contratación neta es de 12.529 m². El movimiento se concentra en las naves de Valencia-Almussafes, Guadalajara-Cabanillas y Zaragoza-Pedrola.



Residencial

Se han formalizado 234 contratos de alquiler, de los cuales 53 corresponden a renovaciones y 181 nuevos contratos, siendo 201 los contratos finalizados durante el periodo. La rotación en viviendas acumulada hasta el tercer trimestre ha sido del 18%.

7.

HECHOS POSTERIORES

1. Reparto de dividendo

Con fecha 14 de octubre, el Consejo de MERLIN acordó la distribución de un dividendo a cuenta del ejercicio de 2015 por un importe de 7,75 céntimos de euros por acción (importe total de € 25.034.825).

2. OPA de Testa

Con fecha 28 de octubre, el Consejo de la CNMV autorizó la OPA sobre 100% del capital social de Testa Inmuebles en Renta, SOCIMI, S.A. encontrándose inmovilizadas hasta la finalización de la oferta el 99,62% del capital (pertenciente a MERLIN y Sacyr, S.A.). En consecuencia, la oferta se extiende de modo efectivo a la adquisición de 581.609 acciones de Testa Inmuebles en Renta, SOCIMI, S.A., representativas del 0,38% de su capital. El precio ofrecido es de 13,54 euros por acción.

3. Nuevas adquisiciones

- Con fecha 16 de octubre de 2015, la Sociedad adquirió, a través de su filial MERLIN Logística, una nave logística ubicada en Barcelona-Granada del Penedes por un importe de € 9.155 miles. Se trata de una nave logística con 16.758 m² de S.B.A., ubicada en la Granada del Penedés (Barcelona, en la A-7), íntegramente arrendado a Norwood, filial de BIC dedicada a la fabricación y distribución de productos promocionales.
- Con fecha 23 de octubre de 2015, la Sociedad adquirió una participación del 32% en ZAL-Port, por un importe de € 50.037 miles. ZAL Port es una de las plataformas logísticas más importantes del corredor del Mediterráneo con una superficie total de 212 hectáreas. El complejo tiene una ubicación privilegiada dentro del Puerto de Barcelona, a tan solo 2 kms. del aeropuerto y a 10 minutos del centro de la ciudad. La superficie, en régimen de concesión, incluye 376.992 m² de S.B.A. de naves ya construidas, terrenos para la construcción de 190.000 m² de S.B.A. adicional, y 407.063 m² de S.B.A. de terreno alquilados a terceros. La plataforma está casi a plena ocupación con más de 130 operadores logísticos y compañías tanto nacionales como internacionales.
- Con fecha 16 de octubre de 2015, la Sociedad adquirió, a través de su filial MERLIN Logística, una nave logística ubicada en Barcelona-Sant Esteve por un importe de € 9.755 miles. Se trata de una nave logística con 16.812 m² de S.B.A., ubicada en Sant Esteve Sesrovires (Barcelona, en la unión de las autovías A-2 y A-7), en un parque logístico consolidado dada su cercanía a la fábrica de SEAT de Martorell. La mayoría de los inquilinos están relacionados con la industria del automóvil. Está íntegramente arrendada a Decathlon.

APÉNDICE I

Combinación de negocios resultante de la adquisición de Testa

Recoge el impacto de la adquisición de Testa por MERLIN. Los activos y pasivos resultantes de la adquisición de Testa y su consolidación pro-formada en los estados financieros consolidados de MERLIN Properties a 30 de junio son los siguientes:

	Miles de euros	Ref.
Precio de compra	1.988.180	I
Fondos propios de Testa a 30 de junio de 2015	624.302	II
Aumento de valor en inversiones inmobiliarias basado en tasación de 31 de marzo de 2015	1.000.708	III
Aumento de valor en activos intangibles	69.147	IV
Aumento de valor en inversiones contabilizadas por el método de participación	12.839	V
Aumento de valor en activos concesionales	2.151	VI
Pasivo por impuesto diferido asociado con el incremento de valor de los activos (25%)	(271.211)	VII
TOTAL II, III, IV, V, VI, VII	1.437.936	VIII
Exceso de precio de compra	550.244	IX=(I-VIII)
Deterioro del pasivo por impuesto diferido contingente	(271.211)	X
Fondo de comercio	279.032	XI=IX-X

Combinación de negocios resultante de la adquisición de Obraser

Recoge el impacto de la adquisición de Obraser por MERLIN. Los activos y pasivos resultantes de la adquisición de Obraser y su consolidación pro-formada en los estados financieros consolidados de MERLIN Properties a 30 de septiembre son los siguientes:

	Miles de euros	Ref.
Precio de compra	36.600	I
Fondos propios de Obraser a 30 de septiembre de 2015	6.385	II
Aumento de valor en inversiones inmobiliarias	29.751	III
Pasivo por impuesto diferido asociado con el incremento de valor de los activos	(6.679)	IV
TOTAL II, III, IV	29.458	V
Exceso de precio de compra	7.142	VI=(I-V)
Deterioro del pasivo por impuesto diferido contingente	(7.142)	VII
Fondo de comercio	0	VIII=VI+VII

PASEO DE LA CASTELLANA, 42

28046 MADRID

+34 91 787 55 30

info@merlinprop.com

www.merlinproperties.com



MERLIN
PROPERTIES