



Merlin Properties, SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Intermedios
correspondientes al periodo terminado el 30 de septiembre de 2014

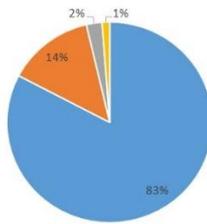
INDICE

- 1.** Aspectos clave
- 2.** Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada
- 3.** Balance de Situación Consolidado
- 4.** Hechos significativos del periodo
- 5.** Evolución del negocio

1. ASPECTOS CLAVE

1. Tras su salida a Bolsa el 30 de junio de 2014, MERLIN Properties Socimi, S.A. (en adelante, MERLIN Properties o la Sociedad) ha realizado 5 inversiones durante el tercer trimestre del año, por un importe agregado de € 1.916.467 miles, de los cuales € 1.907.102 miles se corresponden con el precio de adquisición de los activos y € 9.365 miles con los costes de transacción.
2. Las adquisiciones han supuesto un desembolso de € 1.078.498 miles de fondos propios de MERLIN Properties, correspondiendo los restantes € 837.969 miles a la deuda bancaria existente en Tree Inversiones Inmobiliarias (oficinas BBVA).
3. El valor bruto de los activos inmobiliarios adquiridos ("Gross Asset Value") asciende a € 1.995.505 miles. El valor neto de los activos, según recomendaciones EPRA ("EPRA Net Asset Value") asciende a € 1.355.220 miles (€ 10,49 por acción).
4. La Sociedad ha registrado ingresos de € 27.841 miles, un EBITDA de € 23.714 miles y un resultado consolidado neto de € 29.061 miles (€ 0,22 por acción).

DATOS CLAVE CARTERA DE ACTIVOS ⁽¹⁾

	30/09/2014	Detalle de la cartera por usos
Valor bruto activos (€ miles)	1.995.505	
Coste adquisición activos (€ miles)	1.907.102	
Renta Bruta anualizada 2014 (€ miles)	112.627	
Renta Neta anualizada 2014 (€ miles)	111.361	
EPRA Yield Bruto ⁽²⁾	5,91%	
EPRA Topped-up Yield inicial ⁽³⁾	5,84%	
Total S.B.A. (m ²)	542.369	
Tasa de ocupación de la cartera	98,2%	
WAULT por rentas (años) ⁽⁴⁾	20,8	

(1) Para descripción actualizada de la cartera de activos, ver página 16, que incluye hechos posteriores a 30 de septiembre

(2) Calculado como renta bruta dividido por precio activos

(3) Calculado como renta bruta menos gastos comunitarios no repercutibles dividido por precio activos

(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 2014 y hasta el primer hito de ruptura de un contrato de alquiler, ponderado por la renta bruta de cada contrato de alquiler

UBICACIÓN DE LOS ACTIVOS DE TREE INVERSIONES INMOBILIARIAS



UBICACIÓN DEL RESTO DEL ACTIVOS DEL PORTFOLIO



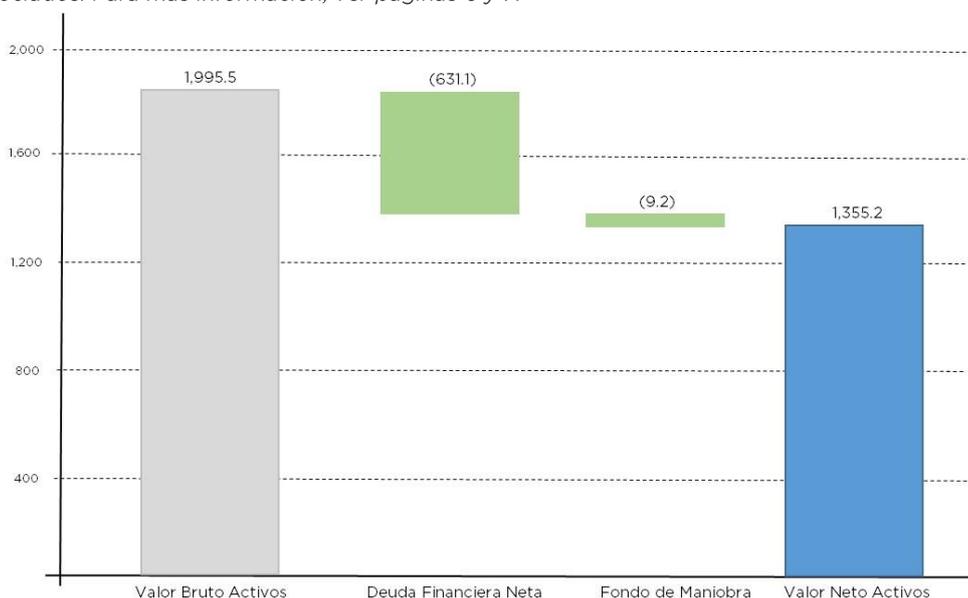
PRINCIPALES MAGNITUDES ECONÓMICO-FINANCIERAS

(€ miles)	30/09/2014
Total Ingresos	27.841
Rentas Brutas	25.873
Rentas Netas	25.000
EBITDA	23.714
Resultado neto del periodo	29.061
Deuda Financiera Bruta	837.630
Deuda Financiera Neta	631.114
Deuda Financiera Neta / Valor Bruto Activos ("GAV")	31,6%
Resultado del periodo por acción (€)	0.22

ESTIMACIÓN ⁽¹⁾ DEL VALOR NETO DE ACTIVOS (SEGÚN EPRA)

(€ miles)	30/09/2014
Valor bruto de cartera de activos ("GAV")	1.995.506
Deuda Financiera Bruta	(837.630)
Tesorería e Inversiones Financieras a corto plazo	206.516
Deuda Financiera Neta	(631.114)
Fondo de Maniobra	(9.172)
Valor neto de cartera de activos según EPRA ("EPRA NAV")	1.355.220
Número de acciones	129.212.001
Valor neto de cartera de activos según EPRA por acción (€)	10.49

(1) Estimación realizada por la Sociedad. El valor bruto de los activos de Tree Inversiones Inmobiliarias ha sido obtenido a partir de la valoración realizada por Savills a 31 de diciembre de 2013, ajustada por las ventas individuales de activos realizados durante el ejercicio 2014. El resto de activos han sido valorados a su precio de adquisición, incluyendo los costes de transacción asociados. Para más información, ver páginas 6 y 7.



2. CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA DEL PERIODO TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2014

(Miles de Euros)

	ACUMULADO Hasta 30/09/2014
Rentas Brutas	25.873
Tree Inversiones Inmobiliarias	22.129
MERLIN Retail	3.118
MERLIN Oficinas	428
MERLIN Logística	198
Repercusión gastos de explotación de activos	1.968
Total Ingresos de explotación	27.841
Gastos de explotación de activos	(2.841)
Gastos de Personal	(706)
Gastos Generales	(580)
Total Gastos de explotación	(4.127)
EBITDA	23.714
Amortizaciones	(15)
EBIT	23.699
Resultado Financiero Neto	(7.803)
Revalorización neta de inversiones inmobiliarias	13.186
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	29.082
Impuestos sobre beneficios	(21)
RESULTADO DEL PERIODO	29.061

Nota a la Cuenta de Resultados

- El resultado de la combinación de negocio de Tree Inversiones inmobiliarias, SOCIMI, SA, asciende a 13.186 miles de euros, incluidos en el apartado "Revalorización neta de inversiones inmobiliarias" de la "Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada". El resultado ha sido calculado como la diferencia entre el precio de compra del 100% de los fondos propios de Tree Inversiones Inmobiliarias (€ 739.484 miles) y el valor en libros de los fondos propios de Tree Inversiones Inmobiliarias a fecha de adquisición, ajustado por el valor razonable de los activos inmobiliarios adquiridos neto de su impacto fiscal (€ 752.670 miles).

3. BALANCE CONSOLIDADO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2014

(Miles de Euros)

ACTIVO	30/09/2014	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30/09/2014
ACTIVO NO CORRIENTE	2.022.761	PATRIMONIO NETO	1.288.257
Inmovilizado intangible	155	Capital	129.212
Inmovilizado material	772	Prima de emisión	1.162.368
Inversiones inmobiliarias	1.774.760	Reservas	(30.740)
Inversiones financieras a largo plazo	236.051	Otras aportaciones de socios	540
Activos por impuesto diferido	11.023	Beneficios Consolidados del ejercicio	29.061
		Ajustes por cambios de valor	(2.184)
		PASIVO NO CORRIENTE	901.071
		Provisiones a largo plazo	476
		Deudas a largo plazo	881.959
		Pasivos por impuesto diferido	18.636
ACTIVO CORRIENTE	208.946	PASIVO CORRIENTE	42.379
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.051	Pasivos vinculados con activos no corrientes	554
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	364	Deudas a corto plazo	33.725
Inversiones financieras a corto plazo	126.587	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	8.100
Periodificaciones	15		
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	79.929		
TOTAL ACTIVO	2.231.707	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	2.231.707

Notas al Balance Consolidado

- Las partidas de inversiones inmobiliarias incluyen el valor razonable de las inversiones inmobiliarias realizadas hasta 30 de septiembre de 2014. El valor razonable de los activos de Tree Inversiones Inmobiliarias ha sido obtenido a partir de la valoración de la cartera inmobiliaria de Tree, realizada por Savills a 31 de diciembre de 2013, ajustada por las ventas individuales de activos realizadas durante el ejercicio 2014, para un total de € 1.656.491 miles, y restándole el valor razonable del derivado de inflación implícito.
- La partida de inversiones financieras a largo plazo incluye el valor razonable del derivado implícito, por un importe de € 219.985 miles. Se corresponde con el valor razonable del componente de actualización anual de rentas del contrato de arrendamiento con BBVA. Dicho componente ha sido separado y valorado de forma independiente. Para la valoración del derivado implícito la Sociedad ha realizado una estimación de la corriente futura de ingresos del contrato ajustado por el riesgo crediticio de la contraparte.
- El resto de activos adquiridos han sido valorados a su precio de adquisición, incluyendo los costes de transacción asociados al cierre de las operaciones de compraventa, por un importe total de € 338.255 miles. A este importe hay que añadir derechos de propiedad intelectual y mobiliario del hotel adquirido con Marinada, por un importe total de € 760 miles, incluidos en las partidas de inmovilizado intangible y material.
- El desglose del valor razonable de los activos que componen la cartera de MERLIN a 30 de septiembre, es el siguiente:

	(€ miles)
Tree Inversiones Inmobiliarias	
Inversiones inmobiliarias	1.436.505
Inversiones financieras (derivado implícito)	219.985
Subtotal Tree Inversiones Inmobiliarias	1.656.490
Marineda	260.000
Imaginarium	10.750
World Trade Center Almeda Park	46.750
Almussafes	12.150
Costes de transacción asociados a la compra de activos	9.365
Subtotal resto activos	339.015
Total valor razonable de la cartera	1.995.505

- A 30 de septiembre de 2014, el importe de Reservas, que asciende a (30.740) miles de euros, corresponde a los gastos de constitución de la Sociedad y a los costes incurridos en la emisión de acciones de la Sociedad y la admisión a negociación en las Bolsas de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia.
- 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:

	LARGO PLAZO	CORTO PLAZO	TOTAL
Principal dispuesto	804.281	31.102	835.383
Intereses	0	2.247	2.247
Total Deuda Financiera Bruta	804.281	33.349	837.630
Tesorería e Inversiones Financieras a corto plazo			(206.516)
Total Deuda Financiera Neta			631.114
Tesorería e Inversiones Financieras a corto plazo			206.516
Gastos de Formalización	(12.184)		(12.184)
Valor de mercado coberturas de tipo de interés e inflación	70.848		70.848
Fianzas, depósitos y otros pasivos financieros	19.014	376	19.390
Total Deudas	881.959	33.725	915.684

- La partida de Pasivos por impuesto diferido por importe de € 18.636 miles se corresponde con la estimación del impacto fiscal correspondiente a la plusvalía implícita de los activos inmobiliarios de Tree Inversiones Inmobiliarias a su valor razonable.

4. HECHOS SIGNIFICATIVOS DEL PERIODO

4.1. Constitución y salida a Bolsa

MERLIN Properties se constituyó el 25 de marzo de 2014 en España de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital mediante la emisión de 60.000 acciones nominativas de 1 euro de valor nominal. Con fecha 5 de junio de 2014, los socios realizaron una aportación dineraria de 540 miles de euros en concepto de “aportación de socios o propietarios”.

El 22 de mayo de 2014 se solicitó la incorporación de la Sociedad al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación a partir del 1 de enero de 2014.

Con fecha 30 de junio de 2014, la Sociedad salió a Bolsa con la realización de una ampliación de capital por importe de 125.000 miles de euros con una prima de emisión de 1.125.000 miles de euros mediante la creación de 125.000.000 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal, totalmente suscritas y desembolsadas.

Al efecto de atender el ejercicio de la opción de suscripción “Green Shoe”, con fecha 14 de julio de 2014, la Sociedad realizó una segunda ampliación de capital por un importe 4.152 miles de euros con una prima de emisión de 37.368 miles de euros mediante la creación de 4.152.001 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal, totalmente suscritas y desembolsadas.

El capital social de la Sociedad a 30 de septiembre de 2014 está representado por 129.212.001 acciones ordinarias, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, todas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas. La totalidad de las acciones de la Sociedad están admitidas a contratación pública y cotización oficial en las Bolsas de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia.

4.2. Filiales

Durante el presente trimestre, la Sociedad ha realizado la división de su actividad en tres ramas de negocio, con la creación de tres filiales, en función de la tipología de activos que adquiera y gestione:

- MERLIN Retail S.L.U. (en adelante, MERLIN Retail), sociedad 100% filial de MERLIN Properties, dedicada a la adquisición y gestión de centros comerciales.
- MERLIN Oficinas S.L.U. (en adelante, MERLIN Oficinas), sociedad 100% filial de MERLIN Properties, dedicada a la adquisición y gestión de activos terciarios de oficinas.
- MERLIN Logística S.L.U. (en adelante, MERLIN Logística), sociedad 100% filial de MERLIN Properties, dedicada a la adquisición y gestión de activos terciarios logísticos y/o industriales.

Adicionalmente, y dentro de su actividad inversora, detallada más adelante, la Sociedad ha adquirido la totalidad de las acciones de las sociedades Tree Inversiones Inmobiliarias, SOCIMI, S.A., sociedad propietaria de una cartera de 885 activos alquilados a BBVA y Bosque Portfolio Management, S.L., sociedad dedicada a la gestión de la referida cartera.

El perímetro de consolidación del grupo ha quedado como sigue:



4.3. Actividad inversora

Desde la salida a Bolsa de la Sociedad y hasta el cierre del tercer trimestre de 2014, la evolución de la actividad inversora ha sido la siguiente:

4.3.1 Adquisición de Tree Inversiones Inmobiliarias

Con fecha 3 de julio de 2014, la Sociedad adquirió la totalidad de las acciones de la sociedad Tree Inversiones Inmobiliarias, SOCIMI, S.A. por un importe total de € 739.484 miles.

Actualmente, la sociedad Tree Inversiones Inmobiliarias centra su actividad en la explotación y alquiler de 880 sucursales y 5 edificios alquilados a BBVA con contrato a largo plazo, 30 años para las sucursales (25 años pendientes) y 20 para los edificios (15 años pendientes). La cartera de inmuebles cuenta con una superficie bruta arrendable ("S.B.A.") de 374.181 m² y está repartida por todo el territorio nacional, con presencia en 442 municipios y 49 provincias. Más del 60% de la cartera está concentrada en las 5 regiones con la mayor renta per cápita (Madrid, Cataluña, País Vasco, Comunidad Valenciana y Castilla y León).

Las principales características de la cartera adquirida son las siguientes:

TREE INVERSIONES INMOBILIARIAS	
Precio de adquisición activos (€ miles)	1.577.452
Deuda Activos a fecha compraventa (€ miles)	(842.857)
Tesorería generada por venta de activos individuales realizadas en el segundo trimestre de 2014	4.888
Desembolso Fondos Propios (€ miles)	739.483
% Deuda sobre Precio de adquisición activos	53,1%
Renta Bruta desde adquisición hasta 30/09/14	22.129
Renta Bruta anualizada 2014 (€ miles)	88.516
Renta Neta anualizada 2014 (€ miles)	88.516
EPRA Yield Bruto	5,61%
EPRA Topped-up Yield inicial ⁽¹⁾	5,61%
Total S.B.A. (m ²)	374.181
Tasa de ocupación	100%
WAULT por rentas (años) ⁽²⁾	24,7

(1) Calculado como renta bruta menos gastos comunitarios no repercutibles dividido por precio activos

(2) 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 2014 y hasta el primer hito de ruptura de un contrato de alquiler, ponderado por la renta bruta de cada contrato de alquiler

4.3.2 Adquisición del centro comercial Marineda

Con fecha 31 de julio de 2014, la Sociedad adquirió, a través de su filial MERLIN Retail, el centro comercial Marineda y un hotel adyacente al centro por un importe total de € 260.000 miles.

Marineda es el complejo comercial dominante en Galicia, el segundo en España por tamaño. Fue inaugurado en 2011, como parte del complejo comercial y de ocio "Marineda City" que cuenta con más de 500.000 m² construidos y una S.B.A. de aproximadamente 196.000m². El complejo, que recibió 14 millones de visitantes en 2013, dispone de 6.000 plazas de aparcamiento.

El centro comercial Marineda está ubicado a tan solo 6,6 kilómetros del centro de la ciudad de A Coruña, excelentemente comunicado tanto con el centro como con los principales municipios y provincias cercanas. Su área de influencia inmediata abarca una población de casi 2.800.000 personas. El centro, que cuenta con 100.378 m² de S.B.A. y más de 6.500 plazas de aparcamiento, posee una oferta comercial atractiva y equilibrada, basada en operadores internacionales de reconocido prestigio tales como las firmas del Grupo Inditex, Primark, H&M, C&A, Decathlon, Bricor, Media Markt y Worten. Adicionalmente, forman parte del complejo comercial y de ocio Marineda City las tiendas en propiedad de El Corte Inglés e IKEA.

	MARINEDA
Precio de adquisición activos (€ miles)	260.000
Deuda Activos a fecha compraventa (€ miles)	0
Desembolso Fondos Propios (€ miles)	260.000
% Deuda sobre Precio de adquisición activos	0%
Renta Bruta desde adquisición hasta 30/09/14	3.118
Renta Bruta anualizada 2014 (€ miles)	18.460
Renta Neta anualizada 2014 (€ miles)	17.239
EPRA Yield Bruto	7,10%
EPRA Topped-up Yield inicial ⁽¹⁾	6,63%
Total S.B.A. (m ²)	106.276
Tasa de ocupación	91%
WAULT por rentas (años) ⁽²⁾	3,6

(1) Calculado como renta bruta menos gastos comunitarios no repercutibles dividido por precio activos

(2) 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 2014 y hasta el primer hito de ruptura de un contrato de alquiler, ponderado por la renta bruta de cada contrato de alquiler

4.3.3 Adquisición del centro logístico de Imaginarium

Con fecha 5 de agosto de 2014, la Sociedad adquirió, a través de su filial MERLIN Logística, el centro logístico de Imaginarium por un importe total de € 10.750 miles.

El activo está compuesto por 3 edificios (dos para uso logístico y de almacenaje y el tercero para uso de oficinas), alquilados a largo plazo a Imaginarium, uno de los líderes en el sector infantil a nivel mundial, con presencia en 28 países. El activo cuenta, además, con aproximadamente 15.000 m² de edificabilidad no utilizada.

Con una S.B.A. de 20.764 m², la propiedad está ubicada en Zaragoza, en el consolidado recinto logístico conocido como PLAZA, que con una extensión superior a los 13 millones de m², constituye uno de los parques logísticos de mayores dimensiones de España. Su estratégica ubicación y excelentes comunicaciones por carretera, tren y avión, han hecho que PLAZA sea el emplazamiento elegido por conocidas multinacionales como Inditex, DHL, Azkar y Balay.

	IMAGINARIUM
Precio de adquisición activos (€ miles)	10.750
Deuda Activos a fecha compraventa (€ miles)	0
Desembolso Fondos Propios (€ miles)	10.750
% Deuda sobre Precio de adquisición activos	0%
Renta Bruta desde adquisición hasta 30/09/14	161
Renta Bruta anualizada 2014 (€ miles)	1.050
Renta Neta anualizada 2014 (€ miles)	1.050
EPRA Yield Bruto	9,77%
EPRA Topped-up Yield inicial ⁽¹⁾	9,77%
Total S.B.A. (m ²)	20.764
Tasa de ocupación	100%
WAULT por rentas (años) ⁽²⁾	11,9

(1) Calculado como renta bruta menos gastos comunitarios no repercutibles dividido por precio activos

(2) 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 2014 y hasta el primer hito de ruptura de un contrato de alquiler, ponderado por la renta bruta de cada contrato de alquiler

4.3.4 Adquisición de edificio de oficinas en World Trade Center Almeda Park

Con fecha 13 de agosto de 2014, la Sociedad adquirió, a través de su filial MERLIN oficinas, un edificio de oficinas ubicado en el parque empresarial World Trade Center Almeda Park por un importe de € 46.750 miles.

Se trata de un edificio de oficinas de clase A, moderno y eficiente, con una S.B.A de 14.535 m², distribuidos en planta baja y cuatro alturas. Dispone además de 213 plazas de aparcamiento y más de 1.000 m² de almacén y. El inmueble se encuentra completamente arrendado a las multinacionales Axa Seguros, Sharp Electronics y Eclipse Support, con contratos de larga duración.

La propiedad está ubicada en Cornellá de Llobregat (Barcelona), y forma parte del consolidado parque empresarial WTCAP, compuesto por 7 edificios de oficinas y con una superficie total de aproximadamente 90.000 m². Su estratégica ubicación, a tan solo 15 minutos del centro de Barcelona y 10 minutos del aeropuerto El Prat, así como las excelentes conexiones (Ronda Litoral, Ronda de Dalt y A-2), han hecho que el parque empresarial sea el emplazamiento elegido por multinacionales de prestigio como Colt Telecom, Revlon, Alstom, Panasonic y Schweppes.

WORLD TRADE CENTER ALMEDA PARK

Precio de adquisición activos (€ miles)	46.750
Deuda Activos a fecha compraventa (€ miles)	0
Desembolso Fondos Propios (€ miles)	46.750
% Deuda sobre Precio de adquisición activos	0%
Renta Bruta desde adquisición hasta 30/09/14	428
Renta Bruta anualizada 2014 (€ miles)	3.481
Renta Neta anualizada 2014 (€ miles)	3.462
EPRA Yield Bruto	7,45%
EPRA Topped-up Yield inicial ⁽¹⁾	7,41%
Total S.B.A. (m ²)	14.535
Tasa de ocupación	100%
WAULT por rentas (años) ⁽²⁾	8,0

(1) Calculado como renta bruta menos gastos comunitarios no repercutibles dividido por precio activos

(2) 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 2014 y hasta el primer hito de ruptura de un contrato de alquiler, ponderado por la renta bruta de cada contrato de alquiler

4.3.5 Adquisición de nave logística en Almussafes

Con fecha 30 de septiembre de 2014, la Sociedad adquirió, a través de su filial MERLIN Logística, una nave logística ubicada en Almussafes por un importe total de € 12.150 miles.

El activo fue construido en 2008 con los máximos estándares de uso logístico. Cuenta con una superficie bruta arrendable de 26.613 m² y está 100% alquilado a compañías de primer nivel como Ford, Johnson Controls y Truck & Wheel. Está ubicado en el municipio de Almussafes (22 kms. de Valencia), y está excelentemente comunicado con conexiones a AP-7, A-7 y V-31, en la conocida área industrial de Sollana, que se ha desarrollado con éxito alrededor de la principal fábrica de Ford en España para acomodar a destacados operadores de la industria auxiliar del automóvil.

	ALMUSSAFES
Precio de adquisición activos (€ miles)	12.150
Deuda Activos a fecha compraventa (€ miles)	0
Desembolso Fondos Propios (€ miles)	12.150
% Deuda sobre Precio de adquisición activos	0%
Renta Bruta desde adquisición hasta 30/09/14	37
Renta Bruta anualizada 2014 (€ miles)	1.118
Renta Neta anualizada 2014 (€ miles)	1.093
EPRA Yield Bruto	9,21%
EPRA Topped-up Yield inicial ⁽¹⁾	9,00%
Total S.B.A. (m ²)	26.613
Tasa de ocupación	100%
WAULT por rentas (años) ⁽²⁾	2,7

(1) Calculado como renta bruta menos gastos comunitarios no repercutibles dividido por precio activos

(2) 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 2014 y hasta el primer hito de ruptura de un contrato de alquiler, ponderado por la renta bruta de cada contrato de alquiler

4.4. Hechos posteriores a 30 de septiembre

4.4.1 Adquisición de cartera de 5 edificios de oficinas en A-1 Madrid

Con fecha 2 de octubre de 2014, la Sociedad adquirió, a través de su filial MERLIN Oficinas, una cartera de 5 edificios de oficinas ubicados en Madrid por un importe de € 130.000 miles.

La cartera cuenta con una SBA total de 34.175 m² y está formada por cinco edificios de oficinas: un inmueble con una SBA total de 10.856 m² y 281 plazas de aparcamiento, alquilado íntegramente a Vestas; un complejo de tres edificios de oficinas con una SBA total de 17.139 m² y 392 plazas de aparcamiento, alquilado a Philips y Neoris; y un edificio disponible para arrendamiento con una SBA total de 6.180 m² y 98 plazas de aparcamiento.

Todos los inmuebles han sido construidos con los más altos estándares de calidad y gozan de alta visibilidad desde la autovía A1, muy cercana a Plaza de Castilla.

4.4.2 Financiación de cartera de 5 edificios de oficinas en A-1 Madrid

Con fecha 7 de octubre de 2014, MERLIN Oficinas obtuvo un préstamo a 7 años por importe de € 70.000 miles, con garantía hipotecaria sobre los 5 edificios de oficinas.

OFICINAS A-1 MADRID	
Precio de adquisición activos (€ miles)	130.000
Deuda Activos a 7 octubre (€ miles)	70.000
Desembolso Fondos Propios (€ miles)	60.000
% Deuda sobre Precio de adquisición activos	53.8%
Renta Bruta anualizada 2014 (€ miles)	9.800
Renta Neta anualizada 2014 (€ miles)	9.215
EPRA Yield Bruto	7,54%
EPRA Topped-up Yield inicial ⁽¹⁾	7,09%
Total S.B.A. (m ²)	34.175
Tasa de ocupación	76,4%
WAULT por rentas (años) ⁽²⁾	2,8

(1) Calculado como renta bruta menos gastos comunitarios no repercutibles dividido por precio activos

(2) 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 2014 y hasta el primer hito de ruptura de un contrato de alquiler, ponderado por la renta bruta de cada contrato de alquiler

5. EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO

5.1 Cartera de Activos

La Sociedad ha sido muy activa durante el presente trimestre en la composición de una cartera de activos, habiendo realizado 5 inversiones por un importe total de € 1.916.467 miles, de los cuales € 1.907.102 miles se corresponden con el precio de adquisición de los activos y € 9.365 miles con los costes de transacción.

Las adquisiciones han supuesto el desembolso de € 1.078.498 miles de fondos propios de MERLIN Properties, que representan un 83,5% del capital captado en la salida a Bolsa (incluyendo el ejercicio parcial del “green-shoe”), y los restantes € 837.969 miles se corresponden con deuda bancaria existente en Tree Inversiones Inmobiliarias (oficinas BBVA).

Con posterioridad al cierre del presente trimestre, la Sociedad ha realizado una nueva adquisición de oficinas por importe de € 130.000 miles, por lo que el importe invertido asciende a un total de € 2.046.467 miles, de los cuales € 1.208.498 miles han sido desembolsados con fondos propios de MERLIN Properties, representando un 93,5% del capital captado en la salida a Bolsa. Los principales datos de la cartera patrimonial de la Sociedad son los siguientes:

	30/09/2014	Adquisición 02/10/2014	Tras adquisición
Valor Razonable Activos (€ miles)	1.995.505	130.000	2.125.505
Precio de adquisición activos (€ miles)	1.907.102	130.000	2.037.102
Renta Bruta anualizada 2014 (€ miles)	112.627	9.800	122.427
Renta Neta anualizada 2014 (€ miles)	111.361	9.215	120.576
EPRA Yield Bruto	5,91%	7,54%	6,01%
EPRA Topped-up Yield inicial ⁽¹⁾	5,84%	7,09%	5,92%
Total S.B.A. (m ²)	542.369	34.175	576.544
Tasa de ocupación	98,2%	76,4%	96,9%
WAULT por rentas (años) ⁽²⁾	20,8	2,8	19,6

(1) *Calculado como renta bruta menos gastos comunitarios no repercutibles dividido por precio activos*

(2) *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 2014 y hasta el primer hito de ruptura de un contrato de alquiler, ponderado por la renta bruta de cada contrato de alquiler*

5.2 Estructura Financiera

A 30 de septiembre de 2014, MERLIN Properties tiene una deuda bruta (antes de intereses devengados) de € 835.383 miles, frente a los € 842.857 miles, existentes tras la adquisición de Tree Inversiones Inmobiliarias, por la que la reducción en el trimestre ha sido de € 7.474 miles.

A continuación se presenta el cuadro resumen de la deuda financiera a 30 de septiembre de 2014:

	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Principal dispuesto	804.281	31.102	835.383
Intereses	0	2.247	2.247
Deuda Financiera Bruta	804.281	33.349	837.630
Tesorería e Inversiones Financieras a corto plazo			206.516
Deuda Financiera Neta			631.114
Deuda Neta / Valor bruto Activos			31,6%