

---

# ESTADOS FINANCIEROS SEMESTRALES

correspondientes al  
periodo terminado  
el 30 de junio  
de 2015

---



**MERLIN**

PROPERTIES



## ÍNDICE

---

1. Aspectos clave	5
2. Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada	11
3. Balance de situación consolidado	13
4. Valoración y magnitudes EPRA	18
5. Adquisiciones y alquileres	22
6. Evolución bursátil	31
7. Hechos posteriores	32



**MERLIN**  
PROPERTIES



# 1. ASPECTOS CLAVE

## 1. Estructura de capital

Con fecha 11 de mayo de 2015, ha tenido lugar una ampliación de capital de MERLIN Properties Socimi, S.A. (en adelante, "MERLIN", "MERLIN Properties" o la "Sociedad"), por importe de 613.756 miles de euros.

## 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"). Durante el primer semestre, dentro de los términos del referido acuerdo, MERLIN ha tomado una participación del 25% en Testa, a través de la suscripción de una ampliación de capital, por importe de € 430.839 miles de euros. A 30 de junio de 2015, dicha participación se ha contabilizado por el método de la participación en el consolidado por el coste de adquisición menos un dividendo percibido por importe de € 5.774 miles.

MERLIN ha adquirido dos edificios de oficinas, dos naves logísticas y un suelo por un importe agregado de € 101.605 miles, de los cuales € 99.997 miles se corresponden con el precio de adquisición de los activos y € 1.608 miles con los costes de transacción.

Las adquisiciones del 25% de Testa y los cinco activos han supuesto un desembolso de € 503.504 miles de fondos propios de MERLIN Properties, correspondiendo los restantes € 28.940 miles a la deuda bancaria existente en dos de los activos adquiridos, préstamos en los cuales se ha subrogado MERLIN Properties.

Adicionalmente, MERLIN ha suscrito un contrato de compraventa futura para la construcción de tres naves logísticas en Cabanillas, habiendo pagado el 25% del precio a la firma (€ 11.571 miles) y se ha firmado un contrato de arras para la adquisición de 33 supermercados alquilados a Caprabo, por un importe de € 9.100 miles incluyendo costes de transacción (equivalente al 10% del precio).

## 3. Cartera patrimonial

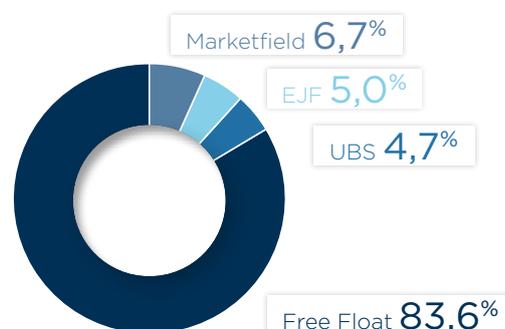
Tras las recientes adquisiciones, y excluyendo Testa, MERLIN Properties cuenta con una cartera patrimonial compuesta por 906 activos, con una superficie bruta arrendable ("S.B.A.") de 758.851 m<sup>2</sup>. El precio de adquisición (incluyendo costes de transacción) es de € 2.229.454 miles. El valor bruto de los activos inmobiliarios, según la tasación realizada por Savills a 30 de junio de 2015, ("Gross Asset Value" o "GAV") asciende a € 2.415.537 miles (€ 2.413.706 miles excluyendo el suelo). Sumando a dicho valor las inversiones contabilizadas por participación (Testa y una sociedad en Portugal, € 425.115 miles) y el inmovilizado en curso y arras (€ 20.671 miles), se alcanza un GAV total de € 2.861.323 miles. El valor neto de los activos, según recomendaciones EPRA ("EPRA NAV") asciende a € 2.061.947 miles (€ 10,64 por acción).

## 4. Resultados

En el primer semestre del ejercicio, la Sociedad ha registrado ingresos de € 67.036 miles, un EBITDA de € 57.295 miles, un EBITDA recurrente de € 55.355 miles (€ 0,29 por acción), un FFO recurrente de € 42.414 miles (€ 0,22 por acción), un FFO de € 41.198 miles (€ 0,21 por acción) y un resultado consolidado neto de € 119.582 miles (€ 0,62 por acción).

**DATOS CLAVE ESTRUCTURA DE CAPITAL**

Nº Acciones ordinarias	193.818.000
Nº Acciones ponderado	148.486.719
Total Fondos Propios	2.027.090
GAV	2.861.323
Deuda Neta	791.602
Deuda Neta / Deuda Neta + Fondos Propios	28,1%
Deuda Neta / GAV	27,7%


**VALORACIÓN DE LA CARTERA DE ACTIVOS**

(€ miles)	30/06/2015
GAV cartera de activos comerciales <sup>(1)</sup>	2.413.706
Valor bruto suelo	1.831
Inversiones por método participación	425.115
Inmovilizado en curso y anticipos	20.671
<b>Total Valor Bruto Activos</b>	<b>2.861.323</b>
Deuda Financiera Bruta	(1.191.782)
Tesorería e Inversiones Financieras a corto plazo	400.180
Deuda Financiera Neta	(791.602)
Fondo de Maniobra	(7.774)
<b>EPRA NAV</b>	<b>2.061.945</b>
Número de acciones ordinarias	193.818.000
Número de acciones ponderadas	148.486.718
<b>EPRA NAV por acción ordinaria (€)</b>	<b>10,64</b>
<b>Cotización 30/06/2015</b>	<b>9,65</b>
<b>Prima / (Descuento) Cotización - EPRA NAV</b>	<b>(10,3%)</b>

<sup>(1)</sup> Según tasación realizada por Savills a 30 de junio de 2015

**DATOS CLAVE CARTERA DE ACTIVOS COMERCIALES**

	<b>30/06/2015</b>
Valor bruto activos <sup>(1)</sup> (€ miles)	2.413.706
Coste adquisición activos (€ miles)	2.227.602
Renta bruta anualizada 2015 <sup>(2)</sup> (€ miles)	134.581
Renta neta anualizada 2015 <sup>(3)</sup> (€ miles)	130.228
EPRA yield bruto <sup>(4)</sup>	5,58%
EPRA topped-up yield inicial <sup>(5)</sup>	5,40%
Total S.B.A. (m <sup>2</sup> )	758.851
Tasa de ocupación de la cartera	95,8%
WAULT por rentas (años) <sup>(6)</sup>	16,8

<sup>(1)</sup> Según tasación realizada por Savills a 30 de junio de 2015 excluyendo el valor otorgado al suelo de Zaragoza

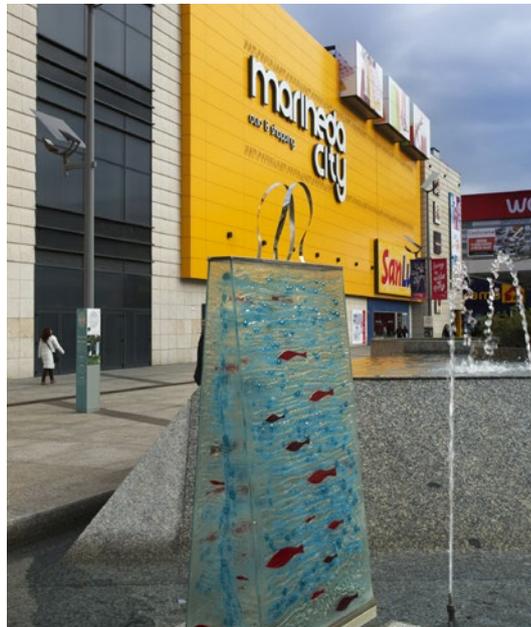
<sup>(2)</sup> La renta bruta anualizada se ha calculado como la renta mensual bruta pasante a 30 de junio multiplicada por 12

<sup>(3)</sup> La renta neta anualizada se ha calculado como la renta mensual neta pasante a 30 de junio multiplicada por 12

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

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

<sup>(6)</sup> Periodo medio de vigencia de contratos de alquiler, calculado como número de años de vigencia de los contratos de alquiler, desde 30 de junio de 2015 y hasta el primer hito de ruptura de un contrato de alquiler, ponderado por la renta bruta de cada contrato de alquiler

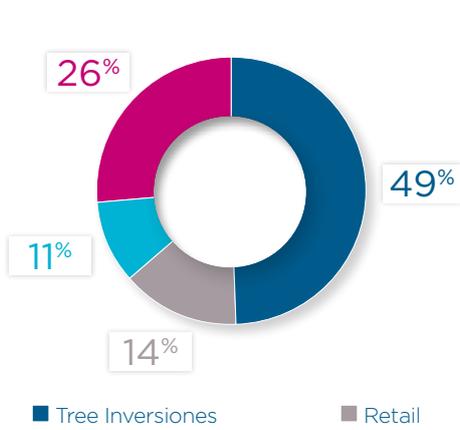


UBICACIÓN ACTIVOS DE LA CARTERA

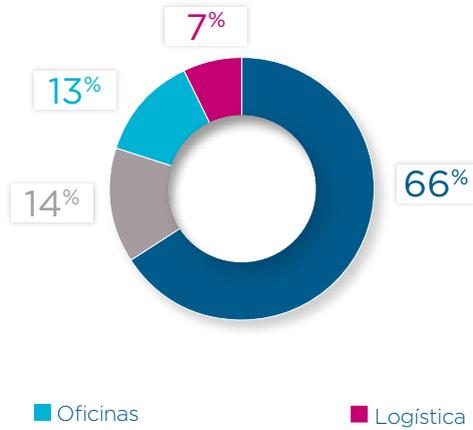


+ Retail/sucursales    
 ● Centro comercial    
 ● Oficinas    
 ● Logística

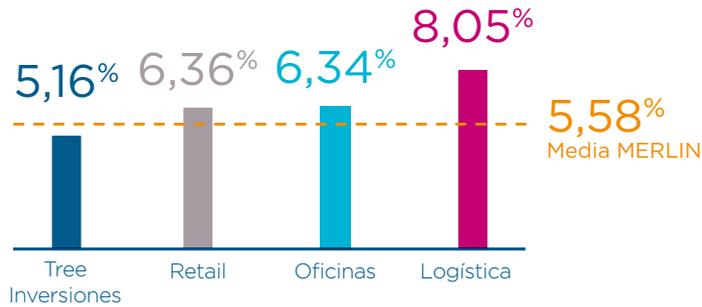
S.B.A. POR TIPO DE ACTIVO



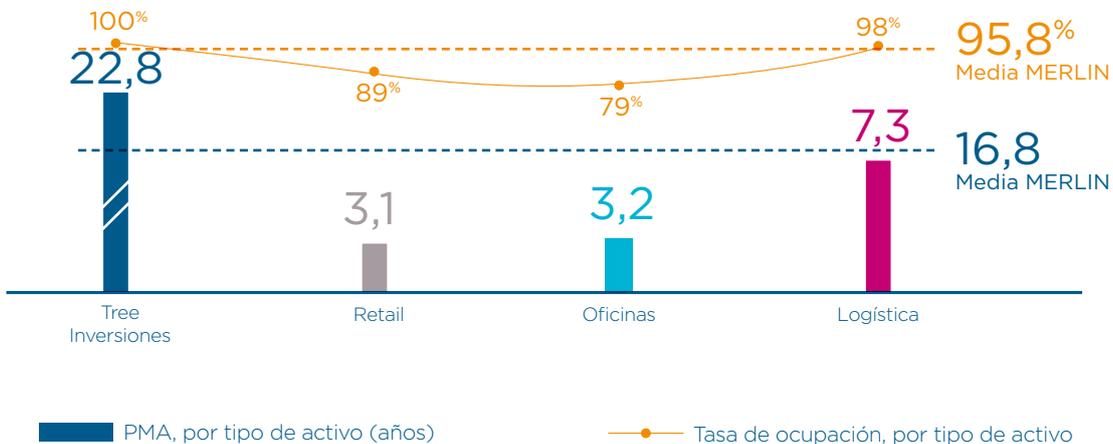
RENTAS BRUTAS ANUALIZADAS POR TIPO DE ACTIVO



YIELD BRUTO POR TIPO DE ACTIVO



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



**PRINCIPALES MAGNITUDES ECONÓMICO-FINANCIERAS CONSOLIDADAS (IFRS)**

(€ miles)	30/06/2015	
Rentas brutas	65.444	
Rentas netas antes de bonificaciones e incobrables	63.886	
Rentas netas después de bonificaciones e incobrables	63.113	
Gastos de personal	(5.063)	
Otros gastos de explotación	(2.696)	<b>Por acción</b>
<b>EBITDA recurrente <sup>(1)</sup></b>	<b>55.355</b>	<b>0,29</b>
EPRA resultado neto del ejercicio	44.802	0,23
<b>FFO recurrente <sup>(2)</sup></b>	<b>42.414</b>	<b>0,22</b>
FFO <sup>(3)</sup>	41.198	0,21
<b>Resultado neto del periodo</b>	<b>119.582</b>	<b>0,62</b>

<sup>(1)</sup> El EBITDA recurrente se ha calculado como el EBITDA (€ 57.295 miles) menos otros ingresos de explotación (€ 1.939 miles)

<sup>(2)</sup> Funds from Operations recurrente. Representa los fondos recurrentes generados por el negocio después de gastos del negocio y después de ingresos y gastos financieros. El FFO recurrente excluye los otros ingresos de explotación (€ 1.939 miles) y los costes no recurrentes asociados a la adquisición de sociedades y financiaciones (€ 1.216 miles)

<sup>(3)</sup> Se calcula restando del FFO recurrente los costes asociados a la adquisición de sociedades y financiaciones



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

(€ miles)	ACUMULADO hasta 30/06/2015
<b>Rentas Brutas</b>	<b>65.444</b>
Tree Inversiones Inmobiliarias	44.531
Retail	9.205
Oficinas	8.078
Logística	3.630
<b>Otros ingresos de explotación</b>	<b>1.939</b>
<b>Total Ingresos de explotación</b>	<b>67.383</b>
Bonificaciones y dudoso cobro	(772)
<b>Total Gastos de explotación</b>	<b>(9.316)</b>
Gastos de explotación de activos no repercutibles a arrendatarios	(1.558)
Gastos de Personal	(5.063)
Gastos Generales	(2.695)
<b>EBITDA</b>	<b>57.295</b>
Amortizaciones y resultado enajenación inmovilizado	(51)
Resultado enajenación inmovilizado	12
Exceso de Provisiones	476
Diferencia negativa en combinación de negocios	(42)
<b>EBIT</b>	<b>57.690</b>
Resultado Financiero Neto	(14.134)
Revalorización neta de inversiones inmobiliarias	94.954
Variación valor razonable instrumentos financieros	(12.836)
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>125.674</b>
Impuestos sobre beneficios	(6.092)
<b>RESULTADO DEL PERIODO</b>	<b>119.582</b>

## 2.1 Notas a la Cuenta de Resultados

El importe de rentas brutas (€ 65.444 miles) menos los gastos de explotación de activos no repercutibles a arrendatarios (€ 1.558) equivale a una rentas netas antes de bonificaciones e incobrables de € 63.886 miles. Restando el importe de bonificaciones y dudoso cobro (€ 772 miles) se obtienen unas rentas netas después de incentivos y dudoso cobro de € 63.114 miles.

Otros ingresos de explotación incluye penalizaciones a arrendatarios por cancelaciones anticipadas de contratos de alquiler.

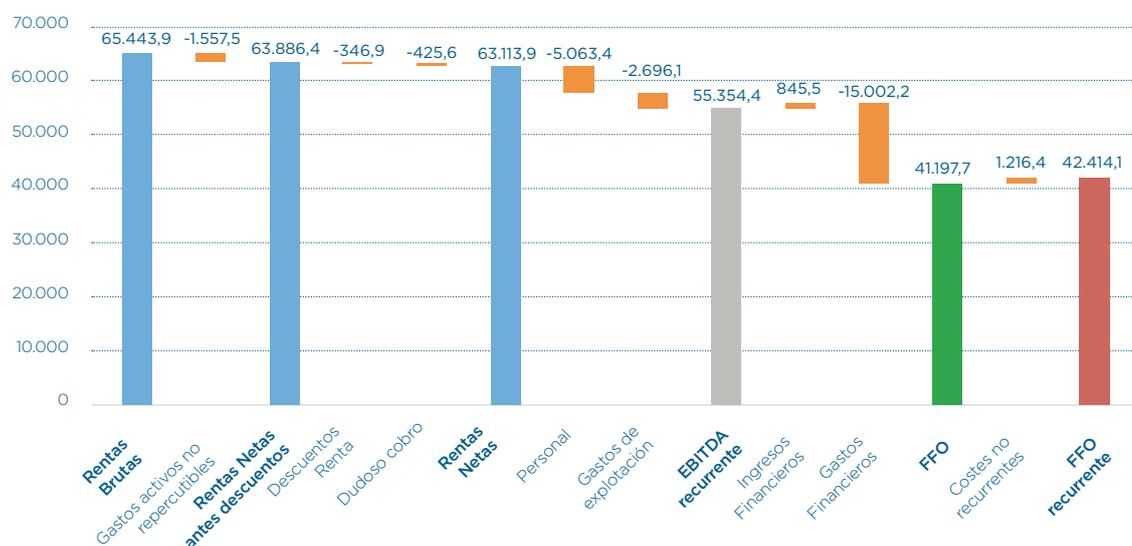
El importe total de costes operativos de la Sociedad en el presente semestre es de € 9.316 miles, de los cuales € 3.133 miles están excluidos del límite de costes de estructura, correspondiéndose € 1.558 miles a gastos de explotación de activos no repercutibles a arrendatarios y € 1.575 miles fundamentalmente a costes asociados a la adquisición de sociedades y financiación de activos. Del importe de costes incluidos dentro del límite de costes de estructura anuales, esto es, € 6.184 miles, € 5.063 miles se corresponden con costes de personal y € 1.121 miles con costes operativos de la Sociedad. Los costes de personal incluyen una estimación del componente de remuneración variable.

La diferencia negativa en combinación de negocios se corresponde con la diferencia entre el precio de compra del 100% de los fondos propios de MPVCI (sociedad portuguesa tenedora del activo de oficinas en Lisboa) y de MERLIN Logística II, S.L.U., sociedad tenedora del activo logístico denominado Madrid-Meco, y el valor en libros de los fondos propios de cada sociedad a fecha de adquisición, ajustado por el valor razonable de los activos inmobiliarios adquiridos neto de su impacto fiscal.

El impuesto sobre beneficios se corresponde 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.

## 2.2 Reconciliación Rentas brutas - FFO

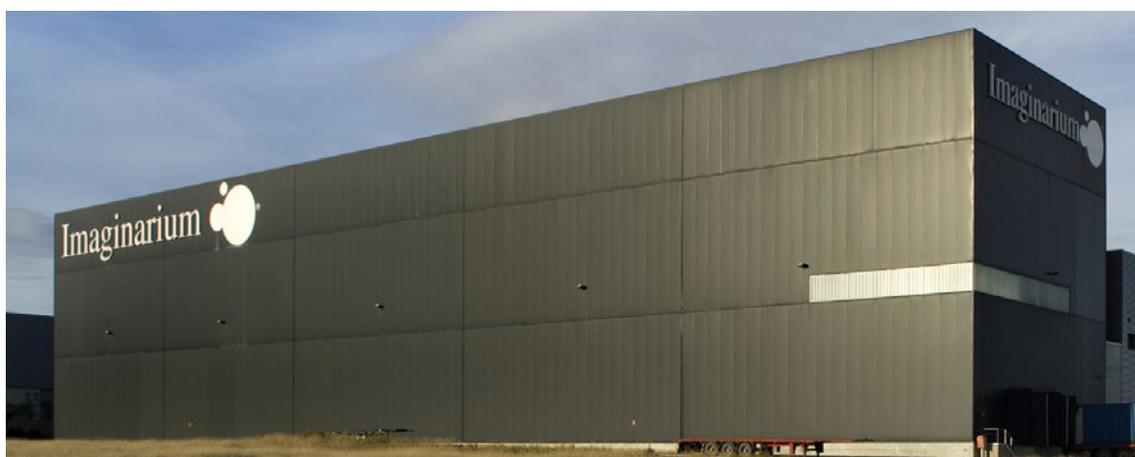
La reconciliación entre las rentas brutas del periodo y el FFO se muestra a continuación:



### 3.

# BALANCE CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2015 (IFRS)

(€ miles)	ACTIVO	30-06-2015	31-12-2014
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
	Activos intangibles	137	149
	Inmovilizaciones materiales	961	894
	Inversiones inmobiliarias	2.187.001	1.969.934
	Inversiones contabilizadas por el método de la participación	425.065	-
	Inversiones financieras no corrientes	268.060	281.192
	Derivado implícito inflación	249.206	261.689
	Otros activos financieros	18.854	19.503
	Activos por impuesto diferido	7.347	9.369
	<b>Total activo no corriente</b>	<b>2.888.571</b>	<b>2.261.538</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
	Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	5.439	3.340
	Otros activos financieros corrientes	56.944	125.791
	Otros activos corrientes	76	122
	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	343.236	26.050
	<b>Total activo corriente</b>	<b>405.695</b>	<b>155.303</b>
	<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>3.294.266</b>	<b>2.416.841</b>



PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30-06-2015	31-12-2014
<b>(€ miles)</b>		
<b>PATRIMONIO NETO</b>		
Capital suscrito	193.818	129.212
Prima de emisión	1.711.519	1.162.368
Reservas	1.631	(30.475)
Otras aportaciones de socios	540	540
Ajustes por cambios de valor	14.833	(2.636)
Beneficios del ejercicio	119.582	49.670
<b>Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante</b>	<b>2.041.923</b>	<b>1.308.679</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		
Deudas a largo plazo con entidades de crédito	1.177.102	1.027.342
Otros pasivos financieros	22.128	21.498
Pasivos por impuesto diferido	22.626	24.432
Provisiones	841	476
Periodificaciones a largo plazo	125	-
<b>Total pasivo no corriente</b>	<b>1.222.822</b>	<b>1.073.748</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
Deudas a corto plazo con entidades de crédito	14.750	10.809
Otros pasivos financieros corrientes	-	190
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	12.916	23.302
Pasivos por impuestos sobre ganancias corrientes	292	75
Otros pasivos corrientes	1.563	38
<b>Total pasivo corriente</b>	<b>29.521</b>	<b>34.414</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>3.294.266</b>	<b>2.416.841</b>

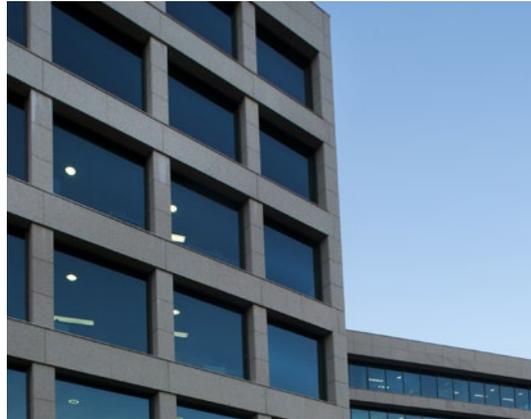


### 3.1 Notas al Balance Consolidado

El valor razonable de la cartera de activos inmobiliarios se corresponde a los obtenidos en la valoración de Savills de 30 de junio de 2015, excepto los activos no incluidos en el perímetro de valoración: (i) la participación del 25% en Testa, que ha sido valorada a coste de adquisición (menos el dividendo recibido de Testa), y (ii) dos activos para los que se ha entregado arras (Caprabo) o una parte del precio (Cabanillas), que han sido valorados a coste. Las partidas de inversiones inmobiliarias incluyen el valor razonable de las inversiones inmobiliarias realizadas hasta 30 de junio de 2015, al cual se deduce 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 € 249.206 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 desglose del valor razonable de los activos que componen la cartera de MERLIN a 30 de junio, es el siguiente:



	(€ miles)
<b>Tree Inversiones Inmobiliarias</b>	
Inversiones inmobiliarias	1.477.589
Inversiones financieras (derivado implícito)	249.206
<b>Subtotal Tree Inversiones Inmobiliarias</b>	<b>1.726.795</b>
Activos Retail en inversiones inmobiliarias	294.971
Activos Oficinas en inversiones inmobiliarias	279.530
Activos Logística en inversiones inmobiliarias	114.241
<b>Subtotal resto activos</b>	<b>688.742</b>
Inmovilizado en curso y anticipos	20.671
Inversiones contabilizadas por método de participación <sup>(1)</sup>	425.114
<b>Total valor razonable de la cartera</b>	<b>2.861.323</b>

<sup>(1)</sup> Incluye € 50 miles de sociedad constituida en Portugal.

Las partidas de deudas a largo plazo y corto plazo incluyen el endeudamiento financiero de la Sociedad y el valor de mercado de los contratos de coberturas de tipo de interés y de inflación correspondientes a la referida deuda, según el siguiente desglose:

	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Principal dispuesto	1.179.222	10.632	1.189.854
Intereses devengados	0	1.928	1.928
<b>Total Deuda Financiera Bruta</b>	<b>1.179.222</b>	<b>12.560</b>	<b>1.191.782</b>
Tesorería e Inversiones Financieras a corto plazo			(400.180)
<b>Total Deuda Financiera Neta</b>			<b>791.602</b>
Tesorería e Inversiones Financieras a corto plazo			400.180
Gastos de Formalización de deudas	(28.305)		(28.305)
Valor de mercado coberturas de tipo de interés e inflación	26.185	2.190	28.375
<b>Total Deudas con entidades de crédito</b>	<b>1.177.102</b>	<b>14.750</b>	<b>1.191.852</b>

La partida de Pasivos por impuesto diferido por importe de € 22.626 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.

## 3.2 Evolución estructura de capital

### 3.2.1 Fondos Propios

Con fecha 11 de mayo de 2015 ha tenido lugar una ampliación de capital por importe de 613.756.990 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 64.605.999 nuevas acciones ordinarias, de un euro de valor nominal cada una de ellas y una prima de emisión de 8,5 euros la acción, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación. Las acciones han sido íntegramente suscritas y desembolsadas. Tras la ampliación de capital, el patrimonio neto de la Sociedad a 30 de junio de 2015 asciende a € 2.041.923 miles.

### 3.2.2 Financiación

Con fecha 19 de febrero de 2015, la Sociedad suscribió, a través de su filial MERLIN Retail, con Allianz Real Estate, un préstamo con garantía hipotecaria sobre el centro comercial Marineda. El préstamo suscrito tiene un principal de € 133.600 miles, un plazo de 10 años, un tipo de interés fijo del 2,66% y repago íntegro de principal a vencimiento del mismo.

Con fecha 13 de marzo de 2015, la Sociedad suscribió, a través de su filial MERLIN Oficinas, con Deutsche Pfandbriefbank, un préstamo con garantía hipotecaria sobre el edificio de oficinas World Trade Center Almeda Park 6. El préstamo suscrito tiene un principal de € 22.845 miles, un plazo de 9 años, un tipo de interés fijo del 2,41% y repago anual del 0,5% del principal y del 95,5% a vencimiento del mismo.

Con fecha 26 de marzo de 2015, la Sociedad suscribió, a través de su filial MERLIN Oficinas, la subrogación y modificación de

condiciones en un préstamo con Caixabank con garantía hipotecaria sobre el edificio de oficinas Alcalá 38-40. El préstamo al que se subrogó MERLIN Oficinas tiene un principal de € 21.000 miles, un plazo de 15 años, un tipo de interés de Euribor 3 meses más un margen de 150 puntos básicos, una carencia de principal durante 4 años y repago íntegro por el método francés durante los 11 años restantes.

Con fecha 17 de abril, la Sociedad, a través de su filial MERLIN Logística II, S.L.U, al adquirir la sociedad propietaria del activo Madrid-Meco, quedó como entidad prestataria de un préstamo con Caixabank con garantía hipotecaria sobre el activo. El préstamo tiene un saldo vivo en la fecha de adquisición de € 7.940 miles y un tipo de interés variable de Euribor 6 meses más un diferencial de 250 puntos básicos.

Con fecha de 21 de junio, la Sociedad suscribió un préstamo puente con por importe de € 500 millones con Morgan Stanley, JP Morgan y Goldman Sachs para la financiación de la adquisición de Testa. A 30 de junio no se había dispuesto importe alguno del préstamo.

Las principales características de la deuda viva son las siguientes:

#### CARACTERÍSTICAS CLAVE DEUDA FINANCIERA BRUTA

(€ miles)	30/06/2015
Saldo vivo	1.189.854
Periodo medio de vencimiento	9,0 años
Coste medio de la deuda hasta 31/12/2017	3,8%
Coste medio de la deuda desde 31/12/2017 hasta vencimiento	2,7%
% de la deuda con cobertura de tipo de interés	95,5%



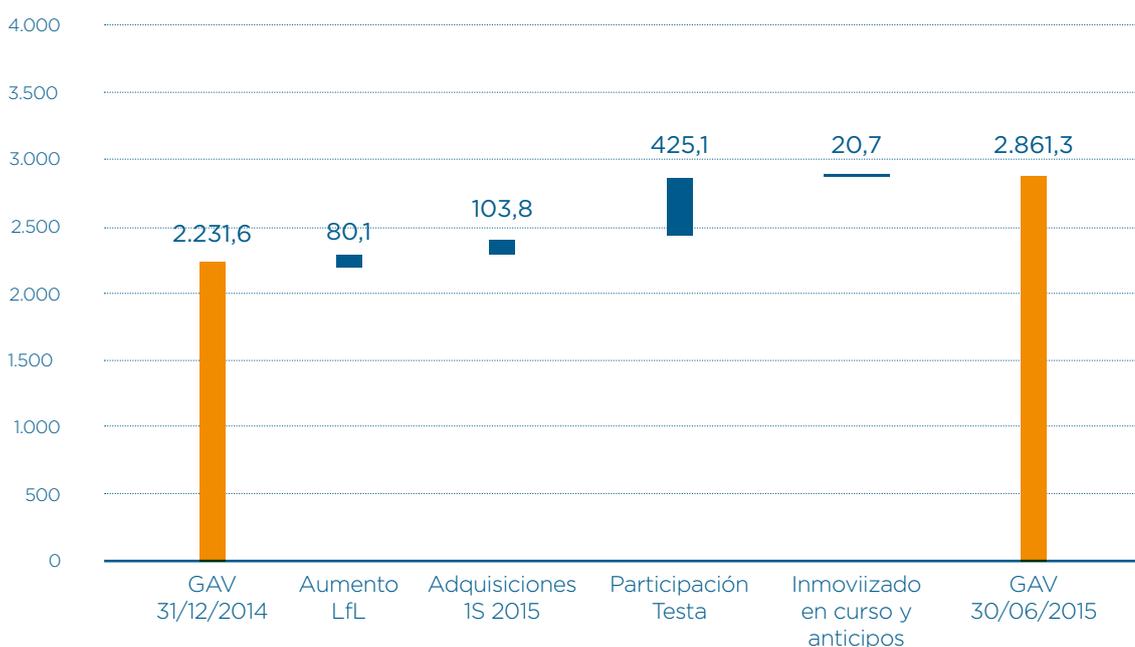
## 4. VALORACIÓN Y MAGNITUDES EPRA

### 4.1 Valoración de la cartera de activos

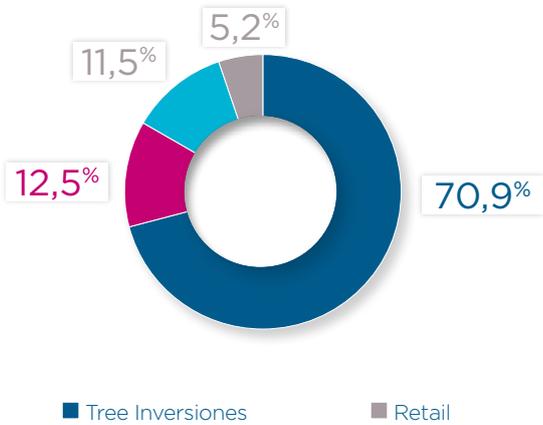
El valor bruto de los activos de MERLIN a cierre del primer semestre de 2015 asciende a € 2.861,3 millones de euros. El incremento de valor de activos like-for-like frente a 31 de diciembre de 2014 es del +3,6%, debido a una reducción del yield medio de la cartera de aproximadamente 20 puntos básicos. El desglose es el siguiente:

- Savills ha valorado todos los activos de la cartera de MERLIN, con excepción de la participación en Testa y el inmovilizado en curso y anticipos, por un importe de € 2.415,5 millones de euros.
- Participación en Testa. Se ha añadido como mayor valor bruto de activos la participación del 25% de Testa, que se ha valorado a su coste de adquisición (€ 430,8 millones) menos el dividendo ordinario de Testa pagado con fecha de 10 de julio de 2015 (€ 5,7 millones).
- Inmovilizado en curso y anticipos. Se ha añadido como mayor valor bruto de activos los activos adquiridos con arras (Caprabo) o cuyo precio de compraventa se ha desembolsado al 25% (Cabanillas), que han sido valorados como "inmovilizado en curso y anticipos" por el importe de la señal y del precio pagado (€ 20,7 millones).

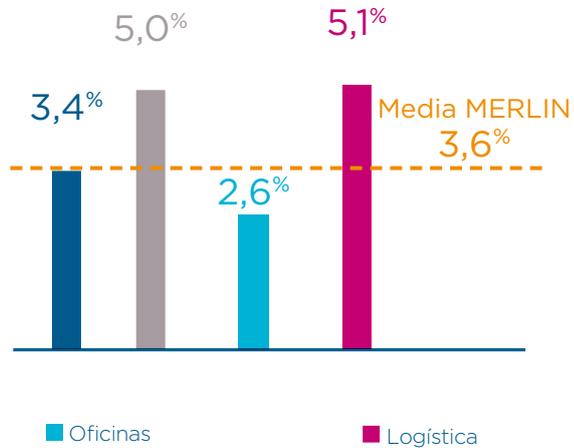
### RECONCILIACIÓN GROSS ASSET VALUE (€ MILLONES)



**DESGLOSE VALORACIÓN POR TIPO DE ACTIVO**



**AUMENTO GAV "LIKE FOR LIKE" POR TIPO DE ACTIVO**

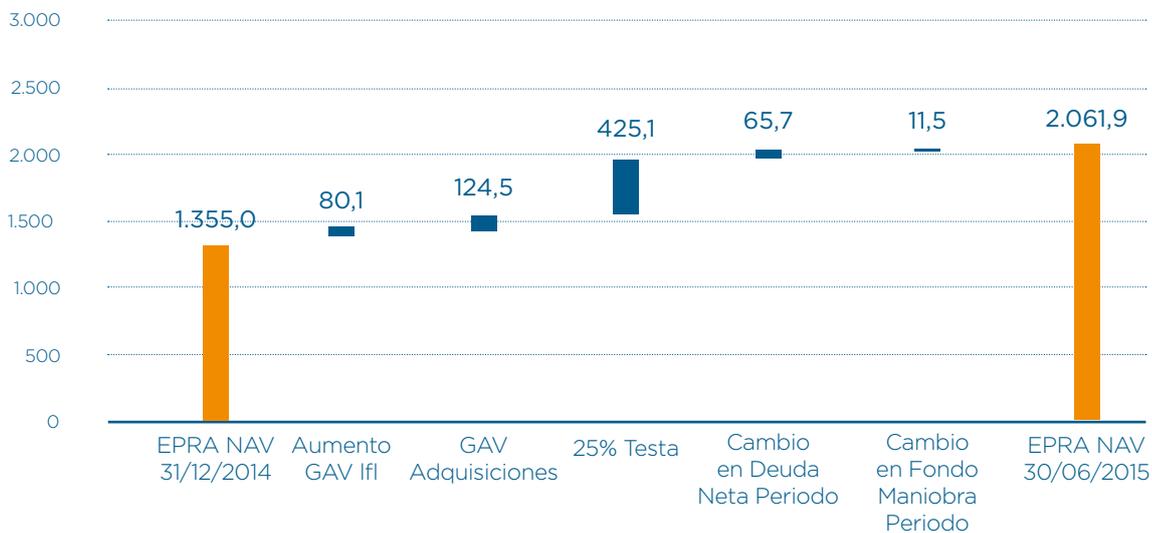


**4.2 EPRA Net Asset Value**

El EPRA NAV a 30 de junio de MERLIN asciende a € 2.061,9 millones de euros, equivalente a € 10,64 por acción (+1,5% con respecto a 31 de diciembre) o € 13,89 por acción media ponderada.

El EPRA NNNNAV a 30 de junio de MERLIN asciende a € 2.018,3 millones de euros, equivalente a € 10,41 por acción (+ 4,6% con respecto a 31 de diciembre) o € 13,59 por acción media ponderada.

**RECONCILIACIÓN NET ASSET VALUE (€ MILLONES)**



**Resumen Magnitudes EPRA**

Magnitud	Definición	30/06/2015		31/12/2014	
		€ Millones	Por acción	€ Millones	Por acción
Resultado neto EPRA (€ miles)	Resultado recurrente de los negocios estratégicos	44,8	0,23	20,4	0,16
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)	2.061,9	10,64	1.354,9	10,49
EPRA NNAV	EPRA NAV ajustado para incluir los valores razonables de mercado de instrumentos financieros, deuda e impuestos diferidos.	2.018,3	10,41	1.286,5	9,96
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	5,40%		5,86%	
EPRA "topped-up" NIY	Ajuste al EPRA Net Initial Yield con respecto al vencimiento del periodos de renta gratuita y otros incentivos al arrendatario	5,46%		5,93%	
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)	4,2%		3,4%	

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

### RECONCILIACIÓN RESULTADO NETO IFRS CON RESULTADO NETO EPRA

(€ miles)	30/06/2015
Resultado Neto consolidado según NIIF	119.582
(i) cambios de valor de inversiones, proyectos de inversión y otros intereses	-94.912
(ii) beneficios o pérdidas de ventas de activos, desarrollo de proyectos de inversión y otros intereses, neto de impacto fiscal	-12
(iii) cambios de valor de instrumentos financieros y costes de cancelación	+12.836
(iv) costes de transacción de adquisición de participaciones financieras / joint ventures	+1.216
(iii) impactos fiscales	+6.092
<b>EPRA resultado neto del periodo</b>	<b>44.802</b>
<b>EPRA resultado neto del periodo por acción (€)</b>	<b>0,23</b>
<b>EPRA resultado neto del periodo por acción ponderada (€)</b>	<b>0,30</b>



## 5. ADQUISICIONES Y ALQUILERES

### 5.1 Adquisiciones

Durante el primer semestre de 2015, la evolución de la actividad inversora ha sido la siguiente:

#### Adquisición de edificio de oficinas Alcalá 38-40

Con fecha 26 de marzo de 2015, la Sociedad adquirió, a través de su filial MERLIN Oficinas, un edificio de oficinas ubicado en la céntrica calle Alcalá de Madrid por un importe total de € 38.128 miles.

El edificio está situado en pleno centro de Madrid, en Alcalá 38-40 en la confluencia entre las conocidas calles Alcalá y Gran Vía, en una zona de gran tránsito comercial y que está experimentando una profunda transformación con el proyecto que se está llevando a cabo en Canalejas, en la antigua sede central del Banco Santander. El edificio cuenta con una S.B.A. de 9.315 m<sup>2</sup>, y está íntegramente arrendado al Ministerio del Interior, hasta 31 de diciembre de 2016.

#### ALCALÁ 38-40

Precio de adquisición activo (€ miles)	38.128
Deuda Activo a fecha compraventa (€ miles)	21.000
Desembolso Fondos Propios (€ miles)	17.128
% Deuda sobre Precio de adquisición activo	55.1%
Renta Bruta anualizada 2015 (€ miles)	1.985
Renta Neta anualizada 2015 (€ miles)	1.901
EPRA Yield Bruto <sup>(1)</sup>	5,21%
EPRA Topped-up Yield inicial <sup>(2)</sup>	4,99%
Total S.B.A. (m <sup>2</sup> )	9.315
Tasa de ocupación	100%
WAULT por rentas (años) <sup>(3)</sup>	1,5

<sup>(1)</sup> Calculado como renta bruta anualizada (renta pasante a 30 de junio multiplicada por 12) dividido por precio de adquisición activo

<sup>(2)</sup> Calculado como renta bruta anualizada (renta pasante a 30 de junio multiplicada por 12) menos gastos comunitarios no repercutibles anualizados, dividido por precio de adquisición activo

<sup>(3)</sup> Periodo medio de vigencia de contratos de alquileres, calculado como número de años de vigencia de los contratos de alquiler, desde 30 de junio 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 nave logística en Madrid-Coslada

Con fecha 27 de marzo de 2015, la Sociedad adquirió, a través de su filial MERLIN Logística, una nave logística ubicada en Coslada por un importe de € 19.807 miles.

El activo está situado en el centro de transportes de Coslada (Madrid), un consolidado parque logístico conocido por sus excelentes comunicaciones con la A-2 y proximidad con el centro de Madrid (18 kms.) y el aeropuerto (7 kms.). El activo cuenta con una S.B.A. de 28.490 m<sup>2</sup> y está alquilado íntegramente a Azkar (filial de Dachser, uno de los operadores logísticos líderes en Europa).



#### MADRID-COSLADA

Precio de adquisición activo (€ miles)	19.807
Deuda Activo a fecha compraventa (€ miles)	0
Desembolso Fondos Propios (€ miles)	19.807
% Deuda sobre Precio de adquisición activo	0%
Renta Bruta anualizada 2015 (€ miles)	1.410
Renta Neta anualizada 2015 (€ miles)	1.410
EPRA Yield Bruto <sup>(1)</sup>	7,12%
EPRA Topped-up Yield inicial <sup>(2)</sup>	7,12%
Total S.B.A. (m <sup>2</sup> )	28.490
Tasa de ocupación	100%
WAULT por rentas (años) <sup>(3)</sup>	4,8

<sup>(1)</sup> Calculado como renta bruta anualizada (renta pasante a 30 de junio multiplicada por 12) dividido por precio de adquisición activo

<sup>(2)</sup> Calculado como renta bruta anualizada (renta pasante a 30 de junio multiplicada por 12) menos gastos comunitarios no repercutibles anualizados, dividido por precio de adquisición activo

<sup>(3)</sup> Periodo medio de vigencia de contratos de alquileres, calculado como número de años de vigencia de los contratos de alquiler, desde 30 de junio 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 nave logística en Madrid-Meco

Con fecha 17 de abril de 2015, la Sociedad adquirió, a través de su filial MERLIN Logística II, S.L.U., una nave logística ubicada en Meco por un importe de € 22.210 miles.

El activo está situado en la consolidada zona industrial de Meco, Madrid, en el corredor A-2, que conecta Madrid con Barcelona y Zaragoza. El activo cuenta con una S.B.A. de 35.285 m<sup>2</sup> y está alquilado íntegramente a Azkar (filial de Dachser, uno de los operadores logísticos líderes en Europa).



### MADRID-MECO

Precio de adquisición activo (€ miles)	22.210
Deuda Activo a fecha adquisición (€ miles)	7.940
Desembolso Fondos Propios (€ miles)	14.270
% Deuda sobre Precio de adquisición activo	35.7%
Renta Bruta anualizada 2015 (€ miles)	1.799
Renta Neta anualizada 2015 (€ miles)	1.791
EPRA Yield Bruto <sup>(1)</sup>	8,05%
EPRA Topped-up Yield inicial <sup>(2)</sup>	8,02%
Total S.B.A. (m <sup>2</sup> )	35.285
Tasa de ocupación	100,0%
WAULT por rentas (años) <sup>(3)</sup>	4,1

<sup>(1)</sup> Calculado como renta bruta anualizada (renta pasante a 30 de junio multiplicada por 12) dividido por precio de adquisición activo

<sup>(2)</sup> Calculado como renta bruta anualizada (renta pasante a 30 de junio multiplicada por 12) menos gastos comunitarios no repercutibles anualizados, dividido por precio de adquisición activo

<sup>(3)</sup> Periodo medio de vigencia de contratos de alquileres, calculado como número de años de vigencia de los contratos de alquiler, desde 30 de junio 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 edificio de oficinas en Lisboa- Expo

Con fecha 5 de junio de 2015, la Sociedad adquirió, a través de su filial MPCVI, un edificio de oficinas de grado A ubicado en la Avenida Dom Joao II, en el Parque de las Naciones (distrito Expo), por un importe total de € 18.000 miles.

El edificio cuenta con una excelente visibilidad dada su privilegiada localización junto a las oficinas centrales de Vodafone, el casino de Lisboa, el centro comercial Vasco da Gama y otros edificios de prestigio. Cuenta con unas comunicaciones de primer nivel, al situarse a menos de 200 metros de unos de los principales centros de transporte intermodal de Lisboa, y a tan solo 5 minutos del aeropuerto de Lisboa y a 10 minutos del centro de la ciudad. El activo, construido en 2007, bajo proyecto de Broadway Malyan, cuenta con una S.B.A. de 6.740 m<sup>2</sup>. Está íntegramente arrendado a Novabase, compañía líder portuguesa del sector IT.



### LISBOA - EXPO

Precio de adquisición activo (€ miles)	18.000
Deuda Activo a fecha compraventa (€ miles)	0
Desembolso Fondos Propios (€ miles)	18.000
% Deuda sobre Precio de adquisición activo	0%
Renta Bruta anualizada 2015 (€ miles)	1.389
Renta Neta anualizada 2015 (€ miles)	1.332
EPRA Yield Bruto <sup>(1)</sup>	7,72%
EPRA Topped-up Yield inicial <sup>(2)</sup>	7,40%
Total S.B.A. (m <sup>2</sup> )	6.740
Tasa de ocupación	100%
WAULT por rentas (años) <sup>(3)</sup>	3,6

<sup>(1)</sup> Calculado como renta bruta anualizada (renta pasante a 30 de junio multiplicada por 12) dividido por precio de adquisición activo

<sup>(2)</sup> Calculado como renta bruta anualizada (renta pasante a 30 de junio multiplicada por 12) menos gastos comunitarios no repercutibles anualizados, dividido por precio de adquisición activo

<sup>(3)</sup> Periodo medio de vigencia de contratos de alquileres, calculado como número de años de vigencia de los contratos de alquiler, desde 30 de junio 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 33 supermercados alquilados a Caprabo

Con fecha 18 de junio de 2015, la Sociedad suscribió un contrato de arras (€ 9.000 miles) para la adquisición en septiembre de 2015 de 33 supermercados arrendados a largo plazo a Caprabo, todos ellos ubicados en Cataluña.

La cartera cuenta con una S.B.A. de 64.252 m<sup>2</sup>, compuesta por 19 supermercados urbanos y 14 "big boxes". Por rentas, el 71% de los supermercados están ubicados en Barcelona y el restante 29% en Tarragona, Lérida y Gerona. Se trata de supermercados muy consolidados en los que Caprabo lleva operando de media desde 1993.



#### CAPRABO

Precio de adquisición activo (€ miles)	96.516
Deuda Activo a fecha compraventa (€ miles)	0
Desembolso Fondos Propios (€ miles)	96.516
% Deuda sobre Precio de adquisición activo	0%
Renta Bruta anualizada 2015 (€ miles)	6.957
Renta Neta anualizada 2015 (€ miles)	6.927
EPRA Yield Bruto <sup>(1)</sup>	7,21%
EPRA Topped-up Yield inicial <sup>(2)</sup>	7,18%
Total S.B.A. (m <sup>2</sup> )	64.252
Tasa de ocupación	100%
WAULT por rentas (años) <sup>(3)</sup>	8,1

<sup>(1)</sup> Calculado como renta bruta anualizada (renta pasante a 30 de junio multiplicada por 12) dividido por precio de adquisición activo

<sup>(2)</sup> Calculado como renta bruta anualizada (renta pasante a 30 de junio multiplicada por 12) menos gastos comunitarios no repercutibles anualizados, dividido por precio de adquisición activo

<sup>(3)</sup> Periodo medio de vigencia de contratos de alquileres, calculado como número de años de vigencia de los contratos de alquiler, desde 15 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 tres naves logísticas en Guadalajara - Cabanillas mediante compraventa futura tras construcción

Con fecha 19 de junio de 2015, MERLIN, a través de su filial MERLIN Logística, firmó un contrato de compra futura de tres naves logísticas ubicadas en Cabanillas (Guadalajara), cuya entrega está prevista para finales de 2016. A la firma del contrato de compraventa futura, MERLIN ha desembolsado € 11.571 miles, correspondientes al 25% del precio total.

Cabanillas del Campo se encuentra en el tercer anillo de Madrid (50 kms.) provincia de Guadalajara, con acceso directo a la A-2 y R-2, en el mayor nudo logístico nacional, el "Corredor de Henares". Los terrenos cuentan con licencia de obras para la construcción de 3 naves logísticas, con una S.B.A. total de 103.519 m<sup>2</sup>. El contrato contempla como fecha de entrega máxima de las naves ya construidas diciembre de 2016.



El precio de adquisición es de € 46,6 millones (€ 11,6 millones ya desembolsados) con una bonificación en precio al vendedor contra alquileres ya firmados a la entrega de las naves por un periodo mínimo de 5 años y una renta mínima de € 3,2 / m<sup>2</sup> / mes.

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

### GUADALAJARA - CABANILLAS

Precio de adquisición activo (€ miles)	46.636
Deuda Activo a fecha compraventa (€ miles)	0
Desembolso Fondos Propios (€ miles)	46.636
% Deuda sobre Precio de adquisición activo	0%
Renta Bruta anualizada (€ miles)	3.896
Renta Neta anualizada (€ miles)	3.679
EPRA Yield Bruto <sup>(1)</sup>	8,36%
EPRA Topped-up Yield <sup>(2)</sup>	7,89%
Total S.B.A. (m <sup>2</sup> )	103.519
Tasa de ocupación (prevista)	100%

<sup>(1)</sup> Calculado como renta bruta anualizada estimada a plena ocupación dividido por precio de adquisición activo

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

### Adquisición de suelo industrial en Zaragoza-Plaza

Con fecha 9 de abril el Grupo adquirió una parcela adyacente a la nave propiedad de la compañía del parque logístico de Zaragoza Plaza, con un coste de adquisición de € 1.852 miles. La parcela cuenta con una superficie de 20.347 de m<sup>2</sup> y una edificabilidad de 24.417 m<sup>2</sup>.

### Testa

Los principales indicadores económicos de Testa durante el semestre se detallan a continuación:



## PRINCIPALES MAGNITUDES ECONÓMICO-FINANCIERAS CONSOLIDADAS (IFRS)

(Miles €)	30/6/15
Total Ingresos <sup>(1)</sup>	79.919
Rentas Brutas <sup>(1)</sup>	78.959
Rentas Netas <sup>(1)</sup>	76.917
EBITDA	68.477
Resultado neto del periodo	34.142
<b>Resultado del periodo por acción (€) <sup>(2)</sup></b>	<b>0,28</b>
	<b>30/6/15</b>
Deuda Financiera Bruta	1.663.349
Deuda Financiera Neta <sup>(3)</sup>	1.465.295
<b>Deuda Financiera Neta/Valor Bruto Activos ("GAV")</b>	<b>45,8%</b>

<sup>(1)</sup> No incluye la refacturación de gastos comunes que a fecha de 30 de junio de 2015 y 2014 ascendían a 12.966 y 13.297 miles de euros respectivamente.

<sup>(2)</sup> Calculado sobre el número medio de acciones del periodo (120.2 millones).

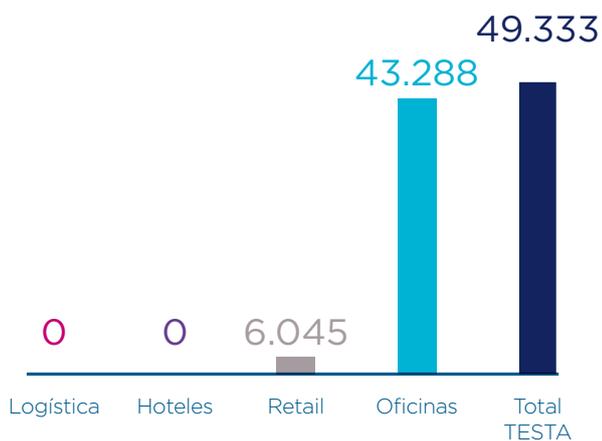
<sup>(3)</sup> Incluye el endeudamiento financiero neto de las sociedades integradas por método de participación.

**ESTIMACIÓN DEL VALOR NETO DE LOS ACTIVOS (SEGÚN EPRA)**

(Miles €)	30/6/15
Valor bruto de cartera de activos ("GAV")	3.202.432
Deuda Financiera Bruta	(1.663.349)
Gastos de formalización de deudas	7.261
Derivados Financieros	(8.708)
Total Deuda Financiera	(1.664.796)
Resto de activos y pasivos	169.822
Valor neto de cartera de activos según EPRA ("EPRA NAV")	1.707.458
Número de acciones	153.967.718
<b>Valor neto de cartera de activos según EPRA por acción (€)</b>	<b>11,09</b>

**ALQUILERES**

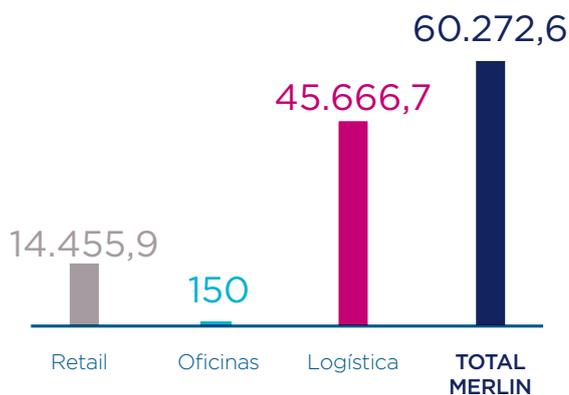
Durante el primer semestre del ejercicio 2015, TESTA ha formalizado contratos de alquiler por 49.333 m<sup>2</sup>, de los cuales 37.927 m<sup>2</sup> corresponden a renovaciones y 11.406 m<sup>2</sup> a nuevos contratos.

**CONTRATOS FORMALIZADOS (m<sup>2</sup>)**

## Alquileres

Hasta el 31 de julio de 2015, MERLIN ha formalizado contratos de alquiler por 60.273 m<sup>2</sup>, de los cuales 48.748 m<sup>2</sup> corresponden a nuevos contratos y 11.524 m<sup>2</sup> a renovaciones.

El desglose por categoría de activos es el siguiente:



Por categoría de activos, los principales hitos son los siguientes:

**Retail.** Marineda está experimentando un fuerte volumen de contratación, dentro del plan trazado para el activo. Desde su adquisición, la gestión se ha centrado en tres frentes:

- La salida de aquellos arrendatarios con peores datos de ventas por superficie comercial, que añaden poco tráfico y con un perfil por debajo de los estándares de calidad del centro comercial.
- La mejora del área de food court, eliminando los kioscos de los pasillos y aumentando las superficies de terraza de los operadores, mejorando su visibilidad y superficie de ventas. Ya se han eliminado dos kioscos (291 m<sup>2</sup>) y prosiguen las negociaciones para eliminar los que quedan y con los operadores de restauración para aumentar la superficie de terrazas.

- La creación de la zona tematizada de deporte. Proyecto para revitalizar la zona donde se concentra gran parte de la superficie vacante, con la salida de los pocos arrendatarios que aún hay en esta zona, reubicación de arrendatarios del centro relacionados con el deporte y entrada de nuevos inquilinos alrededor de este concepto. Durante el periodo se han cancelado contratos con dos inquilinos en ese área (120 m<sup>2</sup>).

El volumen total contratado es de 14.456 m<sup>2</sup>, de los cuales 11.524 m<sup>2</sup> se corresponden con renovaciones y 2.932 m<sup>2</sup> con nuevos contratos. Las salidas son de 1.883 m<sup>2</sup>, con lo que la contratación neta es de 1.049 m<sup>2</sup>, por lo que la ocupación se situaría en el 90,2% (frente al 89,2% a 31 de marzo).

La afluencia de visitantes sigue su tendencia al alza. El número de visitantes durante el primer semestre asciende a 7,6 millones (+8,7% con respecto al primer semestre de 2014).

**Oficinas.** Se han producido salidas por 4.711 m<sup>2</sup> y entradas por 150 m<sup>2</sup>. Las salidas se concentran en dos inquilinos de los edificios 6 y 8 de World Trade Center Almeda Park.

Debido a una reestructuración interna, Sharp ha cancelado el contrato de arrendamiento del edificio 6 de WTCAP antes del periodo previsto para vencimiento anticipado (31/03/2017). En consecuencia, Sharp ha abonado la renta pendiente desde su salida (mayo) hasta 31 de marzo de 2017 (€ 1,3 millones). Ha sido reubicado en un espacio menor (862 m<sup>2</sup>) del mismo edificio.

**Logística.** Se han producido entradas por 45.667 m<sup>2</sup> y salidas por 11.559 m<sup>2</sup> con lo que la contratación neta es de +34.108 m<sup>2</sup>. El movimiento se concentra en las naves de Valencia-Almussafes y Guadalajara-Cabanillas. En Valencia, Johnson Controls ha salido y gran parte del espacio ha sido contratado por los inquilinos existentes (Ford y Truck & Wheel). En Guadalajara, con gran adelanto con respecto al plan de negocio, se ha firmado un contrato con un inquilino de primer nivel por 38.054 m<sup>2</sup>, que ocupará una nave una vez terminada la construcción, lo que demuestra la importante demanda logística en la zona y la calidad de la ubicación del activo.

## 6. EVOLUCIÓN BURSÁTIL

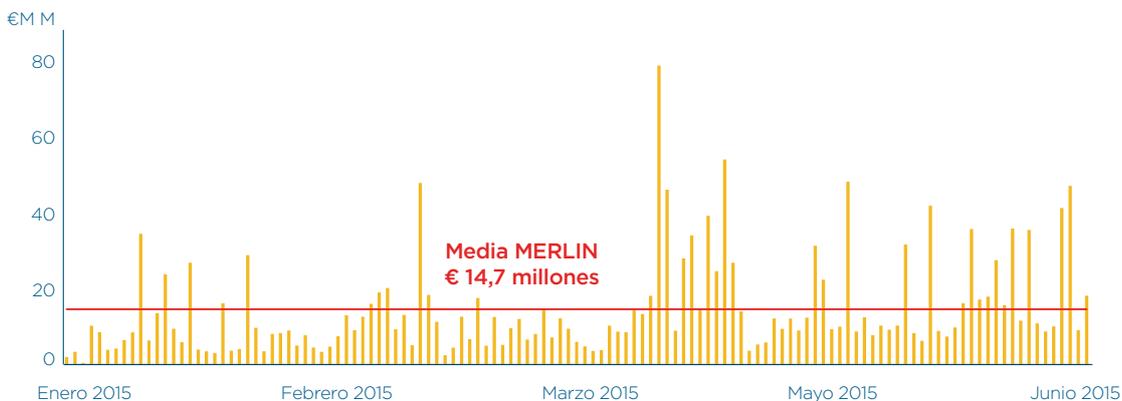
Las acciones de MERLIN, han cerrado a 30 de junio de 2015 a un precio de € 9,657, con un aumento de su cotización del 20,6% con respecto al precio de cierre a 31 de diciembre. La acción ha batido en el mismo periodo al IBEX-35 (+ 4,8%) y al índice de referencia sectorial EPRA (+ 9,0%).

El volumen medio diario negociado durante el presente semestre ha sido de 14,7 millones de euros, representando el 0,8% de la capitalización bursátil de la Sociedad. Con respecto al segundo semestre del 2014 (6,5 millones de euros), el volumen medio diario negociado se ha más que duplicado.

### EVOLUCIÓN COTIZACIÓN DE MERLIN EN EL PERIODO VS IBEX 35 / ÍNDICE EPRA



### VOLUMEN DIARIO NEGOCIADO



Fuente: Bloomberg

MERLIN Properties forma parte de los índices Euro STOXX 600, IBEX 35 Medium Cap, FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate, GPR Global Index, y MSCI Small Cap índices.

## 7. HECHOS POSTERIORES

### Ampliación de capital

Con fecha 7 de agosto de 2015 ha tenido lugar la formalización de una ampliación de capital, de naturaleza monetaria, 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.

### Testa

Con fecha 23 de julio de 2015, MERLIN ha adquirido una participación adicional del 25,1% a Sacyr por importe de 861 millones de euros, obteniendo de esta forma el control sobre el Grupo Testa con el 50,1% de participación.

Adicionalmente, con fecha 23 de julio de 2015, MERLIN ha presentado ante la CNMV el anuncio previo de la solicitud de autorización de la oferta pública de adquisición del 0,4% del capital social de Testa Inmuebles en Renta, S.A. en propiedad de accionistas minoritarios. El precio ofrecido por acción asciende a 13,54 euros.

Con fecha 24 de agosto se presentó ante la CNMV la solicitud de autorización.

Con fecha 12 de agosto de 2015, MERLIN ha adquirido una participación adicional del 26,913% a Sacyr incrementando de esta forma su porcentaje de participación al 77,01%.

### Otros

En julio se han formalizado contratos privados para la adquisición del 100% de un activo logístico ubicado en Getafe-Madrid, con una S.B.A. de 11.487 m<sup>2</sup>, y del 50% de un activo retail ubicado en Madrid, con una S.B.A de 5.981 m<sup>2</sup>. En ambos casos, está prevista la formalización pública de los contratos durante el mes de septiembre del presente ejercicio.







PASEO DE LA CASTELLANA, 42

28046 MADRID

+34 91 787 55 30

[info@merlinprop.com](mailto:info@merlinprop.com)

[www.merlinproperties.com](http://www.merlinproperties.com)

