



LA SOCIMI MERLIN PRESENTA SU INFORME DE SEPTIEMBRE



- **Taller de trabajo es una metodología de trabajo en la que se integran la teoría y la práctica.**
- **Se caracteriza por la investigación, el aprendizaje por descubrimiento y el trabajo en equipo que, en su aspecto externo, se distingue por el acopio (en forma sistematizada) de material especializado acorde con el tema tratado teniendo como fin la elaboración de un producto tangible.**
- **Un taller es también una sesión de entrenamiento. Se enfatiza en la solución de problemas, capacitación, y requiere la participación de los asistentes.**

13 de septiembre de 2018

Esta presentación ha sido preparada por MERLÍN Properties, SOCIMI, S.A.

El crecimiento del empleo impulsa una tendencia positiva en la ocupación y los alquileres. Rehabilitación de centros comerciales. Las inversiones futuras se centraron en expandir en Portugal. Una masa crítica más alta se traducirá en gastos generales más bajos que se reducirán desde 0.6% de NAV a 0.575% para 2018 y 2019 (0.55% de 2020 en adelante). Gestión prudente del balance para continuar reduciendo el apalancamiento.

En cuanto a alquileres, también adjuntamos la información de 2017 que indicaba: excelente release spread en Madrid (+13,1%) y Barcelona (+22,0%). Los principales contratos firmados en el 4T 2017 fueron: • Nuevo alquiler de 4.065 m2 con XPO en Sevilla ZAL • Nuevo alquiler de 3.081 m2 con Sending en PLZF, Barcelona, • Renovación de 2.275 m2 con Bergé en PLZF, Barcelona. En cuanto a logística, Además, MERLIN incrementó su participación en sus tres compañías participadas ZAL Port, Parc Logistic de la Zona Franca (PLZF) y Sevilla-ZAL



COMPANY OVERVIEW

SEPTEMBER 2018



MERLIN

PROPERTIES

DISCLAIMER



This presentation has been prepared by MERLÍN Properties, SOCIMI, S.A. (the Company) for informational use only.

The information contained in this presentation does not purport to be comprehensive or to contain all the information that a prospective purchaser of securities of the Company may desire or require in deciding whether or not to purchase such securities, and has not been verified by the Company or any other person. The information contained in this document is subject to change without notice. Neither the Company nor any of affiliates, advisors or agents makes any representation or warranty, express or implied, as to the accuracy or completeness of any information contained or referred to in this document. Each of the Company and its employees, officers, directors, advisors, agents or affiliates expressly disclaims any and all liabilities whatsoever (in negligence or otherwise, whether direct or indirect, in contract, tort or otherwise) for any loss howsoever arising from any use of this presentation, the information contained or referred to therein, any errors therein or omissions therefrom or otherwise arising in connection with this presentation. Neither the Company, nor any of its affiliates, advisors or agents undertakes any obligation to provide the recipients with access to additional information or to update this document or to correct any inaccuracies in the information contained or referred to therein.

Certain statements in this document regarding the market and competitive position data may be based on the internal analyses of the Company, which involve certain assumptions and estimates. These internal analyses may have not been verified by any independent sources and there can be no assurance that the assumptions or estimates are accurate. Additionally, certain information in this presentation may be based on management accounts and estimates of the Company and may have not been audited or reviewed by the Company's auditors, whereas the information on certain competitors contained herein is based on publicly available information which has not been verified by the Company. Accordingly, recipients should not place undue reliance on this information.

This information is provided to the recipients for informational purposes only and recipients must undertake their own investigation of the Company. The information providing herein is not to be relied upon in substitution for the recipient's own exercise of independent judgment with regard to the operations, financial condition and prospects of the Company.

Neither this presentation nor any copy of it shall be taken, transmitted into, disclosed, diffused, sent, published or distributed in the United States, Canada, Australia or Japan. The distribution of this

presentation in other jurisdictions may also be restricted by law and persons into whose possession this presentation comes should inform themselves about and observe any such restrictions. In particular, any offer that might result from the transaction herein described will not be made, directly or indirectly, in the United States of America, or by use of mails, or by any means or instrumentality (including, without limitation, facsimile transmission, telephone and internet) of interstate or foreign commerce of, or any facilities of any national securities exchange of, the United States, Canada, Australia or Japan. The securities of the Company have not been and, should there be an offering, will not be registered under the U.S. Securities Act of 1933, as amended (the Securities Act) and, subject to certain exceptions, may not be offered or sold in the United States. The securities of the Company have not been and, should there be an offering, will not be registered under the applicable securities laws of any state or jurisdiction of Canada or Japan and, subject to certain exceptions, may not be offered or sold within Canada or Japan or to or for the benefit of any national, resident or citizen of Canada or Japan.

THIS PRESENTATION DOES NOT CONSTITUTE OR FORM PART OF ANY OFFER FOR SALE OR SOLICITATION OF ANY OFFER TO BUY ANY SECURITIES IN THE UNITED STATES OR IN ANY OTHER JURISDICTION, NOR SHALL IT OR ANY PART OF IT FORM THE BASIS OF OR BE

RELIED ON IN CONNECTION WITH ANY CONTRACT OR COMMITMENT TO SELL OR PURCHASE SHARES. ANY DECISION TO SELL OR PURCHASE SHARES IN ANY OFFERING SHOULD BE MADE SOLELY ON THE BASIS OF PUBLICLY AVAILABLE INFORMATION.

This presentation may include forward-looking statements. These forward-looking statements involve known and unknown risks, uncertainties and other factors, which may cause such actual results, performance or achievements, or industry results, to be materially different from those expressed or implied by these forward-looking statements. These forward-looking statements are based on numerous assumptions regarding the present and future business strategies of the Company and the environment in which they expect to operate in the future. Forward-looking statements speak only as of the date of this presentation and the Company expressly disclaim any obligation or undertaking to release any update of, or revisions to, any forward-looking statements in this presentation, any change in their expectations or any change in events, conditions or circumstances on which these forward-looking statements are based.

In reviewing this presentation, the recipient is agreeing to, and accepting, the foregoing restrictions and limitations.



CONTENTS

Strategy

Positioning

Value Creation

Capital Structure

Outlook 2018

Portfolio in detail

Offices

Shopping Centers

Logistics

Subsidiaries



STOXX® Europe 600





LARGEST AND MOST DIVERSIFIED SPANISH REIT

Fast facts⁽¹⁾

1,164
ASSETS⁽²⁾

€ 12.2bn
GAV⁽³⁾

€ 509m
GRI

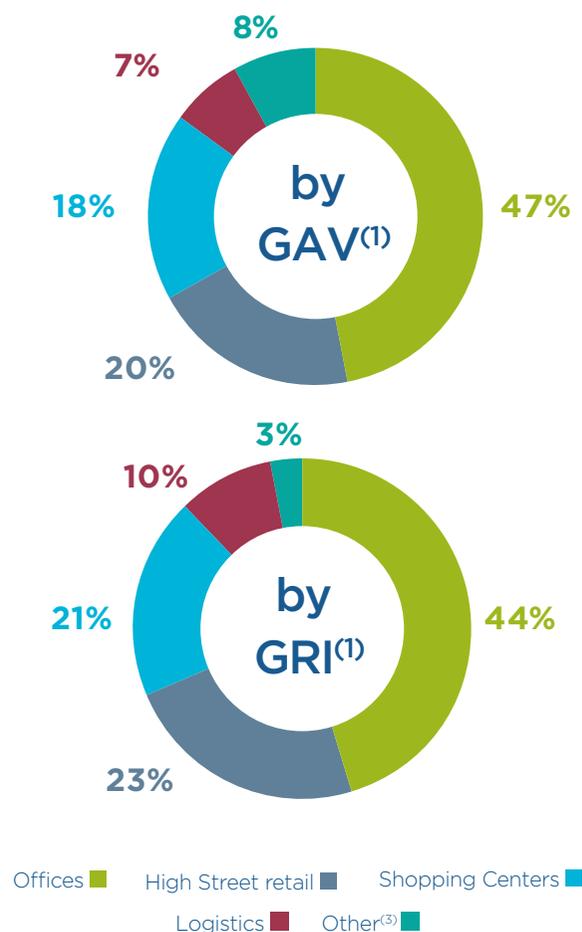
4.1m sqm
GLA OWNED⁽²⁾

92.3%
OCCUPANCY RATE

4.6%
GROSS YIELD

6.6 years
WAULT

Portfolio breakdown



Capital structure⁽⁵⁾

> €5.6bn
MARKET CAP

€ 6.6bn / € 14.06
EPRA NAV PER SHARE

43.3%
LTV

5.7 years
AV. MATURITY

2.2%
AV. INTEREST RATE

BBB
STANDARD & POOR'S

Baa2
MOODY'S

Company 6M2018

⁽¹⁾ Including Almada SC, Vitoria-Jundiz II and Guadalajara Cabanillas Y

⁽²⁾ Fully consolidated excluding assets where MERLIN holds a minority stake

⁽³⁾ GAV of land under development included in its respective category (offices and logistics)

⁽⁴⁾ Includes 3 hotels, non-core yielding assets and non-core land

⁽⁵⁾ Reported as of 6M18

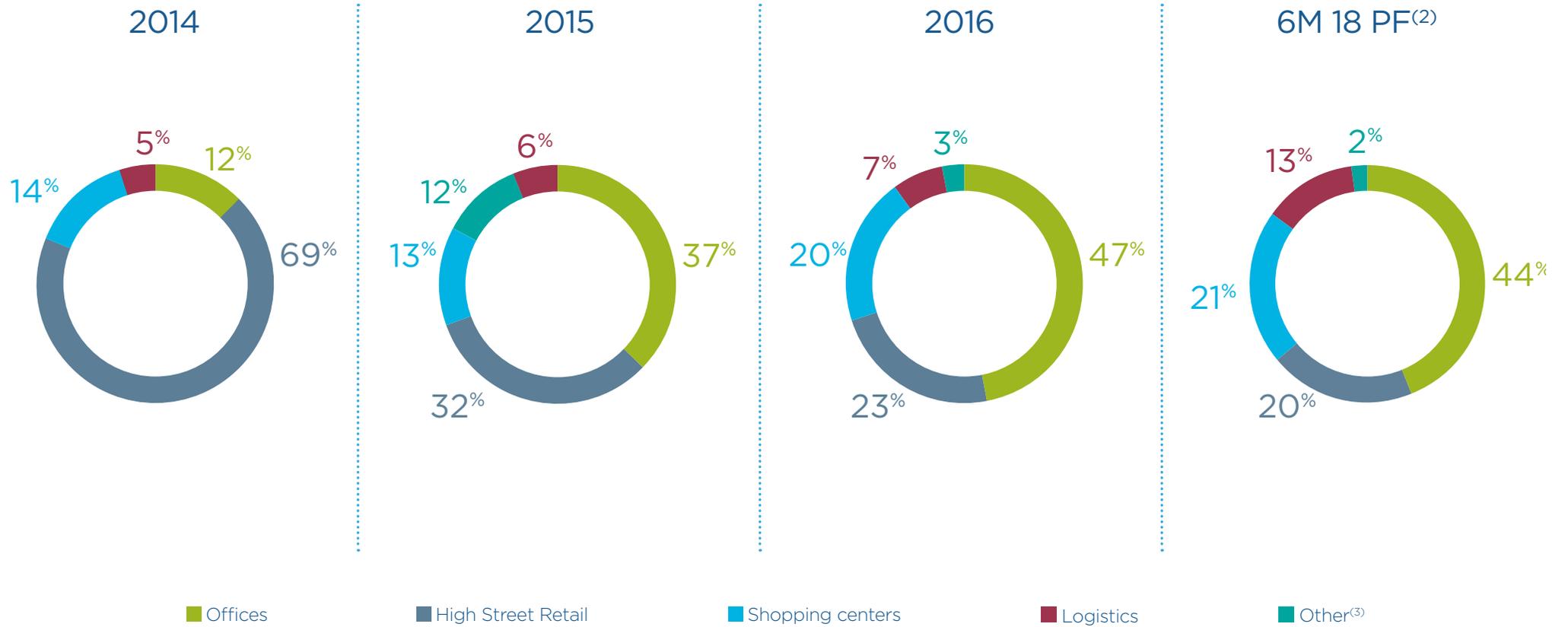


STRATEGY



A CLEARLY DEFINED STRATEGY INSPIRED BY THE BEST U.S. REIT PRACTICES





⁽¹⁾ Passing GRI as of 31 December of each year

⁽²⁾ Pro-forma to include logistics WIP and office WIP

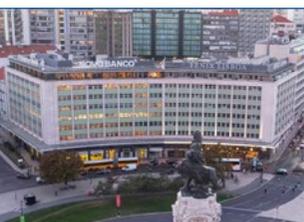
⁽³⁾ Other includes hotels, non core land and miscellaneous. 2015 also includes rented residential



POSITIONING



#1 REIT IN OFFICE, HIGH STREET RETAIL AND LOGISTICS + #2 REIT IN SHOPPING CENTERS



#1 Office

- Flexibility to offer multitenant or headquarter buildings
- Capacity to adapt to the needs of the tenant

FULLY CONSOLIDATED⁽¹⁾

| Existing | WIP ⁽³⁾ |
|--------------|--------------------|
| 140 ASSETS | 4 ASSETS |
| 1,277 K SQM | 96 K SQM |
| € 5.4 BN GAV | € 0.4 BN GAV |
| € 220 M GRI | € 24 M GRI |

MINORITY STAKES⁽²⁾



#2 Shopping Centers

- Mainly urban footprint in high GDP/capita areas in Spain
- Reference landlord for top retailers
- Critical mass with retail brands

| |
|--------------|
| 18 ASSETS |
| 549 K SQM |
| € 2.2 BN GAV |
| € 115 M GRI |

TRES AGUAS 50%

| |
|-----------|
| 1 ASSET |
| 67 K SQM |
| € 9 M GRI |



#1 Logistics

- “One-stop-shop” solution for logistics operators wishing to operate across Spain
- Big footprint to match the rapid development of 3PL activity

| Existing | WIP ⁽³⁾ |
|---------------------------|--------------------|
| 47 ASSETS | 9 PROJECTS |
| 1,118 K SQM | 493 K SQM |
| € 0.8 BN GAV | € 0.3 BN GAV |
| € 49 M GRI ⁽⁴⁾ | € 21 M GRI |

ZAL PORT 48.5%

| |
|---------------------------|
| 48 ASSETS |
| 591 K SQM |
| € 39 M GRI ⁽⁴⁾ |



#1 High Street retail

- Excellent conditions of BBVA lease agreement: triple net lease with 1.5x HICP annual uplift
- Optimization of retail space in office buildings

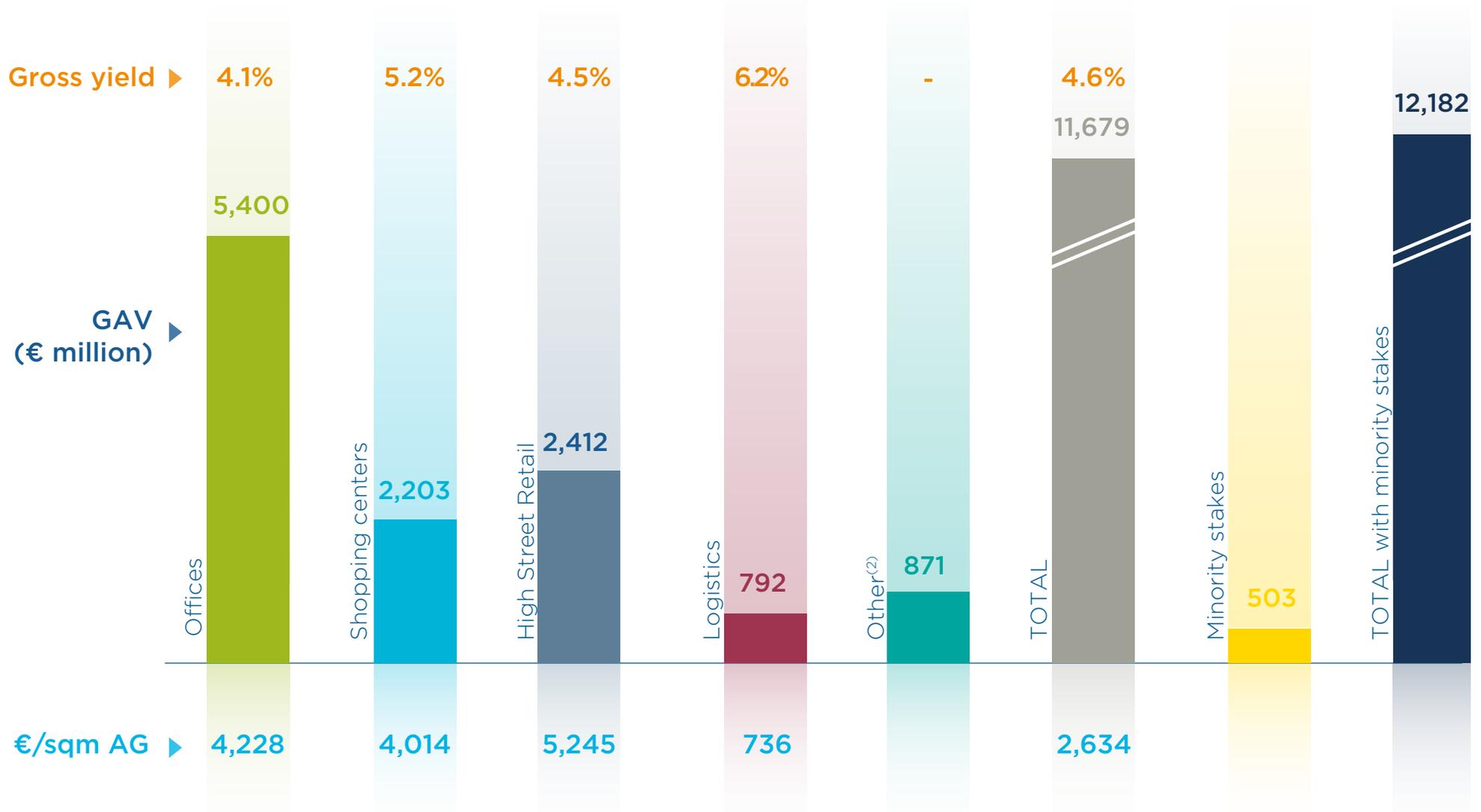
| |
|--------------|
| 928 ASSETS |
| 460 K SQM |
| € 2.4 BN GAV |
| € 108 M GRI |

⁽¹⁾ Excluding non-core land

⁽²⁾ Data for Minority Stakes is reported for 100% of the subsidiary

⁽³⁾ GAV: includes acquisition cost plus estimated Capex. GRI: total expected gross rents

⁽⁴⁾ Deducting ground lease expenses



Source: Company

⁽¹⁾ Reported GAV as of 30/06/18 + Capex 1Q18 + Acquisitions at cost

⁽²⁾ Other includes logistics WIP, land for development, non-core land and miscellaneous



GOOD PERFORMANCE AND PROSPECTS ACROSS THE BOARD

| | Rent LfL YoY ⁽¹⁾ | sqm contracted | Release spread ⁽²⁾ | #contracts | Occ. 30/06/18 |
|---------------------------|--------------------------------|-------------------|----------------------------------|------------|------------------|
| Office | (0.6%) | 182,621 | +4.7% | 259 | 87.9% |
| Shopping Centres | +3.2% | 49,469 | +3.4% | 201 | 88.2% |
| High street retail | +3.8% | - | - | - | 99.3% |
| Logistics | +7.8% | 241,383 | +11.5% | 20 | 97.4% |
| Other | +5.3% | - | - | - | 76.6% |
| TOTAL | +2.0% | 473,473 | | 480 | 92.1% |

⁽¹⁾ EPRA standard portfolio in operation for 6M 17 (€ 224.5m GRI) and 6M 18 (€ 229.0m GRI).

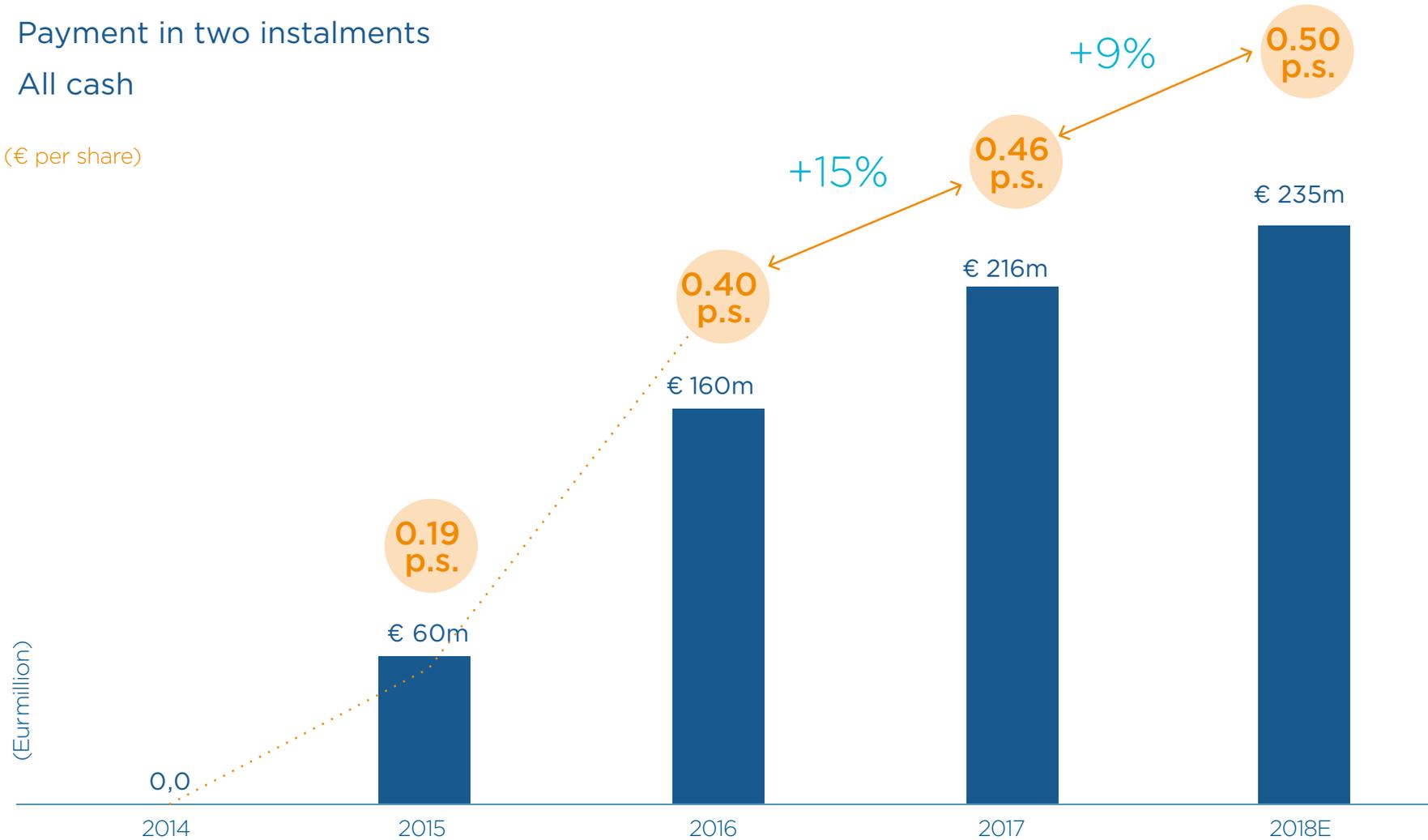
⁽²⁾ LTM Change in rent in renewals and relets



2018 DPS GUIDANCE OF € 0.50 REPRESENTS +9% GROWTH YOY

- Calculated on the basis of 80% of AFFO
- Payment in two instalments
- All cash

(€ per share)





VALUE CREATION



2018

2019

2020

2021

Office



Torre Chamartín



Torre Glòries



Monumental



Marqués de Pombal 3



Adequa



Castellana 83



Alcalá 40



Diagonal 605



Plaza Ruiz Picasso



Alfonso XI

Shopping centers



Larios



Arturo Soria Plaza



El Saler



Tres Aguas



Porto Pi



Artea



X-Madrid

Pending Capex



€ 291.9m

Expected rents



€ 42.6m



2018

Madrid-Pinto II B



2019

Madrid San Fernando II



Madrid Azuqueca II



2020

Madrid-Azuqueca III



2021

Guadalajara Cabanillas Park II



Guadalajara Cabanillas Park I F



Guadalajara Cabanillas X



Toledo Seseña



Pending Capex



€ 189.8m

Expected rents



€ 20.5m

Additional GLA



+ 493K sqm

Yield on Cost⁽¹⁾



8.1%

⁽¹⁾ Total investment of logistics WIP is € 253.9m, out of which € 190.3m are pending as from 31/03/18



Investment activity

- Compelling, return-enhancing pipeline of ca. € 500m
- Seeking to expand in **logistics** (Vitoria-Jundiz II and Cabanillas Y recently acquired) and add footprint in **Portugal** (Almada Tower and Zen Tower recently acquired)



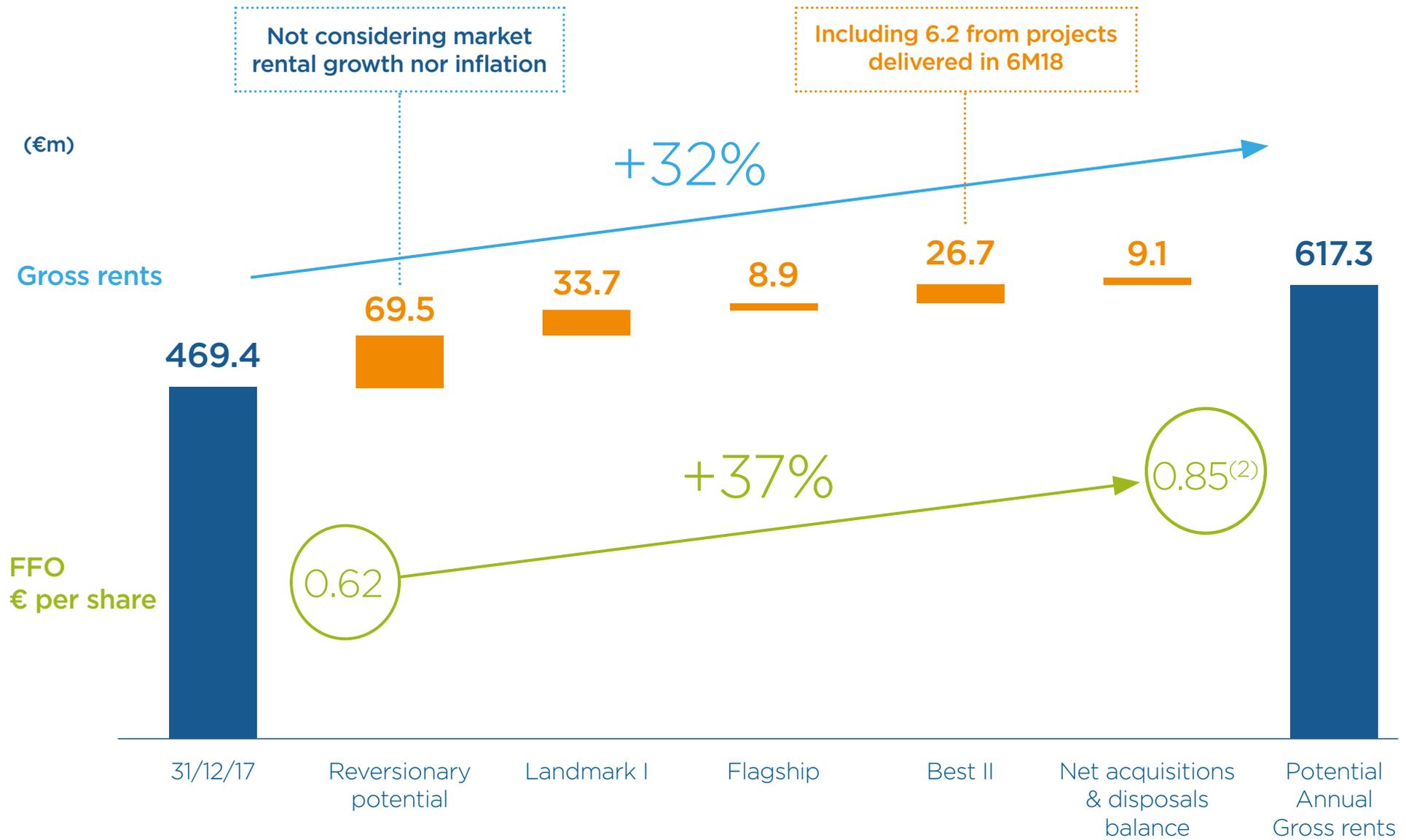
+€ 28m
expected rents

Divestment activity

- + € 550m **non-core** disposal program:
 - Testa Residencial IPO
 - Aedas homes 1.7%
 - Selected non-core assets



-€ 19m
passing rents



⁽¹⁾ Includes Torre Glòries, Torre Chamartín, Adequa and X-Madrid

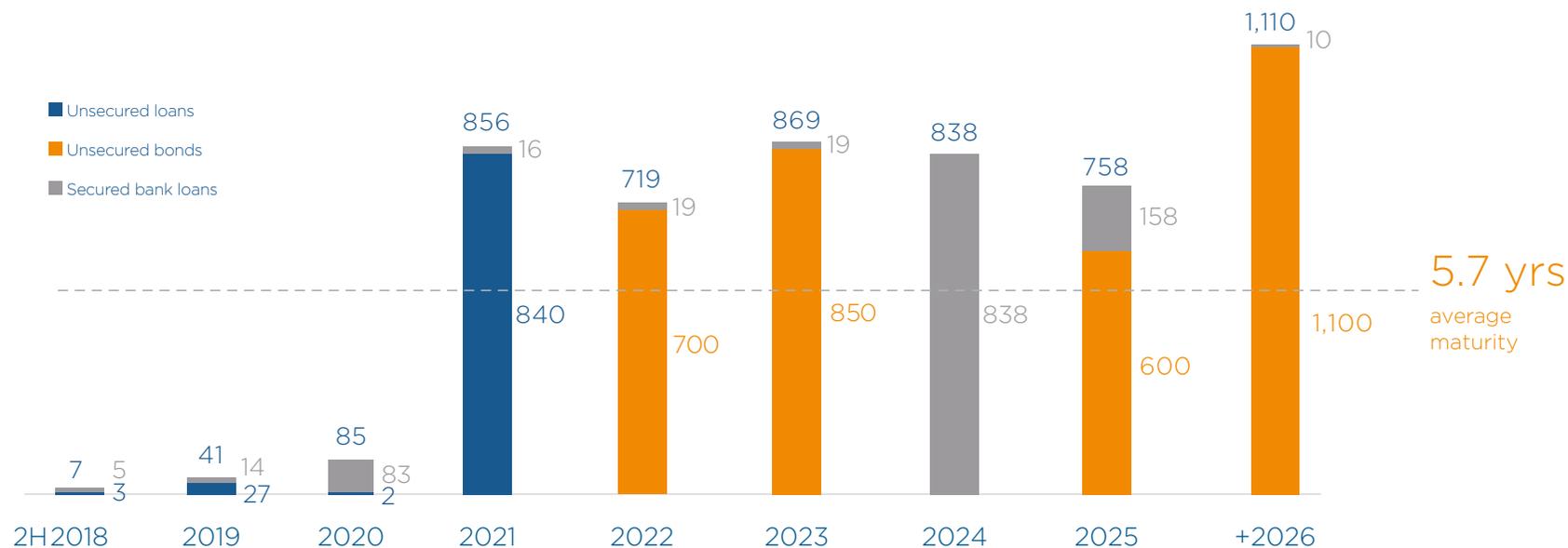
⁽²⁾ Assuming an EBITDA margin of 84% over gross rents and € 120m of net financial expense



CAPITAL STRUCTURE



FURTHER LEVERAGE REDUCTION AND LIMITED EXPOSURE TO INTEREST RATE MOVEMENTS



| (€ million) | 31/03/2018 | 31/12/2017 |
|---|--------------|--------------|
| Gross financial debt | 5,282 | 5,413 |
| Cash ⁽¹⁾ | 190 | 509 |
| Net financial debt | 5,092 | 4,904 |
| LTV | 43.3% | 43.6% |
| Average cost (fully loaded with hedging) ⁽³⁾ | 2.21% | 2.23% |
| Fixed interest rate | 99.3% | 98.6% |
| Liquidity ⁽²⁾ | 610 | 929 |
| Non-mortgage debt | 78.0% | 78.5% |

⁽¹⁾ Including cash and net proceeds from the sale of hotels

⁽²⁾ Including available treasury plus hotels sale receivable and unused credit facilities (€ 420m)

⁽³⁾ Average cost of 1.88% as of 31/12/17, excluding hedging



OUTLOOK 2018



Office

- Employment growth driving **positive trend in occupancy and rents**
- **Incentives subtracting cash flow** due to commercialization of vacancy but well **below peers**
- **Capex program** intensifying



Shopping Centers

- Private consumption growth driving footfall and retail **sales increase**
- **Better occupancy** expected in 2018 but cash flow impacted by fit out contributions as tenants come in
- **Refurbishment activity** with the imminent delivery of Arturo Soria and the progress in Larios and X-Madrid



Logistics

- Spain expected to be one of the countries where **on-line sales** will grow the most
- Prices on new contracts and release spreads expected to **continue increasing**
- **Footprint pushed forward through WIP program** (+493k sqm) to satisfy rapidly growing demand



Corporate

- Future investments focused in **expanding footprint in Portugal**: target to become a leading office and logistics player combined with gaining presence in prime retail
- After one-year “divestment freezing” due to the Socimi regime, activity will resume in 2018: **Testa Residencial, Aedas Homes** and **non-core**
- Higher critical mass will translate into lower overheads expense which will be reduced from **0.6% of NAV to 0.575%** for 2018 and 2019 (0.55% from 2020 onwards)
- Prudent management of balance sheet to **continue reducing leverage**



DPS GUIDANCE REPRESENTS +9% GROWTH YOY 2018 VS 2017

MERLIN DIVIDEND GUIDANCE
CALCULATED ON THE BASIS OF
80% OF AFFO
+
PROCEEDS FROM SALES

MANAGEMENT GUIDANCE FOR DISTRIBUTION **FY 2018:**
MINIMUM OF € 235M
(€ 0.50 PER SHARE)

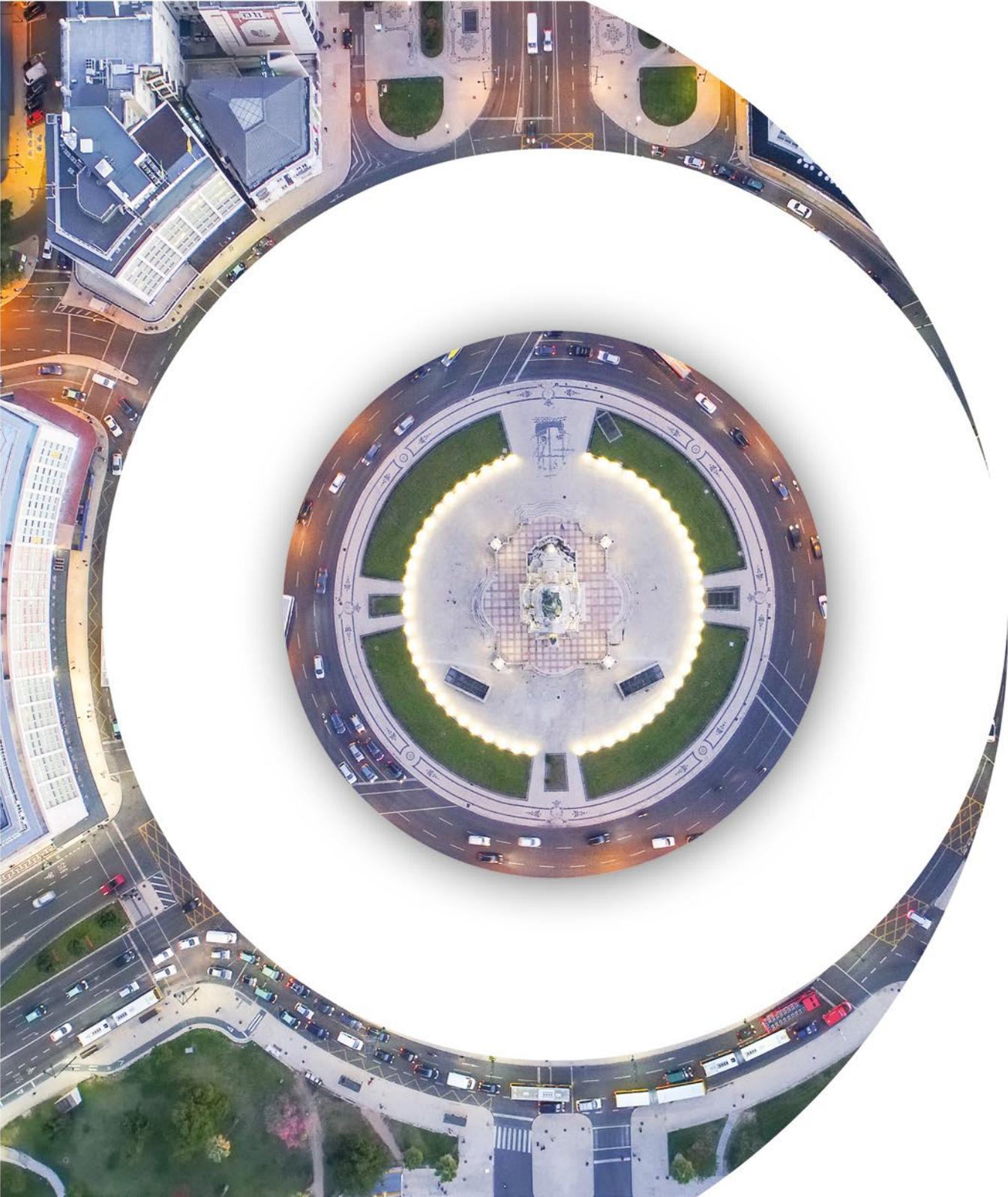
€ 0.46 from AFFO
€ 0.04 from Disposals

- Payment in two instalments:
- All cash
- Minimum guidance



Source: Company

⁽¹⁾ Following approval by AGM of 2018 accounts



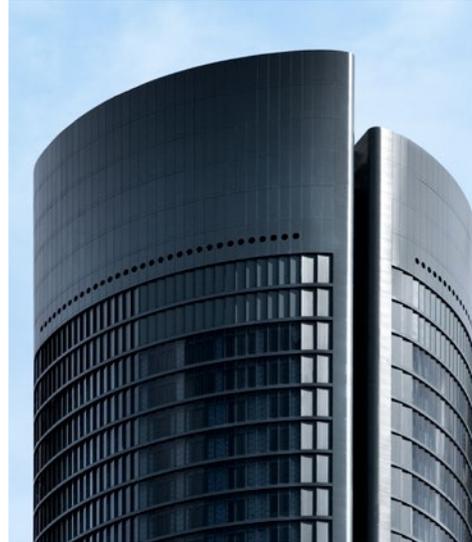
PORTFOLIO IN DETAIL



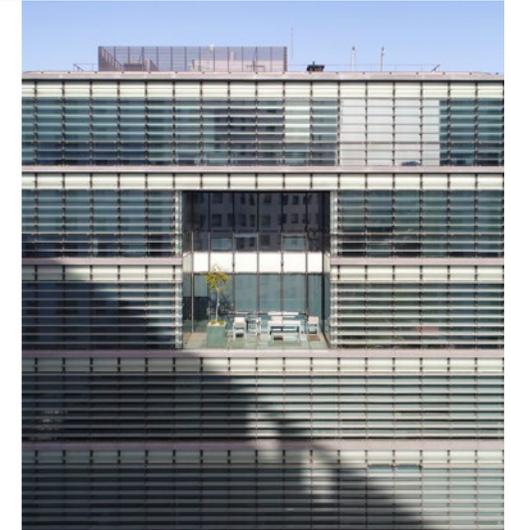
OFFICES



Leverage on **leadership** position to offer the **widest range of options** to clients

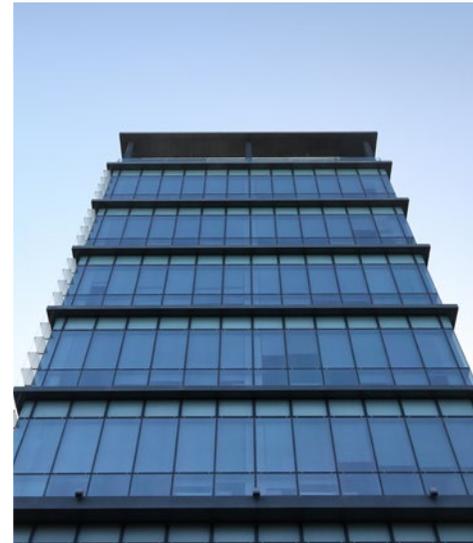


Concentrate **capex** on converting **B buildings** in A locations **into A buildings** in A locations



Continue driving **occupancy growth**, most notably in new business areas

Empowering our **unique management platform** with 360 in-house teams



Creation of **collaborative co-working spaces** in selected assets



PRIME SPACES IN BOTH CBD AND NBA OFFERING A WIDE VARIETY OF SOLUTIONS TO CLIENTS

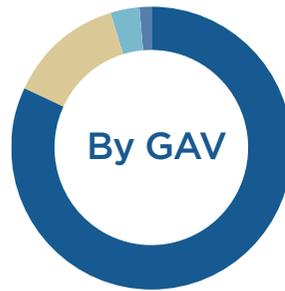
Fast facts

| | Existing | WIP |
|-------------|----------|--------------------|
| # ASSETS | 140 | 3 |
| GLA (sqm) | 1,277 k | 97 k |
| GAV (€ M) | 5,400 | 392 ⁽¹⁾ |
| GRI (€ M) | 220 | 24 ⁽¹⁾ |
| GROSS YIELD | 4.1% | 6.1% |
| OCCUPANCY | 88% | |

| | |
|------------|-------|
| 1,033K MAD | (75%) |
| 249K BCN | (18%) |
| 70K LISBON | (5%) |

Breakdown

By geography



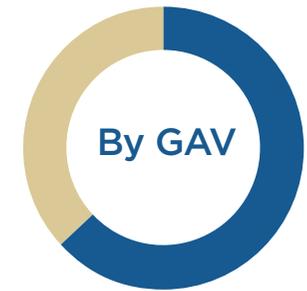
- Madrid 80%
- Barcelona 13%
- Lisbon 6%
- Other Spain 1%

By location



- Prime + CBD 39%
- NBA 49%
- Periphery 12%

By product



- Multi tenant 66%
- Single tenant 34%

Top 10 tenants



⁽¹⁾ GAV: acquisition cost plus estimated Capex. GRI: total expected gross rents



Torre Glòries

- One of the **most iconic buildings** in Barcelona, located in the **prime area** of Diagonal junction with Plaza de les Glòries **(22@)**
- New lobby almost completed, floors redesign works undergoing

| | |
|-------------|-------------------|
| GLA | 37,614 sqm |
| ERV | € 10.3m |
| ERV YoC | 6.5% |
| Acquisition | € 142m |
| Investment | € 15m |
| Delivery | Jul-18 |



Torre Chamartín

- **LEED Platinum tower**, located in the junction between A-1 and M-30
- **AAA** specifications, led by architect Miguel Oriol
- **Works near completion** with good savings over original budget

| | |
|-------------|-------------------|
| GLA | 17,733 sqm |
| ERV | € 3.9m |
| ERV YoC | 6.25% |
| Acquisition | € 31.0m |
| Investment | € 31.0m |
| Delivery | Apr-18 |



Torre Adequa

- A tower with **highest standards** in the market & an additional building
- Located in the heart of **Adequa business park**

| | |
|----------|-------------------|
| GLA | 41,670 sqm |
| ERV | € 10.1m |
| Capex | € 57.2m |
| Delivery | 2021 |





1. Torre Castellana, 259



City: Madrid
Location: CBD
GLA: 21,390 sqm

2. Castellana, 280



City: Madrid
Location: CBD
GLA: 16,918 sqm

3. Castellana, 278



City: Madrid
Location: CBD
GLA: 14,468 sqm

4. Castellana, 93 (Cadagua)



City: Madrid
Location: CBD
GLA: 11,650 sqm

5. Castellana, 85



City: Madrid
Location: CBD
GLA: 15,254 sqm

6. Plaza Pablo Ruíz Picasso (Sollube)



City: Madrid
Location: CBD
GLA: 31,576 sqm

7. Alcalá, 40



City: Madrid
Location: CBD
GLA: 9,315 sqm

8. Príncipe de Vergara, 187



City: Madrid
Location: CBD
GLA: 10,732 sqm

9. Alfonso XI, 6



City: Madrid
Location: CBD
GLA: 9,945 sqm

10. Pedro de Valdivia, 10



City: Madrid
Location: CBD
GLA: 6,721 sqm

11. Beatriz de Bobadilla, 14



City: Madrid
Location: CBD
GLA: 16,979 sqm

12. Princesa, 3



City: Madrid
Location: CBD
GLA: 17,810 sqm



13. Princesa, 5



City: Madrid
Location: CBD
GLA: 5,788 sqm

14. Ventura Rodríguez, 7



City: Madrid
Location: CBD
GLA: 10,071 sqm

15. Juan Esplandiú, 11-13



City: Madrid
Location: CBD
GLA: 28,008 sqm

16. Eucalipto, 33



City: Madrid
Location: CBD
GLA: 7,185 sqm

17. Eucalipto, 25



City: Madrid
Location: CBD
GLA: 7,368 sqm

18. Santiago de Compostela, 94



City: Madrid
Location: NBA
GLA: 13,130 sqm

19. Parking Princesa*



City: Madrid
Location: CBD
GLA: -

20. Ulises, 16-18



City: Madrid
Location: NBA
GLA: 9,575 sqm

21. Josefa Valcárcel, 48



City: Madrid
Location: NBA
GLA: 19,893 sqm

22. Alvento



City: Madrid
Location: NBA
GLA: 32,928 sqm

23. Cristalia



City: Madrid
Location: NBA
GLA: 11,712 sqm

24. Trianón



City: Madrid
Location: NBA
GLA: 18,400 sqm

* Below ground surface has not taken into account for G.L.A. purposes



25. Ribera del Loira, 36-50



City: Madrid
Location: NBA
GLA: 39,150 sqm

26. Ribera del Loira, 60



City: Madrid
Location: NBA
GLA: 54,960 sqm

27. Partenón, 12-14



City: Madrid
Location: NBA
GLA: 19,609 sqm

28. Partenón, 16-18



City: Madrid
Location: NBA
GLA: 18,343 sqm

29. Arturo Soria, 128



City: Madrid
Location: NBA
GLA: 3,206 sqm

30. Torre Chamartin (WIP)



City: Madrid
Location: NBA
GLA: 16,639 sqm

31. Arturo Soria, 343



City: Madrid
Location: NBA
GLA: 6,615 sqm

32. Manoteras, 18



City: Madrid
Location: NBA
GLA: 7,515 sqm

33. Fuente de la Mora, 9



City: Madrid
Location: NBA
GLA: 4,482 sqm

34. Aquamarina



City: Madrid
Location: NBA
GLA: 10,856 sqm

35. Vía Norte



City: Madrid
Location: NBA
GLA: 37,224 sqm

36. María de Portugal, 9-13



City: Madrid
Location: NBA
GLA: 17,191 sqm



37. Las Tablas



City: Madrid
Location: NBA
GLA: 27,073 sqm

38. Av. de Burgos, 210



City: Madrid
Location: NBA
GLA: 6,176 sqm

39. Manuel Pombo Angulo, 20



City: Madrid
Location: NBA
GLA: 3,623 sqm

40. Miniparc Alcobendas, I-II



City: Madrid
Location: NBA
GLA: 12,472 sqm

41. Av. de Bruselas, 24



City: Madrid
Location: NBA
GLA: 9,164 sqm

42. Av. de Bruselas, 26



City: Madrid
Location: NBA
GLA: 8,895 sqm

43. Av. de Bruselas, 33



City: Madrid
Location: NBA
GLA: 33,718 sqm

44. Av. de Europa, 1



City: Madrid
Location: Periphery
GLA: 25,211 sqm

45. María de Portugal I



City: Madrid
Location: NBA
GLA: 17,139 sqm

46. Adequa



City: Madrid
Location: NBA
GLA: 117,598 sqm⁽¹⁾

47. Francisco Delgado, 9



City: Madrid
Location: Periphery
GLA: 9,896 sqm

48. Costa Brava, 2-4



City: Madrid
Location: Periphery
GLA: 16,000 sqm



49. Av. de Aragón, 334



City: Madrid
Location: Periphery
GLA: 3,890 sqm

50. Ática, 1-6



City: Madrid
Location: Periphery
GLA: 36,722 sqm

51. Ática XIX



City: Madrid
Location: Periphery
GLA: 15,411 sqm

52. Cerro Gamos, 1



City: Madrid
Location: Periphery
GLA: 35,498 sqm

53. El Plantío



City: Madrid
Location: Periphery
GLA: 7,068 sqm

54. Copenhagen, 4-8



City: Madrid
Location: Periphery
GLA: 5,972 sqm

55. Alvia



City: Madrid
Location: Periphery
GLA: 23,567 sqm

56. Euronova



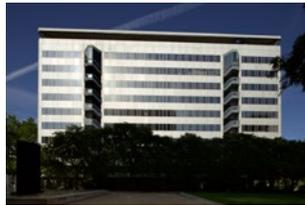
City: Madrid
Location: Periphery
GLA: 32,665 sqm

⁽¹⁾ GLA includes WIP projects in Adequa complex. If excluded, GLA would be 75,928 sqm





1. Diagonal, 605



City: Barcelona
Location: CBD
GLA: 14,795 sqm

2. Diagonal, 514



City: Barcelona
Location: CBD
GLA: 9,664 sqm

3. Diagonal, 458



City: Barcelona
Location: CBD
GLA: 4,174 sqm

4. Balmes, 236-238



City: Barcelona
Location: CBD
GLA: 6,187 sqm

5. Vilanova, 12-14



City: Barcelona
Location: CBD
GLA: 16,494 sqm

6. Gran Vía Cortes Catalanas, 385



City: Barcelona
Location: CBD
GLA: 5,190 sqm

7. Citypark Cornellà



City: Barcelona
Location: Periphery
GLA: 12,916 sqm

8. WTC 6



City: Barcelona
Location: NBA
GLA: 14,461 sqm

9. WTC 8



City: Barcelona
Location: NBA
GLA: 14,542 sqm

10. Av. Parc Logistic, 12-20 (PLZFA)



City: Barcelona
Location: NBA
GLA: 11,411 sqm

11. Av. Parc Logistic, 22-26 (PLZFB)



City: Barcelona
Location: NBA
GLA: 10,652 sqm

12. Diagonal, 211 (Torre Glòries)



City: Barcelona
Location: CBD
GLA: 37,614 sqm



13. Diagonal, 199



City: **Barcelona**
 Location: **CBD**
 GLA: **5,934 sqm**

14. Llull, 283 (Poblenou 22@)



City: **Barcelona**
 Location: **NBA**
 GLA: **31,337 sqm**

15. Muntadas I



City: **Barcelona**
 Location: **NBA**
 GLA: **24,380 sqm**

16. Muntadas II



City: **Barcelona**
 Location: **NBA**
 GLA: **3,783 sqm**

17. Sant Cugat I

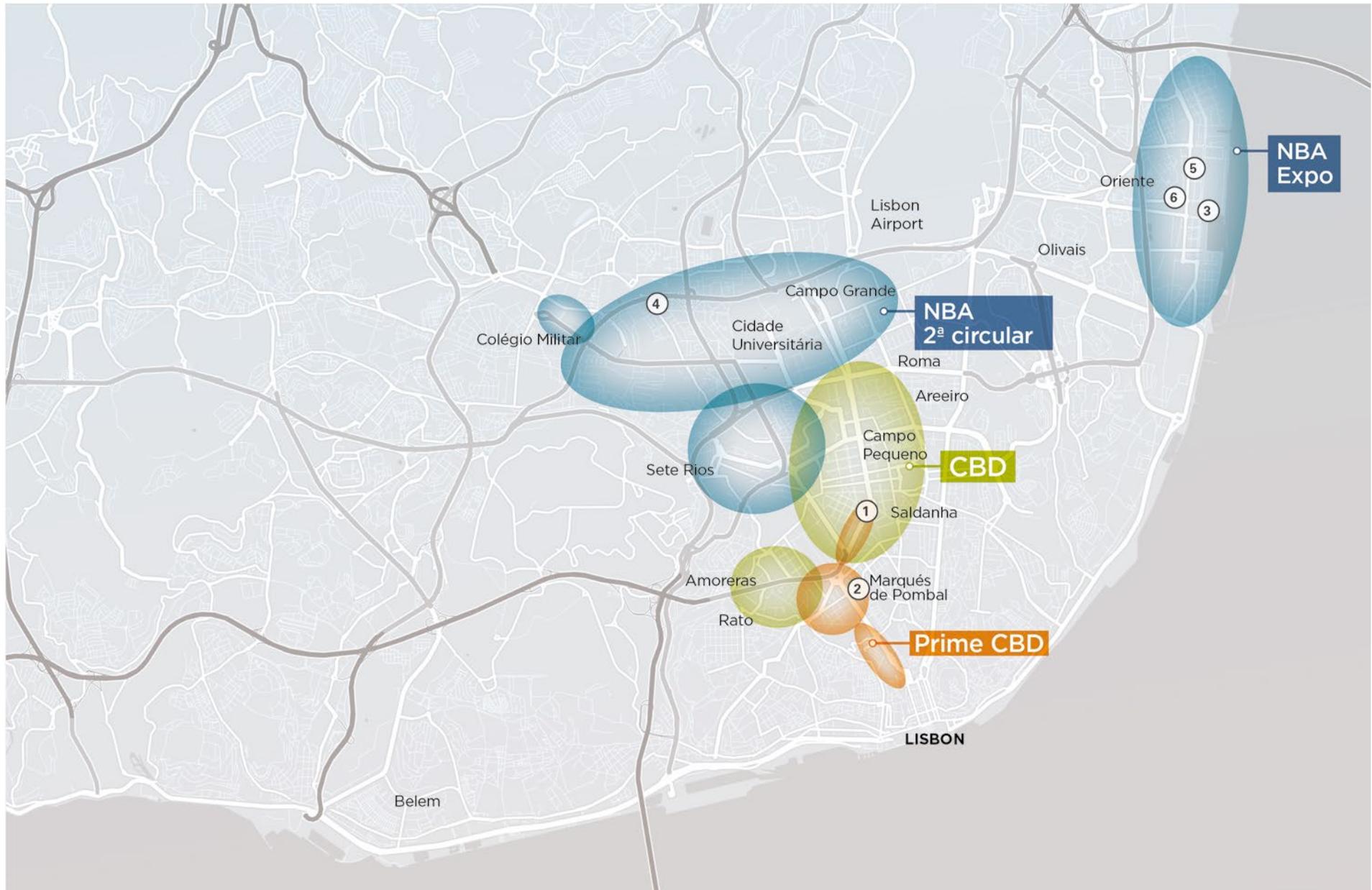


City: **Barcelona**
 Location: **NBA**
 GLA: **15,379 sqm**

18. Sant Cugat II



City: **Barcelona**
 Location: **NBA**
 GLA: **10,008 sqm**





1. Monumental



City: Lisbon
Location: CBD
GLA: 16,892 sqm

2. Marqués de Pombal, 3



City: Lisbon
Location: Prime
GLA: 12,460 sqm

3. Lisboa Expo



City: Lisbon
Location: NBA
GLA: 6,740 sqm

4. Torre Lisboa



City: Lisbon
Location: NBA
GLA: 13,715 sqm

5. Central Office



City: Lisbon
Location: NBA
GLA: 10,310 sqm

6. Torre Zen



City: Lisbon
Location: NBA
GLA: 10,190 sqm



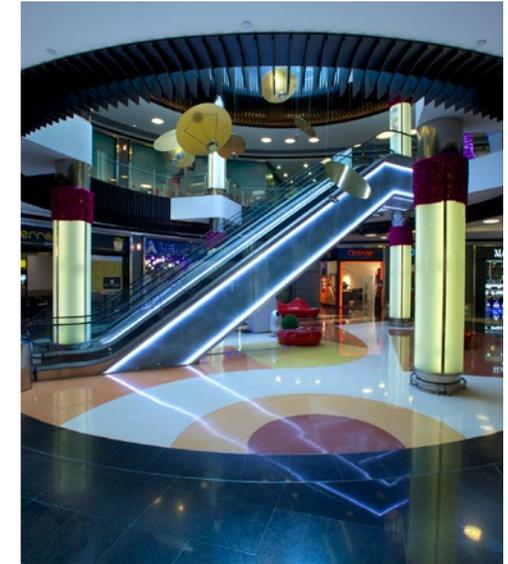
SHOPPING CENTERS



Consolidate position as a **major player** in **dominant** and **urban** malls in the Iberian peninsula



Concentrate **capex** on **updating** and **repositioning** existing core assets to better **align with evolving consumer tastes**



Continue to **re-tenant** malls by attracting newer, more dynamic retailers



Creating **experience** and embracing **technology**



URBAN AND DOMINANT ASSETS OFFERING NATIONAL SCALE IN HIGH GDP/CAPITA AREAS

Fast facts

| | Fully Consol. | Tres Aguas ⁽¹⁾ |
|-----------------|--------------------|---------------------------|
| # ASSETS | 18 | 1 |
| GLA (sqm) | 549 k | 67 k |
| GRI (€ M) | 115 | 9 |
| GAV (€ M) | 2,203 | |
| GROSS YIELD | 5.4% | |
| OCCUPANCY | 89% ⁽³⁾ | |
| ANNUAL FOOTFALL | 108 m pax | |

Breakdown

By geography ⁽¹⁾



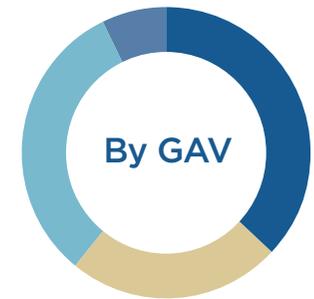
- Madrid 15%
- Catalonia 15%
- Galicia 14%
- Valencia 11%
- Andalusia 7%
- Murcia 4%
- Lisbon 19%
- Other Spain 15%

By type



- Urban 52%
- Dominant 32%
- Secondary 16%

By size ⁽²⁾



- Large 37%
- Medium 24%
- Extra-large 32%
- Small 7%

Top 10 tenants



⁽¹⁾ 100% of Tres Aguas of which MERLIN owns 50%

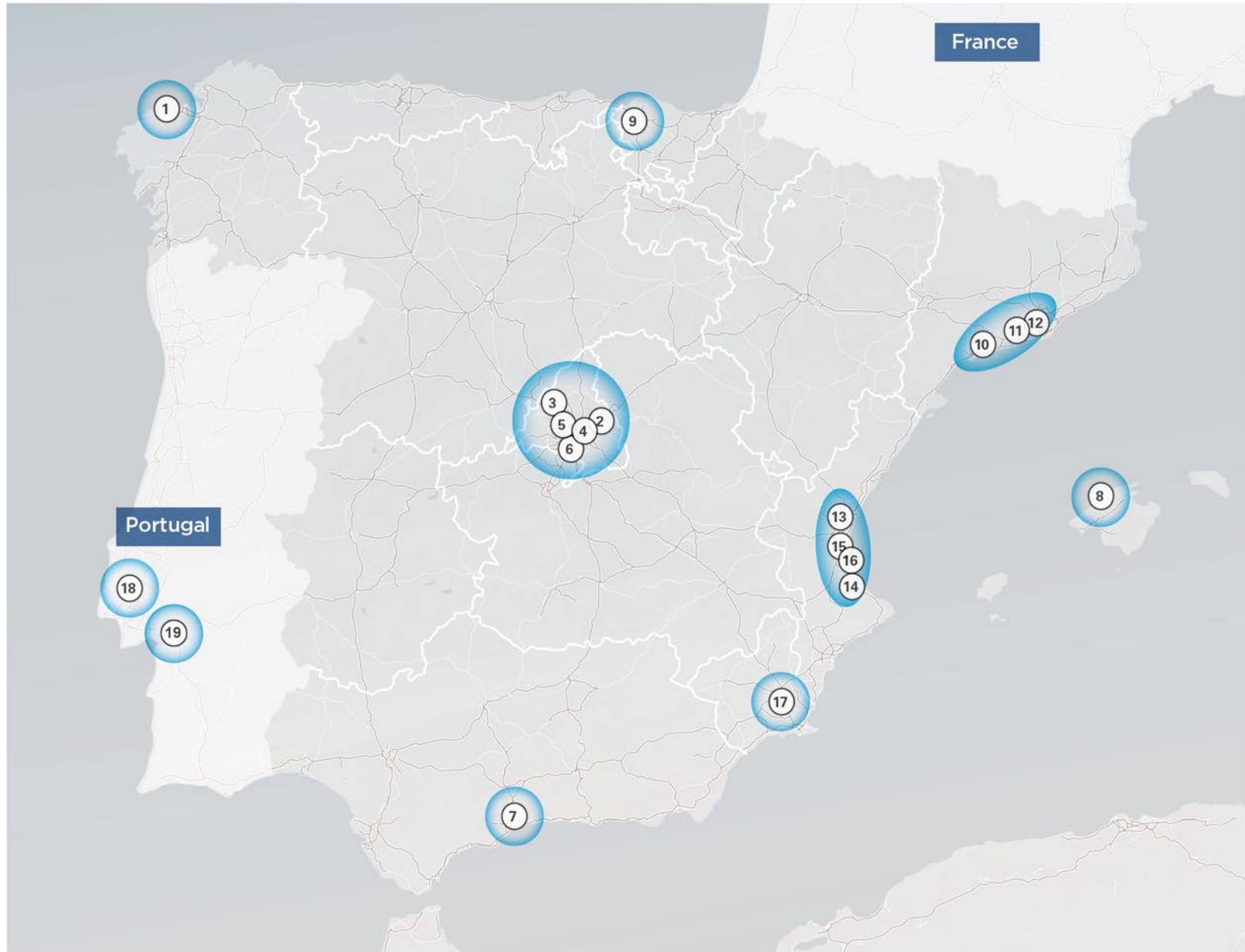
⁽²⁾ As per the definition of AECC (Spanish Shopping Center Association)

⁽³⁾ Excluding X-Madrid and retail units recently acquired to be refurbished in Larios and Porto Pi



| | Scope | Budget | % executed | GLA (sqm) | Delivery | |
|--|---------------------|---|------------|-----------|----------|-------------------|
|  | Arturo Soria | Façade, acceses, installations, terraces and floors | € 4.7m | 88% | 6,959 | Apr-18 Phase I |
|  | Larios | Full refurb | € 23.4m | 21% | 45,076 | Dec-18 |
|  | X-Madrid | Full revamp | € 31.8m | 9% | 47,424 | May-19 |
|  | Porto Pi | Full refurb | € 16.0m | 7% | 58,779 | Mar-20 |
|  | El Saler | Extension (+2,700 sqm), façade and acceses | € 15.2m | 8% | 47,013 | Dec-19 |

⁽¹⁾ Capex Budget and GLA include 100% of the asset, regardless of MERLIN's stake in the Owners' Community





1. Marineda



City: A Coruña
GLA: 176,000 sqm
MRL GLA: 100,207 sqm



2. Arturo Soria



City: Madrid
GLA: 6,959 sqm
MRL GLA: 5,974 sqm



3. Centro Oeste



City: Madrid
GLA: 33,000 sqm
MRL GLA: 10,876 sqm



4. Tres Aguas



City: Madrid
GLA: 67,972 sqm⁽¹⁾



5. Leroy Merlin Getafe



City: Madrid
GLA: 10,007 sqm



6. X-Madrid



City: Madrid
GLA: 47,424 sqm

7. Larios



City: Malaga
GLA: 45,076 sqm
MRL GLA: 37,843 sqm



8. Porto Pi



City: Mallorca
GLA: 58,779 sqm
MRL GLA: 32,578 sqm



9. Artea



City: Bilbao
GLA: 40,932 sqm
MRL GLA: 24,323 sqm



10. Arenas



City: Barcelona
GLA: 31,918 sqm



11. Vilamarina



City: Barcelona
GLA: 32,227 sqm



12. La Fira



City: Reus
GLA: 29,013 sqm



⁽¹⁾ MERLIN owns 50%



13. El Saler



City: Valencia
 GLA: 47,013 sqm
 MRL GLA: 26,262 sqm



17. Thader



City: Murcia
 GLA: 48,646 sqm



14. La Vital



City: Gandía
 GLA: 23,383 sqm
 MRL GLA: 20,868 sqm



18. Monumental



City: Lisbon
 GLA: 5,495 sqm



15-16. Factory Bonaire + Medianas



City: Valencia
 GLA: 22,143 sqm

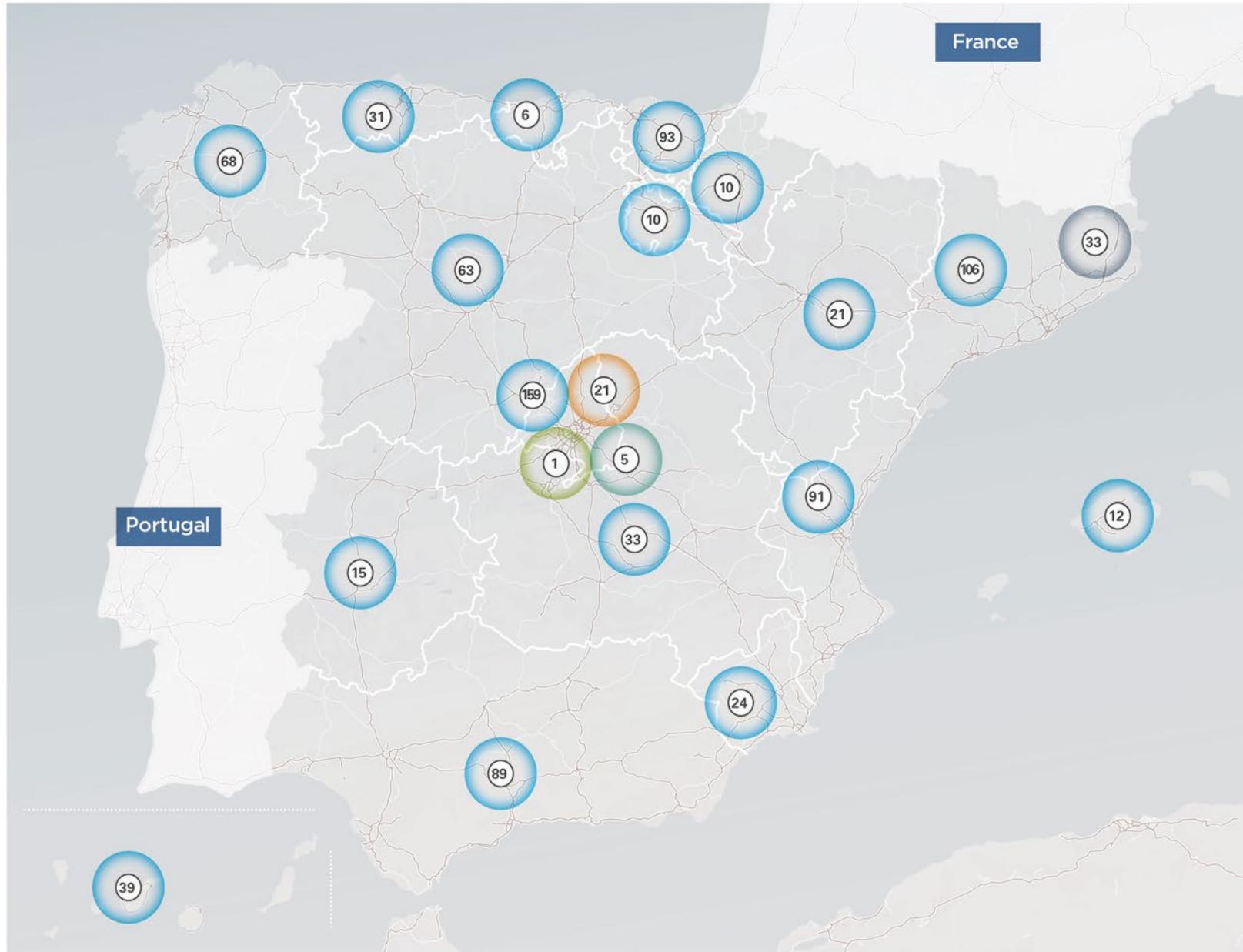


19. Almada



City: Lisbon
 GLA: 60,049 sqm







Branches



Location: Spain
GLA: 365,916 sqm



Callao, 5



Location: Madrid
GLA: 11,629 sqm



Supermarkets



Location: Cataluña
GLA: 64,252 sqm



Torre Madrid



Location: Madrid
GLA: 4,393 sqm



Plaza de los Cubos



Location: Madrid
GLA: 13,479 sqm





LOGISTICS



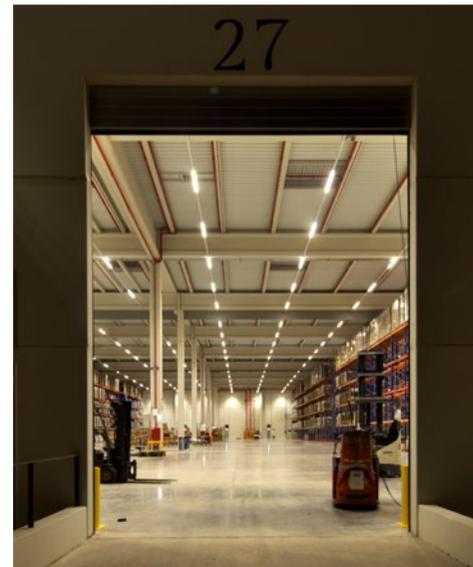
1
National footprint
to serve 100%
of client needs



2
State-of-the-art
facilities suitable for
3PLs and end-users
(e-commerce)



3
Diversified product
offering:
Cross docking, large
cube, cold storage
and hazard materials



4
Expand last mile
solutions in the
first isochrone of main
cities



NATIONAL FOOTPRINT IN MAIN LOGISTICS HUBS

Fast facts

| | Existing | | WIP | |
|-------------|----------------------------|-------------------------|-------------------|-------------------------|
| | Consolidated | ZAL Port ⁽¹⁾ | Consolidated | ZAL Port ⁽¹⁾ |
| # ASSETS | 47 | 44 | 9 | 4 |
| GLA (Sqm) | 1,118 k | 469 k | 493 k | 122 k |
| | +2.2m sqm under management | | | |
| GAV (€ m) | 792 | | 254 | |
| GRI (€ m) | 49 | 32 | 21 ⁽²⁾ | 8 ⁽²⁾ |
| GROSS YIELD | 6.2% | | 8.1% | |
| OCCUPANCY | 97% | 98% | n.a. | 100% |

Breakdown

By reach



- National **46%**
- Regional **30%**
- Ports **20%**
- Production related **3%**

By tenant type



- 3PL multi-client **44%**
- 3PL mono-client **32%**
- End user **24%**

By geography



- Madrid **64%**
- Catalonia **19%**
- Sevilla **7%**
- Basque Country **6%**
- Other Spain **5%**

Top 10 tenants



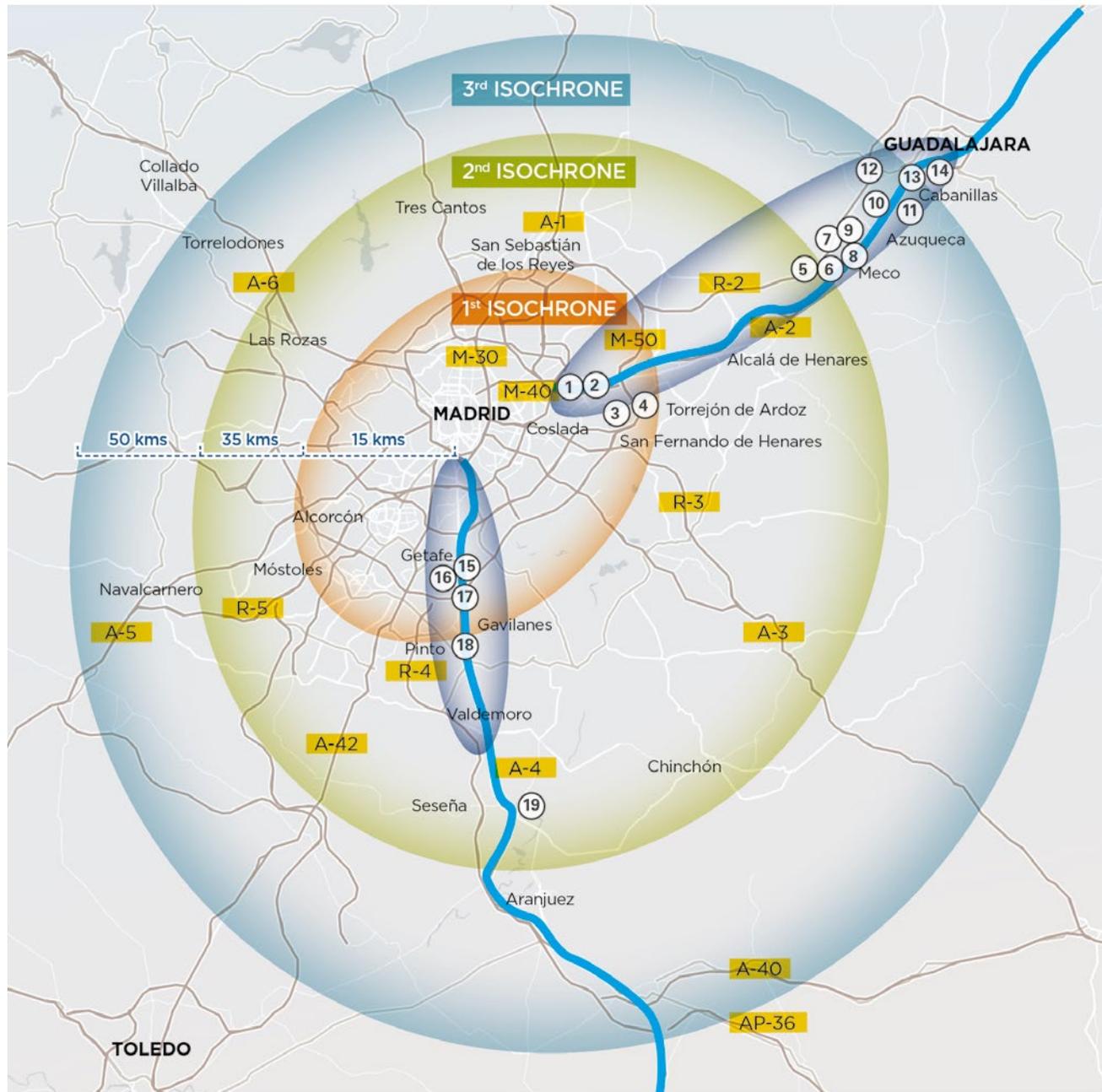
⁽¹⁾ Figures reported for 100% of ZAL Port

⁽²⁾ Total expected gross rents. GAV includes acquisition cost plus estimated Capex



| | GLA (sqm) | ERV (€m) | Investment (€m) | ERV YoC |
|---------------------------------|----------------|-------------|-----------------|-------------|
| Madrid-Pinto II B | 29,473 | 1.1 | 10.9 | 9.7% |
| Madrid-San Fernando II | 34,224 | 1.8 | 20.3 | 8.7% |
| Guadalajara-Azuqueca II | 98,000 | 4.3 | 47.6 | 9.0% |
| Guadalajara-Azuqueca III | 51,000 | 2.2 | 29.6 | 7.5% |
| Guadalajara-Cabanillas Park I F | 19,750 | 0.8 | 10.4 | 7.5% |
| Guadalajara-Cabanillas Park II | 210,678 | 8.3 | 109.6 | 7.6% |
| Guadalajara-Cabanillas X | 21,544 | 0.9 | 11.5 | 7.4% |
| Toledo-Seseña | 28,541 | 1.1 | 14.0 | 8.1% |
| Total | 493,210 | 20.5 | 253.9 | 8.1% |





| | Name | GLA (sqm) |
|----|----------------------------------|-----------|
| 1 | Madrid - Coslada | 28,491 |
| 2 | Madrid - Coslada Complex | 36,234 |
| 3 | Madrid - San Fernando II | 34,224 |
| 4 | Madrid - San Fernando I | 11,165 |
| 5 | Madrid - Meco I | 35,285 |
| 6 | Madrid - Meco II | 59,891 |
| 7 | Guadalajara - Azuqueca I | 27,995 |
| 8 | Guadalajara - Azuqueca III | 51,000 |
| 9 | Guadalajara - Azuqueca II | 98,000 |
| 10 | Guadalajara - Alovera | 38,763 |
| 11 | Guadalajara - Cabanillas Park II | 210,678 |
| 12 | Guadalajara -Cabanillas I | 70,134 |
| 13 | Guadalajara - Cabanillas Park I | 217,608 |
| 14 | Guadalajara - Cabanillas X | 21,544 |
| 15 | Guadalajara - Cabanillas Y | 15,075 |
| 16 | Madrid - Getafe | 16,242 |
| 17 | Madrid - Getafe (Los Olivos) | 11,488 |
| 18 | Madrid - Getafe (Gavilanes) | 39,576 |
| 19 | Madrid - Pinto | 70,116 |
| 20 | Toledo - Seseña | 28,541 |



1. Madrid – Coslada



City: Madrid
GLA: 28,491 sqm



2. Madrid – Coslada Complex



City: Madrid
GLA: 36,234 sqm



3. Madrid-San Fernando II



City: Madrid
GLA: 34,224 sqm

4. Madrid-San Fernando I



City: Madrid
GLA: 11,165 sqm

5. Madrid – Meco I



City: Madrid
GLA: 35,285 sqm



6. Madrid – Meco II



City: Madrid
GLA: 59,891 sqm



7. Guadalajara – Azuqueca I



City: Guadalajara
GLA: 27,995 sqm



8. Guadalajara – Azuqueca III



City: Guadalajara
GLA: 51,000 sqm

9. Guadalajara – Azuqueca II



City: Guadalajara
GLA: 98,000 sqm

10. Guadalajara – Alovera



City: Guadalajara
GLA: 38,763 sqm



11. Guadalajara – Cabanillas Park II



City: Guadalajara
GLA: 210,678 sqm

12. Guadalajara – Cabanillas I



City: Guadalajara
GLA: 70,134 sqm





13. Guadalajara – Cabanillas Park I



City: Guadalajara
GLA: 217,608 sqm



14. Guadalajara – Cabanillas X



City: Guadalajara
GLA: 21,544 sqm



15. Guadalajara – Cabanillas Y



City: Guadalajara
GLA: 15,075 sqm



16. Madrid-Getafe



City: Madrid
GLA: 16,242 sqm



17. Madrid - Getafe (Los Olivos)



City: Madrid
GLA: 11,488 sqm



18. Madrid – Getafe (Gavilanes)



City: Madrid
GLA: 39,576 sqm



19. Madrid – Pinto



City: Madrid
GLA: 70,116 sqm



20. Toledo - Seseña



City: Toledo
GLA: 28,541 sqm







1. Barcelona - ZAL Port



City: Barcelona
GLA: 527,954 sqm



2. Barcelona - Granada Penedés



City: Barcelona
GLA: 16,758 sqm



3. Barcelona - Lliça del Vall



City: Barcelona
GLA: 14,911 sqm



4. Barcelona - Sant Esteve



City: Barcelona
GLA: 16,811 sqm



5. Barcelona - Castellbisbal



City: Barcelona
GLA: 21,508 sqm



6. Barcelona - PLZF



City: Barcelona
GLA: 132,554 sqm





1. Zaragoza – Pedrola



City: Zaragoza
GLA: 21,579 sqm



2. Zaragoza – Plaza



City: Zaragoza
GLA: 20,764 sqm



3. Zaragoza – Plaza Logistics



City: Zaragoza
GLA: 11,262 sqm

4. Valencia – Almussafes



City: Valencia
GLA: 26,613 sqm



5. Vitoria – Jundiz



City: Vitoria
GLA: 72,717 sqm



6. Vitoria – Jundiz II



City: Vitoria
GLA: 26,775 sqm



7. Sevilla – ZAL



City: Sevilla
GLA: 114,128 sqm



8. Lisbon – Lisbon Land



City: Lisbon
GLA: 642,540 sqm
(buildable)



SUBSIDIARIES

CREATING THE NATIONAL LEADER

Description

- **National leader** in the attractive **rented residential** market in Spain
- Mostly comprising **free housing/unrestricted leases (84% of GRI)** and **Madrid** representing **the largest location by units (59% of GAV)**
- Internally managed

Key Metrics

| | 30/06/2018 |
|-------------------------|------------|
| # Units | 10,615 |
| Occupancy | 91.4% |
| GRI (€m) ⁽¹⁾ | 85 |
| Gross Yield | 3.2% |
| GAV (€m) | 2,637 |
| LTV | 24% |
| NAV (€m) | 1,982 |



Ownership



17%⁽²⁾



37%



26%



20%

Other

0.6%

⁽¹⁾ Annualised GRI

⁽²⁾ 17% Since cancellation or service level agreement (January 2018)



Description

- ZAL Port manages the logistics area of the **Port of Barcelona**. Conveniently located in **Barcelona's primest logistics area**, enjoys direct access to railway and port services, only 4 km away from El Prat airport.
- ZAL Port is divided into 2 main logistics areas (ZAL Prat and ZAL Barcelona) which together comprise **over 468k sqm of built warehouses, 400k sqm of land for potential development (122 k sqm under construction) and more than 400k sqm of land let under leasehold schemes.**

Key Metrics

30/06/2018

| | |
|---------------|---------|
| Revenues | € 24.7m |
| EBITDA | € 12.6m |
| Net debt | € 75.7m |
| Occupancy (%) | 98% |

Leasing activity

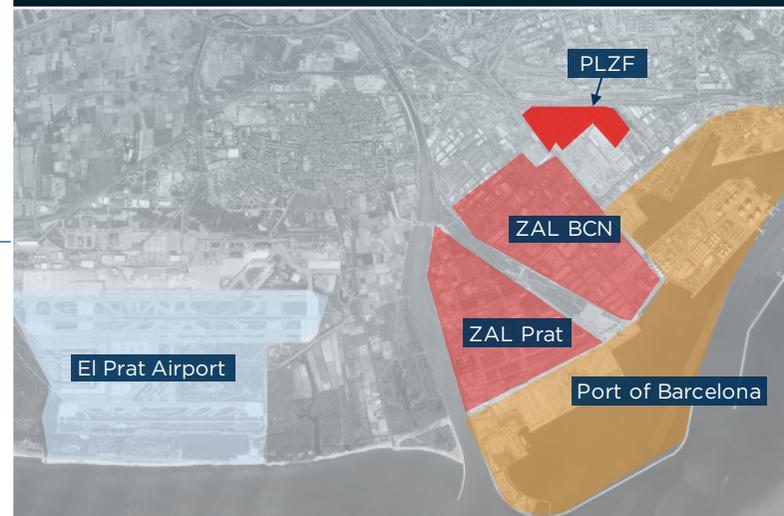
| | |
|----------------|------------|
| Contracted | 76,024 sqm |
| Release spread | +11.9% |
| # Contracts | 29 |

Top tenants



Ownership

| | |
|-------------------|-------------------|
| MERLIN PROPERTIES | Port de Barcelona |
| 48.5% | 51.5% |





MERLIN

PROPERTIES

Paseo de la Castellana, 257
28046 Madrid
+34 91 769 19 00
info@merlinprop.com
www.merlinproperties.com



MERLIN

PROPERTIES

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO

CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017



2017



FENIX LISBOA

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

IBEX₃₅

STOXX® Europe 600

Global property research
Solutions for customized property indices

EPRA

NET
NAET
ANAET

MSCI



| | |
|---|----|
| 01. Resumen ejecutivo | 4 |
| 02. Estructura organizativa y funcionamiento | 16 |
| 03. Evolución del negocio | 20 |
| 04. Adquisiciones, reformas y desarrollos | 30 |
| 05. Valoración de la cartera | 42 |
| 06. Estados financieros | 46 |
| 07. Magnitudes EPRA | 54 |
| 08. Hechos posteriores al cierre | 58 |
| 09. Evolución bursátil | 60 |
| 10. Política de dividendos | 64 |
| 11. Riesgos e incertidumbres | 66 |
| 12. Acciones propias | 68 |
| 13. Evolución previsible / I+D+I / otros | 70 |
| 14. Responsabilidad corporativa | 72 |
| 15. Plantilla | 84 |

ÁPENDICE

| | |
|---------------------------------------|-----|
| Cálculo magnitudes EPRA | 93 |
| Medidas alternativas del rendimiento | 94 |
| Listado de activos | 97 |
| Mapa de ubicación de activos | 104 |
| Cuentas anuales consolidadas 2017 | |
| Informe Anual de Gobierno Corporativo | |



01

RESUMEN EJECUTIVO

DE UN VISTAZO

En 2017 MERLIN Properties logró **excelentes resultados en flujo de caja y valor de la cartera** impulsando **el retorno a los accionistas hasta un nivel muy elevado**

RETORNO TOTAL DEL ACCIONISTA (RTA)

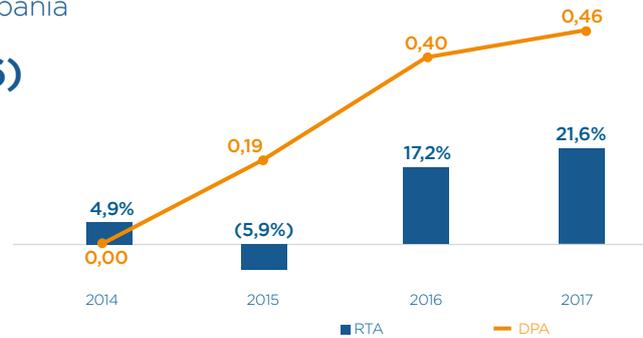
RTA más alto alcanzado en la historia de la compañía

€ 0,46 por acción (+14% vs 2016)

Dividendos del período

21,6%

Tasa de Retorno al Accionista



NAV POR ACCIÓN

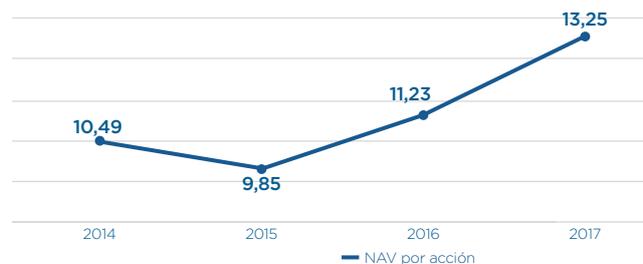
Crecimiento sólido en la revalorización de activos

€ 13,25 (+18,0% vs 2016)

Incremento del EPRA NAV por acción

€ 959,0m

Revalorización de activos⁽¹⁾



FFO POR ACCIÓN / BPA

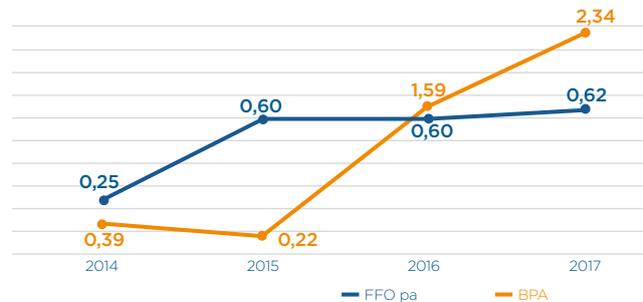
Excelente año con fuerte generación de flujo de caja cumpliendo la indicación actualizada al mercado y compensando la pérdida de € 0,06 por las ventas del 2016

€ 0,62 (+2,0%⁽²⁾ vs 2016)

FFO pa

€ 2,34 (+47,1%)

BPA



ENDEUDAMIENTO

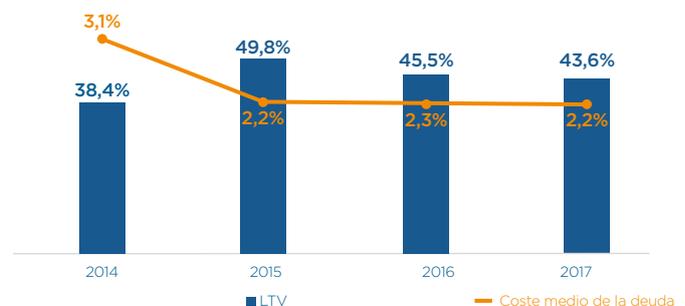
La gestión proactiva del endeudamiento ha supuesto una reducción en el apalancamiento, extensión de vencimientos y menor exposición a fluctuaciones de tipos de interés

43,6%

Ratio de endeudamiento (LTV)

2,23%

Coste medio de la deuda



⁽¹⁾ € 897,4m de revalorización de activos de inversiones inmobiliarias en cuenta de resultados + revalorización de concesiones fuera del balance de situación

⁽²⁾ FFO del 2016 ajustado para deducir impuestos recurrentes

EVOLUCIÓN CONSOLIDADA

+2,0%

FFO por acción vs 2016

+10,6%

vs 2016 PF⁽¹⁾

+47,0%

BPA vs 2016

+18,0%

EPRA NAV vs 2016

- **Resultados excelentes** tanto en generación de flujo de caja como en revalorización neta de activos
- **FFO por acción** de € 0,61 (+1,3% vs 2016) y **EPRA NAV por acción** de € 13,25 (+18,0% vs 2016)
- El **AFFO** cumple con la **estimación dada al mercado para 2017** (€ 0,57 por acción)

| (€ millones) | 2017 | 2016 | vs 2016 |
|-----------------------|---------|-------|---------|
| Ingresos totales | 484,3 | 362,8 | +33,5% |
| Rentas brutas | 469,4 | 351,0 | +33,7% |
| Rentas netas | 415,2 | 323,5 | +28,4% |
| Margen | 88,5% | 92,1% | |
| EBITDA ⁽²⁾ | 392,6 | 303,6 | +29,3% |
| Margen | 83,6% | 86,5% | |
| FFO ⁽³⁾ | 289,2 | 221,0 | +30,9% |
| AFFO | 270,9 | n.a. | n.a. |
| Resultado neto | 1.100,4 | 582,6 | +88,9% |

| (€ por acción) | 2017 | 2016 | vs 2016 |
|----------------|-------|-------|---------|
| FFO | 0,62 | 0,60 | +2,0% |
| AFFO | 0,58 | n.a. | n.a. |
| BPA | 2,34 | 1,59 | +47,1% |
| NAV | 13,25 | 11,23 | +18,0% |

EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO

+2,7%

Rentas *like-for-like*⁽⁴⁾ vs 2016

Mismo perímetro
2016
(Excluye MVC)

+3,4% | **+4,7%** | **+13,4%**

Oficinas | Cen. Com. | Logística
Release spread

Toda la
cartera
2017

+132 pbs

Ocupación vs 31/12/16

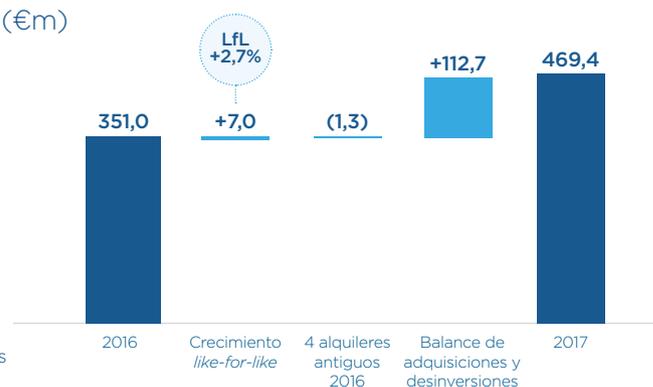
92,6%

- **Oficinas:** 456.921 m² contratados. LfL⁽⁴⁾ de **+2,9%** y *release spread* positivo de **+3,4%**
- **Centros comerciales:** 108.411 m² contratados. LfL⁽⁴⁾ de **+3,6%** y *release spread* de **+4,7%**
- **Logística:** 284.667 m² contratados. LfL⁽⁴⁾ de **+8,4%** y *release spread* de **+13,4%**

| | Contratados | Renta 2017 | Alquileres | Ocup. vs 31/12/16 | |
|---------------------|----------------|--------------|--------------|-------------------|-------------|
| | m ² | €m | Cambio Lfl | Release spread | Pbs |
| Oficinas | 456.921 | 217,5 | +2,9% | +3,4% | +28 |
| Centros comerciales | 108.411 | 92,8 | +3,6% | +4,7% | +78 |
| High street retail | n.a. | 104,1 | +0,9% | n.m. | (59) |
| Logística | 284.667 | 41,3 | +8,4% | +13,4% | +315 |
| Otros | n.a. | 13,7 | +7,2% | n.m. | +20 |
| Total | 849.999 | 469,4 | +2,7% | | +132 |

Evolución de rentas brutas

(€m)



⁽¹⁾ Una vez deducidos € 0,06 relacionados con las desinversiones de 2016 desde FFO por acción de € 0,60 en 2016

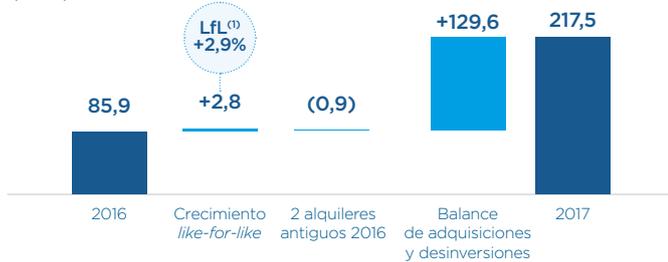
⁽²⁾ Excluyendo partidas no recurrentes (€ 5,0m) más LTIP devengado (€ 43,8m).

⁽³⁾ FFO equivale a EBITDA menos pagos de interés netos, menos minoritarios, menos impuesto de sociedades recurrente más porcentaje de ganancias por puesta en equivalencia. FFO reportado en 2016 ha sido ajustado de acuerdo con esta metodología

⁽⁴⁾ Cartera en explotación durante el período 2016 (€ 257,7m de rentas brutas) y el período 2017 (€ 264,7m de rentas brutas).

OFICINAS

Evolución de rentas brutas (€m)



Desglose de rentas

| | Rentas brutas 2017 | Renta pasante (€/m ² /mes) | PMA |
|--------------|--------------------|---------------------------------------|------------|
| Madrid | 174,7 | 16,6 | 2,9 |
| Barcelona | 29,8 | 13,5 | 3,7 |
| Lisboa | 10,0 | 17,9 | 2,9 |
| Otros | 3,0 | 10,7 | 8,3 |
| Total | 217,5 | 16,0 | 3,1 |

Alquileres

- **Buena evolución** en nuestros 3 mercados principales, con crecimientos de renta en renovaciones (*release spread*) del **+3,4%** de media.
- **Los principales contratos firmados en el 4T son:**
 - Nuevo alquiler de 9.502 m² con Publicis en Partenon 12-14, Madrid
 - Nuevo alquiler de 5.644 m² con Paradigma en Ática 2, Madrid
 - Renovación de 5.559 m² con Atento en Santiago de Compostela 94, Madrid
 - Renovación de 2.637 m² con Bodas.net en Sant Cugat I, Barcelona

| | m ² contratados | Salidas | Entradas | Renovaciones | Neto | Release spread | # contratos |
|--------------|----------------------------|------------------|----------------|------------------------------|--------------|----------------------------|--------------------------|
| Madrid | 390.438 | (90.981) | 90.033 | 300.404 | (948) | +3,3% | 169 |
| Barcelona | 63.121 | (12.040) | 19.104 | 44.017 | 7.064 | +4,5% | 64 |
| Lisboa | 3.362 | (991) | 1.445 | 1.917 | 454 | +5,1% | 4 |
| Total | 456.921 | (104.012) | 110.583 | 346.338⁽³⁾ | 6.571 | +3,4%⁽⁴⁾ | 237⁽⁴⁾ |

Ocupación

- **Buena tendencia de ocupación en Madrid.**
El año se ve impactado por la salida conocida de Renault de Adequa (-14.793 m² de impacto neto)
- **Excelente evolución en Barcelona** (+328 pbs), impulsado por los nuevos alquileres en Sant Cugat I, Diagonal 458 y Citypark Cornella
- Cambio en el perímetro de Lisboa tras la adquisición de Marqués de Pombal, 3, con una ocupación del 64%
- Por mercados, **el mejor comportamiento durante el año se ha producido en Barcelona CBD**, alcanzando plena ocupación

| | |
|------------------------|--------------------------|
| Stock | 1.267.344 m ² |
| WIP | 95.923 m ² |
| Stock incl. WIP | 1.363.267 m ² |

| | Tasa de ocupación | | Cambio pbs |
|--------------|-------------------|--------------|------------|
| | 31/12/17 | 31/12/16 | |
| Madrid | 87,8% | 87,9% | (9) |
| Barcelona | 89,0% | 85,7% | +328 |
| Lisboa | 88,2% | 94,2% | (595) |
| Otros | 100,0% | 100,0% | - |
| Total | 88,2% | 87,9% | +28 |

⁽¹⁾ Cartera de oficinas en explotación durante el período 2016 (€ 97,0m de rentas brutas) y durante el período 2017 (€ 99,8m de rentas brutas)

⁽²⁾ Vestas y Endesa-Sevilla

⁽³⁾ Incluyendo 65.115 m² de *roll-overs* contractuales no considerados para el análisis de *release spread*

⁽⁴⁾ Excluyendo Otros

OFICINAS (CONT.)

INVERSIONES, REFORMAS Y DESARROLLOS

| Inversiones | | SBA (m ²) | Rentas brutas | Yield sobre coste | Adquisición | | |
|---|-------------------------------|-----------------------|--|-------------------|--------------|--------------|---------|
|  | Marqués de Pombal 3 | 12.460 | € 3,9m ⁽¹⁾ | 6,5% | € 60,5m | | |
|  | Central Office | 10.310 | € 2,0m | 6,8% | € 29,0m | | |
| WIP | | SBA (m ²) | Alcance | Adquisición | Capex | % ejecución | Entrega |
|  | Torre Glòries | 37.614 | Desarrollo | € 142m | € 15m | 60% | Jul-18 |
|  | Torre Chamartín | 16.639 | Desarrollo | € 31m | € 31m | 91% | Mar-18 |
| Reformas | | SBA (m ²) | Alcance | Presupuesto | Pre-alquiler | | |
|  | Puerta de las Naciones | 10.619 | Reforma integral | € 6,4m | 100% | | |
|  | Eucalipto 33 | 7.185 | Reforma integral | € 3,6m | - | | |
|  | Juan Esplandiú | 28.008 | Fachada + entrada + plantas individuales | € 1,8m | 85% | | |
|  | Avenida Europa 1A | 12.605 | Reforma integral | € 6,5m | 100% | | |
| | | SBA (m ²) | Alcance | Presupuesto | % ejecución | Pre-alquiler | |
|  | Balmes | 6.187 | Reforma integral | € 1,8m | 9% | 100% | |
|  | Monumental | 7.185 | Reforma integral (inc. CC) | € 19,1m | 4% | Fase inicial | |

Entregado en 2017

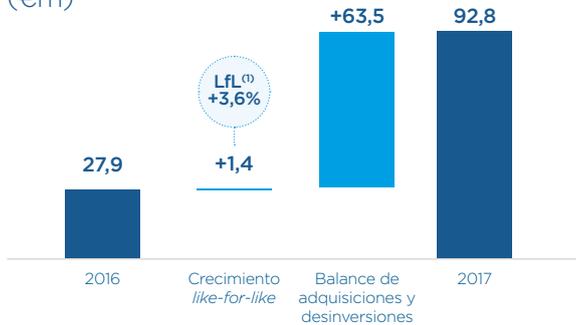
En curso

⁽¹⁾ Renta bruta anualizada estimada a plena ocupación

CENTROS COMERCIALES

Evolución de rentas brutas

(€m)



Desglose de rentas

| | Rentas brutas 2017 (€m) | Renta pasante (€/m ² /mes) | PMA (años) |
|--------|-------------------------|---------------------------------------|------------|
| MERLIN | 92,8 | 18,9 | 2,7 |

Afluencia y ventas de inquilinos⁽²⁾

| | 2017 | vs 2016 |
|----------------------|----------|---------|
| Afluencia | 86,4m | - |
| Ventas de inquilinos | € 759,6m | +1,5% |
| OCR ⁽³⁾ | 13,1% | - |

Alquileres

- **Sólido comportamiento de la cartera:** tendencia positiva en afluencia, facturación de inquilinos, *release spread* y crecimiento en rentas en términos comparables a pesar de un 4T negativo en Cataluña
- **Los principales contratos firmados en el 4T son:**
 - Renovación de 1.878 m² con H&M en Artea
 - Renovación de 1.624 m² con C&A en La Fira
 - Nuevo alquiler de 426 m² con Zara en Marineda

| | Contratado | Salidas | Entradas | Renovaciones | Neto | <i>Release spread</i> | # Contratos |
|-------|------------|----------|----------|-----------------------|-------|-----------------------|-------------|
| Total | 108.411 | (22.405) | 26.108 | 82.303 ⁽⁴⁾ | 3.703 | +4,7% | 166 |

Ocupación

- **Evolución positiva en ocupación** (+78 pbs)
- **El mejor comportamiento** durante el año se ha producido en Marineda, Thader y Arturo Soria

| | |
|-------------------------------|------------------------|
| Stock | 440.880 m ² |
| X-Madrid | 47.424 m ² |
| Tres Aguas ⁽⁵⁾ | 67.009 m ² |
| Stock con X-Madrid+Tres Aguas | 555.313 m ² |

| | Tasa de ocupación | | Cambio pbs |
|-------|-------------------|----------|------------|
| | 31/12/17 | 31/12/16 | |
| Total | 89,4% | 88,6% | +78 |

⁽¹⁾ Cartera de centros comerciales en explotación durante el período 2016 (€ 39,1m de rentas brutas) y durante el período 2017 (€ 40,5m de rentas brutas)

⁽²⁾ Excluyendo Monumental, Factory y medianas Bonaire así como activos afectados por el "efecto apertura" de un nuevo centro comercial en los 24 meses anteriores (Porto Pi)

⁽³⁾ Excluyendo activos afectados por el "efecto apertura" de un nuevo centro comercial en los 24 meses anteriores (Porto Pi)

⁽⁴⁾ Incluyendo 43.375 m² de *roll-overs* contractuales no considerados para el análisis de *release spread*

⁽⁵⁾ Tres Aguas 100% atribuible

CENTROS COMERCIALES (CONT.)

INVERSIONES, REFORMAS Y DESARROLLOS

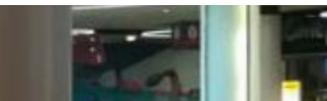
Inversiones

Varias unidades de retail han sido adquiridas durante el período:

| Centros comerciales | SBA (m ²) | Precio (€m) |
|---------------------|-----------------------|-------------|
| El Saler | 3.175 | 12,2 |
| Larios | 16.928 | 16,1 |
| Porto Pi | 5.095 | 13,8 |
| Total | 25.198 | 42,1 |

Reformas⁽¹⁾

Entregado en 2017

| Alcance | Presupuesto | % ejecución | SBA (m ²) | Pre-alquiler |
|------------------------------------|---|--|---|--------------|
| Marineda |  |  |  | |
| Zona de deportes | € 2,5m | 100% | 3.402 | 91% |
| Thader |  |  |  | |
| Parque Nickelodeon y zonas comunes | € 8,9m | 100% | 5.096 | 100% |

En curso

| Alcance | Presupuesto | % ejecución | SBA (m ²) | Entrega | % ocupación |
|---|---|--|---|------------------|--------------------|
| Arturo Soria |  |  |  | | |
| Fachada, accesos, instalaciones, iluminación y suelos | € 4,7m | 81% | 6.959 | Abr-19 Fase I | 98,3% |
| Larios |  |  |  | | |
| Reforma integral | € 21,2m | 4% | 45.076 | Dic-18 | 97,3% |
| X-Madrid |  |  |  | | |
| Renovación integral | € 31,8m | 8% | 47.424 | May-19 | 70% ⁽²⁾ |
| El Saler |  |  |  | | |
| Extensión (+2.700 m ²) fachada y accesos | € 15,2m | 8% | 47.013 | Jun-19 | 89,3% |
| Porto Pi |  |  |  | | |
| Reforma integral | € 16,0m | 4% | 58.779 | Mar-20 | 96,7% |

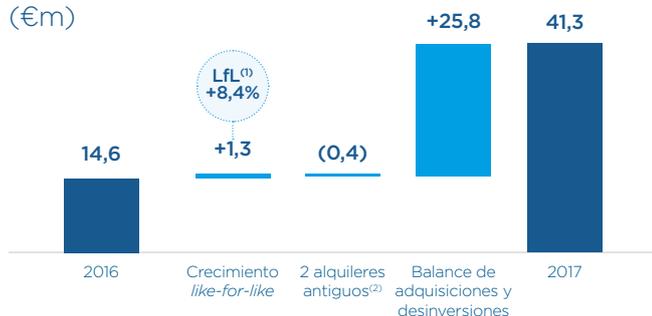
⁽¹⁾ La SBA y el presupuesto de Capex para las reformas de los centros comerciales incluye el 100% del activo, independientemente de la participación de MERLIN en la comunidad de propietarios

⁽²⁾ Pre-alquilado

LOGÍSTICA

Evolución de rentas brutas

(€m)



Desglose de rentas

| | Rentas brutas 2017 (€ m) | Renta pasante (€/m ² /mes) | PMA (años) |
|--------------|--------------------------|---------------------------------------|------------|
| Madrid | 19,5 | 3,6 | 4,0 |
| Barcelona | 11,1 | 5,0 | 2,8 |
| Otros | 10,7 | 3,6 | 6,4 |
| Total | 41,3 | 3,9 | 3,7 |

Alquileres

- Excelente *release spread* en Madrid (+13,1%) y Barcelona (+22,0%)
- Los principales contratos firmados en el 4T son:
 - Nuevo alquiler de 4.065 m² con XPO en Sevilla ZAL
 - Nuevo alquiler de 3.081 m² con Sending en PLZF, Barcelona
 - Renovación de 2.275 m² con Bergé en PLZF, Barcelona

| | Contratado | Salidas | Entradas | Renovaciones | Neto | Release spread | # Contratos |
|--------------|----------------|-----------------|----------------|------------------------------|----------------|----------------|-------------|
| Madrid | 208.974 | - | 90.435 | 118.539 | 90.435 | +13,1% | 8 |
| Barcelona | 43.571 | (2.492) | 29.811 | 13.761 | 27.318 | +22,0% | 4 |
| Otros | 32.121 | (13.583) | 9.849 | 22.272 | (3.734) | - | 1 |
| Total | 284.667 | (16.075) | 130.095 | 154.571⁽³⁾ | 114.020 | +13,4% | 13 |

Ocupación

- Las carteras de Madrid y Barcelona están completamente ocupadas
- Sevilla ZAL ha reducido su ocupación debido a la salida de dos operadores locales

| | |
|------------------|--------------------------|
| Stock | 960.825 m ² |
| WIP | 565.669 m ² |
| Stock incl. WIP | 1.526.494 m ² |
| ZAL Port | 467.930 m ² |
| ZAL Port WIP | 60.024 m ² |
| Stock gestionado | 2.054.448 m ² |

| | Tasa de ocupación | | Cambio pbs |
|--------------|-------------------|--------------|-------------|
| | 31/12/2017 | 31/12/16 | |
| Madrid | 100,0% | 100,0% | - |
| Barcelona | 99,4% | 86,6% | +1,282 |
| Otros | 94,7% | 96,8% | (204) |
| Total | 98,5% | 95,4% | +315 |

⁽¹⁾ Cartera de logística en explotación durante el período 2016 (€ 15,8m de rentas brutas) y durante el período 2017 (€ 17,1m de rentas brutas)

⁽²⁾ UPS y Logista

⁽³⁾ Incluyendo 22.309 m² de *roll-overs* contractuales no considerados para el análisis de *release spread*

LOGÍSTICA (CONT.)

INVERSIONES, REFORMAS Y DESARROLLOS

Inversiones

| | SBA (sqm) | Rentas brutas | Yield sobre coste | Inversión |
|--------------------------|-----------|---------------|-------------------|-----------|
| Cabanillas Park I | 202.607 | € 7,8m | 8,2% | € 96,1m |

| | | | | |
|---------------------|--------|--------|------|---------|
| Madrid-Pinto | 70.115 | € 2,6m | 9,8% | € 26,0m |
|---------------------|--------|--------|------|---------|

Además, MERLIN ha incrementado su participación en sus tres compañías participadas ZAL Port, Parc Logístic de la Zona Franca (PLZF) y Sevilla-ZAL

| | Incremento de participación | Participación resultante | Inversión |
|-----------------|-----------------------------|--------------------------|-----------|
| Zal Port | 16,5% | 48,5% | € 39,1m |

| | | | |
|-------------|-------|-----|---------|
| PLZF | 14,4% | 90% | € 11,8m |
|-------------|-------|-----|---------|

| | | | |
|--------------------|-----|------|--------|
| Sevilla ZAL | 10% | 100% | € 2,8m |
|--------------------|-----|------|--------|

WIP (desde 31/12/17)

| | SBA m ² | ERV (€m) | Inversión (€m) | Yield sobre coste |
|---------------------------------|--------------------|-------------|----------------|-------------------|
| Madrid-Meco II | 59.891 | 2.6 | 29.5 | 8,9% |
| Madrid-Pinto II B | 29.473 | 1.1 | 10.9 | 9,7% |
| Madrid-San Fernando I | 11.165 | 0.7 | 9.9 | 7,5% |
| Madrid-San Fernando II | 34.224 | 1.8 | 20.3 | 8,7% |
| Madrid-Getafe (Gavilanes) | 39.576 | 2.3 | 32.1 | 7,0% |
| Madrid-Azuqueca II | 98.000 | 4.3 | 47.6 | 9,0% |
| Madrid-Azuqueca III | 51.000 | 2.2 | 29.6 | 7,5% |
| Guadalajara-Cabanillas Park I F | 15.000 | 0.6 | 7.7 | 7% |
| Guadalajara-Cabanillas Park II | 210.678 | 8.3 | 109.6 | 7,6% |
| Sevilla Zal WIP I | 5.400 | 0.2 | 2.7 | 7,9% |
| Zaragoza-Plaza Logistics | 11.262 | 0,5 | 7,1 | 7,2% |
| Total | 565.669 | 24.6 | 306.9 | 8,0% |

BALANCE DE SITUACIÓN

- La Compañía continúa con su desapalancamiento habiendo alcanzado una **reducción** de 194 pbs en el período, finalizando 2017 con un **ratio de endeudamiento (LTV) del 43,6%**
- La Compañía ha gestionado su balance de forma activa llevado a **una mejora de todos los ratios financieros**

| Ratios | 31/12/2017 | 31/12/2016 |
|--|------------|------------|
| LTV | 43,6% | 45,5% |
| Tipo interés medio | 2,23% | 2,26% |
| Vencimiento medio (años) | 6,1 | 6,2 |
| Deuda no hipotecaria sobre deuda total | 78,5% | 75,6% |
| Interés a tipo fijo | 98,6% | 88,7% |
| Posición de liquidez ⁽²⁾ (€m) | 929 | 949 |

| | € millones |
|------------------------|------------|
| GAV | 11.254 |
| Deuda financiera bruta | 5.413 |
| Caja ⁽¹⁾ | (509) |
| Deuda financiera neta | 4.904 |

| Rating corporativo | Perspectiva | |
|-----------------------|-------------|---------|
| S&P Global | BBB | Estable |
| MOODY'S | Baa2 | Estable |

VALORACIÓN

- **€ 11.254m de GAV, crecimiento del +10,5% LfL**, con una fuerte revalorización durante el período
- Por categorías de activo, crecimiento LfL del **+13,2%** en **oficinas**, **+7,3%** en **centros comerciales**, **+6,4%** en **High Street retail** y **+17,5%** en logística

| | GAV | Crecimiento LfL ⁽³⁾ | Rentabilidad bruta | Compresión de yield |
|------------------------------|---------------|--------------------------------|--------------------|---------------------|
| Oficinas | 5.219 | +13,2% | 4,1% | 59 pbs |
| Centros comerciales | 1.753 | +7,3% | 5,3% | 34 pbs |
| Logística | 648 | +17,5% | 6,6% | 34 pbs |
| High Street retail | 2.348 | +6,4% | 4,4% | 29 pbs |
| Suelo bajo desarrollo | 455 | n.a. | | |
| Otros ⁽⁴⁾ | 411 | +0,8% | 4,2% | 27 pbs |
| Participaciones minoritarias | 421 | +12,2% | | |
| Total | 11.254 | +10,5% | 4,6% | 46 pbs |

⁽¹⁾ Incluye efectivo y pagos diferidos de la desinversión de hoteles y líneas de crédito no dispuestas (€ 50,8m)

⁽²⁾ Incluyendo caja disponible más pagos diferidos de la desinversión de hoteles y líneas de crédito no dispuestas (€ 420m)

⁽³⁾ Valor bruto de los proyectos en desarrollo (WIP) incluido en oficinas y logístico a efectos del crecimiento LfL

⁽⁴⁾ Incluye suelo no estratégico

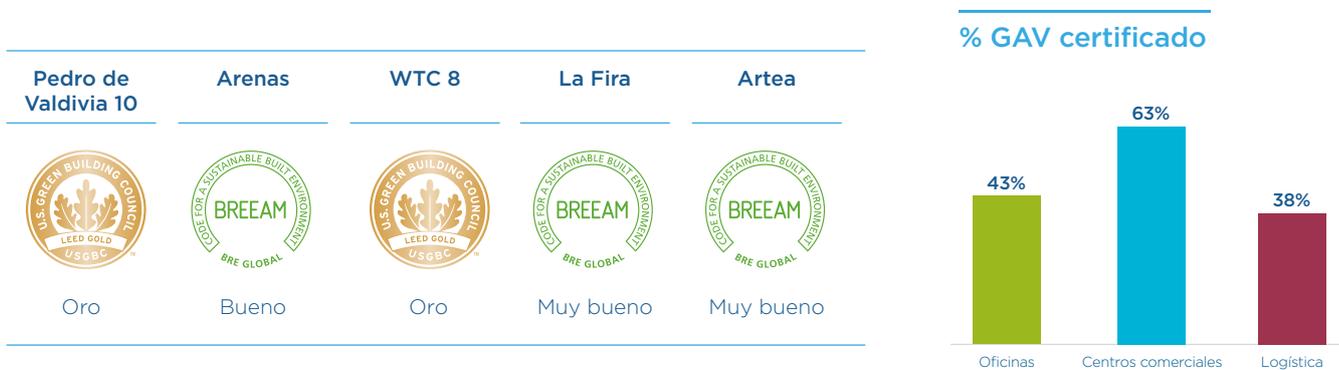
INVERSIONES, DESINVERSIONES Y CAPEX

- € 325,4m de activos adquiridos y € 29,2m de activos desinvertidos en el período (+15% de prima vs última valoración reportada)
- Rápida ejecución del programa de desarrollo y WIP y el plan de reforma lanzado al comienzo del año

| | Oficinas | Retail | Logística | € millones |
|-------------------|---|--|---|--------------|
| Adquisiciones | Torre Glories Central Office Marqués de Pombal 3 | Porto Pi unidad retail El Saler unidad retail Larios unidad retail | Participación en Zal Port ⁽²⁾ Participación en PLZF Participación en Sevilla-ZAL | 325,4 |
| Desarrollos y WIP | Torre Chamartin Torre Glòries | | Madrid-Meco II Madrid-Pinto Guadalajara-Azuqueca Guadalajara-Cabanillas Park I ⁽³⁾ Guadalajara-Cabanillas Park II Madrid-Getafe Gavilanes Sevilla-ZAL Madrid-San Fernando I | 107,4 |
| Reformas | Juan Esplandiú Avda. Europa 1A Eucalipto 33 Puerta de las Naciones Monumental Adequa 1 | Marineda El Saler Arturo Soria Larios Porto Pi X-Madrid Thader | | 42,8 |
| | Cartera <i>like-for-like</i> (Capex de mantenimiento) ⁽¹⁾ | | | 21,2 |
| Total | | | | 496,7 |

SOSTENIBILIDAD

- Avance importante en el programa de certificación de la cartera, habiendo obtenido 22 certificaciones LEED/BREEAM nuevas en el año (4 desde el último reportado)
- Logros notables tales como Madrid-Meco, la primera plataforma logística en obtener el certificado LEED Platino en España



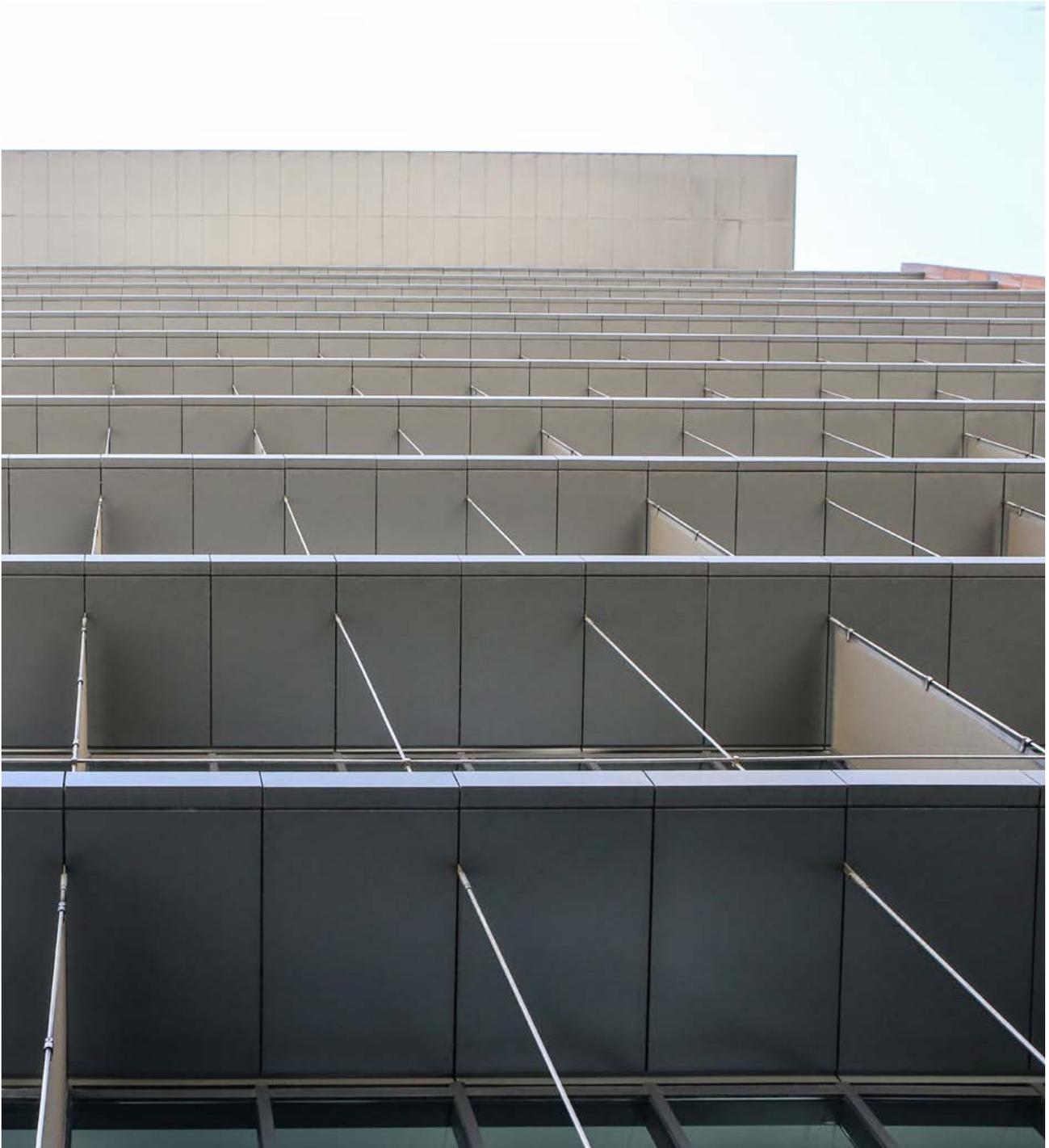
⁽¹⁾ € 18,3m capitalizados en balance de situación y € 2,9m incluidos como gasto en la cuenta de resultados

⁽²⁾ Puesta en equivalencia

⁽³⁾ Módulos B, C, D, E y F

HECHOS POSTERIORES

- El 19 de enero de 2018, el acuerdo de prestación de servicios con Testa Residencial fue cancelado. Como contraprestación a esa cancelación anticipada, MERLIN Properties incrementará su participación en Testa Residencial hasta el 16,95%
- El 13 de febrero de 2018, MERLIN repagó de forma anticipada € 122,6m de leasings inmobiliarios.





02

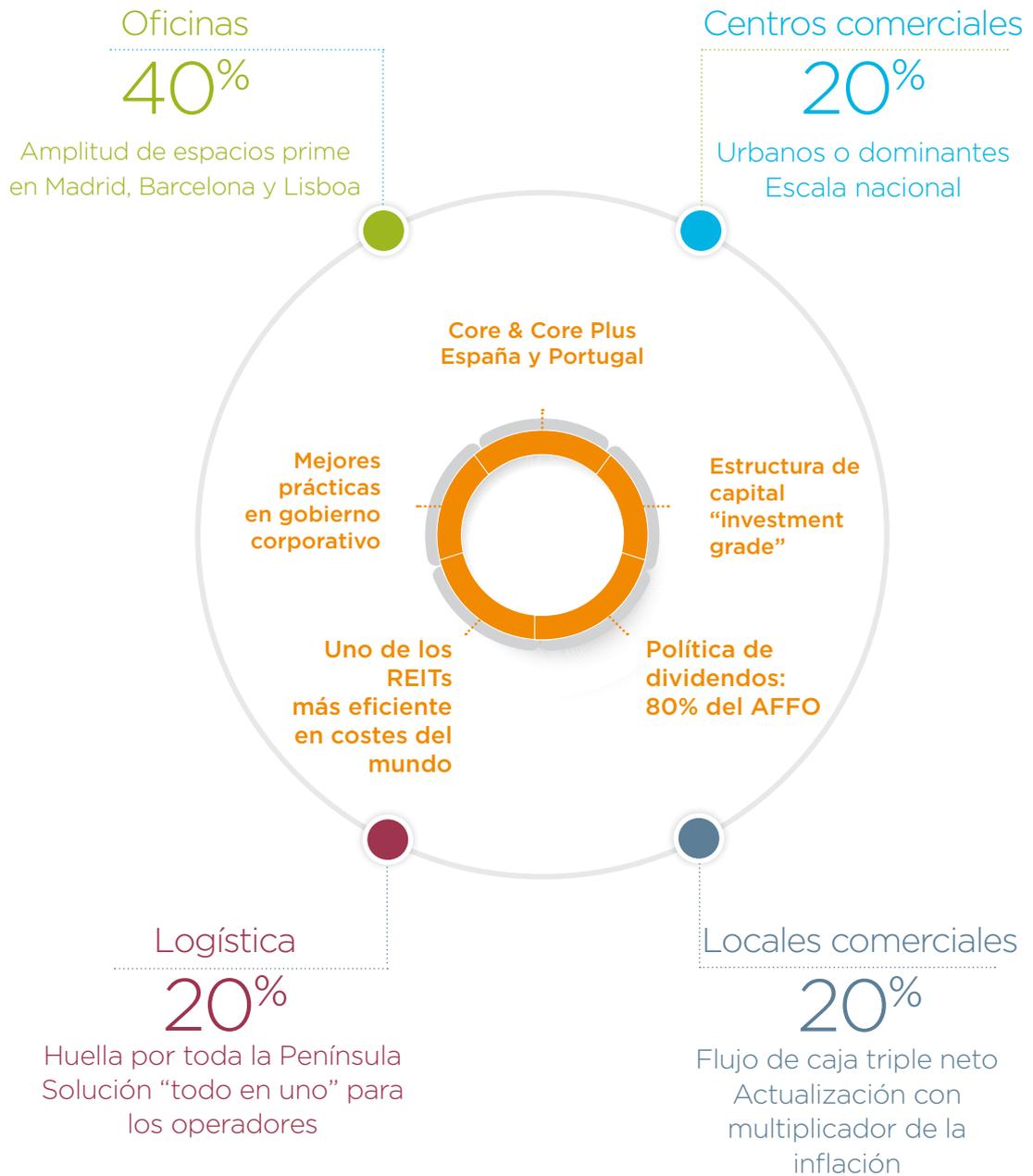
ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y
FUNCIONAMIENTO

ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO

Estrategia

MERLIN Properties Socimi, S.A. (en adelante, "MERLIN" o "MERLIN Properties" o la "Sociedad") es una compañía cuyo principal objetivo es generar retorno sostenible al accionista a través de la adquisición, gestión

enfocada y rotación selectiva de activos inmobiliarios patrimoniales en los segmentos de perfil de riesgo moderado ("Core" y "Core Plus").



2. Posicionamiento



#1 Oficinas

- Versatilidad de espacios: multi-inquilinos o sedes corporativas
- Capacidad de adaptarse a las necesidades de los inquilinos



#2 Centros comerciales

- Presencia mayoritariamente en regiones con alto PIB/Capita
- Masa crítica con las marcas retail



#1 Logística

- Solución “todo en uno” para los operadores
- Huella nacional para acompañar el rápido crecimiento del sector



#1 Locales comerciales

- Excelentes términos del contrato de alquiler con BBVA: triple neto y actualización anual de renta a inflación x 1,5
- Optimización del espacio retail en los edificios de oficinas

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Participaciones minoritarias ⁽²⁾ | En stock | En stock | En stock | En stock |
| | 139 ACTIVOS 1.267 MILES M ² € 5.219M GAV € 215M RENTA BRUTA | 17 ACTIVOS 488 MILES M ² € 1.753M GAV € 93M RENTA BRUTA | 40 ACTIVOS 961 MILES M ² € 648M GAV € 41M RENTA BRUTA | 928 ACTIVOS 460 MILES M ² € 2.348M GAV € 104M RENTA BRUTA |
| Consolidación global ⁽¹⁾ | | | Proyectos 12 ACTIVOS 566 MILES M ² € 307M GAV € 25M RENTA BRUTA ⁽³⁾ | |
| | | Tres Aguas 50% 1 ACTIVOS 67 MILES M ² € 9M RENTA BRUTA | Zal Port 32% 44 ACTIVOS 468 MILES M ² € 29M RENTA BRUTA ⁽⁴⁾ | |

⁽¹⁾ No incluye otros, suelo en desarrollo y suelo no estratégico

⁽²⁾ Los datos de participaciones minoritarias se corresponden con el 100% de la participación

⁽³⁾ Inversión total y renta bruta prevista

⁽⁴⁾ Renta bruta anualizada a 31/12/17 menos cánones

Composición

La descripción de la estructura organizativa interna se puede resumir en:

- Consejo de administración: formado por 12 consejeros, teniendo el asesoramiento de la Comisión de Auditoría y Control (CAC) y de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones (CNR).
- Dirección General: en dependencia directa del Consejo y a su vez miembro de éste.
- Comité de Inversiones: en dependencia del Director General y formado por el equipo directivo, con derecho de veto del Director de Inversiones.



- Comisión de Nombramientos y Retribuciones
- Comisión de Auditoría y Control
- Consejeros independientes

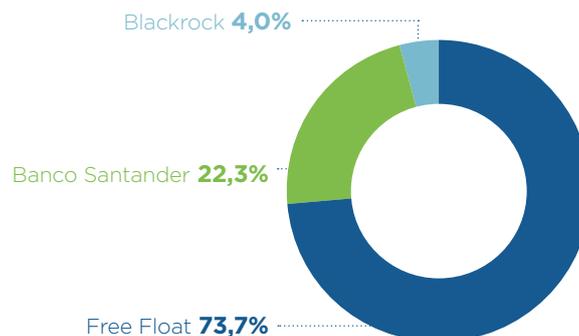
Mónica Martín de Vidales
Secretaria

Ildefonso Polo del Mármol
Vicesecretario

Datos clave estructura de capital (€ miles)

| | |
|------------------------|-------------|
| Nº Acciones ordinarias | 469.770.750 |
| Nº Acciones ponderadas | 469.770.750 |
| Total Fondos Propios | 5.723.783 |
| GAV | 11.253.954 |
| Deuda Neta | 4.904.254 |
| Deuda Neta / GAV | 43,6% |

Datos a 27 de febrero de 2018, de acuerdo con las comunicaciones realizadas a la CNMV

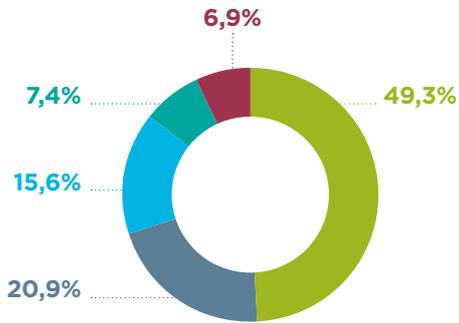


A modern office interior with a curved ceiling, large circular pendant lights, and a wooden floor. The space is divided into a reception area with a white desk and a lounge area with a white sofa, a grey chair, and orange poufs. Large windows provide natural light. A large white number '03' is overlaid on the image.

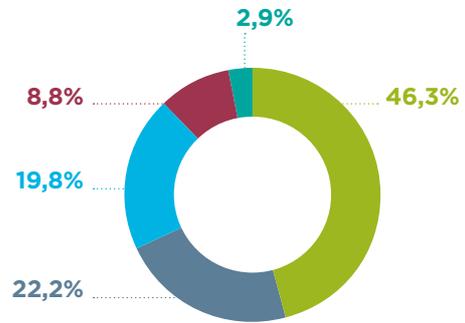
03

EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO

GAV por tipo de activo⁽¹⁾

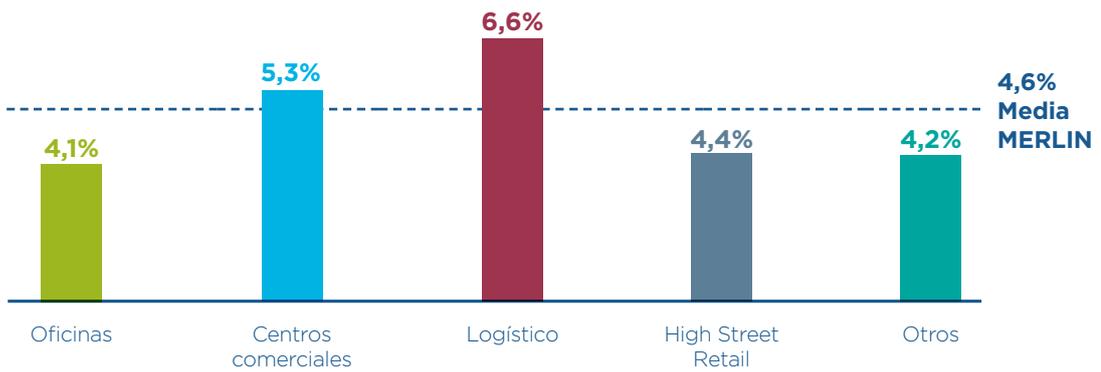


Rentas brutas por tipo de activo

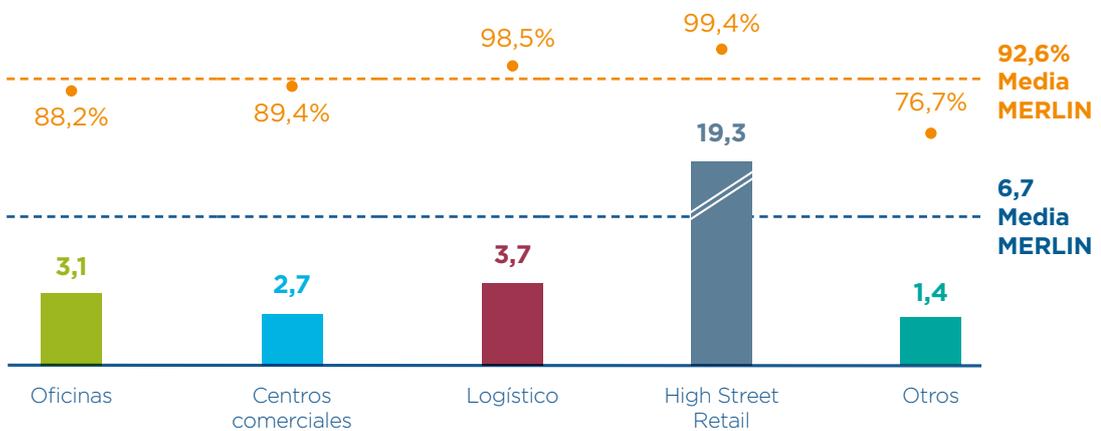


■ Oficinas ■ High Street Retail ■ Centros comerciales ■ Logístico ■ Otros

Yield bruto por tipo de activo



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



⁽¹⁾ GAV del suelo en desarrollo incluido en su categoría respectiva (oficinas y logística)

RENTAS

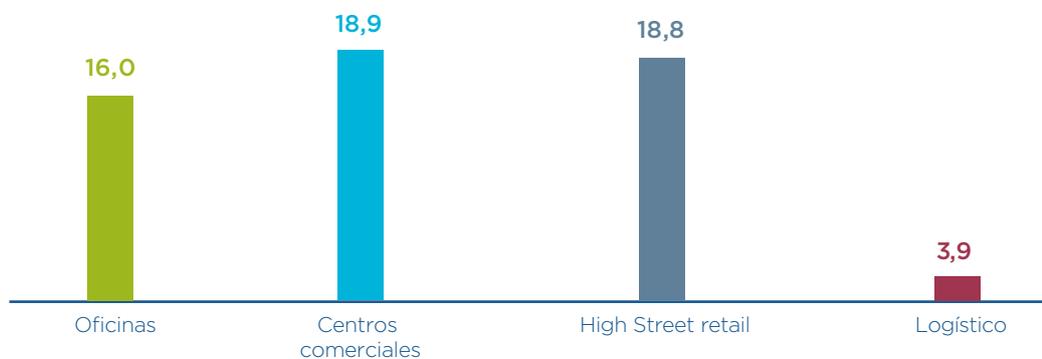
Las rentas brutas de 2017 ascienden a un importe de € 469.405 miles, frente a € 351,023 miles en 2016.

Desglose de rentas brutas

| | 2017 | 2016 | Var (%) |
|---------------------|----------------|-----------------------|------------|
| Oficinas | 217.473 | 138.418 | 57% |
| Centros comerciales | 92.820 | 52.566 | 77% |
| Logístico | 41.283 | 23.265 | 77% |
| High Street retail | 104.119 | 99.864 | 4% |
| Otros | 13.709 | 36.910 ⁽¹⁾ | (63%) |
| Total | 469.405 | 351.023 | 34% |

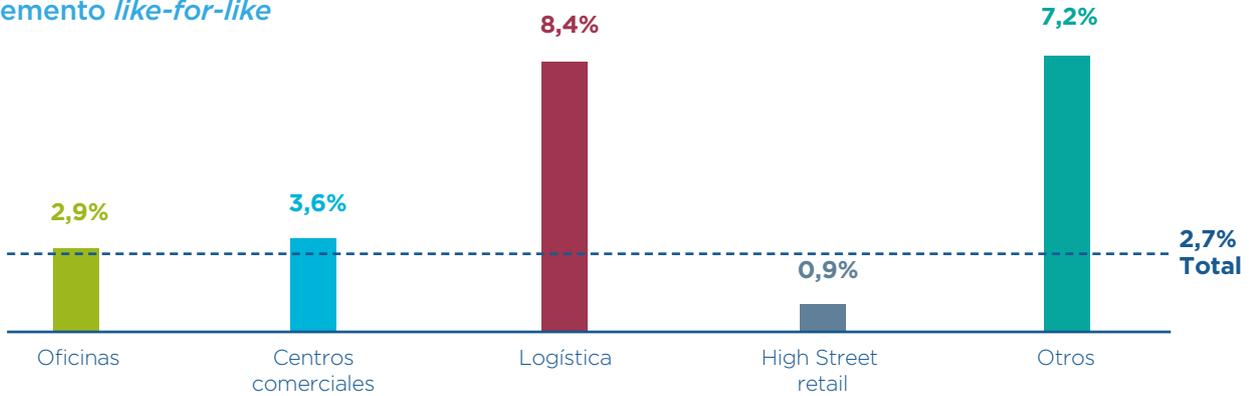
⁽¹⁾ Incluye hoteles, residencial en alquiler (actualmente vendido o desconsolidado) y otros activos.

Renta media pasante (€/m2/mes)



Las rentas brutas se han incrementado un 2,7% en términos *like-for-like*. Por categorías de activos, la evolución *like-for-like* se muestra a continuación:

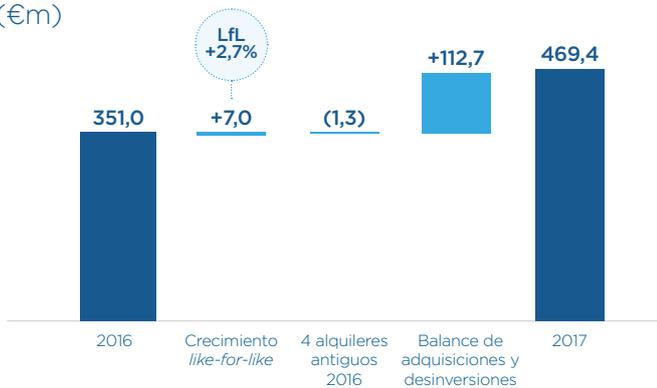
Incremento *like-for-like*



A continuación, se muestra la evolución de rentas brutas del período 2017 respecto a las rentas brutas del período 2016, para MERLIN por categoría de activos

MERLIN

(€m)



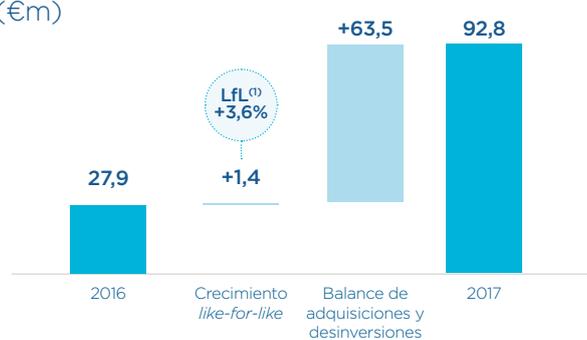
Oficinas

(€m)



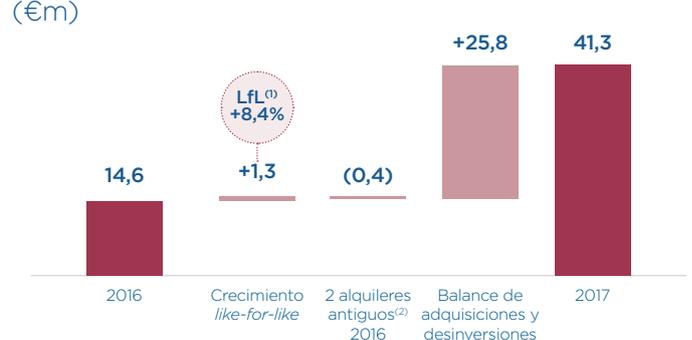
Centros comerciales

(€m)



Logística

(€m)



⁽¹⁾ Vestas y Endesa-Sevilla

⁽²⁾ UPS y Logista

OCUPACIÓN

El S.B.A. stock de MERLIN a 31 de diciembre de 2017 asciende a 3.293.916 m². El stock a 31 de diciembre de 2016 ascendía a 3.038.341 m², por lo que el incremento neto

durante el ejercicio ha sido de 255.575 m². La ocupación a 31 de diciembre de 2017 es del 92,6%.

| | 31/12/17 | 31/12/16 | Var. pbs |
|---|------------------|------------------|-------------|
| Oficinas | | | |
| S.B.A Total (m ²) | 1.267.344 | 1.246.465 | |
| S.B.A. ocupado (m ²) | 1.118.106 | 1.096.139 | |
| Ocupación física (%) ⁽¹⁾ | 88,2% | 87,9% | +28 |
| Centros comerciales | | | |
| S.B.A Total (m ²) | 488.304 | 455.176 | |
| S.B.A. ocupado (m ²) | 379.398 | 370.329 | |
| Ocupación física (%) ⁽²⁾ | 89,4% | 88,6% | +78 |
| Logístico | | | |
| S.B.A Total (m ²) | 960.825 | 755.071 | |
| S.B.A. ocupado (m ²) | 946.448 | 720.002 | |
| Ocupación física (%) | 98,5% | 95,4% | +315 |
| High Street retail | | | |
| S.B.A Total (m ²) | 459.981 | 460.524 | |
| S.B.A. ocupado (m ²) | 457.264 | 460.524 | |
| Ocupación física (%) | 99,4% | 100,0% | (59) |
| Otros | | | |
| S.B.A Total (m ²) | 117.462 | 121.104 | |
| S.B.A. ocupado (m ²) | 90.099 | 92.646 | |
| Ocupación física (%) | 76,7% | 76,5% | +20 |
| MERLIN | | | |
| S.B.A Total (m²) | 3.293.916 | 3.038.341 | |
| S.B.A. ocupado (m²) | 2.991.316 | 2.739.641 | |
| Ocupación física (%)⁽¹⁾ | 92,6% | 91,3% | +132 |

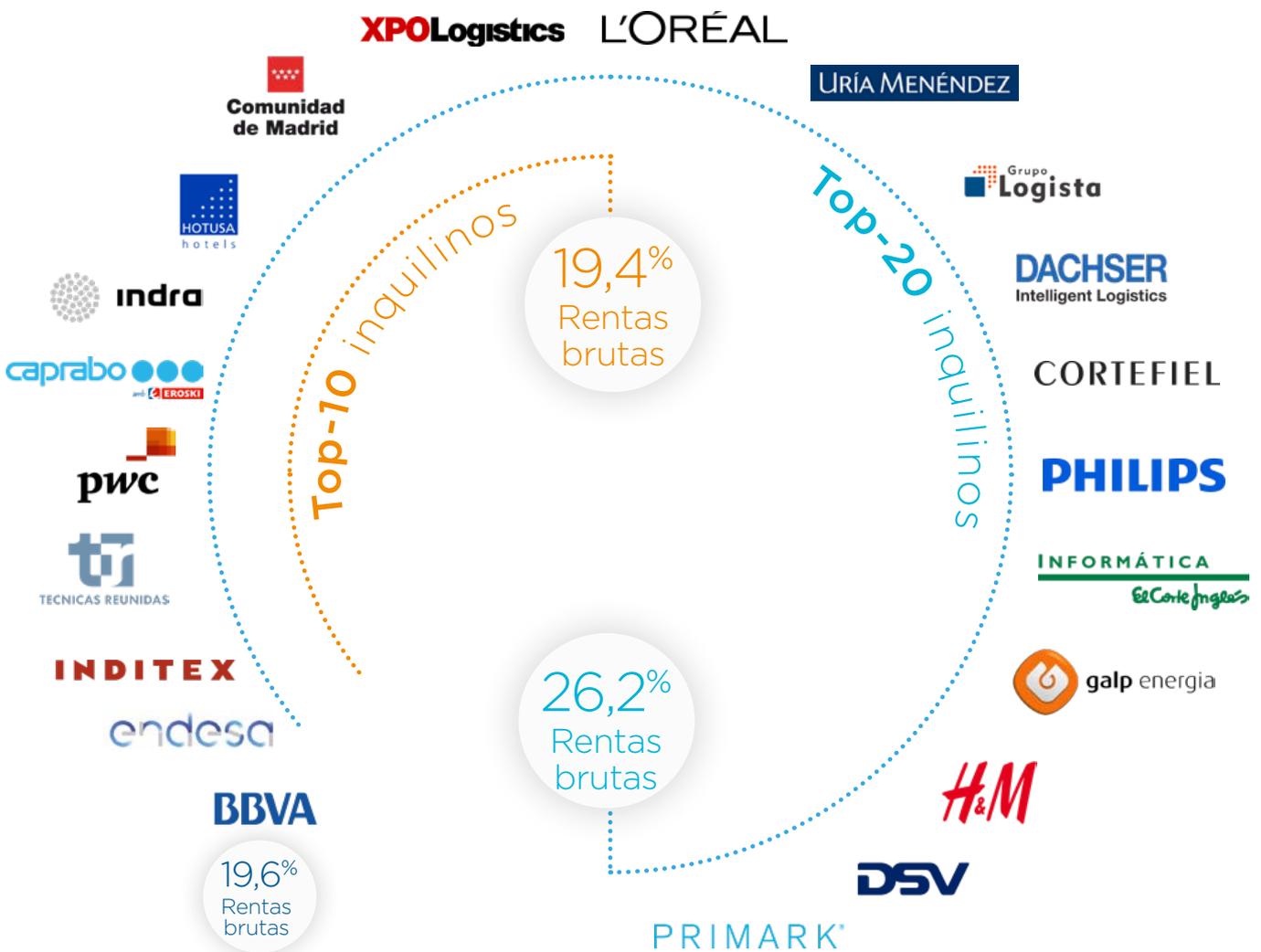
⁽¹⁾ Excluyendo activos en desarrollo o para desarrollar (Torre Chamartín, Torre Glòries, Adequa 4 y 7)

⁽²⁾ Excluyendo X-Madrid y unidades vacías adquiridas recientemente para reformarse

ARRENDATARIOS

MERLIN cuenta con una base de clientes de alta calidad, amplia y bien diversificada. Los 10 principales inquilinos, representan el 19,4% de la renta bruta anualizada (más un

19,6% adicional de BBVA) mientras que los 20 principales inquilinos representan un 26,2% de la renta bruta anualizada (excluyendo BBVA).



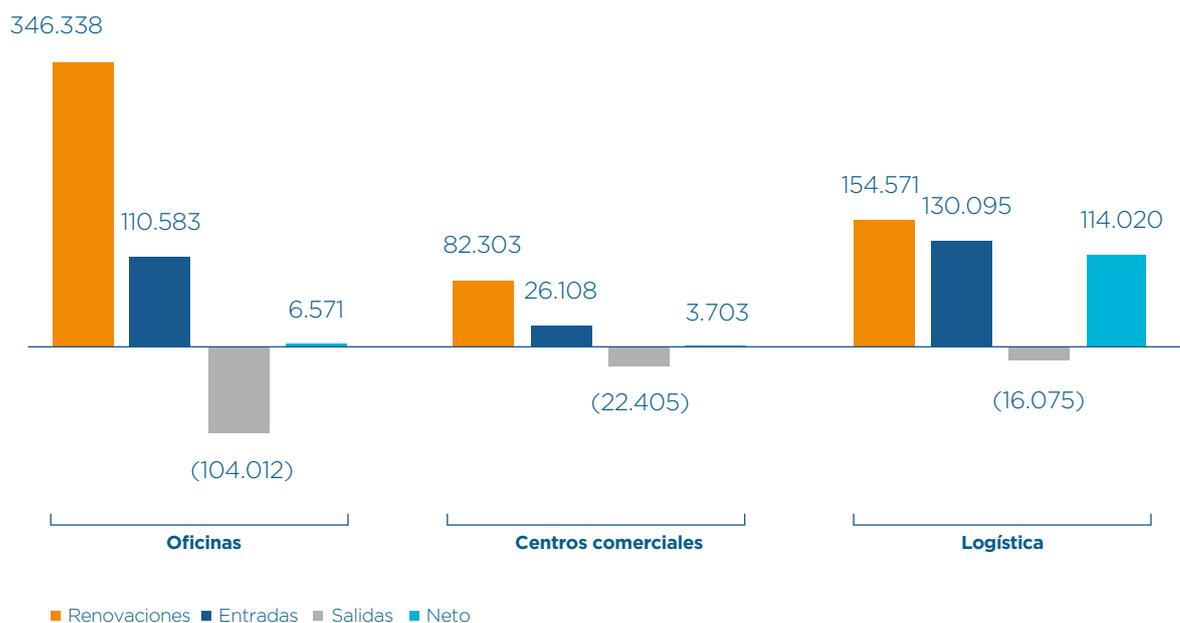
| Arrendatario | Años como arrendatario |
|---------------------|------------------------|
| BBVA | 9 |
| Endesa | 14,5 |
| Inditex | 27 |
| Técnicas Reunidas | 12 |
| PWC | 7,5 |
| Caprabo | 25,5 |
| Indra | 15,5 |
| Hotusa | 16,5 |
| Comunidad de Madrid | 16 |
| XPO Logistics | 8 |

ALQUILERES

Desde el inicio del 2017, o desde la fecha de adquisición para los activos comprados con posterioridad, hasta el 31 de diciembre de 2017, MERLIN ha formalizado contratos de alquiler por 849.999 m², de los cuales 266,786 m² corresponden a nuevos contratos y 583,212 m² a renovaciones.

El total de contratos vencidos en el periodo asciende a 725.704 m², de los que 583.212 han sido renovados o regularizados, por tanto, el ratio de retención en el periodo asciende a 80,4%

El desglose por categoría de activos es el siguiente.



Oficinas

El volumen total contratado es de 456.921 m² de los cuales 110.583 m² se corresponden con nuevos contratos y 346.338 m² con renovaciones. Las salidas ascienden a

104.012 m², por lo que la contratación neta es positiva en 6.571 m². Los principales contratos firmados en 2017 son los siguientes:

| Activo | Arrendatario | S.B.A. (m ²) |
|---------------------------|--------------|--------------------------|
| Josefa Valcarcel 45 | L'Oreal | 19.893 |
| Avenida Europa 1A | Renault | 12.606 |
| PE Puerta de las Naciones | Roche | 11.444 |
| Avda de Bruselas 26 | Codere | 8.895 |
| Avenida Europa 1B | Vass | 8.439 |
| Eucalipto 25 | Mondelez | 7.368 |
| Balmes 236-238 | Eugin | 6.187 |
| Adequa 1 | Audi | 5.978 |
| Atica 2 | Paradigma | 5.644 |
| Santiago de Compostela 94 | Atento | 5.559 |
| Citypark Cornellá | Fujitsu | 5.447 |
| Partenon 12-14 | Amex | 4.749 |
| Cristalia | Aktua | 4.315 |

El *release spread* alcanzado en los contratos renovados o realquilados en el período asciende a un 3,4%, impulsado principalmente por la excelente evolución de nuestros mercados principales, Madrid, Barcelona y Lisboa.

| | <i>Release spread</i> | # contratos |
|----------------------------|-----------------------|-------------|
| Madrid | 3,3% | 169 |
| Barcelona | 4,5% | 64 |
| Lisboa | 5,1% | 4 |
| Total⁽¹⁾ | 3,4% | 237 |

⁽¹⁾ Excluyendo otros



Centros Comerciales

El volumen total contratado ha sido de 108.411 m², de los cuales 26.108 m² se corresponden con nuevos contratos y 82.303 m² con renovaciones. Las salidas han supuesto 22.405 m², por lo que la contratación neta es positiva en 3.703 m². Los principales contratos firmados en 2017 han sido los siguientes:



| Activo | Arrendatario | S.B.A. (m ²) |
|----------|--------------|--------------------------|
| Thader | Nickelodeon | 5.096 |
| Marineda | Conforama | 4.143 |
| La Fira | H&M | 3.110 |
| Artea | H&M | 1.878 |
| Porto Pi | I-fitness | 1.877 |
| La Fira | C&A | 1.624 |
| Artea | Sfera | 1.256 |
| Marineda | Zara | 906 |

El *release spread* alcanzado en los contratos renovados o realquilados en el período (166 contratos) asciende a un 4,7%. Los mejores resultados en el período se han producido en Marineda, Thader y Arturo Soria.



Logística

El volumen total contratado ha sido de 284.667 m², de los cuales 130.095 m² se corresponden con nuevos contratos y 154.571 m² con renovaciones. Las salidas han supuesto

16.075 m², por lo que la contratación neta es positiva en 114.020 m². Los principales contratos firmados en 2017 han sido los siguientes:

| Activo | Arrendatario | S.B.A. (m ²) |
|-------------------------------|------------------------|--------------------------|
| Guadalajara-Cabanillas Park I | DSV | 49.793 |
| Madrid-Pinto IIA | IDL | 29.544 |
| Guadalajara-Azuqueca I | Dachser | 27.995 |
| Barcelona-Sant Esteve | Zamorano | 16.812 |
| Madrid-Pinto I | Saint Gobain | 11.099 |
| Madrid-Coslada Complex | Ayuntamiento de Madrid | 4.959 |
| Sevilla Zal | XPO | 4.065 |
| Parc Logistic Zona Franca | Molenbergnatie | 3.721 |

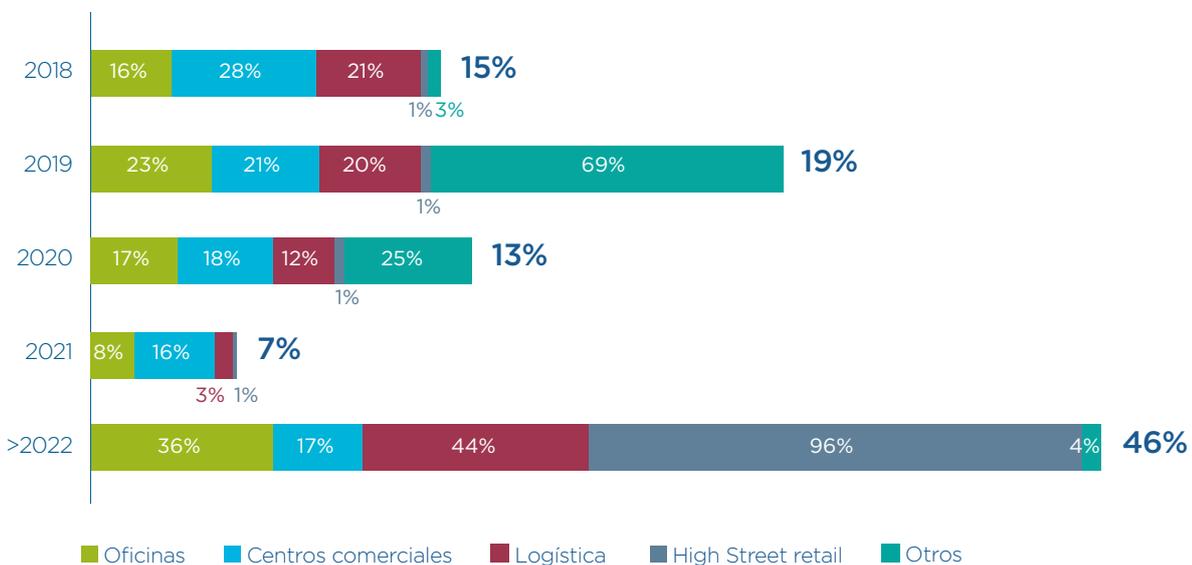
El *release spread* alcanzado en los contratos renovados o realquilados en el período asciende a un 13,4%, impulsado principalmente por la excelente evolución de Madrid y Barcelona.

| | <i>Release spread</i> | # contratos |
|--------------|-----------------------|-------------|
| Madrid | 13,1% | 8 |
| Barcelona | 22,0% | 4 |
| Otros | - | 1 |
| Total | 13,4% | 13 |

Perfil de vencimientos de contratos de arrendamiento

El gráfico de vencimiento de contratos de arrendamiento muestra un perfil balanceado. En términos agregados, en los siguientes tres

años vencerá un 15% en 2018, 19% en 2019 y 13% en 2020 de la renta bruta.



A nighttime photograph of a cityscape. The central focus is a tall, conical tower with a glass facade, illuminated from within, creating a warm, golden glow. The tower's top is capped with a red light. The surrounding city is dark, with various buildings and streetlights visible. A large, semi-transparent circle is overlaid on the left side of the image, containing the number '04'.

04

ADQUISICIONES,
REFORMAS Y
DESARROLLOS

ADQUISICIONES, REFORMAS Y DESARROLLOS

El año 2017 ha sido un año intenso respecto a la extracción de valor de la cartera de activos. La actividad se ha centrado en el crecimiento en logística impulsada por el programa de WIP en curso y la implementación del ambicioso programa de reformas lanzado al comienzo del año.

| | Oficinas | Retail | Logística | € millones |
|---|---|--|---|--------------|
| Adquisiciones | Torre Glories Central Office Marqués de Pombal 3 | Porto Pi unidad retail El Saler unidad retail Larios unidad retail | Participación en Zal Port ⁽¹⁾ Participación en PLZF Participación en Sevilla-ZAL | 325,4 |
| Desarrollos y WIP | Torre Chamartin Torre Glòries | | Madrid-Meco II Madrid-Pinto Guadalajara-Azuqueca Guadalajara-Cabanillas Park I ⁽³⁾ Guadalajara-Cabanillas Park II Madrid-Getafe Gavilanes Sevilla-ZAL Madrid-San Fernando I | 107,4 |
| Reformas | Juan Esplandiú Avda. Europa 1A Eucalipto 33 Puerta de las Naciones Monumental Adequa 1 | Marineda El Saler Arturo Soria Larios Porto Pi X-Madrid Thader | | 42,8 |
| Cartera <i>like-for-like</i> (Capex de mantenimiento) ⁽²⁾ | | | | 21,2 |
| Total | | | | 496,7 |

⁽¹⁾ Reportado como puesta en equivalencia

⁽²⁾ € 18,1m capitalizados en balance de situación y € 2,9m incluidos como gasto en la cuenta de resultados

⁽³⁾ Módulos B, C, D, E y F

ADQUISICIONES

OFICINAS

Adquisición de Torre Glòries

Con fecha 12 de enero, MERLIN Properties completó la adquisición de Torre Glòries en Barcelona. Torre Glòries es uno de los edificios más icónicos de Barcelona, ubicado en la zona prime de la confluencia de la avenida Diagonal con la Plaza de Les Glòries, en el corazón del distrito tecnológico de Barcelona conocido como 22@.

El edificio fue diseñado por los prestigiosos arquitectos Jean Nouvel y Fermín Vázquez e inaugurado en el año 2005. Cuenta con una superficie bruta de 37.614 metros cuadrados, distribuidas en 34 plantas sobre rasante y un auditorio con capacidad para más de 350 personas. Adicionalmente, el edificio cuenta con cuatro plantas de parking con 300 unidades. En total, el inmueble dispone de 51.485 metros cuadrados construidos.

El distrito financiero 22@ es la zona más dinámica del mercado de oficinas de Barcelona y se ha consolidado como la zona financiera de referencia albergando compañías tecnológicas e innovadoras tales como Cisco, Ebay, Yahoo, Deutsche Telekom, Sage, Sap, Capgemini, Indra y Amazon.



El precio de adquisición asciende a 142 millones de euros (más € 4,1 millones de costes de transacción), lo que representa un precio de 3.775 euros por metro cuadrado. MERLIN invertirá unos 15 millones de euros en las obras de conversión del edificio en multi-inquilino. MERLIN espera obtener unos ingresos brutos anuales de la explotación del edificio de € 10,3 millones, arrojando una rentabilidad bruta estimada una vez finalizadas las obras del 6,5%.

| | Torre Glòries |
|---|----------------------|
| Precio de adquisición activo ⁽¹⁾ (€ miles) | 142.000 |
| Deuda del activo pendiente a fecha de adquisición (€ miles) | - |
| Desembolso de fondos propios (€ miles) | 142.000 |
| % Deuda respecto a precio de adquisición del activo | - |
| Capex estimado (€ miles) | 15.000 |
| ERV (€ miles) | 10.346 |
| ERV Yield ⁽²⁾ | 6,5% |
| Total S.B.A. (m²) | 37.614 |

⁽¹⁾ Excluyendo costes de transacción

⁽²⁾ Calculado como renta bruta anualizada estimada a plena ocupación dividido por precio de adquisición activo más Capex estimado

Adquisición de Central Office

Con fecha 17 de abril, MERLIN Properties completó la adquisición de Central Office Building impulsando su presencia en el mercado de oficinas de Lisboa y, más concretamente, en la zona Expo.

El activo, ubicado en Dom Joao II 45, la avenida principal en Parque de las Naciones, fue diseñado por el prestigioso arquitecto Federico Valsassina e inaugurado en 2005. El edificio, de 13 pisos, consta de 10.310 metros cuadrados de SBA y está 100% alquilado a empresas de primer nivel.

El precio de adquisición asciende a € 29 millones, representando € 2.850 por m² y una rentabilidad bruta del 6,8%.



| | Central Office |
|---|-----------------------|
| Precio de adquisición activo ⁽¹⁾ (€ miles) | 29.385 |
| Deuda del activo pendiente a fecha de adquisición (€ miles) | - |
| Desembolso de fondos propios (€ miles) | 29.385 |
| % Deuda respecto a precio de adquisición del activo | - |
| Renta bruta anualizada 2017 (€ miles) | 1.996 |
| Renta neta anualizada 2017 (€ miles) | 1.883 |
| Rentabilidad bruta | 6,8% |
| Rentabilidad EPRA toppep-up yield ⁽²⁾ | 6,4% |
| Total S.B.A. (m²) | 10.310 |

⁽¹⁾ Excluyendo costes de transacción.

⁽²⁾ Calculado como renta bruta/neta anualizada menos gastos de la explotación de activos anualizados no repercutibles a los inquilinos, dividido entre el precio de adquisición del activo.

Adquisición de Marqués de Pombal, 3

Con fecha 25 de septiembre, MERLIN Properties completó la adquisición de Marques de Pombal 3, en Lisboa. El activo está ubicado en la mejor localización del área Prime CBD de Lisboa, en la Plaza Marques de Pombal, en la confluencia entre Avenida da Liberdade y Fontes Pereira de Melo. El edificio, de 10 plantas, cuenta con una superficie alquilable de 12.460 metros, 9.435 metros cuadrados para oficinas y 3.025 metros cuadrados para retail.

El activo, actualmente con un nivel de ocupación del 63%, incluye inquilinos como McKinsey, NOVO BANCO, Banco Best o MDS Portugal. El edificio tiene un importante potencial de crecimiento en rentas mediante una gestión activa enfocada a mejorar la superficie retail y continuar mejorando las oficinas a medida que se produzca el vencimiento de los contratos de arrendamiento. El precio de adquisición asciende a €60,3 millones, lo que implica una rentabilidad bruta bajo la ocupación actual del 4,0% y una rentabilidad de mercado (ERV yield) del 6,5%.



| Marqués de Pombal, 3 | |
|---|---------------|
| Precio de adquisición activo ⁽¹⁾ (€ miles) | 60.491 |
| Deuda del activo pendiente a fecha de adquisición (€ miles) | - |
| Desembolso de fondos propios (€ miles) | 60.491 |
| % Deuda respecto a precio de adquisición del activo | - |
| ERV (€ miles) | 3.900 |
| ERV Yield ⁽²⁾ | 6,5% |
| Total S.B.A. (m²) | 12.460 |

⁽¹⁾ Excluyendo costes de transacción.

⁽²⁾ Calculado como renta bruta anualizada estimada a plena ocupación dividido por precio de adquisición activo más Capex estimado.

CENTROS COMERCIALES

Adquisición de unidades de retail en centros comerciales

MERLIN Properties ha buscado activamente oportunidades para adquirir unidades de retail en su cartera de centros comerciales con el objetivo de consolidar su posición de propiedad dentro del activo así como ganar flexibilidad y profundizar en el alcance de los respectivos planes de reformas en dichos activos.

Las principales unidades adquiridas han sido el supermercado Eroski en Larios (Málaga) y los cines de Porto Pi (Mallorca). El desglose es el siguiente:



| Centro comercial | S.B.A. (m ²) | Precio (€ m) |
|------------------|--------------------------|--------------|
| Larios | 16.928 | 16,1 |
| Porto Pi | 5.095 | 13,8 |
| El Saler | 3.175 | 12,2 |
| Total | 25.198 | 42,1 |

LOGÍSTICA

Adquisición de participaciones adicionales en logística

MERLIN ha incrementado su participación en sus tres compañías participadas ZAL Port, Parc Logistic de la Zona Franca (PLZF) y Sevilla-ZAL.



| | Incremento de participación | Participación resultante | Precio (€ m) |
|-------------|-----------------------------|--------------------------|--------------|
| ZAL Port | 16,5% | 48,5% | 39,1 |
| PLZF | 14,4% | 90,0% | 11,8 |
| Sevilla ZAL | 10% | 100,0% | 2,8 |

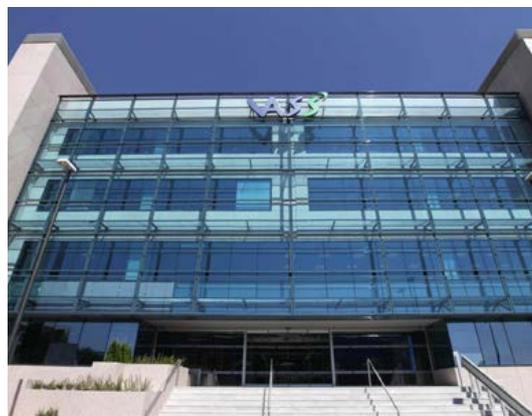
REFORMAS

El ejercicio 2017 ha sido un año muy activo en cuanto a actividad de reformas se refiere. Los proyectos entregados durante el período se describen a continuación.

OFICINAS

Avenida Europa 1A

Antigua sede de Vodafone, que abandonó el edificio en 2014. Se diseñó un programa de Capex para reconvertir el activo en multi-inquilino una vez superado el 50% en pre-alquileres. El Edificio I fue desarrollado a raíz de un pre-alquiler a VASS (proveedor de IT de El Corte Inglés) y Doberman. El Edificio 1A fue pre-alquilado al 100% a Renault en noviembre de 2016 iniciándose la reforma a continuación. El alquiler de Renault comenzó en septiembre de 2017.



| | |
|----------------------|---------|
| S.B.A. | 12.605 |
| Capex 2017 (€ miles) | 6.500 |
| ERV (€ miles) | 1.898 |
| Ocupación | 100% |
| Inquilinos | Renault |

Puerta de las Naciones

Reforma integral de las zonas comunes, interiores e instalaciones para remodelar la sede de Ferrovial, inquilino del edificio con anterioridad. La remodelación fue negociada con el inquilino junto con la renovación del contrato de arrendamiento en vigor. Las obras fueron ejecutadas con el inquilino en el edificio y, por tanto, implementados piso por piso.

| | |
|----------------------|-----------|
| S.B.A. | 10.619 |
| Capex 2017 (€ miles) | 6.437 |
| ERV (€ miles) | 1.674 |
| Ocupación | 100% |
| Inquilinos | Ferrovial |

Eucalipto 33

Antigua sede de Roche, que dejó el edificio en enero de 2017. Se diseñó un programa integral de Capex para reconvertir el activo en multi-inquilino. El alcance de las obras incluye la “merlinización” del lobby, nuevos techos e iluminación, nuevas instalaciones VRV y nuevos baños.

| | |
|----------------------|----------------|
| S.B.A. | 7.185 |
| Capex 2017 (€ miles) | 2.347 |
| ERV (€ miles) | 1.465 |
| Ocupación | - |
| Inquilinos | En negociación |

Juan Esplandiu 11-13

Tras la marcha de Madrid Salud, MERLIN implementó un programa de Capex faseado para remodelar el activo. Durante la primera fase, MERLIN remodeló todas las instalaciones técnicas y llevó a cabo un proyecto a medida (“built-to-suit”) para la sede de Cellnex en Madrid (4.417 m²). La segunda fase ha incluido la reforma de las entradas y áreas comunes y la mejora de la fachada. La inversión total en 2017 ha sido de € 2,5m.

| | |
|----------------------|---------|
| S.B.A. | 28.008 |
| Capex 2017 (€ miles) | 2.522 |
| ERV (€ miles) | 4.284 |
| Ocupación | 85% |
| Inquilinos | Cellnex |

Los activos actualmente bajo reforma son los siguientes:

| | | S.B.A. (m ²) | Alcance | Presupuesto | % ejecución | Pre- alquiler |
|----------|---|-----------------------------|----------------------------|-------------|----------------|------------------|
| En curso |  Balmes | 6.187 | Reforma integral | € 1,8m | 9% | 100% |
| |  Monumental | 7.185 | Reforma integral (inc. CC) | € 19,1m | 4% | Fase inicial |



CENTROS COMERCIALES

Marineda

Previamente a la adquisición por parte de MERLIN, Marineda tenía una zona destinada a “marcas de lujo” que no alcanzó los objetivos esperados debido a la pobre concepción del diseño y la falta de demanda que supuso que esta zona no se alquilara nunca. Después de la adquisición, MERLIN estableció un plan para revitalizar esta zona: (i) plan de reorganización de inquilinos para convertir el espacio en una zona deportiva, y (ii) plan de rediseño para mejorar la visibilidad, conexiones verticales y diseño interior. La inversión total asciende a € 2,5 millones de los cuales € 1,8 millones se corresponden con Capex y € 0,7 millones con FOC. El área funciona actualmente con un 91% de ocupación, con un ERV de € 0,5 millones.

| | |
|-----------------|--|
| S.B.A. | 3.402 |
| Capex (€ miles) | 2.467 |
| ERV (€ miles) | 453 |
| Ocupación | 91% |
| Inquilinos | Rock & Gym, Urban Jungle, Cooligan, Oteros |

Thader

Primer parque temático de Nickleodeon en Europa, operado por Parques Reunidos, impulsando la ocupación. Las obras comenzaron en enero de 2017 y la inauguración del espacio se celebró el 1 de diciembre. El complejo cuenta con atracciones de entretenimiento similares a las de un parque de atracciones y zonas de educación dirigiéndose a una clientela familiar durante fines de semana y visitas escolares en días laborables.

| | |
|-----------------|-------------|
| S.B.A. | 5.096 |
| Capex (€ miles) | 8.900 |
| ERV (€ miles) | 600 |
| Ocupación | 100% |
| Inquilinos | Nickleodeon |



Los activos actualmente bajo reforma son los siguientes:

| Activo | S.B.A. | Alcance | Presupuesto (€ m) | % ejecución | Entrega | % ocupación |
|--------------|--------|---|-------------------|-------------|-------------|--------------------|
| Arturo Soria | 6.959 | Mejora de las entradas y fachada. reforma de interiores (iluminación, suelos, señalización) | 4,7 | 81% | Fase I 2T18 | 98,3% |
| Larios | 45.076 | Reforma integral | 21,2 | 4% | 4T18 | 97,3% |
| X-Madrid | 47.424 | Renovación integral | 31,8 | 8% | 2T19 | 70% ⁽¹⁾ |
| El Saler | 47.013 | Ampliación (2.700 m ²), fachada y acceso | 15,2 | 8% | 2T19 | 89,3% |
| Porto Pi | 58.779 | Reforma integral | 16,0 | 4% | 1T20 | 96,7% |

⁽¹⁾ Pre-alquilado



DESARROLLOS / WORK IN PROGRESS (WIP)

OFICINAS

Torre Chamartin

Construcción de un edificio de oficinas ubicado en la intersección entre las carreteras A-1 y M-30. El proyecto incluye las mejores especificaciones para el edificio en un diseño del arquitecto Miguel Oriol. El edificio tendrá una certificación LEED Platinum.

Las obras progresan cumpliendo con el calendario original para terminar el activo a finales del primer trimestre de 2018.

| | Torre Chamartín |
|--|------------------------|
| S.B.A. (m ²) | 16.639 |
| Coste suelo precio de adquisición del suelo ⁽¹⁾ (€ miles) | 30.986 |
| Coste construcción Capex estimado (€ miles) | 31.261 |
| Coste total (€ miles) | 62.247 |
| Capex desembolsado en 2017 | 19.684 |
| % ejecución | 91,0% |
| Fecha de entrega | 1T 2018 |
| ERV (€ miles) | 4.079 |
| ERV Yield ⁽²⁾ | 6,6% |

⁽¹⁾ Excluyendo costes de transacción

⁽²⁾ Calculado como renta bruta anualizada estimada a plena ocupación dividido por precio de adquisición activo más Capex estimado



LOGÍSTICA

MERLIN continúa expandiendo su presencia logística mediante el programa de desarrollos / WIP en logística. A 31 de diciembre de 2017, los principales activos en desarrollo / WIP son los siguientes:



| | S.B.A. (m ²) | ERV (€m) | Inversión (€m) | Yield sobre coste |
|---------------------------------|--------------------------|-------------|----------------|-------------------|
| Madrid-Meco II | 59.891 | 2.6 | 29.5 | 8,9% |
| Madrid-Pinto II B | 29.473 | 1.1 | 10.9 | 9,7% |
| Madrid-San Fernando I | 11.165 | 0.7 | 9.9 | 7,5% |
| Madrid-San Fernando II | 34.224 | 1.8 | 20.3 | 8,7% |
| Madrid-Getafe (Gavilanes) | 39.576 | 2.3 | 32.1 | 7,0% |
| Madrid-Azuqueca II | 98.000 | 4.3 | 47.6 | 9,0% |
| Madrid-Azuqueca III | 51.000 | 2.2 | 29.6 | 7,5% |
| Guadalajara-Cabanillas Park I F | 15.000 | 0.6 | 7.7 | 7,7% |
| Guadalajara-Cabanillas Park II | 210.678 | 8.3 | 109.6 | 7,6% |
| Sevilla Zal WIP I | 5.400 | 0.2 | 2.7 | 7,9% |
| Zaragoza-Plaza Logistics | 11,262 | 0,5 | 7,1 | 7,2% |
| Total WIP | 565.669 | 24.6 | 306.9 | 8,0% |





05

VALORACIÓN
DE LA CARTERA

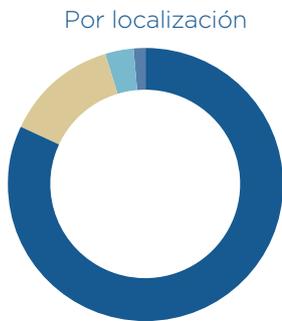
VALORACIÓN DE LA CARTERA

La cartera de MERLIN ha sido valorada por CBRE y Savills ascendiendo a un valor bruto de activos ("GAV") total de € 11.254m. El desglose del GAV es el siguiente:

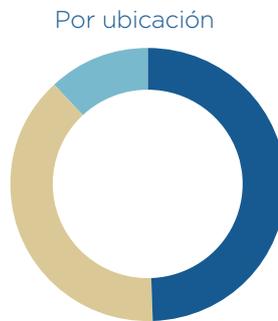
| | m ² | € millones | €/m ² SR | Yield bruta |
|------------------------------|------------------|---------------|---------------------|-------------|
| Oficinas | 1.267.344 | 5.219 | 4.118 | 4,1% |
| Centros comerciales | 488.304 | 1.753 | 3.589 | 5,3% |
| Logística | 960.825 | 648 | 674 | 6,6% |
| High Street retail | 459.981 | 2.348 | 5.104 | 4,4% |
| Suelo en desarrollo | 661.592 | 455 | 688 | |
| Otros | 481.476 | 411 | 853 | 4,2% |
| Total | 4.319.522 | 10.883 | 2.508 | 4,6% |
| Participaciones minoritarios | | 421 | | |
| Total | | 11.254 | | |

Un análisis más detallado de la cartera de activos por valoración en las distintas categorías se muestra a continuación:

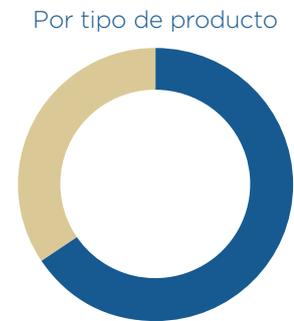
Detalle oficinas (por GAV)



- Madrid **81,4%**
- Barcelona **12,8%**
- Lisboa **4,7%**
- Otros España **1,1%**



- Prime + CBD **38,5%**
- NBA **49,7%**
- Periferia **11,8%**



- Multi-inquilino **65,7%**
- Mono-inquilino **34,3%**

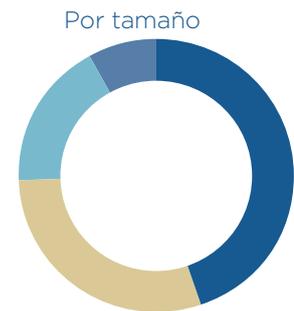
Detalle centros comerciales (por GAV)



- Madrid **18,2%**
- Cataluña **17,8%**
- Galicia **17,6%**
- Valencia **13,1%**
- Andalucía **8,3%**
- Murcia **5,3%**
- Lisboa **0,8%**
- Otros **18,9%**



- Urbano **62,5%**
- Dominante **17,6%**
- Secundario **19,9%**

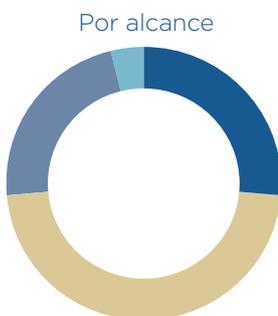


- Grande **44,9%**
- Mediano **29,6%**
- Muy grande **17,6%**
- Pequeño **7,9%**

Detalle logística (por GAV)



- Madrid **59,3%**
- Cataluña **22,0%**
- Sevilla **7,6%**
- País Vasco **5,2%**
- Otros **5,9%**



- Nacional **47,2%**
- Regional **26,5%**
- Puertos **22,6%**
- Fabricación **3,7%**



- 3PL multi-inquilino **52,9%**
- 3PL mono-inquilino **18,2%**
- Usuario final **28,9%**

Evolución del GAV

El GAV se ha incrementado en € 1.430m, desde un GAV de € 9.824m a 31 de diciembre de 2016 a 11.254€ m.

El incremento *like-for-like*⁽¹⁾ del GAV desde el 31 de diciembre de 2016 es del +10,5%.

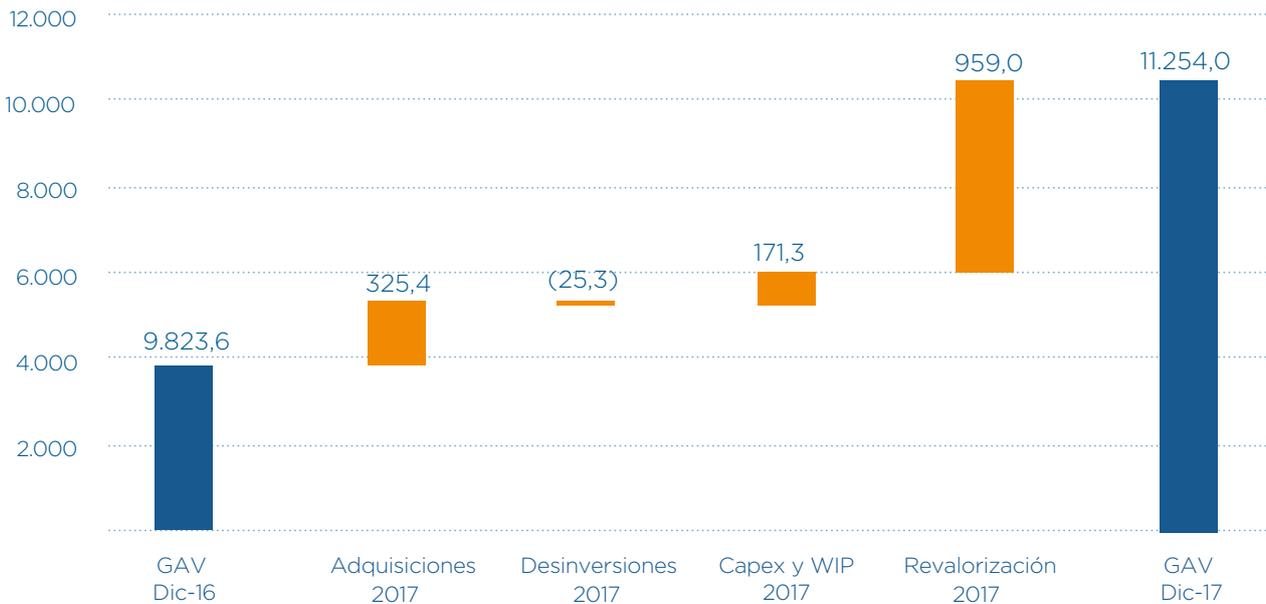


Compresión de yield

Desde diciembre de 2016 se ha producido una compresión de yields de 46 bps



Desglose del GAV



⁽¹⁾ GAV de los proyectos WIP incluido bajo oficinas y logística a efectos LfL

⁽²⁾ Incluye el suelo no estratégico

A photograph of a modern glass skyscraper with a courtyard in front. The building has a grid-like facade of windows. The courtyard features a gravel path, small trees, and circular planters. A large white circle is overlaid on the image, containing the number '06'.

06

ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA

| (€ miles) | 31/12/17 | 31/12/16 |
|---|------------------|-----------------|
| Rentas brutas | 469.405 | 351.023 |
| Oficinas | 217.473 | 138.418 |
| Centros comerciales | 92.820 | 52.566 |
| Logística | 41.283 | 23.265 |
| High street retail | 104.119 | 99.864 |
| Otros | 13.709 | 36.910 |
| Otros ingresos de explotación | 14.932 | 11.774 |
| Total ingresos de explotación | 484.337 | 362.797 |
| Incentivos | (16.754) | (7.539) |
| Impagados | (1.851) | (272) |
| Total gastos de explotación | (121.901) | (94.634) |
| Gastos de explotación de activos no repercutibles a arrendatarios | (35.564) | (19.744) |
| Gastos de personal | (27.780) | (23.149) |
| Gastos generales recurrentes | (9.767) | (8.506) |
| Gastos generales no recurrentes | (4.951) | (27.610) |
| Provisión Plan Remuneración LP | (43.839) | (15.625) |
| EBITDA | 343.831 | 260.352 |
| Amortizaciones | (10.379) | (4.778) |
| Resultado enajenación inmovilizado | 236 | 8.484 |
| Exceso de provisiones | (3.791) | 32 |
| Absorción de la revalorización en inversiones inmobiliarias | (9.839) | (154.428) |
| Revalorización neta de inversiones inmobiliarias | 897.401 | 453.149 |
| Diferencia negativa en combinación de negocio | (1.775) | 37.892 |
| EBIT | 1.215.684 | 600.703 |
| Resultado financiero neto | (108.374) | (70.914) |
| Costes amortización de deuda | (13.700) | (18.987) |
| Resultado por enajenaciones de instrumentos financieros | 1.050 | 74.646 |
| Variación valor razonable de instrumentos financieros | 2.577 | 5.357 |
| Participación en el resultado de sociedades en equivalencia | 16.233 | 1.817 |
| RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS | 1.113.470 | 592.622 |
| Impuestos sobre beneficios | (12.941) | (9.848) |
| RESULTADO DEL PERIODO | 1.100.529 | 582.774 |
| Minoritarios | (110) | (129) |
| RESULTADO DEL PERIODO SOCIEDAD DOMINANTE | 1.100.419 | 582.645 |

Notas a la Cuenta de Resultados Consolidada

El importe de rentas brutas (€ 469.405 miles) menos los gastos de explotación de activos no repercutibles a arrendatarios (€ 35.564 miles) equivale a unas rentas netas antes de bonificaciones e incobrables de € 433.841 miles. Restando el importe de linealizaciones, bonificaciones e incobrables (€ 18.605 miles) se obtienen unas rentas netas después de incentivos e incobrables de € 415.236 miles.

Otros ingresos de explotación incluye principalmente servicios de gestión prestados a terceros por € 8.196 miles (Testa Residencial y Aedas Homes) y el derivado de inflación de Tree (€ 2.049 miles).

El importe total de costes operativos de la Sociedad es de € 86.337 miles, con el siguiente desglose:

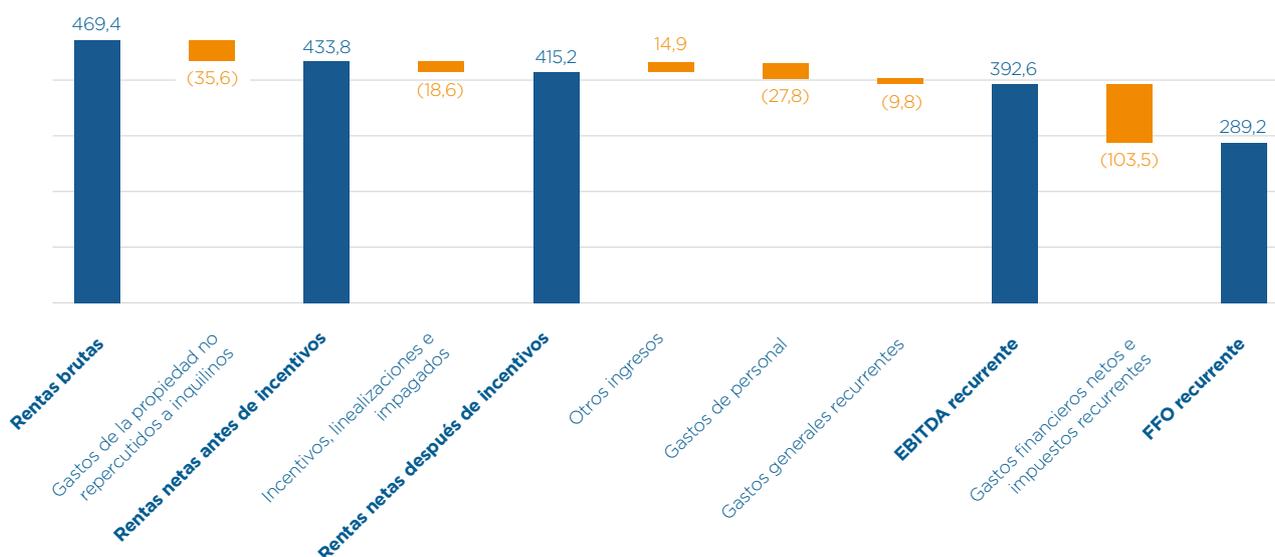
- i. € 27.780 miles se corresponden con costes de personal.
- ii. € 9.767 miles de costes operativos recurrentes de la Sociedad.

iii. € 43.839 miles se corresponden con el plan de remuneración a largo plazo (LTIP) devengado: (i) € 25% por la remuneración concedida en 2016 (€ 15.739), y (ii) una provisión de € 28.100 miles por el plan de remuneración del período 2017-2019. Este importe de acuerdo con el PGC español es registrado asimismo como gastos de personal.

iv. € 4.951 miles de gastos operativos no recurrentes. Los gastos operativos no recurrentes se corresponden principalmente con los gastos asociados a la emisión del bono ejecutada en mayo y octubre.

La suma de los gastos de personal (excluyendo la cantidad devengada del LTIP) y los gastos operativos recurrentes de la Compañía se encuentran en el límite de los gastos de estructura de la Compañía, prevaleciendo en este período el 0,6% del EPRA NAV de la Compañía.

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



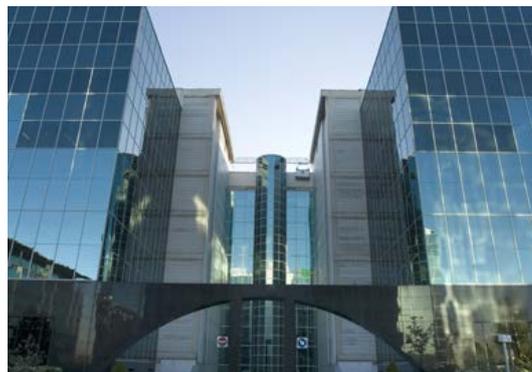
BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO

(€ miles)

| ACTIVO | 31/12/17 | PATRIMONIO NETO Y PASIVO | 31/12/17 |
|--|-------------------|--|-------------------|
| ACTIVO NO CORRIENTE | 11.390.461 | PATRIMONIO NETO | 5.723.783 |
| Inmovilizado intangible | 242.750 | Capital | 469.771 |
| Inmovilizado material | 3.879 | Prima de emisión | 3.970.842 |
| Inversiones inmobiliarias | 10.352.415 | Reservas | 330.232 |
| Inversiones por el método de participación | 371.408 | Acciones y participaciones en patrimonio propias | (24.881) |
| Inversiones financieras a largo plazo | 275.882 | Otras aportaciones de socios | 540 |
| Activos por impuesto diferido | 144.127 | Dividendo a cuenta | (93.457) |
| | | Beneficios consolidados del ejercicio | 1.100.419 |
| | | Ajustes por cambio de valor | (35.806) |
| | | Socios externos | 6.124 |
| | | PASIVO NO CORRIENTE | 6.006.991 |
| | | Deudas a largo plazo | 5.342.190 |
| | | Provisiones a largo plazo | 72.383 |
| | | Pasivos por impuesto diferido | 592.418 |
| ACTIVO CORRIENTE | 614.579 | PASIVO CORRIENTE | 274.267 |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | 80.530 | Deudas a corto plazo | 197.005 |
| Inversiones en empresas del grupo y asociadas | 66.340 | Provisiones a corto plazo | 867 |
| Inversiones financieras a corto plazo | 7.114 | Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | 67.246 |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | 454.036 | Periodificaciones | 9.149 |
| Periodificaciones | 6.559 | | |
| TOTAL ACTIVO | 12.005.040 | TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO | 12.005.040 |

Notas al Balance de Situación Consolidado

El valor razonable de la cartera de activos inmobiliarios se corresponde a los obtenidos en las valoraciones de CBRE y Savills de 31 de diciembre de 2017. Es importante resaltar que de acuerdo a la normativa contable el incremento en valoración en concesiones, sociedades contabilizadas por el método de participación y los activos no corrientes mantenidos para la venta no se refleja en los estados financieros. La valoración está incluida en las siguientes partidas contables:



€ millones

| | |
|--|-----------------|
| Concesiones (en inmovilizado intangible) | 242,2 |
| Inversiones inmobiliarias | 10.352,4 |
| Derivados (en inversiones financieras a largo plazo) | 207,3 |
| Inversiones por el método de participación | 371,4 |
| Activos no corrientes mantenidos para la venta | 0,9 |
| Total partidas Balance | 11.174,2 |
| Incrementos de valor en concesiones | 30,1 |
| Incrementos de valor en sociedades método de participación | 49,4 |
| Incrementos de valor en activos no corrientes mantenidos para la venta | 0,3 |
| Total Valoración | 11.254,0 |

ENDEUDAMIENTO

Durante el período, MERLIN ha realizado la emisión de dos bonos corporativos por un importe agregado de € 900,000 miles, con las siguientes características:

| | MRL III | MRL IV |
|----------------------|--------------|--------------------|
| Fecha emisión | 26 mayo 2017 | 18 septiembre 2017 |
| Tamaño (€ millones) | 600.000 | 300.000 |
| Cupón | 1,750% | 2,375% |
| Vencimiento | 26 mayo 2025 | 18 september 2029 |
| Spread sobre Euribor | ms + 125 bps | ms + 150,8 bps |
| Covenants | | |
| LTV | ≤ 60% | ≤ 60% |
| ICR | ≥ 2,5x | ≥ 2,5x |
| Unencumbered ratio | ≥ 125% | ≥ 125% |

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

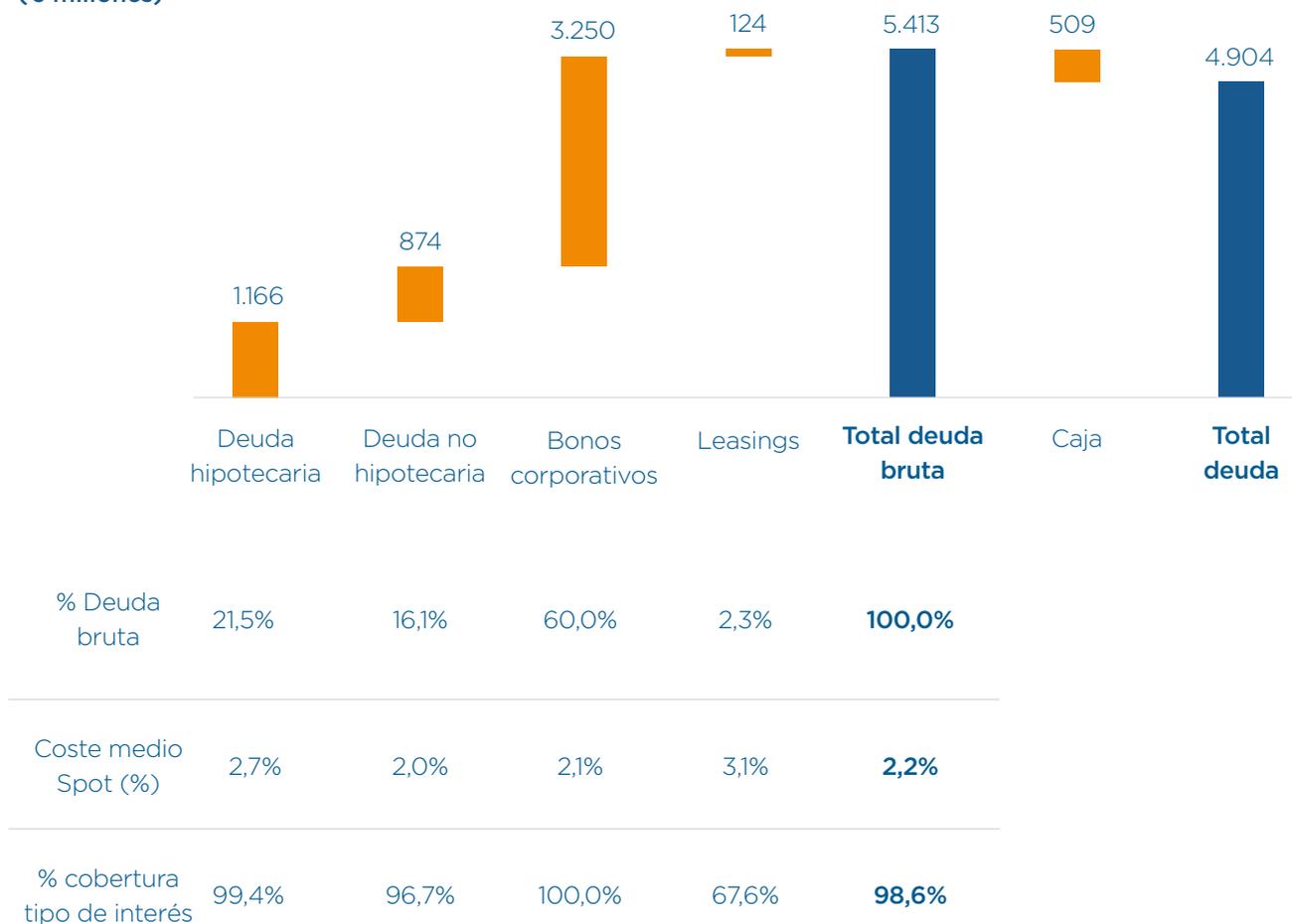
interés y de inflación correspondientes a la referida deuda y otros pasivos financieros, correspondientes a fianzas y depósitos recibidos, según el siguiente desglose:

Desglose deuda financiera

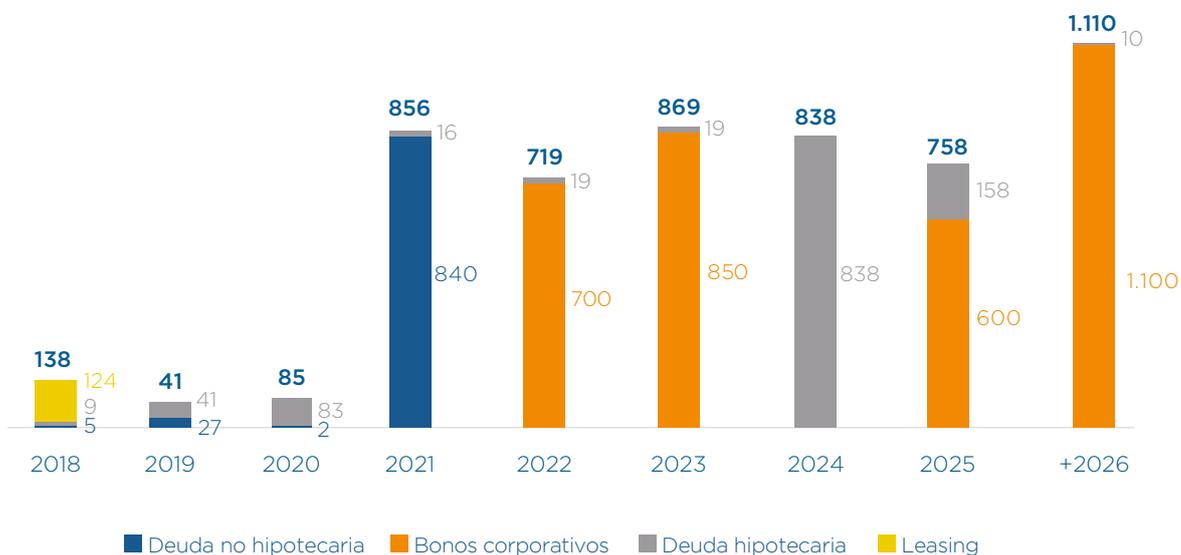
| (€ miles) | Largo Plazo | Corto Plazo | Total |
|---|------------------|----------------|------------------|
| Deuda financiera | 5.274.984 | 137.949 | 5.412.933 |
| Gastos de formalización de deudas | (55.166) | - | (55.166) |
| Intereses de deuda | - | 37.515 | 37.515 |
| Mark-to-market de contratos de cobertura de tipo de interés | 34.178 | 2.734 | 36.912 |
| Otros pasivos financieros (p. ej. fianzas) | 88.194 | 18.807 | 107.001 |
| Total debt | 5.342.190 | 197.005 | 5.539.195 |

La deuda financiera de MERLIN a 31 de diciembre asciende a € 4.904.254 miles. Esto representa un Ratio de Endeudamiento ("Loan To Value") del 43,6%, que supone una importante reducción de 194 pbs desde el 31/12/2016 (45,5%). El desglose de la deuda de MERLIN es la siguiente:

(€ millones)



La deuda de MERLIN cuenta un periodo medio de vencimiento de 6,1 años. El cuadro de vencimiento de la deuda es el siguiente:



La deuda de MERLIN tiene a 31 de diciembre un coste medio "spot" de 2,23%. El importe del nominal de deuda con coberturas de tipo de interés asciende al 98,6%. Los principales ratios de la deuda se muestran a continuación:

| (€ miles) | 31/12/2017 | 31/12/2016 |
|----------------------------------|------------------------|------------------------|
| Deuda financiera bruta | 5.412.933 | 5.193.247 |
| Tesorería | 508.649 ⁽¹⁾ | 722.122 ⁽¹⁾ |
| Deuda financiera neta | 4.904.254 | 4.471.124 |
| GAV | 11.253.954 | 9.823.619 |
| LTV | 43,6% | 45,5% |
| Coste medio | 2,23% | 2,26% |
| Tipo de interés flotante | 1,4% | 11,3% |
| Período Medio Vencimiento (años) | 6,1 | 6,2 |
| Liquidez ⁽²⁾ | 928.679 | 949.043 |
| Deuda sin carga hipotecaria | 78,5% | 75,6% |

⁽¹⁾ Incluyendo caja y fondos netos obtenidos de la venta de los hoteles (€ 50,8m)

⁽²⁾ Incluyendo tesorería disponible más fondos netos obtenidos de la venta de los hoteles y líneas de crédito no dispuestas

RETORNO AL ACCIONISTA

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

accionista dividido por el EPRA NAV de la compañía a 31 de diciembre del ejercicio anterior (la “Tasa de Retorno del Accionista”). De acuerdo con estas definiciones, el Retorno del Accionista en 2017 ha sido de € 2.42 por acción (ó € 1.137.918 miles de valor creados en términos absolutos) y la Tasa de Retorno del Accionista ha sido de 21.6%.

| | Por acción (€) | € miles |
|--|----------------|-----------|
| EPRA NAV 31/12/2016 | 11,23 | 5.274.730 |
| Crecimiento NAV en 2017 | 2,02 | 950.011 |
| EPRA NAV 31/12/2017 | 13,25 | 6.224.741 |
| DPA | 0,40 | 187.907 |
| Crecimiento NAV + DPA (Retorno del Accionista) | 2,42 | 1.137.918 |
| Tasa de Retorno del Accionista | 21,6% | |





07

MAGNITUDES EPRA

MAGNITUDES EPRA

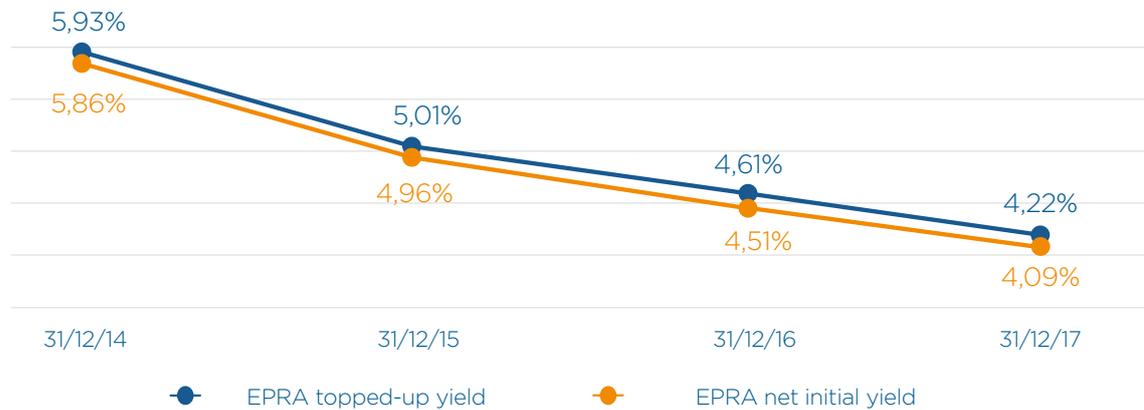
| Magnitud | Definición | 31/12/2017 | |
|--|---|------------|--------------|
| | | € miles | € por acción |
| Resultado neto EPRA (€ miles) | Resultado recurrente de los negocios estratégicos | 289.085 | 0,62 |
| EPRA NAV (€ miles) | El EPRA Net Asset Value (EPRA NAV) se calcula en base a los fondos propios consolidados de la compañía y ajustando determinadas partidas siguiendo las recomendaciones de la EPRA (incluir valor de los activos a mercado y excluir determinadas partidas que no se espera que cristalicen en un negocio de patrimonio en alquiler sostenido) | 6.224.741 | 13,25 |
| EPRA NNAV (€ miles) | EPRA NAV ajustado para incluir los valores razonables de mercado de instrumentos financieros, deuda e impuestos diferidos. | 5.797.438 | 12,34 |
| EPRA Net Initial Yield | Ingreso por alquileres anualizado basado en las rentas pasantes a fecha de balance, menos costes comunes no repercutidos, dividido por el valor de mercado del activo, incrementado con los costes de adquisición | 4,1% | |
| EPRA "topped-up" NIY | Ajuste al EPRA Net Initial Yield con respecto al vencimiento del periodo de renta gratuita y otros incentivos al arrendatario | 4,2% | |
| EPRA Tasa de desocupación | Ocupaciones financieras según cálculos recomendados por EPRA (superficies ocupadas multiplicadas por la renta de mercado / superficies en explotación a renta de mercado) | 7,4% | |
| EPRA costes | Costes de gestión con respecto a la renta bruta recurrente | 20,6% | |
| EPRA costes (excluyendo costes no recurrentes) | Costes de gestión recurrente de la Compañía con respecto a la renta bruta recurrente | 19,5% | |



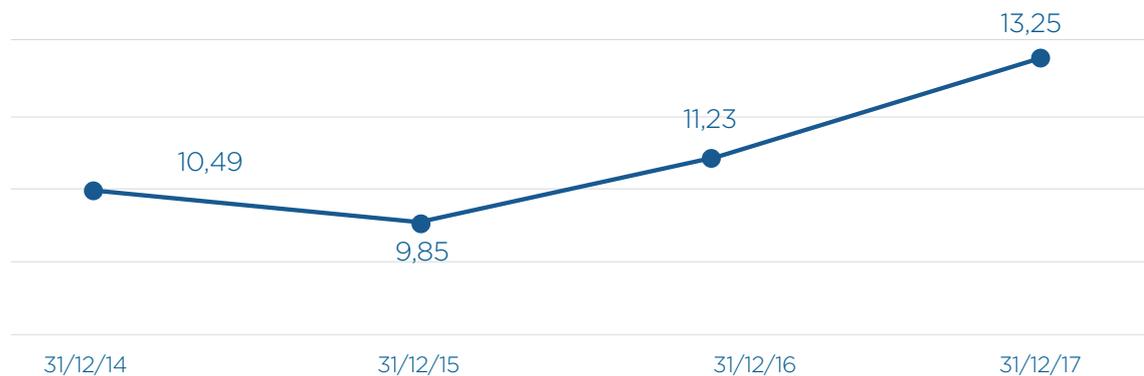
MERLIN Properties ha obtenido el certificado "oro" en mejores prácticas de reporting, otorgado por EPRA. Es el máximo galardón por un cumplimiento "excepcional" con las mejores prácticas.

La evolución de las magnitudes EPRA desde el 31 de diciembre de 2014 ha sido la siguiente:

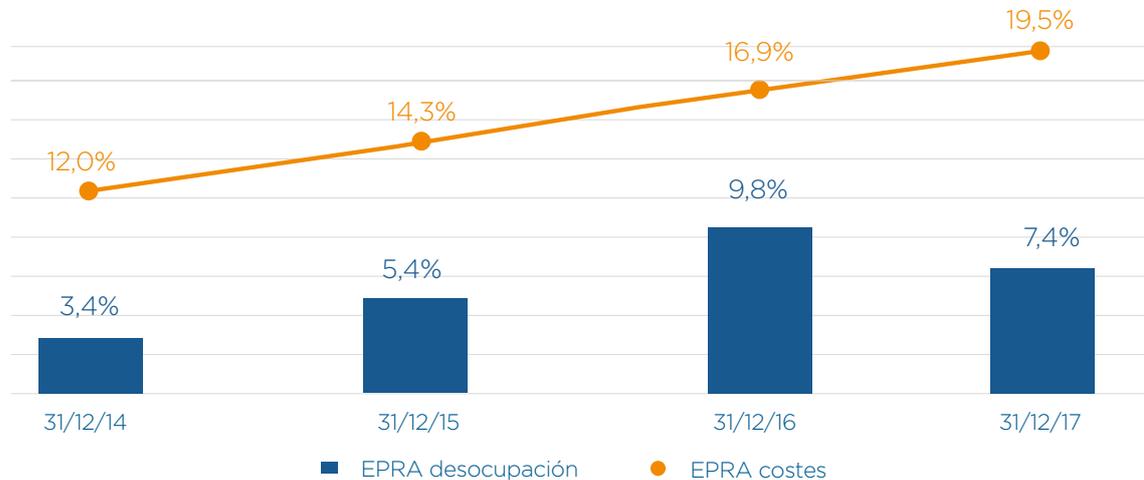
EPRA Yields



EPRA NAV/acción



EPRA desocupación/costes







08

HECHOS POSTERIORES

HECHOS POSTERIORES

- El 19 de enero de 2018, el acuerdo de prestación de servicios con Testa Residencial fue cancelado. Como contraprestación, MERLIN Properties incrementará su participación en Testa Residencial hasta el 16,95%
- El 13 de febrero de 2018, MERLIN repagó íntegramente € 122,6m de leasings inmobiliarios.



09

EVOLUCIÓN BURSÁTIL

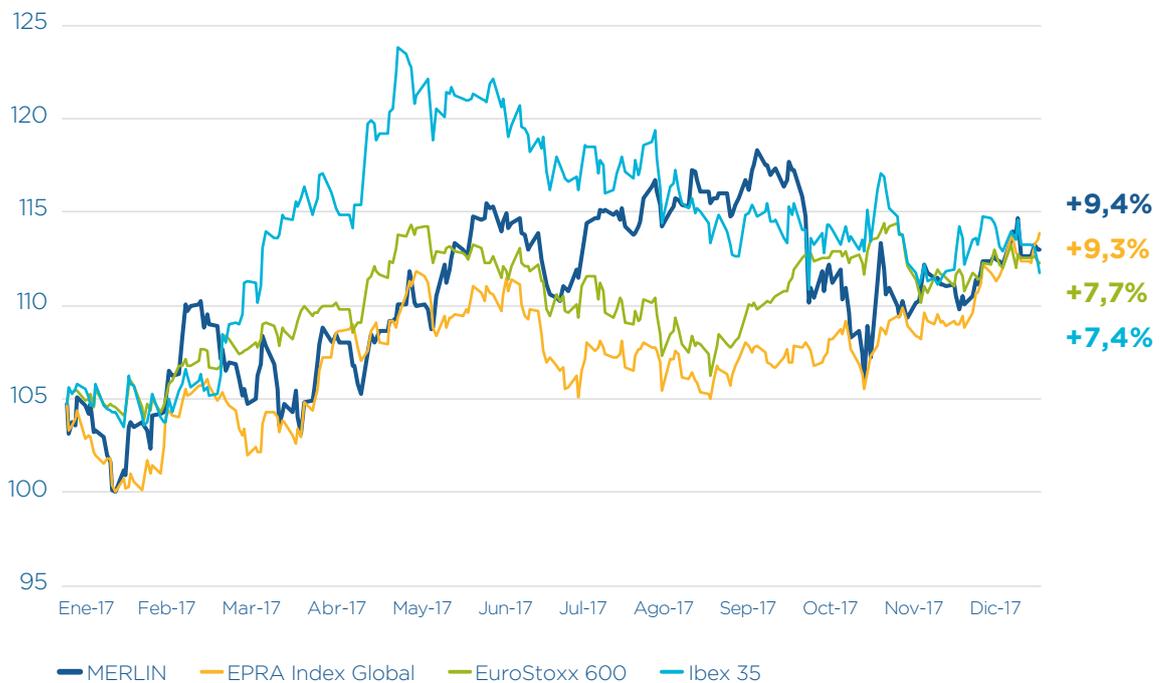
EVOLUCIÓN BURSÁTIL

Las acciones de MERLIN, han cerrado a 31 de diciembre de 2017 a un precio de € 11,30, con un incremento de su cotización del 9,4% con respecto al precio de cierre a 31 de diciembre de 2016 (€ 10,33).

La acción se ha comportado mejor que el índice de referencia sectorial EPRA Europe (+9.3%), IBEX-35 (+7.4%) y Euro Stoxx 600 (+7.7%).

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

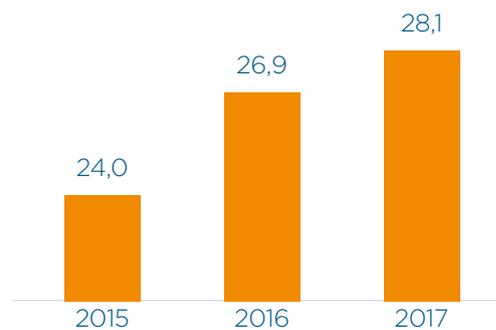
Ajustado a 100



Fuente: Bloomberg, a 31 de diciembre de 2017

Volumen diario negociado (€ m)

El volumen medio diario negociado durante el presente ejercicio ha sido de € 28.1 millones, lo que representa un 0,6% de la capitalización media de 2017.



A la fecha del presente informe, MERLIN está activamente cubierta por 24 analistas. El precio objetivo medio del consenso de mercado es de € 12,75.

Precios objetivos y recomendaciones de analistas

| Broker | Fecha de informe | Recomendación | Precio objetivo |
|---|------------------|---------------|-----------------|
|  SOCIETE GENERALE | 22-02-18 | Comprar | 13,10 |
|  Kepler Cheuvreux | 19-02-18 | Comprar | 13,70 |
|  JBCapitalMarkets | 01-02-18 | Comprar | 13,50 |
| J.P.Morgan | 31-01-18 | Comprar | 13,51 |
| fidentiis | 25-01-18 | Comprar | 13,50 |
|  EXANE BNP PARIBAS | 11-01-18 | Comprar | 12,70 |
|  GVC Gaesco | 14-12-17 | Comprar | 12,30 |
|  Goldman Sachs | 01-11-17 | Mantener | 11,70 |
| CREDIT SUISSE  | 30-10-17 | Comprar | 12,50 |
|  BPI | 25-10-17 | Comprar | 12,45 |
|  Sabadell | 25-10-17 | Comprar | 12,85 |
|  UBS | 24-10-17 | Comprar | 12,40 |
|  Bank of America | 25-09-17 | Mantener | 11,80 |
|  MIRABAUD | 11-09-17 | Vender | 11,50 |
| Deutsche Bank | 07-09-17 | Comprar | 14,00 |
| BBVA | 06-09-17 | Comprar | 13,00 |
| Morgan Stanley | 29-08-17 | Comprar | 14,50 |
| ALANTRA | 25-08-17 | Mantener | 12,25 |
|  Green Street Advisors | 16-08-17 | Mantener | 12,55 |
|  HAITONG | 13-07-17 | Mantener | 12,00 |
|  ING | 11-07-17 | Comprar | 13,30 |
| bankinter. | 26-06-17 | Comprar | 12,79 |
|  KEMPEN & CO | 09-04-17 | Comprar | 12,00 |
|  intermoney valores sv | 19-09-16 | Comprar | 12,10 |
| Consenso de mercado | | | 12,75 |





10

POLÍTICA DE DIVIDENDOS

POLÍTICA DE DIVIDENDOS

La Sociedad mantiene una política de dividendos que tiene en cuenta unos niveles sostenibles de distribución, y refleja la previsión de la Sociedad de obtención de beneficios recurrentes. La Sociedad no pretende crear reservas que no puedan ser distribuidas a los Accionistas, salvo las legalmente requeridas.

De conformidad con el Régimen de SOCIMI, la Sociedad estará obligada a adoptar acuerdos de distribución del beneficio obtenido en el ejercicio, después de cumplir cualquier requisito relevante de la Ley de Sociedades de Capital, en forma de dividendos, a los accionistas, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente: (i) al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones en filiales cualificadas; siempre que los beneficios restantes deben ser reinvertidos en otros activos inmobiliarios dentro de un periodo máximo de tres años desde la fecha de la transmisión o, sino, el 100% de los beneficios deben ser distribuidos como dividendos una vez transcurrido dicho periodo; (ii) el 100% de los beneficios obtenidos por recepción de los dividendos pagados por filiales cualificadas; (iii) al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Si el acuerdo

de distribución de dividendos no se adopta en el plazo legalmente establecido, la Sociedad perderá su condición de SOCIMI respecto del ejercicio al que se refieren los dividendos.

Tal y como se estableció en el Folleto informativo de salida a Bolsa de la Sociedad, MERLIN Properties se ha marcado como objetivo la distribución de un dividendo anual de entre el 4% y el 6% del valor de salida a Bolsa. La política de dividendos de la Sociedad está fijada en una distribución de un mínimo del 80% del flujo de caja de operaciones menos el pago de intereses y menos el pago de los gastos ordinarios de mantenimiento de los activos. Durante el ejercicio 2016, las distribuciones que se han realizado a los accionistas de MERLIN se muestra en la tabla. El Consejo de Administración de MERLIN acordó el 9 de octubre de 2017, la distribución de un dividendo a cuenta de los beneficios del ejercicio 2017, por un importe de 0,20 euros brutos por acción pagado el 25 de octubre de 2017. El equipo gestor de MERLIN va a recomendar un dividendo complementario a cuenta de los beneficios de 2017, sujeto a la aprobación de la Junta General Ordinaria de 2018. El importe del dividendo complementario sería de 0,26 euros brutos por acción, que se distribuirían en mayo de 2018, para un total de 0,46 euros por acción con respecto a 0,40 euros en el ejercicio 2016.

| Tipe | Fecha | Concepto | € por acción |
|-------------------|--------------------------|----------------------------------|--------------|
| A cuenta 2015 | 28-oct-15 | Dividendo | 0,0775 |
| Final 2015 | 27-abr-16 | Dividendo | 0,005692 |
| Final 2015 | 27-abr-16 | Distribución de prima de emisión | 0,102608 |
| Total 2015 | | | 0,19 |
| A cuenta 2016 | 25-oct-16 | Dividendo | 0,185 |
| A cuenta 2016 | 25-oct-16 | Distribución de prima de emisión | 0,02 |
| Final 2016 | 18-may-17 | Dividendo | 0,10071014 |
| Final 2016 | 18-may-17 | Distribución de prima de emisión | 0,09928767 |
| Total 2016 | | | 0,40 |
| A cuenta 2017 | 25-oct-17 | Dividendo | 0,20 |
| Final 2017 | Pendiente aprobación JGA | | 0,26 |
| Total 2017 | | | 0,46 |

A photograph of a modern, multi-story building with a glass facade and balconies. The building is set against a clear blue sky. In the foreground, there are concrete walkways and some greenery. A large, semi-transparent teal circle is overlaid on the left side of the image, containing the number '11'.

11

**RIESGOS E
INCERTIDUMBRES**

RIESGOS E INCERTIDUMBRES

Las políticas de gestión de riesgo financiero dentro del sector patrimonialista en alquiler vienen determinadas fundamentalmente por el análisis de los proyectos de inversión, la gestión en la ocupación de los inmuebles y por la situación de los mercados financieros:

- **Riesgo de crédito:** el riesgo de crédito de la actividad ordinaria de la Sociedad es prácticamente inexistente o no significativo debido fundamentalmente a que los contratos que se suscriben con los inquilinos/ arrendatarios contemplan el pago por anticipado de las rentas derivadas de los mismos además de exigirles las garantías financieras legales y adicionales en la formalización de los contratos de alquiler y renovaciones de los mismos que cubren posibles impagos de rentas. Dicho riesgo también está mitigado por la diversificación por tipo de producto en el que la Sociedad invierte y consecuentemente en la tipología de los clientes.
- **Riesgo de liquidez:** La Sociedad, para gestionar el riesgo de liquidez y atender a las diversas necesidades de fondos, utiliza un presupuesto anual de tesorería y una previsión mensual de tesorería, ésta última con detalle y actualización diaria. El factor causante del riesgo de liquidez es el fondo de maniobra negativo, que fundamentalmente incluye la deuda con vencimiento a corto plazo. Adicionalmente, el riesgo de liquidez tiene los siguientes factores mitigantes, a destacar: (i) la generación de caja recurrente de los negocios en los que la Sociedad basa su actividad; y (ii) la capacidad de renegociación y obtención de nuevas líneas de financiación basadas en los planes de negocio a largo plazo y en la calidad de los activos de la Sociedad. A la fecha de formulación de cuentas anuales consolidadas el Grupo ha cubierto todas las necesidades de fondos para atender íntegramente los compromisos con proveedores, empleados y administraciones, de acuerdo con el flujo de caja previsto para el ejercicio 2017, teniendo en cuenta lo indicado anteriormente. Así mismo, dado el tipo de sector en el que opera la Sociedad, las inversiones que realiza, la financiación que obtiene para realizar dichas inversiones, el EBITDA que generan y los grados de ocupación de los inmuebles hacen que el riesgo de liquidez quede mitigado y que puedan producirse excesos de tesorería. Con estos excesos se realizarán inversiones financieras temporales en depósitos de máxima liquidez y sin riesgo. No entra entre las posibilidades barajadas por MERLIN Properties la adquisición de opciones o futuros sobre acciones, o cualquier otro depósito de alto riesgo como método para invertir las puntas de tesorería.
- **Riesgo de tipo de interés:** A fin de minimizar la exposición del Grupo a este riesgo se han formalizado contratos de instrumentos financieros de cobertura de flujos de efectivo tales como permutas financieras de tipo de interés (swaps). El porcentaje de deuda cuyo tipo de interés está cubierto por los instrumentos financieros referidos es del 98.6%.
- **Riesgo de tipo de cambio:** la política de la Sociedad es contratar el endeudamiento en la misma moneda en que se producen los flujos de cada negocio. Por ello, en la actualidad no existe ningún riesgo relevante relativo a los tipos de cambio. Dentro de este tipo de riesgo, cabe destacar la fluctuación del tipo de cambio en la conversión de los estados financieros de las sociedades extranjeras cuya moneda funcional es distinta del euro.
- **Riesgo de mercado:** MERLIN Properties está expuesta al riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los contratos de alquiler. Este riesgo afectaría de forma negativa, directamente, en la valoración de los activos de la Sociedad. No obstante, el riesgo de mercado está mitigado por las políticas de captación y selección de clientes y los plazos de cumplimiento obligatorios de arrendamiento que se negocian con los clientes. Es por ello que, a 31 de diciembre de 2017, la ocupación de la cartera de activos es del 92,6%, con un periodo medio de arrendamiento pendiente de 6,7 años (ponderado por las rentas brutas).



12

ACCIONES PROPIAS

ACCIONES PROPIAS

A fecha de 31 de diciembre de 2016, la Compañía poseía 10.230 acciones propias. Durante 2017, la Compañía, con la intención de cubrir las acciones que serán distribuidas en el futuro a los beneficiarios del plan de incentivos a largo plazo de 2016, compró el 18 de mayo de 2017 un total de 3,3 millones de acciones, procedentes del Banco Popular. De acuerdo a las condiciones de entrega de las acciones concedidas bajo el plan de incentivos a largo plazo de 2016, se han entregado 990.000 acciones a los beneficiarios en octubre y diciembre de 2017.

El desglose de los movimientos de acciones propias durante el año ha sido el siguiente:

| (Acciones) | Adquisiciones | Desinversiones | Total |
|----------------------|---------------|----------------|-----------|
| Balance a 31/12/2016 | | | 10.230 |
| Mayo 2017 | 3.300.000 | - | 3.300.000 |
| Octubre 2017 | - | (825.000) | (825.000) |
| Diciembre 2017 | - | (165.000) | (165.000) |
| Balance a 31/12/2017 | | | 2.320.230 |



13

EVOLUCIÓN PREVISIBLE /
I+D+I / OTROS

EVOLUCIÓN PREVISIBLE / I+D+I / OTROS

Para 2018 MERLIN espera seguir en la misma tónica de excelente grado de ocupación y mantenimiento de rentas dado el alto periodo de alquiler pendiente vivo (6,7 años desde 31 de diciembre de 2017, ponderado por rentas de cada inquilino).

La Sociedad espera asimismo continuar adquiriendo activos que encajen en su estrategia inversora para lo que cuenta con una posición de tesorería de 454 millones de euros. El Grupo considera que cumple con el plazo máximo legal a efectos de la lucha contra la morosidad. El periodo medio de pago a proveedores asciende a 38,7 días.

La Sociedad no ha desarrollado durante el ejercicio 2017 ninguna actividad en materia de investigación y desarrollo.





14

RESPONSABILIDAD
CORPORATIVA

PRINCIPALES INDICADORES DEL AÑO

| | 2017 ⁽¹⁾ | EVOLUCIÓN 2016-2017 ⁽¹⁾ |
|---|---------------------|---|
| Consumo de energía en GJ | 347.561 (113.279) | +144% (+4%) |
| Emisiones de gases de efecto invernadero (tCO ₂ eq) | 26.131 (8.625) | +175% (+19,5%) |
| Consumo de agua (m ³) | 607.344 (139.698) | +148% (-5%) |
| Inversión en materia ambiental (€) | 2.27.559 | +124% |
| % de la cartera (según GAV, sin incluir locales comerciales) bajo una certificación LEED o BREEAM | 44,9% | +18,8 Puntos porcentuales ⁽²⁾ |

Plan de certificaciones de construcción sostenible

La certificación de los inmuebles según los esquemas más destacados en materia de construcción sostenible refrenda la calidad constructiva de los activos y garantiza que en su diseño y operación se han incluido características y sistemas que permiten alcanzar la máxima eficiencia ambiental.

Dentro de las certificaciones existentes, MERLIN ha apostado por LEED y BREEAM, seleccionando la alternativa más indicada en función de las características del edificio o de los arrendatarios que lo ocupan.

En este contexto, la Compañía ha aprobado un Plan de Certificaciones bajo el que aspira a tener el 98,5% (por GAV, excluyendo locales comerciales) de sus inmuebles certificados entre 2016 y 2019.

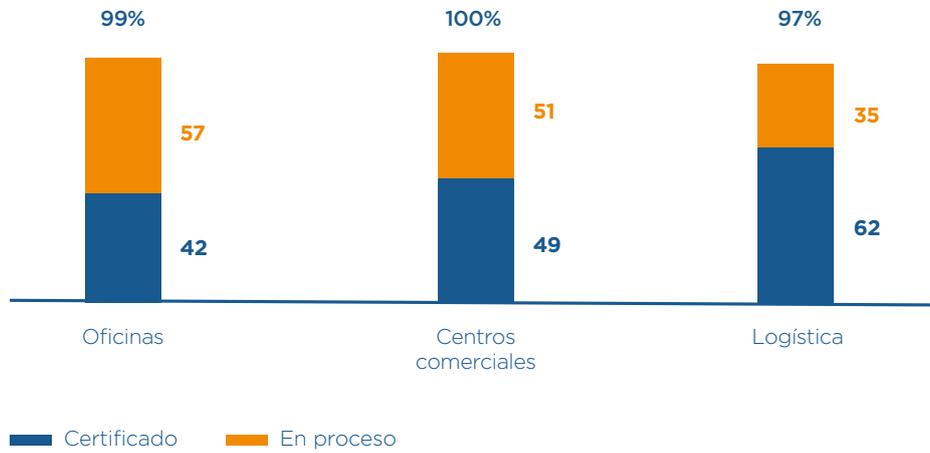
A día de hoy, los inmuebles certificados cubren el 45% (por GAV, excluyendo locales comerciales) del total de la cartera. Adicionalmente, MERLIN ha conseguido registrar el resto de inmuebles en el proceso de certificación.

En el marco de su Plan de Certificaciones 2016-2019, MERLIN Properties invertirá más de 6 millones de euros en la certificación del 98,5% de su portfolio bajo los estándares BREEAM o LEED.

⁽¹⁾ Entre paréntesis, valor expresado en términos *like-for-like*

⁽²⁾ El dato de 2016 excluyendo Metrovacesa fue de un 38%. Con Metrovacesa es de un 26,1%.

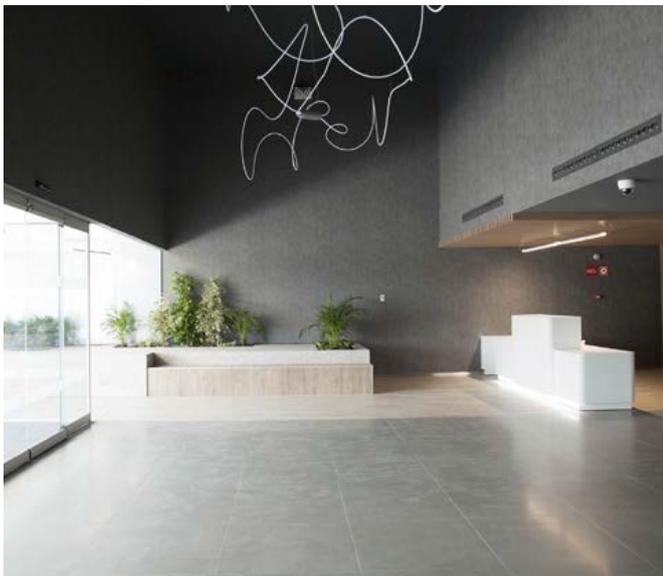
Plan de certificaciones de activos de MERLIN 2016-2019 (% GAV)



Gestión de consumos

Los consumos de energía (electricidad y combustibles) y agua constituyen dos de los principales aspectos ambientales asociados al funcionamiento de un inmueble. MERLIN realiza el seguimiento y evalúa de forma continua ambos en aquellos activos en funcionamiento en los que ostenta el control sobre la gestión, definiendo e implantando diversas medidas para mantenerlos en niveles eficientes.

Adicionalmente la compañía controla los consumos de otros activos sobre los que no tiene control sobre la gestión. Estos activos no se han incluido como parte del desempeño ambiental de la compañía, ya que MERLIN no tiene control sobre su desempeño ni margen para la introducción de medidas de mejora.



Cartera de activos en los que MERLIN realiza el control de los consumos

OFICINAS

| | Área ⁽¹⁾ (m ²) | | Área ⁽¹⁾ (m ²) |
|--|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|
| Adequa 1 | 27.399 | PE Atica XIX | 15.411 |
| Adequa 2 | 5.013 | PE Churruca | 16.979 |
| Adequa 3 | 15.937 | PE Cerro Gamos | 35.498 |
| Adequa 5 | 13.790 | PE Euronova | 32.665 |
| Adequa 6 | 13.789 | PE Las Tablas | 27.073 |
| Al-Andalus | 5.972 | PE Minipark Alcobendas 1 | 9.195 |
| Alfonso XI | 9.945 | PE Minipark Alcobendas 2 | 3.347 |
| Aquamarina | 10.856 | PE Puerta de las Naciones | 39.150 |
| Arturo Soria 128 | 3.206 | PE Sanchinarro | 17.191 |
| Atica 1 ⁽²⁾ | 7.080 | PE Vía Norte | 37.224 |
| Atica 2 ⁽²⁾ | 5.644 | Pedro de Valdivia, 10 ⁽⁴⁾ | 6.721 |
| Atica 3 ⁽²⁾ | 5.746 | Plantio 6 G | 1.780 |
| Atica 4 ⁽²⁾ | 4.936 | Plantio 8 F | 1.723 |
| Atica 5 | 9.526 | Plantio 10 E | 1.749 |
| Atica 6 | 3.790 | Plantio 12 D | 1.816 |
| Avda de Aragon 334 | 3.890 | Princesa 3 ⁽³⁾ | 17.810 |
| Avenida de Bruselas 24 | 9.164 | Princesa 5 ⁽³⁾ | 5.788 |
| Avenida de Burgos 210 ⁽⁴⁾ | 6.176 | Santiago de Compostela 94 | 13.130 |
| Avda de Europa 1B | 12.605 | Sollube | 31.576 |
| Callao 5 ⁽⁵⁾ | 1.987 | Torre Castellana 259 ⁽⁴⁾ | 21.390 |
| Castellana. 83-85 ⁽⁴⁾ | 15.254 | Trianon | 18.400 |
| Castellana 93 | 11.650 | Ventura Rodríguez 7 ⁽³⁾ | 10.071 |
| Castellana 280 | 16.918 | Citypark Cornella | 12.916 |
| Cristalia | 11.712 | Diagonal 458 | 4.174 |
| Costa Brava 2-4 ⁽⁴⁾ | 16.000 | Diagonal 514 ⁽⁴⁾ | 9.664 |
| Elipse | 7.515 | Diagonal 605 ⁽⁴⁾ | 14.795 |
| Eucalipto 25 | 7.368 | E-Forum | 5.190 |
| Eucalipto 33 | 7.185 | Muntadas I ⁽⁴⁾ | 24.380 |
| Fuente de la Mora | 4.482 | Muntadas II | 3.783 |
| Juan Esplandiú. 11-13 ⁽⁴⁾ | 28.008 | WTC6 ⁽⁴⁾ | 14.461 |
| Partenón 12-14 ⁽⁴⁾ | 19.609 | WTC8 ⁽⁴⁾ | 14.542 |
| Partenón 16-18 ⁽⁴⁾ | 18.343 | PE Poble Nou 22@ | 31.337 |
| PE Alvento | 32.928 | Sant Cugat I ⁽⁴⁾ | 15.378 |
| PE Alvia | 23.567 | Sant Cugat II ⁽⁴⁾ | 10.008 |
| | | Área (m²) | Nº activos |
| Cartera incluida en el desempeño ambiental | | 923.305 | 68 |
| Total cartera de oficinas | | 1.267.344 | 139 |

⁽¹⁾ Superficie bruta alquilable

⁽²⁾ Atica 1, 2, 3 y 4 se han eliminado de la cartera *like-for-like* debido a que el inquilino de uno de los bloques lo abandonó en 2017 y el consumo es conjunto para todo el parque

⁽³⁾ Princesa 3, 5 y Ventura Rodríguez 7 se han eliminado de la cartera *like-for-like* ya que en 2016 y 2017 el alcance de reporte de datos es diferente al alcance de 2015

⁽⁴⁾ Metros cuadrados de oficinas en un activo que se trata predominantemente de local comercial

CENTROS COMERCIALES

| | Área (m ²) | | Área (m ²) |
|---|------------------------|-----------------------------|------------------------|
| Marineda ⁽¹⁾ | 100.207 | El Saler | 26.262 |
| Arturo Soria | 5.974 | Artea | 24.323 |
| Centro Oeste ⁽¹⁾ | 10.876 | Thader | 48.646 |
| Larios ⁽¹⁾ | 40.805 | Vilamarina | 32.224 |
| Porto Pi ⁽¹⁾ | 32.119 | La Vital | 20.868 |
| Arenas | 31.918 | La Fira | 29.013 |
| | | Bonaire | 17.559 |
| | | Área (m²) | Nº activos |
| Cartera incluida en el desempeño ambiental | | 420.794 | 13 |
| Total cartera de centros comerciales | | 555.313 | 18 |

ACTIVOS LOGÍSTICOS

| | Área (m ²) | | |
|--|------------------------|-----------------------------|-------------------|
| Madrid-Coslada Complex ⁽¹⁾ | 36.234 | | |
| Valencia-Almussafes ⁽¹⁾ | 26.612 | | |
| | | Área (m²) | Nº activos |
| Cartera incluida en el desempeño ambiental | | 62.846 | 2 |
| Total cartera de logística | | 960.825 | 17 |

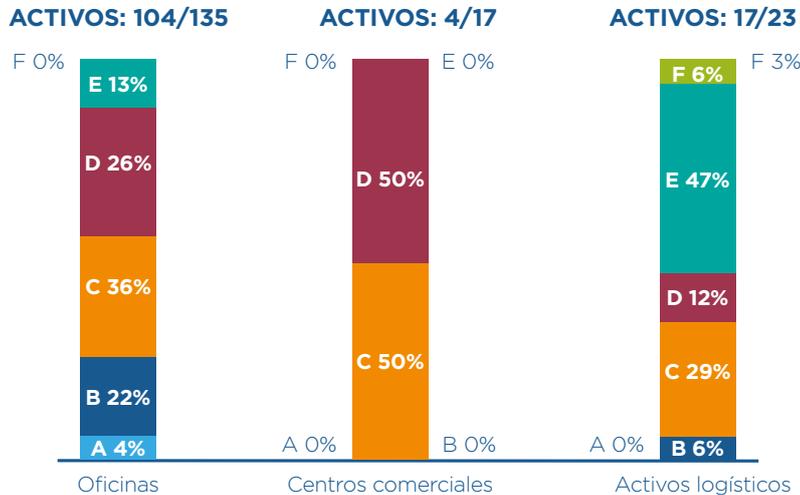
Consumo de energía en la cartera de MERLIN

El consumo energético de la cartera depende estrechamente de las características así como del grado de ocupación de los activos.

MERLIN, como propietario de los inmuebles, dispone de la calificación energética para el 71% de su cartera. Esta calificación proporciona una indicación de las características energéticas de los edificios y sirve de base para ejecutar una estrategia de mejora.

⁽¹⁾ Cartera like-for-like

Calificación energética de los activos de MERLIN (% sobre el total de activos)⁽¹⁾



Tras haber realizado una serie de auditorías energéticas en los inmuebles, MERLIN persigue la implantación de un Sistema de Gestión Energética y su certificación bajo la norma ISO 50001. Este proceso se ha iniciado en 2017 a través de la certificación de cuatro activos: Aquamarina, Partenon y Torre PwC, así como el parque empresarial Vía Norte, que representan una superficie de 88.073 m² (10% GAV).

La Compañía tiene intención de continuar este proceso de certificación durante los próximos años, incluyendo, entre otros, las oficinas de Avenida Partenón, el parque empresarial Alvento y el centro comercial Arturo Soria, lo que incrementará la superficie total certificada hasta 163.707 m².

En lo que respecta al consumo energético del portfolio, actualmente éste asciende a 347.561 GJ entre oficinas (61% del consumo), centros comerciales (38%) y activos logísticos (1%)

El consumo energético en la cartera de oficinas se reparte entre el consumo de electricidad (76%), gas natural (23%) y una pequeña parte de gasóleo (1%). En 2017 el consumo energético en oficinas ha ascendido a 213.374 GJ en términos absolutos, un incremento del 134% respecto a 2016, debido a la entrada de nuevos inmuebles procedentes de la integración de las carteras de MERLIN y Metrovacesa.

Atendiendo a la evolución del portfolio like-for-like de oficinas se observa un incremento en el consumo energético más contenido, en torno al 4%, asociado principalmente al incremento en el consumo de combustibles.

En el caso de los centros comerciales, el consumo energético está asociado principalmente al consumo eléctrico (92%), existiendo un consumo de gas natural en algunos activos incorporados a la cartera en 2017.

El comportamiento energético de centros comerciales en términos absolutos es semejante al de oficinas, debido igualmente a la integración de nuevos activos, que han elevado el consumo hasta 133.540 GJ (+160% respecto a 2016). En términos like-for-like también se ha producido un incremento en el consumo energético de esta cartera, del 3%, respecto a 2016.

En lo que respecta a los activos logísticos, el consumo energético está asociado únicamente al consumo de electricidad, no existiendo en esta cartera consumo de combustibles. Este consumo en 2017 ha ascendido a 647 GJ. Tanto en términos absolutos como en términos like for like, esto supone un incremento del 11% respecto a 2016.

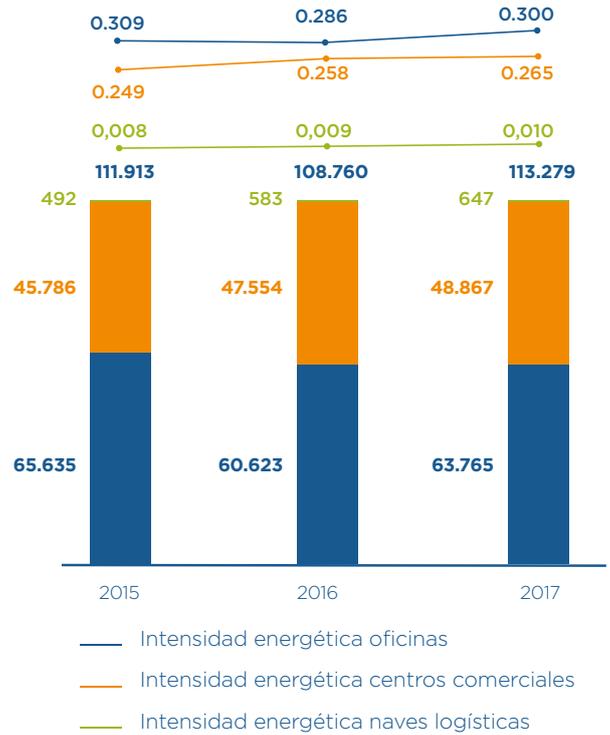
⁽¹⁾ Los activos de Tree y Caprabo (High Street retail) han sido excluidos del cálculo

Consumo de energía en los activos de MERLIN⁽¹⁾

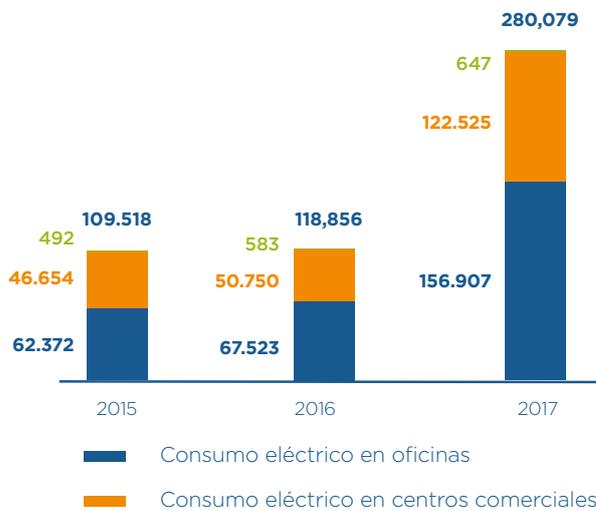
Consumo absoluto por línea de negocio (GJ) e intensidad de consumo absoluto (GJ/m²)



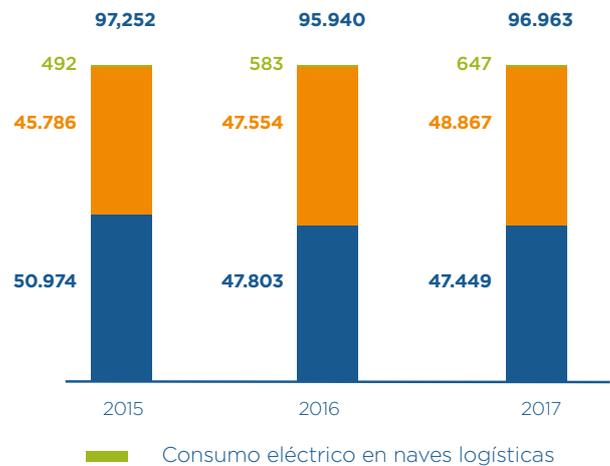
Consumo *like-for-like* por línea de negocio (GJ) e intensidad de consumo *like for like* (GJ/m²)



Consumo eléctrico absoluto por línea de negocio (GJ)



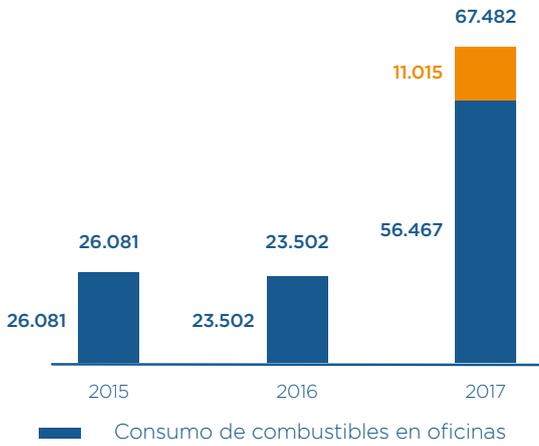
Consumo eléctrico *like-for-like* por línea de negocio (GJ)



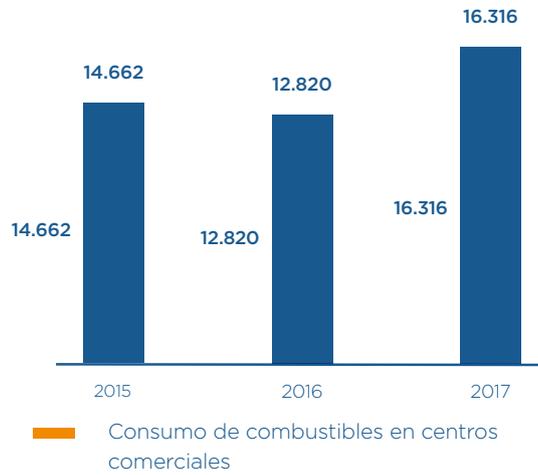
⁽¹⁾ El consumo energético reportado corresponde a los activos sobre los que MERLIN ejerce control sobre la gestión (indicados en las tablas incluidas en la parte inicial de este capítulo). El alcance de este consumo puede incluir zonas comunes y/o servicios compartidos con inquilinos (por ejemplo, climatización) según el activo considerado.

⁽²⁾ La intensidad energética se ha calculado considerando la superficie total de los activos.

Consumo de combustibles absoluto por línea de negocio (GJ)



Consumo de combustibles like-for-like por línea de negocio (GJ)

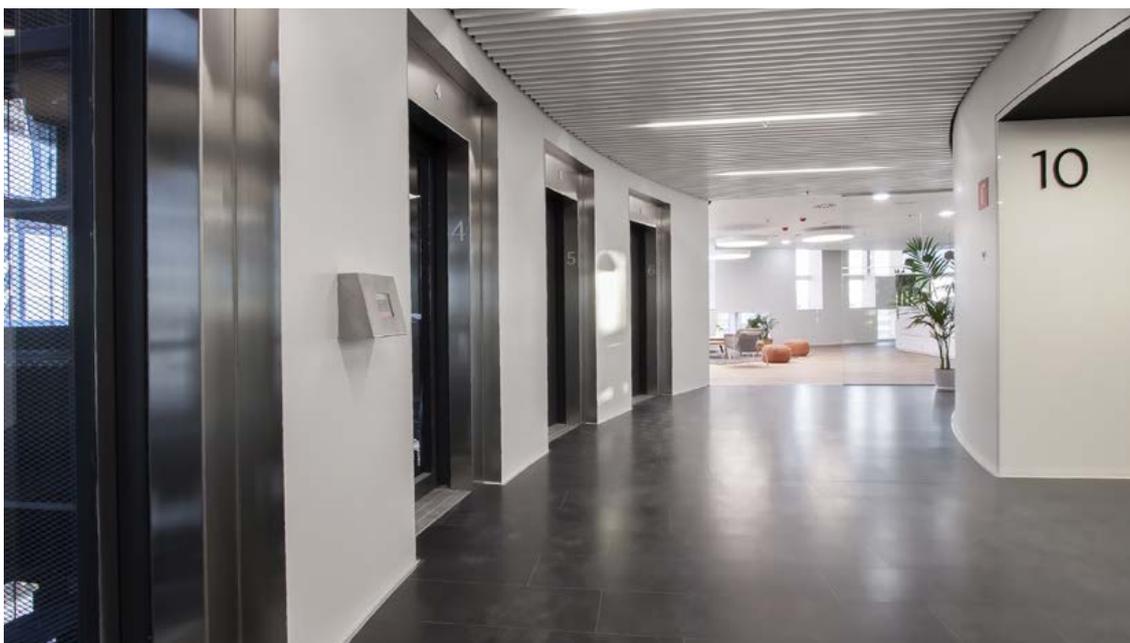


Generación de energía solar fotovoltaica en los activos de MERLIN

MERLIN dispone de instalaciones fotovoltaicas en dos de sus activos: el Parque Empresarial Vía Norte y la nave logística de Coslada. Ambas instalaciones han generado conjuntamente 1.910 GJ de electricidad renovable en el año 2017. Esta electricidad no es autoconsumida, sino que se vierte a la red de suministro.

Consumo eléctrico en las oficinas centrales de MERLIN Properties

Desde marzo de 2017 todos los trabajadores de MERLIN ocupan una única sede corporativa en uno de los edificios propiedad de la Compañía. Concretamente MERLIN ocupa dos plantas con una superficie total de 1.855 m². El consumo eléctrico en estas plantas desde marzo de 2017 ha ascendido a 575 GJ, lo que se traduce en una intensidad eléctrica de 0,31 GJ/m².



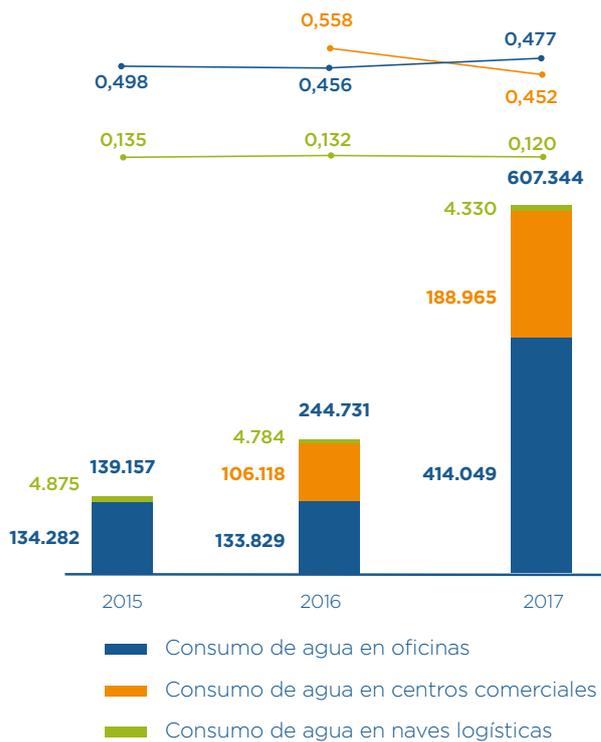
Consumo de agua en la cartera de MERLIN

El consumo de agua en la cartera de MERLIN en 2017 ha ascendido a 607.344 m³. Este consumo se divide entre oficinas (68%), centros comerciales (31%) y activos logísticos 1%. En las carteras de oficinas y centros comerciales el consumo se ha incrementado respecto a 2016, principalmente debido a la entrada de nuevos activos en la cartera.

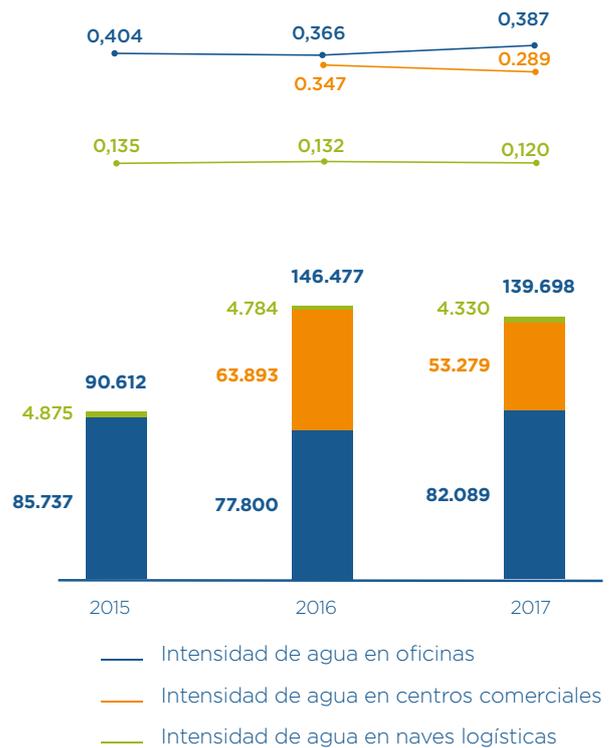
En términos *like-for-like* se observa una reducción del 17% en el consumo de agua en el portfolio de centros comerciales y una reducción del 9% en activos logísticos respecto a 2016. Por el contrario en la cartera de oficinas se observa un incremento en el consumo de agua del 5% en relación al ejercicio anterior.

Consumo de agua en los activos de MERLIN⁽¹⁾

Consumo absoluto por línea de negocio (m³) e intensidad⁽²⁾ de agua absoluta (m³/m²)



Consumo *like-for-like* por línea de negocio (m³) e intensidad de agua *like-for-like* (m³/m²)



⁽¹⁾ El consumo de agua reportado corresponde a los activos sobre los que MERLIN ejerce control sobre la gestión (indicados en color azul en las tablas incluidas en la parte inicial de este capítulo). El alcance de este consumo puede incluir zonas comunes y espacio de inquilinos, dependiendo del activo.

⁽²⁾ Para calcular la intensidad se ha empleado la superficie total de los activos.

Emisiones de gases de efecto invernadero

La emisión de gases de efecto invernadero (GEI) en los inmuebles de MERLIN está asociada al consumo energético (electricidad y combustibles) que tiene lugar en ellos.

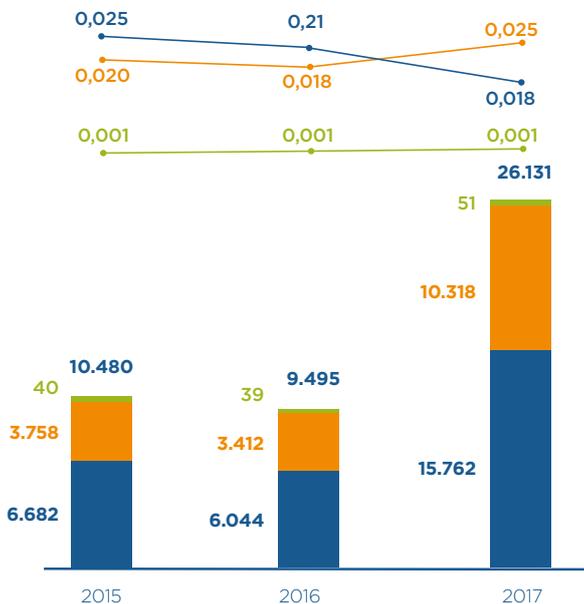
En 2017, las emisiones derivadas del consumo de gasóleo y gas natural (emisiones de alcance 1) y del consumo eléctrico (emisiones de alcance 2) han ascendido a 26.131 t CO₂eq. Esta cifra supone un incremento del 175% respecto al año anterior,

lo que al igual que sucedía en el consumo energético, se debe al incremento en el número de activos en las carteras.

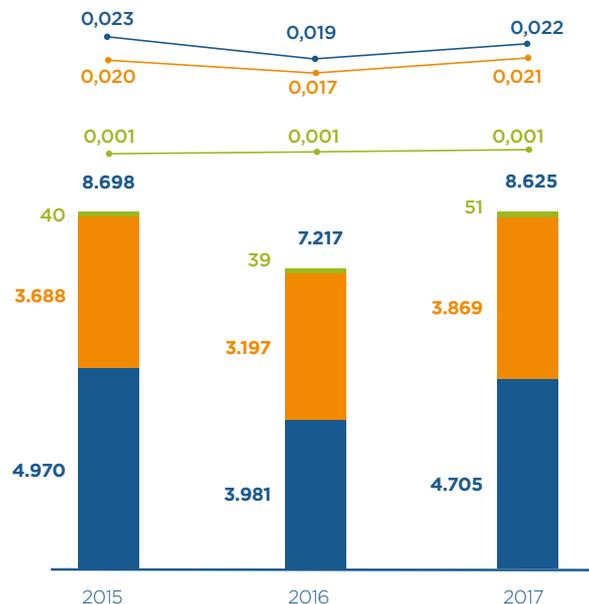
En lo que respecta a la cartera like for like el total de emisiones de GEI ha ascendido a 8.625 t CO₂eq, lo que supone un 19,5% de incremento respecto a 2016. Este incremento en las emisiones es superior al que se ha producido en el consumo energético debido al mayor factor de emisión del mix eléctrico español en 2017⁽¹⁾.

Emisiones de gases de efecto invernadero⁽²⁾

Emisiones de GEI por línea de negocio (t CO₂eq) e intensidad de emisiones absolutas (t CO₂eq/m²)



Emisiones de GEI por línea de negocio (t CO₂eq) e intensidad de emisiones like-for-like (t CO₂eq/m²)



■ Emisiones de GEI en oficinas

■ Emisiones de GEI en centros comerciales

■ Emisiones de GEI en naves logísticas

— Intensidad de emisiones en oficinas

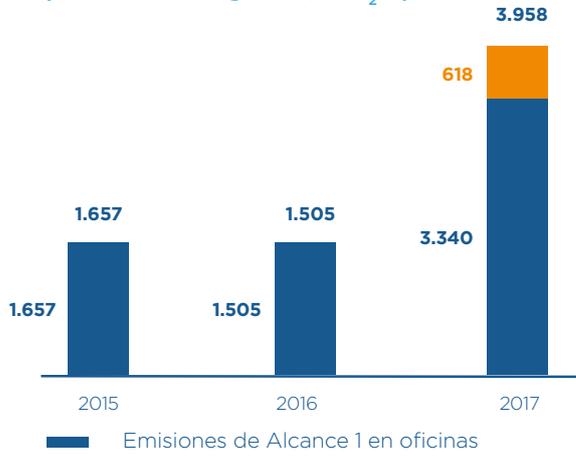
— Intensidad de emisiones en centros comerciales

— Intensidad de emisiones en naves logísticas

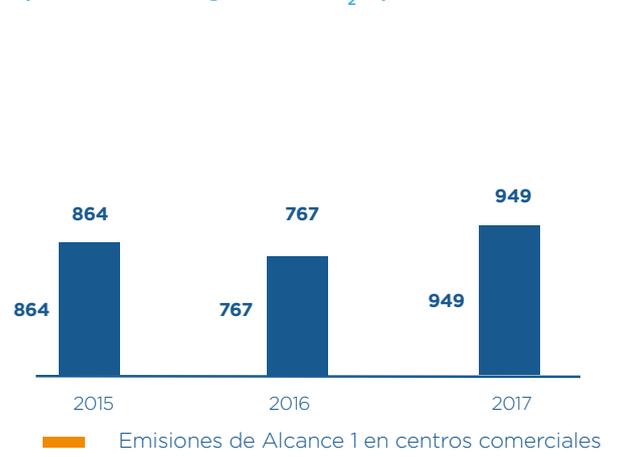
⁽¹⁾ El factor de emisión del mix eléctrico es el valor que expresa las emisiones de CO₂ asociadas a la generación de la electricidad consumida, y es por tanto un indicador de las fuentes energéticas utilizadas para producir electricidad. Cuanto más bajo es el factor, mayor es la contribución de fuentes energéticas bajas en carbono.

⁽²⁾ Para realizar el cálculo de emisiones de GEI de Alcance 1 se han utilizado los factores de emisión recomendados por el Ministerio de Agricultura y Pesca, Alimentación y Medio Ambiente para el gasóleo y el gas natural. Para realizar el cálculo de emisiones de GEI de Alcance 2 Se ha empleado el factor de emisión recomendado por Red Eléctrica de España para cada año.

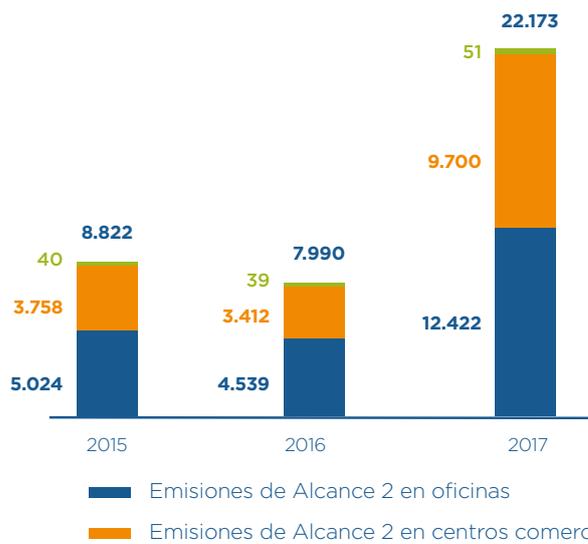
Emisiones de GEI absolutas de Alcance 1 por línea de negocio (t CO₂eq)



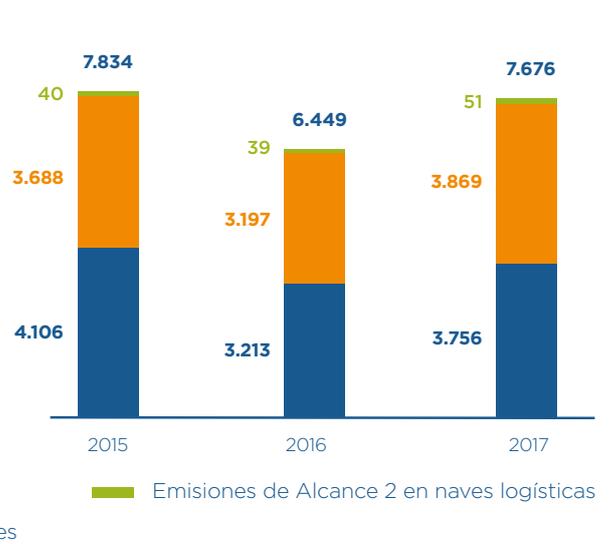
Emisiones de GEI *like-for-like* de Alcance 1 por línea de negocio (t CO₂eq)



Emisiones de GEI absolutas de Alcance 2 por línea de negocio (t CO₂eq)



Emisiones de GEI *like-for-like* de Alcance 2 por línea de negocio (t CO₂eq)



Además de realizar diversos esfuerzos para reducir el consumo energético y las emisiones de gases de efecto invernadero asociadas directamente a su actividad, MERLIN ha puesto en marcha otras iniciativas para compensar parte de las emisiones que no puede reducir.

En el marco de sus certificaciones LEED y BREEAM, MERLIN colabora, a través de la asociación REFORESTA, en la recuperación de los bosques y la lucha contra la desertificación, mitigando al mismo tiempo las emisiones derivadas de sus activos. En 2017 la compañía ha invertido 9.021 euros en la reforestación del Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama, Tres Cantos y La Pedriza.

MERLIN compra también certificados de energía renovable (REC) para compensar las emisiones derivadas del consumo eléctrico de sus inmuebles. De esta forma se asegura de que la electricidad consumida en sus activos es compensada con la generación de la misma cantidad de energía renovable. En el año 2017 se han comprado 120.935 GJ de energía renovable.

Emisiones de GEI asociadas al consumo eléctrico de las oficinas centrales de MERLIN Properties

Como consecuencia del consumo eléctrico en su edificio de oficinas, MERLIN ha producido unas emisiones de GEI de Alcance 2 de 45,53 t CO₂eq, lo que da lugar a una intensidad de 0,025 t CO₂eq/m².

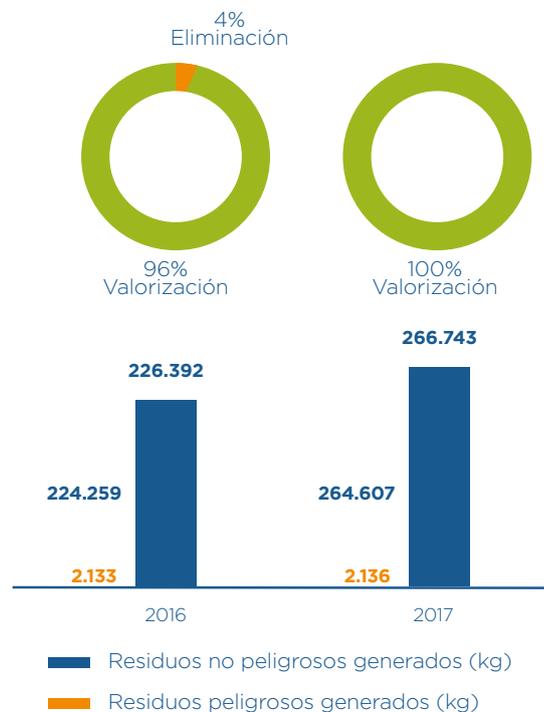
Gestión de residuos

En la actualidad, MERLIN controla la generación y gestión de los residuos peligrosos y no peligrosos de 17 de sus activos. Todos ellos se encuentran dentro del Sistema de Gestión Ambiental corporativo ISO 14001.

En estos activos, la generación total de residuos en el año 2017 ha ascendido a 266.743 kilogramos, de los cuales un 99% son residuos no peligrosos.

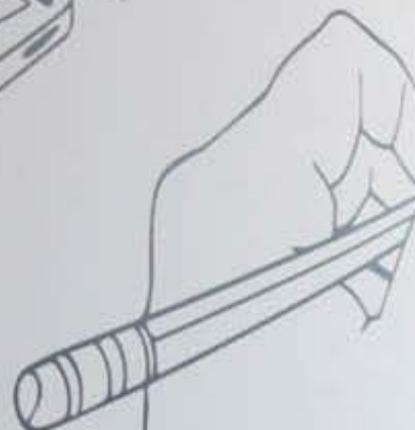
La totalidad de los residuos generados se ha destinado a valorización en 2017.

Generación y gestión de residuos en los inmuebles de MERLIN



15

PLANTILLA



PRINCIPALES INDICADORES DEL AÑO

| | 2017 | EVOLUCIÓN 2016-2017 |
|-----------------------------------|------|-----------------------------|
| Número de empleados | 162 | -18% |
| % Mujeres en la plantilla | 43% | -5.9 Puntos porcentuales |
| Empleados con contrato indefinido | 100% | = |

HITOS EN 2017

- Traslado de la plantilla a las nuevas sedes corporativas en Madrid y Barcelona.
- Creación de los departamentos de leasing, oficinas, centros comerciales y CAPEX/ inversiones en activos de la cartera.
- Lanzamiento de la encuesta de satisfacción a empleados.
- Reanudación del Plan de Formación.
- Reunión de todo el equipo de Asset Management tras la integración.
- Lanzamiento del Plan de RSC.

RETOS FUTUROS

- Mejora del Seguro de Vida para empleados.
- Desarrollo de la intranet del empleado, que aglutinará todas las herramientas, procedimientos y documentación corporativa y permitirá el acceso a descuentos y beneficios sociales.
- Continuación de la formación interna para la transmisión de conocimientos entre empleados.
- Actualización del Manual de Bienvenida que se entregará a todas las nuevas incorporaciones .

Aspectos diferenciales del capital humano de MERLIN

El capital humano es un elemento clave y diferenciador de MERLIN. Todos los empleados del Grupo cuentan con una dilatada experiencia, se encuentran capacitados con las cualificaciones y preparación que exigen sus funciones y es conocida y reconocida su alta capacidad

de trabajo y compromiso, así como su honestidad a la hora de desempeñar su labor.

A pesar de la heterogeneidad de su procedencia, todos los trabajadores comparten la filosofía de la Compañía y están perfectamente alineados con la consecución de sus objetivos.

▶ 20
años de
experiencia media

Excelencia

La buena reputación de MERLIN permite seleccionar a los mejores perfiles académicos del mercado, que se incorporan a un equipo de profesionales de primer nivel con amplia experiencia en el sector el que prima la meritocracia.

▶ 69,5M€
GAV/empleado

Eficiencia

MERLIN sigue fiel a su filosofía de crecimiento sin renunciar a la eficiencia, es decir, manteniendo la productividad que caracteriza a su capital humano.

▶ 4,3%
de rotación voluntaria

Compromiso con la organización

Los profesionales de MERLIN se encuentran firmemente comprometidos con los objetivos corporativos y alineados con los valores de la Compañía. Merlin mantiene una organización matricial no jerárquica para fomentar esta cultura de responsabilidad individual y favorecer una comunicación eficiente entre el equipo.



74%
de empleados han
recibido capacitación⁽¹⁾

Independencia

La Compañía cuenta con un equipo de profesionales proactivos y responsables a los que se dota de las capacidades e independencia necesarias para la toma de decisiones.

⁽¹⁾ Únicamente Sociedad Dominante

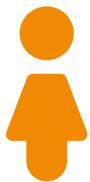
En la actualidad el equipo humano de MERLIN está integrado por 162 profesionales, divididos en dos únicas categorías profesionales (los Directivos que constituyen el 7% de los

empleados; y el resto de trabajadores que suponen el 93% restante) siguiendo con la estrategia de la compañía de mantener una estructura horizontal.

Composición de la plantilla

| | 2017 | | 2016 | | 2015 | |
|------------------------|------------|---------|------------|---------|------------|---------|
| | Hombres | Mujeres | Hombres | Mujeres | Hombres | Mujeres |
| Equipo gestor | 11 | 1 | 11 | 1 | 11 | 1 |
| Resto de profesionales | 82 | 68 | 91 | 95 | 54 | 53 |
| TOTAL | 162 | | 198 | | 119 | |
| <30 años | 4 | 5 | 4 | 4 | 2 | 2 |
| 30-50 años | 66 | 52 | 68 | 77 | 50 | 42 |
| >50 años | 23 | 12 | 30 | 15 | 13 | 10 |
| TOTAL | 162 | | 198 | | 119 | |

Perfil actual del empleado de MERLIN Properties⁽¹⁾



- Represento el **43%** de la plantilla
- Represento el **53%** de las contrataciones de 2017
- Tengo entre **30 y 50 años** (% de las mujeres).
- Tengo contrato **indefinido**
- He recibido horas de **formación** en idiomas en 2017⁽²⁾



- Represento el **57%** de la plantilla
- Represento el **47%** de las contrataciones de 2017
- Tengo entre **30 y 50 años** (% de los hombres)
- Tengo contrato **indefinido**
- He recibido horas de **formación** en idiomas en 2017⁽²⁾

⁽¹⁾ A 31 de diciembre de 2017

⁽²⁾ Únicamente Sociedad Dominante

Diversidad e igualdad de oportunidades

Tal y como recoge el Código de Conducta de la Compañía, MERLIN promueve la igualdad de oportunidades y la no discriminación en todas las fases de su relación laboral con los empleados en lo que se refiere al acceso al empleo, a la formación, a la promoción de profesionales y a las condiciones de trabajo.

La compañía promueve, además, la integración de personas con diversidad funcional. En 2017, MERLIN ha incorporado a 3 personas con discapacidad intelectual a su plantilla en el marco de su colaboración con la Fundación Prodis. Estos profesionales están acompañados de un tutor interno que, junto con toda la plantilla, les apoya en su trabajo diario.

Tras estas incorporaciones, existen actualmente cinco empleados con discapacidad en la plantilla, contando todos ellos con un contrato indefinido a tiempo parcial. Estos profesionales están totalmente integrados y realizan funciones necesarias y valoradas en la Compañía.

Atracción y retención de talento

En los procesos de contratación, MERLIN apuesta por garantizar la igualdad de oportunidades y la transparencia, orientando la selección de nuevos profesionales a sus capacidades, conocimientos y alineamiento con los valores y objetivos corporativos.

En 2017 la Compañía ha incorporado 40 profesionales, de los cuales 14 proceden de la integración entre MERLIN y Centros Comerciales Metropolitanos, encargada de la gestión de centros comerciales en Metrovacesa. Adicionalmente, se han incorporado a la plantilla 5 empleados externos encargados de la gestión del centro comercial Marinada y otros cinco empleados externos responsables de la gestión del centro comercial Las Arenas, tras convertirse MERLIN en el único propietario.

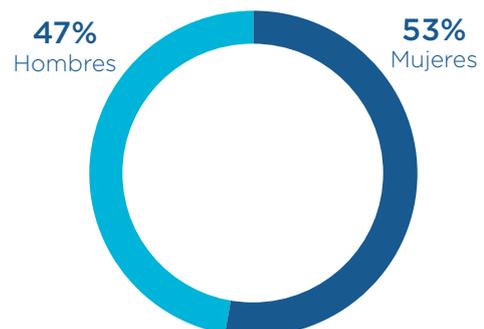
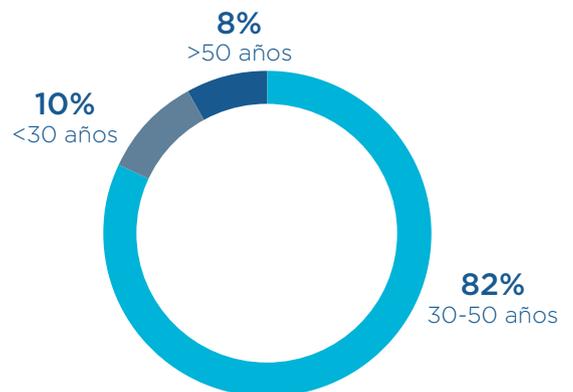
Asimismo, para impulsar la atracción de nuevo talento, la Compañía establece convenios de colaboración con entidades educativas

de primer nivel favoreciendo, por un lado, la integración de estudiantes recién incorporados al mercado laboral y por otro, la identificación de los estudiantes con mejor desempeño académico que podrían ser incorporados a la compañía. Actualmente MERLIN mantiene convenios con la Universidad Autónoma de Madrid, la Universidad Carlos III de Madrid, la Universidad Pontificia de Comillas y la Universidad de Navarra.

En el marco de estos convenios, MERLIN ha contado en 2017 con dos becarios, uno de los cuales se ha incorporado a la plantilla.

Por su parte, en el ámbito de la retención del talento, MERLIN estudia continuamente cómo motivar y recompensar a sus profesionales por su implicación y compromiso con la Compañía. Actualmente cuenta con cuatro herramientas clave con este objetivo: la retribución, el desarrollo profesional, la comunicación y los beneficios sociales.

Perfil de contrataciones de MERLIN en 2017



Retención del talento. Principales herramientas

► Retribución

41 empleados actualmente pueden optar al Plan de Incentivos a Largo Plazo de la Compañía

La retribución es una herramienta clave para atraer y retener al mejor talento. El esquema retributivo de la Compañía posee tres aspectos diferenciales:

- Baja pendiente salarial entre categorías.
- Oferta de un mayor salario respecto a la media del mercado.
- Priorización del desempeño sobre cualquier otra variable a la hora de fijar la retribución para lo que se realiza un seguimiento continuo de la evolución de los trabajadores.

En 2017 se han producido avances en la retribución de los empleados, entre los que destacan:

- Extensión de la política de retribución variable a toda la compañía tanto en 2017 como para próximos años.
 - Ampliación del Plan de Incentivos a Largo Plazo de 12 a 41 empleados de la compañía, creando el Plan 2017-2019.
-

► Desarrollo profesional

1.170 horas de formación a empleados

La proactividad de los profesionales de MERLIN constituye la clave de su desarrollo.

La horizontalidad y juventud de la Compañía permite que cada profesional defina su ritmo y dirección de desarrollo en base a sus capacidades y aspiraciones. A lo largo de su carrera en la Compañía, todos los profesionales tienen la oportunidad de rotar entre distintos puestos y de asumir nuevas responsabilidades.

Asimismo, MERLIN ofrece a sus empleados formación en el puesto de trabajo para reforzar su proceso de desarrollo. Esta formación se compone de tres herramientas:

- Plan de Formación en idiomas: disponible para todos los empleados ubicados en la sede central y alineado con las necesidades actuales de la compañía. Actualmente se ofrece la posibilidad de estudiar inglés y portugués.
- Formación dirigida: surge a partir de necesidades específicas detectadas dentro de los equipos de trabajo y es a medida para profesionales concretos.
- Conocimiento compartido: periódicamente se realizan cursos de SAP en modalidad "formación interna" que imparte el propio personal de la compañía al resto de sus compañeros.

Training hours totalled 1,170 in 2017.

All new joiners receive training in Occupational Risk Prevention as soon as they join the Company.

► Comunicación

89% participación en la encuesta de satisfacción

6,61 nota media recibida en la encuesta de satisfacción

68 empleados presentes en el primer encuentro de empleados celebrado tras las integraciones

Uno de los principales motivos por los que MERLIN desea mantener su estructura actual está relacionado con la eficacia en la comunicación con los empleados.

En 2017 MERLIN ha llevado a cabo acciones enfocadas en la mejora y en la sistematización de esta comunicación

- Todos los empleados se han trasladado a un único edificio en Madrid y otro en Barcelona en los que, además, se ha perseguido un concepto de oficina que favorezca la comunicación, con todos los profesionales en una misma planta.

Asimismo, dentro de cada departamento los puestos se repartieron entremezclando al personal proveniente de distintas culturas organizativas (Testa, Merlin, Metrovacesa) para favorecer la integración..

- La Compañía ha lanzado por primera vez una encuesta de satisfacción a 143 empleados, respondida por un 89% de la plantilla, con el fin de detectar el alineamiento de la compañía con sus profesionales y de obtener una percepción del clima laboral tras las integraciones.
- En el mes de marzo se realizó un off-site para definir la estrategia, los principios básicos, la forma de trabajar y la visión global de la compañía, así como para compartir el conocimiento de la base de activos de MERLIN. En él participaron 68 empleados entre equipo directivo, asset managers de las distintas carteras y departamentos corporativos. Se prevé repetir esta reunión con carácter anual.

Asimismo, MERLIN sigue trabajando en la mejora de sus herramientas actuales de comunicación como el Manual de Bienvenida que se entrega a todas las nuevas incorporaciones y en el desarrollo de herramientas adicionales de comunicación como la intranet del empleado.

► Retribución flexible y beneficios sociales

100% empleados con acceso a beneficios sociales y seguro médico completo

MERLIN ofrece beneficios sociales y fórmulas de retribución alternativas a sus empleados.

En 2017 se han igualado las condiciones de todo el personal de la compañía como consecuencia de la integración de las plantillas de Testa y Metrovacesa. Actualmente todos los empleados tienen acceso a todos los mecanismos de retribución flexible existentes a día de hoy (cheques restaurante, tarjeta transporte, cheques guardería y formación).

También en este marco se ha mejorado y hecho extensivo el seguro médico a todos los empleados y sus familias en su totalidad, asumiendo la Compañía el coste completo.

Implicación de los empleados con el entorno

MERLIN es consciente de que sus profesionales valoran formar parte de una organización que sea conocedora de que sus actividades se desarrollan en un entorno no siempre favorable y que emplee las herramientas y medios disponibles para contribuir a su mejora.

En esa línea, se han puesto en marcha en 2017 diversos programas para reforzar a implicación de la compañía y sus empleados con la Sociedad.

► Aprobación del plan de Responsabilidad Social Corporativa de MERLIN

38 fundaciones beneficiarias

10% empleados han participado

> € 220 miles en donaciones

La Junta General de Accionistas de 2017 aprobó el Plan de Responsabilidad Social Corporativa de MERLIN, un marco a través del que la Compañía se compromete a destinar un porcentaje de sus ingresos (0,1% de la RBA) a proyectos o programas sociales.

En 2017, la Compañía dedicó a estas actuaciones más de € 185.000 que se dirigieron a 12 fundaciones. Además de las aportaciones corporativas, el Plan de RSC contempla que MERLIN duplique las contribuciones a proyectos o programas sociales que realicen empleados, directivos o consejeros de la Sociedad.

Estas contribuciones pueden ser bien económicas o bien mediante horas de voluntariado, con el compromiso por parte de MERLIN de valorar las horas aportadas a tareas sociales y hacer una donación por el doble de dicho importe.

El programa ha tenido una buena acogida entre los empleados en su primer año de funcionamiento. Un 10% de ellos se ha implicado, lo que ha permitido recaudar más de € 17.000 en donaciones que la compañía ha duplicado. Estas donaciones se han dirigido a 26 fundaciones.

► Formación voluntaria de profesionales de MERLIN

135 horas de formación impartida

20 profesionales de MERLIN incluyendo al Consejero Delegado, han impartido formación en el Grado de Intensificación en Planificación y Gestión Inmobiliaria de la Escuela de Aparejadores de la Universidad Politécnica de Madrid de forma voluntaria, donando la dotación económica asociada a esta formación a la creación de becas académicas para los mejores estudiantes del grado.



APÉNDICES

MAGNITUDES EPRA

Resultado EPRA

(€ miles)

| | |
|---|------------------|
| Resultado Neto Consolidado según NIIF | 1.100.419 |
| Ajustes para calcular el resultado EPRA. excluye: | (860.043) |
| (i) cambios de valor de inversiones, proyectos de inversión y otros intereses | (883.231) |
| (ii) beneficios o pérdidas en la venta de activos | (236) |
| (iii) absorción de la revalorización en inversiones inmobiliarias | 9.839 |
| (iv) impuestos no recurrentes | 10.572 |
| (v) participación en el resultado de sociedades puesta en equivalencia | (8.835) |
| (vi) diferencia negativa por combinación de negocios | 1.775 |
| (vii) cambios de valor de instrumentos financieros y costes de cancelación | 11.123 |
| (viii) impactos de deterioro del crédito fiscal | - |
| (ix) resultado por enajenación de instrumentos financieros | (1.050) |
| Intereses minoritarios respecto a las partidas anteriores | (86) |
| EPRA resultado neto pre ajustes específicos | 240.290 |
| EPRA resultado neto por acción pre ajustes específicos | 0,51 |
| EPRA resultado neto por acción pre ajustes específicos (ponderado) | 0,51 |
| Ajustes específicos de la Compañía: | 48.790 |
| (i) Provisión LTIP | 43.839 |
| (ii) Gastos generales no recurrentes | 4.951 |
| Intereses minoritarios respecto a las partidas anteriores | 5 |
| EPRA resultado neto post ajustes específicos | 289.085 |
| EPRA resultado neto post ajustes específicos por acción (ponderado) | 0,62 |
| EPRA resultado neto post ajustes específicos por acción | 0,62 |

EPRA NAV

(€ miles)

| | |
|--|--------------------|
| Patrimonio Neto | 5.717.658 |
| Derivados MtM | 34.178 |
| Impuesto diferido neto MtM | 448.291 |
| Activos por impuesto diferido | (144.127) |
| Pasivos por impuesto diferido | 592.418 |
| Costes de deuda | (55.166) |
| Revalorizaciones no recogidas en estados financieros | 79.780 |
| Actualización Concesiones | 30.054 |
| Actualización Inmovilizado material | 320 |
| Actualización Sociedades Método Participación | 49.406 |
| EPRA NAV | 6.224.741 |
| Acciones | 469.770.750 |
| NAV por acción | 13,25 |

EPRA Yields

| (€ miles) | Oficinas | Centros comerciales | Logístico |
|--|----------------|---------------------|---------------|
| Valoración activos en propiedad | 5.219.490 | 1.752.715 | 647.562 |
| Excluir: | | | |
| Suelo para desarrollo | | | |
| Suelo no estratégico | | | |
| Valoración activos en propiedad para alquiler: | 5.219.490 | 1.752.715 | 647.562 |
| Renta bruta anualizada | 214.967 | 91.798 | 42.984 |
| Excluir: | | | |
| Gastos no repercutibles a arrendatarios | (17.204) | (13.464) | (1.381) |
| Renta “topped-up” anualizada | 197.762 | 78.333 | 41.603 |
| Excluir: | | | |
| Bonificaciones, incentivos e impagados | (8.271) | (2.179) | (1.999) |
| Renta neta anualizada | 189.492 | 76.154 | 39.604 |
| EPRA “topped-up” yield | 3,79% | 4,56% | 6,42% |
| EPRA net initial yield | 3,63% | 4,43% | 6,12% |



| Locales comerciales | Otros | Suelo para desarrollo | TOTAL |
|---------------------|---------------|-----------------------|----------------|
| 2.347.536 | 410.776 | 455.061 | 10.833.141 |
| | - | (455.061) | (455.061) |
| | (105.748) | | (105.784) |
| 2.347.536 | 304.992 | - | 10.272.295 |
| 103.929 | 12.891 | - | 466.569 |
| (1.807) | (968) | - | (34.824) |
| 102.039 | 11.923 | - | 431.744 |
| (71,2) | (200) | - | (13.032) |
| 101.746 | 11.715 | - | 418.712 |
| 4,35% | 3,91% | | 4,22% |
| 4,33% | 3,84% | | 4,09% |

EPRA Ratio de coste

| (€ miles) | 31/12/17 |
|---|-----------------|
| Gastos de explotación de activos no repercutibles a arrendatarios | (35.564) |
| Incentivos | (16.754) |
| Impagados | (1.851) |
| Gastos de personal | (71.619) |
| Gastos generales recurrentes | (10.538) |
| Gastos generales no recurrentes | (4.306) |
| Provisión LTIP | 43.839 |
| Excluir (si es parte de lo anterior) | |
| Depreciación de inversiones inmobiliarias | - |
| Coste de alquiler por concesiones | - |
| Costes de servicio incluidos en las rentas pero no recuperados por separado | - |
| Gastos de unidad de gestión de activos para terceros | - |
| Costes EPRA (incluyendo costes directos por desocupación) | (96.667) |
| Rentas brutas | 469.405 |
| Resta: comisiones de servicios (si están incluidos en rentas) | - |
| Suma: ingresos atribuibles de Joint Ventures | - |
| Ingresos por rentas | 469.405 |
| EPRA Ratio de costes | 20,6% |
| EPRA Ratio de costes (excluyendo gastos generales no recurrentes) | 19,5% |

MEDIDAS ALTERNATIVAS DE RENDIMIENTO

De acuerdo con las recomendaciones emitidas por la European Securities and Markets Authority (ESMA), las medidas alternativas del rendimiento se describen a continuación.

Glosario

EBITDA

Resultado operativo antes de revalorizaciones netas, amortizaciones, provisiones, intereses e impuestos.

EBITDA recurrente

Se calcula como EBITDA menos gastos generales no recurrentes de la Compañía.

EPRA costes

Costes de explotación recurrentes de la Compañía dividido entre las rentas recurrentes.

EPRA NAV

El EPRA Net Asset Value (EPRA NAV) se calcula en base a los fondos propios consolidados de la compañía y ajustando determinadas partidas siguiendo las recomendaciones de la EPRA, incluir valor de los activos a mercado y excluir determinadas partidas que no se espera que cristalicen en un negocio de patrimonio en alquiler sostenido.

EPRA NNNAV (€ miles)

EPRA NAV ajustado para incluir el valor razonable de los instrumentos financieros, deuda y impuestos diferidos.

EPRA Net Initial Yield

Ingreso por alquileres anualizado basado en las rentas pasantes a fecha de balance, menos costes comunes no repercutidos, dividido por el valor de mercado del activo, incrementado con los costes de adquisición.

EPRA "topped-up" NIY

Ajuste al EPRA Net Initial Yield con respecto al vencimiento de los períodos de renta gratuita y otros incentivos al arrendatario.

EPRA tasa de desocupación

Ocupaciones financieras según cálculos recomendados por EPRA (superficies ocupadas multiplicadas por la renta demercado / superficies en explotación a rentade mercado).

FFO

Resultado recurrente del negocio calculado como EBITDA menos intereses netos del período.

FFO recurrente

FFO menos gastos generales de la Compañía.

GAV

Valor de la cartera según la última tasación externa disponible más pagos anticipados para proyectos llave en mano y desarrollos.

Período medio de vencimiento de deuda (años)

Representa la duración media de la deuda de la Compañía hasta su vencimiento.

Release spread

Diferencia entre la nueva renta firmada y la renta anterior en renovaciones (mismo espacio, mismo inquilino) o realquileres (mismo espacio, distinto inquilino) durante el período de análisis.

Rentas like-for-like

Diferencia entre las rentas recibidas en el período de análisis y las rentas recibidas en el período similar un año antes para el mismo perímetro de activos.

Rentas brutas anualizadas

Renta pasante a 31 de diciembre multiplicada por 12.

Renta Media Pasante

Representa la renta por m²/mes a la cual está arrendado un activo o categoría de activos a 31 de diciembre.

Resultado neto EPRA

Resultado recurrente de los negocios estratégicos.

Yield bruto

Representa la rentabilidad bruta de un activo o categoría de activos. Se calcula dividiendo la renta bruta anualizada entre el último GAV disponible.

PMA (WAULT)

Periodo medio de vigencia de contratos de alquiler, calculado como número de años de vigencia de los contratos de alquiler, desde el 31 de diciembre de 2017 y hasta el primer hito de ruptura de un contrato de alquiler, ponderado por la renta bruta de cada contrato de alquiler.

LISTADO DE ACTIVOS

| Activo | Localización | Superficie m ² SR | # |
|---------------------------------|--------------|---------------------------------|----|
| Torre Castellana 259 | Madrid | 21.390 | 1 |
| Castellana 280 | Madrid | 16.918 | 2 |
| Castellana 278 | Madrid | 14.468 | 3 |
| Castellana 93 | Madrid | 11.650 | 4 |
| Castellana 83 | Madrid | 15.254 | 5 |
| Plaza Pablo Ruíz Picasso | Madrid | 31.576 | 6 |
| Alcala 40 | Madrid | 9.315 | 7 |
| Principe de Vergara 187 | Madrid | 10.732 | 8 |
| Alfonso XI | Madrid | 9.945 | 9 |
| Pedro de Valdivia 10 | Madrid | 6.721 | 10 |
| Beatriz de Bobadilla 14 | Madrid | 16.979 | 11 |
| Princesa 3 | Madrid | 17.810 | 12 |
| Princesa 5 | Madrid | 5.788 | 13 |
| Ventura Rodriguez 7 | Madrid | 10.071 | 14 |
| Juan Esplandiu 11-13 | Madrid | 28.008 | 15 |
| Eucalipto 33 | Madrid | 7.185 | 16 |
| Eucalipto 25 | Madrid | 7.368 | 17 |
| Santiago de Compostela 94 | Madrid | 13.130 | 18 |
| Parking Princesa* | Madrid | - | 19 |
| Total Madrid Prime + CBD | | 254.308 | |
| Ulises 16-18 | Madrid | 9.576 | 20 |
| Josefa Valcarcel 48 | Madrid | 19.893 | 21 |
| Alvento | Madrid | 32.928 | 22 |
| Cristalia | Madrid | 11.712 | 23 |
| Trianon | Madrid | 18.400 | 24 |
| Ribera del Loira 36-50 | Madrid | 39.150 | 25 |
| Ribera del Loira 60 | Madrid | 54.960 | 26 |
| Partenon 12-14 | Madrid | 19.609 | 27 |
| Partenon 16-18 | Madrid | 18.343 | 28 |
| Arturo Soria 128 | Madrid | 3.206 | 29 |
| Total Madrid NBA A2 | | 227.778 | |

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

| Activo | Localización | Superficie m ² SR | # |
|----------------------------|--------------|---------------------------------|----|
| Torre Chamartin* | Madrid | 16.639 | 30 |
| Arturo Soria 343 | Madrid | 6.615 | 31 |
| Manoteras 18 | Madrid | 7.515 | 32 |
| Fuente de la Mora | Madrid | 4.482 | 33 |
| Aquamarina | Madrid | 10.856 | 34 |
| Via Norte | Madrid | 37.224 | 35 |
| María de Portugal 9-13 | Madrid | 17.191 | 36 |
| Las Tablas | Madrid | 27.073 | 37 |
| Avenida de Burgos 210 | Madrid | 6.176 | 38 |
| Manuel Pombo Angulo 20 | Madrid | 3.623 | 39 |
| Miniparc Alcobendas I | Madrid | 9.195 | 40 |
| Miniparc Alcobendas II | Madrid | 3.347 | 40 |
| Avenida de Bruselas 24 | Madrid | 9.164 | 41 |
| Avenida de Bruselas 26 | Madrid | 8.895 | 42 |
| Avenida de Bruselas 33 | Madrid | 33.718 | 43 |
| Avenida de Europa 1A | Madrid | 12.606 | 44 |
| Avenida de Europa 1B | Madrid | 12.605 | 44 |
| María de Portugal T2 | Madrid | 17.139 | 45 |
| Adequa 1 | Madrid | 27.399 | 46 |
| Adequa 2 | Madrid | 5.013 | 46 |
| Adequa 3 | Madrid | 15.937 | 46 |
| Adequa 5 | Madrid | 13.790 | 46 |
| Adequa 6 | Madrid | 13.789 | 46 |
| Adequa 4* | Madrid | 14.926 | 46 |
| Adequa 7* | Madrid | 26.744 | 46 |
| Total Madrid NBA A1 | | 361.661 | |
| Francisco Delgado 9A | Madrid | 5.496 | 47 |
| Francisco Delgado 9B | Madrid | 5.400 | 47 |
| Costa Brava 2-4 | Madrid | 16.000 | 48 |
| Avenida de Aragon 334 | Madrid | 3.890 | 49 |
| Atica 1 | Madrid | 7.080 | 50 |
| Atica 2 | Madrid | 5.644 | 50 |
| Atica 3 | Madrid | 5.746 | 50 |
| Atica 4 | Madrid | 4.936 | 50 |
| Atica 5 | Madrid | 9.526 | 50 |
| Atica 6 | Madrid | 3.790 | 50 |
| Atica XIX | Madrid | 15.411 | 51 |
| Cerro Gamos 1 | Madrid | 35.498 | 52 |
| El Plantío 6 G | Madrid | 1.780 | 53 |
| El Plantío 8 F | Madrid | 1.723 | 53 |

*Proyecto en desarrollo

| Activo | Localización | Superficie m ² SR | # |
|------------------------------------|--------------|---------------------------------|----|
| El Plantío 10 E | Madrid | 1.749 | 53 |
| El Plantío 12 D | Madrid | 1.816 | 53 |
| Copenhague 4-8 | Madrid | 5.972 | 54 |
| Alvia | Madrid | 23.567 | 55 |
| Euronova | Madrid | 32.665 | 56 |
| Total Madrid Periphery | | 187.689 | |
| Diagonal 605 | Cataluña | 14.795 | 1 |
| Diagonal 514 | Cataluña | 9.664 | 2 |
| Diagonal 458 | Cataluña | 4.174 | 3 |
| Balmes 236-238 | Cataluña | 6.187 | 4 |
| Vilanova 12-14 | Cataluña | 16.494 | 5 |
| Gran Vía Cortes Catalanas 385 | Cataluña | 5.190 | 6 |
| Total Barcelona Prime + CBD | | 56.504 | |
| Citypark Cornellà | Cataluña | 12.916 | 7 |
| WTC6 | Cataluña | 14.461 | 8 |
| WTC8 | Cataluña | 14.542 | 9 |
| Av. Parc Logístic 10-12 (PLZFA) | Cataluña | 11.411 | 10 |
| Av. Parc Logístic 10-12 (PLZFB) | Cataluña | 10.652 | 11 |
| Total NBA WTC | | 63.982 | |
| Diagonal 211 (Torre Glòries)* | Cataluña | 37.614 | 12 |
| Diagonal 199 | Cataluña | 5.934 | 13 |
| Llull 283 (Poble Nou 22@) | Cataluña | 31.337 | 14 |
| Total NBA 22@ | | 74.884 | |
| Muntadas I | Cataluña | 24.380 | 15 |
| Muntadas II | Cataluña | 3.783 | 16 |
| Sant Cugat I | Cataluña | 15.379 | 17 |
| Sant Cugat II | Cataluña | 10.008 | 18 |
| Total Periferia | | 56.778 | |
| Monumental | Lisboa | 16.892 | 1 |
| Marques de Pombal 3 | Lisboa | 12.460 | 2 |
| Total Lisboa Prime + CBD | | 29.352 | |

*Proyecto en desarrollo

| Activo | Localización | Superficie m ² SR | # |
|----------------------------------|-----------------|---------------------------------|----|
| Lisboa Expo | Lisboa | 6.740 | 3 |
| Torre Lisboa | Lisboa | 13.715 | 4 |
| Central Office | Lisboa | 10.310 | 5 |
| Total Lisboa NBA | | 30.765 | |
| Lerida - Mangraners | Cataluña | 3.228 | |
| Zaragoza - Aznar Molina | Zaragoza | 4.488 | |
| Sevilla - Borbolla | Andalucía | 13.037 | |
| Granada - Escudo del Carmen | Andalucía | 2.041 | |
| TOTAL OFICINAS | | 1.363.267 | |
| Marineda | Galicia | 100.207 | 1 |
| Arturo Soria | Madrid | 5.974 | 2 |
| Centro Oeste | Madrid | 10.876 | 3 |
| Tres Aguas | Madrid | 67.009 | 4 |
| Leroy Merlin Getafe | Madrid | 10.007 | 5 |
| X-Madrid | Madrid | 47.424 | 6 |
| Larios | Andalucía | 40.805 | 7 |
| Porto Pi | Mallorca | 32.119 | 8 |
| Artea | País Vasco | 24.323 | 9 |
| Arenas | Cataluña | 31.918 | 10 |
| Vilamarina | Cataluña | 32.224 | 11 |
| La Fira | Cataluña | 29.013 | 12 |
| El Saler | Com. Valenciana | 26.262 | 13 |
| La Vital | Com. Valenciana | 20.868 | 14 |
| Bonaire | Com. Valenciana | 17.559 | 15 |
| Medianas Bonaire | Com. Valenciana | 4.584 | 16 |
| Thader | Murcia | 48.646 | 17 |
| Monumental SC | Lisboa | 5.495 | 18 |
| TOTAL CENTROS COMERCIALES | | 555.313 | |
| Madrid-Coslada | Madrid | 28.491 | 1 |
| Madrid-Coslada Complex | Madrid | 36.234 | 2 |
| Madrid-Getafe | Madrid | 16.242 | 3 |
| Madrid-Getafe (Los Olivos) | Madrid | 11.488 | 4 |
| Madrid-Meco I | Madrid | 35.285 | 5 |
| Madrid-Pinto I | Madrid | 11.099 | 6 |
| Madrid-Pinto II A | Madrid | 29.544 | 6 |
| Madrid-Pinto II B | Madrid | 29.473 | 6 |

| Activo | Localización | Superficie m ² SR | # |
|---------------------------------|--------------------|---------------------------------|----|
| Madrid-Getafe (Gavilanes) | Madrid | 39.576 | 7 |
| Madrid-Meco II | Madrid | 59.891 | 8 |
| Madrid-San Fernando I | Madrid | 11.165 | 9 |
| Madrid-San Fernando II | Madrid | 34.224 | 10 |
| Guadalajara-Alovera | Castilla la Mancha | 38.763 | 11 |
| Guadalajara-Azuqueca I | Castilla la Mancha | 27.995 | 12 |
| Guadalajara-Azuqueca II | Castilla la Mancha | 98.000 | 13 |
| Guadalajara-Azuqueca III | Castilla la Mancha | 51.000 | 14 |
| Guadalajara-Cabanillas I | Castilla la Mancha | 70.134 | 15 |
| Guadalajara-Cabanillas Park I A | Castilla la Mancha | 38.054 | 16 |
| Guadalajara-Cabanillas Park I B | Castilla la Mancha | 17.917 | 16 |
| Guadalajara-Cabanillas Park I C | Castilla la Mancha | 48.952 | 16 |
| Guadalajara-Cabanillas Park I D | Castilla la Mancha | 47.892 | 16 |
| Guadalajara-Cabanillas Park I E | Castilla la Mancha | 49.793 | 16 |
| Guadalajara-Cabanillas Park I F | Castilla la Mancha | 15.000 | 16 |
| Guadalajara-Cabanillas Park II | Castilla la Mancha | 210.678 | 17 |
| Barcelona-ZAL Port | Cataluña | 527.954 | 18 |
| Barcelona-Granada Penedes | Cataluña | 16.758 | 19 |
| Barcelona-Lliça del Vall | Cataluña | 14.911 | 20 |
| Barcelona-Sant Esteve | Cataluña | 16.811 | 21 |
| Barcelona- Castellbisbal | Cataluña | 21.508 | 22 |
| Barcelona-PLZF | Cataluña | 132.554 | 23 |
| Zaragoza-Pedrola | Zaragoza | 21.579 | 24 |
| Zaragoza-Plaza | Zaragoza | 20.764 | 25 |
| Zaragoza Plaza - logistics | Zaragoza | 11.262 | 26 |
| Valencia-Almussafes | Com. Valenciana | 26.613 | 27 |
| Vitoria-Jundiz | País Vasco | 72.717 | 28 |
| Sevilla Zal | Andalucía | 108.728 | 29 |
| Sevilla ZAL WIP | Andalucía | 5.400 | 30 |
| SPL | Lisboa | - | 31 |
| TOTAL LOGÍSTICA | | 2.054.448 | |
| Tree | | 365.916 | |
| Caprabo | Cataluña | 64.252 | |
| Plaza de los Cubos | Madrid | 13.479 | |
| Callao 5 | Madrid | 11.629 | |
| Torre Madrid locales | Madrid | 4.393 | |
| Locales Plaza Castilla | Madrid | 311 | |
| TOTAL HIGH STREET RETAIL | | 459.980 | |

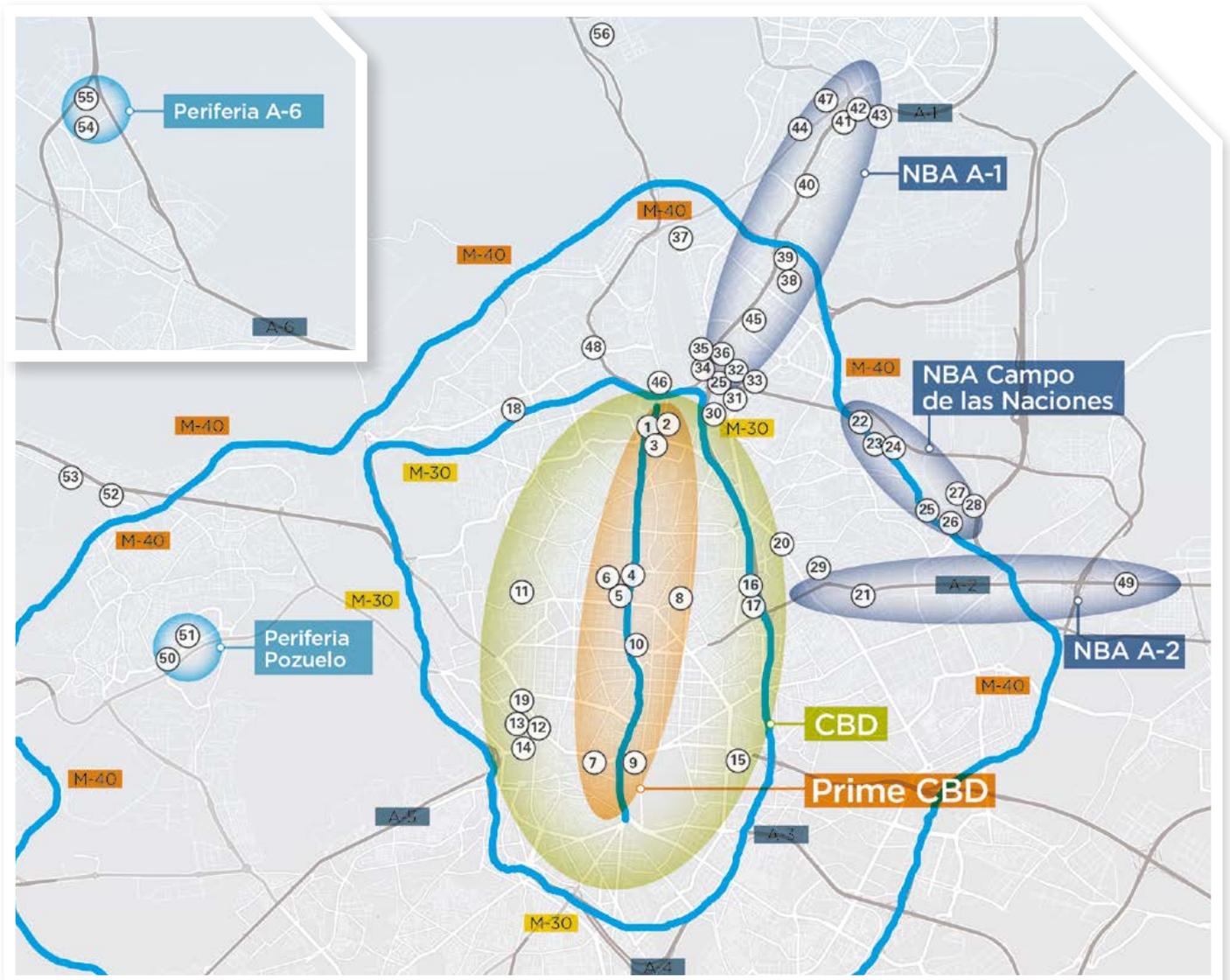
| Activo | Localización | Superficie m ² SR | # |
|--------------------------------|-----------------|---------------------------------|---|
| Eurostars Torre Castellana 259 | Madrid | 31.800 | |
| General Ampudia 12* | Madrid | - | |
| Yunque | Madrid | 1.780 | |
| San Francisco de Sales | Madrid |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

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



MAPA DE UBICACIÓN DE ACTIVOS

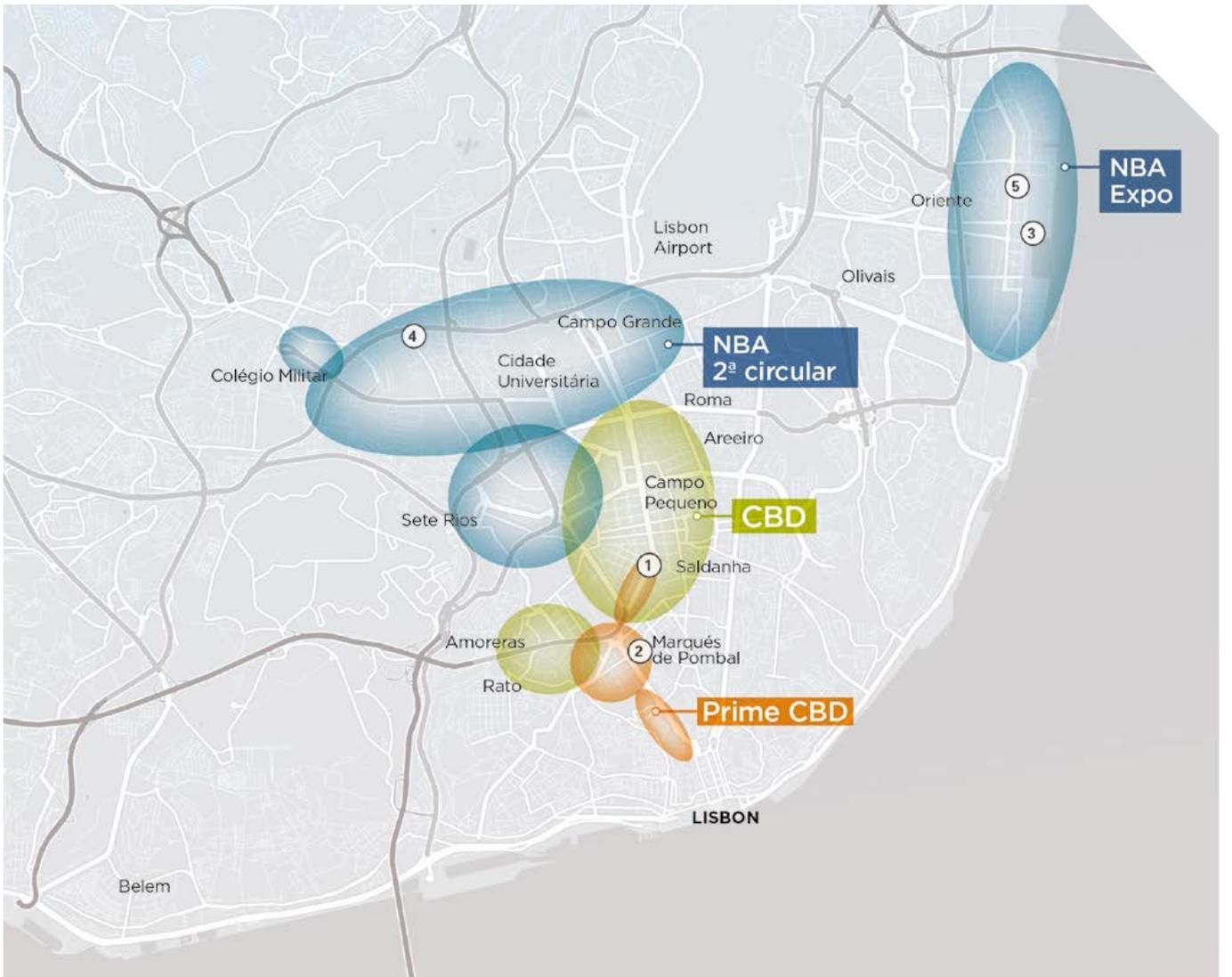
Oficinas Madrid



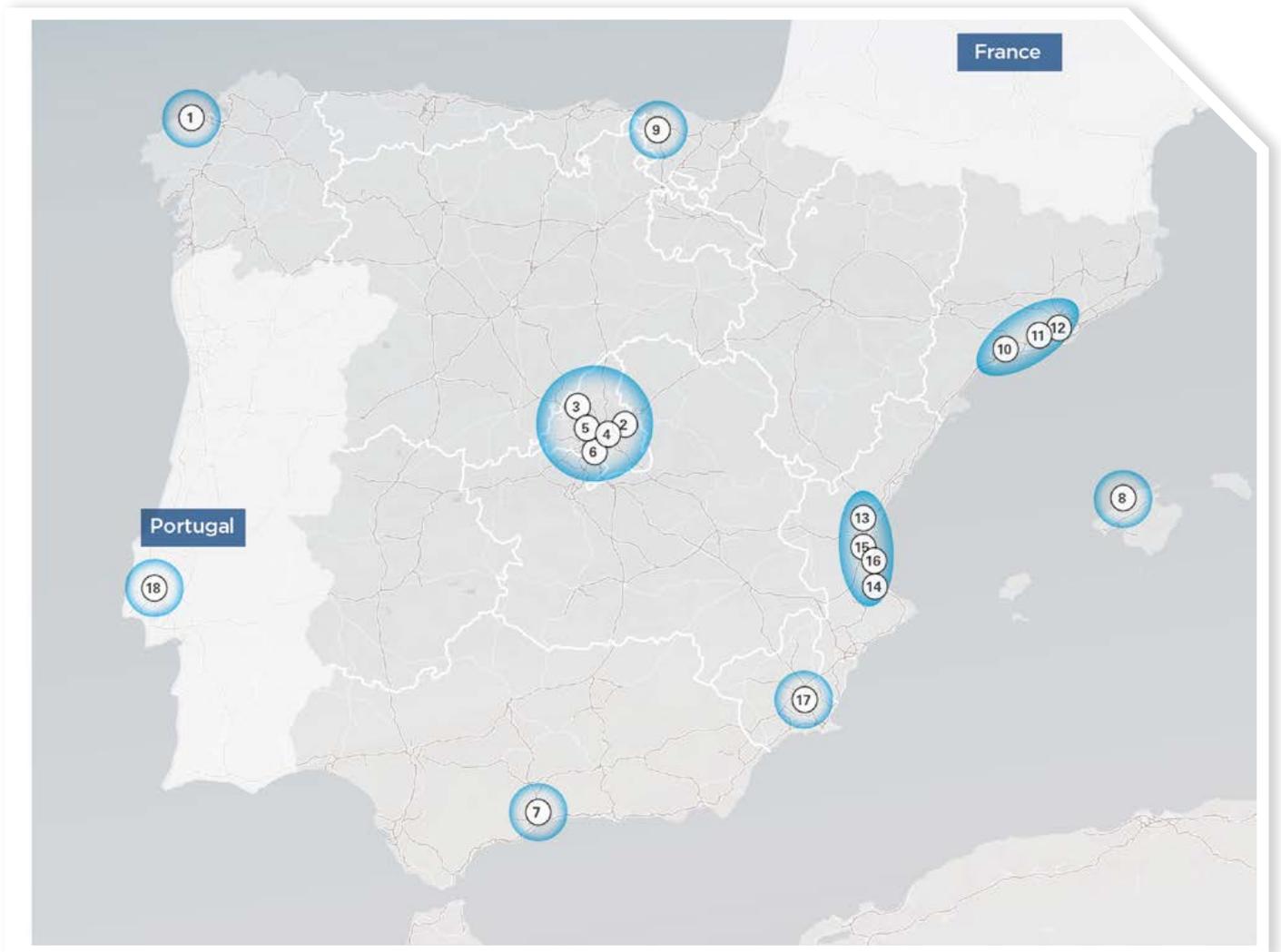
Oficinas Barcelona



Oficinas Lisboa



Centros comerciales





MERLIN

PROPERTIES

Paseo de la Castellana, 257
28046 Madrid
+34 91 769 19 00
info@merlinprop.com
www.merlinproperties.com



CURSO/GUÍA PRÁCTICA DEL INVERSOR PATRIMONIALISTA INMOBILIARIO.

PATRIMONIALISTAS, FONDOS Y SOCIMI.

**Sociedades Cotizadas de Inversión en el
Mercado Inmobiliario (SOCIMI).**





Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?

PARTE PRIMERA

Inversor inmobiliario patrimonialista.

Capítulo 1. Inmobiliaria patrimonialista. Características de la actividad patrimonialista inmobiliaria.

1. Calidad del patrimonio en explotación (renovación patrimonial).
2. Labor inversora. Identificar potenciales oportunidades de compra.
3. Perfil del arrendatario y Calendario de vencimiento y revisión de contratos de alquiler.
 - a. Base de clientes se encuentra diversificada
 - b. Vencimientos arrendaticios equilibrados.
4. Reestructuración del patrimonio de la Sociedad mediante la venta de sus activos no estratégicos.
5. Estrategia de crecimiento y especialización.

TALLER DE TRABAJO

Medidas anticíclicas de prevención del riesgo inmobiliario.

TALLER DE TRABAJO.

Proceso de reestructuración de su patrimonio con el objeto de incrementar los niveles de rentabilidad

TALLER DE TRABAJO

Criterios de rentabilidad.

TALLER DE TRABAJO

La estructura financiera de una inmobiliaria patrimonialista. Activos inmobiliarios para su alquiler.

1. Coeficientes de ocupación.
2. Valor residual de la inversión al final del periodo.
3. Flujo de fondos y tasa de capitalización.

TALLER DE TRABAJO

Compras. Política de adquisiciones y crecimiento.

TALLER DE TRABAJO

Diferencias contables entre inmobiliarias patrimonialistas (contabilizan sus activos inmobiliarios en partidas dentro del inmovilizado) y promotoras inmobiliarias contabilizan el suelo y las viviendas como existencias dentro del activo circulante

TALLER DE TRABAJO

El negocio PATRIMONIALISTA de una inmobiliaria.



TALLER DE TRABAJO

Ejemplo real de gran inmobiliaria patrimonialista de referencia internacional en el proceso de adquisición selectiva de activos de alta rentabilidad en zonas prime.

Capítulo 2. Organigrama de una inmobiliaria patrimonialista. División de Patrimonio. Gestión y administración de activos.

1. Departamento de Gestión de Inmuebles

2. Departamento de gestión de promociones inmobiliarias.

Procedimientos generales

- a. Definición del producto
- b. Desarrollo del Proyecto
- c. Desarrollo de la obra por el contratista

3. Departamento de gestión de suelo.

- a. Procesos en el desarrollo promocional.
- b. Gestión de suelo.
- c. Desarrollo de cada proyecto. Project management.
- d. Diseño y posterior control y supervisión de cada promoción.

4. Departamento de planificación y control y relaciones con los inversores.

5. Departamento financiero.

- a. Operativa Financiera
- b. Gastos de una inmobiliaria patrimonialista.

6. Departamento de Administración de Inmuebles.

7. Departamento de conservación de inmuebles.

Política de mantenimiento y conservación.

8. Departamento comercial y de marketing

Comercialización del patrimonio en alquiler o destinado a la venta.

Venta de Activos

- a. Política de venta
- b. Fijación de precios
- c. Precios y campaña publicitaria
- d. Oficina de venta
- e. Gestión post-venta
- g. Factores de oferta

TALLER DE TRABAJO

La gestión técnica del patrimonio en una inmobiliaria patrimonialista.

Director patrimonio.

Departamento Técnico.

Gerente de Inmuebles.

Gestor Técnico Externo (Facilities Management FM).

Empresa de Servicios de Mantenimiento

Gestor instalaciones.

Manual de Calidad.

Gestión energética y medioambiental.

Gestor mantenimiento.

Gestor seguridad.

Gestor obra civil-arquitectura.



Responsable administrativo.
Responsable técnico del inmueble.
Inspección técnica.
Libro del edificio.
Estrategia de contratación del mantenimiento preventivo.
Mantenimiento Preventivo.
Calendario de Operaciones de Mantenimiento.
Registro de Incidencias.
Registro de Operaciones.
Manual del usuario (servicios y mantenimiento, descripción del edificio, conserjería y limpieza).
Plan de Mantenimiento.
Plan de emergencia.
Gestión de la seguridad en los inmuebles.
Auditoría técnica estado actual del inmueble.
Validación del plan de mantenimiento preventivo.

CHECK-LIST

Claves del negocio inmobiliario patrimonialista.

Ingresos por rentas, equilibrio de la compañía.

Creación de patrimonio:

- compra
- desarrollo

Tipos de patrimonio:

- centros comerciales
- oficinas
- viviendas
- hoteles
- parques logísticos / industrial
- (otros)

Rentabilidad. Muy sensible a las variables.

Financiación. Operaciones con mucho apalancamiento.

Gestión del patrimonio:

- personal propio o externalización.
- estructura de ingresos y gastos.
- rentabilidad.
- personalización y adaptación a las especiales características de cada inmueble.
- gestión del activo (técnica y administrativa): conservación, contratación de suministros y servicios; contratos de mantenimiento; gestión de comunidades de propietarios; gestión del cobro y facturación, etc.
- comercialización; contratos de arrendamiento, estudios de mercado y propuestas de actualización de rentas, mantenimiento y gestión-resolución de incidencias; etc.
- rotación de activos.

Capítulo 3. Política de contención del riesgo.

1. Suelo de calidad por su ubicación y proceso urbanístico y contrataciones de obra.

2. Compra de suelo selectiva.

3. Contratación de obra.

4. Política de diferenciación de producto y marca

Capítulo 4. Rentabilizar el patrimonio inmobiliario. Prima de riesgo de las rentabilidades inmobiliarias.



1. Prima de riesgo de las rentabilidades inmobiliarias (variables: impago de rentas, desocupación, depreciación y remodelación).
2. Prima de riesgos de centros comerciales (el problema de la renta variable – cíclico).
3. Prima de riesgo del sector hotelero.
4. Prima de riesgo de inversión residencial (vivienda en alquiler).
5. Prima de riesgo de oficinas (mercado cíclico).
6. Prima de riesgos de suelo industrial (polígonos industriales y logísticos).
7. Prima de riesgos de garajes y aparcamientos.

TALLER DE TRABAJO

Estrategia inversora inmobiliaria. Equilibrio financiero (riesgo-rentabilidad) en el análisis de rentabilidad por alquiler o plusvalías.

1. Rentabilidad y riesgo.
2. Fondos propios y préstamos.
3. Estrategia inversora (mantenimiento o venta).
4. Diversificación y ubicación.

Capítulo 5. Inversión inmobiliaria a cambio de nacionalidad.

1. Visado de residencia para inversores. La inversión inmobiliaria a cambio de la nacionalidad española (GOLDEN VISA).
2. Autorización de residencia para inversores

PARTE SEGUNDA

Estrategias inmobiliarias directas o indirectas (vehículos inversores interpuestos)

Capítulo 6. Estrategias inmobiliarias directas o indirectas (vehículos inversores interpuestos).

1. La flexibilidad de la inversión indirecta (vehículos inversores interpuestos)
2. Inversión inmobiliaria en función de la localización y el desarrollo urbanístico necesario.
3. Inversión inmobiliaria en función del Project finance y el nivel de riesgo.

TALLER DE TRABAJO

Inversión patrimonialista en activos inmobiliarios.

- Inversión institucional en activos inmobiliarios en España
- Inversión patrimonialista en inmuebles en España
- Fondos de inversión inmobiliarios.
- Sociedades de inversión.
- Compañías de seguros y fondos de pensiones.

TALLER DE TRABAJO

Categorías de fondos y su implicación en el mercado de inversiones inmobiliarias. Inversores inmobiliarios, perfiles de inversión y rentabilidades exigidas.

1. Inversores inmobiliarios oportunistas.



2. Inversores Inmobiliarios Value Added.

3. Inversores Inmobiliarios Core Plus.

4. Inversores Inmobiliarios Core.

TALLER DE TRABAJO

Tipos de fondos inmobiliarios en función del riesgo.

1. Core, o nuclear

2. Core-plus o Value-Added

3. Opportunity / fondos de oportunidad

TALLER DE TRABAJO

Estrategias de Inversión y perfil de fondos patrimonialistas inmobiliarios.

1. Inversión en inmuebles en rentabilidad con posibilidades de aumentar las rentas vía inversión en CAPEX (capital expenditures).

2. Estrategias de Inversión

Core y Core Plus

Valor Añadido o Value Added

Inversores Inmobiliarios Core Plus

Inversores Inmobiliarios Core

Oportunista

TALLER DE TRABAJO

El private equity inmobiliario.

1. Las gestoras independientes de capital privado inmobiliario (private equity real estate) registradas en la CNMV como SGEIC (Sociedad Gestora de Entidades de Inversión Colectiva de tipo cerrado).

- a. Puesta en valor de inmuebles y adecuación a la demanda actual.
- b. Gestión de activos inmobiliarios de los vehículos de inversión.
- c. Proceso para generar mayor rentabilidad inmobiliaria al menor riesgo.

2. Capital privado inmobiliario (private equity real estate)

3. Niveles en la gestión del capital privado inmobiliario.

Gestión de Capital o Gestión de Fondos/ Inversiones

Gestión de Activos inmobiliarios.

Gestión Inmobiliaria / facility management.

4. Estrategias de inversión inmobiliaria de los fondos de capital privado inmobiliario.

Core y Core Plus (poco riesgo: ingresos recurrentes de alquileres y baja plusvalía equiparable a la inflación.

Valor Añadido o Value Added (riesgo medio: rehabilitar para poner en valor).

Oportunista (riesgo alto: desarrollar nichos de mercado inmobiliario potencial).

TALLER DE TRABAJO

Fases de la gestión de activos inmobiliarios

1. Due Diligence del inmueble.

2. Gestión de activos inmobiliarios y plan de mitigación de riesgos.



3. Publicación de activos inmobiliarios disponibles.

4. Comercialización de inmuebles, plan de marketing y estrategias.

- a. Elaboración del Plan Comercial y Plan de Marketing inmobiliario.
 - Plan comercial
 - Distribución de carteras y objetivos
 - Plan de acciones de Marketing inmobiliario.
- b. Comercialización de los activos inmobiliarios.
 - Fijación de precios de los activos inmobiliarios.
 - Gestión y seguimiento de activos inmobiliarios.

TALLER DE TRABAJO

Folletos de presentación de gestoras independientes de capital privado inmobiliario (private equity real estate).

Capítulo 7. Los 'family office' inmobiliarios.

TALLER DE TRABAJO

Los 'family office' inmobiliarios. Ejemplo de sociedad patrimonial especializada en inmuebles en renta.

TALLER DE TRABAJO

El Family Office. Compañía privada que gestiona las inversiones (en este caso, inmobiliarias) de una familia.

Capítulo 8. Las SICAV.

TALLER DE TRABAJO

Las SICAV

Capítulo 9. Los Fondos Inmobiliarios.

TALLER DE TRABAJO

Los Fondos Inmobiliarios. Reglas generales.

TALLER DE TRABAJO.

Fondos de inversión inmobiliaria. Fondos de Inversión Inmobiliaria.

- Valor liquidativo y régimen de suscripciones y reembolsos.
- Comisiones y gastos.
- Sociedades de Inversión Inmobiliaria.

TALLER DE TRABAJO.

Fondos de inversión inmobiliaria. El valor del patrimonio en un fondo de inversión. Valor liquidativo aplicable.

PARTE TERCERA

Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI)

Capítulo 10. La reforma de 2013 de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI)

1. Las SOCIMI tras la reforma del 2013. La reforma de la Ley 11/2009 por la Ley 16/2012.



2. Disposición final octava de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

- a. Objeto social. Participaciones.
- b. No límite de financiación ajena.
- c. Cómputo de rentas
- d. Tiempo de mantenimiento en el Activo de los bienes inmuebles.
- e. No diversificación inmobiliaria.
- f. Mercado Alternativo Bursátil (MAB1)
- g. Capital social mínimo.
- h. Carácter nominativo de las acciones de las SOCIMI.

3. Mejoras del régimen fiscal especial.

- a. Gravamen del 0%
- b. Bases imposables negativas.
- c. Plazos de permanencia obligatoria.
- d. Gravamen especial.
- e. Obligaciones de información en la memoria
- f. Dividendos.

4. Requisitos exigidos para cotizar en el MAB

TALLER DE TRABAJO

Esquemas de las ventajas introducidas por la reforma de 2013 en las SOCIMI.

TALLER DE TRABAJO

Ventajas de las SOCIMI frente a la inversión directa en inmuebles.

CHECK-LIST

La reforma del 2013 de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (Socimis)

Capítulo 11. ¿Qué es una SOCIMI?

- 1. ¿Qué es una SOCIMI?**
- 2. S.A y posible cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB)**
- 3. Capital social mínimo.**
Debe tener un Capital Social mínimo de cinco (5) millones de euros
- 4. ¿A qué se dedica? Objeto social de las SOCIMI.**
- 5. Requisitos de inversión. Porcentaje invertido en inmuebles.**
- 6. Requisitos de mantenimiento y composición del activo.**
- 7. Rentas del periodo impositivo.**
- 8. Financiación ajena.**

TALLER DE TRABAJO

Aspectos más relevantes de la regulación de las SOCIMI

- 1. Elementos societarios.**
- 2. Actividad obligatoria.**
- 3. Activos permitidos.**



4. Origen de ingresos.

5. Periodo de tenencia de activos.

Política de distribución de beneficios.

6. Incorporación a negociación. Cotización.

7. Régimen fiscal de la SOCIMI. Beneficios en el Impuesto de sociedades.

8. Obligaciones de información. Cuentas anuales.

9. Régimen fiscal de los inversores.

Sujetos pasivos del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas

(a) Dividendos

(b) Rentas derivadas de la transmisión de las participaciones

Sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades y del Impuesto sobre la Renta de no Residentes con establecimiento permanente

a) Dividendos

b) Rentas derivadas de la transmisión de las participaciones

Socios sujetos pasivos del Impuesto sobre la Renta de no Residentes sin establecimiento permanente

a) Dividendos

b) Rentas derivadas de la transmisión de las participaciones

10. Opción por la aplicación del régimen de SOCIMI para beneficiarse del régimen fiscal especial.

11. Pérdida del régimen especial SOCIMI

TALLER DE TRABAJO

¿Qué son las “SOCIMIS en desarrollo”?

1. ¿Qué es una SOCIMI en Desarrollo?

2. Requisitos de las SOCIMI en desarrollo.

TALLER DE TRABAJO

Aportaciones en especie a las SOCIMI.

1. Ventajas

2. Desventajas

TALLER DE TRABAJO

Requisitos inmobiliarios SOCIMI.

1. Requisitos inmobiliarios SOCIMI.

2. Requisitos financieros SOCIMI.

3. Beneficios fiscales SOCIMI.

TALLER DE TRABAJO

Proceso a seguir para la constitución de una SOCIMI y agentes intervinientes en cada fase del proceso.

1. Proceso de constitución de una SOCIMI.

2. Agentes del proceso en la constitución de una SOCIMI. Auditor, tasador, agente MAB, etc.

TALLER DE TRABAJO.

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados



¿Merece la pena constituir una SOCIMI? Desarrollo de un caso práctico.

1. Estudio de cash flow para el inversor en SOCIMI.
2. Ventajas principales de ahorro de las SOCIMIs respecto de la SL tradicional.

Capítulo 12. Aspectos mercantiles de las SOCIMI.

1. Acciones deben nominativas
2. Admitidas a negociación.
3. Tasación.
4. Objeto social.
5. Abono de dividendos.
6. Actividades accesorias distintas por parte de las SOCIMI.

Capítulo 13. Régimen mercantil de las SOCIMI.

1. Las SOCIMI han de ser sociedades anónimas cotizadas.
2. Carácter nominativo de las acciones.
3. Reducción del plazo de arrendamiento de los inmuebles.
4. Desaparece la diversificación en inmuebles.
5. Financiación ilimitada.

TALLER DE TRABAJO

Modificación del objeto social de la Sociedad para adaptarlo a lo previsto por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones introducidas por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

TALLER DE TRABAJO

Reducción de capital de una SOCIMI con la finalidad de condonar los dividendos pasivos, mediante la disminución del valor nominal de las acciones.

TALLER DE TRABAJO

Modelo de estatutos sociales de una SOCIMI.

- Título I. Denominación, objeto, duración y domicilio
- Artículo 1. Denominación social
- Artículo 2. Objeto social
- Artículo 3. Duración
- Artículo 4. Domicilio social
- Título II. Capital social, acciones y accionistas
- Artículo 5. Capital social
- Artículo 6. Las acciones
- Artículo 7. Condición de accionista
- Artículo 8. Prestaciones accesorias
- Artículo 9. Copropiedad y derechos reales sobre las acciones
- Artículo 10. Transmisión de las acciones
- Artículo 11. Desembolsos pendientes y mora del accionista
- Título III. Aumento y reducción de capital
- Artículo 12. Aumento de capital



- Artículo 13. Capital autorizado
- Artículo 14. Reducción de capital
- Título IV. Obligaciones y otros valores
- Artículo 15. Emisión de obligaciones
- Artículo 16. Emisión de otros valores
- Título V. Órganos rectores de la sociedad
- Artículo 17. Órganos de la sociedad
- Sección i. – la junta general
- Artículo 18. Junta general
- Artículo 19. Clases de juntas
- Artículo 20. Convocatoria de la junta general
- Artículo 21. Junta universal
- Artículo 22. Lugar y tiempo de celebración
- Artículo 23. Constitución de la junta
- Artículo 24. Derecho de asistencia
- Artículo 25. Representación para asistir a la junta
- Artículo 26. Voto por medios de comunicación a distancia
- Artículo 27. Derecho de información
- Artículo 28. Presidencia y secretaría de la junta
- Artículo 29. Lista de asistentes
- Artículo 30. Desarrollo de las sesiones
- Artículo 31. Adopción de acuerdos
- Artículo 32. Acta de la junta y certificaciones
- Sección II. El consejo de administración
- Artículo 33. Consejo de administración
- Artículo 34. Funciones del consejo de administración
- Artículo 35. Composición del consejo de administración
- Artículo 36. Equilibrio del consejo
- Artículo 37. Duración
- Artículo 38. Retribución de los consejeros
- Artículo 39. Designación de cargos en el consejo de administración
- Artículo 40. Reuniones del consejo de administración
- Artículo 41. Desarrollo de las sesiones
- Artículo 42. Actas del consejo y certificaciones
- Sección III. Órganos delegados y consultivos del consejo
- Artículo 43. Delegación de facultades
- Artículo 44. Comisión de auditoría y control
- Artículo 45. Comisión de nombramientos y retribuciones
- Sección IV. Informe anual de gobierno corporativo, informe anual sobre la remuneración de los consejeros y página web
- Artículo 46. Informe anual de gobierno corporativo
- Artículo 47. Informe anual sobre la remuneración de los consejeros
- Artículo 48. Página web corporativa
- Título VI. Cuentas anuales
- Artículo 49. Ejercicio social
- Artículo 50. Documentación contable
- Artículo 51. Cuentas anuales
- Artículo 52. Informe de gestión
- Artículo 53. Auditores de cuentas
- Artículo 54. Aprobación de las cuentas anuales
- Artículo 55. Reglas especiales para la distribución de dividendos
- Artículo 56. Depósito de las cuentas anuales
- Título VII. Disolución y liquidación
- Artículo 57. Causas de disolución



Artículo 58. Liquidación
Título VIII. Incompatibilidades
Artículo 59. Prohibiciones e incompatibilidades
Artículo 60. Activo y pasivo sobrevenidos
Artículo 61. Fuero para la resolución de conflictos
Disposición transitoria
Anexo

TALLER DE TRABAJO

Modelo de reglamento del consejo de administración de una SOCIMI.

Artículo 1.- Finalidad e interpretación
Artículo 2.- Aprobación y modificación
Artículo 3.- Difusión
TÍTULO I
FUNCIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
Artículo 4.- Función general del Consejo de Administración
Artículo 5.- Creación de valor para el accionista
TÍTULO II
COMPOSICIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
Artículo 6.- Composición cualitativa
Artículo 7.- Composición cuantitativa
TÍTULO III
ESTRUCTURA DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
Artículo 8.- El Presidente del Consejo de Administración
Artículo 9.- El Vicepresidente o Vicepresidentes
Artículo 10.- El Secretario del Consejo de Administración
Artículo 11.- El Vicesecretario del Consejo de Administración
Artículo 12.- Órganos delegados y consultivos del Consejo de Administración
Artículo 13.- El Comité de Auditoría
Artículo 14.- La Comisión de Nombramientos y Retribuciones
TÍTULO IV
FUNCIONAMIENTO DEL CONSEJO
Artículo 15.- Reuniones del Consejo de Administración
Artículo 16.- Desarrollo de las sesiones
TÍTULO V
DESIGNACIÓN Y CESE DE CONSEJEROS
Artículo 17.- Nombramiento de consejeros
Artículo 18.- Designación de consejeros externos
Artículo 19.- Reección de consejeros
Artículo 20.- Duración del cargo
Artículo 21.- Cese de los consejeros
Artículo 22.- Expresión de las razones de cese como Consejero
Artículo 23.- Objetividad y secreto de las votaciones
TÍTULO VI
ACCESO DE LOS CONSEJEROS A INFORMACIÓN DE LA SOCIEDAD
Artículo 24.- Facultades de información e inspección
Artículo 25.- Auxilio de expertos
TÍTULO VII RETRIBUCIÓN DEL CONSEJERO
Artículo 26.- Retribución del consejero
Artículo 27.- Remuneración de la alta dirección
TÍTULO VIII DEBERES DEL CONSEJERO
Sección 1ª. Deberes de diligencia
Artículo 28.- Obligaciones generales del Consejero



Sección 2ª. Deberes de fidelidad y lealtad
Artículo 29.- Deberes generales
Artículo 30.- Deber de secreto del consejero
Artículo 31.- Deber de lealtad
Artículo 32.- Deber de abstención en conflictos de intereses
Artículo 33.- Deber de fidelidad
Artículo 34.- Información no pública
Artículo 35.- Oportunidades de negocios
Artículo 36.- Operaciones indirectas
Artículo 37.- Deberes de información del consejero
Artículo 38.- Operaciones con consejeros y accionistas significativos
Artículo 39.- Principio de transparencia
Artículo 40.- Extensión subjetiva de los deberes de lealtad
TÍTULO IX RELACIONES DEL CONSEJERO
Artículo 41.- Informe anual de gobierno corporativo
Artículo 42.- Relaciones con los Accionistas
Artículo 43.- Relaciones con los mercados
Artículo 44.- Relaciones con los analistas
Artículo 45.- Relaciones con los auditores.
Artículo 46.- Página web corporativa

Capítulo 14. Requisitos de inversión de las SOCIMI

- 1. Requisito de inversión de los activos.**
- 2. Requisitos contables para el cómputo.**
- 3. Requisito sobre volumen de rentas derivadas del arrendamiento de inmuebles**
- 4. Requisito de mantenimiento de los activos.**
- 5. Financiación de las SOCIMI**

CHECK-LIST

Régimen mercantil de las SOCIMI

- 1. Forma societaria**
- 2. Objeto social.**
- 3. Distribución de dividendos**

Capítulo 15. Cotización en mercados secundarios oficiales y en sistemas multilaterales de negociación como el Mercado Alternativo Bursátil (“MAB”)

- 1. Mercado Alternativo Bursátil (“MAB”)**
- 2. Circular 2/2013**
- 3. Régimen aplicable a las SOCIMIs que se incorporen al MAB**
- 4. Sociedades que pueden incorporarse al MAB**
- 5. Requisitos de difusión.**
- 6. Lock-up de accionistas de referencia.**
- 7. Participaciones Significativas**
- 8. Valoración por un experto independiente.**



9. Documento Informativo de Incorporación al MAB

TALLER DE TRABAJO

Circular 1/2017 que modifica la Circular 14/2016 sobre requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por socimis. El requisito de difusión de las acciones en el mercado.

TALLER DE TRABAJO

Las SOCIMI y los REIT (Real Estate Investment Trust).

TALLER DE TRABAJO

La SOCIMI con un medio de obtener liquidez en lugar de vender los activos inmobiliarios.

TALLER DE TRABAJO

Análisis financiero de las SOCIMI.

1. Análisis de las SOCIMI desde una perspectiva financiera (diferencial entre precio de cotización y valor de activos subyacentes).
2. El valor neto de los activos inmobiliarios (NAV). Fórmulas de cálculo.

TALLER DE TRABAJO

El éxito o fracaso financiero de la SOCIMI.

1. La constitución de una SOCIMI desde la perspectiva del gestor financiero. Factores a considerar en la decisión.
2. Factores que influyen en el descuento de una SOCIMI
3. Factores a considerar en la decisión de constituir una SOCIMI así como en su posterior gestión.
 - El riesgo sistemático y no sistemático de los activos es directamente proporcional al descuento del precio sobre el NAV.
 - Valor del ratio P/NAV, cociente entre la cotización (P) y el valor neto de los activos (NAV) de la SOCIMI.
 - El valor neto de los activos (NAV) y la cotización de las SOCIMI.

4. Factores a tener en cuenta por los gestores de las SOCIMI debido al ratio P/NAV

- Fiscalidad de las plusvalías no realizadas.
- Costes de gestión.
- Costes de agencia.
- Costes de transaccionales.
- Liquidez.
- Retornos históricos.
- Tamaño de la SOCIMI.
- Diversificación de activos subyacentes.
- Rentabilidad.
- Efecto país.
- Efecto de los costes de adquisición, producción y valor de mercado.
- Índice bursátil y capital flotante (free float).
- Estructura del pasivo y patrimonio neto.
- Riesgo-Compañía.
- Coberturas de tipos de interés.
- Tasaciones inmobiliarias y expectativas.
- Gestión eficiente.
- El efecto del ruido o riesgo irracional.



TALLER DE TRABAJO

Caso práctico. Integración de la SOCIMI Merlin, Testa y Metrovacesa.

Escisión total de Metrovacesa y transmisión unidades de negocio. División de su patrimonio en (a) Patrimonio terciario. (b) Patrimonio residencial. (c) Patrimonio no estratégico.

TALLER DE TRABAJO

Modelo de Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMIS de una SOCIMI.

INTRODUCCIÓN. INFORMACIÓN UTILIZADA PARA LA DETERMINACIÓN DEL PRECIO DE REFERENCIA POR ACCIÓN.

1. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA SOCIEDAD Y SU NEGOCIO

1.1. Persona o personas físicas responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante.

1.2. Auditor de cuentas de la Sociedad.

1.3. Identificación completa de la Sociedad y objeto social.

1.4. Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes.

1.4.1. Nombre legal y comercial.

1.4.2. Acontecimientos más importantes en la historia de la Sociedad.

1.5. Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMIS.

1.6. Descripción general del negocio del Emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera.

1.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, período de amortización, concesión o gestión.

1.6.2. Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario.

1.6.3. Información fiscal.

1.6.4. Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias.

1.6.5. Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la sociedad.

1.7. Estrategia y ventajas competitivas del emisor.

1.8. En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares.

Nivel de diversificación.

Principales inversiones del Emisor en cada ejercicio cubierto por la información financiera aportada y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento.

Principales inversiones del Emisor.

Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo.

1.11. Breve descripción del grupo de sociedades del Emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del Emisor.

1.12. Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor.

1.13. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento.

1.14. Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.

1.15. Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor.

1.15.1. Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores).

1.15.2. Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos.

1.15.3. Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos. Existencia o no de cláusulas de garantía o blindaje de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control.



- 1.16. Empleados. Número total, categorías y distribución geográfica.
- 1.17. Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiendo por tales aquellos que tengan una participación superior al 5% del capital, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre capital.
- 1.18. Información relativa a operaciones vinculadas.
 - 1.18.1. Información sobre las operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo de Incorporación.
 - 1.18.2. Operaciones realizadas con los accionistas significativos.
 - 1.18.3. Operaciones realizadas con administradores y directivos.
 - 1.18.4. Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del grupo.
- 1.19. Información financiera.
 - 1.19.1. Información financiera correspondiente a los tres últimos ejercicios.
 - 1.19.2. En el caso de existir opiniones adversas, negaciones de opinión, salvedades o limitaciones de alcance por parte de los auditores de la sociedad, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello.
 - 1.19.3. Descripción de la política de dividendos.
 - 1.19.4. Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor.
- 1.20. Factores de riesgo.
 - 1.20.1. Riesgos vinculados a la actividad de la Sociedad.
 - 1.20.2. Riesgos asociados a las acciones de la Sociedad.
2. INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES.
 - 2.1. Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores negociables que den derecho a suscribir o adquirir acciones.
 - 2.2. Grado de difusión de los valores. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado.
 - 2.3. Características principales de las acciones y los derechos que incorporan incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de Administradores por el sistema proporcional.
 - 2.4. En caso de existir, descripción de cualquier condición a la libre transmisibilidad de las acciones estatutaria o extra-estatutaria compatible con la negociación en el MAB-SOCIMIS.
 - 2.5. Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto.
 - 2.6. Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMIS.
 - 2.7. Previsiones estatutarias requeridas por la regulación del MAB relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas y los pactos parasociales y los requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y a los cambios de control de la Sociedad.
 - 2.8. Descripción del funcionamiento de la Junta General.
 - 2.9. Proveedor de Liquidez y breve descripción de su función.
3. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS.
4. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES
 - 4.1. Información relativa al Asesor Registrado.
 - 4.2. Declaraciones o informes de terceros emitidos en calidad de experto, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor.
 - 4.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación al MAB-SOCIMIS.

Anexo I. Cuentas anuales auditadas.

Anexo II. Informe de valoración independiente de la Sociedad.

TALLER DE TRABAJO

Caso real. Análisis de riesgo de una SOCIMI.

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados



1. Principales riesgos de la inversión

- a. Riesgo relativo a la creación de una cartera de activos.
- b. Riesgo derivado de la concentración de la inversión en un único activo.
- c. Riesgos vinculados al nivel de ocupación del Activo Inicial, existencia de un único arrendatario y al cobro de las rentas.
- d. Riesgo relativo a sociedad de recién creación.
- e. Riesgo asociado a la valoración tomada para la fijación del precio de referencia de las acciones.
- f. Riesgo de ejecución de obra y concesión de permisos, licencias o autorizaciones.
- g. Riesgos relativos a la gestión por parte de terceros.
- h. Riesgo de ejecución de obra y concesión de permisos, licencias o autorizaciones.
- i. Riesgos relativos a la gestión por parte de terceros.

2. Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor

3. Factores de Riesgo

- a. Riesgos vinculados a la actividad de la Sociedad
 - (i) Riesgo relativo a la creación de una cartera de activos:
 - (ii) Riesgo derivado de la concentración de la inversión en un único activo:
 - (iii) Riesgo de competencia
 - (iv) Riesgos vinculados al nivel de ocupación del Activo Inicial, existencia de un único arrendatario y al cobro de las rentas.
 - (v) Cambio en la normativa que regula la actividad desarrollada por la Sociedad.
 - (vi) Concentración del negocio en España y concentración en el sector de residencias universitarias
- b. Riesgos operativos y de valoración
 - (i) Riesgo relativo a sociedad de recién creación
 - (ii) Riesgo derivado de contratación con proveedores y de la subcontratación de servicios.
 - (iii) Riesgos derivados de reclamaciones de responsabilidad y de seguros insuficientes.
 - (iv) Riesgo de ejecución de obra y concesión de permisos, licencias o autorizaciones.
 - (v) Riesgo de estimación inexacta de las rentas de mercado y el valor de los activos.
 - (vi) Riesgo asociado a la valoración tomada para la fijación del precio de referencia de las acciones.
- c. Riesgos vinculados a los Gestores
 - (i) Riesgos relativos a la gestión por parte de terceros
 - (ii) Los intereses de los Gestores de los contratos pueden diferir de los intereses de los accionistas de la Sociedad.
 - (iii) No puede afirmarse que los Gestores de los contratos vayan a tener éxito en la consecución de los objetivos de inversión de la Sociedad.
 - (iv) La Sociedad no tiene ningún control sobre el personal de los Gestores de los Contratos de Gestión y podría sufrir perjuicios si se ve afectada su reputación o la de los Gestores.
 - (v) La Sociedad depende de la pericia de los Gestores de los Contratos de Gestión.
 - (vi) El rendimiento obtenido en el pasado o en la actualidad por el Arrendatario o por su equipo gestor no son una garantía del rendimiento futuro de la Sociedad.
 - (vii) Los Gestores pueden subcontratar servicios y no existe seguridad de que dichos servicios vayan a ser prestados con niveles de calidad óptimos o conforme a los términos previstos en los Contratos de Gestión.
 - (viii) Puede ser difícil y costoso para la Sociedad resolver los Contratos de Gestión.
- d. Riesgos vinculados a la financiación de la Sociedad
 - (i) Nivel de endeudamiento
 - (ii) Riesgo relativo a la financiación de las futuras inversiones.
- e. Riesgos asociados al sector inmobiliario
 - (i) Riesgo de relativa iliquidez de las inversiones inmobiliarias.
 - (ii) Riesgo de reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios.

Due Diligence de la propiedad
- f. Riesgos asociados a las acciones de la Sociedad
 - (i) Riesgo de falta de liquidez de las acciones.
 - (ii) Evolución de la cotización.



- (iii) Recomendaciones de buen gobierno.
- (iv) Riesgo de que la Sociedad no reparta dividendos a sus accionistas.

Capítulo 16. Circular 2/2013 del mercado alternativo bursátil sobre régimen aplicable a SOCIMI

- 1. Requisitos generales. Capital social.**
- 2. Estatutos sociales de las SOCIMI**
- 3. Folleto Informativo por la CNMV**
- 4. Negociación de sus acciones al MAB. Asesor registrado y proveedor de liquidez**
- 5. Incorporación de la SOCIMI al MAB. Free Float**
- 6. Valoración de experto independiente**
- 7. Información financiera periódica y página web.**
- 8. Accionistas de referencia. Lock-Up**

TALLER DE TRABAJO

El éxito de las SOCIMI depende del MAB, Mercado Alternativo Bursátil

TALLER DE TRABAJO

Auditoría de las SOCIMI inmobiliarias y Reglamento del Mercado Alternativo Bursátil.

- 1. Reglamento del Mercado Alternativo Bursátil.**
- 2. Auditoría de la SOCIMI inmobiliarias.**

TALLER DE TRABAJO

Información a suministrar por SOCIMI incorporadas al mercado alternativo bursatil.

- Información a facilitar por el asesor.
- Información periódica (semestral y anual).
- Información relevante.
- Participaciones privilegiadas.
- Operaciones realizadas por administradores y directivos.
- Pactos parasociales.
- Información acerca de operaciones societarias.
- Registro y difusión de la información. Página web.

TALLER DE TRABAJO

Las valoraciones de las SOCIMI. Mercado Alternativo Bursátil (MAB) y Circular 2/2013 sobre valoración de la SOCIMI.

Capítulo 17. Régimen fiscal de las SOCIMI

- 1. Impuesto sobre Sociedades (IS)**
- 2. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITP-AJD)**
- 3. Régimen fiscal de los socios de las SOCIMI**
 - a. Sujeto pasivo IRPF.
 - b. Impuesto sobre la Renta de no Residentes
- 4. Transmisión de participaciones en el capital de las SOCIMI**



- a. Sujeto pasivo IRPF.
- b. Impuesto sobre la Renta de no Residentes

5. Requisitos para la aplicación el régimen fiscal especial.

6. Obligaciones de información.

7. Salida del régimen fiscal especial.

8. Pérdida del régimen fiscal especial.

TALLER DE TRABAJO

Fiscalidad de las SOCIMIs

1. Régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMIs en el Impuesto sobre Sociedades (“ IS ”).

2. Fiscalidad de los inversores en acciones de las SOCIMIs.

- a. Imposición directa sobre los rendimientos generados por la tenencia de las acciones de las SOCIMIs
 - (i) Inversor sujeto pasivo del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (“IRPF”)
 - (ii) Inversor sujeto pasivo del IS o del Impuesto sobre la Renta de no Residentes (“ IRNR ”) con establecimiento permanente (“ EP ”)
 - (iii) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP
- b. Imposición directa sobre las rentas generadas por la transmisión de las acciones de las SOCIMIs.
 - (i) Inversor sujeto pasivo del IRPF.
 - (ii) Inversor sujeto pasivo del IS y del IRNR con EP
 - (iii) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP

3. Imposición sobre el patrimonio (“ IP ”)

4. Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (“ ISD ”)

5. Imposición indirecta en la adquisición y transmisión de las acciones de las SOCIMIs

TALLER DE TRABAJO

El Régimen fiscal de las SOCIMI tras la reforma de 2013

TALLER DE TRABAJO

Esquemas del régimen fiscal de las SOCIMI

TALLER DE TRABAJO

Ventajas del régimen fiscal de las SOCIMI.

1. Tributación al 0%
2. Ventajas para SOCIMI participada por REIT extranjero.
3. Desparece la distribución obligatoria de dividendos.
4. Memoria de las cuentas anuales.
5. Pérdida del régimen fiscal especial.

CHECK-LIST

1. Fiscalidad de las SOCIMI
2. El régimen fiscal especial regulado en la Ley 11/2009, ¿es obligatorio para todas las SOCIMI que cumplan los requisitos establecidos en dicha Ley?
3. ¿Cómo deben de presentar su declaración del Impuesto las sociedades que hayan optado por este



régimen fiscal especial?

4. El régimen fiscal especial regulado en la Ley 11/2009, ¿es obligatorio para todas las SOCIMI que cumplan los requisitos establecidos en dicha Ley?

5. ¿Cuándo se devenga el Impuesto para las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009?

6. ¿Están sometidos a retención los dividendos distribuidos por las SOCIMI que hayan optado por la aplicación de este régimen especial?

7. ¿Qué renta debe integrar en su base imponible una sociedad por los dividendos distribuidos con cargo a beneficios procedentes de rentas sujetas al 19%?

8. La opción por la aplicación de este régimen especial ¿es compatible con la aplicación de los regímenes especiales previstos en el TRLIS?

9. ¿Cuáles son las consecuencias del incumplimiento del requisito de permanencia, de tres o siete años, a que se refiere el artículo 3.3 de la Ley 11/2009?

10. ¿Por qué normativa se registrarán las sociedades que hayan optado por la aplicación de este régimen especial?

13. ¿Puede optarse por la aplicación de este régimen aún cuando todavía no se cumplan los requisitos exigidos para su aplicación?

14. Las entidades que hubieran optado por aplicar el régimen fiscal de las SOCIMI ¿bajo qué circunstancias pierden el derecho a disfrutar del mismo?

15. ¿Qué reglas les serán de aplicación a las sociedades que opten por la aplicación de este régimen fiscal especial, que estuviesen tributando por otro régimen distinto?

16. ¿Qué reglas les serán de aplicación a las sociedades que estuviesen tributando por este régimen especial y pasen a tributar por otro régimen distinto?

17. ¿Cómo se determinan las rentas de los inmuebles a efectos de la aplicación de este régimen?

18. ¿Cuáles son las rentas exentas de las sociedades que hayan optado por la aplicación de este régimen especial?

19. ¿Cuál es el tipo de gravamen de las sociedades que hayan optado por la aplicación de este régimen?

20. ¿Qué tratamiento recibirán las rentas obtenidas por una sociedad en la transmisión de la participación en el capital de las sociedades que hayan optado por la aplicación de este régimen?

Capítulo 18. Formalización de la opción para la aplicación del régimen especial de las SOCIMI

1. La opción por la aplicación del régimen fiscal especial

2. Período transitorio para el cumplimiento de requisitos del régimen.

TALLER DE TRABAJO

Requisitos para aplicar el régimen especial de las SOCIMI

Descripción

Forma societaria

Sociedad Anónima Incluir denominación SOCIMI, S.A.

Capital social mínimo. 5.000.000 euros



Objeto social
Requisitos de inversión
Rentas
Requisito de cotización
Financiación.
Periodo de tenencia / arrendamiento
Distribución de resultados
Plazo distribución del dividendo
Régimen fiscal SOCIMI. Aplicación del régimen especial.

Capítulo 19. Obligaciones contables de información de las SOCIMI

- 1. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI.**
- 2. Memoria**
- 3. Reservas.**
- 4. Dividendos.**
- 5. Activos.**

TALLER DE TRABAJO

Modelo de Cuentas anuales resumidas de una SOCIMI

Estados financieros
Balance de Situación
Cuenta de Pérdidas y Ganancias
Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos
Estado Total de Cambios en el Patrimonio Neto
Estado de Flujos de Efectivo
Notas explicativas a los estados financieros:
Naturaleza y actividad de la sociedad
Bases de presentación
Normas de registro y valoración
Inversiones inmobiliarias
Arrendamientos operativos-arrendador
Política y gestión de riesgos
Activos financieros
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes
Fondos propios
Pasivos financieros
Situación fiscal
Información relativa al Consejo de Administración de la Sociedad y personal de Alta Dirección
Ingresos y gastos
Operaciones con partes vinculadas
Impactos comparativos con NIIF
Hechos posteriores

Capítulo 20. Pérdida del régimen fiscal especial.

Capítulo 21. Tipo de gravamen 0% en el Impuesto de Sociedades IS.

Capítulo 22. La percepción de dividendos. IRPF

PARTE CUARTA

Formularios

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados



Caso real. Documento informativo de incorporación al mercado alternativo bursátil, segmento para SOCIMIs (MAB-SOCIMIs)

Resumen de información utilizada para la determinación del precio de referencia por acción y principales riesgos de inversión.

Información general y relativa a la compañía y a su negocio.

Información relativa a las acciones.

Otras informaciones de interés.

Asesor registrado y otros expertos o asesores.

Información general y relativa a la compañía y a su negocio.

¿QUÉ APRENDERÁ?



- **Inversor inmobiliario patrimonialista. Inmobiliaria patrimonialista.**
- **Medidas anticíclicas de prevención del riesgo inmobiliario.**
- **Proceso de reestructuración de su patrimonio con el objeto de incrementar los niveles de rentabilidad**
- **La estructura financiera de una inmobiliaria patrimonialista. Activos inmobiliarios para su alquiler.**
- **La gestión técnica del patrimonio en una inmobiliaria patrimonialista.**
- **Estrategia inversora inmobiliaria. Equilibrio financiero (riesgo rentabilidad) en el análisis de rentabilidad por alquiler o plusvalías.**
- **Estrategias inmobiliarias directas o indirectas (vehículos inversores interpuestos).**
- **Estrategias de inversión y perfil de fondos patrimonialistas inmobiliarios.**
- **El private equity inmobiliario.**
- **Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI)**
- **Requisitos inmobiliarios de una SOCIMI.**
- **Régimen fiscal de las SOCIMI.**



PARTE PRIMERA

Inversor inmobiliario patrimonialista.

Capítulo 1. Inmobiliaria patrimonialista. Características de la actividad patrimonialista inmobiliaria.

