



**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**

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

A photograph of a modern glass-clad building facade. The building features a grid of dark window frames. A balcony on the right side has a glass railing and contains a small tree in a planter, a table, and chairs. A large, semi-transparent blue circle is overlaid on the left side of the image, containing the number '01' in white. The overall scene is brightly lit, suggesting daytime.

# 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)

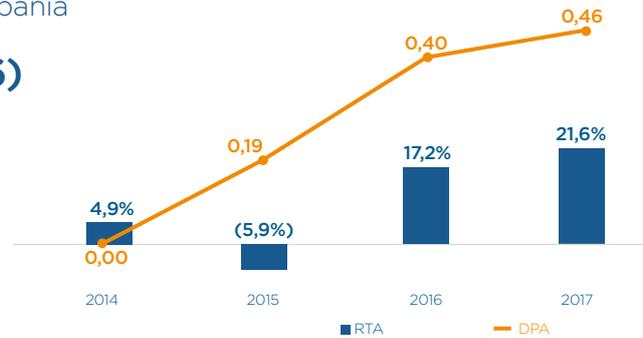
RTA más alto alcanzado en la historia de la compañía

**€ 0,46 por acción (+14% vs 2016)**

Dividendos del período

**21,6%**

Tasa de Retorno al Accionista



### NAV POR ACCIÓN

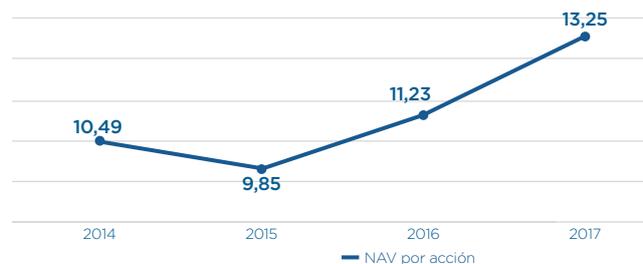
Crecimiento sólido en la revalorización de activos

**€ 13,25 (+18,0% vs 2016)**

Incremento del EPRA NAV por acción

**€ 959,0m**

Revalorización de activos<sup>(1)</sup>



### FFO POR ACCIÓN / BPA

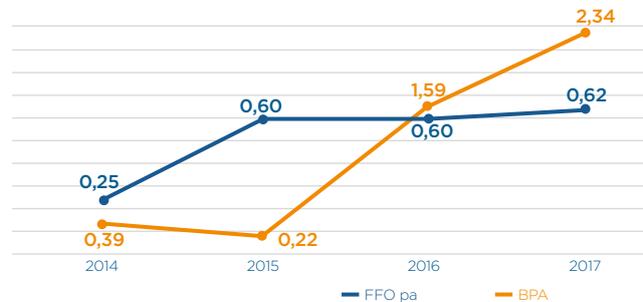
Excelente año con fuerte generación de flujo de caja cumpliendo la indicación actualizada al mercado y compensando la pérdida de € 0,06 por las ventas del 2016

**€ 0,62 (+2,0%<sup>(2)</sup> vs 2016)**

FFO pa

**€ 2,34 (+47,1%)**

BPA



### ENDEUDAMIENTO

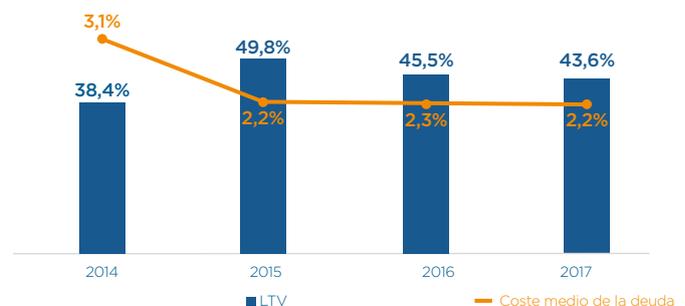
La gestión proactiva del endeudamiento ha supuesto una reducción en el apalancamiento, extensión de vencimientos y menor exposición a fluctuaciones de tipos de interés

**43,6%**

Ratio de endeudamiento (LTV)

**2,23%**

Coste medio de la deuda



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

<sup>(2)</sup> FFO del 2016 ajustado para deducir impuestos recurrentes

## EVOLUCIÓN CONSOLIDADA

**+2,0%**

FFO por acción vs 2016

**+10,6%**

vs 2016 PF<sup>(1)</sup>

**+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 <sup>(2)</sup>	392,6	303,6	+29,3%
Margen	83,6%	86,5%	
FFO <sup>(3)</sup>	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*<sup>(4)</sup> 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

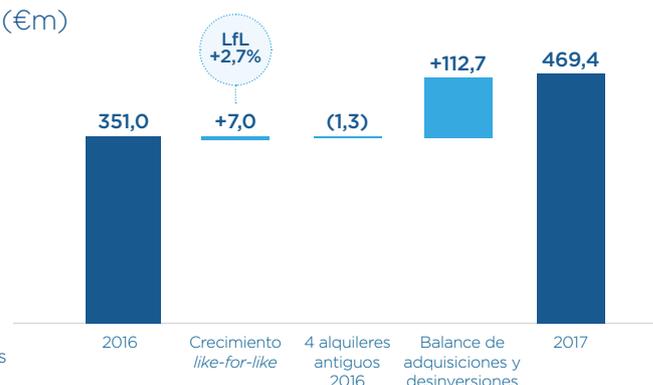
92,6%

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

	Contratados	Renta 2017	Alquileres	Occup. vs 31/12/16	
	m <sup>2</sup>	€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
<b>Total</b>	<b>849.999</b>	<b>469,4</b>	<b>+2,7%</b>		<b>+132</b>

### Evolución de rentas brutas

(€m)



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

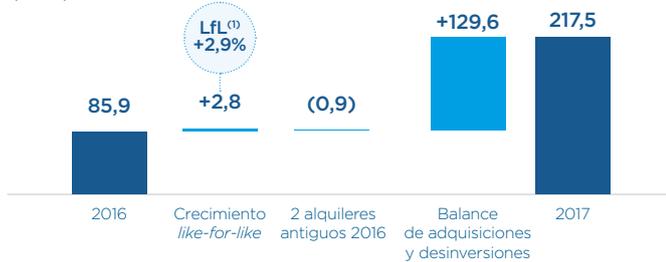
<sup>(2)</sup> Excluyendo partidas no recurrentes (€ 5,0m) más LTIP devengado (€ 43,8m).

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

<sup>(4)</sup> 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 <sup>2</sup> /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
<b>Total</b>	<b>217,5</b>	<b>16,0</b>	<b>3,1</b>

### 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 m<sup>2</sup> con Publicis en Partenon 12-14, Madrid
  - Nuevo alquiler de 5.644 m<sup>2</sup> con Paradigma en Ática 2, Madrid
  - Renovación de 5.559 m<sup>2</sup> con Atento en Santiago de Compostela 94, Madrid
  - Renovación de 2.637 m<sup>2</sup> con Bodas.net en Sant Cugat I, Barcelona

	m <sup>2</sup> 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
<b>Total</b>	<b>456.921</b>	<b>(104.012)</b>	<b>110.583</b>	<b>346.338<sup>(3)</sup></b>	<b>6.571</b>	<b>+3,4%<sup>(4)</sup></b>	<b>237<sup>(4)</sup></b>

### Ocupación

- **Buena tendencia de ocupación en Madrid.**  
El año se ve impactado por la salida conocida de Renault de Adequa (-14.793 m<sup>2</sup> 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

<b>Stock</b>	1.267.344 m <sup>2</sup>
<b>WIP</b>	95.923 m <sup>2</sup>
<b>Stock incl. WIP</b>	1.363.267 m <sup>2</sup>

	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%	-
<b>Total</b>	<b>88,2%</b>	<b>87,9%</b>	<b>+28</b>

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

<sup>(2)</sup> Vestas y Endesa-Sevilla

<sup>(3)</sup> Incluyendo 65.115 m<sup>2</sup> de *roll-overs* contractuales no considerados para el análisis de *release spread*

<sup>(4)</sup> Excluyendo Otros

## OFICINAS (CONT.)

### INVERSIONES, REFORMAS Y DESARROLLOS

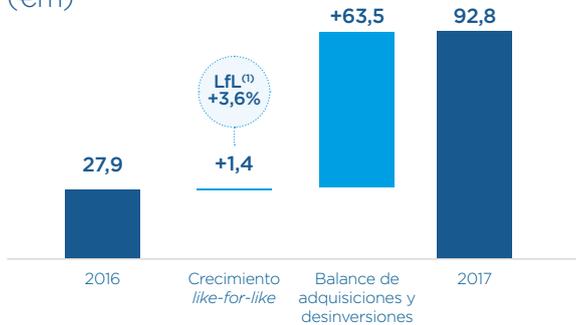
Inversiones		SBA (m <sup>2</sup> )	Rentas brutas	Yield sobre coste	Adquisición		
	<b>Marqués de Pombal 3</b>	12.460	€ 3,9m <sup>(1)</sup>	6,5%	€ 60,5m		
	<b>Central Office</b>	10.310	€ 2,0m	6,8%	€ 29,0m		
WIP		SBA (m <sup>2</sup> )	Alcance	Adquisición	Capex	% ejecución	Entrega
	<b>Torre Glòries</b>	37.614	Desarrollo	€ 142m	€ 15m	60%	Jul-18
	<b>Torre Chamartín</b>	16.639	Desarrollo	€ 31m	€ 31m	91%	Mar-18
Reformas		SBA (m <sup>2</sup> )	Alcance	Presupuesto	Pre-alquiler		
Entregado en 2017		<b>Puerta de las Naciones</b>	10.619	Reforma integral	€ 6,4m	100%	
		<b>Eucalipto 33</b>	7.185	Reforma integral	€ 3,6m	-	
		<b>Juan Esplandiú</b>	28.008	Fachada + entrada + plantas individuales	€ 1,8m	85%	
		<b>Avenida Europa 1A</b>	12.605	Reforma integral	€ 6,5m	100%	
En curso		<b>Balmes</b>	6.187	Reforma integral	€ 1,8m	9%	100%
		<b>Monumental</b>	7.185	Reforma integral (inc. CC)	€ 19,1m	4%	Fase inicial

<sup>(1)</sup> Renta bruta anualizada estimada a plena ocupación

## CENTROS COMERCIALES

### Evolución de rentas brutas

(€m)



### Desglose de rentas

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

### Afluencia y ventas de inquilinos<sup>(2)</sup>

	2017	vs 2016
Afluencia	86,4m	-
Ventas de inquilinos	€ 759,6m	+1,5%
OCR <sup>(3)</sup>	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 m<sup>2</sup> con H&M en Artea
  - Renovación de 1.624 m<sup>2</sup> con C&A en La Fira
  - Nuevo alquiler de 426 m<sup>2</sup> con Zara en Marineda

	Contratado	Salidas	Entradas	Renovaciones	Neto	<i>Release spread</i>	# Contratos
Total	108.411	(22.405)	26.108	82.303 <sup>(4)</sup>	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 <sup>2</sup>
X-Madrid	47.424 m <sup>2</sup>
Tres Aguas <sup>(5)</sup>	67.009 m <sup>2</sup>
Stock con X-Madrid+Tres Aguas	555.313 m <sup>2</sup>

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

<sup>(1)</sup> 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)

<sup>(2)</sup> 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)

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

<sup>(4)</sup> Incluyendo 43.375 m<sup>2</sup> de *roll-overs* contractuales no considerados para el análisis de *release spread*

<sup>(5)</sup> Tres Aguas 100% atribuible

## CENTROS COMERCIALES (CONT.)

### INVERSIONES, REFORMAS Y DESARROLLOS

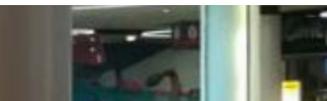
#### Inversiones

Varias unidades de retail han sido adquiridas durante el período:

Centros comerciales	SBA (m <sup>2</sup> )	Precio (€m)
El Saler	3.175	12,2
Larios	16.928	16,1
Porto Pi	5.095	13,8
<b>Total</b>	<b>25.198</b>	<b>42,1</b>

#### Reformas<sup>(1)</sup>

Entregado en 2017

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

En curso

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

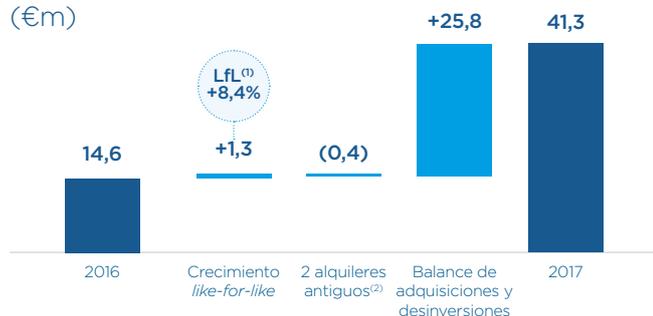
<sup>(1)</sup> La SBA y el presupuesto de Capex para las reformas de los centros comerciales incluye el 100% del activo, independientemente de la participación de MERLIN en la comunidad de propietarios

<sup>(2)</sup> Pre-alquilado

# LOGÍSTICA

## Evolución de rentas brutas

(€m)



## Desglose de rentas

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

## 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 m<sup>2</sup> con XPO en Sevilla ZAL
  - Nuevo alquiler de 3.081 m<sup>2</sup> con Sending en PLZF, Barcelona
  - Renovación de 2.275 m<sup>2</sup> 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
<b>Total</b>	<b>284.667</b>	<b>(16.075)</b>	<b>130.095</b>	<b>154.571<sup>(3)</sup></b>	<b>114.020</b>	<b>+13,4%</b>	<b>13</b>

## 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 <sup>2</sup>
WIP	565.669 m <sup>2</sup>
Stock incl. WIP	1.526.494 m <sup>2</sup>
ZAL Port	467.930 m <sup>2</sup>
ZAL Port WIP	60.024 m <sup>2</sup>
Stock gestionado	2.054.448 m <sup>2</sup>

	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)
<b>Total</b>	<b>98,5%</b>	<b>95,4%</b>	<b>+315</b>

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

<sup>(2)</sup> UPS y Logista

<sup>(3)</sup> Incluyendo 22.309 m<sup>2</sup> 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
<b>Cabanillas Park I</b>	202.607	€ 7,8m	8,2%	€ 96,1m

<b>Madrid-Pinto</b>	70.115	€ 2,6m	9,8%	€ 26,0m
---------------------	--------	--------	------	---------

Además, 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	Inversión
<b>Zal Port</b>	16,5%	48,5%	€ 39,1m

<b>PLZF</b>	14,4%	90%	€ 11,8m
-------------	-------	-----	---------

<b>Sevilla ZAL</b>	10%	100%	€ 2,8m
--------------------	-----	------	--------

#### WIP (desde 31/12/17)

	SBA m <sup>2</sup>	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%
<b>Total</b>	<b>565.669</b>	<b>24.6</b>	<b>306.9</b>	<b>8,0%</b>

## BALANCE DE SITUACIÓN

- La Compañía continua 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 <sup>(2)</sup> (€m)	929	949

	€ millones
GAV	11.254
Deuda financiera bruta	5.413
Caja <sup>(1)</sup>	(509)
Deuda financiera neta	4.904

Rating corporativo	Perspectiva	
<b>S&amp;P Global</b>	BBB	Estable
<b>MOODY'S</b>	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 <sup>(3)</sup>	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 <sup>(4)</sup>	411	+0,8%	4,2%	27 pbs
Participaciones minoritarias	421	+12,2%		
<b>Total</b>	<b>11.254</b>	<b>+10,5%</b>	<b>4,6%</b>	<b>46 pbs</b>

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

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

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

<sup>(4)</sup> Incluye suelo no estratégico

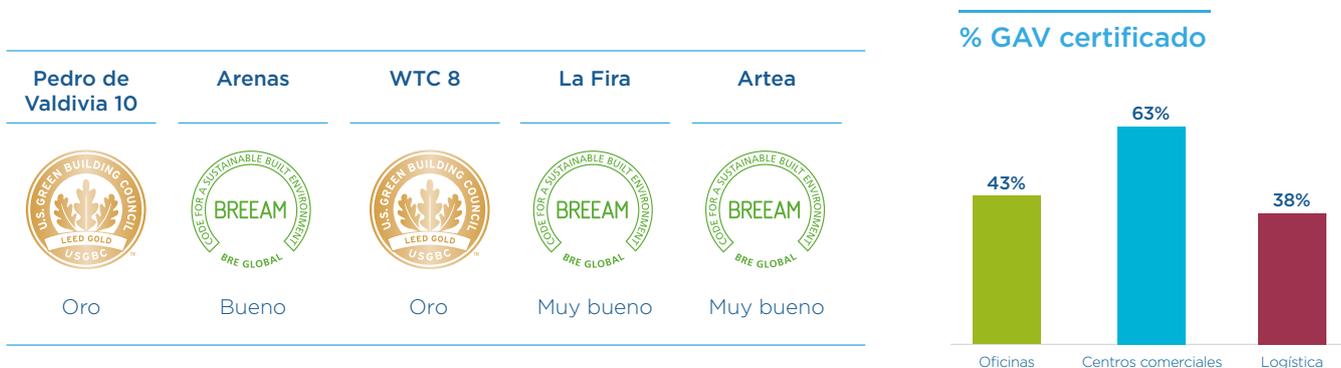
## INVERSIONES, DESINVERSIONES Y CAPEX

- € 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 <sup>(2)</sup> 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 <sup>(3)</sup> 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) <sup>(1)</sup>			21,2
<b>Total</b>				<b>496,7</b>

## 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



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

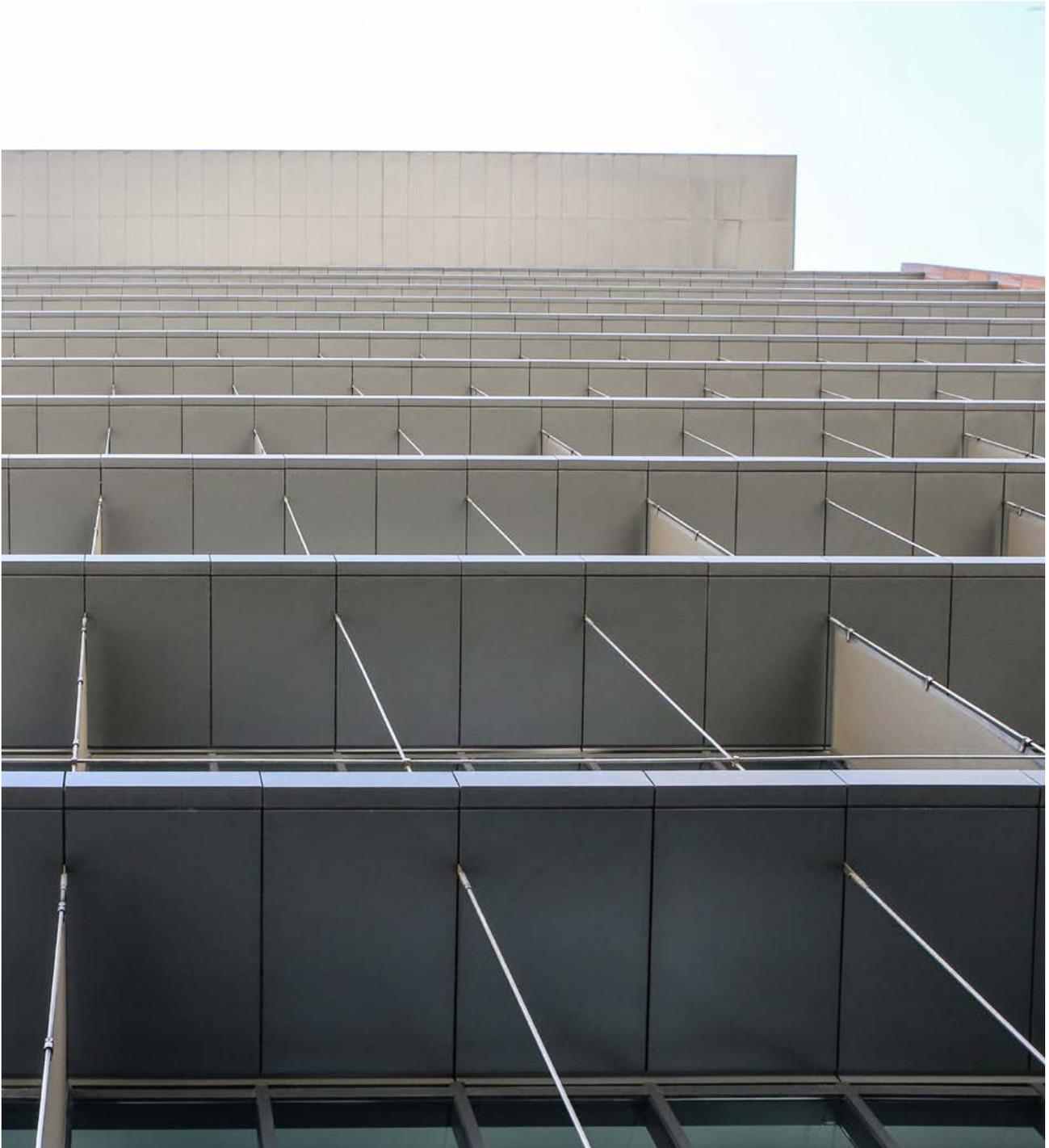
<sup>(2)</sup> Puesta en equivalencia

<sup>(3)</sup> 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

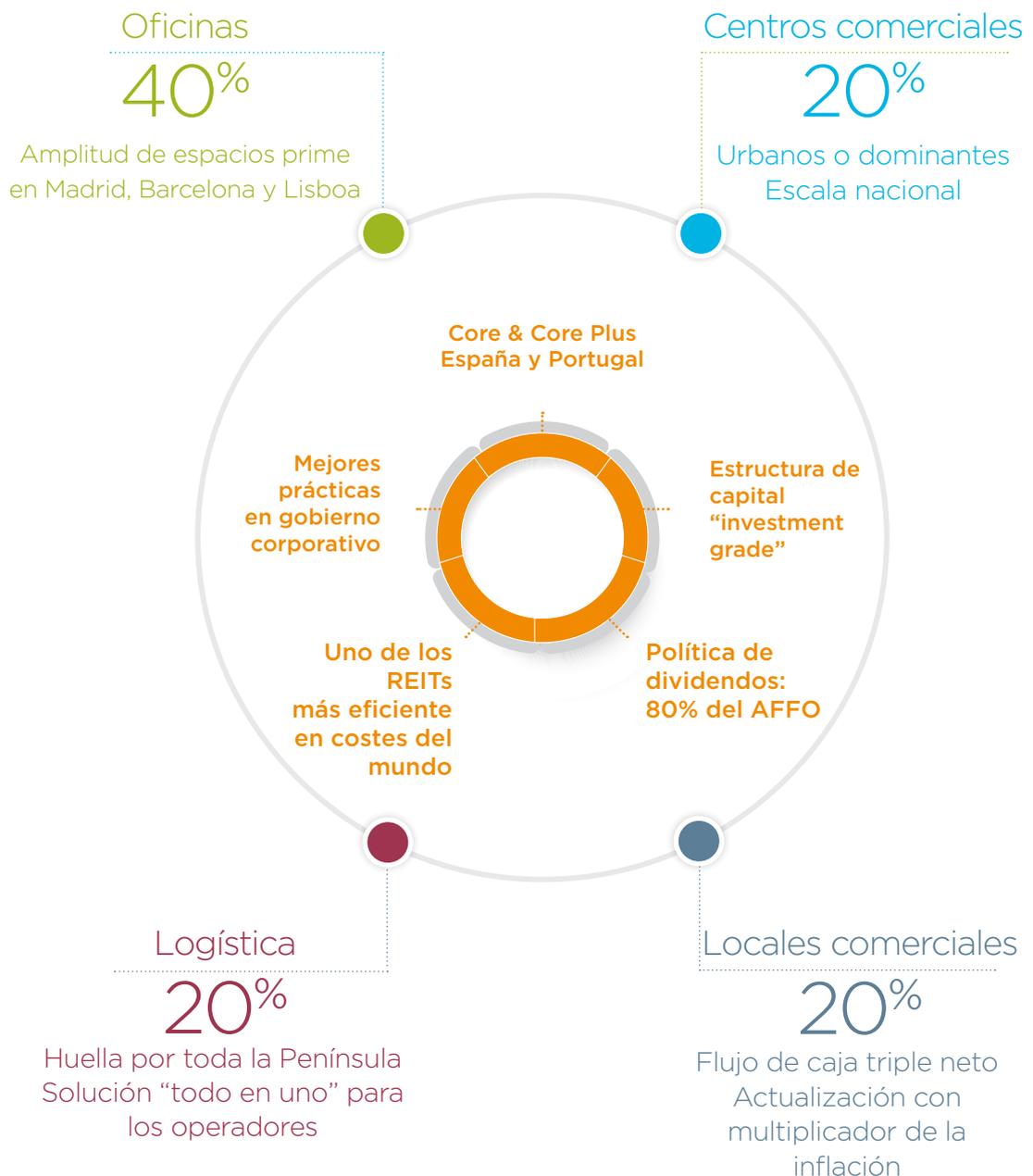
ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y  
FUNCIONAMIENTO

# 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

Consolidación global<sup>(1)</sup>

En stock

139 ACTIVOS  
1.267 MILES M<sup>2</sup>  
€ 5.219M GAV  
€ 215M RENTA BRUTA

17 ACTIVOS  
488 MILES M<sup>2</sup>  
€ 1.753M GAV  
€ 93M RENTA BRUTA

En stock

40 ACTIVOS  
961 MILES M<sup>2</sup>  
€ 648M GAV  
€ 41M RENTA BRUTA

928 ACTIVOS  
460 MILES M<sup>2</sup>  
€ 2.348M GAV  
€ 104M RENTA BRUTA

Proyectos

12 ACTIVOS  
566 MILES M<sup>2</sup>  
€ 307M GAV  
€ 25M RENTA BRUTA<sup>(3)</sup>

Participaciones minoritarias<sup>(2)</sup>

Tres Aguas 50%  
1 ACTIVOS  
67 MILES M<sup>2</sup>  
€ 9M RENTA BRUTA

Zal Port 32%  
44 ACTIVOS  
468 MILES M<sup>2</sup>  
€ 29M RENTA BRUTA<sup>(4)</sup>

<sup>(1)</sup> No incluye otros, suelo en desarrollo y suelo no estratégico

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

<sup>(3)</sup> Inversión total y renta bruta prevista

<sup>(4)</sup> 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

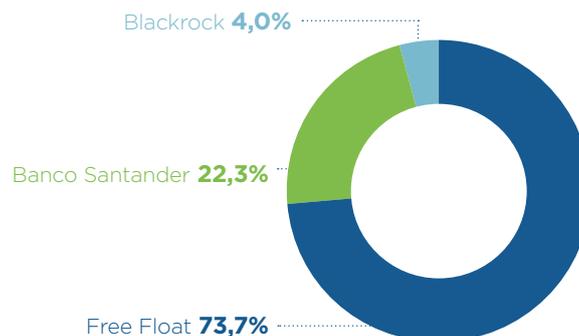
**Mónica Martín de Vidales**  
Secretaria

**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

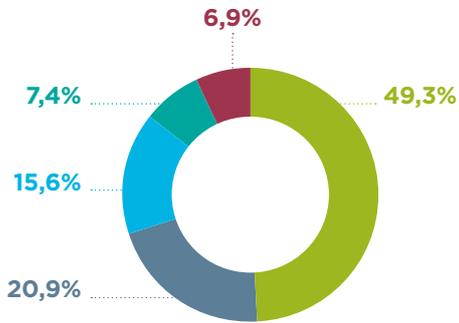


A modern office interior with a curved ceiling, large circular pendant lights, and a wooden floor. The space is divided into a reception area with a white desk and a lounge area with a white sofa, a grey chair, and orange poufs. Large windows provide natural light. A large white number '03' is overlaid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

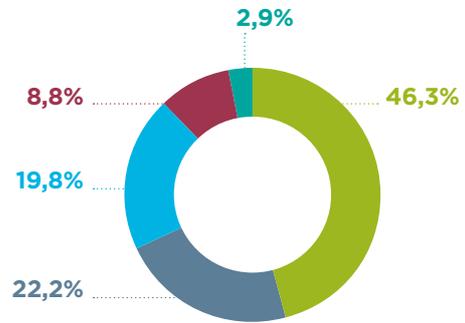
# 03

EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO

GAV por tipo de activo<sup>(1)</sup>

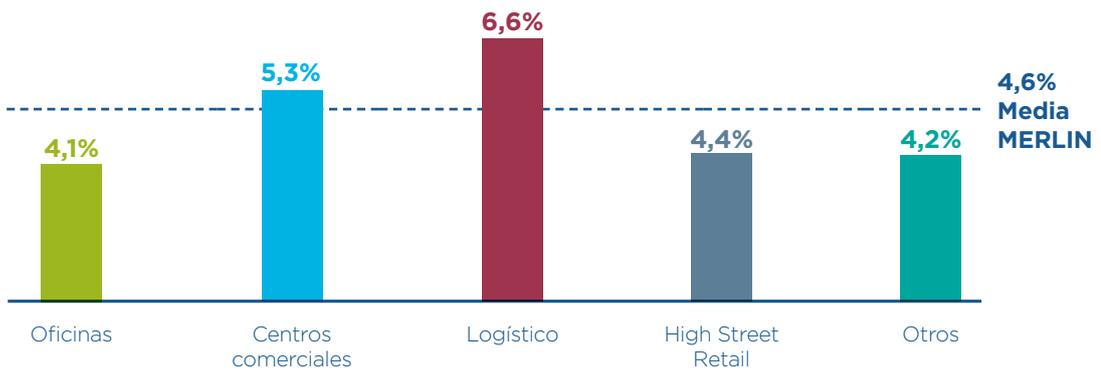


Rentas brutas por tipo de activo

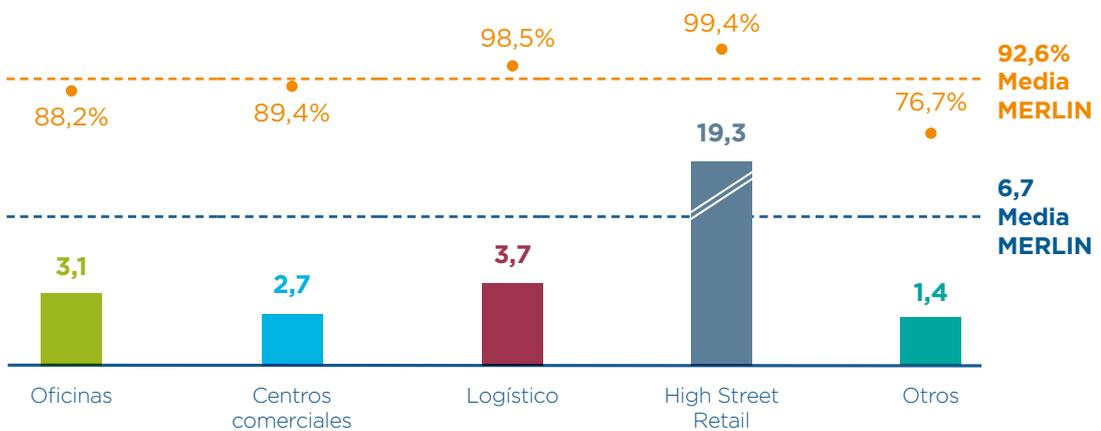


■ Oficinas ■ High Street Retail ■ Centros comerciales ■ Logístico ■ Otros

Yield bruto por tipo de activo



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



<sup>(1)</sup> GAV del suelo en desarrollo incluido en su categoría respectiva (oficinas y logística)

## RENTAS

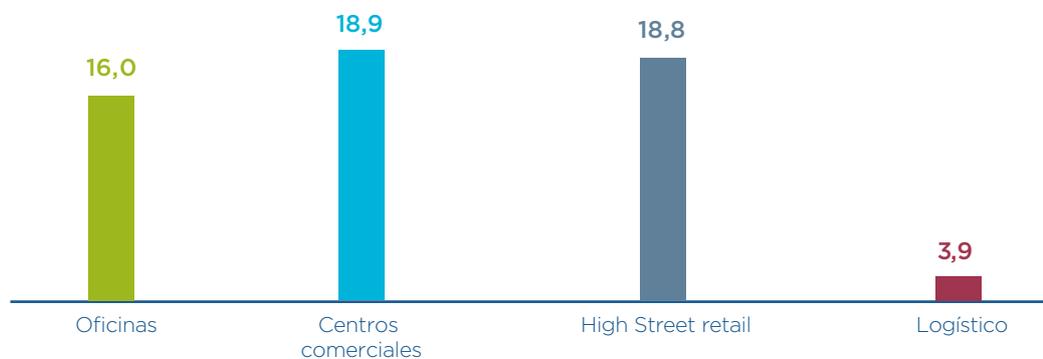
Las rentas brutas de 2017 ascienden a un importe de € 469.405 miles, frente a € 351,023 miles en 2016.

### 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 <sup>(1)</sup>	(63%)
<b>Total</b>	<b>469.405</b>	<b>351.023</b>	<b>34%</b>

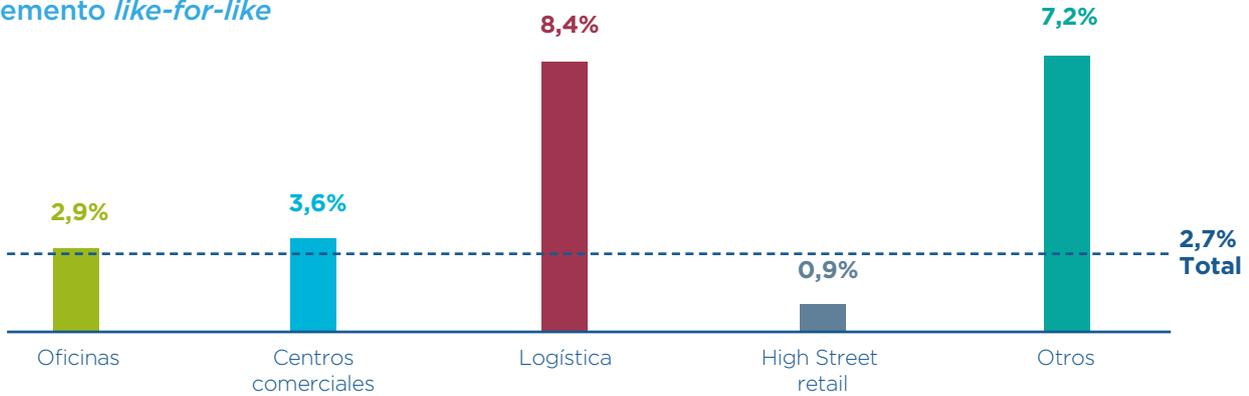
<sup>(1)</sup> Incluye hoteles, residencial en alquiler (actualmente vendido o desconsolidado) y otros activos.

### 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:

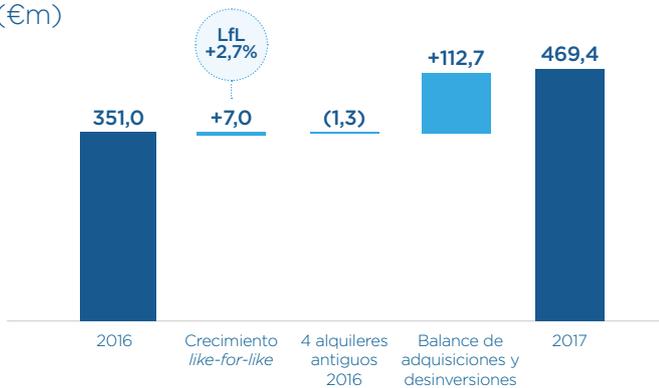
**Incremento *like-for-like***



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)



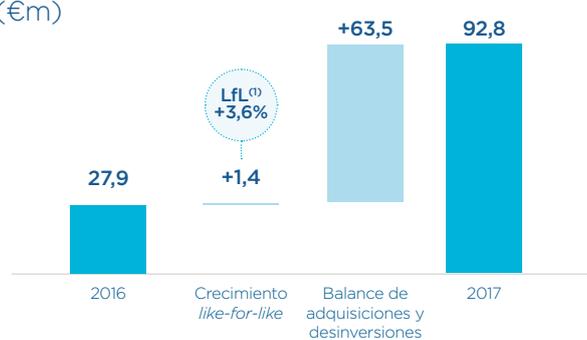
**Oficinas**

(€m)



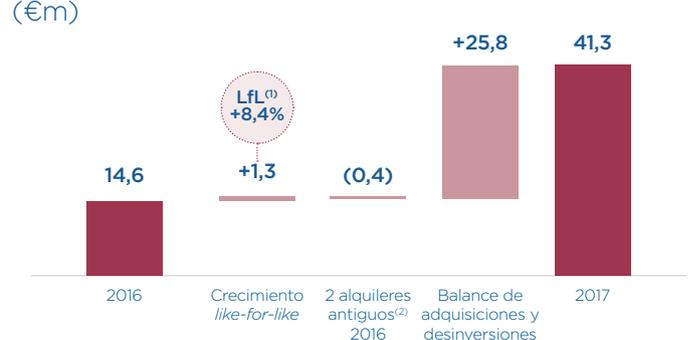
**Centros comerciales**

(€m)



**Logística**

(€m)



<sup>(1)</sup> Vestas y Endesa-Sevilla

<sup>(2)</sup> UPS y Logista

## OCUPACIÓN

El S.B.A. stock de MERLIN a 31 de diciembre de 2017 asciende a 3.293.916 m<sup>2</sup>. El stock a 31 de diciembre de 2016 ascendía a 3.038.341 m<sup>2</sup>, por lo que el incremento neto

durante el ejercicio ha sido de 255.575 m<sup>2</sup>. La ocupación a 31 de diciembre de 2017 es del 92,6%.

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

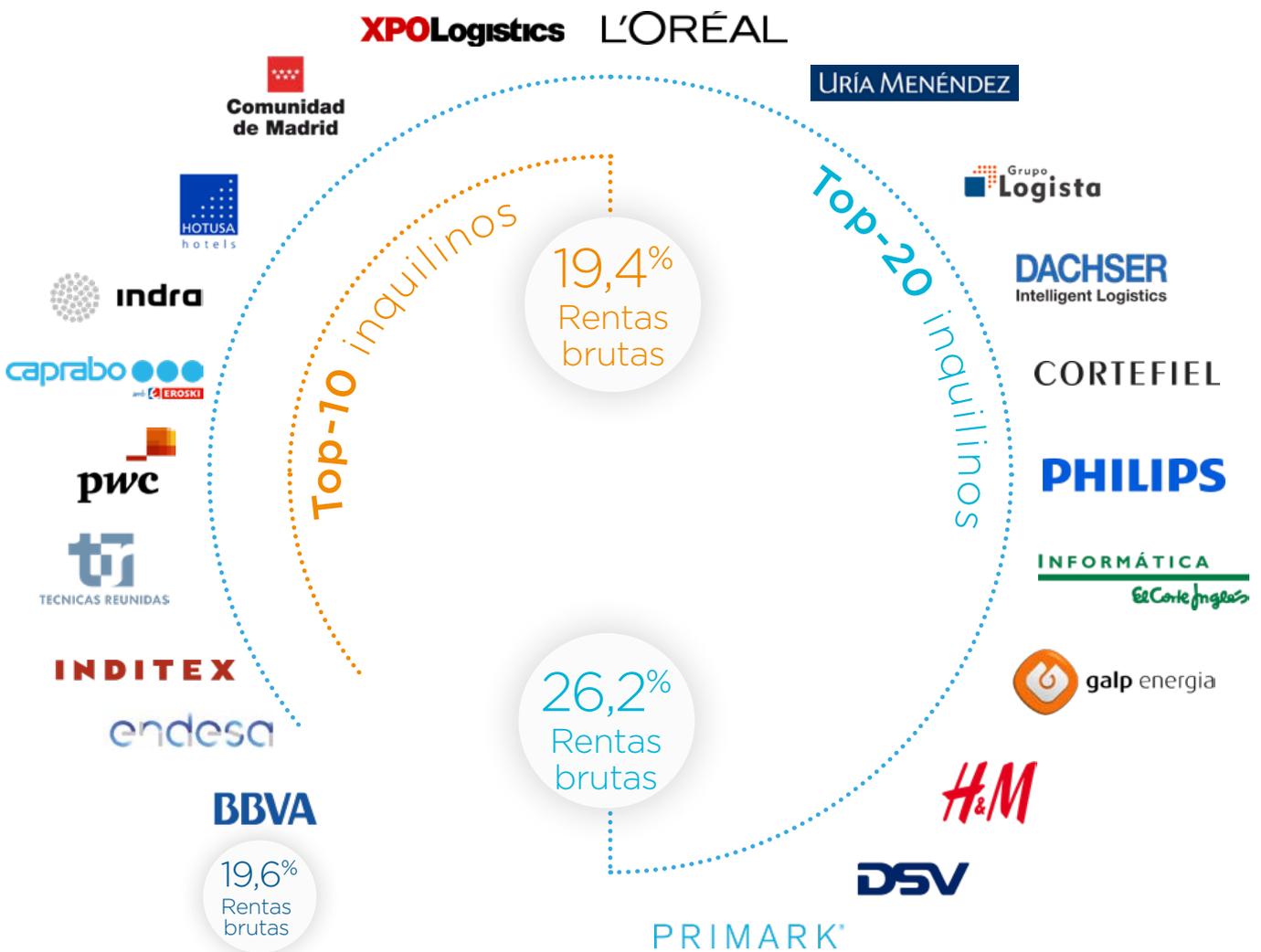
<sup>(1)</sup> Excluyendo activos en desarrollo o para desarrollar (Torre Chamartín, Torre Glòries, Adequa 4 y 7)

<sup>(2)</sup> 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).



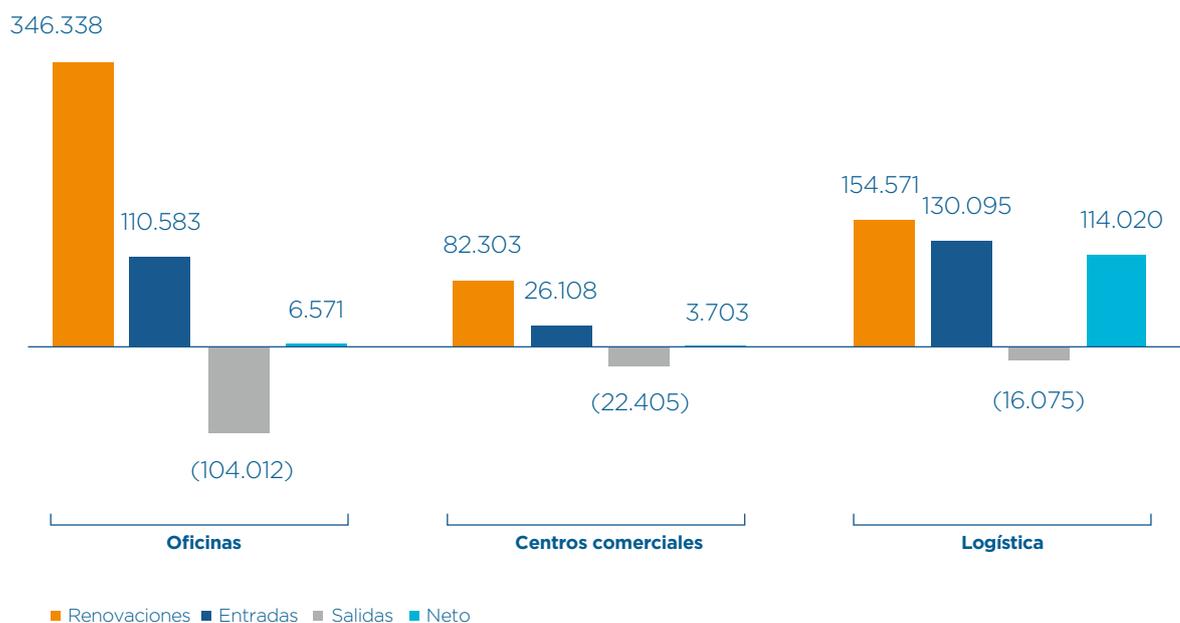
Arrendatario	Años como arrendatario
BBVA	9
Endesa	14,5
Inditex	27
Técnicas Reunidas	12
PWC	7,5
Caprabo	25,5
Indra	15,5
Hotusa	16,5
Comunidad de Madrid	16
XPO Logistics	8

## 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 m<sup>2</sup>, de los cuales 266,786 m<sup>2</sup> corresponden a nuevos contratos y 583,212 m<sup>2</sup> a renovaciones.

El total de contratos vencidos en el periodo asciende a 725.704 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> de los cuales 110.583 m<sup>2</sup> se corresponden con nuevos contratos y 346.338 m<sup>2</sup> con renovaciones. Las salidas ascienden a

104.012 m<sup>2</sup>, por lo que la contratación neta es positiva en 6.571 m<sup>2</sup>. Los principales contratos firmados en 2017 son los siguientes:

Activo	Arrendatario	S.B.A. (m <sup>2</sup> )
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
<b>Total<sup>(1)</sup></b>	<b>3,4%</b>	<b>237</b>

<sup>(1)</sup> Excluyendo otros



### Centros Comerciales

El volumen total contratado ha sido de 108.411 m<sup>2</sup>, de los cuales 26.108 m<sup>2</sup> se corresponden con nuevos contratos y 82.303 m<sup>2</sup> con renovaciones. Las salidas han supuesto 22.405 m<sup>2</sup>, por lo que la contratación neta es positiva en 3.703 m<sup>2</sup>. Los principales contratos firmados en 2017 han sido los siguientes:



Activo	Arrendatario	S.B.A. (m <sup>2</sup> )
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 m<sup>2</sup>, de los cuales 130.095 m<sup>2</sup> se corresponden con nuevos contratos y 154.571 m<sup>2</sup> con renovaciones. Las salidas han supuesto

16.075 m<sup>2</sup>, por lo que la contratación neta es positiva en 114.020 m<sup>2</sup>. Los principales contratos firmados en 2017 han sido los siguientes:

Activo	Arrendatario	S.B.A. (m <sup>2</sup> )
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

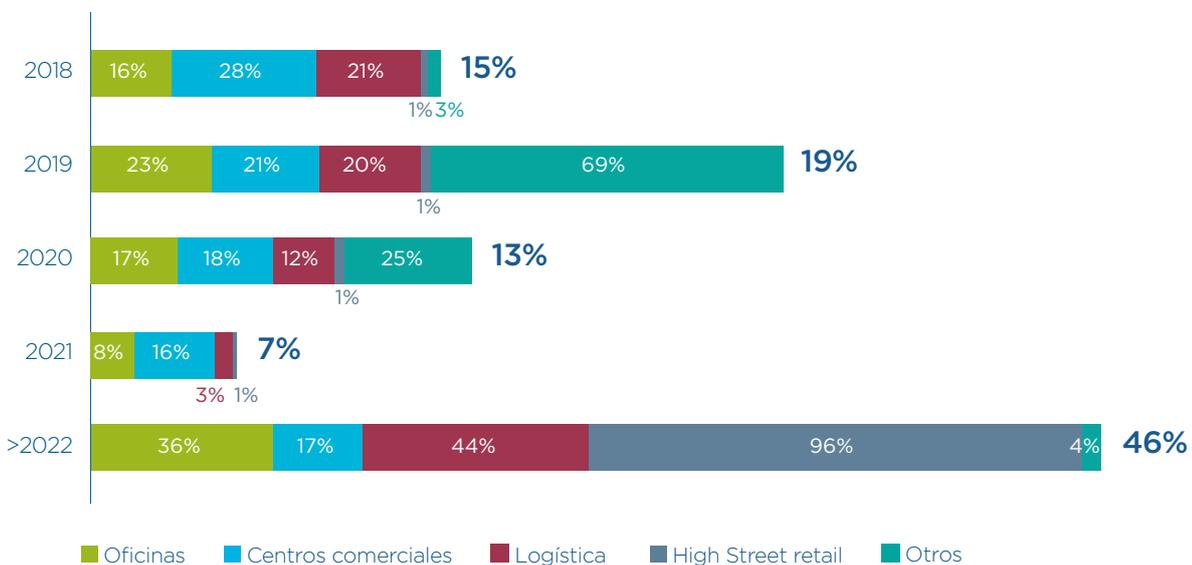
El *release spread* alcanzado en los contratos renovados o realquilados en el período asciende a un 13,4%, impulsado principalmente por la excelente evolución de Madrid y Barcelona.

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

## 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 has a red light at its peak. 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 <sup>(1)</sup> 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 <sup>(3)</sup> 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) <sup>(2)</sup>				21,2
<b>Total</b>				<b>496,7</b>

<sup>(1)</sup> Reportado como puesta en equivalencia

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

<sup>(3)</sup> 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%.

	<b>Torre Glòries</b>
Precio de adquisición activo <sup>(1)</sup> (€ 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 <sup>(2)</sup>	6,5%
<b>Total S.B.A. (m<sup>2</sup>)</b>	<b>37.614</b>

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

<sup>(2)</sup> 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 m<sup>2</sup> y una rentabilidad bruta del 6,8%.



	<b>Central Office</b>
Precio de adquisición activo <sup>(1)</sup> (€ 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 <sup>(2)</sup>	6,4%
<b>Total S.B.A. (m<sup>2</sup>)</b>	<b>10.310</b>

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

<sup>(2)</sup> 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%.



<b>Marqués de Pombal, 3</b>	
Precio de adquisición activo <sup>(1)</sup> (€ 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 <sup>(2)</sup>	6,5%
<b>Total S.B.A. (m<sup>2</sup>)</b>	<b>12.460</b>

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

<sup>(2)</sup> 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 <sup>2</sup> )	Precio (€ m)
Larios	16.928	16,1
Porto Pi	5.095	13,8
El Saler	3.175	12,2
<b>Total</b>	<b>25.198</b>	<b>42,1</b>

## 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

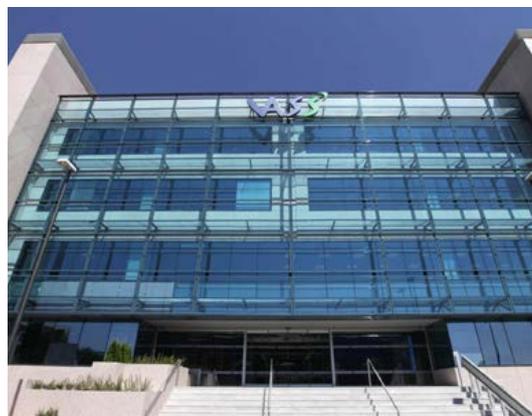
## REFORMAS

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 m<sup>2</sup>). 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 <sup>2</sup> )	Alcance	Presupuesto	% ejecución	Pre- alquiler
En curso	 <b>Balmes</b>	6.187	Reforma integral	€ 1,8m	9%	100%
	 <b>Monumental</b>	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% <sup>(1)</sup>
El Saler	47.013	Ampliación (2.700 m <sup>2</sup> ), fachada y acceso	15,2	8%	2T19	89,3%
Porto Pi	58.779	Reforma integral	16,0	4%	1T20	96,7%

<sup>(1)</sup> 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.

	<b>Torre Chamartín</b>
S.B.A. (m <sup>2</sup> )	16.639
Coste suelo precio de adquisición del suelo <sup>(1)</sup> (€ 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 <sup>(2)</sup>	6,6%

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

<sup>(2)</sup> 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 <sup>2</sup> )	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%
<b>Total WIP</b>	<b>565.669</b>	<b>24.6</b>	<b>306.9</b>	<b>8,0%</b>





# 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 <sup>2</sup>	€ millones	€/m <sup>2</sup> 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%
<b>Total</b>	<b>4.319.522</b>	<b>10.883</b>	<b>2.508</b>	<b>4,6%</b>
Participaciones minoritarias		421		
<b>Total</b>		<b>11.254</b>		

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

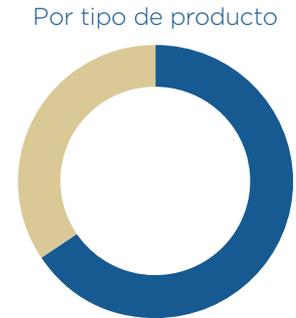
Detalle oficinas (por GAV)



- 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%**

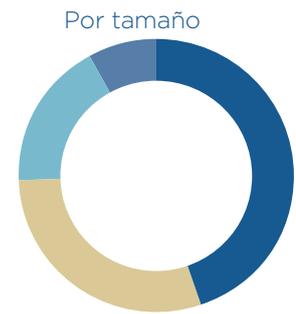
Detalle centros comerciales (por GAV)



- 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%**

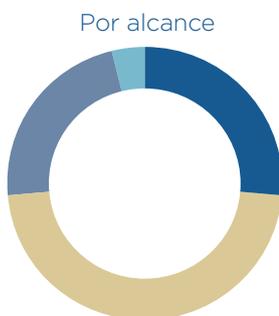


- Grande **44,9%**
- Mediano **29,6%**
- Muy grande **17,6%**
- Pequeño **7,9%**

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*<sup>(1)</sup> del GAV desde el 31 de diciembre de 2016 es del +10,5%.

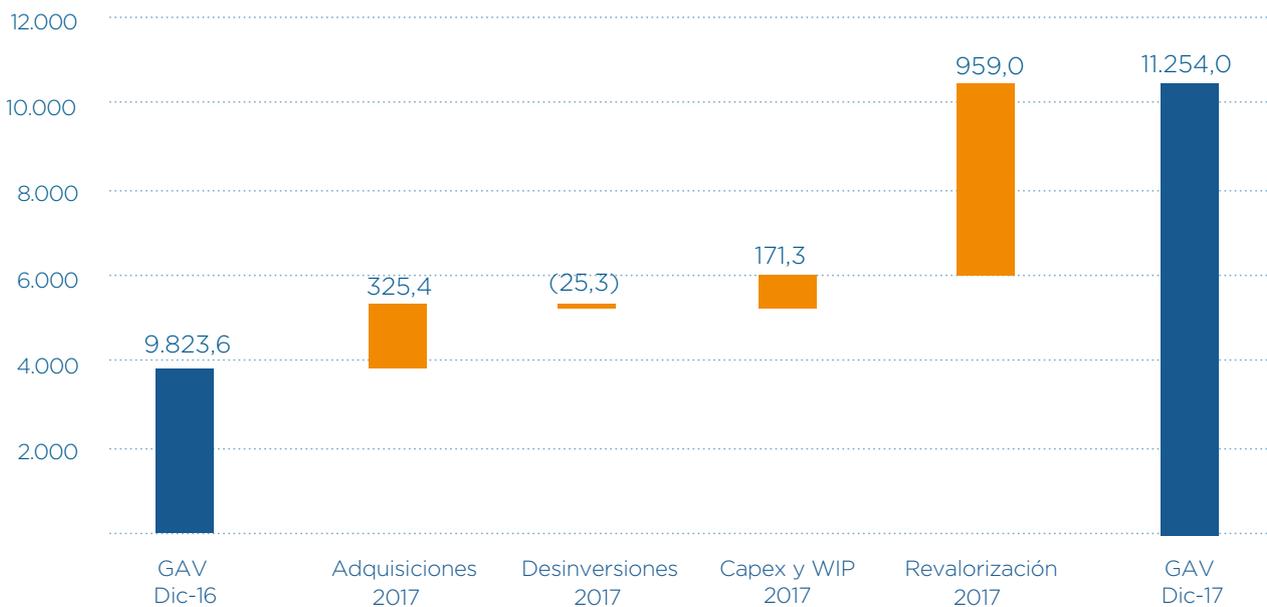


### Compresión de yield

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



### Desglose del GAV



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

<sup>(2)</sup> Incluye el suelo no estratégico

A photograph of a modern glass skyscraper with a courtyard in the foreground. The building has a grid-like facade of windows. The courtyard features a gravel path, small trees, and mulch. 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
<b>Rentas brutas</b>	<b>469.405</b>	<b>351.023</b>
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
<b>Otros ingresos de explotación</b>	<b>14.932</b>	<b>11.774</b>
<b>Total ingresos de explotación</b>	<b>484.337</b>	<b>362.797</b>
Incentivos	(16.754)	(7.539)
Impagados	(1.851)	(272)
<b>Total gastos de explotación</b>	<b>(121.901)</b>	<b>(94.634)</b>
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)
<b>EBITDA</b>	<b>343.831</b>	<b>260.352</b>
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
<b>EBIT</b>	<b>1.215.684</b>	<b>600.703</b>
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
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>1.113.470</b>	<b>592.622</b>
Impuestos sobre beneficios	(12.941)	(9.848)
<b>RESULTADO DEL PERIODO</b>	<b>1.100.529</b>	<b>582.774</b>
Minoritarios	(110)	(129)
<b>RESULTADO DEL PERIODO SOCIEDAD DOMINANTE</b>	<b>1.100.419</b>	<b>582.645</b>

## 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:

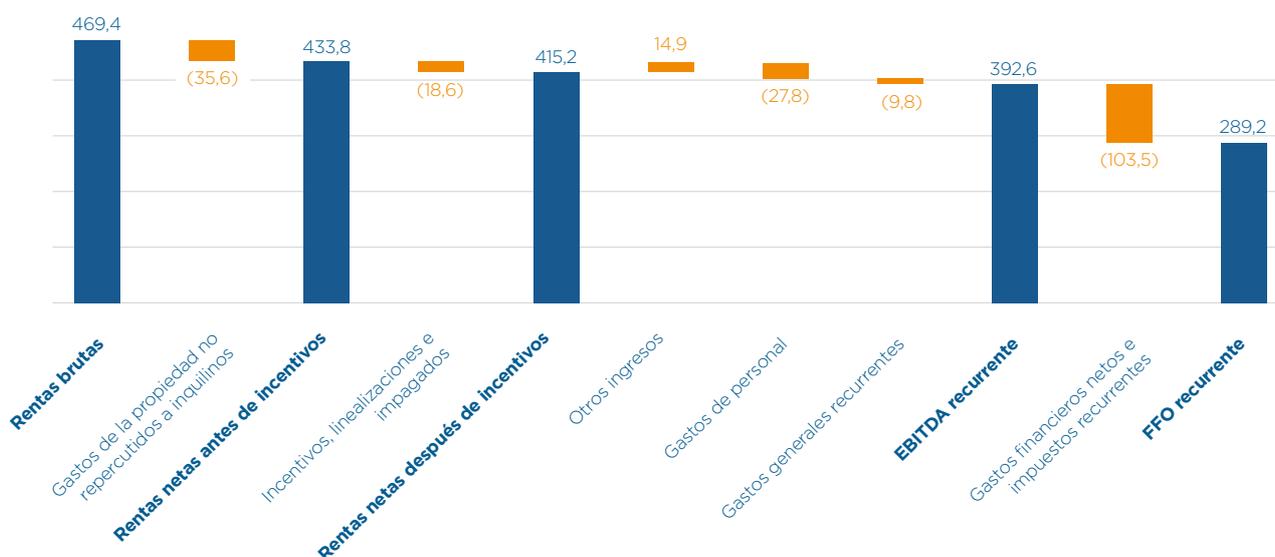
- i. € 27.780 miles se corresponden con costes de personal.
- ii. € 9.767 miles de costes operativos recurrentes de la Sociedad.

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
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>11.390.461</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>5.723.783</b>
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
		<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>6.006.991</b>
		Deudas a largo plazo	5.342.190
		Provisiones a largo plazo	72.383
		Pasivos por impuesto diferido	592.418
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>614.579</b>	<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>274.267</b>
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		
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>12.005.040</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>12.005.040</b>

## 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
<b>Total partidas Balance</b>	<b>11.174,2</b>
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
<b>Total Valoración</b>	<b>11.254,0</b>

## 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
<i>Spread</i> 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

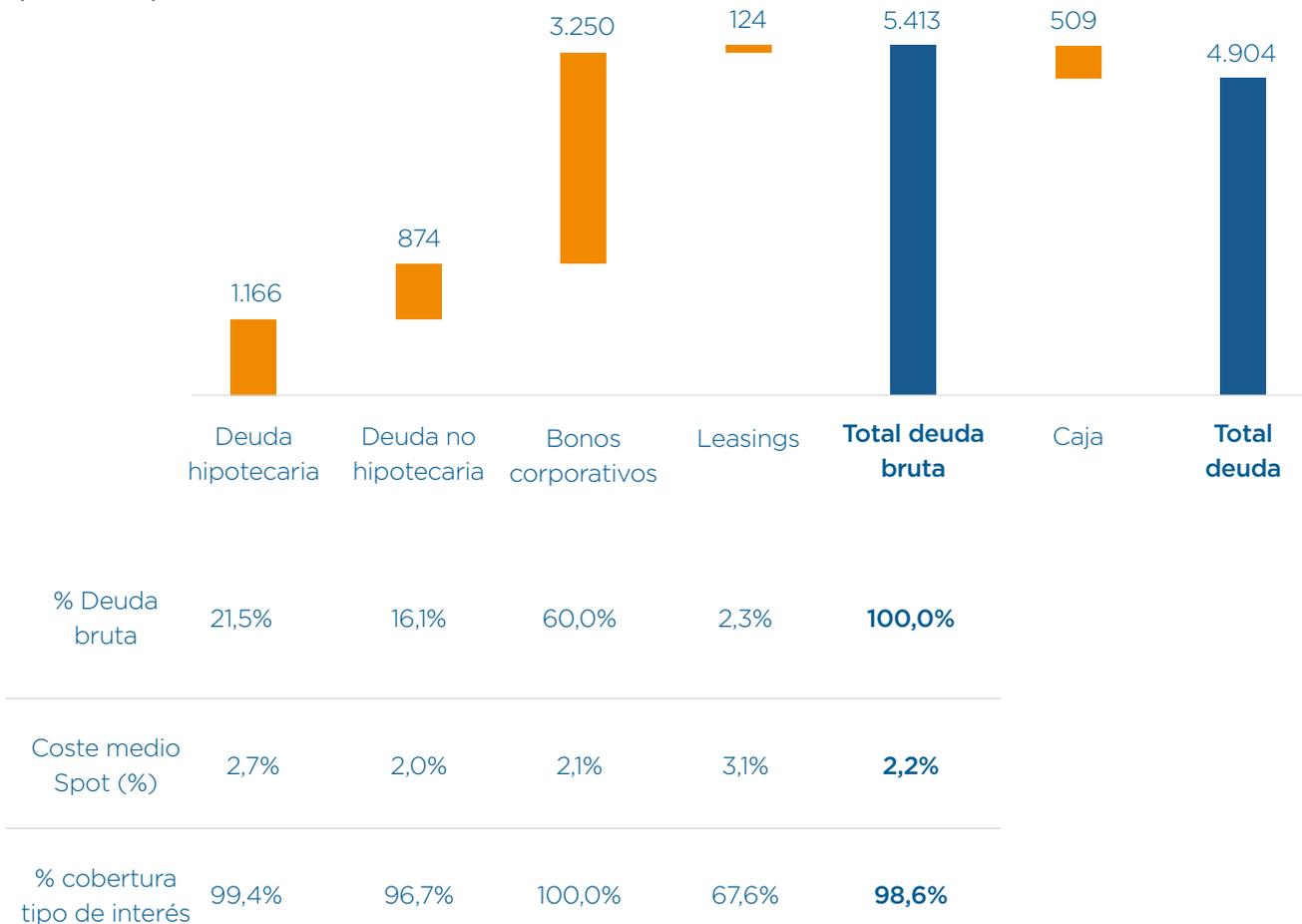
interés y de inflación correspondientes a la referida deuda y otros pasivos financieros, correspondientes a fianzas y depósitos recibidos, según el siguiente desglose:

### Desglose deuda financiera

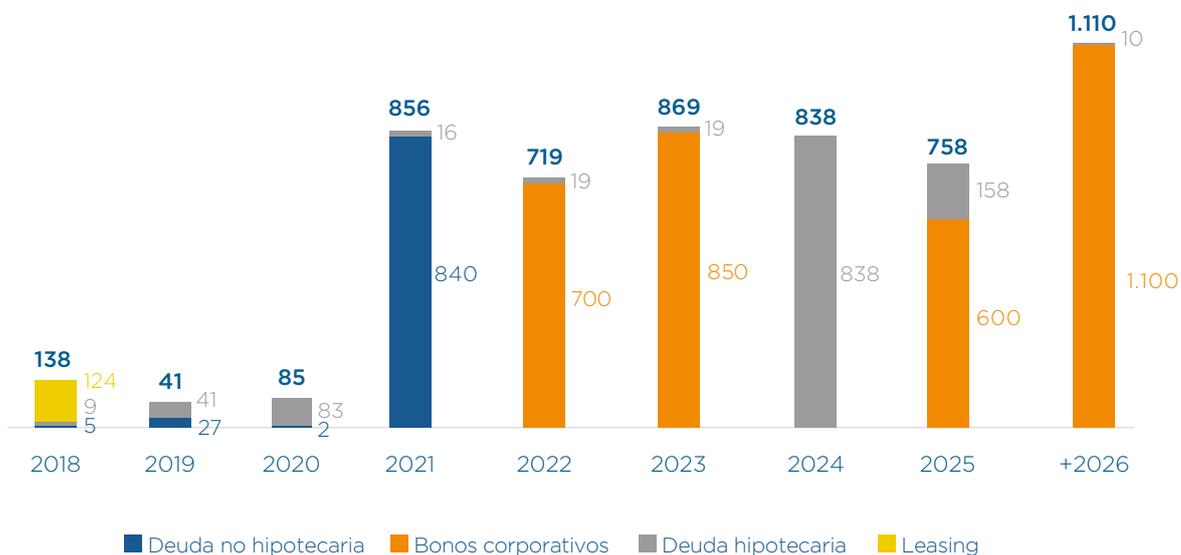
(€ miles)	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Deuda financiera	5.274.984	137.949	5.412.933
Gastos de formalización de deudas	(55.166)	-	(55.166)
Intereses de deuda	-	37.515	37.515
Mark-to-market de contratos de cobertura de tipo de interés	34.178	2.734	36.912
Otros pasivos financieros (p. ej. fianzas)	88.194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

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 <sup>(1)</sup>	722.122 <sup>(1)</sup>
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 <sup>(2)</sup>	928.679	949.043
Deuda sin carga hipotecaria	78,5%	75,6%

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

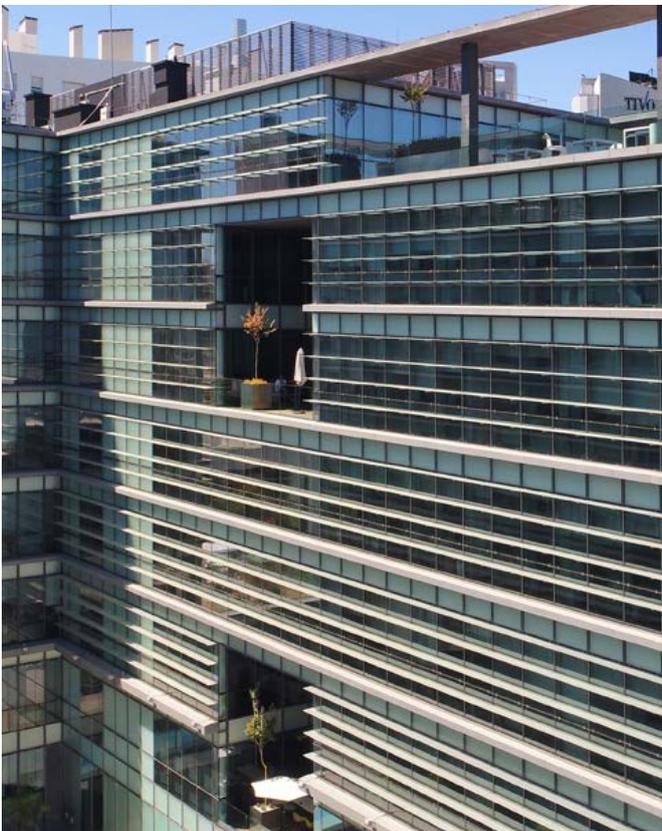
<sup>(2)</sup> Incluyendo tesorería disponible más fondos netos obtenidos de la venta de los hoteles y líneas de crédito no dispuestas

## 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%	



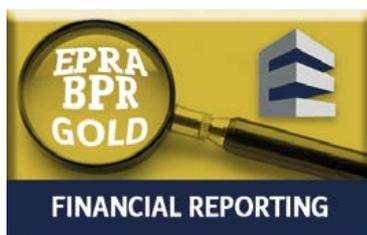


# 07

MAGNITUDES EPRA

## MAGNITUDES EPRA

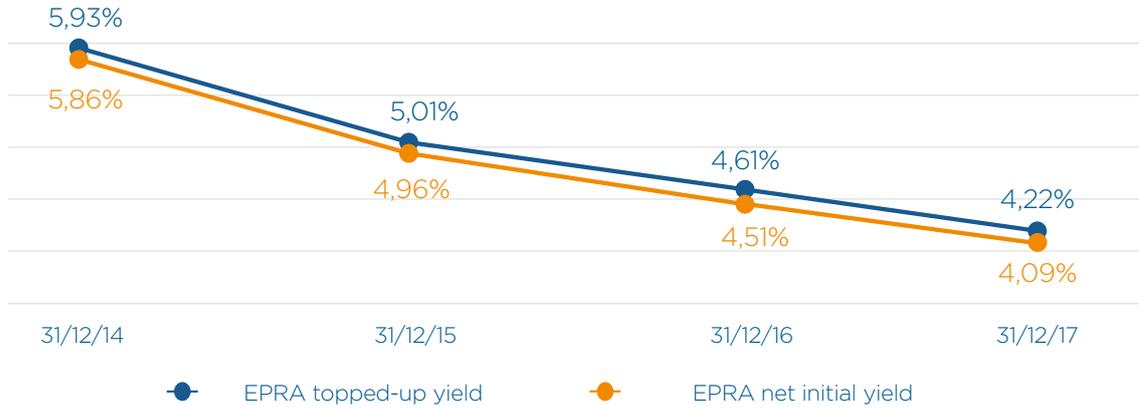
Magnitud	Definición	31/12/2017	
		€ miles	€ por acción
Resultado neto EPRA (€ miles)	Resultado recurrente de los negocios estratégicos	289.085	0,62
EPRA NAV (€ miles)	El EPRA Net Asset Value (EPRA NAV) se calcula en base a los fondos propios consolidados de la compañía y ajustando determinadas partidas 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 periodos 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%	



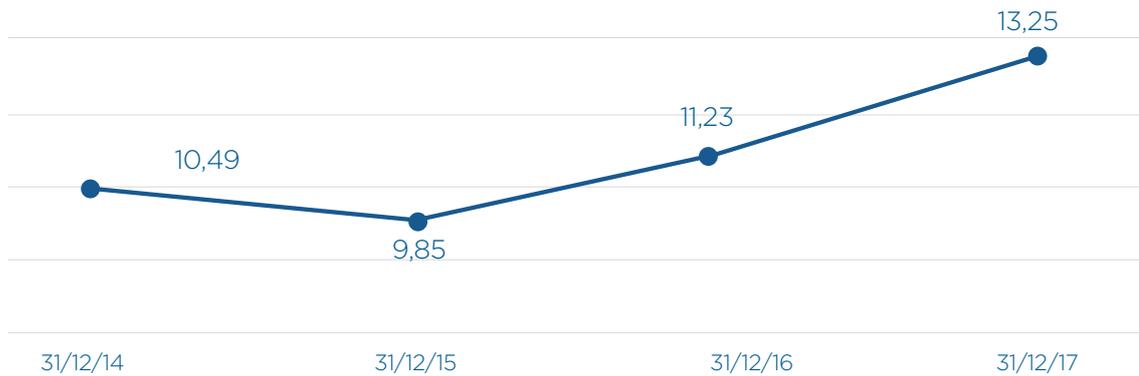
MERLIN Properties ha obtenido el certificado "oro" en mejores prácticas de reporting, otorgado por EPRA. Es el máximo galardón por un cumplimiento "excepcional" con las mejores prácticas.

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

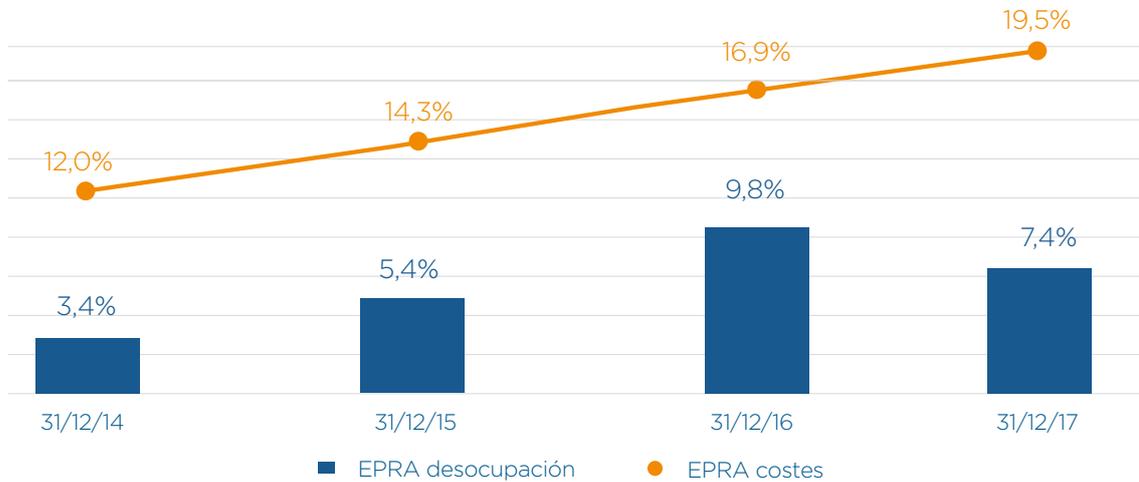
### EPRA Yields



### 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

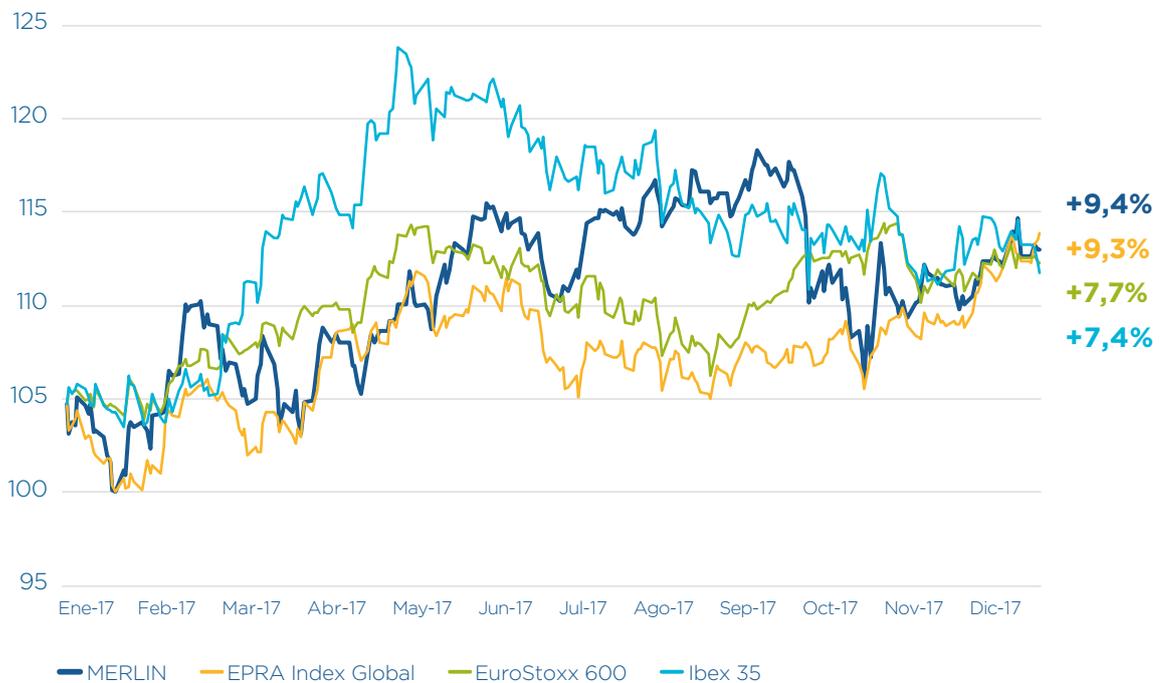
## EVOLUCIÓN BURSÁTIL

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

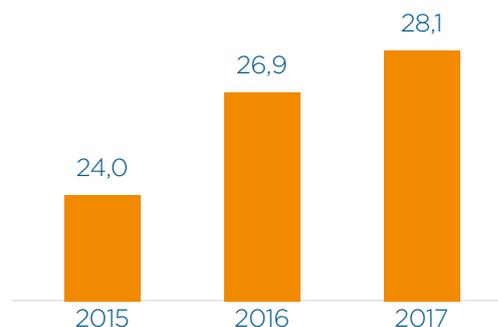
Ajustado a 100



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
<b>Consenso de mercado</b>			<b>12,75</b>





# 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
<b>Total 2015</b>			<b>0,19</b>
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
<b>Total 2016</b>			<b>0,40</b>
A cuenta 2017	25-oct-17	Dividendo	0,20
Final 2017	Pendiente aprobación JGA		0,26
<b>Total 2017</b>			<b>0,46</b>

A photograph of a modern, multi-story building with a glass facade and balconies. The building is viewed from a low angle, looking up. The sky is clear and blue. In the foreground, there are some green bushes and a paved area. A large, semi-transparent 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 <sup>(1)</sup>	EVOLUCIÓN 2016-2017 <sup>(1)</sup>
Consumo de energía en GJ	347.561 (113.279)	+144% (+4%)
Emisiones de gases de efecto invernadero (tCO <sub>2</sub> eq)	26.131 (8.625)	+175% (+19,5%)
Consumo de agua (m <sup>3</sup> )	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 <sup>(2)</sup>

### 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.

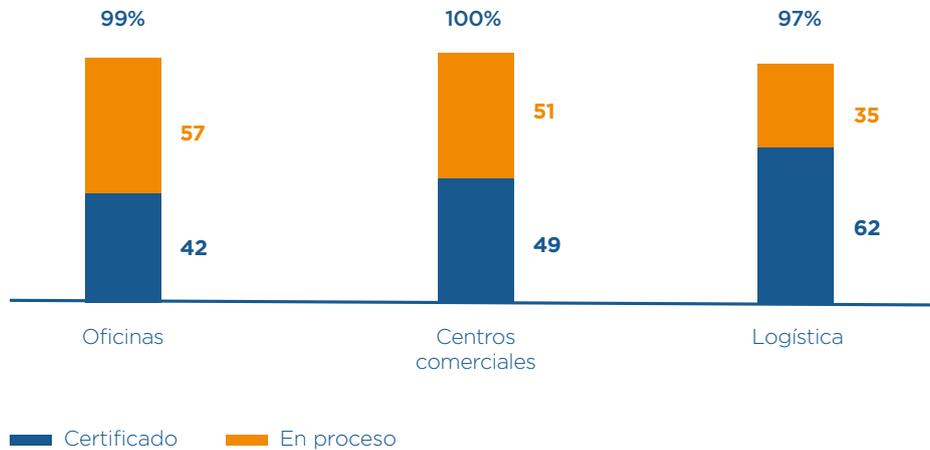
A día de hoy, los inmuebles certificados cubren el 45% (por GAV, excluyendo locales comerciales) del total de la cartera. Adicionalmente, MERLIN ha conseguido registrar el resto de inmuebles en el proceso de certificación.

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.

<sup>(1)</sup> Entre paréntesis, valor expresado en términos *like-for-like*

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

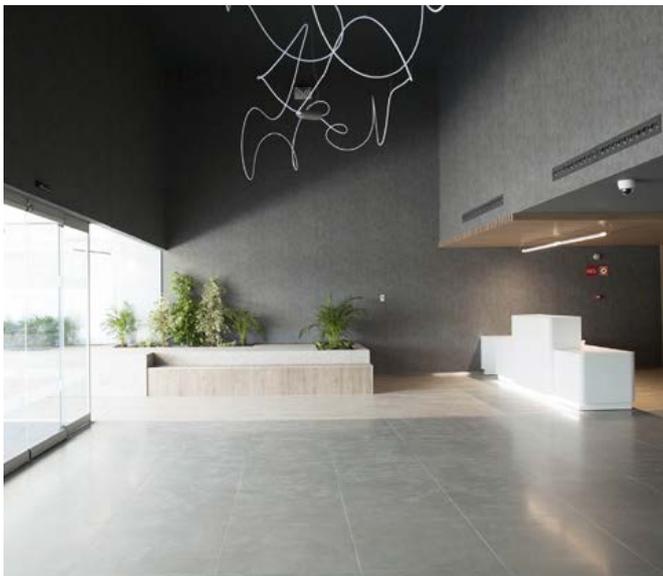
### Plan de certificaciones de activos de MERLIN 2016-2019 (% GAV)



### 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 <sup>(1)</sup> (m <sup>2</sup> )		Área <sup>(1)</sup> (m <sup>2</sup> )
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 <sup>(2)</sup>	7.080	PE Vía Norte	37.224
Atica 2 <sup>(2)</sup>	5.644	Pedro de Valdivia, 10 <sup>(4)</sup>	6.721
Atica 3 <sup>(2)</sup>	5.746	Plantio 6 G	1.780
Atica 4 <sup>(2)</sup>	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 <sup>(3)</sup>	17.810
Avenida de Bruselas 24	9.164	Princesa 5 <sup>(3)</sup>	5.788
Avenida de Burgos 210 <sup>(4)</sup>	6.176	Santiago de Compostela 94	13.130
Avda de Europa 1B	12.605	Sollube	31.576
Callao 5 <sup>(5)</sup>	1.987	Torre Castellana 259 <sup>(4)</sup>	21.390
Castellana. 83-85 <sup>(4)</sup>	15.254	Trianon	18.400
Castellana 93	11.650	Ventura Rodríguez 7 <sup>(3)</sup>	10.071
Castellana 280	16.918	Citypark Cornella	12.916
Cristalia	11.712	Diagonal 458	4.174
Costa Brava 2-4 <sup>(4)</sup>	16.000	Diagonal 514 <sup>(4)</sup>	9.664
Elipse	7.515	Diagonal 605 <sup>(4)</sup>	14.795
Eucalipto 25	7.368	E-Forum	5.190
Eucalipto 33	7.185	Muntadas I <sup>(4)</sup>	24.380
Fuente de la Mora	4.482	Muntadas II	3.783
Juan Esplandiú. 11-13 <sup>(4)</sup>	28.008	WTC6 <sup>(4)</sup>	14.461
Partenón 12-14 <sup>(4)</sup>	19.609	WTC8 <sup>(4)</sup>	14.542
Partenón 16-18 <sup>(4)</sup>	18.343	PE Poble Nou 22@	31.337
PE Alvento	32.928	Sant Cugat I <sup>(4)</sup>	15.378
PE Alvia	23.567	Sant Cugat II <sup>(4)</sup>	10.008
		<b>Área (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Nº activos</b>
Cartera incluida en el desempeño ambiental		923.305	68
<b>Total cartera de oficinas</b>		<b>1.267.344</b>	<b>139</b>

<sup>(1)</sup> Superficie bruta alquilable

<sup>(2)</sup> 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

<sup>(3)</sup> 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

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

## CENTROS COMERCIALES

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

## ACTIVOS LOGÍSTICOS

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

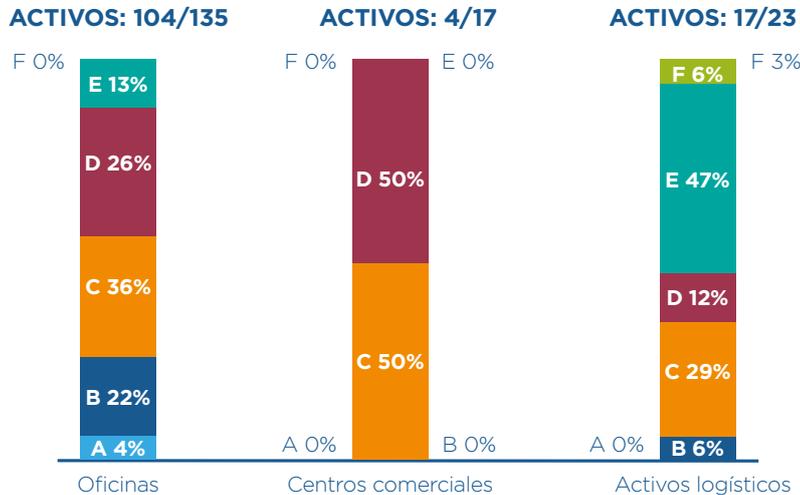
### Consumo de energía en la cartera de MERLIN

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.

<sup>(1)</sup> Cartera like-for-like

### Calificación energética de los activos de MERLIN (% sobre el total de activos)<sup>(1)</sup>



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 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup>.

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.

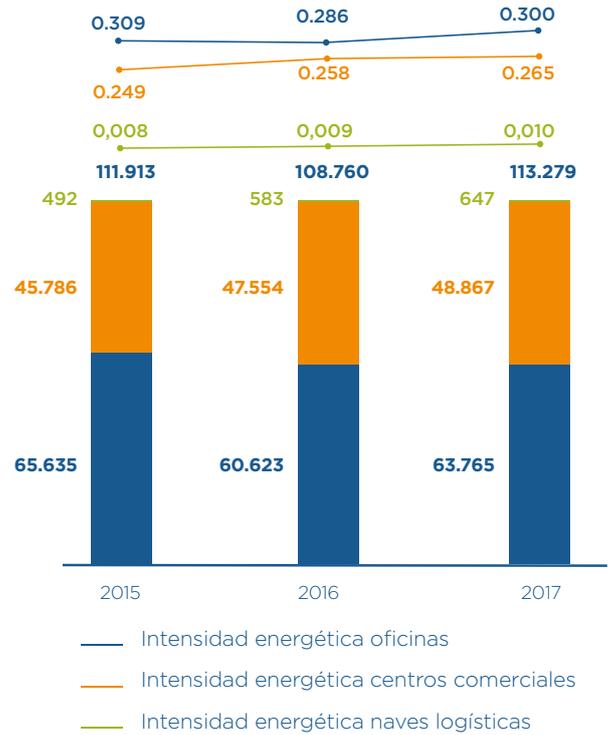
<sup>(1)</sup> Los activos de Tree y Caprabo (High Street retail) han sido excluidos del cálculo

## Consumo de energía en los activos de MERLIN<sup>(1)</sup>

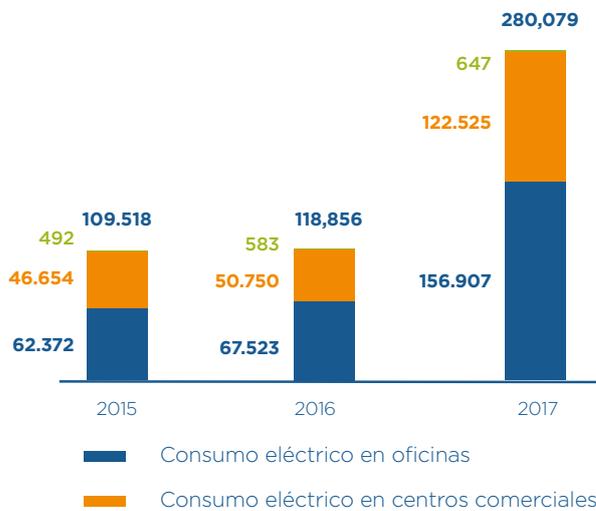
### Consumo absoluto por línea de negocio (GJ) e intensidad de consumo absoluto (GJ/m<sup>2</sup>)



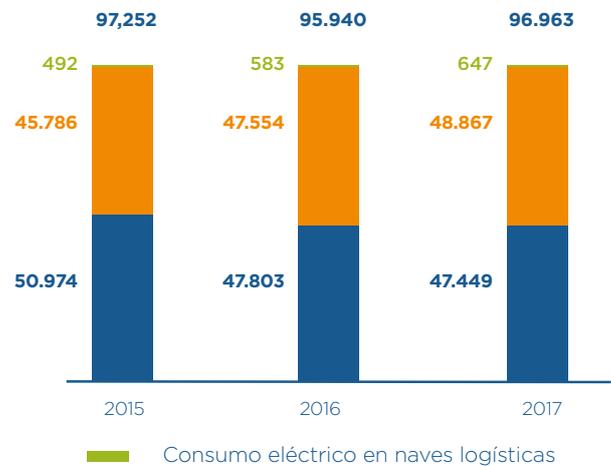
### Consumo *like-for-like* por línea de negocio (GJ) e intensidad de consumo *like for like* (GJ/m<sup>2</sup>)



### Consumo eléctrico absoluto por línea de negocio (GJ)



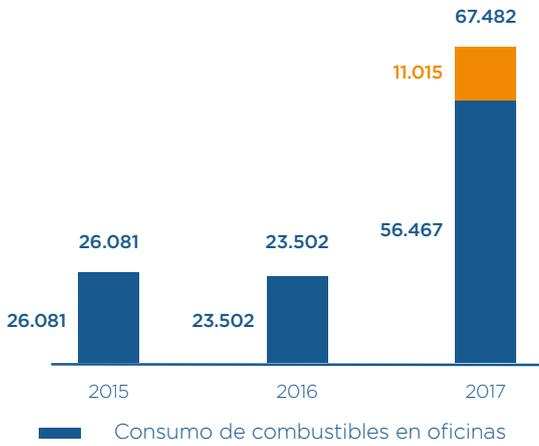
### Consumo eléctrico *like-for-like* por línea de negocio (GJ)



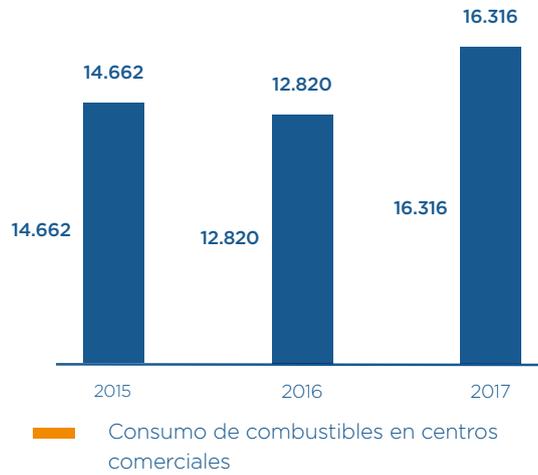
<sup>(1)</sup> El consumo energético reportado corresponde a los activos sobre los que MERLIN ejerce control sobre la gestión (indicados en las tablas incluidas en la parte inicial de este capítulo). El alcance de este consumo puede incluir zonas comunes y/o servicios compartidos con inquilinos (por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

<sup>(2)</sup> 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)**

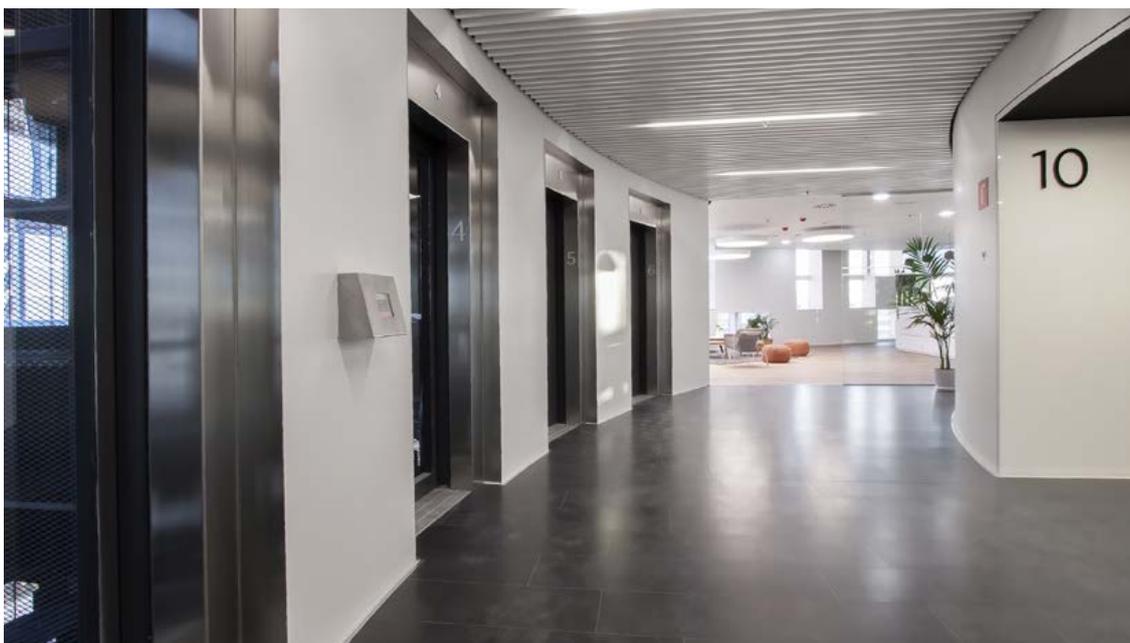


**Generación de energía solar fotovoltaica en los activos de MERLIN**

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 m<sup>2</sup>. 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/m<sup>2</sup>.



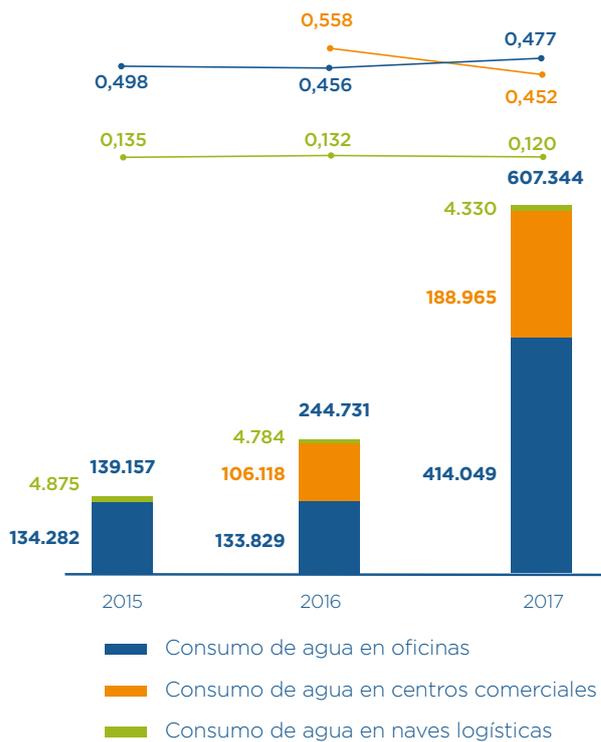
### Consumo de agua en la cartera de MERLIN

El consumo de agua en la cartera de MERLIN en 2017 ha ascendido a 607.344 m<sup>3</sup>. 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.

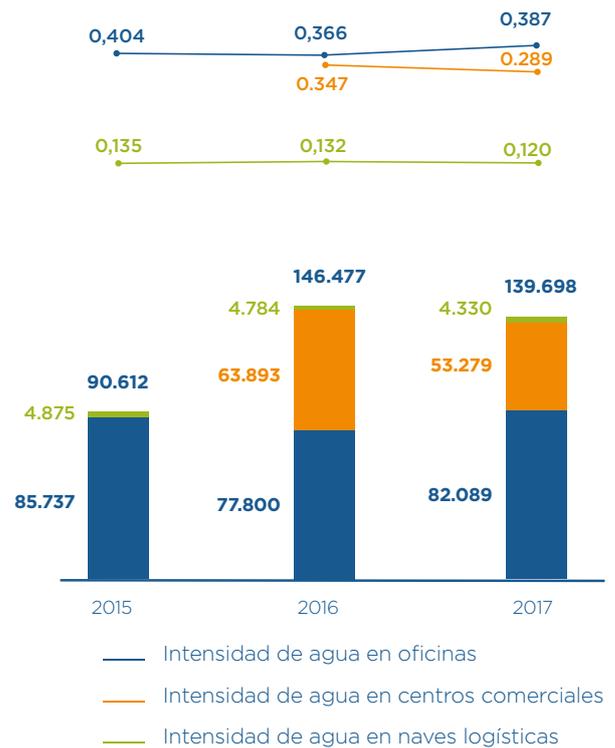
En términos *like-for-like* se observa una reducción del 17% en el consumo de agua en el portfolio de centros comerciales y una reducción del 9% en activos logísticos respecto a 2016. Por el contrario en la cartera de oficinas se observa un incremento en el consumo de agua del 5% en relación al ejercicio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

### Consumo de agua en los activos de MERLIN<sup>(1)</sup>

Consumo absoluto por línea de negocio (m<sup>3</sup>) e intensidad<sup>(2)</sup> de agua absoluta (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>)



Consumo *like-for-like* por línea de negocio (m<sup>3</sup>) e intensidad de agua *like-for-like* (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>)



<sup>(1)</sup> 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.

<sup>(2)</sup> 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.

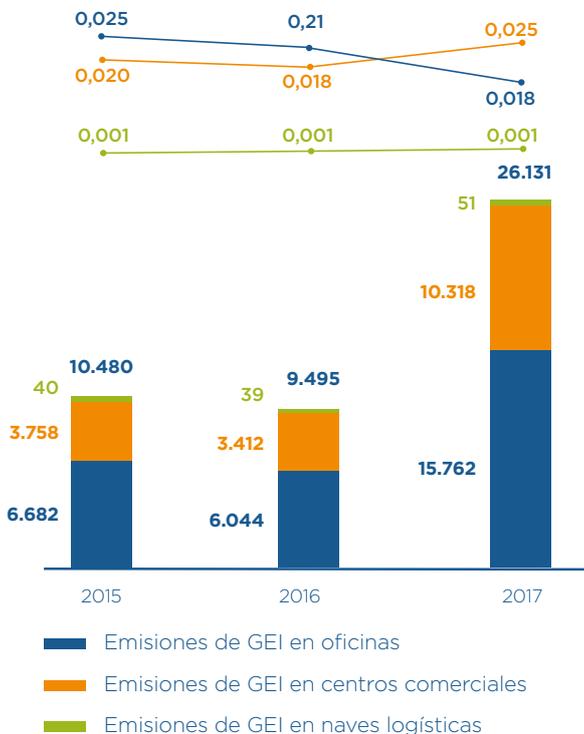
En 2017, las emisiones derivadas del consumo de gasóleo y gas natural (emisiones de alcance 1) y del consumo eléctrico (emisiones de alcance 2) han ascendido a 26.131 t CO<sub>2</sub>eq. Esta cifra supone un incremento del 175% respecto al año anterior,

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

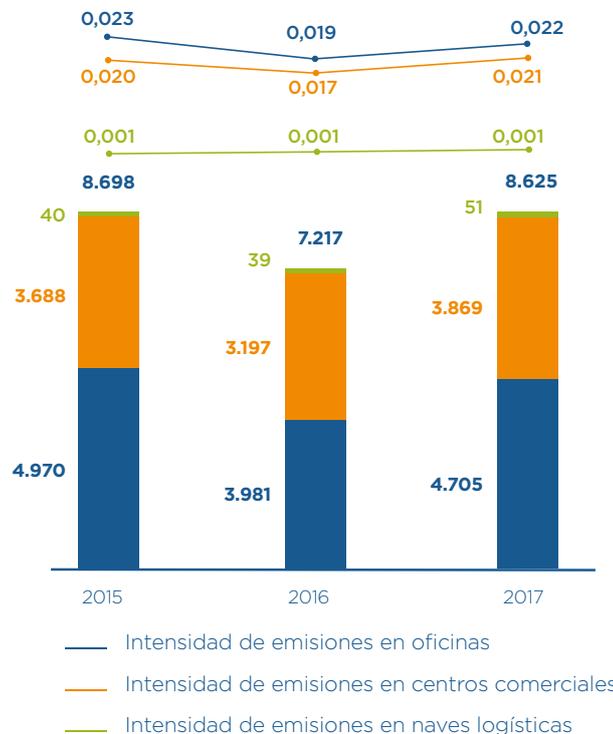
En lo que respecta a la cartera like for like el total de emisiones de GEI ha ascendido a 8.625 t CO<sub>2</sub>eq, lo que supone un 19,5% de incremento respecto a 2016. Este incremento en las emisiones es superior al que se ha producido en el consumo energético debido al mayor factor de emisión del mix eléctrico español en 2017<sup>(1)</sup>.

### Emisiones de gases de efecto invernadero<sup>(2)</sup>

Emisiones de GEI por línea de negocio (t CO<sub>2</sub>eq) e intensidad de emisiones absolutas (t CO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>)



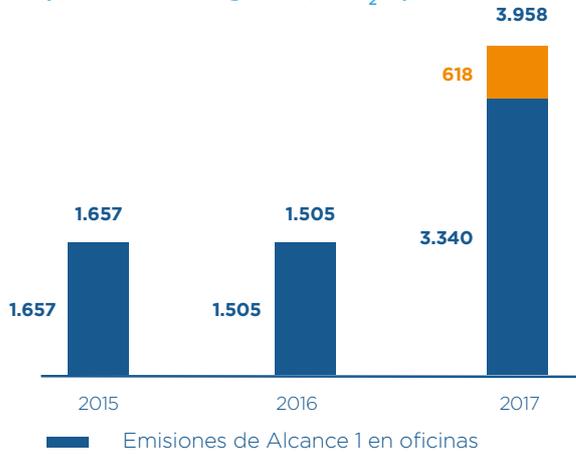
Emisiones de GEI por línea de negocio (t CO<sub>2</sub>eq) e intensidad de emisiones like-for-like (t CO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>)



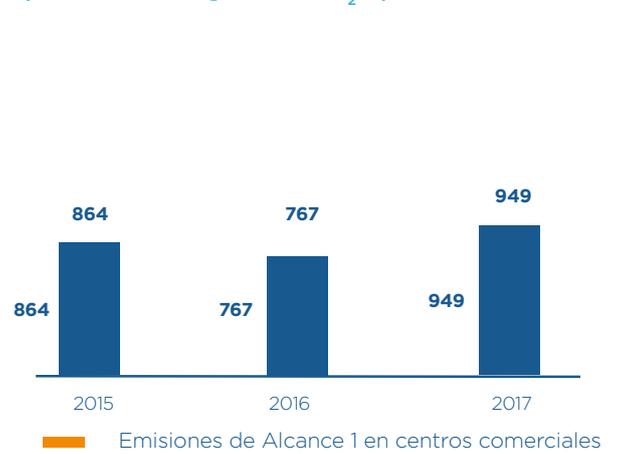
<sup>(1)</sup> El factor de emisión del mix eléctrico es el valor que expresa las emisiones de CO<sub>2</sub> asociadas a la generación de la electricidad consumida, y es por tanto un indicador de las fuentes energéticas utilizadas para producir electricidad. Cuanto más bajo es el factor, mayor es la contribución de fuentes energéticas bajas en carbono.

<sup>(2)</sup> 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.

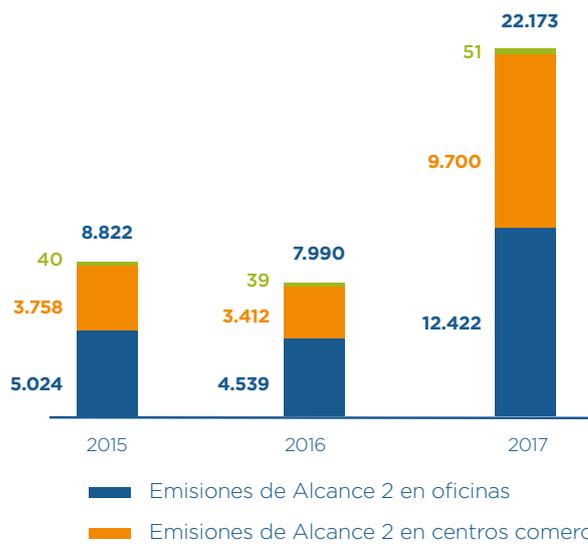
Emisiones de GEI absolutas de Alcance 1 por línea de negocio (t CO<sub>2</sub>eq)



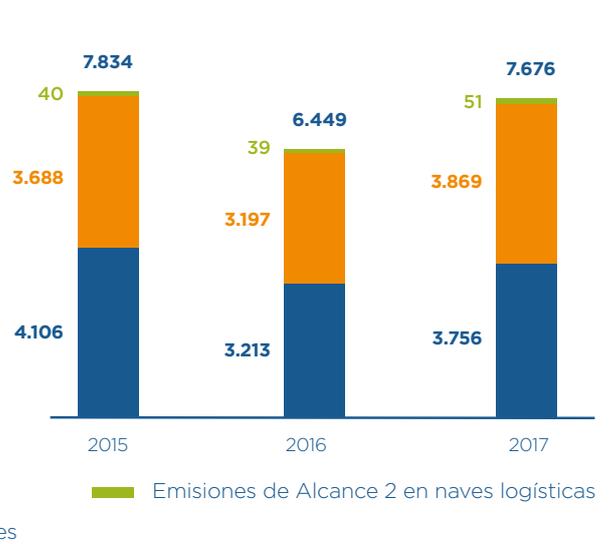
Emisiones de GEI *like-for-like* de Alcance 1 por línea de negocio (t CO<sub>2</sub>eq)



Emisiones de GEI absolutas de Alcance 2 por línea de negocio (t CO<sub>2</sub>eq)



Emisiones de GEI *like-for-like* de Alcance 2 por línea de negocio (t CO<sub>2</sub>eq)



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 CO<sub>2</sub>eq, lo que da lugar a una intensidad de 0,025 t CO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>.

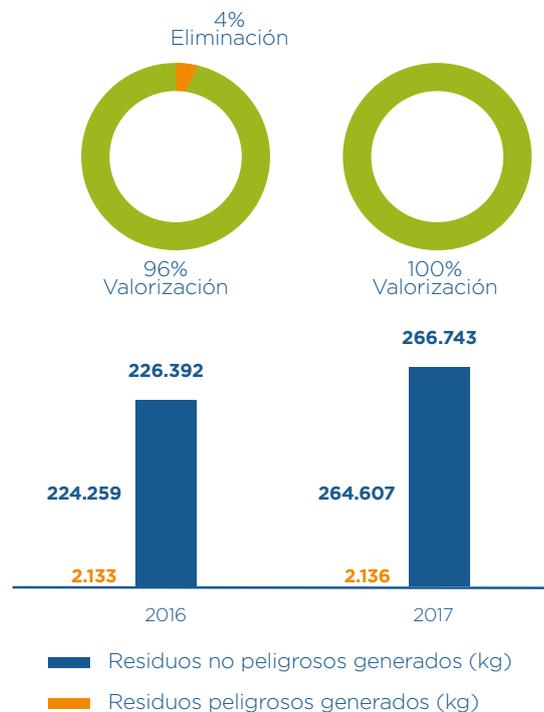
### Gestión de residuos

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<sup>(1)</sup>

### 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.

---

<sup>(1)</sup> 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
<b>TOTAL</b>	<b>162</b>		<b>198</b>		<b>119</b>	
<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
<b>TOTAL</b>	<b>162</b>		<b>198</b>		<b>119</b>	

### Perfil actual del empleado de MERLIN Properties<sup>(1)</sup>



- 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<sup>(2)</sup>



- 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<sup>(2)</sup>

<sup>(1)</sup> A 31 de diciembre de 2017

<sup>(2)</sup> 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.

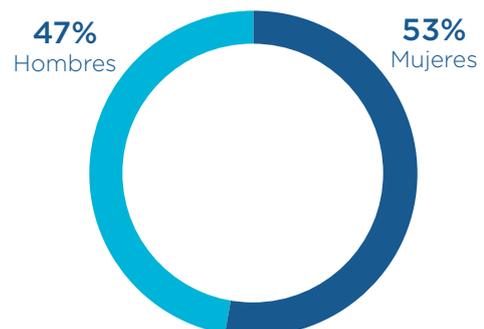
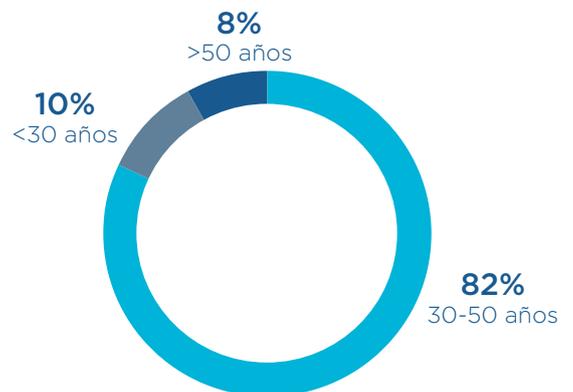
Asimismo, para impulsar la atracción de nuevo talento, la Compañía establece convenios de colaboración con entidades educativas

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)

<b>Resultado Neto Consolidado según NIIF</b>	<b>1.100.419</b>
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)
<b>EPRA resultado neto pre ajustes específicos</b>	<b>240.290</b>
<b>EPRA resultado neto por acción pre ajustes específicos</b>	<b>0,51</b>
<b>EPRA resultado neto por acción pre ajustes específicos (ponderado)</b>	<b>0,51</b>
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
<b>EPRA resultado neto post ajustes específicos</b>	<b>289.085</b>
<b>EPRA resultado neto post ajustes específicos por acción (ponderado)</b>	<b>0,62</b>
<b>EPRA resultado neto post ajustes específicos por acción</b>	<b>0,62</b>

### EPRA NAV

(€ miles)

<b>Patrimonio Neto</b>	<b>5.717.658</b>
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
<b>EPRA NAV</b>	<b>6.224.741</b>
<b>Acciones</b>	<b>469.770.750</b>
<b>NAV por acción</b>	<b>13,25</b>

## 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
<b>Renta bruta anualizada</b>	<b>214.967</b>	<b>91.798</b>	<b>42.984</b>
Excluir:			
Gastos no repercutibles a arrendatarios	(17.204)	(13.464)	(1.381)
<b>Renta "topped-up" anualizada</b>	<b>197.762</b>	<b>78.333</b>	<b>41.603</b>
Excluir:			
Bonificaciones, incentivos e impagados	(8.271)	(2.179)	(1.999)
<b>Renta neta anualizada</b>	<b>189.492</b>	<b>76.154</b>	<b>39.604</b>
<b>EPRA "topped-up" yield</b>	<b>3,79%</b>	<b>4,56%</b>	<b>6,42%</b>
<b>EPRA net initial yield</b>	<b>3,63%</b>	<b>4,43%</b>	<b>6,12%</b>



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
<b>103.929</b>	<b>12.891</b>	-	<b>466.569</b>
(1.807)	(968)	-	(34.824)
<b>102.039</b>	<b>11.923</b>	-	<b>431.744</b>
(71,2)	(200)	-	(13.032)
<b>101.746</b>	<b>11.715</b>	-	<b>418.712</b>
<b>4,35%</b>	<b>3,91%</b>		<b>4,22%</b>
<b>4,33%</b>	<b>3,84%</b>		<b>4,09%</b>

#### 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
<b>Excluir (si es parte de lo anterior)</b>	
Depreciación de inversiones inmobiliarias	-
Coste de alquiler por concesiones	-
Costes de servicio incluidos en las rentas pero no recuperados por separado	-
Gastos de unidad de gestión de activos para terceros	-
<b>Costes EPRA (incluyendo costes directos por desocupación)</b>	<b>(96.667)</b>
Rentas brutas	469.405
Resta: comisiones de servicios (si están incluidos en rentas)	-
Suma: ingresos atribuibles de Joint Ventures	-
<b>Ingresos por rentas</b>	<b>469.405</b>
<b>EPRA Ratio de costes</b>	<b>20,6%</b>
<b>EPRA Ratio de costes (excluyendo gastos generales no recurrentes)</b>	<b>19,5%</b>

## MEDIDAS ALTERNATIVAS DE RENDIMIENTO

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

### Glosario

#### EBITDA

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

#### EBITDA recurrente

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

#### 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 NNAV (€ 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 m<sup>2</sup>/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 <sup>2</sup> 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
<b>Total Madrid Prime + CBD</b>		<b>254.308</b>	
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
<b>Total Madrid NBA A2</b>		<b>227.778</b>	

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

Activo	Localización	Superficie m <sup>2</sup> SR	#
Torre Chamartin*	Madrid	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
<b>Total Madrid NBA A1</b>		<b>361.661</b>	
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 <sup>2</sup> 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
<b>Total Madrid Periphery</b>		<b>187.689</b>	
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
<b>Total Barcelona Prime + CBD</b>		<b>56.504</b>	
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
<b>Total NBA WTC</b>		<b>63.982</b>	
Diagonal 211 (Torre Glòries)*	Cataluña	37.614	12
Diagonal 199	Cataluña	5.934	13
Llull 283 (Poble Nou 22@)	Cataluña	31.337	14
<b>Total NBA 22@</b>		<b>74.884</b>	
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
<b>Total Periferia</b>		<b>56.778</b>	
Monumental	Lisboa	16.892	1
Marques de Pombal 3	Lisboa	12.460	2
<b>Total Lisboa Prime + CBD</b>		<b>29.352</b>	

\*Proyecto en desarrollo

Activo	Localización	Superficie m <sup>2</sup> SR	#
Lisboa Expo	Lisboa	6.740	3
Torre Lisboa	Lisboa	13.715	4
Central Office	Lisboa	10.310	5
<b>Total Lisboa NBA</b>		<b>30.765</b>	
Lerida - Mangraners	Cataluña	3.228	
Zaragoza - Aznar Molina	Zaragoza	4.488	
Sevilla - Borbolla	Andalucía	13.037	
Granada - Escudo del Carmen	Andalucía	2.041	
<b>TOTAL OFICINAS</b>		<b>1.363.267</b>	
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
<b>TOTAL CENTROS COMERCIALES</b>		<b>555.313</b>	
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 <sup>2</sup> 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
<b>TOTAL LOGÍSTICA</b>		<b>2.054.448</b>	
Tree		365.916	
Caprabo	Cataluña	64.252	
Plaza de los Cubos	Madrid	13.479	
Callao 5	Madrid	11.629	
Torre Madrid locales	Madrid	4.393	
Locales Plaza Castilla	Madrid	311	
<b>TOTAL HIGH STREET RETAIL</b>		<b>459.980</b>	

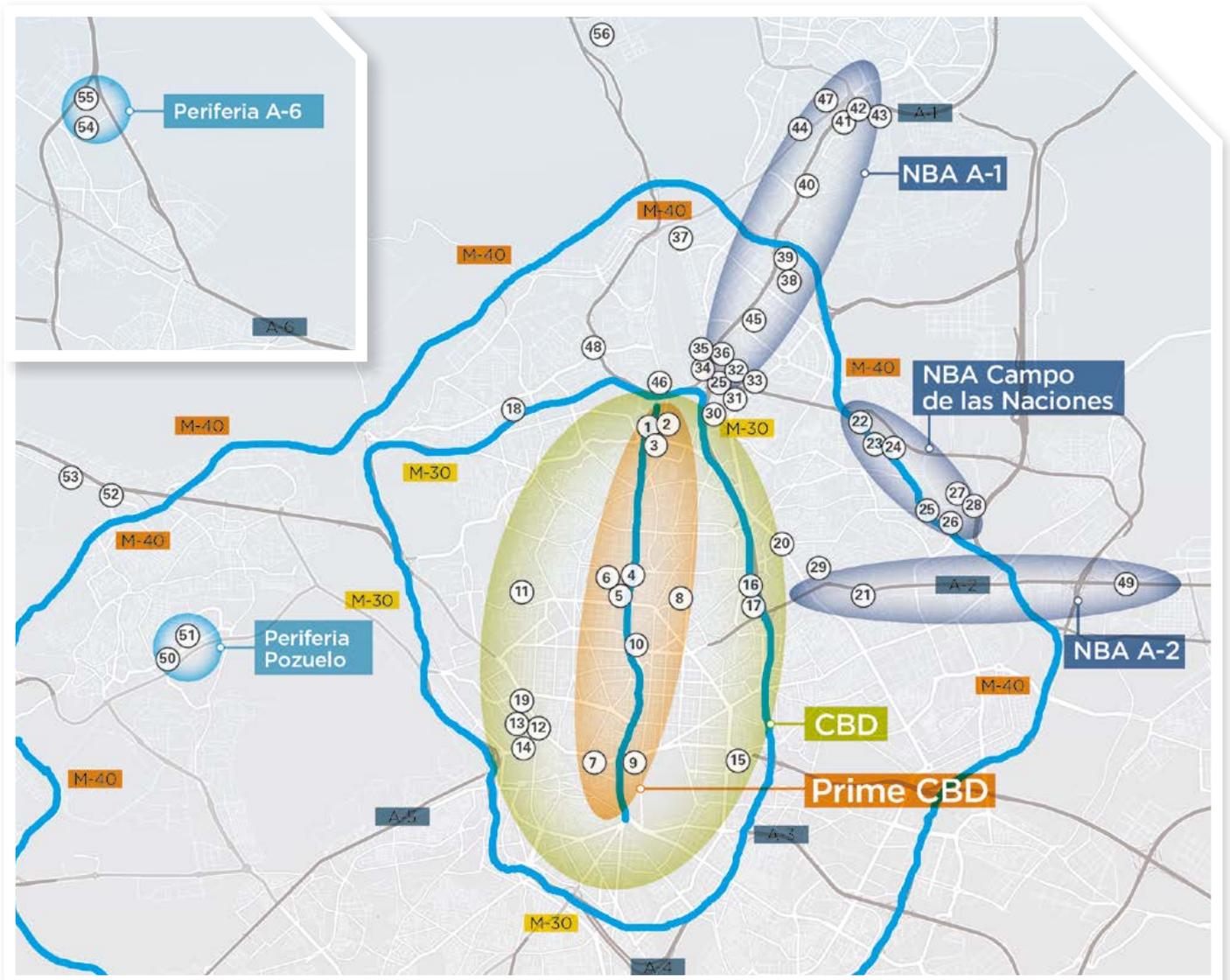
Activo	Localización	Superficie m <sup>2</sup> SR	#
Eurostars Torre Castellana 259	Madrid	31.800	
General Ampudia 12*	Madrid	-	
Yunque	Madrid	1.780	
San Francisco de Sales	Madrid	171	
Amper	Madrid	22.510	
Torre Madrid residencial	Madrid	120	
Novotel Diagonal 199	Cataluña	15.332	
Jovellanos 91	Cataluña	4.519	
Rambla Salvador Sama 45-47-49	Cataluña	1.140	
Sant Boi de Lluçanes	Cataluña	8.422	
CIM Valles	Cataluña	25.724	
Hotel Marineda	Galicia	5.898	
Parking Palau*	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	
<b>TOTAL OTROS</b>		<b>481.476</b>	

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



# MAPA DE UBICACIÓN DE ACTIVOS

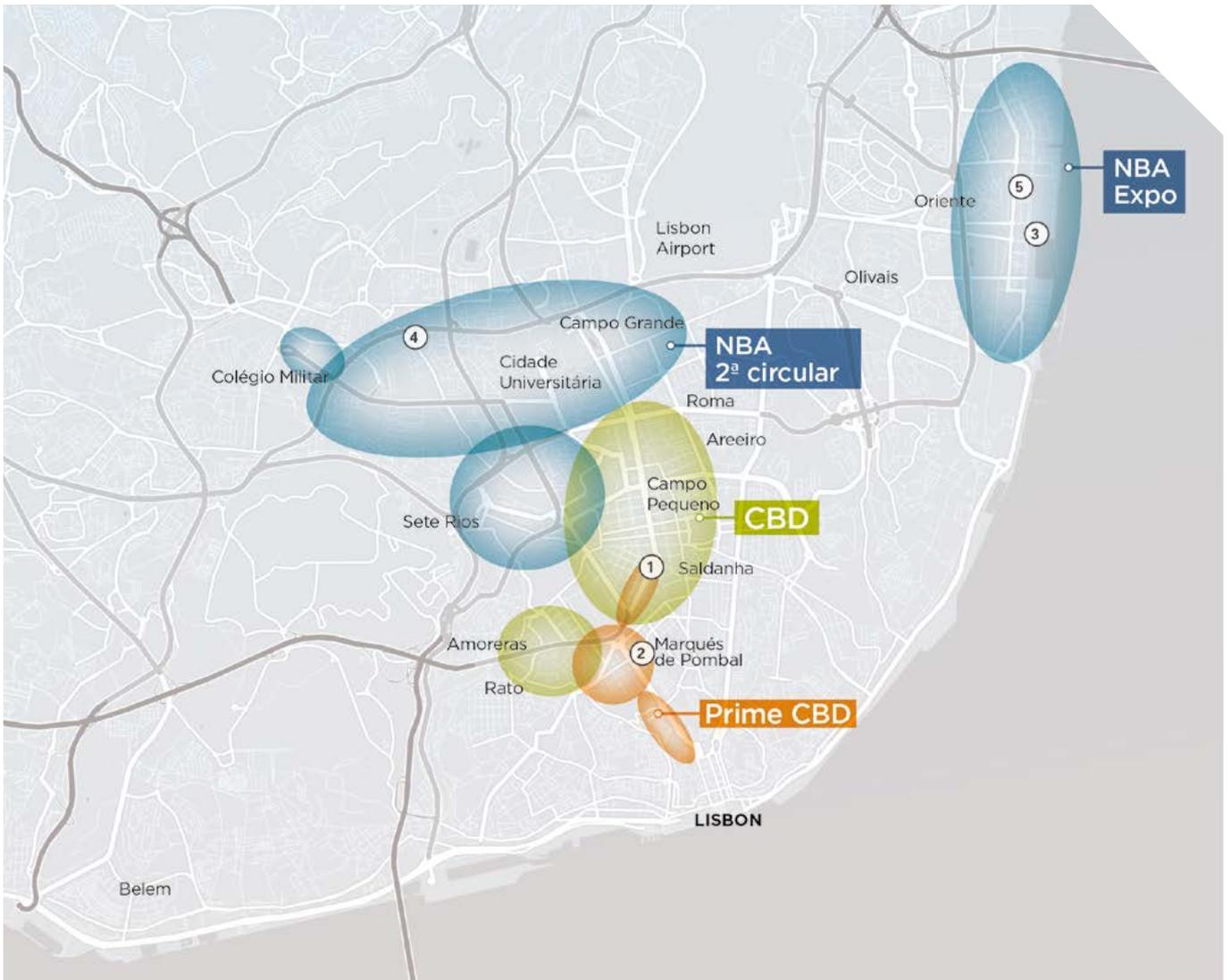
Oficinas Madrid



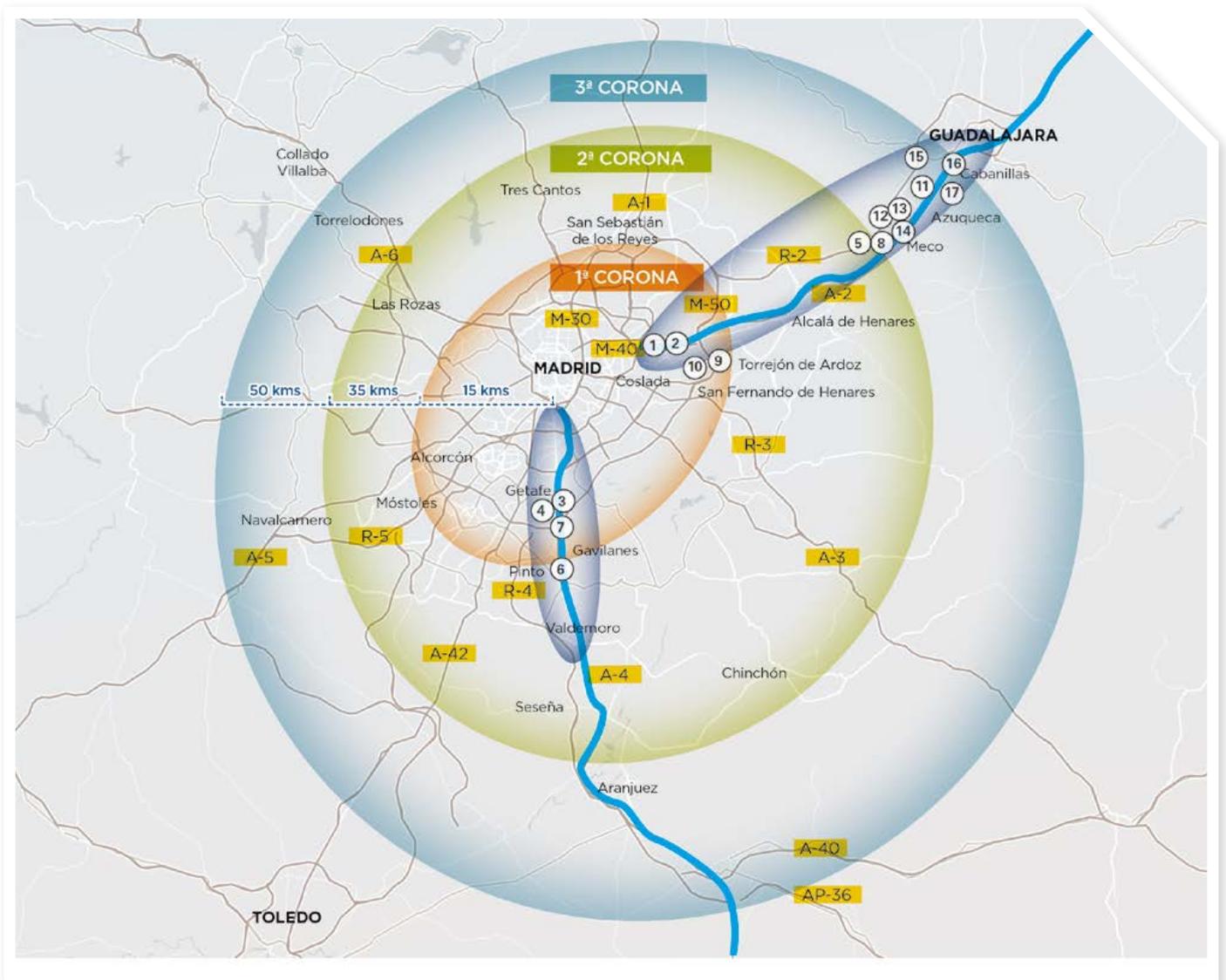
## Oficinas Barcelona



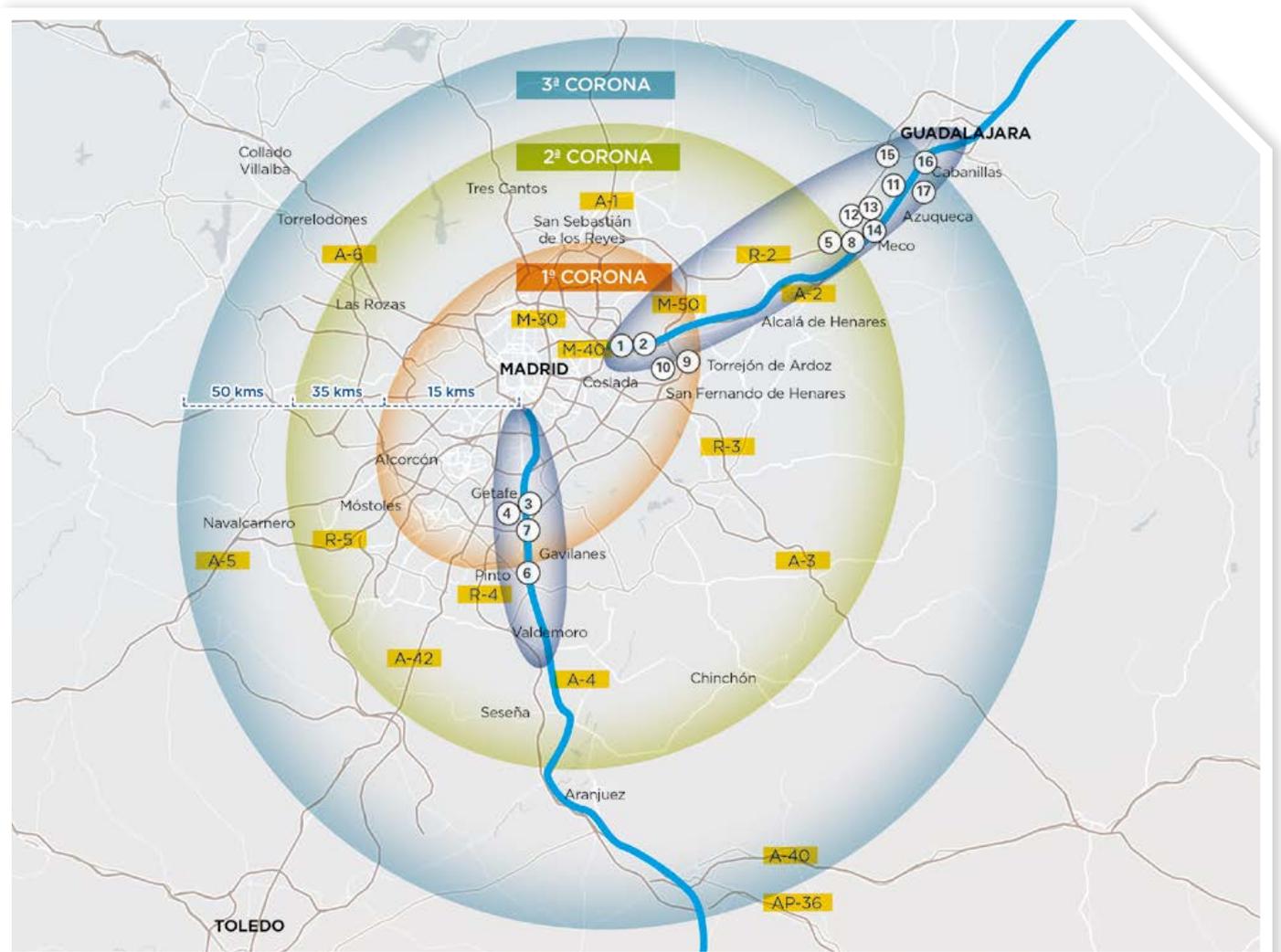
## Oficinas Lisboa



## Logística Madrid



## Logística Barcelona



## Centros comerciales





**MERLIN**

PROPERTIES

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