

# INFORME DE GESTIÓN INDIVIDUAL

CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017



2017



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

**IBEX**<sub>35</sub>

STOXX® Europe 600

**G**lobal property research  
Solutions for customized property indices

**EPRA**

REIT  
NAV  
NET

**MSCI** 

<b>01.</b> Estructura organizativa y funcionamiento	04
<b>02.</b> Aspectos clave	08
<b>03.</b> Estados financieros	10
<b>04.</b> Hechos posteriores	18
<b>05.</b> Evolución bursátil	20
<b>06.</b> Política de dividendos	24
<b>07.</b> Riesgos e incertidumbres	26
<b>08.</b> Acciones propias	28
<b>09.</b> Evolución previsible / I+D+I / Otros	30



# 01

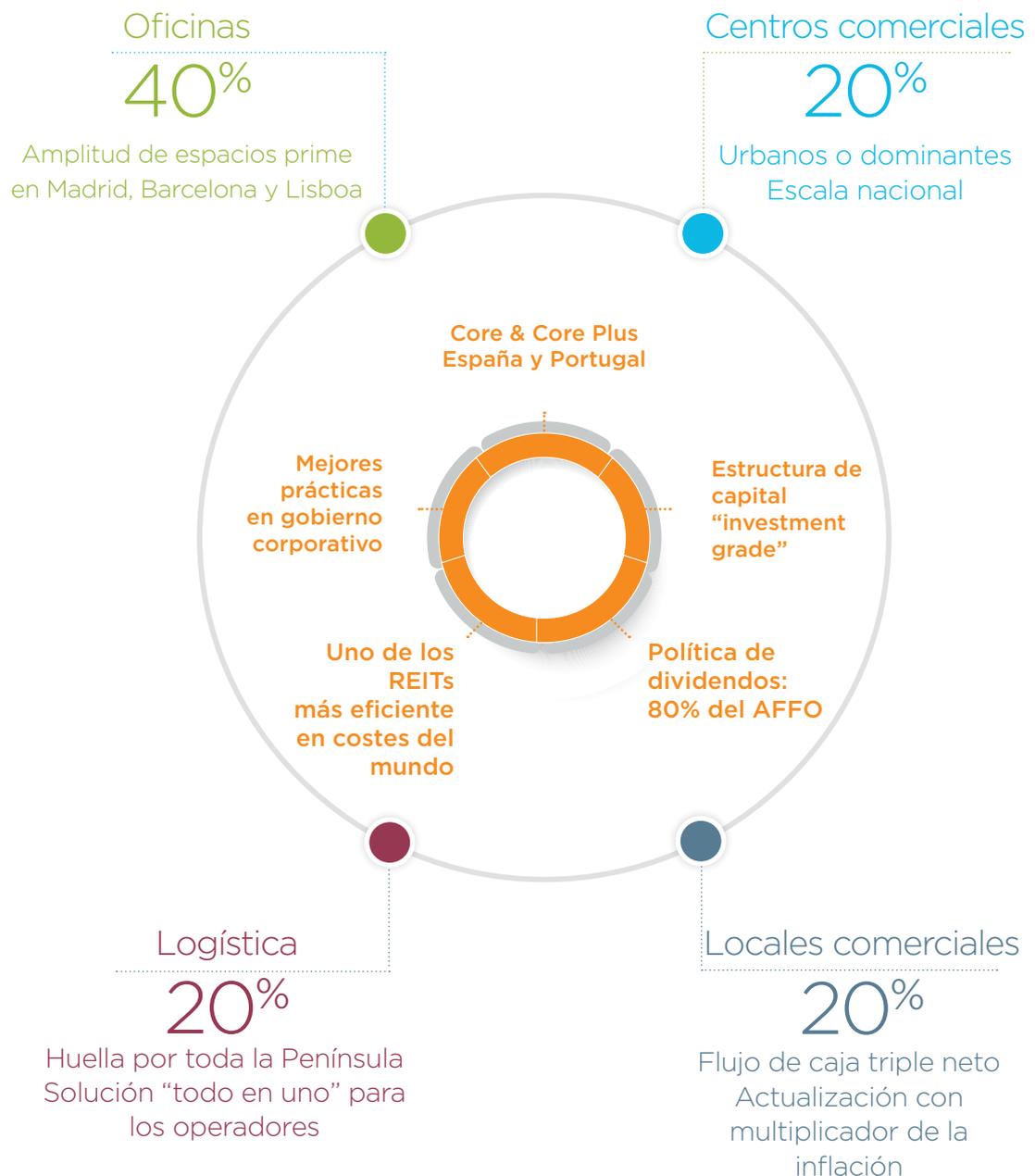
ESTRUCTURA ORGANIZATIVA  
Y FUNCIONAMIENTO

## 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").



## 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

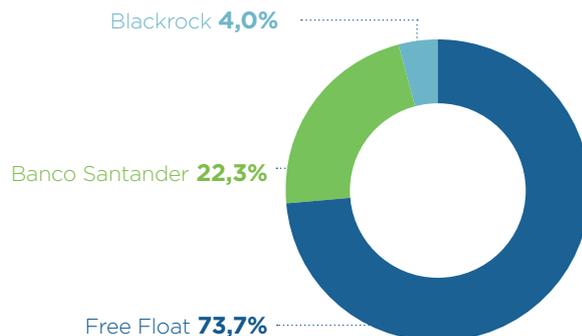
**Mónica Martín de Vidales**  
Secretaria

**Ildelfonso 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	3.928.179
Deuda Neta	3.918.488

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





A modern office interior featuring a lounge area with a white sofa, a round coffee table, and two orange poufs. A reception desk is visible in the background. The ceiling has large circular pendant lights and recessed lighting. The floor is made of light wood. A large white number '02' is overlaid on the image.

# 02

ASPECTOS CLAVE

## ASPECTOS CLAVE

### 1. Estructura de capital

Durante el ejercicio 2017 han tenido lugar los siguientes eventos con impacto en la estructura de capital de MERLIN Properties.

#### Fusión de Centros Comerciales Metropolitanos y Explotaciones Urbanas Españolas

Con fecha 27 de junio de 2017, el órgano de administración de MERLIN aprobó el proyecto común de fusión por absorción para la integración de Centros Comerciales Metropolitanos y Explotaciones Urbanas Españolas dentro de la Sociedad dominante, mediante la transmisión en bloque del patrimonio de la primera en beneficio de la segunda. Con fecha 14 de octubre de 2017 se inscribió la escritura de fusión en el Registro Mercantil de Madrid.

A la fecha de aprobación de la fusión por la Junta General de Accionistas de la sociedad absorbida, la Sociedad era titular del 100% del capital social de ambas compañías.

### 2. Actividad inversora y desinversiones

En el ejercicio 2017 la principal adquisición de la Sociedad ha sido Torre Glòries, un edificio icónico ubicado en Barcelona, con un precio de adquisición de € 142 millones y una superficie bruta alquilable de 37.614 metros cuadrados. La Compañía MERLIN invertirá un mínimo de € 15 millones en las obras de renovación y conversión del edificio en multi-inquilino

El año 2017 ha sido un año intenso respecto a la extracción de valor de la cartera de activos a través de procesos de reforma. La Compañía también adquirió terceras unidades de retail de su cartera de centros comerciales que eran propiedad de terceros. En términos agregados, estas inversiones ascienden a € 42,1 millones.

Las desinversiones durante el año incluyen varias oficinas y locales comerciales por un importe total sin impacto sustancial en la cuenta de resultados.

### 3. Resultados

En 2017, la Sociedad ha registrado ingresos totales de € 382.749 miles, un EBITDA recurrente de € 321.504 miles, un FFO recurrente de € 233.562 miles y un resultado neto del ejercicio de € 114.535 miles.

	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
<b>Total ingresos</b>	<b>382.749</b>	<b>235.245</b>	<b>69.562</b>
Gastos de personal y generales	(105.083)	(80.492)	(35.341)
<b>EBITDA</b>	<b>277.666</b>	<b>154.753</b>	<b>34.221</b>
Gastos financieros netos	(87.942)	(60.149)	(4.794)
<b>FFO</b>	<b>189.724</b>	<b>94.604</b>	<b>29.427</b>
Amortización del inmovilizado	(64.611)	(55.861)	(44)
Exceso de provisiones	(1.060)	-	476
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	(39.350)	(13.078)	-
Diferencia negativa en combinaciones de negocios	-	73.116	-
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	5.714	(6.244)	-
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	(12.366)	25.533	-
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>78.051</b>	<b>118.070</b>	<b>29.859</b>
Impuestos	36.484	896	-
<b>Resultado neto del ejercicio</b>	<b>114.535</b>	<b>118.966</b>	<b>29.859</b>

A nighttime photograph of a cityscape, featuring the Torre Agbar in Barcelona, Spain, which is brightly lit with warm yellow and orange lights. The tower has a distinctive conical shape with a grid-like facade. The surrounding city is dark, with some buildings and streetlights visible. A large, semi-transparent white circle is overlaid on the left side of the image, containing the number '03'.

# 03

ESTADOS FINANCIEROS

## ESTADOS FINANCIEROS

(€ miles)	2017	2016
<b>Ingresos totales</b>	<b>379.808</b>	<b>230.933</b>
Trabajos desarrollados por la Compañía en sus activos	-	498
Otros ingresos de explotación	2.941	3.814
Gastos de personal	(70.339)	(42.021)
Otros gastos de explotación	(34.744)	(38.471)
Amortización del inmovilizado	(64.611)	(55.861)
Exceso de provisiones	(1.060)	-
Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado	(39.350)	(13.078)
Diferencia negativa en combinación de negocios	-	73.116
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>172.645</b>	<b>158.930</b>
Ingresos financieros	594	1.091
Gastos financieros	(88.536)	(61.240)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	5.714	(6.244)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	(12.366)	25.533
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(94.594)</b>	<b>(40.860)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>78.051</b>	<b>118.070</b>
Impuesto sobre beneficios	36.484	896
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>114.535</b>	<b>118.966</b>

## BALANCE DE SITUACIÓN

(€ miles)

<b>ACTIVO</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>7.997.299</b>	<b>7.512.243</b>
Inmovilizado intangible	271.824	296.297
Inmovilizado material	3.837	3.515
Inversiones inmobiliarias	4.718.796	4.588.193
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	2.858.235	2.426.684
Inversiones financieras a largo plazo	36.543	86.539
Activos por impuesto diferido	108.064	111.015
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>860.719</b>	<b>1.132.469</b>
Existencias	1.468	1.029
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	62.708	445.542
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	490.786	511.139
Inversiones financieras a corto plazo	5.217	6.181
Periodificaciones	4.933	104
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	295.607	168.474
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>8.858.018</b>	<b>8.644.712</b>

<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>3.928.179</b>	<b>4.025.426</b>
Capital suscrito	469.771	469.771
Prima de emisión	3.970.842	4.017.485
Reservas	(504.727)	(514.154)
Acciones y participaciones en patrimonio propias	(24.881)	(105)
Otras aportaciones de socios	540	540
Resultado del ejercicio	114.535	118.966
Dividendo a cuenta	(93.457)	(59.759)
Operaciones de cobertura	(4.444)	(7.318)
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>4.636.976</b>	<b>4.406.034</b>
Deudas a largo plazo	4.105.153	3.905.607
Provisiones a largo plazo	69.715	28.382
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	29.853	12.183
Pasivos por impuesto diferido	432.255	459.862
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>292.863</b>	<b>213.252</b>
Provisiones a corto plazo	867	867
Deudas a corto plazo	163.319	42.064
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	40.497	35.314
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	80.891	132.329
Periodificaciones a corto plazo	7.289	2.678
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>8.858.018</b>	<b>8.644.712</b>

## ENDEUDAMIENTO

MERLIN Properties ha mantenido durante el ejercicio 2017 sendas calificaciones crediticias “investment grade” por parte de Standard & Poors y Moody’s. En concreto, S&P otorga un rating BBB (estable) y

Moody’s Baa2 (estable). MERLIN ha realizado 2 emisiones por un importe agregado de € 900.000 miles durante el ejercicio, 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 septiembre 2029
Spread sobre Euribor	ms + 125 pbs	ms + 150,8 pbs
Covenants		
LTV	≤ 60%	≤ 60%
ICR	≥ 2,5x	≥ 2,5x
Unencumbered ratio	≥ 125%	≥ 125%



Al 31 de diciembre de 2017 el detalle de pasivos corrientes y no corrientes es el siguiente:

<b>(€ miles)</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>No corriente:</b>		
<i>Valorados a coste amortizado</i>		
Préstamo sindicado	840.000	1.220.000
Gastos de formalización del préstamo sindicado	(5.444)	(12.082)
<b>Total préstamo sindicado</b>	<b>834.556</b>	<b>1.207.918</b>
Línea de crédito revolving	-	180.000
Leasing, créditos y préstamos	-	124.911
Gastos de formalización	-	(263)
<b>Total otros préstamos</b>	<b>-</b>	<b>304.648</b>
Obligaciones y bonos	3.250.000	2.350.000
Gastos de emisión de las obligaciones	(28.683)	(22.655)
<b>Total obligaciones y bonos</b>	<b>3.221.317</b>	<b>2.327.345</b>
<b>Total coste amortizado</b>	<b>4.055.873</b>	<b>3.839.911</b>
<i>Valorados a valor razonable</i>		
Instrumentos financieros derivados	1.814	17.391
<b>Total a valor razonable</b>	<b>1.814</b>	<b>3.857.301</b>
<b>Total no corriente</b>	<b>4.057.687</b>	<b>3.857.301</b>
<b>Corriente:</b>		
<i>Valorados a coste amortizado</i>		
Préstamo sindicado	1.002	1.474
Obligaciones y bonos	34.007	25.629
Leasing, créditos y préstamos	123.555	10.849
Línea de crédito revolving	112	225
<b>Total coste amortizado</b>	<b>158.676</b>	<b>38.177</b>
<i>Valorados a valor razonable</i>		
Instrumentos financieros derivados	1.581	1.186
<b>Total a valor razonable</b>	<b>1.581</b>	<b>1.186</b>
<b>Total corriente</b>	<b>160.257</b>	<b>39.363</b>

Para los pasivos financieros valorados a coste amortizado, no existe diferencia significativa entre su valor contable y su valor razonable.

El cuadro de vencimiento de la deuda es el siguiente:

(€ miles)	Deudas con entidades de crédito				
	Límite	Gastos formalización de deudas	31/12/2017		Intereses a corto plazo
Largo plazo			Corto plazo		
Préstamo sindicado	1.220.000	(5.444)	840.000	-	1.002
Leasing	149.125	-	-	123.555	-
Líneas de crédito revolving	420.000	-	-	-	112
<b>Total</b>	<b>1.789.125</b>	<b>(5.444)</b>	<b>840.000</b>	<b>123.555</b>	<b>1.114</b>

## RETORNOS AL ACCIONISTA

El retorno generado al accionista está definido como la suma de (a) la variación en el EPRA NAV por acción de la Compañía durante el ejercicio y (b) dividendos por acción 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 al Accionista"). De acuerdo con estas definiciones, el Retorno del Accionista en 2017 ha sido de € 2,42 por acción (o € 1.137.918 miles de valor creado en términos absolutos) y la Tasa de Retorno del Accionista ha sido de del 21,6%.

	Por acción (€)	€ miles
EPRA NAV 31/12/2016	11,23	5.274.730
Crecimiento NAV in 2017	2,02	949.639
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%	





# 04

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 de forma anticipada € 122,6m de leasings inmobiliarios.



# 05

EVOLUCIÓN BURSÁTIL

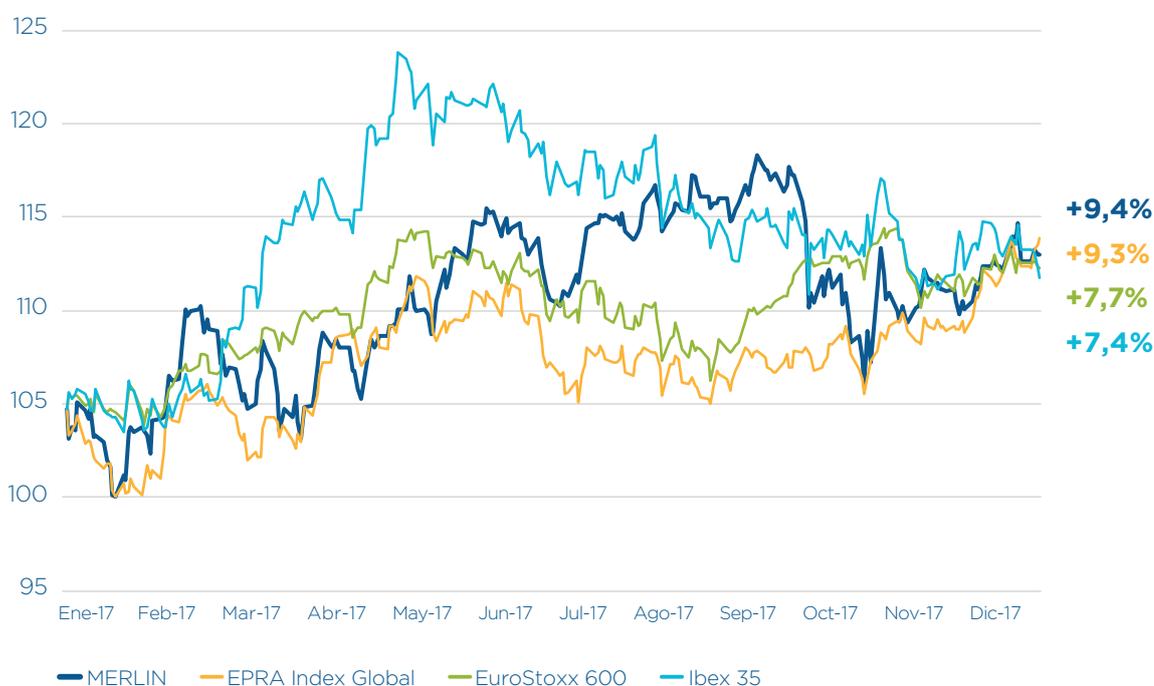
## EVOLUCIÓN BURSÁTIL

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

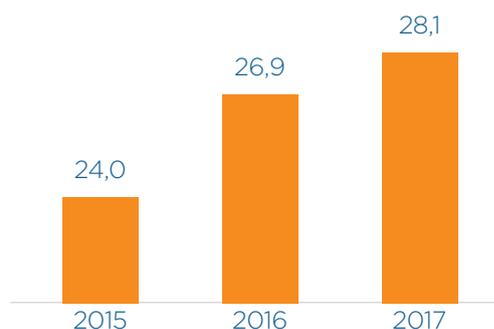
Ajustado a 100



Fuente: Bloomberg, a 31 de diciembre de 2017

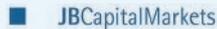
### Volumen diario negociado (€ m)

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 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
<b>J.P.Morgan</b>	31-01-18	Comprar	13,51
<b>fidentiis</b>	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
<b>Deutsche Bank</b>	07-09-17	Comprar	14,00
<b>BBVA</b>	06-09-17	Comprar	13,00
<b>Morgan Stanley</b>	29-08-17	Comprar	14,50
<b>ALANTRA</b>	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
<b>bankinter.</b>	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>





# 06

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, si no, 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 2017, las distribuciones que se han realizado a los accionistas de MERLIN se muestran 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. 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 en el ejercicio con respecto a 0,40 euros en el ejercicio 2016.

Tipo	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. A large white circle is overlaid on the left side of the image, containing the number '07'. The building is set against a clear blue sky. The foreground shows a paved area with some greenery.

# 07

**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).
- **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.

An aerial photograph of an industrial complex, likely a refinery or chemical plant, featuring numerous large storage tanks, processing units, and several large industrial buildings. In the foreground, there is a modern multi-story office building with a glass facade and a large parking lot filled with cars. A tall, thin sign with the company logo is visible near the office building. The background shows a body of water and a clear sky. A large, semi-transparent circular graphic is overlaid on the image, containing the number '08' in a white, bold, sans-serif font.

# 08

ACCIONES PROPIAS

## ACCIONES PROPIAS

A fecha de 31 de diciembre de 2016, la Compañía poseía 10.230 acciones propias. Durante 2017, la Compañía, para cubrir las acciones que serán distribuidas en el futuro a los beneficiarios del plan de incentivos a largo plazo de 2016, el 18 de mayo de 2017 compró un total de 3,3 millones de acciones, procedentes de 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 cambios de acciones propias durante el año es el siguiente:

	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



# 09

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.





**MERLIN**  
PROPERTIES

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