

# **Merlin Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes**

Estados Financieros Intermedios Resumidos  
Consolidados correspondientes al periodo  
de seis meses terminado el 30 de junio de 2016  
elaborados conforme a las Normas Internacionales  
de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la  
Unión Europea

**MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A.  
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA RESUMIDO CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2016**  
(Miles de euros)

ACTIVO	Notas	30/06/2016	31/12/2015	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	30/06/2016	31/12/2015
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>				<b>PATRIMONIO NETO:</b>			
Fondo de comercio	Nota 5	78,258	193,039	Capital suscrito	Nota 9	323,030	323,030
Proyectos concesionales		70,469	71,500	Prima de emisión		2,582,858	2,616,003
Otros activos intangibles		930	398	Reservas		(11,085)	(32,364)
Inmovilizaciones materiales		584	1,056	Otras aportaciones de socios		540	540
Inversiones inmobiliarias	Nota 6	5,819,426	5,397,091	Ajustes por cambios de valor		(62,396)	(6,106)
Inversiones contabilizadas por el método de la participación		98,547	101,126	Diferencias de conversión		473	193
Inversiones financieras no corrientes-	Nota 8	221,420	238,040	Dividendo a cuenta		-	(25,035)
Derivados		177,729	194,767	Resultado del ejercicio atribuible a la Sociedad Dominante		211,143	49,078
Otros activos financieros		43,691	43,273	Patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante		3,044,563	2,925,339
Activos por impuesto diferido		17,919	23,140	Intereses minoritarios		1,136	1,092
<b>Total activo no corriente</b>		<b>6,307,553</b>	<b>6,025,390</b>	<b>Total Patrimonio Neto</b>		<b>3,045,699</b>	<b>2,926,431</b>
				<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>			
				Obligaciones y otros valores negociables	Nota 10	847,103	-
				Deudas a largo plazo con entidades de crédito	Nota 10	2,339,351	1,455,477
				Otros pasivos financieros	Nota 11	66,973	65,465
				Pasivos por impuesto diferido	Nota 11	232,977	223,088
				Provisiones	Nota 11	15,792	16,573
				<b>Total pasivo no corriente</b>		<b>3,502,196</b>	<b>1,760,603</b>
				<b>PASIVO CORRIENTE:</b>			
				Pasivos vinculados a activos no corrientes mantenidos para la venta	Nota 7	154,707	161,425
				Provisiones	Nota 11	118	274
				Obligaciones y otros valores negociables	Nota 10	3,472	-
				Deudas a corto plazo con entidades de crédito	Nota 10	33,051	1,710,025
				Otros pasivos financieros corrientes	Nota 11	1,653	2,369
				Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	Nota 12	29,129	353,189
				Pasivos por impuestos sobre ganancias corrientes	Nota 12	3,150	898
				Otros pasivos corrientes	Nota 11	4,052	1,224
				<b>Total pasivo corriente</b>		<b>229,332</b>	<b>2,229,404</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>				<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>6,777,227</b>	<b>6,916,438</b>
Activos no corrientes mantenidos para la venta	Nota 7	298,949	298,534				
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	Nota 8	19,964	24,384				
Otros activos financieros corrientes	Nota 8	2,828	4,363				
Otros activos corrientes		4,931	3,027				
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		143,002	560,740				
<b>Total activo corriente</b>		<b>469,674</b>	<b>891,048</b>				
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>6,777,227</b>	<b>6,916,438</b>				

Las Notas 1 a 16 descritas en las notas explicativas adjuntas y el Anexo I, forman parte integrante del estado de situación financiera resumido consolidado al 30 de junio de 2016.

**MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A.  
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**CUENTA DE RESULTADOS RESUMIDA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL  
PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2016**

(Miles de euros)

	Notas	30/06/2016	30/06/2015
<b>OPERACIONES CONTINUADAS:</b>			
Importe neto de la cifra de negocios	Notas 13 y 4	154,687	65,097
Otros ingresos de explotación		300	1,939
Gastos de personal	Nota 13	(7,042)	(5,063)
Otros gastos de explotación	Nota 13	(19,770)	(4,678)
Resultado por enajenación de inmovilizado		64	12
Dotación a la amortización		(2,043)	(51)
Exceso de provisiones		54	476
<b>RESULTADO DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>		<b>126,250</b>	<b>57,732</b>
Diferencia negativa en combinación de negocios	Nota 3	(4,343)	(42)
Deterioro del fondo de comercio :		(114,278)	-
Absorción de la revalorización en inversiones inmobiliarias	Nota 5	(114,278)	-
Variación del valor razonable:		249,091	82,118
Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias	Nota 6	275,384	94,954
Variación de valor razonable en instrumentos financieros- Derivado Implícito	Nota 10.3	(17,038)	(12,483)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros- Otros		(9,255)	(353)
Ingresos financieros		639	845
Gastos financieros		(38,415)	(14,979)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		(355)	-
Participación en resultados por puesta en equivalencia		2,810	-
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>221,399</b>	<b>125,674</b>
Impuesto sobre Sociedades		(10,212)	(6,092)
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>211,187</b>	<b>119,582</b>
Atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante		211,143	119,582
Atribuible a intereses minoritarios		44	-
<b>RESULTADO BÁSICO POR ACCIÓN (en euros):</b>		<b>0.65</b>	<b>0.81</b>
<b>RESULTADO POR ACCIÓN DILUIDAS (en euros):</b>		<b>0.65</b>	<b>0.81</b>

Las Notas 1 a 16 descritas en las notas explicativas adjuntas y el Anexo I, forman parte integrante de la cuenta de resultados resumida consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016.

**MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A.  
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL RESUMIDO CONSOLIDADO DEL PERIODO DE SEIS  
TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2016**

(Miles de euros)

	Notas	30/06/2016	30/06/2015
<b>RESULTADO DE LA CUENTA DE RESULTADOS (I)</b>		<b>211,187</b>	<b>119,582</b>
<b>OTRO RESULTADO GLOBAL:</b>			
Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto-			
Por cobertura de flujos de efectivo		(67,516)	17,469
Diferencias de conversión		280	-
<b>OTRO RESULTADO GLOBAL IMPUTADO DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)</b>		<b>(67,236)</b>	<b>17,469</b>
Transferencias a la cuenta de resultados		11,226	(58)
<b>TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE RESULTADOS (III)</b>		<b>11,226</b>	<b>(58)</b>
<b>RESULTADO GLOBAL TOTAL (I+II+III)</b>		<b>155,177</b>	<b>136,993</b>
Atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante		155,133	136,993
Atribuible a intereses minoritarios		44	-

Las Notas 1 a 16 descritas en las notas explicativas adjuntas y el Anexo I, forman parte integrante de la cuenta del estado del resultado global resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016.

**MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A.  
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO RESUMIDO CONSOLIDADO DEL PERIODO DE SEIS  
MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2016**

(Miles de euros)

	Capital social	Prima de emisión	Reservas	Aportaciones de Accionistas	Resultados del Ejercicio	Dividendo a cuenta	Ajustes por Cambios de Valor	Diferencias de Conversión	Patrimonio Atribuido a la Sociedad Dominante	Intereses minoritarios	Total patrimonio neto
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2014</b>	129,212	1,162,368	(30,475)	540	49,670	-	(2,636)	-	1,308,679	-	1,308,679
Resultado global consolidado	-	-	(58)	-	119,582	-	17,469	-	136,993	-	136,993
Distribución del resultado ejercicio 2014	-	-	49,670	-	(49,670)	-	-	-	-	-	-
<b>Operaciones con socios o propietarios-</b>											
Ampliaciones de capital	64,606	549,151	(17,506)	-	-	-	-	-	596,251	-	596,251
<b>Saldos al 30 de junio de 2015</b>	<b>193,818</b>	<b>1,711,519</b>	<b>1,631</b>	<b>540</b>	<b>119,582</b>	<b>-</b>	<b>14,833</b>	<b>-</b>	<b>2,041,923</b>	<b>-</b>	<b>2,041,923</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2015</b>	<b>323,030</b>	<b>2,616,003</b>	<b>(32,364)</b>	<b>540</b>	<b>49,078</b>	<b>(25,035)</b>	<b>(6,106)</b>	<b>193</b>	<b>2,925,339</b>	<b>1,092</b>	<b>2,926,431</b>
Resultado global consolidado	-	-	-	-	211,143	-	(56,290)	280	155,133	44	155,177
Distribución del resultado ejercicio 2015	-	-	24,043	-	(49,078)	25,035	-	-	-	-	-
Distribución de Dividendos	-	(33,145)	(1,838)	-	-	-	-	-	(34,983)	-	(34,983)
<b>Operaciones con socios o propietarios-</b>											
Otros movimientos	-	-	(926)	-	-	-	-	-	(926)	-	(926)
<b>Saldos al 30 de junio de 2016</b>	<b>323,030</b>	<b>2,582,858</b>	<b>(11,085)</b>	<b>540</b>	<b>211,143</b>	<b>-</b>	<b>(62,396)</b>	<b>473</b>	<b>3,044,563</b>	<b>1,136</b>	<b>3,045,699</b>

Las Notas 1 a 16 descritas en las notas explicativas adjuntas y el Anexo I, forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto resumido consolidado al 30 de junio de 2016

**MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A.  
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL  
PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2016**

(Miles de euros)

	Notas	30/06/2016	30/06/2015
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACION:</b>		<b>90,876</b>	<b>23,293</b>
<b>Beneficio del ejercicio antes de impuestos</b>		<b>221,399</b>	<b>125,674</b>
<b>Ajustes al resultado-</b>		<b>(93,224)</b>	<b>(68,002)</b>
Amortización del inmovilizado		2,043	51
Variación de valor razonable de inversiones inmobiliarias	6	(275,384)	(94,954)
Variación de provisiones		(54)	(111)
Resultado por enajenación del inmovilizado		(64)	-
Diferencias negativas en combinaciones de negocio	3	4,343	42
Ingresos financieros		(639)	(845)
Gastos financieros		38,415	14,979
Variación de valor razonable de instrumentos financieros	10.3	26,293	12,836
Participación en los resultados de las inversiones contabilizadas por el método de participación		(2,810)	-
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		355	-
Deterioro del fondo de comercio	5	114,278	-
<b>Cambios en el capital corriente-</b>		<b>(904)</b>	<b>(9,713)</b>
Deudores y otras cuentas a cobrar		4,420	(2,099)
Otros activos corrientes		(369)	46
Acreedores y otras cuentas a pagar		(7,220)	(10,386)
Otros activos y pasivos		2,265	2,726
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-</b>		<b>(36,395)</b>	<b>(24,666)</b>
Pagos de intereses		(37,155)	(20,154)
Cobros por intereses		760	1,336
Pagos por Impuesto sobre Beneficios		-	(5,848)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		<b>(462,272)</b>	<b>(441,191)</b>
<b>Pagos por inversiones-</b>		<b>(475,001)</b>	<b>(515,812)</b>
Salida de caja neta en la adquisición de negocios	3	(101,432)	(8,375)
Inversiones inmobiliarias	6	(55,372)	(76,442)
Inmovilizaciones materiales		(1,357)	(106)
Aportaciones empresas del grupo y asociadas	3	(316,840)	(430,889)
<b>Cobros por desinversiones-</b>		<b>12,729</b>	<b>74,621</b>
Activos financieros		1,264	74,621
Inversiones inmobiliarias	6	11,465	-
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:</b>		<b>(46,342)</b>	<b>735,084</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio-</b>		<b>(34,984)</b>	<b>596,251</b>
Emisión de instrumentos de patrimonio		-	596,251
Pago Dividendos	9.3	(1,839)	-
Devolución de prima	9.3	(33,145)	-
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero-</b>		<b>(11,358)</b>	<b>138,833</b>
Emisión de deudas con entidades de crédito	10	1,700,000	151,954
Devolución de deudas con entidades de crédito	10	(2,542,801)	(7,534)
Emisión de obligaciones	10	850,000	-
Otros pagos por operaciones de financiación		(18,557)	(5,587)
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>(417,738)</b>	<b>317,186</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		560,740	26,050
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		143,002	343,236

Las Notas 1 a 16 descritas en las notas explicativas adjuntas y el Anexo I, forman parte integrante del estado de flujos de efectivo resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016.

## **Merlin Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes**

Notas explicativas a los Estados Financieros  
Intermedios Resumidos Consolidados  
correspondientes al periodo de seis meses  
terminado el 30 de junio de 2016

### **1. Naturaleza, actividad y composición del Grupo**

Merlin Properties SOCIMI, S.A., (en adelante, la Sociedad Dominante) se constituyó el 25 de marzo de 2014 en España de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital. El 22 de mayo de 2014 se solicitó la incorporación de la Sociedad Dominante al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación a partir del 1 de enero de 2014.

Su domicilio social se encuentra en el Paseo de la Castellana 42, Madrid.

El objeto social de la Sociedad Dominante, de acuerdo a sus estatutos, es:

- la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido;
- la tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMIs) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para dichas SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;
- la tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades; y
- la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

Adicionalmente, junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad Dominante podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas de cada periodo impositivo, o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas por la Sociedad Dominante, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o de participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.

Queda excluido el ejercicio directo, y el indirecto cuando fuere procedente, de todas aquellas actividades reservadas por la legislación especial. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna actividad comprendida en el objeto social algún título profesional, autorización administrativa previa, inscripción en un registro público, o cualquier otro requisito, dicha actividad no podrá iniciarse hasta que se hayan cumplido los requisitos profesionales o administrativos exigidos.

Merlin Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes (en adelante "el Grupo"), tienen como actividad principal la adquisición y gestión (mediante arrendamiento a terceros) de oficinas, naves y locales comerciales mayoritariamente, pudiendo invertir en menor medida en otros activos en renta.

Con fecha 30 de junio de 2014, la Sociedad salió a Bolsa con la materialización de una ampliación de capital por importe de 125.000 miles de euros con una prima de emisión de 1.125.000 miles de euros. Merlin Properties SOCIMI, S.A. tiene sus acciones/títulos admitidos a cotización en el Mercado Continuo de las Bolsas de Valores españolas desde el 30 de junio de 2014.

El régimen fiscal de la Sociedad Dominante y sus sociedades dependientes se encuentra regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades

Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). El artículo 3 establece los requisitos de inversión de este tipo de Sociedades, a saber:

1. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la citada Ley.

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la SOCIMI, para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de la mencionada Ley.

2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la citada Ley.

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la SOCIMI deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

El plazo se computará:

- a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la SOCIMI antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en el párrafo siguiente.
- b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la SOCIMI, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.
- c) En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la SOCIMI al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

El incumplimiento de tal condición supondrá que la SOCIMI pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio período impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la SOCIMI estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho período impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los períodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación superior al 5% estén

exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

## **2. Bases de presentación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados y principios de consolidación**

### **2.1 Marco Normativo**

El marco normativo de información financiera que resulta de aplicación al Grupo es el establecido en:

- Código de comercio y la restante legislación mercantil,
- Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea conforme a lo dispuesto por el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y por la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social, así como en las normas y circulares aplicables de la Comisión Nacional del Mercado de Valores,
- Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de Inversión en el mercado Inmobiliaria (SOCIMI) y la restante legislación mercantil.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2015 fueron preparadas de acuerdo con el marco normativo de información financiera detallado en el párrafo anterior, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2015 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015.

Las cuentas anuales individuales y consolidadas de Merlin Properties SOCIMI, S.A. del ejercicio 2015, formuladas por sus Administradores, se aprobaron por la Junta General de Accionistas celebrada el 6 de abril de 2016.

Las cuentas anuales individuales del resto de las sociedades que componen el Grupo, del ejercicio 2015, formuladas por sus Administradores correspondientes, se aprobaron por el socio o accionista único con fecha 30 de junio de 2016 y con fecha 4 de abril de 2016 se aprobaron en la Junta de Accionistas las cuentas consolidadas del subgrupo Testa.

Los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados se presentan de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, y han sido aprobados por los Administradores de la Sociedad Dominante el 21 de septiembre de 2016, todo ello conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007.

De acuerdo con lo establecido por la NIC 34, la información financiera intermedia se prepara únicamente con la intención de actualizar el contenido de las últimas cuentas anuales consolidadas formuladas por el Grupo, poniendo énfasis en las nuevas actividades, sucesos y circunstancias ocurridos durante el período y no duplicando la información publicada previamente en las cuentas anuales consolidadas. Por lo tanto los estados financieros intermedios resumidos consolidados al 30 de junio de 2016 no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015.

Los resultados consolidados y la determinación del patrimonio consolidado son sensibles a los principios y políticas contables, criterios de valoración y estimaciones seguidos por los Administradores de la Sociedad Dominante en la elaboración de los estados financieros consolidados resumidos. En este sentido, los principales principios y políticas contables y criterios de valoración utilizados se corresponden con los aplicados en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2015, excepto por las normas e interpretaciones que entraron en vigor durante el primer semestre de 2016.



## **2.2 Bases de presentación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados**

Los estados financieros intermedios resumidos consolidados se han obtenido a partir de los registros contables de la Sociedad Dominante y de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación y han sido preparadas de acuerdo con el marco normativo de información financiera detallado en la Nota 2.1 anterior, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo al 30 de junio de 2016 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016.

Dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados del Grupo en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016 pueden diferir de los utilizados por algunas sociedades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogenizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las NIIF adoptadas por la Unión Europea.

Con el objeto de presentar de una forma homogénea las distintas partidas que componen los estados financieros intermedios resumidos consolidados, se han aplicado a todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad Dominante.

Estos estados financieros intermedios resumidos consolidados al 30 de junio de 2016 han sido sometidos a revisión de los auditores. Las cifras correspondientes al 30 de junio de 2015 y 31 de diciembre de 2015 se presentan solo a efectos comparativos.

### **2.2.1 Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera efectivas a partir del 1 de enero de 2016**

Durante el primer semestre de 2016 han entrado en vigor las siguientes normas, modificaciones de normas e interpretaciones, que, en caso de resultar de aplicación, han sido utilizadas por el Grupo en la elaboración de los estados financieros intermedios resumidos consolidados:

<b>Normas, Modificaciones e Interpretaciones</b>	<b>Descripción</b>	<b>Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:</b>
NIC 16 y NIC 38 Métodos aceptables de depreciación y amortización (publicada en mayo de 2014).	Clarifica los métodos aceptables de amortización y depreciación del inmovilizado material e intangible, que no incluyen los basados en ingresos	1 de enero de 2016
Modificación a la NIIF 11 Adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas (publicada en mayo de 2014)	Especifica la forma de contabilizar la adquisición de una participación en una operación conjunta cuya actividad constituye un negocio.	1 de enero de 2016
Modificación a la NIC 16 y NIC 41 Plantas productoras (publicada en junio de 2014)	Las plantas productoras pasarán a llevarse a coste, en lugar de a valor razonable.	1 de enero de 2016
Mejoras a la NIIF Ciclo 2012-2014 (publicada en septiembre de 2014)	Modificaciones menores a una serie de normas	1 de enero de 2016
Modificación a la NIC 27 Método de puesta en equivalencia en Estados Financieros Separados (publicada en agosto 2014)	Se permitirá la puesta en equivalencia en los estados financieros individuales de un inversor.	1 de enero de 2016
Modificaciones a la NIC 1 Iniciativa desgloses (publicada en diciembre de 2014)	Diversas aclaraciones en relación con desgloses (materialidad, agregación, orden de las notas, etc)	1 de enero de 2016

Estas normas y modificaciones no han tenido un impacto significativo.

No existe ningún principio contable o criterio de valoración que, teniendo un efecto significativo en los estados financieros intermedios resumidos consolidados, haya dejado de aplicarse.

## 2.2.2 Normas no vigentes en el ejercicio 2016

Las siguientes normas no estaban en vigor en el primer semestre de 2016, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de los estados financieros intermedios consolidados, o bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

Normas, Modificaciones e Interpretaciones	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Modificaciones NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28: Sociedades de inversión (publicada en diciembre de 2014)	Clarificaciones sobre la excepción de consolidación de las sociedades de inversión.	1 de enero de 2016 (1)
Modificación a la NIC 7 iniciativa de desgloses	Introduce requisitos de desglose adicionales en relación con la conciliación del movimiento de los pasivos financieros con los flujos de efectivo de las actividades de financiación.	1 de enero de 2017 (1)
Modificación a la NIC 12 Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas	Clarificación de los principios establecidos respecto al reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas	1 de enero de 2017 (1)
NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes (publicada en mayo de 2014).	Nueva norma de reconocimiento de ingresos. Sustituye a la NIC 11, NIC 18, CINIIF 13, CINIIF 15, CINIIF 18 y SIC-31. El nuevo modelo de NIIF 15 es mucho más restrictivo y basado en reglas, además de tener un enfoque contractual muy distinto, por lo que la aplicación de los nuevos requisitos puede dar lugar a cambios en el perfil de ingresos.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2018 (1)
NIIF 9 Instrumentos financieros	Esta nueva norma sustituirá a la NIC 39 actual. La NIIF 9 se fue emitiendo por partes y ya está completa (Clasificación y Valoración, Coberturas y Deterioro). El cambio conceptual es importante en todos los apartados. Cambia el modelo de clasificación y valoración de activos financieros cuyo eje central será el modelo de negocio. El enfoque del modelo de contabilidad de coberturas trata de alinearse más con la gestión económica del riesgo y exigir menos reglas. Y por último, el modelo de deterioro pasa de las pérdidas incurridas actuales a un modelo de pérdidas esperadas.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2018 (1)
Modificación a la NIIF 2 Clasificación y valoración de pagos basado en acciones	Son modificaciones limitadas que aclaran cuestiones concretas como los efectos de las condiciones de devengo en pagos basados en acciones a liquidar en efectivo, la clasificación de pagos basados en acciones cuando tiene cláusulas de liquidación por el neto y algunos aspectos de las modificaciones del tipo de pago basado en acciones	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2018 (1)
NIIF 16 Arrendamientos	Nueva norma de arrendamientos que sustituye a la NIC 17. Propone un modelo contable único para los arrendatarios, que incluirán en el balance todos los arrendamientos (con algunas excepciones limitadas) con un impacto similar a los actuales arrendamientos financieros.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2019 (1)
Modificación NIIF 10 y NIC 28 Venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada/negocio conjunto	Clarificación muy relevante en relación al resultado de estas operaciones, porque actualmente había una discrepancia entre estas normas. Cuando se trate de un negocio, habrá un resultado total, si el objeto de la transacción son activos, el resultado será parcial.	Diferida indefinidamente su adopción en UE y su aplicación según el IASB

(1) Pendiente de adoptar por la Unión Europea.

A la fecha actual, el Grupo está evaluando los impactos que la aplicación futura de estas normas podría tener en las cuentas anuales una vez entren en vigor. La evaluación preliminar del Grupo es que los impactos de la aplicación de estas normas no serán significativos. En relación con NIIF 16, que modifica la norma de arrendamientos, en la medida que la contabilidad del arrendador no experimenta cambios relevantes, la Sociedad Dominante no estima impactos significativos en sus cuentas anuales consolidadas

### **2.3 Moneda funcional**

El euro es la moneda en la que se presentan los estados financieros intermedios resumidos consolidados, por ser ésta la moneda funcional en el entorno en el que opera el Grupo.

### **2.4 Comparación de la información**

Conforme a lo exigido en las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea, la información contenida en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al 30 de junio de 2015 se presenta a efectos comparativos con la información relativa al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016 para la cuenta de resultados resumida consolidada, estado del resultado global resumido consolidado, estado de cambios en el patrimonio neto resumido consolidado, estado de flujos de efectivo consolidado y al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015 para el estado de situación financiera resumido consolidado.

### **2.5 Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas**

La información contenida en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante.

En los estados financieros intermedios resumidos consolidados del Grupo correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Alta Dirección del Grupo y de las entidades consolidadas - ratificadas posteriormente por sus Administradores - para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

1. El valor de mercado de los activos netos adquiridos en las combinaciones de negocio.
2. El valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo. El Grupo ha obtenido valoraciones de expertos independientes al 30 de junio de 2016.
3. El deterioro de valor del fondo de comercio.
4. El valor razonable de determinados instrumentos financieros.
5. La evaluación de las provisiones y contingencias.
6. La gestión del riesgo financiero y en especial el riesgo de liquidez.
7. La recuperación de los activos por impuesto diferido y la tasa fiscal aplicable a las diferencias temporarias.
8. Definición de las transacciones realizadas por el Grupo como una combinación de negocios acorde a la NIIF 3 o como una adquisición de activos.
9. Cumplimiento de los requisitos que regulan a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

#### ***Cambios de estimación:***

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible al 30 de junio de 2016 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios; lo que se haría, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de resultados consolidada.

## **2.6 Activos y pasivos contingentes**

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2016 no se han producido cambios significativos en los principales activos y pasivos contingentes del Grupo.

## **2.7 Corrección de errores contables**

En la elaboración de los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016, no se han detectado errores que hayan supuesto la re expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales consolidadas del 2015.

## **2.8 Estacionalidad de las transacciones del Grupo**

Dadas las actividades a las que se dedican las sociedades del Grupo, las transacciones no cuentan con un marcado carácter cíclico o estacional. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos a este respecto en las presentes notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2016.

## **2.9 Estado de flujos de efectivo resumido consolidado**

En el estado de flujos de efectivo resumido consolidado, preparado de acuerdo al método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

1. Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes, entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
2. Actividades de explotación: actividades típicas de las entidades que forman el Grupo consolidado, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
3. Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
4. Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

## **2.10 Importancia relativa**

Al determinar la información a desglosar en las notas explicativas de los estados financieros intermedios resumidos consolidados u otros asuntos, el Grupo, de acuerdo con la NIC 34, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con los estados financieros resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016.

## **3. Cambios en el perímetro de consolidación**

Las variaciones producidas en el perímetro de consolidación durante los seis primeros meses del ejercicio 2016 han sido las siguientes:

### *Adquisición del 22,61% de Testa Inmuebles en Renta SOCIMI, S.A.*

Con fecha 20 de junio de 2016 la Sociedad Dominante ha formalizado la adquisición de 34.810.520 acciones de Testa Inmuebles en Renta SOCIMI, S.A., propiedad de Sacyr, representativas del 22,61% del capital social y los derechos de voto de Testa. Dichas acciones, unidas a las adquiridas por la Sociedad Dominante en el ejercicio 2015, representan el 99,93% del capital social y derechos de voto de Testa Inmuebles en Renta SOCIMI, S.A. La adquisición ha sido realizada conforme al acuerdo de inversión suscrito entre la Sociedad Dominante y Sacyr S.A. el 8 de junio de 2015, ascendiendo el importe satisfecho por las acciones adquiridas en 2016 a 316.840 miles de euros. La adquisición de la participación adicional descrita anteriormente no ha tenido efecto alguno en el método de consolidación, puesto que el Grupo ejercía el control sobre Testa Inmuebles en Renta SOCIMI, S.A. al 31 de diciembre de 2015.

Por otro lado, con fecha 21 de junio de 2016 los Consejos de Administración de la Sociedad Dominante, y Testa Inmuebles en Renta SOCIMI, S.A han aprobado el proyecto de fusión por absorción que implicará la integración de Testa Inmuebles en Renta SOCIMI, S.A. en la Sociedad Dominante, mediante la transmisión en bloque del patrimonio de la primera en beneficio de la segunda. Con fecha 6 de septiembre de 2016 la Junta General de

Accionistas de Testa Inmuebles en Renta, SOCIMI, S.A. ha aprobado la fusión, estando pendiente de su inscripción en el Registro Mercantil.

*Combinación de negocios:*

Con fecha 10 de marzo de 2016, la Sociedad Dominante, Merlin Properties SOCIMI, S.A. ha adquirido el 100% de la participación de LSREF3 REO TORRE A, S.A. cuyo capital social es de 50.000 euros, íntegramente desembolsado, y que está representado por 50.000 acciones de 1 euro de valor nominal unitario, por un importe de 10.150 miles de euros. La actividad principal de la sociedad adquirida es el arrendamiento de oficinas, almacenes y establecimientos comerciales ubicados en Lisboa. En el momento de la compra, el vendedor mantenía un crédito frente a LSREF3 REO TORRE A, S.A. por importe de 32.873 miles de euros que ha sido satisfecho en el momento de la compra. El 16 de marzo de 2016 se procedió a cambiar la denominación social de la sociedad por MP TORRE A, S.A.

Asimismo, en esa misma fecha, la Sociedad Dominante adquirió el 100% de la participación de LSREF3 REO MONUMENTAL, S.A. cuyo capital social es de 50.000 euros, íntegramente desembolsado, y que está representado por 50.000 acciones de 1 euro de valor nominal unitario, por un importe de 20.291 miles de euros. La actividad principal de la sociedad adquirida es el arrendamiento de oficinas, así como establecimientos comerciales ubicados en Lisboa. En el momento de la compra, el vendedor mantenía un crédito frente a LSREF3 REO MONUMENTAL, S.A. por importe de 40.180 miles de euros que se ha hecho efectivo en el momento de la compra. El 23 de marzo de 2016 se procedió a cambiar la denominación social de la sociedad por MP MONUMENTAL, S.A.

*Sociedades adquiridas y contraprestación transferida-*

	Actividad Principal	Fecha de Adquisición	Porcentaje de participación (derechos de voto) Adquiridos	Contraprestación Transferida (miles de euros)
MP TORRE A, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento	10/03/2016	100%	43.023 (a)
MP MONUMENTAL, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento	10/03/2016	100%	60.471 (a)

(a) Contraprestación transferida considerando los préstamos liquidados correspondientes al anterior propietario.

- MP TORRE A, S.A y MP MONUMENTAL, S.A.

	Miles de euros		
	Valor en Libros	Ajuste de Valor	Valor Razonable
Inversiones inmobiliarias	80.335	22.683	103.018
Activos no corrientes	27	-	27
Activos corrientes	7.729	(4.898)	2.831
Pasivos corrientes	(2.290)	(4.435)	(6.725)
<b>Total activos netos</b>	<b>85.801</b>	<b>13.350</b>	<b>99.151</b>
Contraprestación transferida			103.494
<b>Pérdida incurrida en la combinación de negocios</b>			<b>4.343</b>

El ajuste de valor corresponde, principalmente a la atribución del valor razonable de las inversiones inmobiliarias. Los activos adquiridos corresponden a dos edificios de oficinas y el centro comercial "Dolce Vita Monumental" en

Lisboa, cuyo valor de tasación en el momento de compra según tasador independiente era de 103.018 miles de euros. El edificio Torre A se encuentra arrendado en su totalidad a Galp, S.A. El edificio Monumental y el centro comercial tienen un porcentaje de ocupación del 91%. Dichos arrendamientos constituyen la actividad de las sociedades adquiridas y su fuente de ingresos. Estas combinaciones de negocios tienen por objeto aumentar la presencia del Grupo en el mercado inmobiliario de Lisboa.

El valor razonable de las cuentas por cobrar adquiridas en las combinaciones de negocios, principalmente de naturaleza comercial, asciende a 52 miles de euros y no difiere de sus importes contractuales brutos. Los Administradores de la Sociedad Dominante no estiman que a la fecha de adquisición hubiera indicios de que no se fueran a cobrar en su totalidad.

El ajuste de valor a los pasivos corrientes por importe de 4.435 miles de euros, corresponde principalmente al pasivo por impuesto diferido asociado a los ajustes de valor.

El beneficio neto y los ingresos obtenidos por los negocios incorporados en el ejercicio 2016 e incluidos en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2016 ascienden a 562 miles de euros y 934 miles de euros en MP TORRE A, S.A. y 1.070 miles de euros y 1.853 miles de euros en MP MONUMENTAL, S.A.

En relación con ambos negocios, si su adquisición hubiera tenido lugar el 1 de enero de 2016 el beneficio neto habría aumentado en 513 miles de euros, y los ingresos aportados al Grupo habrían aumentado en 1.339 miles de euros, aproximadamente, en comparación con estos estados financieros intermedios. En la determinación de dichos importes, los Administradores han considerado que las rentas percibidas y los gastos incurridos desde el 1 de enero de 2016 hasta la fecha de adquisición, así como los gastos del proceso de adquisición, que no varían.

Flujo de caja neto en la adquisición-

	Miles de euros	
	MP Torre A, S.A.	MP Monumental, S.A.
Efectivo pagado	43.023	60.471
Menos: tesorería y otros activos líquidos equivalentes	(472)	(1.590)
<b>Total</b>	<b>42.551</b>	<b>58.881</b>

#### **Acuerdo de Integración con Metrovacesa, S.A.**

Con fecha 21 de junio de 2016 la Sociedad Dominante firmó un acuerdo de integración con Metrovacesa, S.A. y sus principales accionistas (Banco Santander, S.A., Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. y Banco Popular Español, S.A.) con el objetivo de crear el mayor grupo inmobiliario español de activos patrimoniales y residenciales en alquiler.

Conforme al acuerdo de integración, la operación se llevará a cabo mediante la escisión total de Metrovacesa, S.A. produciéndose la extinción de dicha sociedad. A efectos del Grupo Merlin Properties SOCIMI, S.A. la ejecución del acuerdo supondrá:

- a) La incorporación de la totalidad de la unidad de negocio patrimonial de Metrovacesa, consistente en el patrimonio de bienes inmuebles de uso no residencial destinados a su explotación en arrendamiento (incluyendo el personal del grupo Metrovacesa y los inmuebles, acciones o participaciones de sociedades filiales o participadas, contratos y en general todos los activos y pasivos de Metrovacesa asociados al patrimonio terciario, a excepción de 250 millones de euros de deuda). Como contraprestación por el negocio recibido, la Sociedad Dominante llevará a cabo una ampliación de capital social por un importe estimado de 1.672.845 miles de euros (capital más prima de emisión) equivalente a la valoración atribuida a los activos patrimoniales de Metrovacesa, S.A. que será suscrita por sus accionistas, siendo la ecuación de canje de una acción de Merlin Properties SOCIMI, S.A. por cada 20,95722 acciones de Metrovacesa, S.A. Como resultado de esta transacción, éstos adquirirán el 31,237% del capital social de la Sociedad Dominante.
- b) Asimismo, Metrovacesa escindirá en favor de Testa Residencial, S.L.U., sociedad del Grupo Merlin íntegramente participada a través de Testa Inmuebles en Renta SOCIMI, S.A., la totalidad de la unidad de negocio residencial, consistente en el patrimonio de bienes inmuebles de uso residencial destinado a su explotación en arrendamiento (incluyendo 10 empleados de Metrovacesa y en general los activos y pasivo asociados al patrimonio residencial, además de los 250 millones de euros de deuda no traspasados en la escisión patrimonial). Como contraprestación por el negocio residencial, Testa Residencial, S.L.U. llevará a cabo una ampliación de capital social por un importe estimado de 441.785 miles de euros (capital más prima) equivalente a la valoración atribuida a los activos patrimoniales de naturaleza residencial de Metrovacesa, S.A. que será suscrita por sus accionistas, siendo la ecuación de canje de una acción de

Metrovacesa, S.A. por cada participación de Testa Residencial, S.L. Como resultado de esta transacción, los accionistas de Metrovacesa adquirirán el 65,76% del capital social de Testa Residencial, S.L.U.

Esta operación de integración ha sido aprobada por las autoridades de defensa de la competencia española con fecha 26 de agosto de 2016. Adicionalmente, con fecha 15 de septiembre de 2016 las Juntas Generales de Accionistas de la Sociedad Dominante y Metrovacesa, S.A. han aprobado, respectivamente, la ampliación de capital (por importe de 146.740.750 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 146.740.750 nuevas acciones de un euro de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de 10,40 euros por acción emitida) y el proyecto de escisión de los activos netos de Metrovacesa, S.A. descritos anteriormente. Estos acuerdos serán inscritos en el Registro Mercantil una vez se completen los trámites formales requeridos.

#### **4. Información financiera por segmentos**

##### ***a) Criterios de segmentación***

La Dirección del Grupo ha realizado la segmentación de su actividad en los segmentos de negocio que se detallan a continuación en función de la tipología de los activos que adquiere y gestiona:

- Edificios de oficinas.
- Activos High Street Retail.
- Centros comerciales.
- Activos logísticos.
- Hoteles.
- Otros (incluye activos residenciales en alquiler, clasificados como "Activos no corrientes mantenidos para la venta").

Los ingresos y gastos que no pueden ser atribuidos a una rama de negocio o que afectan al Grupo en general, se atribuyen a la Matriz, como "Unidad Corporativa/Otros" a la que también se asignan las partidas de conciliación que surgen al comparar el resultado de integrar los estados financieros de las distintas líneas de negocio (que se formulan con criterios de gestión) con los estados financieros consolidados del Grupo.

El beneficio de cada segmento, y de cada activo dentro de cada segmento, se utiliza como medida del rendimiento debido a que el Grupo considera que dicha información es la más relevante en la evaluación de los resultados de los segmentos en relación a otros grupos que operan en dichos negocios.

En el ejercicio de seis meses, terminado el 30 de junio de 2016, el Grupo ha realizado su actividad exclusivamente en España y Portugal.

##### ***b) Bases y metodología de la información por segmentos de negocio***

La información por segmentos que se expone seguidamente se basa en los informes mensuales elaborados por la Dirección del Grupo y se genera mediante la misma aplicación informática utilizada para obtener todos los datos contables del Grupo. Las políticas contables de los segmentos son las mismas que las del Grupo descritas en la Nota 2.

Los ingresos ordinarios del segmento corresponden a los ingresos ordinarios directamente atribuibles al segmento más la proporción relevante de los ingresos generales del Grupo que puedan ser atribuidos al mismo utilizando bases razonables de reparto. Los ingresos ordinarios de cada segmento no incluyen ingresos por intereses y dividendos ni las ganancias procedentes de operaciones de rescate o extinción de deuda.

Los gastos de cada segmento se determinan por los gastos derivados de las actividades de explotación del mismo que le sean directamente atribuibles más la proporción correspondiente de los gastos que puedan ser atribuidos al segmento utilizando una base razonable de reparto.

El resultado del segmento se presenta antes de cualquier ajuste que correspondiera a intereses minoritarios.

Los activos y pasivos de los segmentos son los directamente relacionados con la explotación del mismo, más los que le pueden ser directamente atribuibles de acuerdo a los criterios de reparto anteriormente mencionados e incluyen la parte proporcional correspondiente de los negocios conjuntos. Los pasivos no incluyen las deudas por el impuesto sobre las ganancias.

A continuación se presenta la información por segmentos de estas actividades a 30 de junio de 2016 y su comparativa con el periodo anterior (30 de junio de 2015 para ingresos y gastos, y 31 de diciembre de 2015 para activos y pasivos):

a) Información de segmentos

Al 30 de junio de 2016	Miles de euros							
	Edificio de oficinas	High Street Retail	Centros Comerciales	Logística	Hoteles	Otros	Unidad Corporativa	Total Grupo
Ingresos ordinarios a clientes externos:								
Ingresos por arrendamientos	56.223	48.930	19.501	9.464	11.943	6.886	1.740	154.687
<b>Total Ingresos Ordinarios</b>	<b>56.223</b>	<b>48.930</b>	<b>19.501</b>	<b>9.464</b>	<b>11.943</b>	<b>6.886</b>	<b>1.740</b>	<b>154.687</b>
Otros ingresos	28	-	-	-	-	-	272	300
Gastos de personal	-	-	-	-	-	-	(7.042)	(7.042)
Gastos de explotación	(6.725)	(338)	(798)	(680)	(887)	(1.449)	(8.893)	(19.770)
Resultado por enajenación de inmovilizado	-	-	-	-	-	64	-	64
Exceso de provisiones	54	-	-	-	-	-	-	54
Dotación a la amortización	-	(14)	-	-	-	(1.864)	(165)	(2.043)
<b>Resultado de las actividades ordinarias</b>	<b>49.580</b>	<b>48.578</b>	<b>18.703</b>	<b>8.784</b>	<b>11.056</b>	<b>3.637</b>	<b>(14.088)</b>	<b>126.250</b>
Diferencia negativa en combinaciones de negocios	-	-	-	-	-	-	(4.343)	(4.343)
Deterioro del fondo de comercio:								
Absorción revalorización en inv. inmobiliarias	(55.741)	-	(38.380)	(5.140)	(11.796)	(3.221)	-	(114.278)
Variación del valor razonable de las inversiones Inmobiliarias	70.926	118.573	49.078	21.936	12.340	2.531	-	275.384
Resultados financieros netos	(1.562)	(11.258)	(1.920)	(704)	-	95	(22.427)	(37.776)
Variación del valor de los instrumentos financieros derivados	98	(17.970)	(464)	(575)	-	-	(7.382)	(26.293)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	-	-	-	-	-	(355)	-	(355)
Participación en resultados por puesta en equivalencia	-	-	-	-	-	-	2.810	2.810
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>63.301</b>	<b>137.923</b>	<b>27.017</b>	<b>24.301</b>	<b>11.600</b>	<b>2.687</b>	<b>(45.430)</b>	<b>221.399</b>
<b>Impuesto sobre sociedades</b>	<b>(533)</b>	<b>(5.509)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(4.170)</b>	<b>(10.212)</b>
<b>Resultado del período</b>	<b>62.768</b>	<b>132.414</b>	<b>27.017</b>	<b>24.301</b>	<b>11.600</b>	<b>2.687</b>	<b>(49.600)</b>	<b>211.187</b>



Al 30 de junio de 2015	Miles de euros					
	Edificios de Oficinas	High Street Retail	Centros Comerciales	Logística	Unidad Corporativa	Total Grupo
Ingresos ordinarios a clientes externos:						
Ingresos por arrendamientos	8.078	44.531	8.858	3.630	-	65.097
<b>Total Ingresos Ordinarios</b>	<b>8.078</b>	<b>44.531</b>	<b>8.858</b>	<b>3.630</b>	<b>-</b>	<b>65.097</b>
Otros ingresos	1.271	-	654	-	14	1.939
Gastos de Personal	-	(24)	-	-	(5.039)	(5.063)
Gastos de Explotación	(444)	(465)	(1.545)	(183)	(2.041)	(4.678)
Resultado por enajenación de inmovilizado	-	12	-	-	-	12
Dotación a la amortización	-	(14)	(17)	-	(20)	(51)
Exceso de provisiones	-	-	-	-	476	476
Diferencia negativa en la combinación de negocios	(93)	-	-	51	-	(42)
<b>Beneficio Operativo (Pérdida Operativa)</b>	<b>8.812</b>	<b>44.040</b>	<b>7.950</b>	<b>3.498</b>	<b>(6.610)</b>	<b>57.690</b>
Variación del valor razonable de las inversiones Inmobiliarias	6.389	69.769	14.071	4.725	-	94.954
Resultados financieros netos	(1.197)	(12.343)	(1.359)	(25)	790	(14.134)
Variación de valor de los instrumentos financieros derivados	(37)	(12.825)	-	26	-	(12.836)
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>13.967</b>	<b>88.641</b>	<b>20.662</b>	<b>8.224</b>	<b>(5.820)</b>	<b>125.674</b>
<b>Impuesto sobre sociedades</b>	<b>(68)</b>	<b>(6.020)</b>	<b>-</b>	<b>(4)</b>	<b>-</b>	<b>(6.092)</b>
<b>Resultado del período</b>	<b>13.899</b>	<b>82.621</b>	<b>20.662</b>	<b>8.220</b>	<b>(5.820)</b>	<b>119.582</b>

Al 30 de junio de 2016	Miles de euros							
	Edificios de Oficinas	High Street Retail	Centros Comerciales	Logística	Hoteles	Otros	Unidad Corporativa	Total Grupo
Inversiones inmobiliarias	2.350.987	1.807.714	801.867	362.401	341.990	154.467	-	5.819.426
Inversiones financieras no corrientes- Derivados	-	177.729	-	-	-	-	-	177.729
Otros activos financieros	14.969	14.589	5.784	2.471	4.764	112	1.002	43.691
Activos por impuesto diferido	2.937	7.337	321	222	823	21	6.258	17.919
Otros activos no corrientes	46.194	24	103	10.670	125.617	900	65.280	248.788
<b>Activo no corriente</b>	<b>2.415.087</b>	<b>2.007.393</b>	<b>808.075</b>	<b>375.764</b>	<b>473.194</b>	<b>155.500</b>	<b>72.540</b>	<b>6.307.553</b>
Deudores comerciales otras cuentas a cobrar	4.247	3.578	414	2.769	1.660	11	7.285	19.964
Otros activos financieros corrientes	-	96	-	-	1.682	-	1.050	2.828
Otros activos corrientes	29.438	31.476	6.077	6.239	-	301.254	72.398	446.882
<b>Activos corrientes</b>	<b>33.685</b>	<b>35.150</b>	<b>6.491</b>	<b>9.008</b>	<b>3.342</b>	<b>301.265</b>	<b>80.733</b>	<b>469.674</b>
<b>Total activo</b>	<b>2.448.772</b>	<b>2.042.543</b>	<b>814.566</b>	<b>384.772</b>	<b>476.536</b>	<b>456.765</b>	<b>153.273</b>	<b>6.777.227</b>
Deudas a largo plazo con entidades de crédito	112.282	1.008.694	131.586	68.213	-	164.333	854.243	2.339.351
Obligaciones y otros valores negociables	-	-	-	-	-	-	847.103	847.103
Otros pasivos no corrientes	171.601	50.353	8.123	2.985	30.913	6.904	44.863	315.742
<b>Pasivo no corriente</b>	<b>283.883</b>	<b>1.059.047</b>	<b>139.709</b>	<b>71.198</b>	<b>30.913</b>	<b>171.237</b>	<b>1.746.209</b>	<b>3.502.196</b>
<b>Pasivos corrientes</b>	<b>20.708</b>	<b>13.651</b>	<b>1.981</b>	<b>2.532</b>	<b>2.635</b>	<b>151.718</b>	<b>36.107</b>	<b>229.332</b>
<b>Total pasivo</b>	<b>304.591</b>	<b>1.072.698</b>	<b>141.690</b>	<b>73.730</b>	<b>33.548</b>	<b>322.955</b>	<b>1.782.316</b>	<b>3.731.528</b>

Al 31 de diciembre de 2015	Miles de euros							
	Edificios de Oficinas	High Street Retail	Centros Comerciales	Logística	Hoteles	Otros	Unidad Corporativa	Total Grupo
Inversiones inmobiliarias	2.198.045	1.689.141	683.680	295.844	325.955	204.426	-	5.397.091
Inversiones financieras no corrientes- <i>Derivados</i>	14.844	208.421	6.511	2.539	3.948	1.691	86	238.040
<i>Otros activos financieros</i>	-	194.767	-	-	-	-	-	194.767
Activos por impuesto diferido	14.844	13.654	6.511	2.539	3.948	1.691	86	43.273
Otros activos no corrientes	3.068	7.337	340	235	871	11.289	0	23.140
<b>Activo no corriente</b>	<b>2.312.092</b>	<b>1.904.937</b>	<b>729.014</b>	<b>372.891</b>	<b>471.073</b>	<b>241.271</b>	<b>772</b>	<b>6.032.050</b>
Deudores comerciales otras cuentas a cobrar	2.461	2.864	793	554	2.597	11.042	4.073	24.384
Otros activos financieros corrientes	0	2.830	0	1.102	0	426	5	4.363
Otros activos corrientes	13.993	17.516	1.905	2.831	1.870	295.005	522.521	855.641
<b>Activos corrientes</b>	<b>16.454</b>	<b>23.210</b>	<b>2.698</b>	<b>4.487</b>	<b>4.467</b>	<b>306.473</b>	<b>526.599</b>	<b>884.388</b>
<b>Total activo</b>	<b>2.328.546</b>	<b>1.928.147</b>	<b>731.712</b>	<b>377.378</b>	<b>475.540</b>	<b>547.744</b>	<b>527.371</b>	<b>6.916.438</b>
Deudas a largo plazo con entidades de crédito	246.430	978.887	130.303	66.774	27.819	5.264	-	1.455.477
Otros pasivos no corrientes	131.360	44.563	65.909	16.452	24.652	17.334	4.856	305.126
<b>Pasivo no corriente</b>	<b>377.790</b>	<b>1.023.450</b>	<b>196.212</b>	<b>83.226</b>	<b>52.471</b>	<b>22.598</b>	<b>4.856</b>	<b>1.760.603</b>
<b>Pasivos corrientes</b>	<b>911.267</b>	<b>16.692</b>	<b>146.934</b>	<b>67.717</b>	<b>225.238</b>	<b>180.907</b>	<b>680.649</b>	<b>2.229.404</b>
<b>Total pasivo</b>	<b>1.289.057</b>	<b>1.040.142</b>	<b>343.146</b>	<b>150.943</b>	<b>277.709</b>	<b>203.505</b>	<b>685.505</b>	<b>3.990.007</b>

b) Información por área geográfica

Al presentar la información sobre segmentos geográficos, el ingreso del segmento se determina tomando como criterio la ubicación geográfica de los activos. Los activos del segmento se determinan en base a la ubicación geográfica de los mismos igualmente.

A continuación en el siguiente cuadro se detalla el resumen de los ingresos ordinarios e inversiones inmobiliarias no corrientes por área geográfica al 30 de junio de 2016:

Al 30 de junio de 2016	Miles de euros			
	Ingresos Ordinarios	%	Inversiones Inmobiliarias / concesiones / activos no corrientes mantenidos para la venta	%
Comunidad de Madrid	73.709	47,7	3.239.822	52,5
Cataluña	23.213	15,0	821.638	13,3
Galicia	12.166	7,9	410.598	6,7
País Vasco	7.218	4,7	255.775	4,1
Andalucía	8.998	5,8	330.869	5,4
Comunidad Valenciana	5.561	3,6	180.106	2,9
Castilla y León	3.101	2,0	109.157	1,8
Resto de España	17.240	11,0	702.018	11,3
Portugal	3.481	2,3	123.752	2,0
<b>Total</b>	<b>154.687</b>	<b>100,0</b>	<b>6.173.735</b>	<b>100,0</b>

c) *Cliente principal*

En este epígrafe se desglosa un listado de los arrendatarios que han generado más rentas al 30 de junio de 2016, así como las principales características de cada uno de ellos:

Posición	Rótulo	Tipo	% s/total de rentas	% acumulado	Vencimiento
1	BBVA - Sucursales Edificios singulares	High street retail	28,7 1,2	29,9	2040 2029
2	Endesa	Oficinas	7,1	37,0	2023
3	Ayto. Cdad. Madrid	Oficinas	4,0	41,0	2019
4	Hotusa + WTC	Hotel	2,6	43,6	2019
5	PricewaterhouseCoopers, S.L.	Oficinas	2,4	46,0	2021
6	Caprabo	High street retail	2,3	48,3	2023
7	Indra Sistemas, S.A.	Oficinas	2,2	50,5	2022
8	L'Oreal España, S.A.	Oficinas	1,6	52,1	2022
9	Sacyr, S.A.	Oficinas	1,4	53,5	2018
10	Uría Menéndez Abogados, S.L.P.	Oficinas	1,4	54,9	2024

## 5. Fondo de comercio de consolidación

El fondo de comercio registrado al 30 de junio de 2016 surgió como consecuencia de la combinación de negocios con Testa Inmuebles en Renta, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes. El movimiento en este epígrafe durante los 6 primeros meses del ejercicio 2016 de este epígrafe es el siguiente:

	Miles de euros			
	Saldo al 31.12.2015	Traspaso por absorción de valor	Traspaso a activos no corrientes mantenidos para la venta	Saldo al 30.06.2016
Coste	488.042	-		488.042
Deterioro de valor	(295.003)	(114.278)	(503)	(409.784)
	<b>193.039</b>	<b>(114.278)</b>	<b>(503)</b>	<b>78.258</b>

Los Administradores de la Sociedad Dominante, conforme a sus expectativas positivas de la evolución del mercado inmobiliario así como de los planes de negocio elaborados para la adquisición de Testa, estimaron que los activos inmobiliarios adquiridos incrementarán su valor en los próximos ejercicios y absorberán la plusvalía pagada (fondo de comercio). En este sentido, las valoraciones de los activos adquiridos en la citada combinación de negocios efectuadas por tasadores independientes al 30 de junio de 2016 se han incrementado respecto a la valoración al 31 de diciembre de 2015 en un importe de 114.278 miles de euros (véase Nota 6). El Grupo considera que dicha revalorización representa la materialización parcial de las expectativas existentes a la fecha de la combinación de negocios, motivo por el cual ha reducido e incrementado en el mismo importe el fondo de comercio y el valor de los activos inmobiliarios, respectivamente.

Las unidades generadoras de efectivo en las cuales se encuentra integrado el fondo de comercio son las siguientes:

	Miles de euros	
	Junio 2016	Diciembre 2015
Oficinas	46.194	96.135
Centros comerciales	-	38.380
Logístico	10.670	15.811
Hoteles	21.394	33.191
Otros	-	9.522
	<b>78.258</b>	<b>193.039</b>

Las políticas de análisis de deterioro aplicado al fondo de comercio, así como las principales hipótesis utilizadas por el Grupo para estimar su valor recuperable se describen en la Nota 7 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2015. En este sentido, los Administradores de la Sociedad Dominante no estiman que, conforme a las proyecciones y valoraciones de que disponen, durante los seis primeros meses del ejercicio 2016 se haya puesto de manifiesto deterioro de valor alguno adicional al traspaso descrito anteriormente en esta Nota.

## **6. Inversiones inmobiliarias**

Los movimientos habidos en este epígrafe durante el periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2016 han sido los siguientes:

	Miles de Euros
<b>Saldos al 1 de enero de 2015</b>	<b>1.969.934</b>
Incorporación por combinación de negocios	3.078.716
Adiciones del ejercicio	269.045
Trasposos a activos no corrientes mantenidos para la venta	(235.190)
Variación de valor de las inversiones inmobiliarias	314.586
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2015</b>	<b>5.397.091</b>
Incorporación por combinación de negocios (Nota 3)	103.018
Adiciones del ejercicio	55.372
Bajas del ejercicio	(11.439)
Variación de valor de las inversiones inmobiliarias	275.384
<b>Saldos al 30 de junio de 2016</b>	<b>5.819.426</b>

Las inversiones inmobiliarias se presentan valoradas a valor razonable. El importe del ingreso registrado en la cuenta de resultados resumida consolidada por la valoración a valor razonable de las inversiones inmobiliarias asciende a 275.384 miles de euros.

Las inversiones inmobiliarias comprenden activos inmobiliarios en los segmentos de oficinas, high street retail, centros comerciales, logística y hoteles, principalmente.

Las adiciones y los activos adquiridos por combinación de negocios durante el primer semestre de 2016 son los siguientes:

Tipo de activo	Miles de euros
Combinación de negocios	
Oficinas	79.014
Centros comerciales	24.004
	103.018
Adquisiciones:	
Logística	41.639
Locales de Centros comerciales	4.700
Mejoras de activos:	9.033
	55.372
	<b>158.390</b>

El Grupo al 30 de junio de 2016, no mantiene compromisos de compra en firme de inversiones inmobiliarias.

Al 30 de junio de 2016 todos los inmuebles que componen el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" se encuentran asegurados, estimándose que la cobertura es suficiente. Los préstamos hipotecarios tienen como garantía inmuebles del Grupo por importe de 2.765.018 miles de euros.

A 30 de junio de 2016, el detalle de la superficie bruta y el porcentaje de ocupación por línea de negocio es el siguiente:

	Metros Cuadrados										% Ocupación
	Superficie Bruta Alquilable										
	Com. Madrid	Cataluña	Castilla La Mancha	Galicia	País Vasco	Andalucía	Com. Valenciana	Resto España	Portugal	Total	
Oficinas	399.182	126.828	-	-	-	17.124	-	4.488	37.347	584.969	90,1
High Street Retail	78.882	113.693	12.896	29.468	32.655	32.481	41.670	108.866	-	450.611	100,0
Centros comerciales	10.838	-	-	99.929	-	21.504	-	26.559	5.495	164.325	90,4
Logística	127.739	48.481	136.892	-	72.717	-	26.612	42.343	-	454.784	98,2
Hoteles	60.743	30.155	-	5.898	-	10.637	9.308	-	-	116.741	100,0
Residencial en alquiler (a)	96.348	-	10.327	-	17.344	-	-	-	-	124.019	97,0
Otros	311	-	-	-	-	-	-	-	-	311	100,0
<b>Superficie Total</b>	<b>774.043</b>	<b>319.157</b>	<b>160.115</b>	<b>135.295</b>	<b>122.716</b>	<b>81.746</b>	<b>77.590</b>	<b>182.256</b>	<b>42.842</b>	<b>1.895.760</b>	<b>95,5</b>
<b>% Peso</b>	<b>40,8</b>	<b>16,8</b>	<b>8,5</b>	<b>7,1</b>	<b>6,5</b>	<b>4,3</b>	<b>4,1</b>	<b>9,6</b>	<b>2,3</b>	<b>100,0</b>	

(a) Los activos residenciales se han traspasado al epígrafe "Activos no corrientes mantenidos para la venta" (véase Nota 7).

#### Medición del valor razonable y sensibilidad

Todas las propiedades de inversión alquiladas o que estén previstas alquilar en régimen de arrendamiento operativo (segmento de negocio de patrimonio en renta) se clasifican como propiedades de inversión.

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de las inversiones inmobiliarias. Dicho valor razonable se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas semestralmente por terceros expertos independientes de forma que, al cierre de cada semestre, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de las propiedades de inversión a dicha fecha.

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo al 30 de junio de 2016, calculado en función de valoraciones realizadas por Savills Consultores Inmobiliarios, S.A. y CBRE Valuation Advisory, S.A. valoradores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 5.975.599 miles de euros. Esta valoración incluye el valor del derivado implícito de la renta del contrato de arrendamiento con BBVA por importe de 177.729 miles de euros y no

incluye anticipos pagados por el Grupo a terceros para la compra de activos por importe de 21.556 miles de euros. La valoración ha sido realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC).

La metodología utilizada para calcular el valor de mercado de bienes de inversión, excepto para los portfolios de BBVA y Caprabo, consiste en la preparación de 10 años de las proyecciones de los ingresos y los gastos de cada activo que luego se actualizará a la fecha del estado de situación financiera, mediante una tasa de descuento de mercado. La cantidad residual al final del año 10 se calcula aplicando una tasa de retorno ("Exit yield" o "cap rate") de las proyecciones de los ingresos netos del año 11. Los valores de mercado así obtenidos son analizados mediante el cálculo y el análisis de la capitalización de rendimiento que está implícito en esos valores. Las proyecciones están destinadas a reflejar la mejor estimación sobre el futuro de ingresos y gastos de los activos inmobiliarios. Tanto la tasa de retorno y la tasa de descuento se definen de acuerdo al mercado nacional y las condiciones del mercado institucional.

El método de valoración de CBRE y Savills utilizado para los Portfolios BBVA y Caprabo, respectivamente, considera cada inmueble de manera individual, sin contemplar ningún tipo de ajuste por pertenecer a una gran cartera de inmuebles. Para cada propiedad ha sido asumida una tasa de capitalización de la renta considerada de mercado, que posteriormente ha sido ajustada en función de los siguientes parámetros:

- La duración del contrato de arrendamiento y la solvencia del inquilino.
- El municipio donde se ubica.
- La ubicación del local dentro del municipio en el que se encuentra (Zona Prime Comercial, Área Secundaria o Periferia).
- El entorno inmediato de la propiedad y el flujo peatonal.
- El estado de mantenimiento de la propiedad (externo e interno).
- La distribución de la superficie entre bajo rasante y sobre rasante de la propiedad.
- La fachada a una calle o más de una (esquina, chaflán).
- La situación de alquiler respecto a la renta de mercado.

En cualquier caso, considerando la situación del mercado patrimonial, podrían ponerse de manifiesto diferencias significativas entre el valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo y el valor de realización efectivo de las mismas.

#### *Desgloses sobre el valor razonable de las inversiones inmobiliarias*

Al 30 de junio de 2016 el detalle de los activos a valor razonable y la jerarquía en la que están clasificados es como sigue:

	Miles de euros			
	A 30 de junio de 2016			
	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Valoraciones a valor razonable recurrentes				
<i>Inversiones inmobiliarias</i>				
Oficinas				
- Terrenos	740.950			740.950
- Construcciones	1.610.037			1.610.037
High Street Retail				
- Terrenos	432.658			432.658
- Construcciones	1.375.056			1.375.056
Centros comerciales				
- Terrenos	54.405			54.405
- Construcciones	747.462			747.462
Logística				
- Terrenos	97.336			97.336
- Construcciones	265.065			265.065
Hoteles				
- Terrenos	126.911			126.911
- Construcciones	215.079			215.079
Otros				
- Terrenos	132.436			132.436
- Construcciones	22.031			22.031
Total activos valorados a valor razonable de forma recurrente	5.819.426			5.819.426

Durante el ejercicio no se han producido traspasos de activos entre los diferentes niveles.

Las principales hipótesis utilizadas en el cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios han sido las siguientes:

	Rendimiento neto inicial (Net Initial Yield)	Tasa de descuento
Oficinas	6,89% - 3,29%	9,50% - 5,50%
High Street Retail	7,25%-3,75%	(*)
Centros comerciales	5,22% - 3,96%	7,00% - 8,00%
Logística	7,74% - 3,52%	8,00% - 10,33%
Hoteles	10,55% - 3,40%	7,50% - 10,00%
Otros	5,11% - 3,79%	5,00% - 15,50%

(\*) No aplicable se realiza por capitalización directa de las rentas

El efecto de la variación de un cuarto de punto en las tasas de rentabilidad exigida, calculadas como renta sobre el valor de mercado de los activos, en el activo consolidado y en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, con respecto a las inversiones inmobiliarias, sería el siguiente:

	Miles de euros	
	Activo	Resultado neto Consolidado
Aumento de la tasa de rentabilidad en un cuarto de punto	(308.114)	(308.114)
Disminución de la tasa de rentabilidad en un cuarto de punto	340.175	340.175

El efecto de la variación de un 10% en los incrementos de renta considerados tiene el siguiente impacto en el activo consolidado y en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, con respecto a las inversiones inmobiliarias, sería el siguiente:

	Miles de euros	
	Activo	Resultado neto Consolidado
Aumento del 10% de renta de mercado	197.555	197.555
Disminución del 10% de renta de mercado	(197.555)	(197.555)

#### **7. Activos no corrientes mantenidos para la venta y pasivos vinculados a activos no corrientes mantenidos para la venta**

Como parte del proceso de adquisición de Testa Inmuebles en Renta, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes y de la evaluación del carácter estratégico de sus diferentes activos, el Grupo adoptó la decisión de tomar las acciones convenientes que conduzcan a la desinversión de los activos inmobiliarios de naturaleza residencial adquiridos, al no considerarse estratégicos para el Grupo.

En consecuencia, y conforme a lo establecido en la NIIF 5, el Grupo clasificó los activos y los pasivos asociados a la actividad residencial a los epígrafes "Activos no corrientes mantenidos para la venta" y "Pasivos no corrientes mantenidos para la venta" del estado de situación financiera consolidado adjunto. El detalle de los epígrafes de "Activos no corrientes mantenidos para la venta" y "Pasivos vinculados a activos no corrientes mantenidos para la venta" se detallan en la Nota 12 de la memoria consolidada de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2015. En los seis primeros meses del ejercicio 2016 no han tenido lugar cambios significativos en los mismos, sin embargo, tal y como se indica en la Nota 3, en opinión de los Administradores el acuerdo suscrito con los accionistas de Metrovacesa supondrá, una vez se ejecute, la pérdida de control por parte de la Sociedad Dominante del negocio residencial.

#### **8. Activos financieros corrientes y no corrientes**

El desglose del saldo de este epígrafe del estado de situación financiera resumido consolidado es el siguiente:



*Clasificación activos financieros por categorías:*

	Miles de euros	
	30-06-2016	31-12-2015
<b>No corriente:</b>		
A valor razonable-		
Derivado implícito contrato arrendamiento BBVA	177.729	194.767
A coste amortizado-		
Créditos a terceros	2.699	3.076
Depósitos y fianzas	40.992	40.197
	<b>221.420</b>	<b>238.040</b>
<b>Corriente:</b>		
A coste amortizado-		
Otros activos financieros	2.828	4.363
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	19.964	24.384
	<b>22.792</b>	<b>28.747</b>

Para los activos financieros registrados a coste amortizado, el valor contable no difiere del valor razonable.

Dentro del epígrafe “Derivados” se registra la valoración del derivado implícito correspondiente al multiplicador de inflación establecido en el contrato de arrendamiento con BBVA para la actualización anual de la renta (véase Nota 6 de las cuentas anuales del ejercicio 2015). La variación en el valor de dicho derivado en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016 asciende a (17.038) miles de euros y se encuentra registrado dentro del epígrafe “Variación de valor razonable en instrumentos financieros” de la cuenta de resultados consolidada adjunta. La metodología utilizada en la valoración se desglosa en la citada Nota 6 y se encuadra en el nivel 2 de la jerarquía de valores razonables establecida por la NIIF 7, al estar referenciado a variables observables, pero distintos de los precios cotizados.

A continuación se presenta un análisis de sensibilidad derivado de la variación en 50 puntos porcentuales de las curvas de inflación.

Escenario	Miles de Euros	
	Activo	Resultado antes de impuestos Consolidado
+50 bps	56.302	56.302
-50 bps	(22.694)	(22.694)

Dentro del epígrafe de “Depósitos y fianzas” se incluyen principalmente las fianzas constituidas por los arrendatarios en concepto de garantía que el Grupo ha depositado en el Instituto de la Vivienda de cada comunidad autónoma, por importe de 40.659 miles de euros. El saldo al 30 de junio de 2016 de las fianzas recibidas de los arrendatarios en concepto de garantía asciende a 50.656 miles de euros, y figura en el epígrafe “Otros pasivos financieros- no corriente” del pasivo del estado de situación financiera consolidado adjunto.

*Clasificación activos financieros por vencimientos:*

La clasificación de los principales activos financieros en función de sus vencimientos es la siguiente:

A 30 de junio de 2016

	Miles de euros				
	Menos de 1 año	Entre 1 y 5 años	Más de 5 años	Indeterminado	Total
Derivado implícito contrato arrendamiento BBVA	-	-	177.729	-	177.729
Depósitos, Fianzas y créditos a terceros	-	2.699	-	40.992	43.691
Otras inversiones financieras					
Otros activos financieros	2.828	-	-	-	2.828
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	19.964	-	-	-	19.964
<b>Total activos financieros</b>	<b>22.792</b>	<b>2.699</b>	<b>177.729</b>	<b>40.992</b>	<b>244.212</b>

A 31 de diciembre de 2015

	Miles de euros				
	Menos de 1 año	Entre 1 y 5 años	Más de 5 años	Indeterminado	Total
Derivado implícito contrato arrendamiento BBVA	-	-	194.767	-	194.767
Depósitos, Fianzas y créditos a terceros	-	3.076	-	40.197	43.273
Otros activos financieros	4.363	-	-	-	4.363
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	24.384	-	-	-	24.384
<b>Total activos financieros</b>	<b>28.747</b>	<b>3.076</b>	<b>194.767</b>	<b>40.197</b>	<b>266.787</b>

## 9. Patrimonio neto

### 9.1 Capital social

Durante el primer semestre de 2016 no se han producido variaciones en el capital social de la Sociedad Dominante.

Al 30 de junio de 2016 el capital social de Merlin Properties SOCIMI, S.A asciende a 323.030 miles de euros y está representado por 323.030.000 acciones ordinarias, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, todas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, otorgando a sus titulares los mismos derechos.

La totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante están admitidas a contratación pública y cotización oficial en las Bolsas de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia. La cotización de las acciones de la Sociedad Dominante al 30 de junio de 2016 y la cotización media del último trimestre han ascendido a 9,41 y 9,64 euros por acción, respectivamente.

Al 30 de junio de 2016 los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de Merlin Properties SOCIMI, S.A. tanto directas como indirectas, superiores al 3% del capital social, son los siguientes:

	Acciones			% del Capital
	Directas	Indirectas	Total	
BlackRock, INC	-	16.107.741	16.107.741	4,989%
Principal Financial Group, INC	-	9.707.605	9.707.605	3,005%

### 9.2 Prima de emisión

El texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo.

Esta reserva es de libre disposición siempre y cuando como consecuencia de su distribución no se sitúen los fondos propios de la Sociedad Dominante por debajo de la cifra del capital social.

### 9.3 Otras reservas

El detalle de las reservas al 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2015 es el siguiente:

	Miles de euros	
	30-06-16	31-12-2015
Reserva legal	2.986	-
Reservas en sociedades consolidadas	70.878	49.670
Otras reservas	(84.949)	(82.034)
<b>Total otras reservas</b>	<b>(11.085)</b>	<b>(32.364)</b>

#### Reserva legal

La reserva legal se dotará de conformidad con el artículo 274 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10 por 100 del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social.

No puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

Al 30 de junio de 2016, el Grupo no tiene dotada esta reserva con el límite mínimo que establece el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

De acuerdo con la Ley 11/2009, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), la reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta ley no podrá exceder del 20 por ciento del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

#### Reservas en sociedades consolidadas

El desglose de las reservas en sociedades consolidadas es el siguiente:

	Miles de euros	
	30-06-2016	31-12-2015
Merlin Properties, SOCIMI, S.A.	3.314	(921)
Tree Inversiones Inmobiliarias, SOCIMI, S.A.	158.126	31.837
Merlin Retail, S.L.U.	58.155	18.678
Merlin Oficinas, S.L.U.	19.873	95
Merlin Logística, S.L.U.	12.060	(19)
Merlin Logística II, S.L.U.	2.591	-
Obraser, S.A.	(5.912)	-
Testa Inmuebles en Renta, S.A.	(178.622)	-
MPCVI- Compra e Venda Imobiliária, S.A.	1.295	-
MPEP- Properties Escritórios Portugal, S.A.	(2)	-
	<b>70.878</b>	<b>49.670</b>

#### Otras reservas

Esta reserva corresponde, principalmente, a los gastos relacionados con las ampliaciones de capital realizadas por la Sociedad Dominante en ejercicios anteriores.

#### Dividendo

Con fecha 6 de abril de 2016 la Junta General de Accionistas aprobó la distribución del resultado del ejercicio 2015 y la distribución de un dividendo adicional con cargo a prima de emisión por importe de 33.145 miles de euros. Este dividendo fue satisfecho con anterioridad al 30 de junio de 2016.

Con fecha 15 de septiembre de 2016 la Junta General Extraordinaria de Accionistas aprobó la distribución de un dividendo con cargo a reservas disponibles por importe de 6.461 miles de euros. Este dividendo no ha sido satisfecho a fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios consolidados.

#### **9.4 Gestión del capital**

Los objetivos del Grupo en la gestión del capital son salvaguardar la capacidad de continuar como una empresa en funcionamiento, de modo que pueda seguir dando rendimientos a los accionistas y beneficiar a otros grupos de interés y mantener una estructura óptima de capital para reducir el coste de capital.

Consistentemente con otros grupos en el sector, el Grupo controla la estructura de capital en base al ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como el endeudamiento neto dividido entre el capital total. El endeudamiento neto se determina por la suma de las deudas financieras, menos efectivo y otros medios líquidos equivalentes. El total del capital se calcula por la suma del patrimonio neto más el endeudamiento neto.

	Miles de Euros	
	30-06-16	31-12-15
Total endeudamiento financiero (a)	3.276.497	3.269.270
Menos- Efectivo y otros medios equivalentes y Otros activos financieros corrientes	(143.002)	(243.900)
Deuda neta (b)	3.133.495	3.025.370
Patrimonio neto	3.045.699	2.926.431
<b>Total capital</b>	<b>6.179.194</b>	<b>5.951.801</b>
Ratio de endeudamiento	50,71%	50,83%

- (a) Incluye el endeudamiento financiero de los activos residenciales que figuran clasificados como “Activos no corrientes mantenidos para la venta” por importe de 112.078 miles de euros (sin considerar gastos de formalización).
- (b) Al 31 de diciembre de 2015 se ha reducido del saldo el pago pendiente para la compra de acciones de Testa Inmuebles en Renta, SOCIMI, S.A. por importe de 316.840 miles de euros, que ha sido pagado en junio de 2016 (véase Nota 3).

#### **9.5 Beneficio por acción**

##### *Resultado por acción*

Las ganancias por acción se calculan dividiendo el beneficio del ejercicio atribuible a los accionistas ordinarios de la Sociedad Dominante entre el número de acciones ordinarias en circulación al final del periodo, excluidas las acciones propias.

El detalle del cálculo de las ganancias por acción es:

##### *Básico*

Las ganancias por acción básicas se calculan dividiendo el beneficio del ejercicio atribuible a los accionistas ordinarios de la Sociedad Dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el periodo, excluidas las acciones propias.

El detalle del cálculo de las ganancias por acción básicas es como sigue:

	30-06-16	30-06-15
Beneficio del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante (miles de euros)	211.143	119.582
Nº medio ponderado de acciones en circulación (en miles)	323.030	148.487
<b>Ganancias por acción básicas (euros)</b>	<b>0,65</b>	<b>0,81</b>

El número medio de acciones ordinarias en circulación se calcula como sigue:

	Número de acciones	
	30-06-16	30-06-15
Acciones ordinarias	323.030.000	193.818.000
Efecto promedio de las acciones en circulación	-	(45.331.281)
<b>Número medio ponderado de las acciones ordinarias en circulación</b>	<b>323.030.000</b>	<b>148.486.719</b>

A 30 de junio de 2016, la Sociedad Dominante no tiene acciones propias.

#### *Diluido*

Las ganancias por acción diluidas se calculan ajustando el beneficio del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante y el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación por todos los efectos dilutivos inherentes a las acciones ordinarias potenciales, es decir, como si se hubiera llevado a cabo la conversión de todas las acciones ordinarias potencialmente dilutivas.

La Sociedad Dominante no tiene diferentes clases de acciones ordinarias potencialmente dilutivas.

#### **9.6 Ajustes en patrimonio por valoración**

Este epígrafe del estado de situación financiera consolidado recoge el importe de las variaciones de valor de los derivados financieros designados como instrumentos de cobertura de flujo de efectivo.

## 10. Pasivos financieros corrientes y no corrientes

El detalle de las deudas con entidades de crédito y las obligaciones emitidas es el siguiente (en miles de euros):

	Miles de euros	
	30-06-2016	31-12-2015
<b>No corriente:</b>		
<i>Valorados a coste amortizado</i>		
Préstamo sindicado	850.000	-
Gastos de formalización del préstamo sindicado	(9.656)	-
<b>Total préstamo sindicado</b>	<b>840.344</b>	<b>-</b>
Préstamo hipotecario sindicado Senior (Tree)	916.262	920.961
Gastos de formalización del préstamo hipotecario sindicado	(20.398)	(21.697)
<b>Total préstamo hipotecario sindicado</b>	<b>895.864</b>	<b>899.264</b>
Obligaciones y bonos	850.000	-
Gastos de emisión de las obligaciones	(2.897)	-
<b>Total obligaciones y bonos</b>	<b>847.103</b>	<b>-</b>
Préstamos hipotecarios	357.733	358.408
Leasing, créditos y préstamos	157.907	163.850
Gastos de formalización de los préstamos hipotecarios	(7.768)	(8.485)
<b>Total préstamos hipotecarios</b>	<b>507.872</b>	<b>513.773</b>
<b>Total coste amortizado</b>	<b>3.091.183</b>	<b>1.413.037</b>
<i>Valorados a valor razonable</i>		
Instrumentos financieros derivados	95.271	42.440
<b>Total a valor razonable</b>	<b>95.271</b>	<b>42.440</b>
<b>Total no corriente</b>	<b>3.186.454</b>	<b>1.455.477</b>
<b>Corriente:</b>		
<i>Valorados a coste amortizado</i>		
Préstamo sindicado	869	-
Préstamo hipotecario sindicado Senior	10.594	10.755
Obligaciones y bonos	3.472	-
Préstamos hipotecarios	5.765	1.333.309
Leasing, créditos y préstamos	11.818	11.705
Préstamo puente	-	350.868
Gastos de formalización deudas Préstamo puente	-	(2.921)
<b>Total coste amortizado</b>	<b>32.518</b>	<b>1.703.716</b>
<i>Valorados a valor razonable</i>		
Instrumentos financieros derivados	4.005	6.309
<b>Total a valor razonable</b>	<b>4.005</b>	<b>6.309</b>
<b>Total corriente</b>	<b>36.523</b>	<b>1.710.025</b>

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

Con fecha 20 de abril de 2016 la Sociedad Dominante ha obtenido por parte de Standard & Poor's Rating Credit Market Services Europe Limited la calificación crediticia (rating) "BBB".

### 10.1 Préstamos y créditos

El detalle de la financiación con entidades bancarias al 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2015 es el siguiente:

	Miles de euros				
	Deudas con entidades de crédito				
	Límite	Gastos formalización de deudas	30.06.2016		Intereses a corto plazo
			Largo plazo	Corto plazo	
Préstamo sindicado	850.000	(9.656)	850.000	-	869
Préstamo hipotecario sindicado Senior – Tree	925.660	(20.398)	916.262	9.399	1.195
Préstamos hipotecarios activos Merlin	359.084	(7.197)	357.733	1.352	4.413
Leasing	169.725	(571)	157.907	11.818	-
Línea de crédito revolving	320.000	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>2.624.469</b>	<b>(37.822)</b>	<b>2.281.902</b>	<b>22.569</b>	<b>6.477</b>

	Miles de euros				
	Deudas con entidades de crédito				
	Límite	Gastos formalización de deudas	31.12.2015		Intereses a corto plazo
			Largo plazo	Corto plazo	
Préstamo hipotecario sindicado Senior – Tree	939.756	(21.697)	920.961	9.397	1.358
Préstamos hipotecarios activos Merlin	360.845	(7.706)	358.408	1.351	1.453
Préstamos hipotecarios Grupo Testa	1.322.250	-	-	1.322.250	8.255
Leasing	175.555	(779)	163.850	11.705	-
Préstamo puente Merlin	350.000	(2.921)	-	350.000	868
<b>Total</b>	<b>3.148.406</b>	<b>(33.103)</b>	<b>1.443.219</b>	<b>1.694.703</b>	<b>11.934</b>

Determinada financiación incluye compromisos de mantenimiento de determinados ratios de cobertura, estándares en este tipo de compañías inmobiliarias, tales como la proporción existente entre valor de los activos sobre la deuda pendiente ("Loan to Value"), la proporción existente entre los ingresos de la sociedad dependiente y el servicio de la deuda ("ICR") o el mantenimiento de un nivel mínimo de la calificación crediticia del BBVA por las entidades de rating. En este sentido los Administradores de la Sociedad Dominante han evaluado que dichos ratios se cumplen a 30 de junio de 2016 y no prevén que se incumplan en los próximos ejercicios.

Las principales variaciones ocurridas en el primer semestre de 2016 son las siguientes:

#### *Préstamo sindicado y préstamos hipotecarios Grupo Testa*

Con fecha 8 de enero de 2016 ha entrado en vigor un préstamo sindicado sin garantía hipotecaria suscrito por la Sociedad Dominante por importe de 1.700 millones de euros. Esta financiación ha sido destinada a la cancelación

de préstamos hipotecarios contraídos por Testa Inmuebles en Renta SOCIMI, S.A. por importe de 1.279 millones de euros y el préstamo puente contraído por la Sociedad Dominante para financiar la adquisición de Testa por importe de 350 millones de euros. Las condiciones principales de este préstamo sindicado sin garantía hipotecaria son las siguientes:

- El préstamo se divide en dos tramos:
  - a) El primer tramo consiste en una financiación bancaria con garantía corporativa de 850 millones de euros con vencimiento en junio de 2021 y un tipo de interés de Euribor +160 puntos básicos. La totalidad del primer tramo se amortiza a vencimiento y ha sido destinada en su totalidad a cancelar los préstamos hipotecarios del Grupo Testa. Sobre este tramo, la Sociedad Dominante ha suscrito una cobertura de tipos de interés (IRS), con el mismo vencimiento, por un 70% del nocional, es decir, 595 millones de euros y un coste del 0,0981% (véase Nota 10.3).
  - b) El segundo tramo consiste en un préstamo puente por importe de 850 millones de euros con vencimiento previsto en diciembre de 2017 y un coste inicial de Euribor +100 puntos básicos. Este segundo tramo se ha destinado a cancelar los préstamos hipotecarios del Grupo Testa así como el préstamo puente suscrito para financiar parcialmente la adquisición de Testa.

Tal y como se explica posteriormente en esta Nota, este segundo tramo ha sido cancelado anticipada y completamente mediante la emisión de obligaciones efectuada en abril de 2016.

- c) Esta financiación bancaria con garantía corporativa tiene unos compromisos de información respecto a los estados financieros individuales (semestral y anual) y a los estados financieros consolidados (trimestral, semestral y anual). Se requiere la auditoría de los estados financieros anuales. También requiere de la presentación del presupuesto anual.
- d) Cada trimestre, el Grupo deberá cumplir con los compromisos de ratios de cobertura, tales como la proporción existente entre el valor de mercado sobre la deuda financiera neta ("Loan to Value" <60%), la proporción existente entre los costes financieros y los ingresos operativos ("ICR" > 2,5x) y el mantenimiento del ratio correspondiente a activos libre de cargas ("Unencumbered ratio" > 1,25x), siendo éstos los bienes inmuebles propiedad del Grupo Restringido (a excepción de los activos incluidos en las filiales, Tree Inversiones Inmobiliarias, S.A., Testa Residencial, S.A. y resto de filiales de Merlin Properties SOCIMI, S.A. cuyo activo bruto relativo a los inmuebles de residencial supere el 75%).

Adicionalmente, la sociedad dependiente Testa Inmuebles en Renta SOCIMI, S.A. ha cancelado durante los primeros seis meses del ejercicio 2016 préstamos hipotecarios por importe de 43.000 miles de euros.

#### *Línea de Crédito revolving*

Con fecha 21 de junio de 2016 la Sociedad Dominante ha formalizado una línea de crédito revolving con un grupo de 12 entidades financieras por importe de 320 millones de euros. El vencimiento de la línea de crédito es en 2021 5 años y devenga un tipo de interés de Euribor + 140 puntos básicos. Esta financiación se destinará a la adquisición de nuevos activos inmobiliarios. Al 30 de junio de 2016 el Grupo no ha dispuesto importe alguno de este crédito.

La línea de crédito revolving tiene las mismas garantías y obligaciones de cumplimientos de ratios del préstamo sindicado.

#### **10.2 Emisión de obligaciones**

Con fecha 25 de abril de 2016, la Sociedad Dominante ha suscrito un programa de emisión de bonos (Euro Medium Term Notes – EMTN) de hasta un importe de 1.000 millones de euros. El 25 de abril de 2016, la Sociedad Dominante completó una primera emisión de bonos ordinarios no subordinados en el euromercado por un importe total de 850 millones de euros, mediante la puesta en circulación de 8.500 bonos de 100 miles de euros de valor nominal cada uno de ellos. Los bonos se emitieron a la par con vencimiento a 7 años y un cupón anual del 2,225% pagadero anualmente por años vencidos. Los términos y condiciones de los bonos emitidos se rigen e interpretan de conformidad con el derecho inglés y cotizan en la Bolsa de Luxemburgo. A 30 de junio de 2016, el bono cotizaba en torno a MS+168bp, equivalente a una rentabilidad del 1,758% aproximadamente.

La emisión de bonos tiene las mismas garantías y obligaciones de cumplimientos de ratios del préstamo sindicado y la línea de crédito revolving.



Los fondos obtenidos fueron destinados a la amortización del segundo tramo del préstamo sindicado descrito en el apartado anterior de esta nota.

### 10.3 Derivados

Los activos y pasivos financieros del Grupo al 30 de junio de 2016 valorados a valor razonable son los siguientes:

	Miles de euros			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Instrumentos financieros derivados de pasivo	-	(99.276)	-	(99.276)
Derivado implícito	-	177.729	-	177.729
	-	<b>78.453</b>	-	<b>78.453</b>

El detalle de los instrumentos financieros derivados de pasivo es el siguiente (miles de euros):

	Miles de euros	
	30-06-2016	31-12-2015
<b>No corriente</b>		
De tipo de interés	101.814	50.836
De inflación	(6.543)	(8.396)
<b>Total No corriente</b>	<b>95.271</b>	<b>42.440</b>
<b>Corriente</b>		
De tipo de interés	4.005	6.309
<b>Total Corriente</b>	<b>4.005</b>	<b>6.309</b>

Estos instrumentos financieros se han clasificados como de nivel 2 según la jerarquía de cálculo establecida en la NIIF 7.

Los derivados contratados por el Grupo al 30 de junio de 2016 y sus valores razonables a dicha fecha son los siguientes (en miles de euros):

	Interés Contratado	Razonable al 30-06-2016	Miles de euros				
			Nocional vivo a cada fecha				
			2016	2017	2018	2019	Años Posteriores
Derivados de tipo de interés	3,46%-0,65%	(97.312)	1.701.758	1.689.775	1.680.140	1.669.222	1.655.200
Derivado de inflación	3,14%	6.543	82.500	-	-	-	-
Derivados tipo de interés-Testa	3,98%-0,30%	(8.507)	145.940	130.040	120.740	37.240	37.240
		<b>(99.276)</b>	<b>1.930.198</b>	<b>1.819.815</b>	<b>1.800.880</b>	<b>1.706.462</b>	<b>1.692.440</b>

El Grupo ha optado por la contabilidad de coberturas designando adecuadamente las Relaciones de Cobertura en las que estos instrumentos derivados son instrumentos de cobertura de la financiación utilizada por el Grupo, neutralizando las variaciones de flujos por pagos de intereses fijando el tipo fijo a pagar por la misma. Dichas Relaciones de Cobertura son altamente efectivas de manera prospectiva y retrospectiva, de forma acumulada, desde la fecha de designación para ciertos derivados. En las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2015 se incluye el método de valoración de los instrumentos financieros derivados.

El efecto en el pasivo y en la cuenta de pérdidas y ganancias antes de impuestos de la variación de 50 puntos básicos en la tasa de riesgo de crédito estimada sería el siguiente:

Escenario	Miles de Euros		
	Pasivo	Patrimonio Neto	Resultado antes de impuestos Consolidado
Aumento tasa de riesgo de crédito en 5 puntos porcentuales	(56.990)	47.739	9.251
Disminución tasa de riesgo de crédito en 5 puntos porcentuales	59.352	(24.941)	(34.411)

#### 10.4 Vencimiento de la deuda

El detalle por vencimientos de la deuda al 30 de junio de 2016 es el siguiente:

	Miles de euros				
	Préstamo Sindicado	Préstamo H. Sindicado Senior	Préstamos Hipotecarios	Préstamos hipotecarios Grupo Testa, Leasing, créditos y préstamos	Total
2017	-	9.398	1.351	11.811	22.560
2018	-	9.398	1.405	131.438	142.241
2019	-	10.572	2.275	1.092	13.939
2020	-	11.747	5.650	1.107	18.504
2021	850.000	11.747	73.708	1.122	936.577
Más de 5 años	-	872.799	274.696	23.155	1.170.650
	<b>850.000</b>	<b>925.661</b>	<b>359.085</b>	<b>169.725</b>	<b>2.304.471</b>

#### 11. Otros pasivos corrientes y no corrientes

El detalle de estos epígrafes al 30 de junio de 2016 es el siguiente:

	Miles de euros			
	30-06-2016		31-12-2015	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Otras provisiones	15.792	118	16.573	274
Fianzas y depósitos recibidos	50.656	-	49.392	-
Pasivos por impuesto diferidos	232.977	-	223.088	-
Otras deudas	16.317	-	16.073	1.961
Deudas con empresas asociadas	-	840	-	408
Dividendo activo a pagar	-	752	-	-
Otros pasivos financieros corrientes	-	61	-	-
Otros pasivos corrientes	-	4.052	-	1.224
<b>Total</b>	<b>315.742</b>	<b>5.823</b>	<b>305.126</b>	<b>3.867</b>

En el epígrafe "Fianzas y depósitos recibidos" se recogen, fundamentalmente, los importes entregados por los arrendatarios en concepto de garantía y que serán devueltos a la finalización de los contratos.

La Sociedad Dominante y sus sociedades dependientes están acogidas al régimen SOCIMI. En virtud de dicho régimen, las plusvalías que se obtengan por la venta de activos tributarán a un tipo del 0% siempre y cuando se cumplan determinados requisitos (básicamente que los activos hayan permanecido como mínimo 3 años en propiedad de la SOCIMI). Para aquellos activos adquiridos con anterioridad a la incorporación al régimen SOCIMI, la plusvalía que se obtenga por la venta se distribuirá linealmente (salvo prueba en contrario) durante los ejercicios en que el activo haya permanecido en propiedad de la SOCIMI. La plusvalía correspondiente a los ejercicios previos

a la incorporación al régimen SOCIMI estará sujeta a una tributación al tipo general mientras que para el resto de ejercicios el tipo será del 0%. En este sentido, los Administradores de la Sociedad Dominante han realizado una estimación sobre el tipo fiscal aplicable a la plusvalía fiscal de los activos adquiridos con anterioridad a su incorporación al régimen SOCIMI (calculada a partir del valor razonable de los activos que se obtiene de las tasaciones a la fecha de la combinación de negocios y al 30 de junio de 2016), registrando el pasivo por impuesto diferido correspondiente. La variación en el saldo de epígrafe "Pasivo por impuesto diferido" es consecuencia, principalmente, de las combinaciones de negocio ocurridas durante el primer semestre de 2016 junto con el incremento derivado de las revalorizaciones de activos.

En relación con las inversiones inmobiliarias adquiridas con posterioridad a la incorporación de la Sociedad Dominante o sus sociedades dependientes al régimen SOCIMI, los Administradores de la Sociedad Dominante no contemplan que vaya a tener lugar la enajenación de las mismas en un plazo inferior a tres años por lo que no han se han registrado el pasivo por impuestos diferido correspondiente a las variaciones en el valor razonable ocurridas desde su adquisición al ser el tipo fiscal aplicable el 0%.

## **12. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar**

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

	Miles de euros	
	30-06-2016	31-12-2015
<b>Corriente</b>		
Proveedores	13.372	18.283
Acreedores varios	6.552	3.377
Remuneraciones pendientes de pago	3.760	5.738
Pasivos por impuesto corriente	3.150	898
Otras deudas con las Administraciones Públicas	4.066	8.176
Otras cuentas a pagar	576	316.840
Anticipos de clientes	803	775
<b>Total</b>	<b>32.279</b>	<b>354.087</b>

El importe en libros de los acreedores comerciales se aproxima a su valor razonable.

Tal y como se indica en la Nota 3, con fecha 20 de junio de 2016 la Sociedad Dominante ha adquirido las acciones de Testa Inmuebles en Renta SOCIMI, S.A. cuya compraventa estaba pendiente de ser formalizada. El precio de dicha transacción asciende a 316.840 miles de euros, y ha sido liquidado en la misma fecha.

## **13. Ingresos y gastos**

### **a) Importe neto de la cifra de negocios**

El detalle de los ingresos ordinarios se ha presentado en la Nota 4, conjuntamente con la información por segmentos.

## b) Otros gastos de explotación

El desglose del saldo de este capítulo de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada es el siguiente:

	Miles de euros	
	30-06-2016	30-06-2015
Gastos no recuperables de los inmuebles en arrendamiento	8.692	1.556
Gastos generales	3.229	1.121
<i>Servicios Profesionales</i>	2.616	974
<i>Alquiler de oficinas</i>	260	86
<i>Seguros</i>	70	36
<i>Servicios Bancarios</i>	2	4
<i>Tributos</i>	29	1
<i>Otros</i>	252	20
Costes asociados a la adquisición de activos y financiación	5.291	1.216
Otros servicios profesionales	1.945	359
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	613	426
<b>Total</b>	<b>19.770</b>	<b>4.678</b>

## c) Gastos de personal y plantilla media

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

	Miles de euros	
	30-06-2016	30-06-2015
Sueldos, salarios y asimilados	6.471	4.908
Seguridad Social	571	155
<b>Total</b>	<b>7.042</b>	<b>5.063</b>

Al 30 de junio de 2016 la Sociedad Dominante ha registrado una provisión por retribución variable por importe de 3.705 miles de euros cuya asignación por empleado, directivo y consejero ejecutivo no se realizará hasta el 31 de diciembre de 2016.

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016 ha sido de 118, de los cuales 28 pertenecían a la Sociedad Dominante (115 durante el ejercicio 2015, de los cuales 19 pertenecían a la Sociedad Dominante).

## 14. Operaciones con partes vinculadas

Se consideran "partes vinculadas" al Grupo, adicionalmente a las entidades Dependientes, Asociadas y Multigrupo, los accionistas, el "personal clave" de la Dirección de la Sociedad (miembros de su Consejo de Administración y los Directores, junto a sus familiares cercanos), así como las entidades sobre las que el personal clave de la Dirección pueda ejercer una influencia significativa o tener su control.

El detalle de las operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la Sociedad Dominante o entidades de su grupo, y los administradores o directivos de la Sociedad es:

Nombre o denominación social de los administradores o directivos	Nombre o denominación social de la parte vinculada	Naturaleza de la relación	Ingreso (miles de euros)
Magic Real Estate, S.L.	Merlin Properties, Socimi, S.A.	Merlin Properties, Socimi, S.A. subarriendo a Magic Real Estate S.L. 125 metros cuadrados de oficinas. Este subarriendo se formalizó en diciembre de 2015 entre las partes.	22

**15. Participaciones y cargos de los Administradores y de las personas vinculadas a los mismos en otras sociedades**

Los Administradores de la Sociedad Dominante y las personas vinculadas a los mismos, no han incurrido en ninguna situación de conflicto de interés que haya tenido que ser objeto de comunicación de acuerdo con lo dispuesto en el art. 229 del TRLSC.

**Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración**

Al 30 de junio de 2016 y 2015 el importe de sueldos, dietas y remuneraciones de cualquier clase devengados por los miembros de los Órganos de Administración de la Sociedad Dominante ascendió a 537 y 486 miles de euros, respectivamente según el siguiente detalle:

	Miles de euros	
	30-06-2016	30-06-2015
Retribución fija y variable	531	465
Atenciones Estatutarias	-	-
Indemnizaciones	-	-
Seguros de vida y salud	6	3
Otros	-	18
<b>Total</b>	<b>537</b>	<b>486</b>

El desglose individualizado por cada uno de los miembros del Consejo de Administración de las cantidades anteriormente reseñadas es el siguiente:

Consejero	Tipo	Miles de euros	
		30-06-2016	30-06-2015
<i>Retribución de los Consejeros</i>			
Ismael Clemente Orrego	Presidente ejecutivo	150	150
Miguel Ollero Barrera	Consejero ejecutivo	150	150
Donald Johnston	Consejero independiente	34	30
Maria Luisa Jordá Castro	Consejero independiente	34	31
Ana García Fau	Consejero independiente	34	31
Alfredo Fernández Agravas	Consejero independiente	36	31
Fernando Ortiz Vaamonde	Consejero independiente	33	30
Ana de Pro	Consejero independiente	30	12
John Gómez Hall	Consejero independiente	30	
Matthew Globawsky	Consejero dominical	-	-
Jose Maria Cedrún	Consejero dominical	-	-
Hammad Khan	Consejero dominical	-	-
<b>Total</b>		<b>531</b>	<b>465</b>

La Sociedad Dominante no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones con respecto a los miembros de su Consejo de Administración adicionales a las del resto de empleados.

La Sociedad Dominante no ha concedido anticipos, créditos ni garantías a favor de los miembros del Consejo de Administración.

### **Retribución y otras prestaciones al personal directivo**

La remuneración de los miembros de la Alta Dirección de la Sociedad Dominante y personas que desempeñan funciones asimiladas - excluidos quienes, simultáneamente, tienen la condición de miembro del Consejo de Administración (cuyas retribuciones han sido detalladas anteriormente) durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016 puede resumirse en la forma siguiente:

Miles de euros			
Número de personas	Retribuciones fijas y variables	Otras retribuciones	Total
8	673	16	689

Al 30 de junio de 2015

Miles de euros			
Número de personas	Retribuciones fijas y variables	Otras retribuciones	Total
7	570	6	576

## **16. Hechos posteriores**

Con posterioridad al 30 de junio de 2016 han tenido lugar los siguientes hechos posteriores relevantes:

### **a) Integración de la Sociedad Dominante y Metrovacesa**

Tal y como se indica en la Nota 3, la Sociedad Dominante y los accionistas de Metrovacesa, S.A. suscribieron con fecha 21 de junio de 2016 un acuerdo de integración consistente en la incorporación a la Sociedad Dominante y a Testa Residencial de la totalidad de las unidades de negocio patrimonial y residencial de Metrovacesa, cuyos activos netos se valoraron en un importe de 1.672.845 miles de euros y 441.785 miles de euros, respectivamente. El proceso de integración se ha articulado a través de la escisión total del patrimonio de Metrovacesa, del cual los negocios patrimonial y residencial se aportarán a la Sociedad Dominante y a su filial Testa Residencial. Como contrapartida, la Sociedad Dominante y Testa Residencial llevarán a cabo sendas ampliaciones de capital.

Al 30 de junio de 2016 el proceso de integración se encontraba sujeto a la aprobación de las autoridades de la competencia españolas y a la aprobación de la ampliación de capital y proyecto de escisión por parte de las Juntas Generales Extraordinarias de Accionistas de la Sociedad Dominante y Metrovacesa. En este sentido, con posterioridad al cierre semestral, se ha obtenido la autorización por parte de las autoridades de la competencia (26 de agosto de 2016) y la aprobación de los accionistas con fecha 15 de septiembre de 2016. En consecuencia, la Sociedad Dominante efectuará un aumento social en un importe de 146.740.750 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 146.740.750 nuevas acciones de un euro de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y sería que las actualmente en circulación con una prima de 10,40 euros por acción. Los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que los acuerdos adoptados por las Juntas Generales de Accionistas serán inscritos en el Registro Mercantil con anterioridad al cierre del ejercicio 2016, una vez se cumplan con los trámites formales requeridos.

### **b) Fusión de la Sociedad Dominante y Testa Inmuebles en Renta SOCIMI, S.A.**

Con fecha 6 de septiembre de 2016, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de Testa Inmuebles en Renta SOCIMI, S.A. ha aprobado la fusión de la misma, en calidad de sociedad absorbida, con la Sociedad Dominante, en calidad de absorbente, en los términos del proyecto de fusión común aprobado y suscrito el 21 de junio de 2016 por los órganos de administración correspondientes. A la fecha de aprobación de los presentes estados financieros intermedios la fusión se encuentra pendiente de inscripción en el Registro Mercantil.

c) *Otros hechos posteriores*

Con fecha 15 de septiembre de 2016 la Junta General Extraordinaria de la Sociedad Dominante ha aprobado la distribución de un dividendo con cargo a reservas por importe de 6.460 miles de euros, a razón de 0,02 euros por acción.

**Anexo I**  
**“Sociedades Dependientes y asociadas 30 de junio 2016”**

Sociedad	Actividad / Domicilio	Participación	Miles de Euros								Método Consolidación	Auditor
			Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos	Valor en libros			
				Explotación	Neto				Coste	Deterioro		
Tree Inversiones Inmobiliarias, SOCIMI, S.A.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 42, Madrid	100%	9.323	38.526	17.701	(10)	27.014	-	657.984	-	Integración Global	Deloitte
Merlin Logística, S.L.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 42, Madrid	100%	7.838	2.895	1.824	70.893	80.555	513	78.353	-	Integración Global	Deloitte
Merlin Retail, S.L.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 42, Madrid	100%	17.963	8.125	5.166	163.131	186.260	1.500	179.608	-	Integración Global	Deloitte
Merlin Oficinas, S.L.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 42, Madrid	100%	16.779	6.311	.847	146.438	168.064	2.926	167.759	-	Integración Global	Deloitte
MPEP – Properties Escritórios Portugal, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Rua Eça de Queirós 20, Lisboa	100%	50	(1)	(1)	(3)	46	-	50	-	Integración Global	Deloitte Portugal
MPCVI – Compra e Venda Imobiliária, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles en régimen de arrendamiento / Rua Eça de Queirós 20, Lisboa	100%	1.050	654	209	5.434	6.693	-	6.418	-	Integración Global	Deloitte Portugal
Merlin Logística II, S.L.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 42, Madrid	100%	300	289	54	3.928	4.282	-	10.671	-	Integración Global	Deloitte
MP – Monumental, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Avda. Fontes Pereira de Melo 51, Lisboa	100%	50	1.762	576	10.642	11.268	-	20.054	-	Integración Global	N/A



Sociedad	Actividad / Domicilio	Participación	Miles de Euros								Método Consolidación	Auditor
			Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos	Valor en libros			
				Explotación	Neto				Coste	Deterioro		
MP – Torre A, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Avda. Fontes Pereira de Melo 51, Lisboa	100%	50	848	(1)	1.754	1.803	-	9.812	-	Integración Global	N/A
Testa Inmuebles en Renta SOCIMI, S.A.	Adquisición y explotación de bienes inmuebles en régimen de arrendamiento / Paseo de la Castellana 83-85, Madrid	99,93%	30.794	62.197	106.072	374.071	510.937	-	1.986.703	-	Integración Global	Deloitte
Obraser, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 42, Madrid	100%	601	1.690	1.785	4.011	6.397	1.144	36.600	-	Integración Global	N/A
Centro Intermodal de Logística S.A. (CILSA)	Promoción, gestión y realización de las actividades logísticas en el sistema portuario / Avenida Ports d'Europa 100, Barcelona	32%	15.467	5.558	3.290	58.762	77.519	-	50.037	-	Método de participación	KPMG
Trade Center Hotel, S.L.U.	Patrimonio en Renta / Avda. Diagonal, 490, Barcelona	100%	12.020	2.108	1.658	22.365	36.044	3.174	12.020	-	Integración Global	Deloitte
Testa Residencial, S.L.U.	Patrimonio en Renta / Paseo de la Castellana, 83-85, Madrid	100%	16.013	2.511	2.274	4.801	23.088	-	14.799	-	Integración Global	Deloitte
Testa American Real Estate Corporation (a)	Patrimonio en Renta / 1111 Brikell Avenue. Miami. EEUU.	100%	73.000	(271)	239	106.430	179.670	-	70.682	-	Integración Global	N/A
Gesfontesta, S.L.U.	Prestación de Servicios / Paseo de la Castellana 83-85. Madrid	100%	571	258	202	143	916	313	642	-	Integración Global	N/A
Gescentesta, S.L.U.	Prestación de Servicios / Paseo de la Castellana 83-85. Madrid	100%	3	142	107	1	111	187	3	-	Integración Global	N/A
Gesfitesta, S.L. (antes Itaceco, S.L.U.)	Sin Actividad / Paseo de la Castellana 83-85. Madrid	100%	6	(308)	(318)	311	172	-	6	-	Integración Global	N/A
Prosacyr Hoteles, S.A.	Sin Actividad / Paseo de la Castellana 83-85. Madrid	100%	180	(1)	-	4.102	4282	-	4.287	-	Integración Global	N/A

Sociedad	Actividad / Domicilio	Participación	Miles de Euros								Método de Consolidación	Auditor
			Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos	Valor en libros			
				Explotación	Neto				Coste	Deterioro		
Bardiomar, S.L.	Patrimonio en Renta / Ctra. Las Rozas-El Escorial km.0,3. Madrid	50%	7.631	2.426	1.756	4787	17.911	-	19.713	-	Método de participación	Deloitte
Provitae Centros Asistenciales, S.L.	Patrimonio en Renta / C. Fuencarral, 123. Madrid	50%	6.314	(3)	(8)	(905)	5.401	-	11.572	7.076	Método de participación	N/A
PK. Inversiones 22, S.L.	Prestación de Servicios / C. Príncipe de Vergara, 15. Madrid	50%	60	-	-	(24)	36	-	30	-	Método de participación	N/A
Pazo de Congresos de Vigo, S.A.	Proyecto de ejecución, construcción y explotación del Palacio de Congresos de Vigo / Avda. García Barbón, I. Vigo	44,44%	11.100	(413)	(798)	(2.180)	8.122	-	10.587	7.204	Método de participación	N/A
PK. Hoteles 22, S.L.	Patrimonio en Renta / C. Príncipe de Vergara, 15. Madrid	32,50%	5.801	185	64	(1.019)	4.846	-	5.688	5.110	Método de participación	N/A
Parking del Palau, S.A.	Patrimonio en Renta / Paseo de la Alameda, s/n. Valencia	33%	1.998	32	21	314	2.353	-	660	-	Método de participación	N/A

(a) Importes expresados en dólares estadounidenses.

**MERLIN PROPERTIES, SOCIMI, S.A.**

**Formulación de los Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2016**

Reunidos los Administradores de Merlin Properties SOCIMI, S.A., con fecha de 21 de septiembre de 2016, proceden a formular los Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2016. Los Estados Financieros Intermedios vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito, y constan extendidos en \_\_\_\_\_ folios de papel común. Asimismo, mediante la suscripción y firma del presente folio de firmas, los miembros que integran el Consejo de Administración de MERLIN PROPERTIES, S.A. declaran como firmados de su puño y letra los Estados Financieros Intermedios Consolidados, que han sido rubricados en todas sus páginas por la Secretario o el Vice-Secretario no consejero a los solos efectos de su identificación.

Firmantes:

\_\_\_\_\_  
D. Ismael Clemente Orrego

\_\_\_\_\_  
D. Miguel Ollero Barrera

\_\_\_\_\_  
D. Fernando Javier Ortiz Vaamonde

\_\_\_\_\_  
Dña. Ana Maria García Fau

\_\_\_\_\_  
D. Alfredo Fernández Agras

\_\_\_\_\_  
D. George Donald Johnston

\_\_\_\_\_  
Dña. Maria Luisa Jorda Castro

\_\_\_\_\_  
Dña. Ana de Pro Gonzalo

\_\_\_\_\_  
D. John Gomez-Hall

\_\_\_\_\_  
D. Ildfonso Polo del Mármol  
Vice-Secretario no Consejero

Ismael Clemente e Ildfonso Polo como Presidente y Vice-Secretario (no consejero) del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante respectivamente, certifican: (i) Que los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2016 han sido aprobados, formulados y firmados por todos los miembros del Consejo de Administración (por si o sus representantes) en su reunión de 21 de septiembre de 2016. (ii) Que la copia de los Estados Financieros que se adjunta es una copia idéntica a la firmada y formulada por el Consejo de Administración.

D. Ismael Clemente

D. Ildfonso Polo