



# ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CORRESPONDIENTES  
AL PERIODO TERMINADO  
EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016



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



STOXX® Europe 600



<b>01.</b> Aspectos clave	4
<b>02.</b> Evolución del negocio	10
<b>03.</b> Estados financieros	18
<b>04.</b> Magnitudes EPRA	24
<b>05.</b> Hechos posteriores	26

---

## **APÉNDICES**

Cálculo magnitudes EPRA	28
Medidas alternativas del rendimiento	32
Listado de activos	34
Mapas de ubicación de activos	38

# 01

ASPECTOS CLAVE



## ASPECTOS CLAVE

### 1. Estructura de capital

A 30 de septiembre de 2016 el capital social de MERLIN Properties SOCIMI, S.A. (en adelante, "MERLIN", "MERLIN Properties" o la "Sociedad") 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 están admitidas a contratación y cotización oficial en las Bolsas de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia.

### 2. Actividad inversora y desinversiones

Durante el tercer trimestre de 2016, MERLIN Properties ha adquirido el 50% restante del centro comercial Arturo Soria (el 50% inicial ya se compró hace ahora un año) y un edificio de oficinas ubicado en Arturo Soria 128. Las adquisiciones de estos activos han supuesto un coste de € 44.212 miles de euros.

Asimismo, en los meses de julio y agosto, MERLIN ha vendido 13 sucursales de Tree, por un precio agregado de 15,9 millones de euros, lo que representa una plusvalía del 18,7% sobre la valoración de estas sucursales a 31 de diciembre de 2015 (€ 13,4 millones) y del 5,3% sobre la valoración a 30 de junio de 2016 (€ 15,1 millones).

### 3. Cartera patrimonial

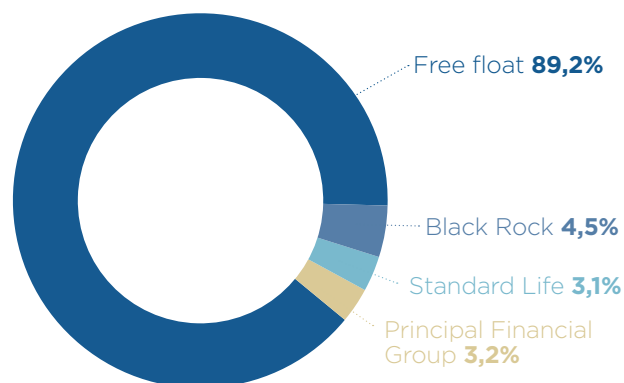
Tras las adquisiciones y desinversiones efectuadas durante los nueve primeros meses de 2016, MERLIN Properties cuenta con una cartera compuesta por 1.001 activos en plena propiedad con una superficie bruta arrendable en stock ("S.B.A. stock") de 1.899.999 m<sup>2</sup> y 12 activos en desarrollo, con una superficie bruta arrendable en desarrollo ("S.B.A. desarrollo") de 502.915 m<sup>2</sup>. Adicionalmente, MERLIN cuenta con 6 participaciones minoritarias, que comprenden 48 activos, y una S.B.A. en stock de 159.199 m<sup>2</sup>. El valor bruto de los activos inmobiliarios, según las tasaciones realizadas por Savills y CBRE a 30 de junio de 2016, más los costes de adquisición para los activos adquiridos y las inversiones realizadas durante el presente trimestre y menos las desinversiones realizadas durante el trimestre ("Gross Asset Value" o "GAV") asciende a € 6.567.576 miles. El valor neto de los activos, según recomendaciones EPRA ("EPRA Net Asset Value") asciende a € 3.458.736 miles (€ 10,71 por acción). El NAV ajustado, una vez deducido el fondo de comercio originado con la compra de Testa y pendiente a 30 de septiembre de 2016 (€ 78.258 miles), asciende a € 3.380.478 miles (€ 10,46 por acción).

### 4. Resultados

En los nueve primeros meses del ejercicio, la Sociedad ha registrado ingresos totales de € 236.670 miles, un EBITDA recurrente de € 202.471 miles, un FFO recurrente de € 148.466 miles y un resultado consolidado neto de € 254.918 miles.

### Datos clave estructura de capital (€ miles)

Nº Acciones ordinarias	323.030.000
Total Fondos Propios	3.075.320
GAV	6.567.576
Deuda Neta	3.115.191
Deuda Neta / GAV	47,4%



Fuente: CNMV a 30 de septiembre de 2016

### Datos clave cartera de activos

(€ miles)	30/09/16
Valor bruto activos comerciales <sup>(1) (2)</sup>	6.206.974
Valor bruto activos comerciales para desarrollo <sup>(1) (2)</sup>	114.139
Valor bruto suelo no estratégico <sup>(2)</sup>	131.720
Valor bruto en participaciones minoritarias <sup>(2)</sup>	114.744
<b>Total valor bruto activos</b>	<b>6.567.576</b>
Renta bruta anualizada 2016 <sup>(3)</sup>	310.396
Renta neta "topped-up" anualizada 2016 <sup>(3)</sup>	290.951
Renta triple neta anualizada 2015 <sup>(3)</sup>	286.701
EPRA yield bruto <sup>(4)</sup>	5,0%
EPRA topped-up yield <sup>(4)</sup>	4,7%
EPRA yield neto inicial <sup>(4)</sup>	4,6%
S.B.A. en stock (m <sup>2</sup> )	1.899.999
Tasa de ocupación de la cartera	95,7%
WAULT por rentas (años) <sup>(5)</sup>	9,0
S.B.A. activos comerciales para desarrollo (m <sup>2</sup> )	502.915
<b>Valor neto de cartera de activos según EPRA ("EPRA NAV")</b>	<b>3.458.736</b>
EPRA NAV por acción	10,71
<b>Valor neto de cartera de activos EPRA ajustado (ex fondo de comercio)</b>	<b>3.380.478</b>
NAV ajustado por acción	10,46

<sup>(1)</sup> Activos comerciales: activos en rentabilidad incluyendo el residencial en alquiler. Activos comerciales para desarrollo: incluye los pagos anticipados para los proyectos llave en mano

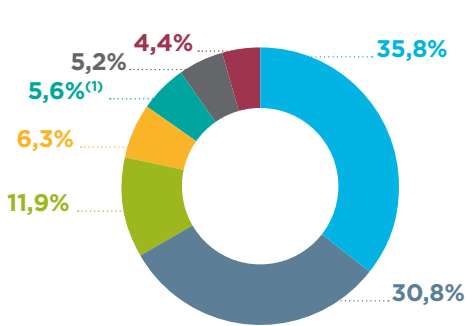
<sup>(2)</sup> Según tasación realizada por Savills y CBRE a 30 de junio de 2016, más inversiones y Capex y menos desinversiones del trimestre

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

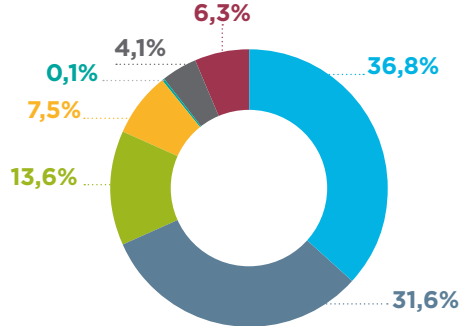
<sup>(4)</sup> Calculado como renta bruta / topped-up / neta anualizada dividida por el el valor bruto activos comerciales

<sup>(5)</sup> Periodo medio de vigencia de contratos de alquiler, calculado como número de años de vigencia de los contratos de alquiler, desde 30 de septiembre de 2016 y hasta el primer hito de ruptura de un contrato de alquiler, ponderado por la renta bruta de cada contrato de alquiler

GAV por tipo de activo

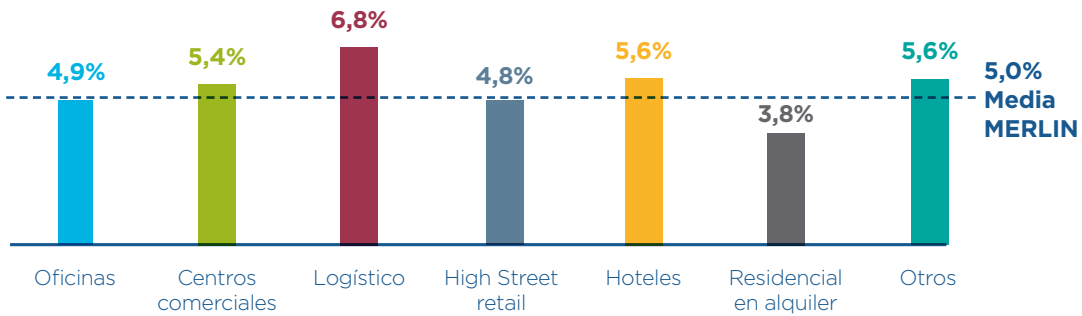


Rentas brutas anualizadas por tipo de activo

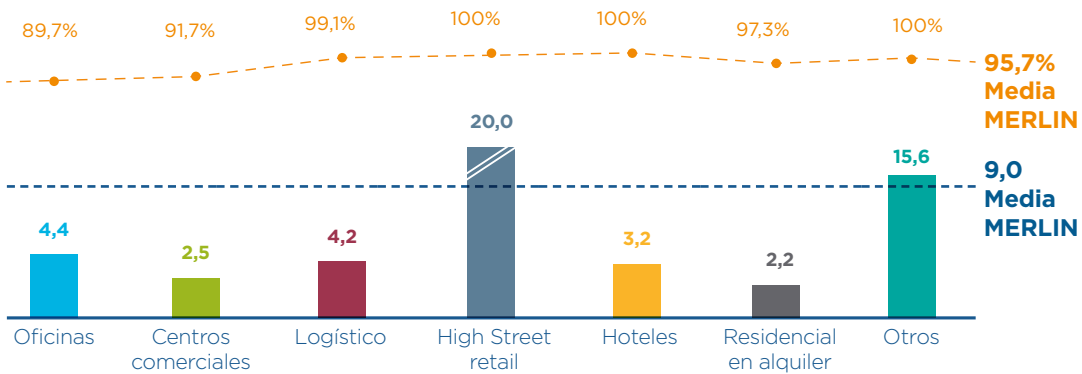


■ Oficinas ■ High Street retail ■ Centros comerciales ■ Logística ■ Hoteles ■ Residencial en alquiler ■ Otros

Yield bruto por tipo de activo



Ocupación y periodo medio de arrendamiento por tipo de activo



<sup>(1)</sup> Incluye las participaciones minoritarias a valor de NAV

### Principales magnitudes económico-financieras consolidadas (IFRS)

(€ miles)	30/09/16		30/09/15	
<b>Rentas brutas</b>	<b>229.534</b>		<b>139.374</b>	
Gastos de explotación de activos no repercutibles a arrendatarios	(13.358)		(6.330)	
<b>Rentas netas antes de incentivos e impagados</b>	<b>216.176</b>		<b>133.044</b>	
Incentivos, linealizaciones e impagados	(5.278)		(2.030)	
<b>Rentas netas después de incentivos e impagados</b>	<b>210.898</b>		<b>131.014</b>	
Otros ingresos de explotación	7.136		3.263	
Gastos de personal	(11.347)		(9.668)	
Gastos generales recurrentes	(4.216)		(2.584)	
Gastos generales no recurrentes	(11.390)	<b>Por acción</b>	(22.252)	<b>Por acción</b>
<b>EBITDA</b>	<b>191.081</b>	<b>0,59</b>	<b>99.773</b>	<b>0,31</b>
Resultado financiero neto	(54.005)		(26.401)	
<b>FFO<sup>(1)</sup></b>	<b>137.076</b>	<b>0,42</b>	<b>73.372</b>	<b>0,23</b>
<b>EPRA resultado neto del periodo</b>	<b>124.073</b>	<b>0,38</b>	<b>85.344</b>	<b>0,26</b>
<b>Resultado neto del periodo atribuible a la Sociedad dominante</b>	<b>254.918</b>	<b>0,79</b>	<b>(131.241)</b>	<b>(0,41)</b>
Más Gastos generales no recurrentes	11.390		19.791	
<b>EBITDA recurrente</b>	<b>202.471</b>	<b>0,63</b>	<b>119.564</b>	<b>0,37</b>
<b>FFO recurrente</b>	<b>148.466</b>	<b>0,46</b>	<b>93.163</b>	<b>0,29</b>

<sup>(1)</sup> FFO calculado como EBITDA (€191.081 miles) menos intereses netos abonados en el periodo (€ 54.005 miles)





# 102 |

EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO

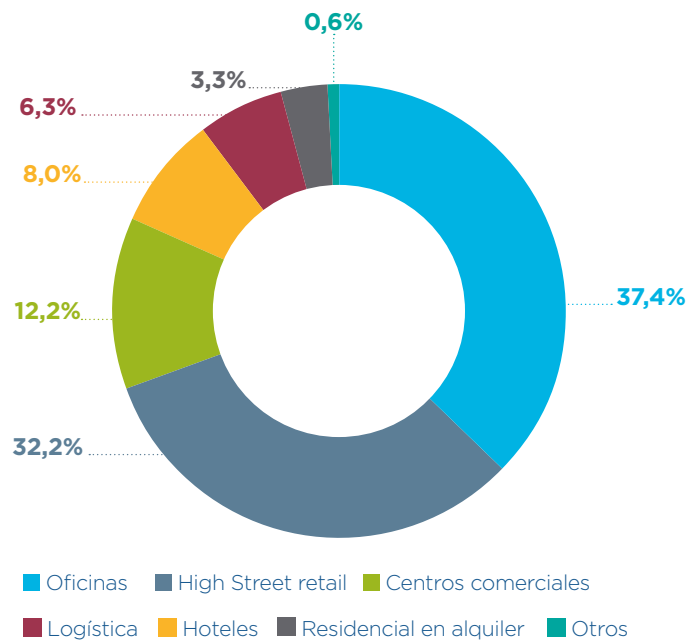


## RENTA MEDIA

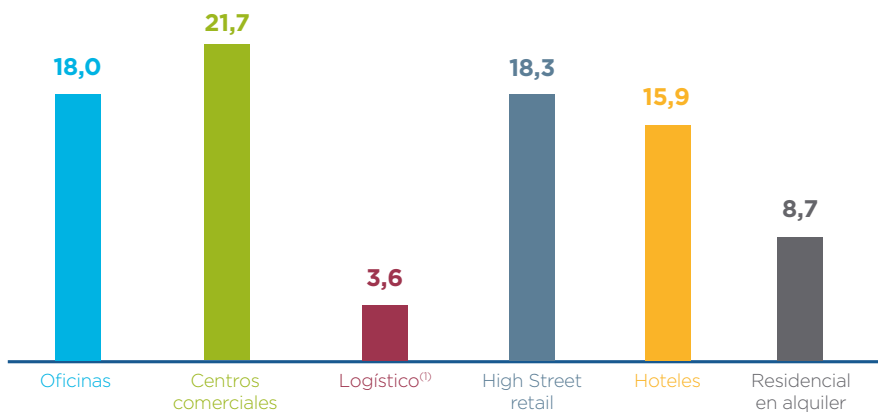
Las rentas brutas de los nueve primeros meses de 2016 han alcanzado un importe de € 229.534 miles.

Las rentas brutas por categoría de activos así como la renta media se muestran a continuación:

### Rentas brutas 3T 2016 por tipo de activo



### Renta Media Pasante (€/m<sup>2</sup>/mes)



<sup>(1)</sup> Excluye proyectos llave en mano.

## OCUPACIÓN

El S.B.A. stock de MERLIN a 30 de septiembre de 2016, asciende a 1.899.999 m<sup>2</sup>. El stock a 30 de junio de 2016 ascendía a 1.895.760 metros cuadrados, por lo que el incremento neto durante el trimestre ha sido de 4.239 metros cuadrados.

Adicionalmente, los locales adquiridos en los centros comerciales de Porto Pi (701 m<sup>2</sup>) y Larios (2.373 m<sup>2</sup>) no han sido aún incluidos en el stock ya que están en fase de acondicionamiento para su comercialización. La ocupación a 30 de septiembre de 2016 es del 95,7%.

### Ocupación

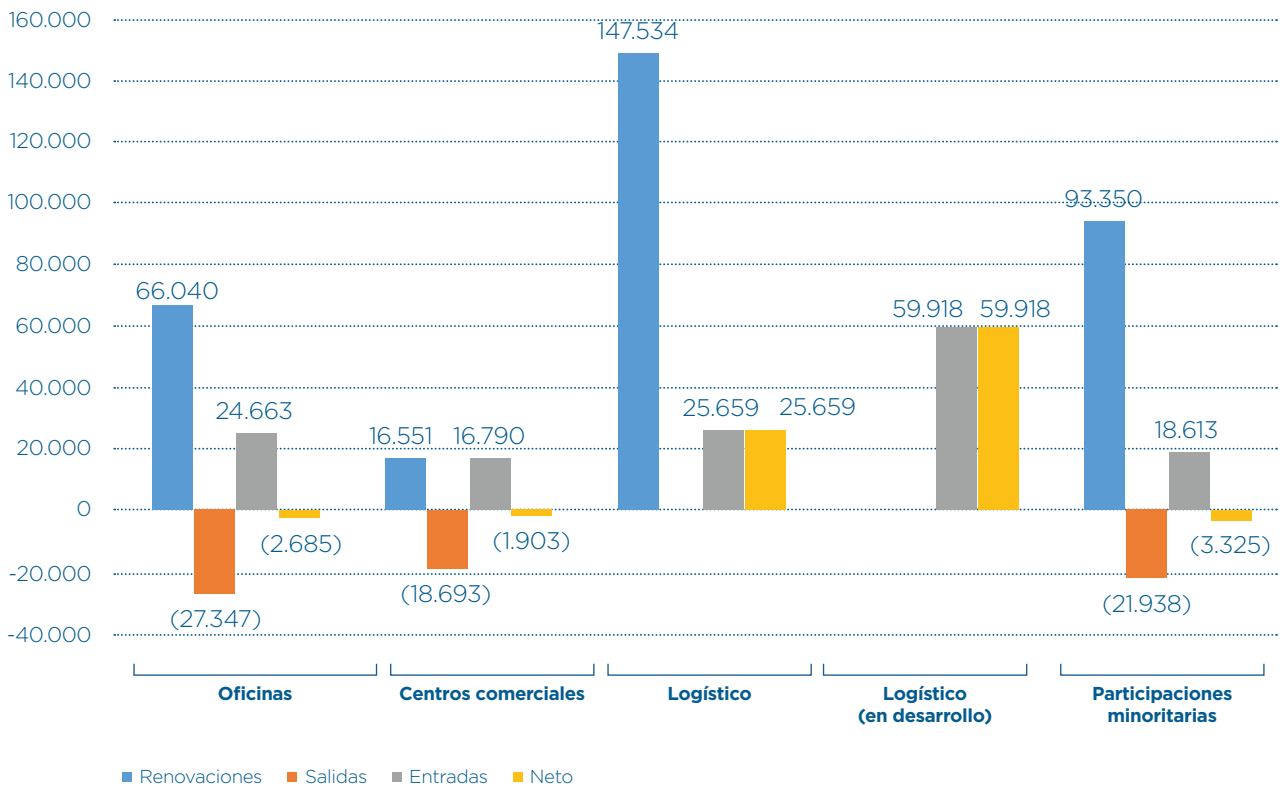
	30/09/16	30/06/16	31/12/15
<b>Oficinas</b>			
S.B.A total	588.175	584.969	554.362
S.B.A ocupado	527.571	526.806	498.728
Ocupación física (%)	89,7%	90,1%	90,0%
<b>Centros comerciales</b>			
S.B.A total	170.294	164.325	172.032
S.B.A ocupado	156.091	148.547	160.740
Ocupación física (%)	91,7%	90,4%	93,4%
<b>Logístico</b>			
S.B.A total	454.784	454.784	454.784
S.B.A ocupado	450.837	446.757	425.178
Ocupación física (%)	99,1%	98,2%	93,5%
<b>High Street retail</b>			
S.B.A total	445.675	450.611	437.409
S.B.A ocupado	445.675	450.611	437.409
Ocupación física (%)	100,0%	100,0%	100,0%
<b>Hoteles</b>			
S.B.A total	116.741	116.741	116.741
S.B.A ocupado	116.741	116.741	116.741
Ocupación física (%)	100,0%	100,0%	100,0%
<b>Residencial en alquiler</b>			
S.B.A total	124.019	124.019	124.019
S.B.A ocupado	120.648	120.341	120.367
Ocupación física (%)	97,3%	97,0%	97,1%
<b>Otros</b>			
S.B.A total	311	311	6.140
S.B.A ocupado	311	311	6.140
Ocupación física (%)	100,0%	100,0%	100,0%
<b>MERLIN</b>			
<b>S.B.A total</b>	<b>1.899.999</b>	<b>1.895.760</b>	<b>1.865.487</b>
<b>S.B.A ocupado</b>	<b>1.817.875</b>	<b>1.810.114</b>	<b>1.765.303</b>
<b>Ocupación física (%)</b>	<b>95,7%</b>	<b>95,5%</b>	<b>94,6%</b>

## ALQUILERES

Desde el inicio del año, o desde la fecha de adquisición de los activos comprados con posterioridad, hasta el 30 de septiembre de 2016, MERLIN ha formalizado contratos de alquiler por 469.118 m<sup>2</sup>, de los cuales 145.643

m<sup>2</sup> corresponden a nuevos contratos y 323.475 m<sup>2</sup> a renovaciones.

El desglose por categoría de activos es el siguiente:



### Oficinas

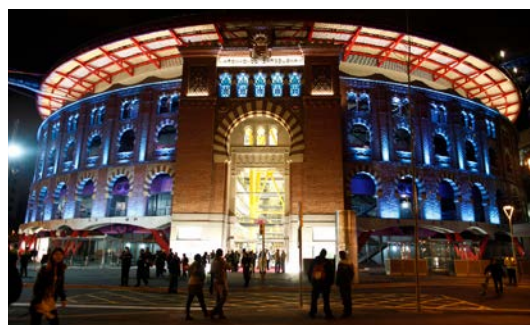
El volumen total contratado es de 99.597 m<sup>2</sup> de los cuales 24.663 m<sup>2</sup> se corresponden con nuevos contratos y 66.040 m<sup>2</sup> con renovaciones. Las salidas son de 27.347 m<sup>2</sup>, con lo que la contratación neta es negativa en 2.685 m<sup>2</sup>. Los principales contratos firmados en el tercer trimestre se concentran en los edificios de Avenida de Bruselas 26, Atica 2 y Juan Esplandiu 11-13.



Activo	Inquilino	Superficie (m <sup>2</sup> )
Atica 2	Amazon	5.644
Avenida de Bruselas 24	Coty	1.897
Juan Esplandiu 11-13	Supercor	1.012

### Centros comerciales

El volumen total contratado ha sido de 33.341 m<sup>2</sup>, de los cuales 16.790 m<sup>2</sup> se corresponden con nuevos contratos y 16.551 m<sup>2</sup> con renovaciones. Las salidas han supuesto 18.693 m<sup>2</sup>, con lo que la contratación neta asciende a un negativo de 1.903 m<sup>2</sup>. Los principales contratos firmados en el tercer trimestre han sido los siguientes:



Activo	Inquilino	Superficie (m <sup>2</sup> )
Porto Pi	Sprinter	991
Centro Oeste	Sfera	553
Larios	Springfield	352
Porto Pi	H&M	200

La afluencia de visitantes sigue su tendencia al alza con un incremento del 6,8% en los últimos doce meses. Las ventas han experimentado un crecimiento del 3,2% en términos comparables en los últimos doce meses.

## Logística

El volumen total contratado ha sido de 173.193 m<sup>2</sup>, de los cuales 25.659 m<sup>2</sup> se corresponden con nuevos contratos y 147.534 m<sup>2</sup> con renovaciones. No se han producido salidas, con lo que la contratación neta asciende a 25.659 m<sup>2</sup>. Adicionalmente, se han firmado dos contratos en los

proyectos “llave en mano”, 48.468 m<sup>2</sup> con Luis Simoes en Cabanillas II y 11.450 m<sup>2</sup> con Saint Gobain en Madrid-Pinto, cuyas entregas se esperan en el tercer y segundo trimestre de 2017 respectivamente. Los principales contratos firmados en el tercer trimestre han sido los siguientes:

Activo	Inquilino	Superficie (m <sup>2</sup> )
Guadalajara-Cabanillas I	Logista	70.134
Madrid-Pinto	Saint Gobain	11.450



## ADQUISICIONES

Durante el tercer trimestre de 2016, la evolución de la actividad inversora ha sido la siguiente:

### Adquisición de Arturo Soria Plaza (50% restante)

Con fecha 30 de septiembre de 2016, la Sociedad adquirió a través de Obraser, filial al 100% de MERLIN, el 50% restante del centro comercial Arturo Soria Plaza. Arturo Soria Plaza es un centro comercial urbano ubicado en Arturo Soria, al este de Madrid, en una zona residencial de clase alta, muy bien conectada con la A-2, M-30 y M-40.

El activo cuenta con 6.965 m<sup>2</sup> de S.B.A. (Obraser con 5.974), distribuidas en dos plantas de tiendas y dos plantas de parking. El centro tiene 82 tiendas, con marcas de renombre como Massimo Dutti, Purificación García, Bimba y Lola, Lateral y un supermercado Sánchez Romero (propiedad del operador). A continuación se presentan los números con el 100% de la propiedad:

Como parte de esta misma operación, se adquirió un edificio de oficinas (Arturo Soria 128) 100% ocupado con una GLA de 3.206 m<sup>2</sup> por un precio de 8,3 millones de euros.



<b>Arturo Soria Plaza</b>	
Precio de adquisición activo <sup>(1)</sup> (€ miles)	73.614
Deuda Activo a fecha compraventa (€ miles)	-
Desembolso Fondos Propios (€ miles)	73.614
% Deuda sobre Precio de adquisición activo	-
Renta Bruta anualizada 2016 (€ miles)	4.454
Renta Neta anualizada 2016 (€ miles)	3.773
EPRA Yield Bruto <sup>(2)</sup>	6,2%
EPRA Topped-up Yield <sup>(2)</sup>	5,3%
Total S.B.A. (m <sup>2</sup> )	5.974
Tasa de ocupación	98,8%

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

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





# | 03 |

ESTADOS FINANCIEROS

## CUENTA DE RESULTADOS

(€ miles)	30/09/16	30/09/15
<b>Rentas brutas</b>	<b>229.534</b>	<b>139.374</b>
Oficinas	85.944	35.950
Locales comerciales	73.910	67.086
Centros comerciales	27.926	19.567
Logística	14.553	7.953
Hoteles	18.251	5.715
Residencial	7.520	2.617
Otros	1.430	485
<b>Otros ingresos de explotación</b>	<b>7.136</b>	<b>3.263</b>
<b>Total ingresos de explotación</b>	<b>236.669</b>	<b>142.637</b>
Descuentos de renta y linealizaciones	(4.575)	(1.390)
Impagados	(703)	(640)
<b>Total gastos de explotación</b>	<b>(40.311)</b>	<b>(40.834)</b>
Gastos de explotación de activos no repercutibles a arrendatarios	(13.358)	(6.330)
Gastos de personal	(11.347)	(9.668)
Gastos generales recurrentes	(4.216)	(2.584)
Gastos generales no recurrentes	(11.390)	(22.252)
<b>EBITDA</b>	<b>191.081</b>	<b>99.773</b>
Amortizaciones	(3.280)	(412)
Resultado enajenación inmovilizado	641	80
Exceso de provisiones	(4)	476
Diferencia negativa en combinación de negocio	(4.436)	(278.408)
Absorción de la revalorización en inversiones inmobiliarias	(114.278)	
Revalorización neta de inversiones inmobiliarias	275.222	96.749
<b>EBIT</b>	<b>344.947</b>	<b>(81.742)</b>
Resultado financiero neto	(57.415)	(31.815)
Variación valor razonable de instrumentos financieros	(26.267)	(13.222)
Participación en el resultado de sociedades en equivalencia	3.530	88
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>264.795</b>	<b>(126.691)</b>
Impuestos sobre beneficios	(9.810)	(4.550)
<b>RESULTADO DEL PERIODO</b>	<b>254.985</b>	<b>(131.241)</b>
Minoritarios	(67)	920
<b>RESULTADO DEL PERIODO SOCIEDAD DOMINANTE</b>	<b>254.918</b>	<b>(130.321)</b>

### Notas a la Cuenta de Resultados

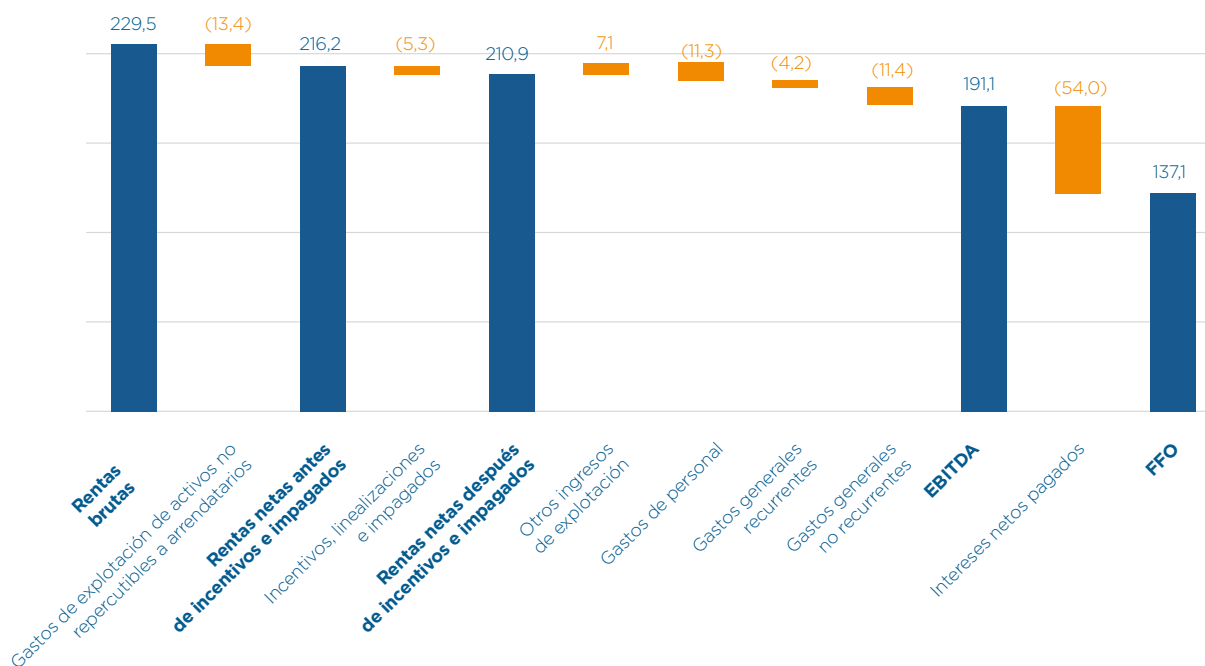
El importe de rentas brutas (€ 229.534 miles) menos los gastos de explotación de activos no repercutibles a arrendatarios (€ 13.358) equivale a una rentas netas antes de bonificaciones e incobrables de € 216.176 miles. Restando el importe de linealizaciones, bonificaciones e incobrables (€ 5.278 miles) se obtienen unas rentas netas después de incentivos e incobrables de € 210.898 miles.

Otros ingresos de explotación incluye ingresos por servicios prestados a terceros (€ 2.633 miles) y los ingresos del derivado de inflación de Tree Inversiones (€ 1.878 miles).

El importe total de costes operativos de la Sociedad en los primeros nueve meses es de € 26.953 miles, con el siguiente desglose:

(i) € 11.347 miles se corresponden con costes de personal, (ii) € 4.216 miles de costes operativos recurrentes de la Sociedad, y (iii) € 11.390 miles corresponden a costes no recurrentes, fundamentalmente costes para el rating y la emisión de bonos de la Compañía, y costes para la adquisición de Metrovacesa y la fusión con Testa.

El impuesto sobre beneficios (€ 9.810 miles) se corresponde de forma mayoritaria con el recálculo del impuesto asociado a la plusvalía latente en Tree, tras el incremento de valoración experimentado y a los impuestos de Testa Residencial. La reconciliación entre las rentas brutas del periodo y el FFO se muestra a continuación:



## BALANCE DE SITUACIÓN

(€ miles)

ACTIVO	30/09/16	31/12/15	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30/09/16	31/12/15
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>6.349.114</b>	<b>6.025.390</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>3.075.320</b>	<b>2.926.431</b>
Inmovilizado intangible	149.042	264.937	Capital	323.030	323.030
Inmovilizado material	545	1.056	Prima de emisión	2.582.858	2.616.003
Inversiones inmobiliarias	5.860.375	5.397.091	Reservas	(11.036)	(32.364)
Inversiones por el método de participación	99.143	101.126	Acciones y participaciones en patrimonio propias	(1.369)	-
Inversiones financieras a largo plazo	221.199	238.040	Otras aportaciones de socios	540	540
Activos por impuesto diferido	18.810	23.140	Dividendo a cuenta	-	(25.035)
		23.140	Beneficios consolidados del ejercicio	254.918	49.078
			Ajustes por cambio de valor	(74.780)	(5.913)
			Socios externos	1.159	1.092
			<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>3.695.420</b>	<b>1.760.603</b>
			Deudas a largo plazo	3.447.000	1.520.942
			Provisiones a largo plazo	15.998	16.573
			Pasivos por impuesto diferido	232.422	223.088
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>685.035</b>	<b>891.048</b>	<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>263.409</b>	<b>2.229.404</b>
Activos no corrientes mantenidos para la venta	299.150	298.534	Pasivos vinculados a activos no corrientes mantenidos para la venta	154.374	161.425
Deudas comerciales y otras cuentas a cobrar	17.731	24.384	Deudas a corto plazo	65.589	1.712.394
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	2.756	4.363	Provisiones a corto plazo	118	274
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	360.727	560.740	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	37.663	354.087
Periodificaciones	4.671	3.027	Periodificaciones	5.665	1.224
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>7.034.149</b>	<b>6.916.438</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>7.034.149</b>	<b>6.916.438</b>



### Notas al Balance Consolidado

El valor razonable de la cartera de activos inmobiliarios se corresponde a los obtenidos en las valoraciones de CBRE y Savills de 30 de junio de 2016, a lo que se ha sumado los costes de adquisición de los activos cuyo precio de compraventa se ha desembolsado parcialmente para operaciones de “forward purchase”, los costes de adquisición de los activos adquiridos durante el tercer trimestre, las inversiones y Capex durante este trimestre y se le ha restado las desinversiones del trimestre. Es importante resaltar que de acuerdo a la normativa contable el incremento en valoración en concesiones, sociedades contabilizadas por el método de participación y los activos no corrientes mantenidos para la venta no se refleja en los estados financieros. La valoración está incluida en las siguientes partidas contables:

(€ millones)

Concesiones (en inmovilizado intangible)	70,0
Inversiones inmobiliarias	5.860,4
Derivados (en inversiones financieras a largo plazo)	177,7
Inversiones por el método de participación	99,1
Activos no corrientes mantenidos para la venta	295,3
<b>Total partidas Balance</b>	<b>6.502,5</b>
Incrementos de valor en concesiones	4,7
Incrementos de valor en sociedades método de participación	15,6
Incrementos de valor en activos no corrientes mantenidos para la venta	44,8
<b>Total Valoración</b>	<b>6.567,6</b>



## ENDEUDAMIENTO

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

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

### Desglose total deudas

(€ miles)	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Deuda financiera	3.316.542	22.522	3.339.064
Gastos de formalización de deudas	(39.971)	-	(39.971)
Intereses de deuda	-	14.782	14.782
Valor de mercado de coberturas de tipo de interés	107.899	3.110	111.009
Valor de mercado de coberturas de inflación	(5.568)	-	(5.568)
Otros pasivos financieros (p. ej. fianzas)	68.098	25.175	93.273
<b>Total deudas</b>	<b>3.447.000</b>	<b>65.589</b>	<b>3.512.589</b>

La deuda financiera de MERLIN a 30 de septiembre cuenta un periodo medio de vencimiento de 5,9 años y un coste medio "spot" de 2,33%. El importe del nominal de

deuda con coberturas de tipo de interés asciende al 82,0%. La deuda financiera neta de MERLIN a 30 de septiembre de 2016 asciende a € 3.115.191 miles.

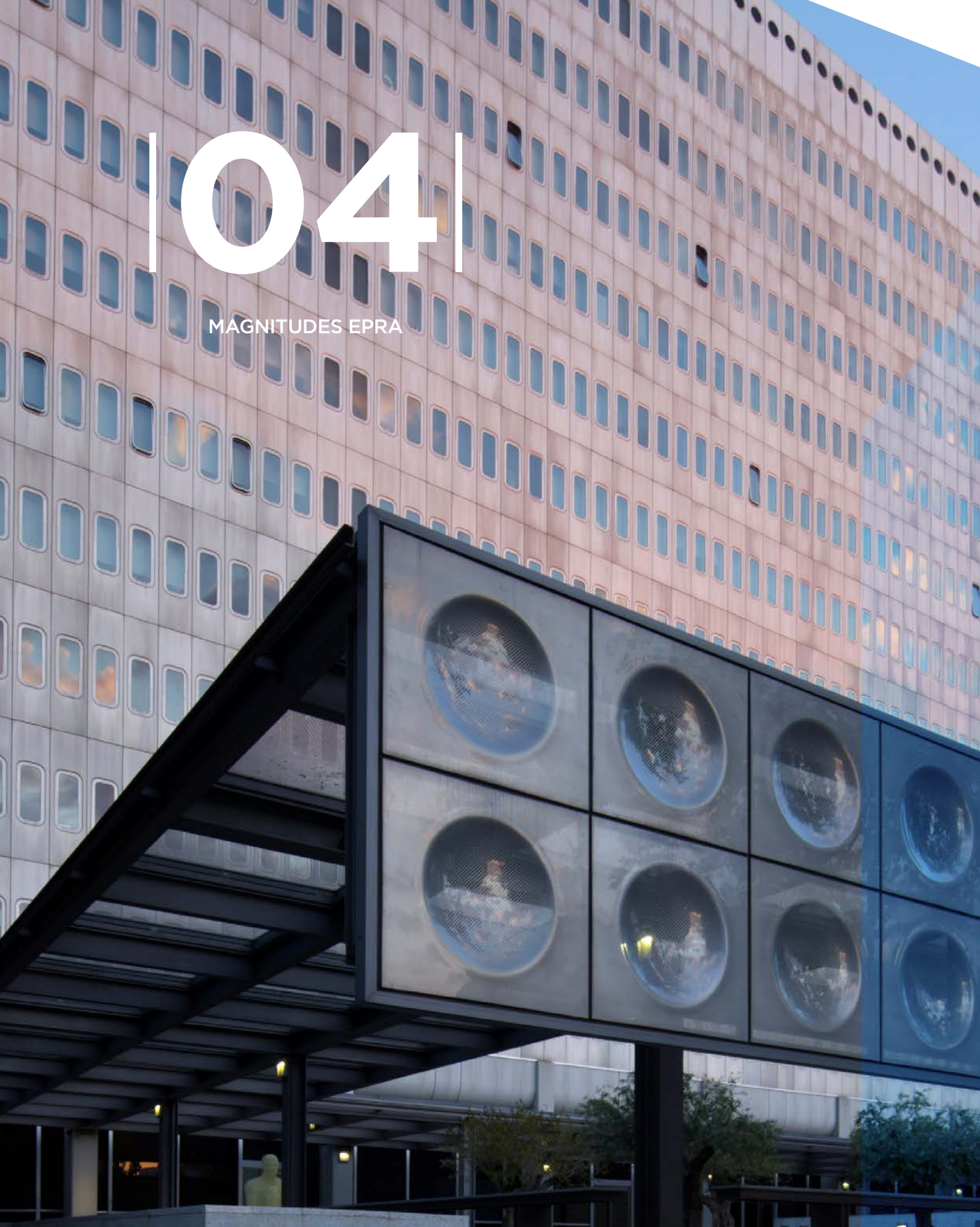
### Desglose deuda financiera neta

(€ miles)	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Deuda hipotecaria	1.261.623	10.650	1.272.273
Deuda no hipotecaria	850.000	-	850.000
Leasings	154.919	11.872	166.791
Bonos	850.000	-	850.000
Línea de crédito	200.000	-	200.000
<b>Total deuda bruta consolidada</b>	<b>3.316.542</b>	<b>22.522</b>	<b>3.339.064</b>
Deuda Financiera mantenida para la venta	110.180	1.674	111.854
<b>Total deuda bruta</b>	<b>3.426.722</b>	<b>24.196</b>	<b>3.450.918</b>
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes <sup>(1)</sup>		(335.727)	(335.727)
<b>Total deuda neta consolidada</b>	<b>3.426.722</b>	<b>(311.531)</b>	<b>3.115.191</b>

<sup>(1)</sup> Se corresponde con el efectivo según balance (€360.727 miles) menos la tesorería que Metrovacesa envió a MERLIN para que esta abonase el primer pago de Adequa (€25.000 miles)

# | 04 |

MAGNITUDES EPRA





## MAGNITUDES EPRA

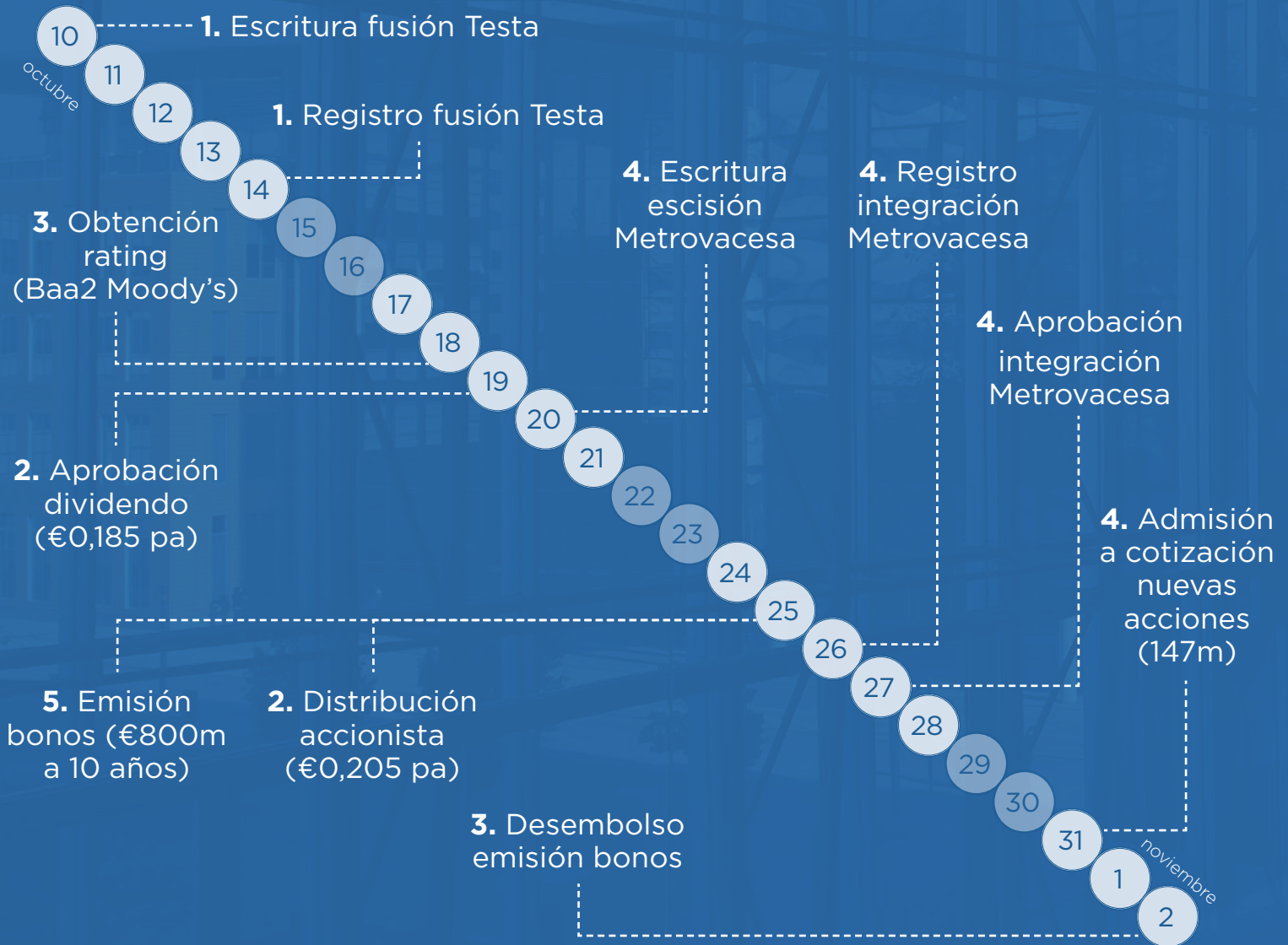
Magnitud	Definición	30/09/2016	
		€ miles	€ por acción
Resultado neto EPRA (€ miles)	Resultado recurrente de los negocios estratégicos	124.073	0,38
EPRA NAV (€ miles)	El EPRA Net Asset Value (EPRA NAV) se calcula en base a los fondos propios consolidados de la compañía y ajustando determinadas partidas siguiendo las recomendaciones de la EPRA (incluir valor de los activos a mercado y excluir determinadas partidas que no se espera que cristalicen en un negocio de patrimonio en alquiler sostenido)	3.458.736	10,71
EPRA NNAV (€ miles)	EPRA NAV ajustado para incluir los valores razonables de mercado de instrumentos financieros, deuda e impuestos diferidos.	3.075.321	9.52
EPRA Net Initial Yield	Ingreso por alquileres anualizado basado en las rentas pasantes a fecha de balance, menos costes comunes no repercutidos, dividido por el valor de mercado del activo, incrementado con los costes de adquisición	4,6%	
EPRA "topped-up" NIY	Ajuste al EPRA Net Initial Yield con respecto al vencimiento del periodo de renta gratuita y otros incentivos al arrendatario	4,7%	
EPRA Tasa de desocupación	Ocupaciones financieras según cálculos recomendados por EPRA (superficies ocupadas multiplicadas por la renta de mercado/superficies en explotación a renta de mercado)	4,3%	
EPRA costes	Costes de gestión recurrente de la Compañía con respecto a la renta bruta recurrente	14,9%	



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

# | 05 |

## HECHOS POSTERIORES



## HECHOS POSTERIORES

### 1. Fusión de Testa Inmuebles en Renta

Con fecha 10 de octubre, se otorgó escritura de fusión por absorción de Testa Inmuebles en Renta, SOCIMI, S.A. por MERLIN, que quedó inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 14 de octubre, produciéndose la integración de Testa en MERLIN, mediante la transmisión en bloque del patrimonio de la primera en beneficio de la segunda.

### 2. Reparto de dividendo

Con fecha 15 de septiembre, la Junta General de MERLIN acordó la distribución con cargo a reservas disponibles de la Sociedad de la cantidad de 2 céntimos de euro por acción (€ 6.460.600 en total).

Con fecha 19 de octubre, el Consejo de Administración de MERLIN acordó la distribución de un dividendo a cuenta del ejercicio de 2016 por un importe de 18,5 céntimos de euro por acción (importe total de € 59.760.550). Ambas distribuciones al accionista fueron abonadas el 25 de octubre.

### 3. Calificación crediticia por Moody's

Con fecha 18 de octubre, MERLIN obtuvo la calificación crediticia "investment grade" Baa2 con perspectiva estable por parte de Moody's.

### 4. Integración de Metrovacesa, S.A.

Con fecha 20 de octubre, se otorgó la escritura pública por la que se formalizó la escisión total de Metrovacesa, S.A. a favor de MERLIN, Testa Residencial, SOCIMI, S.A.U. y Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A., mediante la extinción de Metrovacesa y la división de todo su patrimonio en tres partes (denominadas en el Proyecto de Escisión como el Patrimonio Comercial, el Patrimonio Residencial y el Patrimonio No Estratégico), cada una de las cuales se transmite en bloque y por sucesión universal a MERLIN (en el caso del Patrimonio

Comercial), a Testa Residencial, SOCIMI, S.A. (en el caso del Patrimonio Residencial) y a Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A. (en el caso del Patrimonio No Estratégico). La escritura quedó inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 26 de octubre. El folleto quedó aprobado por la CNMV con fecha 27 de octubre.

Con fecha de 28 de octubre, las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Valencia y Bilbao, previa verificación positiva por la Comisión Nacional del Mercado de Valores, acordaron, con efectos del día 31 de octubre de 2016, la admisión a cotización y su inclusión en el Sistema de Interconexión Bursátil, de 146.740.750 nuevas acciones ordinarias de un euro de valor nominal cada una de ellas, emitidas como consecuencia de la ampliación de capital llevada a cabo en el marco de la escisión total de Metrovacesa, S.A. a favor de MERLIN, Testa Residencial, SOCIMI, S.A.U. y Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A. El número de acciones de la compañía a día de hoy asciende a 469.770.750.

### 5. Emisión de bonos ordinarios no subordinados

Con fecha 25 de octubre, MERLIN Properties completó la emisión de bonos ordinarios no subordinados en el euromercado por un importe nominal total de 800 millones de euros. Los bonos se emitieron al 98,931% de su valor nominal, con vencimiento a 10 años y un cupón anual del 1,875%. La suscripción y desembolso de la Emisión se realizó el 2 de noviembre. Los términos y condiciones de los Bonos emitidos, así como su forma de representación, se rigen e interpretan de conformidad con el derecho inglés y cotizan en la Bolsa de Luxemburgo. MERLIN destinó los fondos obtenidos a amortizar la totalidad del préstamo puente suscrito por Metrovacesa en abril por importe de 500 millones de euros y con vencimiento en abril de 2018, así como a otros usos generales.

# APÉNDICES



## CÁLCULO MAGNITUDES EPRA

### EPRA Earnings (Resultado EPRA)

(€ miles)

<b>Resultado Neto Consolidado según NIIF</b>	<b>254.918</b>
Ajustes para calcular el resultado EPRA, excluye:	(130.879)
(i) cambios de valor de inversiones, proyectos de inversión y otros intereses	(275.219)
(ii) beneficios o pérdidas en la venta de activos	(641)
(iii) absorción de la revalorización en inversiones inmobiliarias	114.278
(iv) deterioro del pasivo por impuesto diferido	4.436
(v) cambios de valor de instrumentos financieros y costes de cancelación	26.267
vi) costes de transacción de adquisición de participaciones financieras / joint ventures	-
(vii) impactos de deterioro del crédito fiscal	-
(viii) intereses minoritarios respecto a las partidas anteriores	34
<b>EPRA resultado neto recurrente</b>	<b>124.073</b>
<b>EPRA resultado neto por acción</b>	<b>0,38</b>

### EPRA NAV

(€ miles)

<b>Patrimonio Neto</b>	<b>3.075.321</b>
MtM Derivados	105.441
Derivados	102.331
Intereses a corto plazo, derivados	3.110
Impuesto diferido neto	252.832
Activos por impuesto diferido	(18.810)
Pasivos por impuesto diferido	232.422
Ajuste Pasivo por impuesto diferido	39.220
Coste de la deuda	(39.971)
Revalorizaciones no recogidas en estados financieros	65.113
Concesiones	4.686
Sociedades método de participación	15.601
Activos mantenidos para la venta	44.825
<b>EPRA NAV</b>	<b>3.458.736</b>
<b>Acciones</b>	<b>323.030.000</b>
<b>Precio x acción</b>	<b>10,71</b>

## EPRA Yields

(€ miles)	Oficinas	Centros comerciales	Logístico	High Street retail
Valoración activos en propiedad	2.350.384,4	783.613,6	290.598,2	2.025.230,5
Excluir:				
Suelo para desarrollo				
Suelo no estratégico				
Valoración activos en propiedad para alquiler:	2.350.384,4	783.613,6	290.598,2	2.025.230,5
<b>Renta bruta anualizada</b>	<b>114.373,0</b>	<b>42.084,9</b>	<b>19.656,0</b>	<b>97.998,3</b>
Excluir:				
Gastos no repercutibles a arrendatarios	(11.097,5)	(1.933,2)	(912,8)	(611,3)
<b>Renta "topped-up" anualizada</b>	<b>103.275,5</b>	<b>40.151,7</b>	<b>18.743,3</b>	<b>97.387,0</b>
Excluir:				
Bonificaciones, incentivos e impagados	(1.048,0)	(2.022,6)	(636,6)	(86,4)
<b>Renta neta anualizada</b>	<b>102.227,5</b>	<b>38.129,1</b>	<b>18.106,6</b>	<b>97.300,5</b>
<b>EPRA "topped-up" yield</b>	<b>4,39%</b>	<b>5,12%</b>	<b>6,45%</b>	<b>4,81%</b>
<b>EPRA net initial yield</b>	<b>4,35%</b>	<b>4,87%</b>	<b>6,23%</b>	<b>4,80%</b>

## EPRA Ratio de coste

(€ miles)	30/09/2016
Gastos de explotación de activos no repercutibles a arrendatarios	(13.358)
Incentivos	(4.575)
Impagados	(703)
Gastos de personal	(11.347)
Gastos generales recurrentes	(4.216)
Gastos generales no recurrentes	(9.275)
Gastos atribuibles de Joint Ventures	-
<b>Excluir (si es parte de lo anterior)</b>	
Depreciación de inversiones inmobiliarias	-
Coste de alquiler por concesiones	-
Costes de servicio incluidos en las rentas pero no recuperados por separado	-
Gastos de unidad de gestión de activos para terceros (Gesfontesta)	-
<b>Costes EPRA (incluyendo costes directos de desocupación)</b>	<b>(43.474)</b>
Rentas brutas	229.534
Resta: comisiones de servicios (si están incluidos en rentas)	-
Suma: ingresos atribuibles de Joint Ventures	-
<b>Ingresos por rentas</b>	<b>229.534</b>
<b>EPRA Ratio de costes (excluyendo gastos generales no recurrentes)</b>	<b>14,9%</b>

Hoteles	Residencial en alquiler	Otros	Suelo para desarrollo	Suelo no estratégico	TOTAL
413.012,4	340.089,4	4.045,0	114.138,7	131.720,0	6.452.832,2
			(114.138,7)		(114.138,7)
				(131.720,0)	(131.720,0)
413.012,4	340.089,4	4.045,0	-	-	6.206.973,5
<b>23.154,6</b>	<b>12.901,7</b>	<b>227,0</b>	-	-	<b>310.395,5</b>
(2.007,4)	(2.829,7)	(52,6)	-	-	(19.444,5)
<b>21.147,2</b>	<b>10.072,0</b>	<b>174,3</b>	-	-	<b>290.951,0</b>
(254,5)	(201,9)	-	-	-	(4.250,1)
<b>20.892,7</b>	<b>9.870,1</b>	<b>174,3</b>	-	-	<b>286.700,9</b>
<b>5,12%</b>	<b>2,96%</b>	<b>4,31%</b>			<b>4,69%</b>
<b>5,06%</b>	<b>2,90%</b>	<b>4,31%</b>			<b>4,62%</b>



---

## MEDIDAS ALTERNATIVAS DEL RENDIMIENTO

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

### Glosario

#### EBITDA

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

#### EBITDA recurrente

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

#### EPRA costes

Costes de gestión recurrentes de la Compañía con respecto a la renta bruta recurrente.

#### EPRA NAV (€ miles)

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

#### EPRA NAV ajustado

EPRA NAV menos saldo vivo del fondo de comercio originado tras la adquisición de Testa Inmuebles en Renta, S.A.

#### EPRA NNNAV (€ miles)

EPRA NAV ajustado para incluir los valores razonables de mercado de instrumentos financieros, deuda e impuestos diferidos.

#### EPRA Net Initial Yield

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

#### EPRA “topped-up” NIY

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

#### EPRA tasa de desocupación

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

#### FFO

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

#### FFO recurrente

Se calcula como FFO menos gastos generales no recurrentes de la compañía.

#### GAV

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



Período medio de vencimiento (años)

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

Rentas brutas anualizadas

Renta pasante de septiembre multiplicada por 12.

Renta Media Pasante

Representa la renta por m<sup>2</sup>/mes a la cual está arrendado un activo o categoría de activos a 30 de septiembre.

Resultado neto EPRA (€ miles)

Resultado recurrente de los negocios estratégicos.

WAULT

Período medio de vigencia de los contratos de alquiler. Calculado como, número de años de vigencia de los contratos desde la fecha actual y hasta el fin del contrato, ponderado por la renta bruta de cada contrato.

Yield bruto

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



## LISTADO DE ACTIVOS

	Ubicacion	Superficie m <sup>2</sup> SR
<b>Oficinas</b>		<b>588.175</b>
Ribera del Loira 60	Madrid	54.960
Avenida de Bruselas 33	Madrid	33.718
Juan Esplandiú 11-13	Madrid	28.008
Parking Princesa*	Madrid	26.963
Torre Castellana 259	Madrid	21.390
Josefa Valcarcel 48	Madrid	19.893
Partenon 12-14	Madrid	19.289
Alcala 45	Madrid	18.655
Partenon 16-18	Madrid	18.343
Princesa 3	Madrid	17.810
Costa Brava 2-4	Madrid	16.000
Castellana 83-85	Madrid	15.254
Aquamarina <sup>(2)</sup>	Madrid	10.856
Príncipe de Vergara 187	Madrid	10.732
Ventura Rodríguez 7	Madrid	10.070
Alcalá 40	Madrid	9.315
Avenida de Bruselas 24	Madrid	9.164
Avenida de Bruselas 26	Madrid	8.895
Eucalipto 25	Madrid	7.368
Eucalipto 33	Madrid	7.185
Atica 1	Madrid	7.080
Pedro de Valdivia 10	Madrid	6.721
Padres Dominicos T4	Madrid	6.176
Princesa 5	Madrid	5.788
Maria de Portugal T2 1	Madrid	5.749
Maria de Portugal T2 3	Madrid	5.749
Atica 3	Madrid	5.746
Atica 2	Madrid	5.644
Maria de Portugal T2 2	Madrid	5.641
Atica 4	Madrid	4.936
Arturo Soria 128	Madrid	3.206
Juan de Mariana 17	Madrid	3.046
Muntadas I	Cataluña	24.380
Vilanova 12-14	Cataluña	16.494

Sant Cugat I	Cataluña	15.379
Diagonal, 605	Cataluña	14.795
WTC8	Cataluña	14.542
WTC6	Cataluña	14.461
Sant Cugat II	Cataluña	10.102
Diagonal, 514	Cataluña	9.664
Muntadas II	Cataluña	3.783
Lerida - Mangraners	Cataluña	3.228
Monumental	Lisboa	16.892
Torre Lisboa	Lisboa	13.715
Lisboa Expo	Lisboa	6.740
Sevilla - Borbolla	Andalucía	13.037
Malaga - Maestranza	Andalucía	2.046
Granada - Escudo del Carmen	Andalucía	2.041
Zaragoza - Aznar Molina	Zaragoza	4.488

**Centros comerciales****170.294**

Marineda	Galicia	99.929
Porto Pi	Mallorca	26.559
Larios	Andalucía	21.504
Centro Oeste	Madrid	10.838
Arturo Soria Plaza	Madrid	5.974
Monumental SC	Lisboa	5.495

**Logístico****926.060**

Madrid-Pinto <sup>(1)</sup>	Madrid	70.000
Madrid-Meco II <sup>(1)</sup>	Madrid	59.891
Madrid-Getafe (Gavilanes) <sup>(1)</sup>	Madrid	39.576
Madrid-Coslada Complex	Madrid	36.234
Madrid-Meco	Madrid	35.285
Madrid-Coslada	Madrid	28.490
Madrid-Getafe	Madrid	16.242
Madrid-Getafe (Los Olivos)	Madrid	11.488
Barcelona-Sant Esteve	Cataluña	16.812
Barcelona-Granada Penedes	Cataluña	16.758
Barcelona-Lliça del Vall	Cataluña	14.911
Guadalajara-Cabanillas II <sup>(1)</sup>	Castilla la Mancha	151.809
Guadalajara-Azuqueca II <sup>(1)</sup>	Castilla la Mancha	100.000
Guadalajara-Cabanillas I	Castilla la Mancha	70.134
Guadalajara-Cabanillas III <sup>(1)</sup>	Castilla la Mancha	50.000

<sup>(1)</sup> Activos clasificados como "suelo para desarrollar" a efectos de este informe.<sup>(2)</sup> Denominado anteriormente Arroyo de Valdebebas.

Guadalajara-Alovera	Castilla la Mancha	38.763
Guadalajara-Azuqueca	Castilla la Mancha	27.995
Valencia-Almussafes	Comunidad Valenciana	26.612
Vitoria-Jundiz	País Vasco	72.717
Zaragoza-Pedrola	Zaragoza	21.579
Zaragoza-Plaza	Zaragoza	20.764

---

**High Street retail** **445.675**

Tree	España	367.944
Caprabo	Cataluña	64.252
Plaza de los Cubos	Madrid	13.479

---

**Hoteles** **116.741**

Eurostars Torre Castellana 259	Madrid	31.800
Puerta Castilla	Madrid	13.180
NH Sanvy	Madrid	12.182
Eurostars Arroyo de la Vega	Madrid	3.581
Eurostars Grand Marina	Cataluña	20.030
Tryp Barcelona Aeropuerto	Cataluña	10.125
Valencia - Tryp Oceanic	Valencia	9.308
Málaga -Tryp Alameda	Málaga	6.000
Tryp Jerez	Jerez	4.637
Hotel Marineda	Galicia	5.898

---

**Residencial en alquiler** **124.019**

Plaza Castilla I - Castellana 193	Madrid	18.987
Parking Pza. Castilla *	Madrid	18.488
Alcorcón	Madrid	14.797
Usera	Madrid	12.074
Pavones Este	Madrid	10.461
Alameda de Osuna	Madrid	9.318
Valdebernardo	Madrid	9.310
Leganés	Madrid	7.193
Móstoles I	Madrid	7.138
Móstoles II	Madrid	5.795
Locales Plaza Castilla - Castellana 193	Madrid	1.275
Benquerencia	Castilla la Mancha	10.327
Benta Berri	San Sebastián	17.344

\* Superficie bajo rasante de los parking no tenidos en cuenta a efectos de S.B.A.

<b>Otros</b>		<b>311</b>
Parking Palau *	Comunidad Valenciana	597
Locales Plaza Castilla - Castellana 193 (McD)	Madrid	311
<b>Suelo no estratégico</b>		<b>364.015</b>
Navalcarnero	Madrid	288.389
Zaragoza - residencial en alquiler	Zaragoza	47.971
Vadebebas - office	Madrid	25.955
Arapiles, 8	Madrid	1.700
<b>Suelo para desarrollar</b>		<b>31.639</b>
Isla Chamartin	Madrid	16.639
Zaragoza Plaza	Zaragoza	15.000
<b>Participaciones por puesta en equivalencia</b>		<b>159.199</b>
AC Forum (50%)	Cataluña	13.768
Villajoyosa (50%)	Comunidad Valenciana	-
Pazo de Vigo (44%)	Galicia	18.523
Parking Palau (33%)	Comunidad Valenciana	-
Costa Ballena (32,5%)	Andalucía	5.045
ZAL Port (32%)	Cataluña	121.864
<b>TOTAL con participaciones por puesta en equivalencia</b>		<b>2.926.128</b>

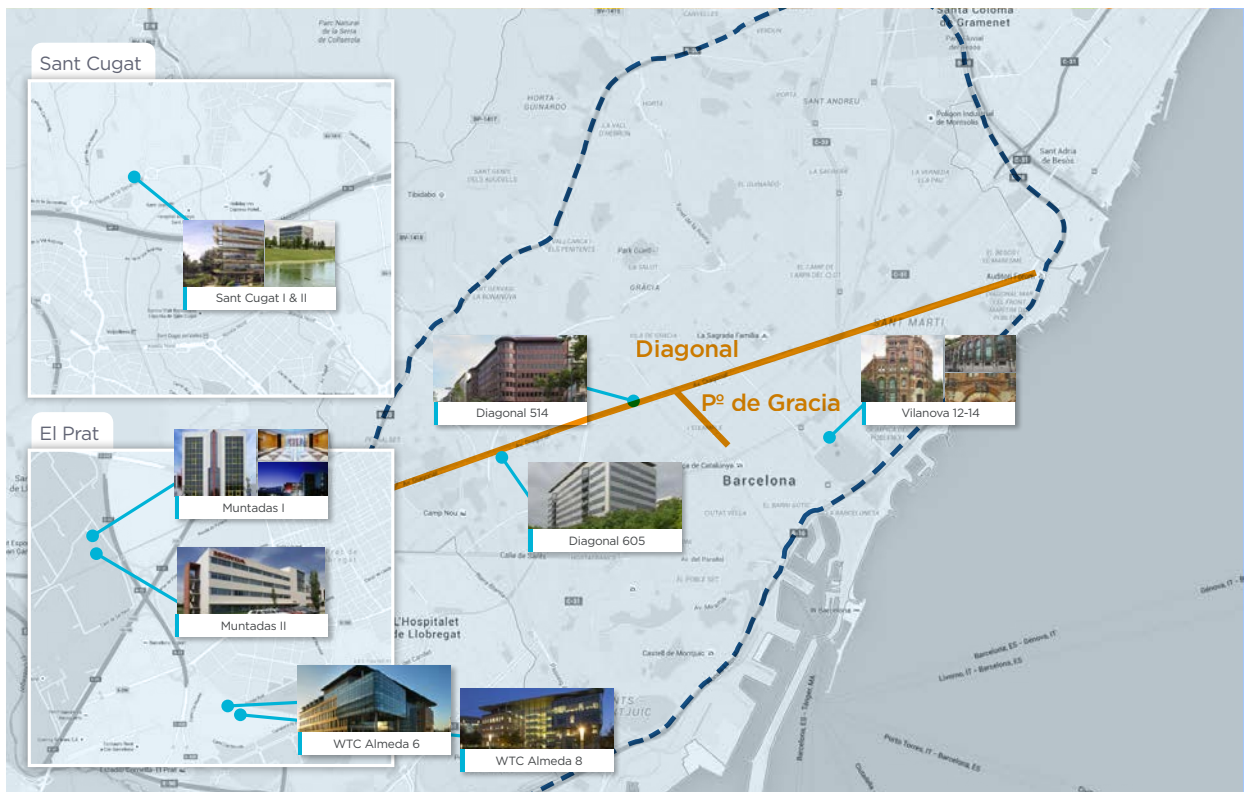
\* Superficie bajo rasante de los parking no tenidos en cuenta a efectos de S.B.A.

# MAPAS DE UBICACIÓN DE ACTIVOS

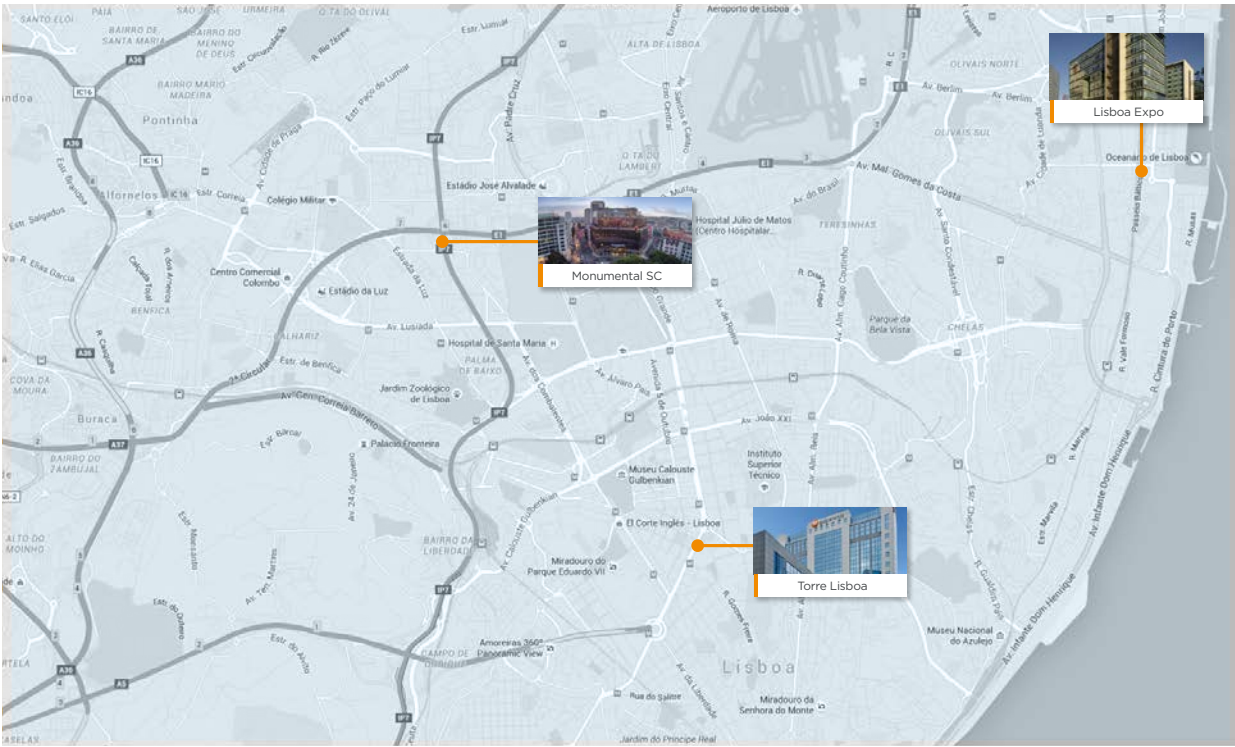
## Oficinas Madrid



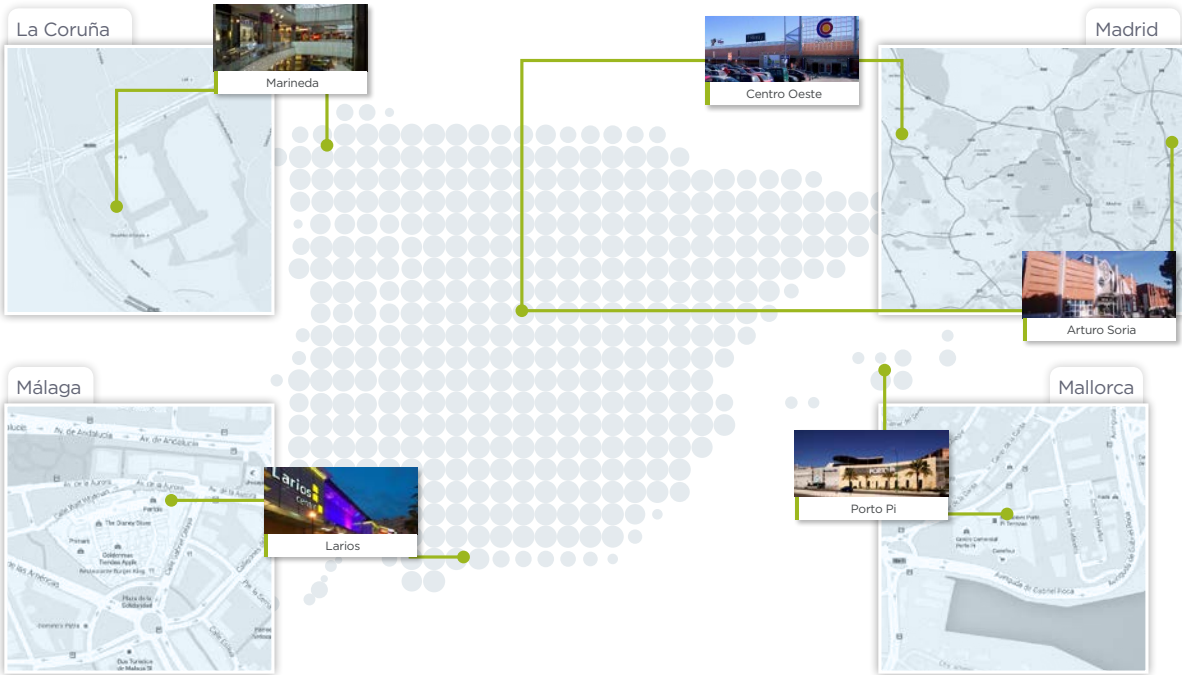
## Oficinas Barcelona



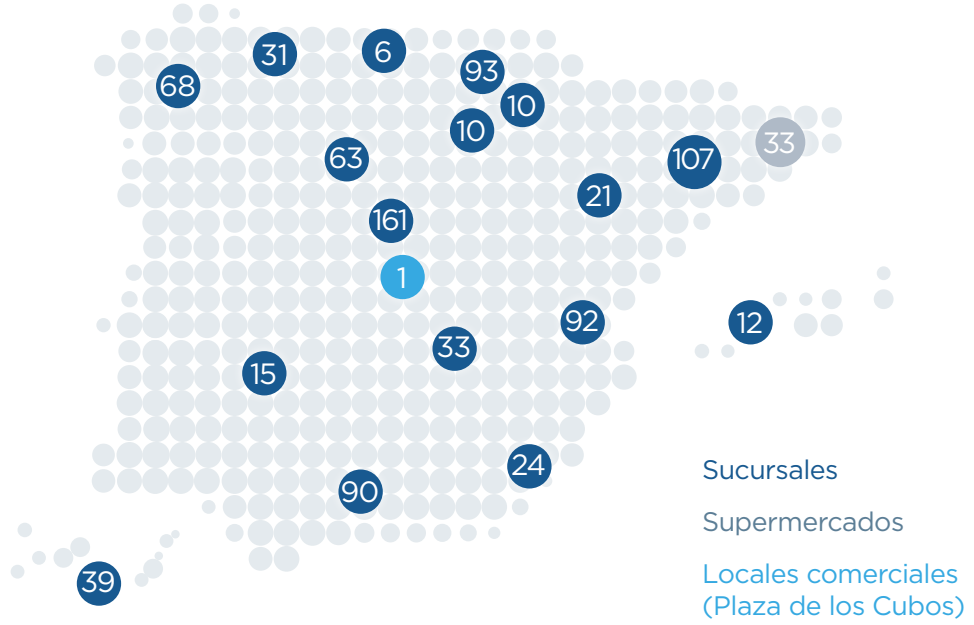
Oficinas Lisboa



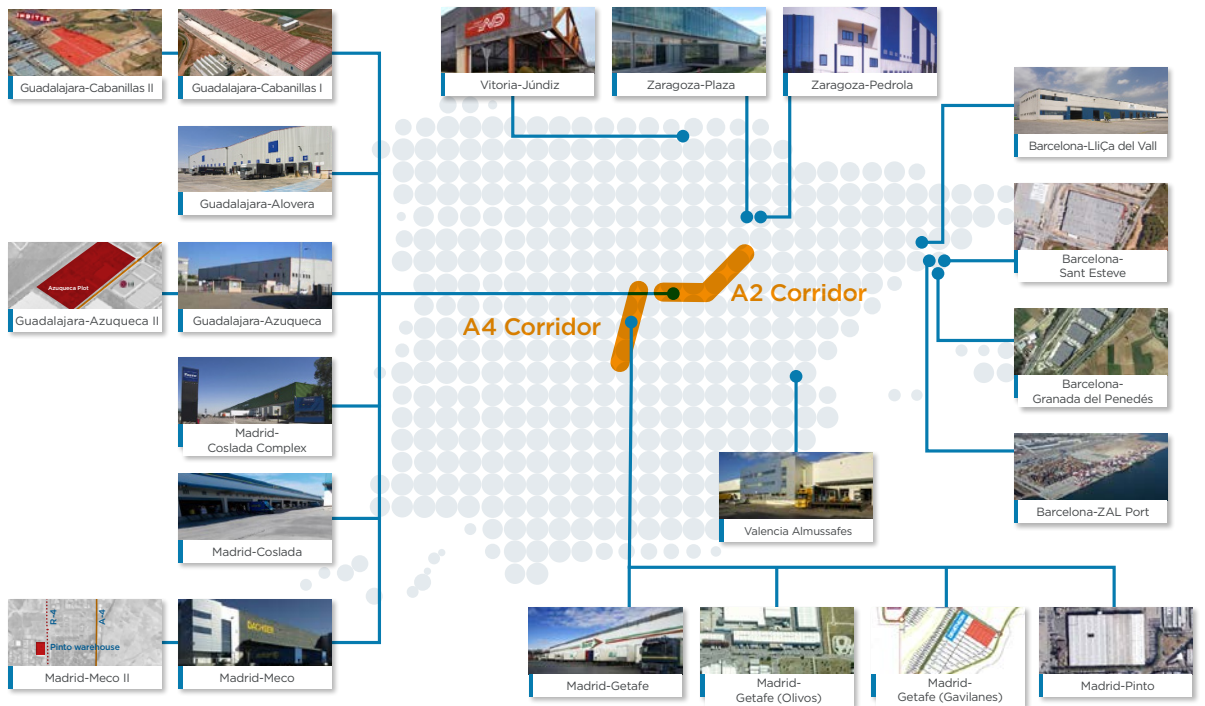
Centros comerciales



High Street retail

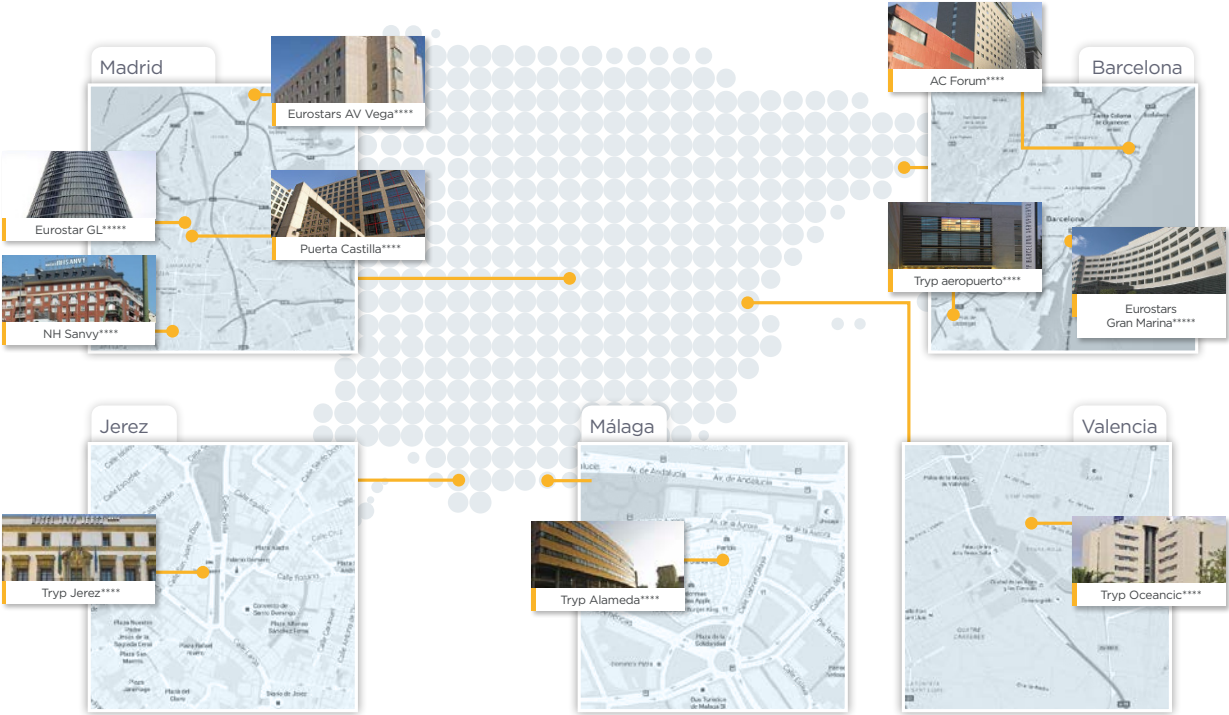


Logística





Hoteles





**MERLIN**

PROPERTIES

Paseo de la castellana, 42  
28046 MADRID  
+34 91 787 55 30  
info@merlinprop.com  
**www.merlinproperties.com**