
ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

correspondientes al
periodo terminado
el 31 de marzo
de 2015



MERLIN
PROPERTIES

ÍNDICE

1. Aspectos clave	5
2. Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada	9
3. Balance de Situación Consolidado	11
4. Magnitudes EPRA	14
5. Hechos significativos del periodo	15



MERLIN
PROPERTIES

1. ASPECTOS CLAVE

1. MERLIN Properties Socimi, S.A. (en adelante, MERLIN Properties o la Sociedad) ha adquirido un edificio de oficinas y una nave logística en el primer trimestre del año por un importe agregado de € 59.395 miles, de los cuales € 57.935 miles se corresponden con el precio de adquisición de los activos y € 1.459 miles con los costes de transacción.

2. Las adquisiciones han supuesto un desembolso de € 38.395 miles de fondos propios de MERLIN Properties, correspondiendo los restantes € 21.000 miles a la deuda bancaria existente en uno de los activos adquiridos, préstamo al que se ha subrogado MERLIN Properties.

3. Tras las recientes adquisiciones, MERLIN Properties cuenta con una cartera compuesta por 902 activos, con una superficie bruta arrendable (“S.B.A.”) de 716.826 m². El precio de adquisición (incluyendo costes de transacción) es de € 2.187.228 miles. El valor bruto de los activos inmobiliarios, según la tasación realizada por Savills a 31 de diciembre de 2014, (“Gross Asset Value” o “GAV”) asciende a € 2.291.018 miles. El valor neto de los activos, según recomendaciones EPRA (“EPRA Net Asset Value”) asciende a € 1.367.243 miles (€ 10,58 por acción).

4. En el primer trimestre del ejercicio, la Sociedad ha registrado ingresos de € 32.455 miles, un EBITDA de € 29.675 miles y un resultado consolidado neto de € 19.599 miles (€ 0,15 por acción).

DATOS CLAVE CARTERA DE ACTIVOS

	31/03/2015
Valor bruto activos ⁽¹⁾ (€ miles)	2.291.041
Coste adquisición activos (€ miles)	2.187.228
Renta bruta anualizada 2015 ⁽²⁾ (€ miles)	132.259
Renta neta anualizada 2015 ⁽³⁾ (€ miles)	129.907
EPRA yield bruto ⁽⁴⁾	5,77%
EPRA topped-up yield inicial ⁽⁵⁾	5,67%
Total S.B.A. (m ²)	716.826
Tasa de ocupación de la cartera	96,5%
WAULT por rentas (años) ⁽⁶⁾	17,2

⁽¹⁾ Según tasación realizada por Savills a 31 de diciembre de 2014 para todos los activos menos las adquisiciones del 1T 2015, cuya valoración se ha estimado como el coste de adquisición de estos dos activos, incluyendo costes de transacción

⁽²⁾ La renta bruta anualizada se ha calculado como la renta mensual bruta pasante a 31 de marzo multiplicada por 12

⁽³⁾ La renta neta anualizada se ha calculado como la renta mensual neta pasante a 31 de marzo multiplicada por 12

⁽⁴⁾ Calculado como renta bruta anualizada dividida por valor bruto de los activos

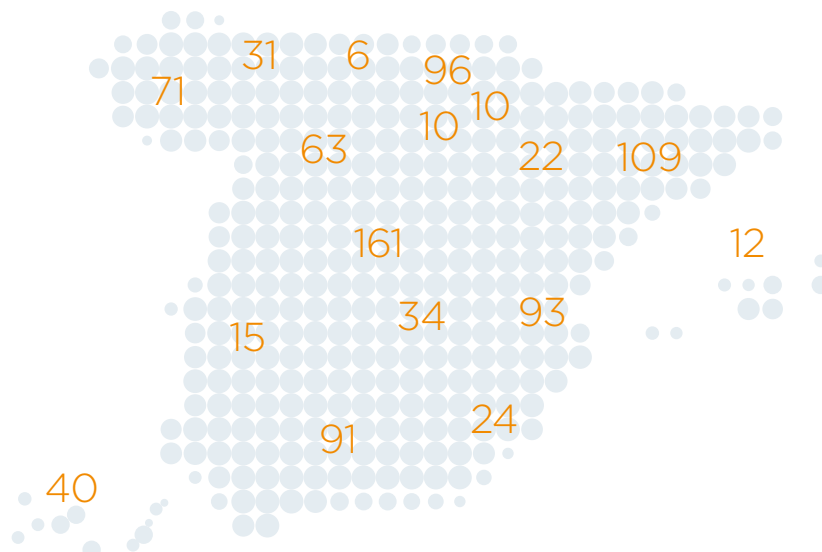
⁽⁵⁾ Calculado como renta neta anualizada dividida por valor bruto de los activos

⁽⁶⁾ Periodo medio de vigencia de contratos de alquiler, calculado como número de años de vigencia de los contratos de alquiler, desde 31 de marzo de 2015 y hasta el primer hito de ruptura de un contrato de alquiler, ponderado por la renta bruta de cada contrato de alquiler

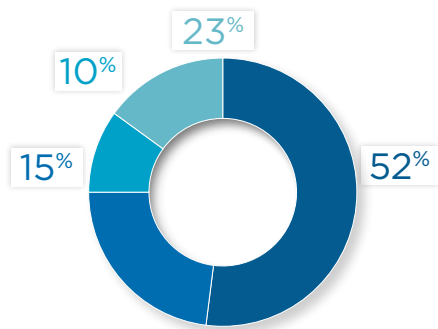
UBICACIÓN ACTIVOS DE LA CARTERA



UBICACIÓN ACTIVOS TREE INVERSIONES



S.B.A. POR TIPO DE FILIAL



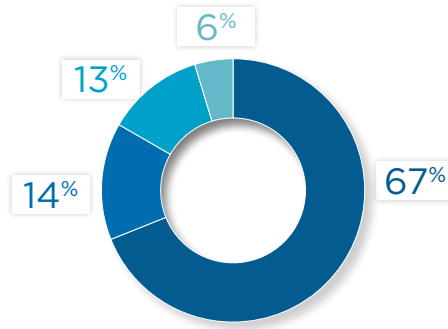
■ Tree Inversiones

■ MERLIN Retail

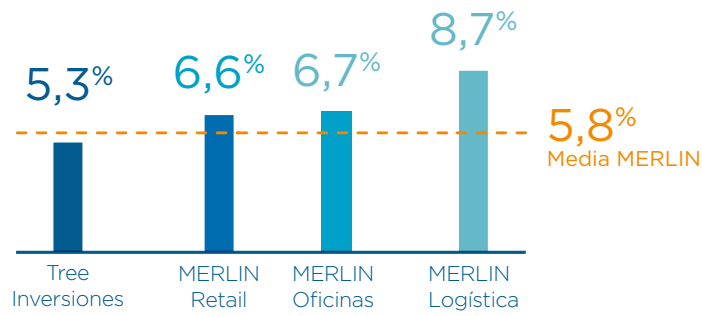
■ MERLIN Oficinas

■ MERLIN Logística

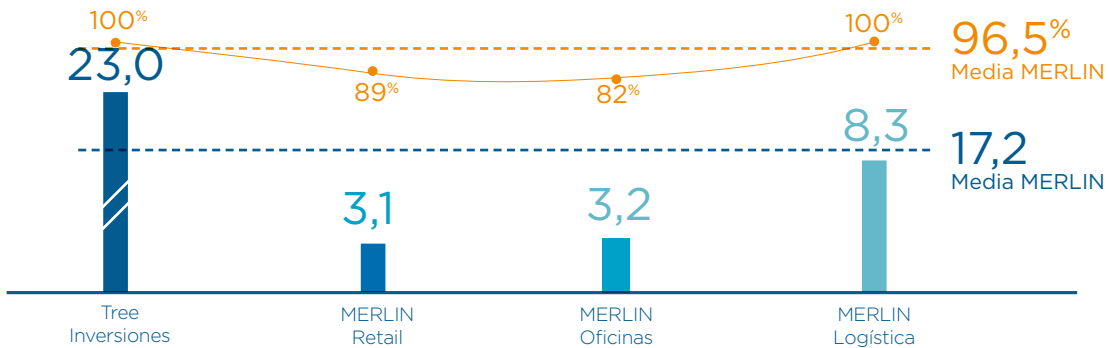
RENTAS BRUTAS ANUALIZADAS POR TIPO DE FILIAL



YIELD BRUTO DE ADQUISICIÓN POR TIPO DE ACTIVO



OCUPACIÓN Y PERIODO MEDIO DE ARRENDAMIENTO (PMA) POR TIPO DE ACTIVO



■ PMA, por tipo de activo (años)

—●— Tasa de ocupación, por tipo de activo

PRINCIPALES MAGNITUDES ECONÓMICO-FINANCIERAS CONSOLIDADAS (IFRS)

(€ miles)	31/03/2015
Total Ingresos	32.455
Rentas Brutas	32.178
Rentas Netas	32.042
EBITDA	29.675
Resultado neto del periodo	19.599
Deuda Financiera Bruta	1.186.853
Deuda Financiera Neta	912.619
Deuda Financiera Neta / Valor Bruto Activos ("GAV")	39,8%
Resultado del periodo por acción (€)	0,15

ESTIMACIÓN⁽¹⁾ DEL VALOR NETO DE ACTIVOS (SEGÚN EPRA)

(€ miles)	31/03/2015
Valor bruto de cartera de activos ("GAV")	2.291.041
Deuda Financiera Bruta	(1.186.853)
Tesorería e Inversiones Financieras a corto plazo	274.234
Deuda Financiera Neta	(912.619)
Fondo de Maniobra	(11.180)
Valor neto de cartera de activos según EPRA ("EPRA NAV")	1.367.242
Número de acciones	129.212.001
Valor neto de cartera de activos según EPRA por acción (€)	10,58

⁽¹⁾ Estimación realizada por la Sociedad. El valor bruto de los activos se corresponde con la tasación realizada por Savills a 31 de diciembre de 2014 para todos los activos menos las adquisiciones del 1T 2015, cuya valoración se ha estimado como el coste de adquisición de estos dos activos, incluyendo costes de transacción



2. CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA DEL PERIODO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2015 (IFRS)

(€ miles)	ACUMULADO hasta 31/03/2015
Rentas Netas	32.042
Tree Inversiones Inmobiliarias	22.265
MERLIN Retail	4.610
MERLIN Oficinas	3.715
MERLIN Logística	1.452
Otros ingresos de explotación	413
Total Ingresos de explotación	32.455
Gastos de explotación de activos no repercutibles a arrendatarios	(719)
Gastos de Personal	(1.576)
Gastos Generales	(485)
Total Gastos de explotación	(2.780)
EBITDA	29.675
Amortizaciones	(25)
Resultado enajenación inmovilizado	6
EBIT	29.656
Resultado Financiero Neto	(7.500)
Revalorización neta de inversiones inmobiliarias	66
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	22.222
Impuestos sobre beneficios	(2.623)
RESULTADO DEL PERIODO	19.599

Notas a la Cuenta de Resultados

Las rentas netas se corresponden con las rentas brutas de cada una de las filiales menos los descuentos en la renta concedidos a inquilinos contractualmente.

El impuesto sobre beneficios se corresponde con la tributación asociada a la plusvalía originada por la sustitución de sucursales que en virtud del contrato de arrendamiento con BBVA fue formalizada el 3 de febrero de 2015 (entrada de 45 nuevas sucursales y salida de 42). Los activos salientes lo hicieron a la valoración de mercado establecida por Savills, originando una plusvalía sujeta a tributación por la diferencia entre dicho valor y el valor en libros de las referidas 42 sucursales.

El importe total de costes operativos de la Sociedad en el presente trimestre es de € 2.780 miles, de los cuales € 767 miles están excluidos del límite de costes de estructura, correspondiéndose € 719 miles a gastos de explotación de activos no repercutibles a arrendatarios y € 48 miles a costes asociados a la adquisición y financiación de activos. Del importe de costes incluidos dentro del límite de costes de estructura anuales, esto es, € 2.013 miles, € 1.576 miles se corresponden con costes de personal y € 437 miles con costes operativos de la Sociedad. Los costes de personal incluyen una estimación del componente de remuneración variable.



3.

BALANCE CONSOLIDADO AL 31 DE MARZO DE 2015 (IFRS)

ACTIVO	31/03/2015	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31/03/2015
ACTIVO NO CORRIENTE	2.318.051	PATRIMONIO NETO	1.303.892
Inmovilizado intangible	143	Capital	129.212
Inmovilizado material	968	Prima de emisión	1.162.368
Inversiones inmobiliarias	2.029.352	Reservas	19.169
Inversiones en empresas del grupo	124	Otras aportaciones de socios	540
Inversiones financieras a largo plazo	280.116	Beneficios Consolidados del ejercicio	19.599
Activos por impuesto diferido	7.348	Ajustes por cambios de valor	(26.996)
		PASIVO NO CORRIENTE	1.263.044
		Provisiones a largo plazo	1.317
		Deudas a largo plazo	1.242.258
		Pasivos por impuesto diferido	18.969
		Periodificaciones	500
ACTIVO CORRIENTE	276.461	PASIVO CORRIENTE	27.576
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.133	Deudas a corto plazo	12.763
Inversiones financieras a corto plazo	125.000	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	13.313
Periodificaciones	94	Periodificaciones	1.500
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	149.234		
TOTAL ACTIVO	2.594.512	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	2.594.512

Notas al Balance Consolidado

El valor razonable de la cartera de activos inmobiliarios se corresponde a los obtenidos en la valoración de Savills de 31 de diciembre de 2014, excepto los activos adquiridos durante el primer trimestre de 2015, que han sido valorados a su coste de adquisición incluyendo costes de transacción.

La partida de inversiones inmobiliarias incluyen el valor razonable de la cartera de activos inmobiliarios, del cual se deduce el valor razonable del derivado de inflación implícito.

La partida de inversiones financieras a largo plazo incluye el valor razonable del derivado implícito, por un importe de € 261.689 miles. Se corresponde con el valor razonable del componente de actualización anual de rentas del contrato de arrendamiento con BBVA. Dicho componente ha sido separado y valorado de forma independiente. Para la valoración del derivado implícito la Sociedad ha realizado una estimación de la corriente futura de ingresos del contrato ajustado por el riesgo crediticio de la contraparte.

El desglose del valor razonable de los activos que componen la cartera de MERLIN a 31 de marzo, es el siguiente:



	(€ miles)
Tree Inversiones Inmobiliarias	
Inversiones inmobiliarias	1.407.820
Inversiones financieras (derivado implícito)	261.689
Subtotal Tree Inversiones Inmobiliarias	1.669.509
MERLIN Retail	281.054
MERLIN Oficinas	254.980
MERLIN Logística	85.498
Subtotal resto filiales	621.532
Total valor razonable de la cartera	2.291.041

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:

La partida de Pasivos por impuesto diferido por importe de € 18.969 miles se corresponde con la estimación del impacto fiscal correspondiente a la plusvalía implícita de los activos inmobiliarios de Tree Inversiones Inmobiliarias a su valor razonable.

	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Principal dispuesto	1.174.090	10.512	1.184.602
Intereses	0	2.251	2.251
Total Deuda Financiera Bruta	1.174.090	12.763	1.186.853
Tesorería e Inversiones Financieras a corto plazo			(274.234)
Total Deuda Financiera Neta			912.619
Tesorería e Inversiones Financieras a corto plazo			274.234
Gastos de Formalización de deudas	(28.468)		(28.468)
Valor de mercado coberturas de tipo de interés e inflación	74.661		74.661
Fianzas, depósitos y otros pasivos financieros	21.975		21.975
Total Deudas	1.242.258	12.763	1.255.021



4. MAGNITUDES EPRA

Magnitud	Definición	31/03/2015
Resultado neto EPRA (€ miles)	Resultado recurrente de los negocios estratégicos	22.150,2
EPRA NAV (€ millones)	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)	1.367,2
EPRA NNAV (€ millones)	EPRA NAV ajustado para incluir los valores razonables de mercado de instrumentos financieros, deuda e impuestos diferidos	1.280,9
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	5,77%
EPRA "topped-up" NIY	Ajuste al EPRA Net Initial Yield con respecto al vencimiento del periodos de renta gratuita y otros incentivos al arrendatario	5,67%

El resultado neto EPRA ha sido calculado de la siguiente forma:

RECONCILIACIÓN RESULTADO NETO IFRS CON RESULTADO NETO EPRA

(€ miles)	31/03/2015
Resultado Neto consolidado según NIIF	19.599
(i) cambios de valor de inversiones, proyectos de inversión y otros intereses	-66
(ii) beneficios o pérdidas de ventas de activos, desarrollo de proyectos de inversión y otros intereses, neto de impacto fiscal	-6
(iii) impuestos sobre plusvalía venta de activos	+2.623
EPRA resultado neto del ejercicio	22.150
EPRA resultado neto del ejercicio por acción (€)	0,17

5.

HECHOS SIGNIFICATIVOS DEL PERIODO

5.1. Inversiones

Durante el primer trimestre de 2015, la evolución de la actividad inversora ha sido la siguiente:

5.1.1 Adquisición de Alcalá 38-40

Con fecha 26 de marzo de 2015, la Sociedad adquirió, a través de su filial MERLIN Oficinas, un edificio de oficinas ubicado en la céntrica calle Alcalá de Madrid por un importe total de € 38.128 miles.



ALCALÁ 38-40

Precio de adquisición activo (€ miles)	38.128
Deuda Activo a fecha compraventa (€ miles)	21.000
Desembolso Fondos Propios (€ miles)	17.128
% Deuda sobre Precio de adquisición activo	55,1%
Renta Bruta anualizada 2015 (€ miles)	1.985
Renta Neta anualizada 2015 (€ miles)	1.912
EPRA Yield Bruto	5,21%
EPRA Topped-up Yield inicial ⁽¹⁾	5,02%
Total S.B.A. (m ²)	9.315
Tasa de ocupación	100%
WAULT por rentas (años) ⁽²⁾	1,8

⁽¹⁾ Calculado como renta bruta anualizada menos gastos comunitarios no repercutibles anualizados, dividido por precio de adquisición activo

⁽²⁾ Periodo medio de vigencia de contratos de alquileres, calculado como número de años de vigencia de los contratos de alquiler, desde 31 de marzo de 2015 y hasta el primer hito de ruptura de un contrato de alquiler, ponderado por la renta bruta de cada contrato de alquiler

El edificio está situado en pleno centro de Madrid, en Alcalá 38-40 en la confluencia entre las conocidas calles Alcalá y Gran Vía, en una zona de gran tránsito comercial y que está experimentando una profunda transformación con el proyecto que se está

llevando a cabo en Canalejas, en la antigua sede central del Banco Santander. El edificio cuenta con una S.B.A. de 9.315 m², y está íntegramente arrendado al Ministerio del Interior, hasta 31 de diciembre de 2016.

5.1.2 Adquisición de nave logística en Madrid-Coslada

Con fecha 27 de marzo de 2015, la Sociedad adquirió, a través de su filial MERLIN Logística, una nave logística ubicada en Coslada por un importe de € 19.807 miles.

El activo está situado en el centro de transportes de Coslada, Madrid, un consolidado parque logístico conocido por sus excelentes comunicaciones con la A-2 y proximidad con el centro de Madrid (18 kms.) y el aeropuerto (7 kms.). El activo cuenta con una S.B.A. de 28.490 m² y está alquilado íntegramente a Azkar (filial de Dachser, uno de los operadores logísticos líderes en Europa).



MADRID-COSLADA

Precio de adquisición activo (€ miles)	19.807
Deuda Activo a fecha compraventa (€ miles)	0
Desembolso Fondos Propios (€ miles)	19.807
% Deuda sobre Precio de adquisición activo	0%
Renta Bruta anualizada 2014 (€ miles)	1.410
Renta Neta anualizada 2014 (€ miles)	1.410
EPRA Yield Bruto	7,12%
EPRA Topped-up Yield inicial ⁽¹⁾	7,12%
Total S.B.A. (m ²)	28.490
Tasa de ocupación	100%
WAULT por rentas (años) ⁽²⁾	5,1

⁽¹⁾ Calculado como renta bruta anualizada menos gastos comunitarios no repercutibles anualizados, dividido por precio de adquisición activo

⁽²⁾ Periodo medio de vigencia de contratos de alquileres, calculado como número de años de vigencia de los contratos de alquiler, desde 31 de marzo de 2015 y hasta el primer hito de ruptura de un contrato de alquiler, ponderado por la renta bruta de cada contrato de alquiler

5.2. Alquileres

Durante el primer trimestre del ejercicio 2015, MERLIN ha formalizado contratos de alquiler por 14.351 m², de los cuales 3.640 m² corresponden a nuevos contratos.

Las principales actuaciones de MERLIN se muestran a continuación:

Activo	Arrendatario	Superficie (m ²)
Marineda	Decathlon	7.673
Almussafes	Truck & Wheel	3.494
Marineda	Karting Marineda	2.100

5.3. Financiación

Con fecha 19 de febrero de 2015, la Sociedad suscribió, a través de su filial MERLIN Retail, con Allianz Real Estate, un préstamo con garantía hipotecaria sobre el centro comercial Marineda. El préstamo suscrito tiene un principal de € 133.600 miles, un plazo de 10 años, un tipo de interés fijo del 2,66% y repago íntegro de principal a vencimiento del mismo.

Con fecha 13 de marzo de 2015, la Sociedad suscribió, a través de su filial MERLIN Oficinas, con Deutsche Pfandbriefbank, un préstamo con garantía hipotecaria sobre el edificio de oficinas World Trade Center Almeda Park 6. El préstamo suscrito tiene un principal de € 22.845 miles, un plazo de 9 años, un tipo de interés fijo del 2,41% y repago anual del 0,5% del principal y del 95,5% a vencimiento del mismo.

Con fecha 26 de marzo de 2015, la Sociedad suscribió, a través de su filial MERLIN Oficinas, la subrogación y modificación de condiciones en un préstamo con Caixabank, S.A. con garantía hipotecaria sobre el edificio de oficinas Alcalá 38-40. El préstamo al que se subrogó MERLIN Oficinas tiene un principal de € 21.000 miles, un plazo de 15 años, un tipo de

interés de Euribor 3 meses más un margen de 150 puntos básicos, una carencia de principal durante 4 años y repago íntegro por el método francés durante los 11 años restantes.

5.4. Hechos posteriores al cierre

5.4.1. Ampliación de capital

Con fecha 15 de abril, el Consejo de Administración de MERLIN Properties, al amparo de la autorización conferida por la Junta General Ordinaria de Accionistas de MERLIN de 1 de abril de 2015, acordó, entre otros aspectos, aumentar el capital social de MERLIN en un importe nominal total de 64.605.999 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 64.605.999 nuevas acciones ordinarias, de un euro (1 €) de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación y representadas mediante anotaciones en cuenta (las "Acciones Nuevas" y el "Aumento de Capital", respectivamente).

Las Acciones Nuevas se han emitido por su valor nominal de un euro (1 €) más una prima de emisión de 8,5 euros por acción, han sido íntegramente suscritas, y han comenzado a cotizar en el mercado el 13 de mayo.



5.4.2 Adquisición de nave logística en Madrid-Meco

Con fecha 17 de abril de 2015, la Sociedad adquirió, a través de su filial MERLIN Logística, una nave logística ubicada en Meco por un importe de € 22.000 miles.

El activo está situado en la consolidada zona industrial de Meco, Madrid, en el corredor A-2, que conecta Madrid con Barcelona y Zaragoza. El activo cuenta con una S.B.A. de 35.285 m² y está alquilado íntegramente a Azkar (filial de Dachser, uno de los operadores logísticos líderes en Europa).



MADRID-MECO

Precio de adquisición activo (€ miles)	22.000
Deuda Activo a fecha adquisición (€ miles)	7.940
Desembolso Fondos Propios (€ miles)	14.060
% Deuda sobre Precio de adquisición activo	36,1%
Renta Bruta anualizada 2015 (€ miles)	1.799
Renta Neta anualizada 2015 (€ miles)	1.791
EPRA Yield Bruto	8,18%
EPRA Topped-up Yield inicial ⁽¹⁾	8,14%
Total S.B.A. (m ²)	35.285
Tasa de ocupación	100,0%
WAULT por rentas (años) ⁽²⁾	4,3

⁽¹⁾ Calculado como renta bruta anualizada menos gastos comunitarios no repercutibles anualizados, dividido por precio de adquisición activo

⁽²⁾ Periodo medio de vigencia de contratos de alquileres, calculado como número de años de vigencia de los contratos de alquiler, desde 31 de marzo de 2015 y hasta el primer hito de ruptura de un contrato de alquiler, ponderado por la renta bruta de cada contrato de alquiler

PASEO DE LA CASTELLANA, 42

28046 MADRID

+34 91 787 55 30

info@merlinprop.com

www.merlinproperties.com



MERLIN
PROPERTIES