Merlin Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas
del ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2018, e Informe
de Gestión, junto con el
Informe de Auditoría Independiente

Deloitte, S.L.
Plaza Pablo Ruiz Picasso, 1
Torre Picasso
28020 Madrid
España

Tel: +34 915 14 50 00
Fax: +34 915 14 51 80
www.deloitte.es

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de Merlin Properties SOCIMI, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Merlin Properties SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2018, la cuenta de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2018, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas* de nuestro informe.

Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI

Descripción

La Sociedad Dominante solicitó el 22 de mayo de 2014 su incorporación al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación a partir del 1 de enero de 2014. Por lo tanto, durante el ejercicio 2018, el Grupo Merlin Properties SOCIMI, S.A. y 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). Una de las principales características de este tipo de sociedades es que el tipo de gravamen en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%.

El régimen fiscal aplicable a las SOCIMI está sujeto a determinados requisitos de obligado cumplimiento, tales como, su denominación y objeto social, el importe mínimo de su capital social, la obligación de distribuir el beneficio obtenido en cada ejercicio en forma de dividendos o la cotización de sus acciones en un mercado regulado, así como de otros como son los requisitos de inversión y de la naturaleza de las rentas obtenidas en cada ejercicio, fundamentalmente, que requieren de la aplicación de juicios y estimaciones relevantes por parte de la Dirección, ya que el incumplimiento de cualquiera de estos requisitos conllevará la pérdida del régimen fiscal especial a menos que se reponga la causa de dicho incumplimiento dentro del ejercicio inmediatamente siguiente.

Por tanto, el cumplimiento de los requisitos del régimen SOCIMI representa una cuestión clave para nuestra auditoría, en la medida en que la exención de impuestos impacta significativamente tanto en los estados financieros consolidados como en los rendimientos de los accionistas, ya que el mantenimiento de este régimen es la base del modelo de negocio de la Sociedad Dominante y de su grupo.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la revisión del diseño e implementación de los controles relevantes que mitigan los riesgos asociados al cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI, así como pruebas de verificación respecto a que los citados controles operan eficazmente.

Hemos obtenido y revisado la documentación preparada por la Dirección del Grupo sobre el cumplimiento de las obligaciones asociadas a este régimen fiscal especial, incluyendo la documentación relativa a la estimación realizada por parte de los administradores respecto al cumplimiento del test de rentas en el ejercicio 2019 (véanse Notas 1 y 24 de la memoria consolidada) y hemos involucrado a expertos internos del área fiscal que han colaborado en el análisis tanto de la razonabilidad de la información obtenida como de la integridad de la misma en relación a todos los aspectos contemplados por la normativa en vigor a la fecha de análisis.

Por último, hemos revisado que las Notas 1, 5.12 y 24 de la memoria consolidada contienen los desgloses relativos al cumplimento de las condiciones requeridas por el régimen fiscal de las SOCIMI, además de otros aspectos relativos a la fiscalidad de la Sociedad Dominante y de sus sociedades dependientes.

Valoración de Inversiones Inmobiliarias

Descripción

El Grupo gestiona una cartera de activos inmobiliarios de naturaleza urbana para su arrendamiento (oficinas, centros comerciales, parques logísticos, etc.) situados en España y Portugal. Las inversiones inmobiliarias se presentan a su valor razonable a la fecha de cierre del ejercicio y no son objeto de amortización. Al 31 de diciembre de 2018, la cartera de activos inmobiliarios estaba valorada en 11.740 millones de euros.

El Grupo periódicamente utiliza terceros ajenos al Grupo como expertos para determinar el valor razonable de sus activos inmobiliarios. Dichos expertos tienen experiencia sustancial en los mercados en los cuales opera el Grupo y utilizan metodologías y estándares de valoración ampliamente usados en el mercado.

La valoración de la cartera inmobiliaria representa una cuestión clave de la auditoría, dado que requiere el uso de estimaciones con un grado de incertidumbre significativa. En particular, el método de valoración generalmente aplicado a los activos de patrimonio en renta es el de "Descuento de Flujos de Caja", que requiere realizar estimaciones sobre:

- los ingresos netos futuros de cada propiedad en base a la información histórica disponible y estudios de mercado,
- tasa interna de retorno o coste de oportunidad usada en la actualización,
- valor residual del activo al final del período de proyección (tasa de salida "exit yield").

Adicionalmente pequeñas variaciones porcentuales en las asunciones clave utilizadas para la valoración de los activos inmobiliarios podrían dar lugar a variaciones significativas en las cuentas anuales consolidadas

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la revisión del diseño e implementación de los controles relevantes que mitigan los riesgos asociados al proceso de valoración de inversiones inmobiliarias, así como pruebas de verificación respecto a que los citados controles operan eficazmente. En particular, aquellos mediante los cuales los administradores supervisan y aprueban la contratación y el trabajo realizado por los expertos contratados para este fin, así como que no existan presiones sobre el resultado del trabajo que realizan dichos expertos.

Hemos obtenido los informes de valoración de los expertos contratados por el Grupo para la valoración de la totalidad de la cartera inmobiliaria, evaluado la competencia, capacidad y objetividad de los mismos, así como la adecuación de su trabajo para que sea utilizado como evidencia de auditoría. En este sentido, con la colaboración de nuestros expertos internos en valoración hemos:

- analizado y concluido sobre la razonabilidad de los procedimientos y metodología de valoración utilizada por los expertos contratados por la Dirección del Grupo,
- sobre una muestra de activos elegida en base selectiva, hemos desarrollado una valoración independiente tomando en consideración la información disponible de la industria y las transacciones de activos inmobiliarios similares a la cartera de activos inmobiliarios en propiedad del Grupo. Asimismo, hemos realizado procedimientos analíticos sustantivos analizando aquellos cuya variación implicase alguna característica atípica con respecto a la información de mercado disponible y al resto de activos inmobiliarios,

Valoración de Inversiones Inmobiliarias	
Descripción	**Procedimientos aplicados en la auditoría**
Por todo lo anterior, hemos considerado esta cuestión como clave en nuestra auditoría.	• hemos evaluado conjuntamente con nuestros expertos internos los aspectos con mayor riesgo, incluyendo las tasas de ocupación y los rendimientos esperados de los activos inmobiliarios, y Por último, también hemos revisado que los desgloses realizados por el Grupo en relación a estos aspectos, que se incluyen en la nota 8 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio, contienen la información necesaria que requiere el marco de información financiera aplicable en relación a esta cuestión.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2018, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas no cubre el informe de gestión consolidado. Nuestra responsabilidad sobre la información contenida en el informe de gestión consolidado se encuentra definida en la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, que establece dos niveles diferenciados sobre la misma:

a) Un nivel específico que resulta de aplicación a determinada información incluida en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, según se define en el art. 35.2.b) de la Ley 22/2015, de Auditoría de Cuentas, que consiste en comprobar únicamente que la citada información se ha facilitado en el informe de gestión consolidado y, en caso contrario, a informar sobre ello.

b) Un nivel general aplicable al resto de la información incluida en el informe de gestión consolidado, que consiste en evaluar e informar sobre la concordancia de la citada información con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento del Grupo obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma, así como evaluar e informar de si el contenido y presentación de esta parte del informe de gestión consolidado son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito anteriormente, hemos comprobado que la información mencionada en el apartado a) anterior se facilita en el informe de gestión consolidado y que el resto de la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2018 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores y de la comisión de auditoría de la Sociedad dominante en relación con las cuentas anuales consolidadas

Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados del Grupo, de conformidad con las NIIF-UE y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas, los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la valoración de la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los citados administradores tienen intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La comisión de auditoría de la Sociedad dominante es responsable de la supervisión del proceso de elaboración y presentación de las cuentas anuales consolidadas.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales consolidadas.

En el Anexo I de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas. Esta descripción que se encuentra en las siguientes páginas es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Informe adicional para la comisión de auditoría de la Sociedad dominante

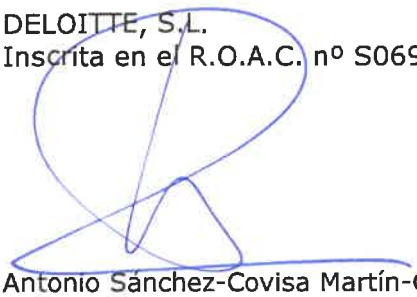
La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para la comisión de auditoría de la Sociedad dominante de fecha 27 de febrero de 2019.

Periodo de contratación

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 7 de mayo de 2018 nos nombró como auditores por un período de 1 año, contados a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017.

Con anterioridad, fuimos designados por acuerdo de la Junta General de Accionistas para el periodo de 1 año y hemos venido realizando el trabajo de auditoría de cuentas de forma ininterrumpida desde el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2014.

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692



Antonio Sánchez-Covisa Martín-González
Inscrito en el R.O.A.C nº 21251

27 de febrero de 2019

Anexo I de nuestro informe de auditoría

Adicionalmente a lo incluido en nuestro informe de auditoría, en este Anexo incluimos nuestras responsabilidades respecto a la auditoría de las cuentas anuales consolidadas.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con la comisión de auditoría de la Sociedad dominante en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a la comisión de auditoría de la Sociedad dominante una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables, incluidos los de independencia, y nos hemos comunicado con la misma para informar de aquellas cuestiones que razonablemente puedan suponer una amenaza para nuestra independencia y, en su caso, de las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación a la comisión de auditoría de la Sociedad dominante, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría.

Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

Merlin Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 elaboradas conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea e Informe de Gestión Consolidado

MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Miles de euros)

ACTIVO	Notas	31/12/2018	31/12/2017	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31/12/2018	31/12/2017
ACTIVO NO CORRIENTE:				**PATRIMONIO NETO:**	**Nota 14**		
Proyectos concesionales	**Nota 7**	**-**	**242.166**	**Capital suscrito**		**469.771**	**469.771**
Otros activos intangibles		**941**	**584**	**Prima de emisión**		**3.858.624**	**3.970.842**
Inmovilizaciones materiales		**3.267**	**3.879**	**Reservas**		**1.416.773**	**330.232**
Inversiones inmobiliarias	**Nota 8**	**11.740.461**	**10.352.415**	**Otras aportaciones de socios**		**540**	**540**
Inversiones contabilizadas por el método de la participación	**Nota 10**	**169.133**	**371.408**	**Ajustes por cambios de valor**		**(36.906)**	**(35.806)**
Inversiones financieras no corrientes-	**Nota 11**	**212.248**	**275.882**	**Acciones propias**		**(68.322)**	**(24.881)**
Derivados		123.087	207.274	**Dividendo a cuenta**		**(93.522)**	**(93.457)**
Otros activos financieros		89.161	68.608	**Resultado del ejercicio atribuible a la Sociedad Dominante**		**854.878**	**1.100.418**
Activos por impuesto diferido	**Nota 18**	**88.415**	**144.127**	**Patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante**		**6.401.836**	**5.717.659**
Total activo no corriente		**12.214.465**	**11.390.461**	**Intereses minoritarios**		**-**	**6.124**
				Total patrimonio neto		**6.401.836**	**5.723.783**
				PASIVO NO CORRIENTE:			
				Obligaciones y otros valores negociables	**Nota 15**	**3.225.540**	**3.221.317**
				Deudas a largo plazo con entidades de crédito	**Nota 15**	**1.932.468**	**2.032.678**
				Otros pasivos financieros	**Nota 16**	**113.297**	**88.194**
				Pasivos por impuesto diferido	**Nota 16 y 18**	**666.563**	**592.418**
				Provisiones	**Nota 16**	**56.441**	**72.382**
				Total pasivo no corriente		**5.994.309**	**6.006.989**
				PASIVO CORRIENTE:			
				Provisiones	**Nota 16**	**867**	**867**
ACTIVO CORRIENTE:				**Obligaciones y otros valores negociables**	**Nota 15**	**34.007**	**34.007**
Existencias		**1.286**	**1.997**	**Deudas a corto plazo con entidades de crédito**	**Nota 15**	**42.802**	**144.191**
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	**Notas 11 y 12**	**167.481**	**78.533**	**Otros pasivos financieros corrientes**	**Nota 16**	**6.175**	**18.807**
Otros activos financieros corrientes	**Nota 11**	**8.888**	**73.454**	**Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar**	**Nota 17**	**69.383**	**65.484**
Otros activos corrientes		**11.552**	**6.558**	**Pasivos por impuestos sobre ganancias corrientes**	**Notas 18**	**16.036**	**1.762**
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**Nota 13**	**169.025**	**454.036**	**Otros pasivos corrientes**	**Nota 16**	**7.282**	**9.149**
Total activo corriente		**358.232**	**614.578**	**Total pasivo corriente**		**176.552**	**274.267**
TOTAL ACTIVO		**12.572.697**	**12.005.039**	**TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO**		**12.572.697**	**12.005.039**

Las Notas 1 a 25 descritas en la Memoria consolidada adjunta y el Anexo I, forman parte integrante del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2018.

MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA
DEL EJERCICIO 2018

(Miles de euros)

	Notas	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
OPERACIONES CONTINUADAS:			
Importe neto de la cifra de negocios	**Notas 6 y 19**	**590.431**	**463.294**
Otros ingresos de explotación		**6.978**	**4.289**
Gastos de personal	**Nota 19.c**	**(73.941)**	**(71.759)**
Otros gastos de explotación	**Nota 19.b**	**(56.274)**	**(51.994)**
Resultado por enajenación de inmovilizado	**Nota 8**	**6.815**	**236**
Dotación a la amortización		**(1.572)**	**(10.379)**
Exceso de provisiones		**13.554**	**(3.791)**
Deterioro del fondo de comercio :		**-**	**(9.839)**
Absorción de la revalorización en inversiones inmobiliarias		-	(9.839)
Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias	**Nota 8**	**629.184**	**897.401**
Diferencia negativa en combinación de negocios	**Nota 3**	**(20.523)**	**(1.775)**
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**1.094.652**	**1.215.683**
Variación del valor razonable de instrumentos financieros-		**(80.750)**	**2.576**
Variación de valor razonable en instrumentos financieros- Derivado Implícito	**Nota 11**	(61.960)	92
Variación de valor razonable en instrumentos financieros- Otros	**Notas 11 y 16**	(18.790)	2.484
Ingresos financieros	**Nota 19.d**	**511**	**468**
Resultado por enajenación de instrumentos financieros		**4.198**	**1.050**
Gastos financieros	**Nota 19.d**	**(115.503)**	**(122.541)**
Participación en resultados por puesta en equivalencia	**Nota 10**	**9.916**	**16.233**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**913.024**	**1.113.469**
Impuesto sobre Sociedades	**Nota 18**	**(58.146)**	**(12.941)**
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		**854.878**	**1.100.528**
Atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante		**854.878**	**1.100.418**
Atribuible a intereses minoritarios	**Nota 14**	**-**	**110**
RESULTADO POR ACCIÓN (en euros):		**1,83**	**2,35**
RESULTADO BÁSICO POR ACCIÓN (en euros):		**1,83**	**2,35**
RESULTADO POR ACCIÓN DILUIDAS (en euros):		**1,82**	-

Las Notas 1 a 25 descritas en la Memoria consolidada adjunta y el Anexo I forman parte integrante de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2018

MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO
DEL EJERCICIO 2018

(Miles de euros)

	Notas	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
RESULTADO DE LA CUENTA DE RESULTADOS (I)		**854.878**	**1.100.528**
OTRO RESULTADO GLOBAL:			
Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto-			
Por cobertura de flujos de efectivo		**(19.618)**	**4.184**
Diferencias de conversión			
OTRO RESULTADO GLOBAL IMPUTADO DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)		**(19.618)**	**4.184**
Transferencias a la cuenta de resultados		**18.518**	**7.592**
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE RESULTADOS (III)		**18.518**	**7.592**
RESULTADO GLOBAL TOTAL (I+II+III)		**853.778**	**1.112.304**
Atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante		**853.778**	**1.112.194**
Atribuible a intereses minoritarios		**-**	**110**

Las Notas 1 a 25 descritas en la Memoria consolidada adjunta y el Anexo I forman parte integrante del estado del resultado global consolidado del ejercicio 2018

MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Miles de euros)

	Capital social	Prima de emisión	Reservas	Aportaciones de accionistas	Resultado del ejercicio	Dividendo a cuenta	Ajustes por cambios de valor	Diferencias de conversión	Acciones propias	Patrimonio atribuido a la Sociedad Dominante	Intereses minoritarios	Total patrimonio neto
Saldos al 31 de diciembre de 2016	**469.771**	**4.017.485**	**(143.537)**	**540**	**582.645**	**(59.759)**	**(47.582)**	**-**	**(105)**	**4.819.458**	**21.311**	**4.840.769**
Resultado global consolidado del ejercicio 2017	-	-	-	-	1.100.418	-	11.776		-	1.112.194	110	**1.112.304**
Distribución del resultado ejercicio 2016	-	-	522.886	-	(582.645)	59.759	-	-	-	-	-	-
Operaciones con accionistas o propietarios-												
Distribución de dividendos		(46.643)	(47.310)	-	-	(93.457)	-	-	-	(187.410)	-	**(187.410)**
Variaciones en el perímetro	-	-	648	-	-		-	-	-	648	(15.297)	**(14.649)**
Adquisición de acciones propias	-	-		-	-	-	-	-	(35.393)	(35.393)	-	**(35.393)**
Reconocimiento de pagos basados en acciones	-	-	15.738	-	-	-	-	-		15.738	-	**15.738**
Entrega acciones stock plan 2016	-	-	(19.660)	-	-	-	-	-	10.617	(9.043)	-	**(9.043)**
Otros movimientos	-	-	1.467	-	-	-	-	-	-	1.467	-	**1.467**
Saldos al 31 de diciembre de 2017	**469.771**	**3.970.842**	**330.232**	**540**	**1.100.418**	**(93.457)**	**(35.806)**	**-**	**(24.881)**	**5.717.659**	**6.124**	**5.723.783**
Impacto transición NIIF 9	-	-	30.592	-	-	-	-	-	-	30.592	**-**	**30.592**
Impacto transición NIIF 16	-	-	39.756	-	-	-	-	-	-	39.756	**-**	**39.756**
Saldos al 1 enero de 2018	**469.771**	**3.970.842**	**400.580**	**540**	**1.100.418**	**(93.457)**	**(35.806)**	**-**	**(24.881)**	**5.788.007**	**6.124**	**5.794.131**
Resultado global consolidado del ejercicio 2018	-	-	-	-	854.878	-	(1.100)	-	-	853.778	-	**853.778**
Distribución del resultado ejercicio 2017	-	-	1.006.961	-	(1.100.418)	93.457	-	-	-	-	-	-
Operaciones con accionistas o propietarios-	-											
Distribución de dividendos	-	(112.218)	(9.624)	-	-	(93.522)	-	-	-	(215.364)	-	**(215.364)**
Adquisición de acciones propias	-	-	-	-	-	-	-	-	(56.048)	(56.048)	-	**(56.048)**
Reconocimiento de pagos basados en acciones	-	-	48.255	-	-	-	-	-	-	48.255	-	**48.255**
Entrega acciones stock plan 2016	-	-	(24.340)	-	-	-	-	-	12.607	(11.733)	-	**(11.733)**
Otros movimientos (Nota 3)	-	-	(5.059)	-	-	-	-	-	-	(5.059)	(6.124)	**(11.183)**
Saldos al 31 de diciembre de 2018	**469.771**	**3.858.624**	**1.416.773**	**540**	**854.878**	**(93.522)**	**(36.906)**	**-**	**(68.322)**	**6.401.836**	**-**	**6.401.836**

Las Notas 1 a 25 descritas en la Memoria consolidada adjunta y el Anexo I forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado del ejercicio 2018.

MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Miles de euros)

	Notas	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:		**254.437**	**695.830**
Beneficio del ejercicio antes de impuestos		**913.024**	**1.113.469**
Ajustes al resultado-		**(498.170)**	**(712.741)**
Amortización del inmovilizado		1.572	10.379
Correcciones valorativas por inversiones inmobiliarias	**Nota 8**	(629.184)	(897.401)
Variación de provisiones no corrientes		45.153	61.685
Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado		(11.013)	(1.286)
Ingresos financieros		(511)	(468)
Gastos financieros		115.503	122.541
Variación de valor razonable de instrumentos financieros		80.750	(2.576)
Diferencias de cambio		-	-
Participación en los resultados de las inversiones contabilizadas por el método de participación	**Nota 10**	(9.916)	(16.233)
Deterioro del fondo de comercio		-	9.839
Otros ingresos y gastos		(111.047)	(996)
Diferencia negativa en combinación de negocios		20.523	1.775
Cambios en el capital corriente-		**(30.027)**	**403.473**
Existencias		(711)	(941)
Deudores y otras cuentas a cobrar		27.093	461.206
Otros activos corrientes		(5.598)	749
Acreedores y otras cuentas a pagar		(8.980)	(51.328)
Otros activos y pasivos		(41.831)	(6.214)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-		**(130.390)**	**(108.371)**
Pagos de intereses		(121.681)	(125.164)
Cobros por intereses		511	468
Cobros / pagos por Impuesto sobre Beneficios		(9.220)	16.325
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		**(100.163)**	**(476.013)**
Cobros y pagos por inversiones-		**(623.066)**	**(505.256)**
Salida de caja neta en la adquisición de negocios	**Nota 3**	(427.209)	(86.680)
Inversiones inmobiliarias		(191.930)	(355.158)
Inmovilizaciones materiales		(1.427)	(1.006)
Activos intangibles		(473)	(5.570)
Activos financieros		(2.027)	(56.842)
Cobros por desinversiones-		**522.903**	**29.243**
Inversiones financieras		186.737	-
Inversiones inmobiliarias		270.996	29.096
Inmovilizaciones materiales		-	147
Otros activos financieros		65.170	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		**(439.285)**	**(12.862)**
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio-		**(271.412)**	**(222.804)**
Compra acciones propias	**Nota 14**	(56.048)	(35.393)
Pago Dividendos	**Nota 4**	(215.364)	(187.411)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero-		**(167.873)**	**209.942**
Emisión de deudas con entidades de crédito		350.000	-
Emisión de obligaciones y bonos		-	890.256
Devolución de deudas con entidades de crédito		(517.873)	(680.314)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		**(285.011)**	**206.955**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		454.036	247.081
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		169.025	454.036

Las Notas 1 a 25 descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado del ejercicio 2018.

Merlin Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria Consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

1. Naturaleza y actividad 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.

Con fecha 27 de febrero de 2017, la Sociedad Dominante cambió su domicilio social de Paseo de la Castellana 42 a Paseo de la Castellana 257, 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 industriales, naves logísticas, locales y centros comerciales mayoritariamente, pudiendo invertir en menor medida en otros activos en renta.

Con fecha 30 de junio de 2014, la Sociedad Dominante 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 la mayor parte de 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 procedentes 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 periodo impositivo, 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 periodo 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 periodo 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 13 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 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.

En el ejercicio 2017 finalizó el periodo transitorio, debiendo la Sociedad Dominante cumplir con todos los requisitos del régimen. Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad Dominante cumplía con los requisitos establecidos en la legislación vigente excepto con el relativo al test de rentas, el cual no se alcanzaba como consecuencia de una situación excepcional derivada de la cancelación del contrato de prestación de servicios que mantenía la Sociedad Dominante con Testa Residencial SOCIMI, S.A. y del resultado positivo obtenido por el Grupo por la venta de la misma. De acuerdo con el artículo 13 de la Ley SOCIMI, la Sociedad Dominante dispone del ejercicio siguiente al del incumplimiento para subsanar dicha situación. En este sentido, los Administradores han formulado las cuentas anuales del ejercicio 2018 bajo la premisa de que la Sociedad Dominante mantendrá el Régimen SOCIMI cumpliendo en el ejercicio 2019 con todos los requisitos exigidos por la Ley, por lo que la Sociedad Dominante mantendrá su acogimiento al régimen SOCIMI.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales individuales de la Sociedad Dominante del ejercicio 2018, formuladas por sus Administradores, se encuentran pendientes de aprobación por la Junta General de Accionistas. No obstante, los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que dichas cuentas anuales serán aprobadas sin cambios significativos.

Por otro lado, las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2018 de las sociedades que componen el Grupo se encuentran pendientes de formulación por sus Administradores correspondientes y se esperan sean aprobadas por sus respectivas Juntas Generales de Socios o Accionistas dentro de los plazos establecidos por la legislación aplicable.

Las cuentas anuales individuales y consolidadas de Merlin Properties SOCIMI, S.A. del ejercicio 2017, formuladas por sus Administradores, se aprobaron por la Junta General de Accionistas celebrada el 7 de mayo de 2018.

Las cuentas anuales individuales, correspondientes al ejercicio 2017, del resto de las sociedades que componen el Grupo, fueron formuladas por sus Administradores correspondientes y se aprobaron por la Junta General correspondiente dentro de los plazos establecidos por la legislación aplicable.

Dadas las actividades a las que actualmente se dedica el Grupo, el mismo no tiene responsabilidades, gastos, activos, provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del mismo. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales consolidadas respecto a información de cuestiones medioambientales.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas 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.

2.2 Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2018 se han obtenido a partir de los registros contables de la Sociedad Dominante y 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 31 de diciembre de 2018 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 en dicha fecha.

Dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2018 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, así como para adecuarlos a las NIIF adoptadas por la Unión Europea.

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

2.2.1 Adopción de Normas e Interpretaciones de Información Financiera efectivas a partir del 1 de enero de 2018

Durante el ejercicio anual 2018 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 las presentes cuentas anuales:

Normas, Modificaciones e Interpretaciones	**Descripción**	**Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de**:
NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes (publicada en mayo de 2014) y sus clarificaciones (publicadas en abril de 2016)	Nueva norma de reconocimiento de ingresos, sustituye a la NIC 11, NIC 18, CINIIF 13, CINIIF 15, CINIIF 18 y SIC 31.	1 de enero de 2018
NIIF 9 Instrumentos financieros (publicada en julio de 2014)	Sustituye los requisitos de clasificación, valoración, reconocimiento y baja en cuentas de activos y pasivos financieros, la contabilidad de coberturas y deterioro de NIC 39.	1 de enero de 2018
Modificación a la NIIF 2 Clasificación y valoración de pagos basados en acciones (publicada en junio de 2016)	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 tienen cláusulas de liquidación por el neto y algunos aspectos de las modificaciones del tipo de pago basado en acciones.	1 de enero de 2018
Modificación a la NIIF 4 Contratos de seguros (publicada en junio de 2016)	Permite a las entidades bajo el alcance de la NIIF 4 la opción de aplicar la NIIF 9 (“overlay approach”) o su exención temporal.	1 de enero de 2018
Modificación a la NIC 40 Reclasificación de inversiones inmobiliarias (publicada en diciembre de 2016)	La modificación clarifica que una reclasificación de una inversión desde o hacia inversión inmobiliaria sólo está permitida cuando existe evidencia de un cambio en su uso.	1 de enero de 2018
Modificación a la NIIF 1 Adopción por primera vez de las NIIF (publicada en diciembre de 2016)	Eliminación de algunas exenciones a corto plazo (mejoras a la NIIF Ciclo 2014-2016).	1 de enero de 2018
Modificación a la NIC 28 Inversiones en entidades asociadas y negocios conjuntos (publicada en diciembre de 2016)	Clarificación en relación con la opción de valorar a valor razonable (mejoras a la NIIF Ciclo 2014-2016).	1 de enero de 2018
Modificación a la CINIIF 22 Transacciones y anticipos en moneda extranjera (publicada en diciembre de 2016)	Esta interpretación establece la “fecha de transacción” a efectos de determinar el tipo de cambio aplicable en transacciones con anticipos en moneda extranjera.	1 de enero de 2018

NIIF 15: Ingresos procedentes de contratos con clientes

La NIIF 15 es la norma comprensiva de reconocimiento de ingresos con clientes, que sustituye a las siguientes normas e interpretaciones vigentes actualmente: NIC 18 Ingresos de actividades ordinarias, NIC 11 Contratos de construcción, CNIIF 13 Programas de fidelización de clientes, CNIIF 15 Acuerdos para la construcción de inmuebles, CNIIF 18 Transferencias de activos procedentes de clientes y SIC 31 Ingresos-Permutas de servicios de publicidad. El modelo de ingresos ordinarios es aplicable a todos los contratos con clientes a excepción de los arrendamientos, contratos de seguro e instrumentos financieros que están regulados en otras NIIF.

La actividad principal del Grupo es la explotación de bienes inmuebles en régimen de alquiler, representando los ingresos por arrendamiento su principal fuente de ingresos, por lo que al quedar excluidos de NIIF 15 los contratos con clientes relativos a arrendamiento (NIC 17/ NIIF 16), el impacto de su aplicación es poco significativo.

El resto de ingresos del Grupo proceden de los servicios de gestión de activos inmobiliarios prestados a terceros. Dichos ingresos representan una única obligación de desempeño por lo que el momento del reconocimiento de ingresos es consistente con la norma actual.

El Grupo ha aplicado retroactivamente la NIIF 15, sin re-expresar información comparativa.

NIIF 9: Instrumentos financieros

La NIIF 9 sustituye a la NIC 39 a partir del ejercicio iniciado el 1 de enero de 2018. El Grupo ha aplicado la NIIF 9 retroactivamente sin re-expresión de la información comparativa.

Clasificación y valoración

Los activos clasificados como créditos a terceros, créditos a empresas asociadas y las cuentas por cobrar a coste amortizado, cuyos importes se detallan en la Nota 11, se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos de principal e intereses sobre el principal pendiente. En consecuencia, estos activos financieros continuarán valorándose al coste amortizado de acuerdo con la aplicación de la NIIF 9.

Respecto a los activos disponibles para la venta de empresas cotizadas detallados en la Nota 11 se clasifican a valor razonable con cambios en resultados.

Todos los demás activos financieros y pasivos financieros continuarán siendo medidos sobre las mismas bases adoptadas actualmente con la NIC 39.

La citada NIIF 9 desarrolla un nuevo esquema de valoración en materia de contabilidad de coberturas, que puede implicar que en determinados casos se definan como operaciones de cobertura, operaciones que bajo la anterior normativa no cumplían los requisitos para considerarse como coberturas. Dado el tipo de instrumentos financieros que el Grupo utiliza para mitigar los riesgos financieros a los que se ve expuesto, no se han identificado nuevas operaciones que deban considerarse como de cobertura bajo NIIF 9.

Deterioro

En relación con el modelo de deterioro de valor, la nueva normativa establece que debe estimarse en función de la pérdida crediticia esperada, en lugar de la pérdida crediticia incurrida. Su impacto no es relevante para el Grupo, teniendo en cuenta que el saldo de cuentas por cobrar no es significativo, que el riesgo de fallido es inferior al 1% de la facturación y que el Grupo dispone de las fianzas entregadas por los inquilinos como garantía de su crédito.

Modificación no sustancial de pasivos financieros

En el ejercicio 2018, la primera aplicación de la NIIF 9 “Instrumentos financieros” ha supuesto al 1 de enero de 2018 un aumento en reservas y una disminución de la deuda por importe de 30.592 miles de euros, derivado de las diferencias que la NIIF 9 introduce en el tratamiento contable de las modificaciones no sustantivas de pasivos financieros, en relación con el acuerdo de novación modificativa del préstamo sindicado senior, suscrito el 29 de julio de 2010 por la sociedad dependiente Tree Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. y novado el 30 de diciembre de 2014 (véase nota 2.2.3). Por su parte, en relación con el efecto sobre la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2018, las modificaciones resultantes de la aplicación de la NIIF 9 han supuesto un mayor gasto financiero por importe de 10.083 miles de euros.

Por otro lado, cabe destacar que en noviembre de 2018 se ha producido una segunda modificación de dicho préstamo (véase Nota 15), que ha supuesto un impacto positivo en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2018 por importe de 26.099 miles de euros incluido dentro del epígrafe "Gasto financiero" de la cuenta de resultados consolidada adjunta.

El resto de normas y modificaciones no han tenido un impacto significativo.

2.2.2. Normas aplicadas de forma anticipada en el ejercicio 2018

En el ejercicio 2018 el Grupo ha aplicado de forma anticipada la NIIF 16, cuya aplicación será obligatoria a partir del ejercicio 2019.

Esta norma que sustituye a la NIC 17 establece un modelo contable único para los arrendatarios, que incluirán en el balance todos los arrendamientos (con alguna excepción limitada) como si fueran compras financiadas, esto es con un impacto similar al de los arrendamientos financieros. Por el contrario, en el caso de los arrendadores, se continuará con un modelo dual, similar al que actualmente está vigente con la NIC 17.

Como consecuencia de la adopción anticipada de la NIIF 16, la NIC 40 (Inversiones Inmobiliarias) se ha visto modificada de tal forma que los derechos de uso que el Grupo explota en régimen de arrendamiento y que con la norma anterior se clasificaban como activo intangible y se valoraban a coste, se clasificarán y valorarán a partir del 1 de enero de 2018 como el resto de las inversiones inmobiliarias (a valor razonable). El Grupo ha modificado sus políticas contables y actualizado la clasificación y valoración de los proyectos concesionales dentro del epígrafe de las inversiones inmobiliarias y ha aplicado los mismos criterios de valoración detallados en la Nota 5.1. La aplicación se ha realizado de forma retroactiva, sin re-expresar la información comparativa, reconociendo el efecto acumulado de la aplicación inicial como ajuste del saldo de apertura el 1 de enero de 2018.

Al 1 de enero de 2018, el Grupo es titular del derecho de uso (a través de la correspondiente concesión administrativa o derecho de superficie concedido por un organismo público) de una serie de activos inmobiliarios que explota mediante su arrendamiento a terceros ajenos al Grupo. El valor neto contable de los activos que se han reclasificado asciende, al 1 de enero de 2018, a 242 millones de euros. En concreto, los activos de los que dispone del derecho de uso son los siguientes:

- Centro comercial La Fira (Reus),
- Oficinas y naves logísticas en la zona franca de Barcelona
- Naves logísticas en el puerto de Sevilla.

Los anteriores derechos se encuentran fuera del alcance de la CINIIF 12 - Acuerdos de concesión de servicios, debido a que los concedentes no controlan, entre otros aspectos, el precio que el Grupo Merlin obtiene por el arrendamiento de los activos.

En este sentido, el Grupo entiende que a los derechos de uso que se incluyen en el epígrafe "Proyectos concesionales" es aplicable la definición de propiedad de inversión incluida en la NIC 40 (modificada):

- porque dispone de un derecho de uso sobre activos de naturaleza inmobiliaria (terrenos y edificios), de acuerdo con lo detallado anteriormente,

- porque los explota para la obtención de rentas.

Por otro lado, la valoración de dichos activos ha de realizarse a valor razonable al ser de aplicación el párrafo 34 de NIIF 16.

La metodología utilizada para calcular el valor de mercado de los edificios de los "Proyectos concesionales intangibles", consiste en la preparación de las proyecciones de ingresos y gastos de cada activo, que luego se actualizarán a la fecha del estado de situación financiera, mediante una tasa de descuento de mercado. Al tratarse de concesiones o derechos de uso de duración limitada, el método de valoración tiene en cuenta dicha circunstancia, aplicándose una tasa de retorno ("cap rate"), que es ajustada (penalizada) respecto a lo que sería una "cap rate" sin vencimiento de concesión sobre el suelo. 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 como la tasa de descuento se definen de acuerdo al mercado local y a las condiciones del mercado institucional.

Las principales hipótesis utilizadas en las valoraciones de los “Proyectos concesionales” han sido las siguientes:

	31-12-2018		31-12-2017	
	Tasa de descuento	Exit Cap Rate (a)	Tasa de descuento	Exit Cap Rate (a)
Proyectos concesionales	7,00%-9,50%	6,00%-6,50%	7,00%-9,75%	5,75%-6,50%

(a) En la información sobre el Exit Cap rate se han excluido aquellas concesiones con una vida útil remanente pendiente menor (<15 años) y que desvirtúan la información arriba detallada. En su caso, el Exit Cap rate de dichas concesiones se situaría en torno al 15%.

Respecto a los derechos de uso correspondientes a las naves logísticas de Barcelona y Sevilla, el acuerdo de concesión incluye el pago de un canon anual por un importe aproximado de 1.894 miles de euros y 532 miles de euros, respectivamente, durante la duración de la misma. En este sentido, el Grupo ha registrado a 1 de enero de 2018, conforme a lo establecido en la NIIF 16, el pasivo derivado de este compromiso de pago por un importe de 24.518 miles de euros.

Finalmente, el último de los impactos identificados como consecuencia de la modificación de NIC 40 por aplicación de NIIF 16 se refiere a su efecto sobre el proceso de homogenización contable de los estados financieros de la sociedad asociada Centro Intermodal de Logística, S.A. (Cilsa). Cilsa es titular de un derecho de uso (correspondiente a la concesión administrativa concedida por la autoridad portuaria de Barcelona) de las parcelas situadas en la zona ZAL Port de El Prat de Llobregat para la explotación en régimen de arrendamiento de activos inmobiliarios de naturaleza logística y oficinas. En este sentido, en el proceso de homogenización requerido por NIC 28, el Grupo ha sustituido, con efecto 1 de enero de 2018, el criterio de coste amortizado utilizado para la valoración del derecho de uso por su valor razonable, el cual se ha determinado conforme a la tasación efectuada por un experto independiente. La metodología y estándar de valoración empleado es similar al descrito anteriormente en esta nota en relación con los otros derechos de uso de que es titular el Grupo. El impacto al 1 de enero de 2018 ha supuesto un incremento de la participación en Cilsa por un importe de 13.010 miles de euros.

El impacto de la IFRS 16 en la cuenta de resultados del ejercicio 2018 adjunto ha supuesto una mejora en el resultado de explotación por importe de 2.230 miles de euros, un incremento de los ingresos por participaciones puestas en equivalencia por importe de 12.395 miles de euros y mayor gasto financiero por importe de 2.230 miles de euros.

En relación con la adopción de NIIF 16, el Grupo no ha identificado impactos adicionales a los descritos anteriormente.

2.2.3 Impacto en los estados financieros consolidados de la adopción en 2018 de las nuevas normas

El impacto por cada una de las partidas, en el estado de situación financiera de 1 de enero de 2018 por la aplicación anticipada de la NIIF 16 y la aplicación de la NIIF 9 es el siguiente:

Miles de euros	**Miles de euros**			
	Balance 01/01/2018	**Aplicación NIIF 16**	**Aplicación NIIF 9**	**Balance 01/01/2018 Post NIIF 9 y 16**
Total Activo	**12.005.039**	**67.582**	**-**	**12.072.621**
Proyectos concesionales	242.166	(242.166)	-	-
Inversiones Inmobiliarias	10.352.415	296.738	-	10.649.153
Inversiones contabilizadas por el método de la participación	-	13.010	-	13.010
Total Activo no corriente	*11.390.461*	*67.582*	-	*11.458.043*
Patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante	**5.723.783**	**39.756**	**30.592**	**5.794.131**
Otros pasivos financieros	88.194	22.092	-	110.286
Pasivo por impuestos diferido (a)	592.418	3.308	-	595.726
Deudas a largo plazo con entidades de crédito	2.032.678	-	(30.592)	2.002.086
Otros pasivos financieros corrientes	18.807	2.426	-	21.233
Total Patrimonio Neto y Pasivo	**12.005.039**	**67.582**	-	**12.072.621**

(a) Efecto fiscal derivado de registrar a valor razonable el activo concesional de Parc Logistic de la Zona Franca, S.A. “PLZF” puesto que esta sociedad dependiente no está acogida al régimen SOCIMI.

2.2.4 Normas no vigentes en el ejercicio 2018

Las siguientes normas no estaban en vigor en el ejercicio 2018, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de las cuentas anuales consolidadas, bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

Normas, Modificaciones e Interpretaciones	**Descripción**	**Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de**:
Modificación a la NIIF 9 Características de cancelación anticipada con compensación negativa	Esta modificación permitirá la valoración a coste amortizado de algunos activos financieros cancelables anticipadamente por una cantidad menor que el importe pendiente de principal e intereses sobre dicho principal.	1 de enero de 2019
CINIIF 23 Incertidumbre sobre tratamientos fiscales	Esta interpretación clarifica cómo aplicar los criterios de registro y valoración de la NIC 12 cuando existe incertidumbre acerca de la aceptabilidad por parte de la autoridad fiscal de un determinado tratamiento fiscal utilizado por la entidad.	1 de enero de 2019
Modificación a la NIC 28 Interés a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos	Clarifica que se debe aplicar la NIIF 9 a los intereses a largo plazo en una asociada o negocio conjunto si no se aplica el método de puesta en equivalencia.	1 de enero de 2019
Mejoras a la NIIF Ciclo 2015 - 2017	Modificaciones de una serie de normas.	1 de enero de 2019 (1)
Modificación a la NIC 19 - Modificación, reducción o liquidación de un plan	Clarifica cómo calcular el coste del servicio para el periodo actual y el interés neto para el resto de un periodo anual cuando se produce una modificación, reducción o liquidación de un plan de prestación definida.	1 de enero de 2019 (1)
Modificaciones a la NIIF 3 - Definición de negocio	Clarificaciones a la definición de negocio	1 de enero de 2020 (1)
Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8 - Definición de “materialidad”	Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8 para alinear la definición de “materialidad” con la contenida en el marco conceptual	1 de enero de 2020 (1)
NIIF 17 Contratos de seguros	Reemplazará a la NIIF 4. Recoge los principios de registro, valoración, presentación y desglose de los contratos de seguros.	1 de enero de 2021 (1)

(1) Pendiente de adoptar por la Unión Europea

Salvo por lo indicado de la NIIF 16 Arrendamientos (véase Nota 2.2.2.) a la fecha actual, el Grupo está evaluando los impactos que la aplicación futura de las normas con fecha de aplicación obligatoria a partir de 1 de enero de 2019 podría tener en los estados financieros consolidados una vez entren en vigor, no siendo posible realizar una estimación razonable de sus efectos hasta que dicho análisis esté completo.

2.3 Moneda funcional

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

2.4 Comparación de la información

La información contenida en las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2017 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018.

2.5 Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información contenida en estas cuentas anuales es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante.

En las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2018 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 (véase Nota 3).

2. El valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo (véase Nota 5.1). El Grupo ha obtenido valoraciones de expertos independientes al 31 de diciembre de 2018.

3. El valor razonable de determinados instrumentos financieros (véase Nota 5.4 y 5.5).

4. La evaluación de las provisiones y contingencias (véase Nota 5.10).

5. La gestión del riesgo financiero y en especial el riesgo de liquidez (véase Nota 24).

6. La recuperación de los activos por impuesto diferido y la tasa fiscal aplicable a las diferencias temporarias (véase Nota 5.12).

7. Definición de las transacciones realizadas por el Grupo como una combinación de negocios acorde a la NIIF 3 o como una adquisición de activos (Nota 3).

8. Cumplimiento de los requisitos que regulan a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión el Mercado Inmobiliario (Nota 1).

Cambios de estimación:

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2018 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 pérdidas y ganancias consolidada.

2.6 Principios de consolidación aplicados

La consolidación se ha realizado por el método de integración global para todas aquellas sociedades sobre las que se tiene la capacidad para ejercer control efectivo por tener mayoría de votos en sus órganos de representación y decisión y el poder de dirigir las políticas financieras y operativas de la entidad; y mediante la aplicación del método de la participación, en los casos que procede, cuando se posee una influencia significativa pero, no se tiene la mayoría de votos, siendo la participación superior al 20% (véase Nota 10).

Con objetivo de uniformizar los principios y criterios contables de las sociedades del Grupo con los de la Sociedad Dominante se han realizado determinados ajustes de homogeneización, entre los que destacan la aplicación de los criterios de las Normas Internacionales de Información Financiera a todas las sociedades del Grupo y asociadas.

No ha sido necesario ningún ajuste de homogeneización temporal ya que la fecha de cierre de todas las sociedades del Grupo y asociadas es el 31 de diciembre de cada año.

2.6.1 Empresas dependientes

Se consideran entidades dependientes aquellas sobre las que la Sociedad Dominante, directa o indirectamente a través de dependientes, ejerce control. La Sociedad Dominante controla a una entidad dependiente cuando por su implicación en ella está expuesta, o tiene derecho, a unos rendimientos variables y tiene la capacidad de influir en dichos rendimientos a través del poder que ejerce sobre la misma. La Sociedad Dominante tiene el poder cuando posee derechos sustantivos en vigor que le proporcionan la capacidad de dirigir las actividades relevantes. La Sociedad Dominante está expuesta, o tiene derecho, a unos rendimientos variables por su implicación en la entidad dependiente cuando los rendimientos que obtiene por dicha implicación pueden variar en función de la evolución económica de la entidad.

Los estados financieros de las sociedades dependientes se consolidan con los de la Sociedad Dominante por aplicación del método de integración global. Consecuentemente, todos los saldos y efectos de las transacciones efectuadas entre las sociedades consolidadas que son significativos han sido eliminados en el proceso de consolidación.

La participación de terceros en el patrimonio y resultados del Grupo se presentan respectivamente en los capítulos "Intereses minoritarios" del estado de situación financiera consolidado, de la cuenta de resultados consolidada y del estado del resultado global consolidado.

Los resultados de las sociedades dependientes adquiridas o enajenadas durante el ejercicio se incluyen en las cuentas de resultados consolidadas desde la fecha efectiva de adquisición o hasta la fecha efectiva de enajenación, según corresponda.

2.6.2 Sociedades asociadas

Las sociedades relacionadas en el Anexo I en las que Merlin Properties SOCIMI, S.A. no ejerce control, pero tiene una influencia significativa, se incluyen en el estado de situación financiera consolidado adjunto en el epígrafe "Inversiones contabilizadas por el método de participación" y se valoran por el método de participación que consiste en el valor de los activos netos y el fondo de comercio si lo hubiere, correspondiente a la participación mantenida en la empresa asociada. La participación en el resultado, neto de impuestos, del ejercicio de estas sociedades figura en el epígrafe "Participación en resultados por puesta en equivalencia" de la cuenta de resultados consolidada adjunta.

2.6.3 Operaciones entre empresas del Grupo

En las transacciones entre sociedades consolidadas, se eliminan los resultados por operaciones internas, difiriéndose hasta que se realizan frente a terceros ajenos al Grupo. Los trabajos efectuados por el Grupo para su propio inmovilizado se reconocen por su coste de producción, eliminándose los resultados intragrupo. Se han eliminado de los estados financieros consolidados, los créditos y débitos entre las sociedades comprendidas en el conjunto consolidable, así como los ingresos y gastos internos en dicho conjunto.

2.6.4 Diferencias de primera consolidación

En la fecha de una adquisición, los activos y pasivos de una sociedad dependiente se calculan a sus valores razonables en la fecha de adquisición. Cualquier exceso del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Cuando existe un defecto del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos (es decir, descuento en la adquisición), se revisan las valoraciones de los activos netos y, en su caso, dicho defecto se imputa a resultados en el periodo de adquisición.

2.6.5 Combinaciones de negocios

En las combinaciones de negocios, el Grupo aplica el método de adquisición. La fecha de adquisición es aquella en la que el Grupo obtiene el control del negocio adquirido.

La contraprestación transferida se determina en la fecha de adquisición por la suma de los valores razonables de los activos entregados, los pasivos incurridos o asumidos y los instrumentos de patrimonio neto emitidos por el Grupo a cambio del control de la entidad adquirida. Los costes de adquisición, tales como los honorarios profesionales, no forman parte del coste de la combinación de negocios y se imputan a la cuenta de resultados consolidada.

Por otro lado, la contraprestación contingente, en su caso, se valora a valor razonable a la fecha de adquisición. La modificación posterior del valor razonable de la contraprestación contingente se imputa a la cuenta de resultados consolidada salvo que dicha modificación tenga lugar dentro del límite de tiempo de un año que se establece como periodo de contabilidad provisional, en cuyo caso modificará la combinación de negocios.

El fondo de comercio se calcula como la diferencia entre la suma de la contraprestación transferida, más los intereses minoritarios, más el valor razonable de cualquier participación previa en la adquirida, menos los activos netos identificables de la adquirida.

En el caso de que el coste de adquisición de los activos netos identificables fuese superior a su valor razonable, este menor valor se reconoce en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio.

2.6.6 Perímetro de consolidación

Las sociedades que componen el Grupo Merlin al 31 de diciembre de 2018 junto con información relativa al método de consolidación se detallan en el Anexo I de las cuentas anuales consolidadas.

3. Cambios en el perímetro de consolidación

2018

Combinaciones de negocios

1) Torre Dos Oceanus Investimentos Imobiliàrios, S.A.

La Sociedad Dominante adquirió el 100% de la participación de la sociedad Torre Dos Oceanus Investimentos Imobiliàrios, S.A. cuyo capital social era de 50.000 euros, íntegramente desembolsado, y que estaba representado por 50.000 acciones de 1 Euro de valor nominal unitario por un importe de 15.912 miles de euros. En el momento de la compra, el negocio adquirido mantenía un crédito frente al anterior propietario por importe de 17.294 miles de euros que fue satisfecho de forma simultánea con el precio de la compra.

	Actividad Principal	Fecha de Adquisición	Porcentaje de participación (derechos de voto) Adquiridos	Contraprestación Transferida (miles de euros)
Torre Dos Oceanus Investimentos Imobiliàrios, S.A	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su gestión y arrendamiento	17/04/2018	100%	33.206 (a)

(a) Contraprestación transferida considerando los préstamos liquidados correspondientes al anterior propietario. No existen activos o pasivos de contraprestación contingente relacionados con esta combinación de negocios.

	Miles de euros		
	Valor en Libros	Ajuste de Valor	Valor Razonable
Inversiones inmobiliarias	19.445	15.929	35.374
Activos no corrientes	352	(352)	-
Activos corrientes	1.349	(321)	1.028
Pasivos no corrientes y corrientes	(811)	-	(811)
Pasivos por impuesto diferido	-	(2.846)	(2.846)
Total activos netos	**20.335**	**12.410**	**32.745**
Contraprestación transferida			33.206
Pérdida incurrida en la combinación de negocios			**(461)**

El negocio principal de la sociedad adquirida es el arrendamiento de oficinas, siendo su único activo el edificio Torre Zen en Lisboa alquilado al 100% y con una superficie de 10.207 metros cuadrados cuyo valor razonable según tasador independiente asciende a 35.374 miles de euros. Esta combinación de negocios tiene por objeto aumentar la presencia del Grupo en el mercado de oficinas en Lisboa.

Para determinar el valor razonable del inmueble, el Grupo ha utilizado la valoración realizada por expertos independientes.

La metodología utilizada para calcular el valor de mercado consistió en la preparación de proyecciones de los ingresos y los gastos, actualizados a la fecha de la combinación de negocios mediante una tasa de descuento de mercado. En relación con el valor residual, éste se obtuvo aplicando una tasa de retorno al resultado neto del último ejercicio proyectado de los ingresos netos del año 11.

Las principales hipótesis utilizadas en el cálculo fueron una tasa de descuento de 6,75% y un cap rate de 6,00%.

Para la determinación del valor razonable de los distintos activos y pasivos adquiridos, el Grupo llevó a cabo en primer lugar una identificación de los mismos. En relación con los activos y pasivos adquiridos, excepto por el edificio de oficinas, el Grupo no identificó diferencias significativas respecto a los valores contables por los que los mismos se encontraban registrados en los estados financieros de los negocios adquiridos. No se ha reconocido pasivo contingente alguno en la combinación de negocios.

El valor razonable de las cuentas por cobrar adquiridas, principalmente de naturaleza comercial, asciende a 29 miles de euros y no difiere de sus importes contractuales brutos. En la determinación del valor razonable de estas cuentas a cobrar el Grupo realizó un análisis individualizado de las mismas, para comprobar la existencia de indicios de deterioro. 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 por importe de 2.846 miles de euros, corresponde, principalmente, al pasivo por impuesto diferido asociado a los ajustes de valor.

El resultado neto y los ingresos obtenidos en el ejercicio 2018 incluidos en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2018 ascienden a 3.057 miles de euros y 1.409 miles de euros, respectivamente.

Si su adquisición hubiera tenido lugar el 1 de enero de 2018 el resultado se habría incrementado en 126 miles de euros, y los ingresos aportados al Grupo habrían aumentado en 553 miles de euros, aproximadamente, en comparación con los recogidos en estas cuentas anuales consolidadas. En la determinación de dichos importes, los Administradores han considerado que las rentas percibidas y los gastos incurridos desde el 1 de enero de 2018 hasta la fecha de adquisición, así como los gastos del proceso de adquisición, no varían.

Flujo de caja neto en la adquisición-

	Miles de euros
Efectivo pagado	33.206
Menos: tesorería y otros activos líquidos equivalentes	(903)
Total	**32.303**

2) Forum Almada-Gestao de Centro Comercial, Sociedade Uniperssoal, Lda

La Sociedad Dominante adquirió el 100% de la participación de la sociedad Forum Almada-Gestao de Centro Comercial, Sociedade Uniperssoal, Lda, cuyo capital social era de 5.000 euros, íntegramente desembolsado, y que estaba representado por 5.000 acciones de 1 Euro de valor nominal unitario. Esta sociedad mantiene participaciones en la sociedad Forum Almada II, S.A. cuyo capital social estaba representado por 10.000 miles de euros, íntegramente desembolsado y representado por 10.000.000 acciones de 1 Euro de valor nominal, en adelante Grupo Almada por un importe de 31.533 miles de euros. En el momento de la compra, el negocio adquirido mantenía un crédito frente al anterior propietario por importe de 375.118 miles de euros que fue satisfecho de forma simultánea con el precio de la compra.

	Actividad Principal	Fecha de Adquisición	Porcentaje de participación (derechos de voto) Adquiridos	Contraprestación Transferida (miles de euros)
Forum Almada-Gestao de Centro Comercial, Sociedade Uniperssoal, Lda,	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su gestión y arrendamiento	20/07/2018	100%	406.651 (a)

(a) Contraprestación transferida considerando los préstamos liquidados correspondientes al anterior propietario. No existen activos o pasivos de contraprestación contingente relacionados con esta combinación de negocios.

	Miles de euros		
	Valor en Libros	Ajuste de Valor	Valor Razonable
Inversiones inmobiliarias	362.624	110.133	472.757
Activos no corrientes	3.258	(3.153)	105
Activos corrientes	17.558	(1.394)	16.164
Pasivos no corrientes y corrientes	(9.324)	1.729	(7.595)
Pasivos por impuesto diferido	-	(95.321)	(95.321)
Total activos netos	**374.116**	**11.994**	**386.110**
Contraprestación transferida			406.651
Pérdida incurrida en la combinación de negocios			**(20.541)**

El negocio principal del Grupo Almada es el arrendamiento de centros comerciales, siendo propietaria del centro comercial Almada en Lisboa, alquilado al 98% y con una superficie bruta alquilable de 60.049 metros cuadrados cuyo valor razonable según tasador independiente asciende a 472.757 miles de euros. Esta combinación de negocios tiene por objeto dotar de presencia al Grupo en el mercado de centros comerciales en Lisboa.

Para determinar el valor razonable del inmueble, el Grupo ha utilizado la valoración realizada por expertos independientes.

La metodología utilizada para calcular el valor de mercado consistió en la preparación de proyecciones de los ingresos y los gastos, actualizados a la fecha de la combinación de negocios mediante una tasa de descuento de mercado. En relación con el valor residual, éste se obtuvo aplicando una tasa de retorno al resultado neto del último ejercicio proyectado de los ingresos netos del año 11.

Las principales hipótesis utilizadas en el cálculo fueron una tasa de descuento de 7,00% y un cap rate de 5,00%.

Para la determinación del valor razonable de los distintos activos y pasivos adquiridos, el Grupo llevó a cabo en primer lugar una identificación de los mismos. En relación con los activos y pasivos adquiridos, excepto por el centro comercial, el Grupo no identificó diferencias significativas respecto a los valores contables por los que los mismos se encontraban registrados en los estados financieros de los negocios adquiridos. No se ha reconocido pasivo contingente alguno en la combinación de negocios.

El valor razonable de las cuentas por cobrar adquiridas, principalmente de naturaleza comercial, asciende a 4.460 miles de euros y no difiere de sus importes contractuales brutos. En la determinación del valor razonable de estas cuentas a cobrar el Grupo realizó un análisis individualizado de las mismas, para comprobar la existencia de indicios de deterioro. 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 por importe de 95.321 miles de euros, corresponde, principalmente, al pasivo por impuesto diferido asociado a los ajustes de valor.

El resultado neto y los ingresos obtenidos en el ejercicio 2018 e incluidos en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2018 suponen una pérdida de 14.095 miles de euros y un ingreso de 9.341 miles de euros.

Si su adquisición hubiera tenido lugar el 1 de enero de 2018, el resultado se habría incrementado en 7.423 miles de euros, y los ingresos aportados al Grupo habrían aumentado en 13.023 miles de euros, aproximadamente, en comparación con los recogidos en estas cuentas anuales consolidadas. En la determinación de dichos importes, los Administradores han considerado que las rentas percibidas y los gastos incurridos desde el 1 de enero de 2018 hasta la fecha de adquisición, así como los gastos del proceso de adquisición, no varían.

Flujo de caja neto en la adquisición-

	Miles de Euros
Efectivo pagado	406.651
Menos: tesorería y otros activos líquidos equivalentes	(11.745)
Total	**394.906**

Como resultado de las combinaciones de negocio descritas anteriormente, se han puesto de manifiesto unas diferencias entre las contraprestaciones transferidas y el valor razonable de los activos adquiridos. Dichas diferencias positivas surgen fundamentalmente del reconocimiento del efecto fiscal de los ajustes a valor razonable de los activos netos adquiridos. Conforme a las expectativas existentes respecto a la evolución del mercado inmobiliario, la falta de evidencia de la materialización de sinergias en los activos adquiridos, así como de los planes de negocio elaborados, el Grupo no estima que la recuperación de los citados fondos de comercio esté suficientemente acreditada, motivo por el que, siguiendo un criterio conservador, ha procedido a ajustar su valor en la combinación de negocios.

3) Reorganización societaria de filiales y adquisiciones

El 27 de junio de 2018 los Órganos de Administración de las sociedades absorbentes y absorbidas aprobaron el proyecto de fusión por absorción de las siguientes sociedades pertenecientes al Grupo Merlin:

- Metropolitana Castellana, S.L.U., Merlin Properties Adequa, S.L.U. y Belkyn West Company, S.L.U. por parte de Merlin Oficinas, S.L.U.
- Obraser, S.A.U por parte de Merlin Retail, S.L.U.
- Merlin Logistica II, S.L.U. por parte de Merlin Logística I, S.L.U.

Dichos procesos han sido finalizados durante el ejercicio 2018 y no tienen efecto en los estados financieros consolidados del Grupo.

El 29 de noviembre de 2018 el Grupo adquirió 26.168 acciones representativas del 10% del capital social de la sociedad dependiente Parc Logistic de la Zona Franca, S.A. "PLZF", por un importe de 10.900 miles de euros, pasando de este modo a tener el 100% del capital social de dicha sociedad. La adquisición de la participación adicional no ha tenido efecto alguno en el método de consolidación, puesto que el Grupo ejercía el control sobre la misma al 31 de diciembre de 2017. El efecto de la variación en el porcentaje de participación sobre esta sociedad dependiente supuso una reducción en el importe de los intereses minoritarios y la diferencia con respecto al precio pagado se ha registrado en reservas.

Durante el ejercicio 2018 se disolvieron las sociedades del Grupo, Gesfitesta S.L., Acoghe S.L. e Inmobiliaria Metrogolf, S.A sin efecto en los estados financieros consolidados del Grupo. Adicionalmente, durante el ejercicio 2018, el Grupo ha vendido el 50% que tenía de la sociedad PK Inversiones 22, S.L. sin que tenga efecto en los estados financieros consolidados del Grupo.

2017

Las variaciones producidas en el perímetro de consolidación durante el ejercicio 2017 fueron las siguientes:

Combinaciones de negocios

1) Promosete Investimentos Imobiliarios, S.A.

La Sociedad Dominante adquirió el 100% de la participación de la sociedad Promosete Investimentos Imobiliarios, S.A. cuyo capital social era de 200.000 euros, íntegramente desembolsado, y que estaba representado por 200.000 acciones de 1 Euro de valor nominal unitario por un importe de 11.704 miles de euros. En el momento de la compra, el negocio adquirido mantenía un crédito frente al anterior propietario por importe de 17.833 miles de euros que fue satisfecho de forma simultánea con el precio de la compra.

	Actividad Principal	Fecha de Adquisición	Porcentaje de participación (derechos de voto) Adquiridos	Contraprestación Transferida (miles de euros)
Promosete Investimentos Imobiliarios, S.A	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su gestión y arrendamiento	7/04/2017	100%	29.537 (a)

(a) Contraprestación transferida considerando los préstamos liquidados correspondientes al anterior propietario. No existen activos o pasivos de contraprestación contingente relacionados con esta combinación de negocios.

	Miles de euros		
	Valor en Libros	Ajuste de Valor	Valor Razonable
Inversiones inmobiliarias	26.765	4.226	30.991
Activos no corrientes	181	-	181
Activos corrientes	317		317
Pasivos no corrientes y corrientes	(1.630)	841	(789)
Pasivos por impuesto diferido	(1.881)	(1.057)	(2.938)
Total activos netos	**23.752**	**4.010**	**27.762**
Contraprestación transferida			29.537
Pérdida incurrida en la combinación de negocios			**(1.775)**

La actividad principal de la sociedad adquirida es el arrendamiento de oficinas, siendo su único activo el edificio Central Office Building en Lisboa alquilado al 100% y con una superficie de 10.310 metros cuadrados cuyo valor de tasación según tasador independiente ascendía a 30.991 miles de euros. Esta combinación de negocios tenía por objeto aumentar la presencia del Grupo en el mercado de oficinas de Lisboa.

Para la determinación del valor razonable del inmueble, el Grupo utilizó la valoración realizada por expertos independientes.

La metodología utilizada para calcular el valor de mercado consistió en la preparación de proyecciones de los ingresos y los gastos del activo, actualizados a la fecha de la combinación de negocios mediante una tasa de descuento de mercado. En relación con el valor residual, éste se obtuvo aplicando una tasa de retorno al resultado neto del último ejercicio proyectado de los ingresos netos del año 11.

Las principales hipótesis utilizadas en el cálculo fueron una tasa de descuento de 8,00% y un cap rate de 6,00%.

Para la determinación del valor razonable de los distintos activos y pasivos adquiridos, el Grupo llevó a cabo en primer lugar una identificación de los mismos. En relación con los activos y pasivos adquiridos, excepto por el edificio de oficinas, el Grupo no identificó diferencias significativas respecto a los valores contables por los que los mismos se encontraban registrados en los estados financieros de los negocios adquiridos. No se ha reconocido pasivo contingente alguno en la combinación de negocios.

El valor razonable de las cuentas por cobrar adquiridas, principalmente de naturaleza comercial, ascendían a 265 miles de euros y no diferían de sus importes contractuales brutos. En la determinación del valor razonable de estas cuentas a cobrar el Grupo realizó un análisis individualizado de las mismas, para comprobar la existencia de indicios de deterioro. Los Administradores de la Sociedad Dominante no estimaron 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 por importe de 1.057 miles de euros, correspondía, principalmente, al pasivo por impuesto diferido asociado a los ajustes de valor.

El resultado neto y los ingresos obtenidos en el ejercicio 2017 e incluidos en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2017 ascendían a 5.370 miles de euros y 1.701 miles de euros, respectivamente.

Si su adquisición hubiera tenido lugar el 1 de enero de 2017 el resultado del ejercicio 2017 se habría incrementado en 292 miles de euros, y los ingresos aportados al Grupo habrían aumentado en 525 miles de euros, aproximadamente, en comparación con los recogidos en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017. En la determinación de dichos importes, los Administradores han considerado que las rentas percibidas y los gastos incurridos desde el 1 de enero de 2017 hasta la fecha de adquisición, así como los gastos del proceso de adquisición, no varían.

Flujo de caja neto en la adquisición-

	Miles de Euros
Efectivo pagado	29.537
Menos: tesorería y otros activos líquidos equivalentes	(67)
Total	**29.470**

2) Praça do Marqués-Serviços auxiliares, S.A.

La Sociedad Dominante adquirió el 100% de la participación de la sociedad Praça do Marqués Serviços auxiliares, S.A. cuyo capital social era de 15.893 miles de euros, íntegramente desembolsado, y que estaba representado por 3.185.000 acciones de 4,99 Euros de valor nominal unitario por un importe de 60.382 miles de euros.

	Actividad Principal	Fecha de Adquisición	Porcentaje de participación (derechos de voto) Adquiridos	Contraprestación Transferida (miles de euros)
Praça do Marqués-Serviços auxiliares, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su gestión y arrendamiento	28/09/2017	100%	60.383

	Miles de euros		
	Valor en Libros	Ajuste de Valor	Valor Razonable
Inversiones inmobiliarias	59.222	6.099	65.321
Activos corrientes	3.971	478	4.449
Pasivos no corrientes y corrientes	(498)	(178)	(676)
Pasivos por impuesto diferido	(6.772)	(1.939)	(8.711)
Total activos netos	**55.923**	**4.460**	**60.383**
Contraprestación transferida			60.383

La actividad principal de la sociedad adquirida es el arrendamiento de inmuebles de naturaleza urbana, siendo su único activo un edificio de oficinas en Lisboa alquilado al 63%y con una superficie de 12.460 metros cuadrados cuyo valor de tasación según tasador independiente ascendía a 65.321 miles de euros. Esta combinación de negocios tenía por objeto aumentar la presencia del Grupo en el mercado de oficinas de Lisboa.

Para la determinación del valor razonable del inmueble, el Grupo utilizó la valoración realizada por expertos independientes.

La metodología utilizada para calcular el valor de mercado consistió en la preparación de proyecciones de los ingresos y los gastos del activo, actualizados a la fecha de la combinación de negocios mediante una tasa de descuento de mercado. En relación con el valor residual, éste se obtuvo aplicando una tasa de retorno al resultado neto del último ejercicio proyectado de los ingresos netos del año 11.

Las principales hipótesis utilizadas en el cálculo fueron una tasa de descuento de 5,50% y un cap rate de 5,00%.

Para la determinación del valor razonable de los distintos activos y pasivos adquiridos, el Grupo llevó a cabo en primer lugar una identificación de los mismos. En relación con los activos y pasivos adquiridos, excepto por el edificio de oficinas, el Grupo no identificó diferencias significativas respecto a los valores contables por los que los mismos se encontraban registrados en los estados financieros de los negocios adquiridos. No se ha reconocido pasivo contingente alguno en la combinación de negocios.

El valor razonable de las cuentas por cobrar adquiridas, principalmente de naturaleza comercial, ascendía a 664 miles de euros y no difería de sus importes contractuales brutos. En la determinación del valor razonable de estas cuentas a cobrar el Grupo realizó un análisis individualizado de las mismas, para comprobar la existencia de indicios de deterioro. Los Administradores de la Sociedad Dominante no estimaron 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 por importe de 1.939 miles de euros, correspondía, principalmente, al pasivo por impuesto diferido asociado a los ajustes de valor.

El resultado neto y los ingresos obtenidos en el ejercicio 2017 e incluidos en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2017 ascendían a 121 miles de euros y 633 miles de euros.

Si su adquisición hubiera tenido lugar el 1 de enero de 2017 el resultado del ejercicio 2017 se habría incrementado en 1.099 miles de euros, y los ingresos aportados al Grupo habrían aumentado en 1.844 miles de euros, aproximadamente, en comparación con los recogidos en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017. En la determinación de dichos importes, los Administradores han considerado que las rentas percibidas y los gastos incurridos desde el 1 de enero de 2017 hasta la fecha de adquisición, así como los gastos del proceso de adquisición, no varían.

Flujo de caja neto en la adquisición-

	Miles de euros
Efectivo pagado	60.382
Menos: tesorería y otros activos líquidos equivalentes	(3.102)
Total	**57.280**

Como resultado de las combinaciones de negocio descritas anteriormente, se puso de manifiesto una diferencia entre las contraprestaciones transferidas y el valor razonable de los activos adquiridos. Dichas diferencias surgen, fundamentalmente, del reconocimiento del efecto fiscal de los ajustes a valor razonable de los activos netos adquiridos. Conforme a las expectativas existentes respecto a la evolución del mercado inmobiliario, la falta de evidencia de la materialización de sinergias en los activos adquiridos, así como de los planes de negocio elaborados, el Grupo no estimó que la recuperación de los citados fondos de comercio estuviera suficientemente acreditada, motivo por el que, siguiendo un criterio conservador, decidió ajustar su valor en la combinación de negocios.

3) Reorganización societaria de filiales y adquisiciones

El 27 de junio de 2017, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante aprobó iniciar el proceso para la integración por fusión de las sociedades Explotaciones Urbanas Españolas, S.L.U. y Centros Comerciales Metropolitanos, S.A.U. ambas participadas al 100% por la Sociedad Dominante. Dicho proceso, que se materializó el 29 de agosto de 2017, no teniendo efecto en los estados financieros consolidados del Grupo.

El 21 de diciembre de 2017, el Grupo adquirió 37.660 acciones representativas del 14,39% del capital social en la filial Parc Logistic de la Zona Franca, S.A. “PLZF”, por un importe de 11.800 miles de euros, pasando de este modo a tener el 90% del capital social de dicha sociedad. Asimismo, la sociedad Merlin Parques Logísticos, S.A. adquirió el 28 de julio de 2017 el 10% de Sevisur Logística, S.A. (hasta alcanzar el 100% de participación) por un importe de 2.828 miles de euros.

Las adquisiciones de las participaciones adicionales no tuvieron efecto alguno en el método de consolidación, puesto que el Grupo ejercía el control sobre las mismas al 31 de diciembre de 2016. El efecto de las variaciones en el porcentaje de participación sobre estas sociedades dependientes supuso una reducción en el importe de los intereses minoritarios y la diferencia con respecto al precio pagado se ha registrado en reservas.

Durante el ejercicio 2017, se disolvieron las sociedades del Grupo, Metrovacesa Mediterranée; S.A.S, Metrovacesa France, S.A.S y Metrovacesa Access Tower GmbH sin efecto en los Estados Financieros del Grupo.

4. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante

La propuesta de distribución de resultados formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante, pendiente de aprobación por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

	Miles de euros
Resultado del ejercicio	208.572
Distribución:	
A reserva legal	20.857
A dividendo a cuenta	93.522
A dividendos	94.193

Dividendo a cuenta

Con fecha 9 de octubre de 2018 el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante acordó la distribución de un importe de 93.522 miles de euros en concepto de dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio 2018. Este dividendo a cuenta fue satisfecho a los accionistas con fecha 25 de octubre de 2018.

El estado contable provisional, formulado de acuerdo con los requisitos legales, poniendo de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución de dichos dividendos fue el siguiente:

	Miles de euros
Beneficio después de impuestos al 30 de septiembre de 2018	109.156
Menos, dotación requerida a reserva legal	(10.916)
Beneficios distribuibles con cargo al resultado del ejercicio 2018	98.240
Dividendo a cuenta a distribuir	**93.522**
Provisión de tesorería del periodo comprendido 30 de septiembre de 2018 y 30 de septiembre de 2019:	
- Saldos de tesorería al 30 de septiembre de 2018	101.953
- Cobros proyectados	800.479
- Pagos proyectados, incluido dividendo a cuenta	(728.675)
Saldo de tesorería proyectada	**173.757**

Otros dividendos distribuidos

Con fecha 7 de mayo de 2018, la Junta General de Accionistas aprobó la distribución con cargo al resultado del ejercicio 2017 de un dividendo por importe de 9.624 miles de euros, así como la distribución de un dividendo adicional con cargo a prima de emisión por importe de 112.218 miles de euros.

5. Normas de valoración

Los principales principios, políticas contables y normas de valoración aplicados por el Grupo en la elaboración de estas cuentas anuales consolidadas y que cumplen con las NIIF vigentes a la fecha de las mismas han sido los siguientes:

5.1 Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias son inmuebles, incluidos aquellos en curso o en desarrollo para uso futuro como inversión inmobiliaria, mantenido (por el dueño o por el arrendatario como un activo por derecho de uso), que se mantienen total o parcialmente para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos del Grupo o su venta en el curso ordinario de las operaciones.

Todos los activos y derechos de uso (a través de la correspondiente concesión administrativa o derecho de superficie concedido por un organismo público) clasificados como inversiones inmobiliarias se encuentran en explotación con diversos inquilinos. El objeto de estos inmuebles es su arrendamiento a terceros. Los Administradores de la Sociedad Dominante no contemplan enajenar estos activos en el horizonte temporal de 12 meses por lo que han decidido mantener estos activos como inversiones inmobiliarias en el estado de situación financiera consolidada.

Las inversiones inmobiliarias se presentan a su valor razonable a la fecha de cierre del ejercicio y no son objeto de amortización. Corresponden a los terrenos, edificios, los derechos de uso de los proyectos concesionales y otras construcciones que se mantienen bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Los beneficios o pérdidas derivados de variaciones en el valor razonable de los inmuebles de inversión se incluyen en los resultados del periodo en que surgen.

Durante el periodo de ejecución de obras, se capitalizan los costes de ejecución y los gastos financieros. En el momento en que dicho activo entra en explotación, se registra a valor razonable.

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

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo al 31 de diciembre de 2018, calculado en función de valoraciones realizadas por Savills y CBRE, valoradores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 11.824.199 miles de euros (véase Nota 8).

5.2 Inversiones contabilizadas por el método de la participación

En este epígrafe del estado de situación financiera consolidado se recoge, al 31 de diciembre de 2018, el importe correspondiente al porcentaje de los fondos propios de la sociedad participada que corresponde a la Sociedad Dominante y sobre el que se aplica el método de participación. Adicionalmente, y tras la aplicación del citado método, el Grupo determina si es necesario reconocer una pérdida por deterioro adicional respecto a la inversión neta del Grupo en la asociada.

5.3 Arrendamientos

Al inicio de un contrato, el Grupo evalúa si el contrato es o contiene un arrendamiento. Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un periodo de tiempo a cambio de una contraprestación.

El grupo evalúa nuevamente si un contrato es, o contiene, un arrendamiento solo si cambian los términos y condiciones del contrato.

5.3.1 Arrendatario

Para un contrato que contiene un componente de arrendamiento y uno o más componentes adicionales de arrendamiento u otros que no son de arrendamiento, el Grupo distribuirá la contraprestación del contrato a cada componente del arrendamiento sobre la base de precio relativo independiente del componente del arrendamiento y del precio agregado independiente de los componentes que no son arrendamiento.

El precio relativo independiente de los componentes de arrendamiento y que no son de arrendamiento se determinarán sobre la base del precio que el arrendador, o un proveedor similar, cargaría de forma separada a una entidad por ese componente, o por uno similar. Si no existe un precio observable independiente fácilmente disponible, el Grupo estimará el precio independiente, maximizando el uso de información observable.

El Grupo ha optado por no aplicar los requerimientos de reconocimiento y valoración posterior que se indica en la NIIF 16 a aquellos arrendamientos a corto plazo y en los que el activo subyacente es de bajo valor, reconociendo los pagos por arrendamiento asociados con los arrendamientos como un gasto de forma lineal a lo largo del plazo del arrendamiento.

Reconocimiento inicial

En la fecha de comienzo, un arrendatario reconocerá un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento.

En la fecha de comienzo, un arrendatario medirá un activo por derecho de uso al coste. El coste del activo por derecho de uso comprenderá:

(a) el importe de la medición inicial del pasivo por arrendamiento, medido en la fecha de comienzo, al valor presente de los pagos por arrendamiento que no se hayan pagado en esa fecha. Los pagos por arrendamiento se descontarán usando la tasa de interés implícita en el arrendamiento, si esa tasa pudiera determinarse fácilmente. Si esa tasa no puede determinarse fácilmente, el arrendatario utilizará la tasa incremental por préstamos del arrendatario.

(b) los pagos por arrendamiento realizados antes o a partir de la fecha de comienzo, menos los incentivos de arrendamiento recibidos;

(c) los costes directos iniciales incurridos por el arrendatario; y

(d) una estimación de los costes a incurrir por el arrendatario al desmantelar y eliminar el activo subyacente, restaurando el lugar en el que está ubicado o restaurar el activo subyacente a la condición requerida por los términos y condiciones del arrendamiento, a menos que se incurra en esos costes para producir inventarios. El arrendatario podría incurrir en obligaciones a consecuencia de esos costes ya sea en la fecha de comienzo o como una consecuencia de haber usado el activo subyacente durante un periodo concreto.

Medición posterior del activo por derecho de uso

Después de la fecha de comienzo, el Grupo medirá su activo por derecho de uso aplicando el modelo del costo, a menos que aplique el modelo del valor razonable de la NIC 40 “Propiedades de Inversión” a sus propiedades de inversión y derechos de uso que cumplan con la definición de propiedades de inversión, (véase Nota 5.1). Si el derecho de uso de los activos se relaciona con una clase de propiedades, planta y equipo a la que el arrendatario aplica el modelo de revaluación de la NIC 16, éste podría optar por utilizar ese modelo de revaluación para todos los activos por derecho de uso de activos relacionados con esa clase de propiedades, planta y equipo.

Medición posterior del pasivo por arrendamiento

Después de la fecha de comienzo, el Grupo medirá un pasivo por arrendamiento:

(a) incrementando el importe en libros para reflejar el interés sobre el pasivo por arrendamiento;

(b) reduciendo el importe en libros para reflejar los pagos por arrendamiento realizados; y

(c) midiendo nuevamente el importe en libros para reflejar las nuevas mediciones o modificaciones del arrendamiento y también para reflejar los pagos por arrendamiento fijos en esencia que hayan sido revisados.

5.3.2 Arrendador

Un arrendador clasificará cada uno de los arrendamientos como un arrendamiento operativo o un arrendamiento financiero.

Un arrendamiento se clasificará como financiero cuando transfiera sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo subyacente. Un arrendamiento se clasificará como operativo si no transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo subyacente.

Arrendamientos financieros

El Grupo reconoce los arrendamientos financieros en el estado de situación financiera consolidado, al inicio del arrendamiento, al valor de mercado del activo arrendado o al valor actual de las cuotas de arrendamiento mínimas, si éste último fuera menor. Para calcular el valor actual de las cuotas de arrendamiento se utiliza el tipo de interés del contrato.

El coste de los activos adquiridos mediante contratos de arrendamiento financiero se presenta en el estado de situación financiera consolidado, según la naturaleza del bien objeto del contrato. Estos activos, que corresponden en su totalidad a inversiones inmobiliarias, se valoran conforme a lo establecido en la Nota 5.1.

Arrendamientos operativos

Un arrendador reconocerá los pagos por arrendamiento procedentes de los arrendamientos operativos como ingresos de forma lineal o de acuerdo con otra base sistemática. El arrendador aplicará otra base sistemática si ésta es más representativa de la estructura con la que se disminuye el beneficio del uso del activo subyacente.

El Grupo reconocerá como un gasto los costes, incluyendo la depreciación, incurridos para obtener los ingresos del arrendamiento. Asimismo, añadirá los costes directos iniciales incurridos para obtener un arrendamiento operativo al importe en libros del activo subyacente y reconocerá dichos costes como gasto a lo largo de la duración de arrendamiento, sobre la misma base que los ingresos del arrendamiento.

5.4 Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros se reconocen cuando el Grupo se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo. Desde el 1 de enero de 2018 el Grupo clasifica sus activos financieros conforme lo desarrollado en la NIIF 9 “Instrumentos Financieros".

El criterio de clasificación de los activos financieros dependerá tanto del modo en que una entidad gestiona sus instrumentos financieros (su modelo de negocio) como de la existencia y características de los flujos de efectivo contractuales de los activos financieros. Con base en lo anterior, el activo se medirá a coste amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral o a valor razonable con cambios en el resultado del período, de la siguiente forma:

- Si el objetivo del modelo de negocio es mantener un activo financiero con el fin de cobrar flujos de efectivo contractuales y, según las condiciones del contrato, se reciben flujos de efectivo en fechas específicas que constituyen exclusivamente pagos del principal más intereses sobre dicho principal, el activo financiero se valorará al coste amortizado.

- Si el modelo de negocio tiene como objetivo tanto la obtención de flujos de efectivo contractuales como su venta y, según las condiciones del contrato, se reciben flujos de efectivo en fechas específicas que constituyen exclusivamente pagos del principal más intereses sobre dicho principal, los activos financieros se valorarán a su valor razonable con cambios en otro resultado integral (patrimonio).

Fuera de estos escenarios, el resto de activos se valorarán a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias. Todos los instrumentos de patrimonio (por ejemplo, acciones) se valoran por defecto en esta categoría. Esto es así porque sus flujos contractuales no cumplen con la característica de ser sólo pagos de principal e intereses. Los derivados financieros también se clasifican como activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, a menos que se designen como instrumentos de cobertura.

A efectos de su valoración, los activos financieros deben clasificarse en una de las siguientes categorías, siendo las políticas contables de cada una de ellas las que se detallan a continuación:

1. Activos financieros a coste amortizado: estos activos se registran posteriormente a su reconocimiento inicial por su coste amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo. Dicho coste amortizado se verá reducido por cualquier pérdida por deterioro. Se reconocerán en la cuenta de resultados consolidada del periodo cuando el activo financiero se dé de baja o se haya deteriorado, o por diferencias de cambio. Los intereses calculados usando el método del tipo de interés efectivo se reconocen en la cuenta de resultados en el epígrafe de "ingresos financieros".

2. Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados: los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se reconocen inicialmente y posteriormente a valor razonable, sin incluir los costes de transacción, que se cargan a la cuenta de resultados. Las ganancias o pérdidas procedentes de cambios en el valor razonable se presentan en la cuenta de resultados dentro del epígarfe "Variaciones del valor razonable de instrumentos financieros" en el período en que se originaron. Cualquier dividendo o interés también se lleva a resultados financieros.

3. Instrumentos de deuda a valor razonable con cambios en otro resultado integral: Se contabilizan posteriormente por su valor razonable, reconociendo los cambios en el valor razonable en "Otro resultado integral". Los ingresos por intereses, las pérdidas por deterioro y las diferencias de cambio se reconocen en la cuenta de resultados consolidada. Cuando se venden o se dan de baja, los ajustes en el valor razonable acumulados reconocidos en "Otro resultado global" se incluyen en la cuenta de resultados como "otros ingresos / (gastos) financieros".

4. Instrumentos de patrimonio a valor razonable con cambios en otro resultado integral: Su medición posterior es a valor razonable. Únicamente se llevan a resultados los dividendos, a menos que dichos dividendos representen claramente una recuperación del coste de la inversión. Otras pérdidas o ganancias se llevan a "Otro resultado global" y nunca se reclasifican a resultados.

Deterioros de activos financieros

El modelo de deterioro es aplicable a los activos financieros valorados a coste amortizado que incluyen la partida de "Clientes y otras cuentas a cobrar".

El modelo de deterioro de valor se basa en un enfoque dual de valoración, bajo el cual habrá una provisión por deterioro basada en las pérdidas esperadas de los próximos 12 meses o basada en las pérdidas esperadas durante toda la vida del activo. El hecho que determina el paso del primer enfoque al segundo es que se produzca un empeoramiento significativo en la calidad crediticia.

El deterioro de las cuentas a cobrar del Grupo no es significativo, teniendo en cuenta que el riesgo de fallido es inferior al 1% de la facturación y que el Grupo dispone de las fianzas entregadas por los inquilinos como garantía de su crédito.

Pasivos financieros

Los principales pasivos financieros mantenidos por las sociedades del Grupo son pasivos financieros a vencimiento que se valoran a su coste amortizado. Los pasivos financieros mantenidos por las sociedades del Grupo se clasifican como:

1. Préstamos bancarios y otros préstamos: los préstamos obtenidos de entidades bancarias y otras entidades prestamistas, se registran por el importe recibido, neto de los costes incurridos en la transacción.

   Posteriormente, las deudas financieras se valoran a su coste amortizado. Cualquier diferencia entre los ingresos obtenidos (netos de los costes de la transacción) y el valor de reembolso se reconoce en resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

   La deuda financiera se elimina del estado de situación financiero consolidado cuando la obligación especificada en el contrato se ha pagado, cancelado o expirado. La diferencia entre el importe en libros de un pasivo financiero que se ha cancelado o cedido a otra parte y la contraprestación pagada, incluyendo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en el resultado del ejercicio como otros ingresos o gastos financieros.

El intercambio de instrumentos de deuda entre el Grupo y la contraparte o las modificaciones sustanciales de los pasivos inicialmente reconocidos, se contabilizan como una cancelación del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero, siempre que los instrumentos tengan condiciones sustancialmente diferentes. El Grupo considera que las condiciones son sustancialmente diferentes si el valor actual de los flujos de efectivo descontados bajo las nuevas condiciones, incluyendo cualquier comisión pagada neta de cualquier comisión recibida, y utilizando para hacer el descuento el tipo de interés efectivo original, difiere al menos en un 10 por ciento del valor actual descontado de los flujos de efectivo que todavía resten del pasivo financiero original.

Si el intercambio se registra como una cancelación del pasivo financiero original, los costes o comisiones se reconocen en la cuenta de resultados consolidada formando parte del resultado de la misma. En caso contrario, los flujos modificados se descuentan al tipo de interés efectivo original, reconociendo cualquier diferencia con el valor contable previo, en resultados. Asimismo, los costes o comisiones ajustan el valor contable del pasivo financieros y se amortizan por el método de coste amortizado durante la vida restante del pasivo modificado.

El Grupo reconoce la diferencia entre el valor contable del pasivo financiero o de una parte del mismo cancelado o cedido a un tercero y la contraprestación pagada, incluida cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido en resultados.

El Grupo contabilizará los intercambios de instrumentos de deuda con un prestamista, siempre que los instrumentos tengan condiciones sustancialmente diferentes, como una cancelación del pasivo financiero original y consiguiente reconocimiento de un nuevo pasivo financiero. De manera similar, una modificación sustancial de las condiciones de un pasivo financiero existente o de una parte del mismo se contabilizará como una cancelación del pasivo financiero original y consiguiente reconocimiento de un nuevo pasivo financiero. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero que se haya cancelado y la contraprestación pagada, en la que se incluirá cualquier activo transferido distinto de efectivo o cualquier pasivo asumido, se reconocerá en el resultado del ejercicio.

En el caso de que se determine que los nuevos términos o modificaciones de un pasivo financiero no sean sustancialmente distintos a los existentes y por lo tanto se determine que la modificación no es sustancial, el pasivo financiero existente no se dará de baja en cuentas. El Grupo recalculará el importe en libros bruto del pasivo financiero y reconocerá en el resultado del ejercicio una pérdida o ganancia por modificación. El importe en libros bruto del pasivo financiero se volverá a calcular como el valor actual de los flujos de efectivo contractuales renegociados o modificados descontados al tipo de interés efectivo original del pasivo financiero.

2. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar: las cuentas a pagar originadas por operaciones de tráfico se registran inicialmente a valor razonable y, posteriormente, son valoradas a coste amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

   El Grupo da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

5.5 Instrumentos financieros derivados y contabilización de operaciones de coberturas

El Grupo utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos a los que se encuentran expuestas sus actividades, operaciones y flujos de efectivo futuros. Fundamentalmente, estos riesgos son de variaciones de los tipos de interés. En el marco de dichas operaciones el Grupo contrata instrumentos financieros de cobertura económica.

Los derivados se reconocen inicialmente al valor razonable en la fecha en que se firma el contrato de derivados y posteriormente se vuelven a valorar a su valor razonable en la fecha de cada balance. La contabilización de los cambios posteriores en el valor razonable depende de si el derivado se ha designado como un instrumento de cobertura y, si es así, de la naturaleza de la partida que está cubriendo.

Al inicio de la relación de cobertura, el Grupo documenta la relación económica entre los instrumentos de cobertura y las partidas cubiertas, incluyendo si se espera que los cambios en los flujos de efectivo de los instrumentos de cobertura compensen los cambios en los flujos de efectivo de las partidas cubiertas. El Grupo documenta su objetivo de gestión del riesgo y estrategia para emprender sus transacciones de cobertura.

La parte eficaz de los cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconoce en la reserva de cobertura de flujos de efectivo dentro del patrimonio neto. La pérdida o ganancia relativa a la parte ineficaz se reconoce inmediatamente en el resultado del ejercicio consolidado dentro de otras ganancias / (pérdidas).

Las ganancias o pérdidas correspondientes a la parte eficaz del cambio en el valor intrínseco de los contratos de opción se reconocen en la reserva de cobertura de flujos de efectivo en el patrimonio neto. Los cambios en el valor temporal de los contratos de opción que están relacionados con la partida cubierta ("valor temporal alineado") se reconocen dentro de otro resultado global en los costes de la reserva de cobertura en el patrimonio neto.

Cuando los contratos a plazo se usan para cubrir transacciones previstas, el Grupo generalmente designa sólo el cambio en el valor razonable del contrato a plazo relacionado con el componente de contado como el instrumento de cobertura. Las ganancias o pérdidas relacionadas con la parte eficaz del cambio en el componente de contado de los contratos a plazo se reconocen en la reserva de cobertura de flujos de efectivo en el patrimonio neto. El cambio en el elemento a plazo del contrato relacionado con la partida cubierta se reconoce en otro resultado global en los costes de la reserva de cobertura dentro del patrimonio neto. En algunos casos, las ganancias o pérdidas correspondientes a la parte eficaz del cambio en el valor razonable del contrato a plazo completo se reconocen en la reserva de cobertura de flujos de efectivo en el patrimonio neto.

- Coberturas de flujos de efectivo: En este tipo de coberturas, la parte de la ganancia o pérdida del instrumento de cobertura que se haya determinado como cobertura eficaz se reconoce transitoriamente en el patrimonio neto, imputándose en la cuenta de pérdidas y ganancias en el mismo periodo en que el elemento que está siendo objeto de cobertura afecta al resultado, salvo que la cobertura corresponda a una transacción prevista que termine en el reconocimiento de un activo o pasivo no financiero, en cuyo caso los importes registrados en el patrimonio neto se incluirán en el coste del activo o pasivo cuando sea adquirido o asumido.

- La contabilización de coberturas es interrumpida cuando el instrumento de cobertura vence, o es vendido, finalizado o ejercido, o deja de cumplir los criterios para la contabilización de coberturas. En ese momento, cualquier beneficio o pérdida acumulados, correspondientes al instrumento de cobertura que haya sido registrado en el patrimonio neto, se mantiene dentro del patrimonio neto hasta que se produzca la operación prevista. Cuando no se espera que se produzca la operación que está siendo objeto de cobertura, los beneficios o pérdidas acumulados netos reconocidos en el patrimonio neto se transfieren a los resultados netos del periodo.

Los derivados implícitos en otros instrumentos financieros o en contratos principales se registran separadamente como derivados sólo cuando sus riesgos y características no están estrechamente relacionados con los contratos principales y siempre que dichos contratos principales no se valoren por su valor razonable mediante el reconocimiento en el estado del resultado integral consolidado de los cambios producidos en el valor razonable.

El valor razonable de los diferentes instrumentos financieros derivados se calcula de acuerdo con las técnicas de valoración descritas en la Nota 5.6 siguiente.

5.6 Técnicas de valoración e hipótesis aplicables para la medición del valor razonable

Los valores razonables de los activos y pasivos financieros se determinan de la siguiente forma:

- Los valores razonables de activos y pasivos financieros con los términos y condiciones estándar y que se negocian en los mercados activos y líquidos se determinan con referencia a los precios cotizados en el mercado.

- El valor razonable de otros activos financieros y pasivos financieros (excluidos los instrumentos derivados) se determinan de acuerdo con los modelos de valoración generalmente aceptados sobre la base de descuento de flujos de caja utilizando los precios de transacciones observables del mercado y las cotizaciones de contribuidores para instrumentos similares.

- Para la determinación del valor razonable de los derivados de tipo de interés se calcula actualizando las liquidaciones futuras entre el tipo fijo y el variable, según los tipos de interés implícitos de mercado, obtenidos a partir de las curvas de tipos "swap" a largo plazo. Se utiliza la volatilidad implícita para el cálculo mediante fórmulas de valoración de opciones, de los valores razonables de límites superiores e inferiores ("caps" y "floors").

Asimismo, en la valoración de los instrumentos financieros derivados, ha de eliminarse eficazmente el riesgo inherente al elemento o posición cubierto durante todo el plazo previsto de cobertura y tiene que haberse documentado adecuadamente que la contratación del derivado financiero tuvo lugar específicamente para servir de cobertura de determinados saldos o transacciones y la forma en que se pensaba conseguir y medir esa cobertura eficaz. Adicionalmente, con la adopción de la NIIF 13, el riesgo inherente requiere incluir en la valoración de los derivados, el riesgo de crédito de las partes que participan en el contrato, tanto el riesgo propio como de la contraparte. La metodología aplicada por el Grupo ha sido la del descuento de flujos considerando una tasa de descuento afectada por el riesgo propio del Grupo Merlin.

En particular para la valoración del derivado implícito de la renta, el Grupo ha basado su estimación en los futuros ingresos totales derivados del contrato ajustado por el riesgo de crédito de la contraparte. La estimación de las rentas futuras del alquiler se ha basado en los swaps de inflación de la eurozona (IPC armonizado en la zona del euro sin tabaco) en el momento del análisis y considera el riesgo de crédito de la contraparte correspondiente. En este sentido, la metodología para la valoración aplicada se basa en un modelo de flujo de caja descontado.

En la determinación del valor del derivado implícito de la renta (Nota 11) se utiliza la siguiente información:

- Curva a plazo ("forward") del índice de precios al consumo de la zona Euro sin el tabaco ("HICP").

- Volatilidad del HICP para calcular el valor del suelo (0%) recogido en los contratos de alquiler.

- Factores de descuento del EUR, para el cálculo del valor actual de las rentas futuras (suma de los componentes de las rentas futuras y del valor del suelo).

- Tasas del riesgo de crédito (Crédito Default Swap) para el cálculo del ajuste por el valor del riesgo de crédito de la contraparte ("CVA").

Curva forward HICP

Para la construcción de la curva se emplea el cupón cero Swap hasta 30 años. De año en año, se realiza una integración e interpolación de los tipos anuales, aplicando unos ajustes de estacionalidad, para obtener la curva de tipos a plazo (forward).

Volatilidad HICP

Se toma el 0% como prima por el suelo como dato inicial. Posteriormente, se calcula la volatilidad de cada liquidación futura o forward año a año (floorlet). Una vez que se dispone de las volatilidades y los tipos a plazo, se determina el importe del componente del suelo.

Factores de descuento del EUR

Dado que el estándar del mercado requiere que los derivados Swap sean descontados al tipo OIS (overnight indexed swap), tanto los tipos Euribor y tipos Eonia se incluyen enlos datos de la curva de rendimientos. En este sentido, los datos de la curva de rendimiento utilizados para los cálculos son:

Las tasas de depósito: 1D, 2D, 3D

Fixing del Euribor: 1M, 3M y 6M

Futuros de Euribor: entre 6M y 2Y

Tipos Swap de Euribor: de 2Y a 30Y

Las tasas de Swap EONIA base: hasta 30Y

Tipos de CDS ("Credit Defailt Swap")

Utilizamos datos de mercado de CDS e interpolamos para los plazos o periodos específicos de los alquileres. Utilizamos el "Current Exposure Method" para calcular el CVA.

Los instrumentos financieros valorados con posterioridad a su reconocimiento inicial a valor razonable, se clasifican en niveles de 1 a 3 basados en el grado en que el valor razonable es observable.

- Nivel 1: son aquellos referenciados a precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.

- Nivel 2: son aquellos referenciados a otros "inputs" (que no sean los precios cotizados incluidos en el nivel 1) observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (es decir, precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).

- Nivel 3: son los referenciados a técnicas de valoración, que incluyen "inputs" para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables ("inputs" no observables).

Los activos y pasivos financieros del Grupo al 31 de diciembre de 2018 valorados a valor razonable son los siguientes:

Ejercicio 2018

	Miles de euros			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Instrumentos financieros derivados de pasivo (Nota 15.3)	-	(40.930)	-	(40.930)
Derivado implícito (Nota 11)	-	123.087	-	123.087
Activos financieros disponibles para la venta (Nota 11)	17.938	-	-	17.938
	17.938	**82.157**	-	**100.095**

Ejercicio 2017

	Miles de euros			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Instrumentos financieros derivados de pasivo (Nota 15.3)	-	(36.912)	-	(36.912)
Derivado implícito (Nota 11)	-	207.274	-	207.274
	-	**170.362**	-	**170.362**

Adicionalmente, en la Nota 8 se incluye información relativa a la determinación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias.

5.7 Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el patrimonio neto de la Sociedad Dominante, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad Dominante se registran en el patrimonio neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

La adquisición por el Grupo de instrumentos de patrimonio de la Sociedad Dominante se presenta por el coste de adquisición de forma separada como una minoración del patrimonio neto en el estado de situación financiera consolidado, con independencia del motivo que justificó su adquisición. En las transacciones realizadas con instrumentos de patrimonio propio no se reconoce ningún resultado.

La amortización posterior de los instrumentos de patrimonio de la Sociedad Dominante, da lugar a una reducción de capital por el importe del nominal de dichas acciones y la diferencia positiva o negativa entre el precio de adquisición y el nominal de las acciones se carga o abona a cuentas de reservas.

Los costes de transacción relacionados con instrumentos de patrimonio propio, se registran como una minoración del patrimonio neto, una vez considerado cualquier efecto fiscal.

5.8 Distribuciones a accionistas

Los dividendos son en efectivo y se reconocen como una reducción de patrimonio neto en el momento en el que tiene lugar su aprobación por la Junta General de Accionistas.

La Sociedad Dominante está acogida al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria. Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, las SOCIMI que hayan optado por el régimen fiscal especial, estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Por otro lado, tal y como indica la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, la Sociedad Dominante deberá distribuir como dividendos:

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 2 del artículo 3 de la Ley 11/2009, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, estos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribuir, no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.

- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

5.9 Efectivo y otros medios líquidos equivalentes

El Grupo clasifica en este epígrafe el efectivo y aquellas inversiones a corto plazo de gran liquidez que son fácilmente convertibles en efectivo, siendo el plazo de la inversión inferior a tres meses, y que no están sujetos a un riesgo relevante de cambios en su valor. Los intereses asociados a estas operaciones se registran como ingresos a medida que se devengan, y aquéllos que al cierre del ejercicio están pendientes de vencimiento se incluyen en el estado de situación financiera consolidado incrementando el saldo de este epígrafe.

5.10 Provisiones

Los Administradores de la Sociedad Dominante en la formulación de las cuentas anuales consolidadas diferencian entre:

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.

- Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad del Grupo.

Las cuentas anuales consolidadas recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima probable que se tenga que atender la obligación. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales consolidadas, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria consolidada, en la medida en que no sean considerados como remotos.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual el Grupo no esté obligado a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que figurará la correspondiente provisión.

5.11 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Los ingresos por arrendamiento se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

Los descuentos (carencias de rentas y bonificaciones) concedidos a clientes se reconocen en el momento en que es probable que se van a cumplir las condiciones que determinan su concesión como una reducción de los ingresos por ventas.

El reconocimiento de los descuentos se registra contablemente linealizando el importe total de la carencia de renta o bonificación a lo largo de todos los periodos en los que el contrato del inquilino está en vigor. En caso de finalizarse un contrato de arrendamiento antes de lo esperado, el registro de la carencia de renta o bonificación pendiente se registrará en el último periodo antes de la conclusión del contrato.

Arrendamientos a terceros de inversiones inmobiliarias

La actividad principal de las sociedades que forman el Grupo es la adquisición y arrendamiento de centros comerciales, naves logísticas y oficinas mayoritariamente. Los ingresos ordinarios del Grupo provienen del arrendamiento a terceros de estas inversiones inmobiliarias.

Los ingresos ordinarios derivados del arrendamiento de las inversiones inmobiliarias, se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de cierre cuando el resultado de la transacción puede ser estimado con fiabilidad. Los ingresos por arrendamientos del Grupo son reconocidos por las sociedades de forma mensual de acuerdo a las condiciones y cantidades pactadas en los diferentes contratos con los arrendatarios. Estos ingresos sólo son reconocidos cuando pueden ser valorados con fiabilidad y es probable que se reciban los beneficios económicos derivados del arrendamiento.

En el caso de prestaciones de servicios cuyo resultado final no puede ser estimado con fiabilidad, los ingresos sólo se reconocen hasta el límite de los gastos reconocidos que son recuperables.

Los gastos de comunidad que se refacturan a los arrendatarios se presentan netos de otros gastos de explotación.

5.12 Impuesto sobre las ganancias

5.12.1 Régimen general

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que el Grupo satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponden con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, salvo para aquellas en las que la diferencia temporaria se deriva del reconocimiento inicial del fondo de comercio cuya amortización no es deducible a efectos fiscales o del reconocimiento inicial de otros activos y pasivos en operaciones que no afecten ni al resultado fiscal ni al resultado contable.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos, identificados con diferencias temporarias, sólo se reconocen en el caso de que se considere probable que las entidades consolidadas van a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales para poder hacerlos efectivos y no procedan del reconocimiento inicial de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable. El resto de activos por impuestos diferidos (bases imponibles negativas, diferencias temporarias y deducciones pendientes de compensar) solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que las sociedades consolidadas vayan a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

5.12.2 Régimen SOCIMI

El régimen fiscal especial de las SOCIMI, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, se construye sobre la base de una tributación a un tipo del 0 por ciento en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan determinados requisitos. Entre ellos, merece la pena destacar la necesidad de que su activo, al menos en un 80 por ciento, esté constituido por inmuebles urbanos destinados al arrendamiento y adquiridos en plena propiedad o por participaciones en sociedades que cumplan los mismos requisitos de inversión y de distribución de resultados, españolas o extranjeras, coticen o no en mercados organizados. Igualmente, las principales fuentes de rentas de estas entidades deben provenir del mercado inmobiliario, ya sea del alquiler, de la posterior venta de inmuebles tras un periodo mínimo de alquiler o de las rentas procedentes de la participación en entidades de similares características. No obstante, el devengo del Impuesto se realiza de manera proporcional a la distribución de dividendos. Los dividendos percibidos por los socios estarán exentos, salvo que el perceptor sea una persona jurídica sometida al Impuesto sobre Sociedades o un establecimiento permanente de una entidad extranjera, en cuyo caso se establece una deducción en la cuota íntegra, de manera que estas rentas tributen al tipo de gravamen del socio. Sin embargo, el resto de rentas no serán gravadas mientras no sean objeto de distribución a los socios.

Tal y como establece la Disposición transitoria novena 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, la entidad estará sometida a un tipo de gravamen especial del 19 por ciento sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior a un 5 por ciento, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10 por ciento. En este sentido, el Grupo tiene establecido el procedimiento a través del cual se garantiza la confirmación por parte de los accionistas de su tributación procediendo, en su caso, a retener el 19% del importe del dividendo distribuido a los accionistas que no cumplan con los requisitos fiscales mencionados anteriormente.

5.13 Pagos basados en acciones

La Sociedad Dominante reconoce, por un lado, los bienes y servicios recibidos como un activo o como un gasto, atendiendo a su naturaleza, en el momento de su obtención y, por otro, el correspondiente incremento en el Patrimonio neto, si la transacción se liquida con instrumentos de patrimonio, o el correspondiente pasivo si la transacción se liquida con un importe que esté basado en el valor de los instrumentos de patrimonio.

En el caso de transacciones que se liquiden con instrumentos de patrimonio, tanto los servicios prestados como el incremento en el patrimonio neto se valoran por el valor razonable de los instrumentos de patrimonio cedidos, referido a la fecha del acuerdo de concesión. Si por el contrario se liquidan con efectivo, los bienes y servicios recibidos y el correspondiente pasivo se reconocen al valor razonable de éstos últimos, referido a la fecha en la que se cumplen los requisitos para su reconocimiento.

En el ejercicio 2016 la Sociedad Dominante tenía acordado conceder un incentivo de remuneración variable anual al equipo gestor tal y como se determinó por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y que recompensa a la Alta Dirección y a los Consejeros Ejecutivos en función de la rentabilidad obtenida por los accionistas del Grupo (el “Plan de Acciones 2016”). Asimismo, conforme a los términos del plan, los miembros de la Alta Dirección deberán permanecer en el Grupo prestando sus servicios durante un periodo de 3 años teniendo lugar la entrega de las acciones en el 5º año.

Adicionalmente, la Junta General de Accionistas celebrada el 26 de abril de 2017 aprobó un nuevo plan de retribución para el equipo directivo y otros miembros relevantes de la plantilla del Grupo (que incluye entre otros a los Consejeros Ejecutivos y a la Alta Dirección) cuyo periodo de medición está comprendido entre el 1 de enero de 2017 y el 31 de diciembre de 2019 (“Plan de Incentivos 2017-2019”). Conforme lo establecido en dicho plan los beneficiarios podrán tener derecho a percibir (i) un determinado importe monetario en función del incremento de la cotización de la acción y (ii) acciones de la Sociedad Dominante, siempre que se cumplan determinados objetivos.

La generación del derecho sobre el Incentivo estará condicionada, de forma independiente, a la tasa de retorno total obtenida por el accionista durante el periodo de tres años por:

- el incremento del valor de cotización de la acción de la Sociedad Dominante más las distribuciones realizadas a los accionistas por la Sociedad durante el periodo de medición y;

- el incremento del EPRA NAV por acción de la Sociedad Dominante más las distribuciones realizadas a los accionistas por la Sociedad durante el periodo de medición;

Para la activación de la generación del derecho sobre el incentivo referenciado al valor de cotización de la acción y al incentivo referenciado al EPRA NAV, la tasa de retorno total para el accionista (RTA) debe ser de un importe mínimo del 24%, según el siguiente detalle:

Tasa de RTA NAV/ Tasa RTA cotización por Acción	Porcentaje asignado a los Beneficiarios ("PR")	Porcentaje asignado a los Accionistas
< 24%	0%	100%
≥ 24% y < 36%	6%	94%
≥ 36%	9%	91%

En aras a calcular la tasa de RTA (i) el porcentaje asignado a favor de los Beneficiarios conforme a la anterior tabla se aplicará al resultado de multiplicar el RTA por Cotización multiplicado por el número de Acciones de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019; (ii) el resultado de dicha operación será equilibrado, a través de un mecanismo de ajustes en favor de los Beneficiarios, ya que, una vez alcanzado un retorno mínimo, los Beneficiaros tendrán el derecho al porcentaje asignado sobre el total del retorno generado desde el inicio.

La fecha de cálculo del Importe del incentivo referenciado al NAV por acción y del Importe del Incentivo del valor de cotización de las acciones, será el 31 de diciembre de 2019. El importe máximo a percibir en concepto de incentivo referenciado al valor de la cotización en el periodo 2017 a 2019 ascenderá a 37,5 millones de euros. Si el importe del incentivo fuera superior al límite anterior, servirá de complemento al incentivo referenciado al NAV por acción, si este último se encuentra por debajo del límite máximo establecido para el mismo. Asimismo, el importe máximo del incentivo referenciado al EPRA NAV por acción será de 75 millones de euros, para cuyo pago se ha asignado un máximo de 6.000.000 de acciones. Si finalmente, el valor del número máximo de acciones asignadas al plan fuera inferior a este importe del incentivo referenciado al EPRA NAV, la diferencia se abonará en efectivo.

5.14 Compromisos con los empleados

De acuerdo con las reglamentaciones de trabajo vigentes, las sociedades del Grupo están obligadas al pago de indemnizaciones a los empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescindan sus relaciones laborales.

El Grupo sigue el criterio de constituir, en el momento en que un plan de reestructuración es aprobado por los Administradores, hecho público y comunicado a los trabajadores, las oportunas provisiones para hacer frente a los pagos futuros derivados de su aplicación. Dichas provisiones se calculan en función de las mejores estimaciones disponibles de los costes previstos.

En este sentido, al 31 de diciembre de 2018, el Grupo no mantiene compromisos por este concepto, no existiendo ningún plan en vigor de Expediente de Regulación de Empleo.

5.15 Activos y pasivos corrientes

El Grupo presenta el estado de situación financiera consolidado clasificando activos y pasivos entre corriente y no corriente. A estos efectos son activos o pasivos corrientes aquellos que cumplan los siguientes criterios:

- Los activos se clasifican como corrientes cuando se espera realizarlos o se pretende venderlos o consumirlos en el transcurso del ciclo normal de la explotación del Grupo, se mantienen fundamentalmente con fines de negociación, se espera realizarlos dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de cierre o se trata de efectivo u otros medios líquidos equivalentes, excepto en aquellos casos en los que no puedan ser intercambiados o utilizados para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doces meses siguientes a la fecha de cierre.

- Los pasivos se clasifican como corrientes cuando se espera liquidarlos en el ciclo normal de la explotación del Grupo, se mantienen fundamentalmente para su negociación, se tienen que liquidar dentro del periodo de doce meses desde la fecha de cierre o el Grupo no tiene el derecho incondicional para aplazar la cancelación de los pasivos durante los doce meses siguientes a la fecha de cierre.

- Los instrumentos financieros derivados, que no se mantienen con fines de negociación, se clasifican como corrientes o no corrientes atendiendo al plazo de vencimiento o de liquidación periódica de los mismos.

5.16 Información financiera por segmentos

El Grupo agrupa sus segmentos atendiendo a la naturaleza de los activos en las distintas áreas en las que desarrolla su estrategia. En este sentido, cada segmento de explotación es un componente del Grupo que desarrolla actividades de negocio de las que puede obtener ingresos ordinarios e incurrir en gastos. Los resultados de explotación de cada segmento son revisados de forma regular por la dirección del Grupo para decidir sobre los recursos que deben asignarse a cada segmento, evaluar su rendimiento y en relación con el cual se dispone de información financiera diferenciada.

5.17 Beneficios por acción

El beneficio básico por acción se calcula como el cociente entre el beneficio neto del ejercicio atribuible a la Sociedad Dominante y el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante dicho ejercicio, sin incluir el número medio de acciones de la Sociedad Dominante en cartera de las sociedades del Grupo.

Para el cálculo del beneficio diluido por acción el Grupo calcula los importes de las ganancias por acción diluidas para el resultado del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos ordinarios de patrimonio neto de la Sociedad Dominante y, en su caso, el resultado del ejercicio de las actividades continuadas atribuible a dichos tenedores de instrumentos de patrimonio neto.

Para calcular las ganancias por acción diluidas, el Grupo toma el resultado del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos ordinarios de patrimonio neto, y el promedio ponderado del número de acciones en circulación por todos los efectos dilusivos inherentes a las acciones ordinarias potenciales.

5.18 Medioambiente

El Grupo realiza operaciones cuyo propósito principal es prevenir, reducir o reparar el daño que como resultado de sus actividades pueda producir sobre el medioambiente.

Los gastos derivados de las actividades medioambientales se reconocen como gastos de explotación en el ejercicio en el que se incurren. No obstante, la actividad del Grupo, por su naturaleza no tiene impacto medioambiental significativo.

5.19 Estados de flujos de efectivo consolidados

En los estados de flujos de efectivo consolidados, preparados 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, entendiendo 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.

6. 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.

- Otros.

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 terminado el 31 de diciembre de 2018, el Grupo ha realizado su actividad 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 5.

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 venta de inversiones inmobiliarias o 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.

Información de segmentos

A continuación, se presenta la información por segmentos de estas actividades al 31 de diciembre de 2018:

2018	Miles de euros						
	Edificio de oficinas	High Street Retail	Centros Comerciales	Logística	Otros	Unidad Corporativa	Total Grupo
Ingresos por arrendamientos	210.394	106.187	98.508	46.598	13.959	-	475.646
Ingresos por prestaciones de servicios	-	-	298	-	18	114.469	114.785
Importe neto de la cifra de negocios	**210.394**	**106.187**	**98.806**	**46.598**	**13.977**	**114.469**	**590.431**
Otros ingresos de explotación	352	2	2.517	46	32	4.029	6.978
Gastos de personal	-	-	-	-	-	(73.941)	(73.941)
Gastos de explotación	(21.950)	(3.720)	(15.213)	(2.545)	(1.471)	(11.375)	(56.274)
Resultado por enajenación de inmovilizado	-	7.859	(116)	786	(1.712)	(2)	6.815
Dotación a la amortización	-	(2)	(57)	(4)	(10)	(1.499)	(1.572)
Exceso de provisiones	5	-	-	-	-	13.549	13.554
Variación del valor razonable de las inversiones Inmobiliarias	319.237	180.831	20.373	94.140	14.603	-	629.184
Diferencia negativa en combinación de negocios	19	-	(20.542)	-	-	-	(20.523)
Resultado de explotación	**508.057**	**291.157**	**85.768**	**139.021**	**25.419**	**45.230**	**1.094.652**
Variación del valor razonable de instrumentos financieros-							
Variación de valor razonable en instrumentos financieros- Derivado Implícito	-	(61.960)	-	-	-	-	(61.960)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros- Otros	(2)	(7.235)	-	(405)	-	(11.148)	(18.790)
Ingresos financieros	3	-	23	-	12	473	511
Resultado por enajenación de instrumentos financieros	(25)	-	(22)	(36)	(9)	4.290	4.198
Gastos financieros	(527)	(13.863)	(3.946)	(4.611)	-	(92.556)	(115.503)
Participación en resultados por puesta en equivalencia	-	-	-	-	-	9.916	9.916
Resultado antes de impuestos	**507.506**	**208.099**	**81.823**	**133.969**	**25.422**	**(43.795)**	**913.024**
Impuesto sobre sociedades	(18.950)	(10.732)	(1.631)	(2.418)	(6.239)	(18.176)	(58.146)
Resultado del ejercicio	**488.556**	**197.367**	**80.192**	**131.551**	**19.183**	**(61.971)**	**854.878**

Al 31 de diciembre de 2018	Miles de euros						
	Edificios de Oficinas	High Street Retail	Centros Comerciales	Logística	Otros	Unidad Corporativa	Total Grupo
Inversiones inmobiliarias	5.872.677	2.096.982	2.265.318	971.008	534.476	-	11.740.461
Inversiones financieras no corrientes-	30.354	138.701	12.372	6.267	1.237	23.317	212.248
Derivados	-	123.087	-	-	-	-	123.087
Otros activos financieros	30.354	15.614	12.372	6.267	1.237	23.317	89.161
Activos por impuesto diferido	85	4.207	793	453	3.226	79.651	88.415
Otros activos no corrientes	-	4	183	17	927	172.210	173.341
Activo no corriente	**5.903.116**	**2.239.894**	**2.278.666**	**977.745**	**539.866**	**275.178**	**12.214.465**
Deudores comerciales	8.844	1.623	6.748	5.164	3.659	141.443	167.481
Otros activos financieros corrientes	178	1.170	132	1.704	26	5.678	8.888
Otros activos corrientes	18.452	15.009	29.718	13.467	718	104.499	181.863
Activos corrientes	**27.474**	**17.802**	**36.598**	**20.335**	**4.403**	**251.620**	**358.232**
Total activo	**5.930.590**	**2.257.696**	**2.315.264**	**998.080**	**544.269**	**526.798**	**12.572.697**
Deudas a largo plazo con entidades de crédito y emisión de obligaciones	20.026	719.544	131.599	69.901	-	4.216.938	5.158.008
Otros pasivos no corrientes	304.928	83.382	203.024	63.750	3.730	177.487	836.301
Pasivo no corriente	**324.954**	**802.926**	**334.623**	**133.651**	**3.730**	**4.394.425**	**5.994.309**
Pasivos corrientes	**30.620**	**18.876**	**22.777**	**33.275**	**2.366**	**68.639**	**176.552**
Total pasivo	**355.574**	**821.802**	**357.400**	**166.926**	**6.095**	**4.463.064**	**6.170.861**

A continuación, se presenta la información por segmentos de estas actividades al 31 de diciembre de 2017:

2017	Miles de euros						
	Edificio de oficinas	High Street Retail	Centros Comerciales	Logística	Otros	Unidad Corporativa	Total Grupo
Ingresos por arrendamientos	208.675	104.048	88.738	38.289	12.901	-	452.651
Ingresos por prestaciones de servicios	-	2.048	-	-	17	8.578	10.643
Importe neto de la cifra de negocios	**208.675**	**106.096**	**88.738**	**38.289**	**12.918**	**8.578**	**463.294**
Otros ingresos de explotación	131	33	393	228	-	3.504	4.289
Gastos de personal	-	-	-	-	-	(71.759)	(71.759)
Gastos de explotación	(16.167)	(1.934)	(13.257)	(4.422)	(2.218)	(13.996)	(51.994)
Resultado por enajenación de inmovilizado	45	488	417	-	(714)	-	236
Dotación a la amortización	-	(5)	(1.821)	(7.349)	(19)	(1.185)	(10.379)
Exceso de provisiones	310	-	1.883	-	-	(5.984)	(3.791)
Absorción revalorización en inv. Inmobiliarias	-	-	-	-	(9.839)	-	(9.839)
Variación del valor razonable de las inversiones Inmobiliarias	553.672	141.534	91.910	82.456	27.829	-	897.401
Diferencia negativa en combinación de negocios	(1.775)	-	-	-	-	-	(1.775)
Resultado de explotación	**744.891**	**246.212**	**168.263**	**109.202**	**27.957**	**(80.842)**	**1.215.683**
Variación del valor razonable de instrumentos financieros-							
Variación de valor razonable en instrumentos financieros- Derivado Implícito	-	92	-	-	-	-	92
Variación de valor razonable en instrumentos financieros- Otros	(1.695)	(980)	-	60	-	5.099	2.484
Ingresos financieros	76	-	5	-	3	384	468
Resultado por enajenación de instrumentos financieros	116	(10)	1.075	17	(6)	(142)	1.050
Gastos financieros	(3.611)	(23.652)	(3.965)	(2.807)	(17)	(88.489)	(122.541)
Participación en resultados por puesta en equivalencia	-	-	-	-	-	16.233	16.233
Resultado antes de impuestos	**739.777**	**221.662**	**165.378**	**106.472**	**27.937**	**(147.757)**	**1.113.469**
Impuesto sobre sociedades	(10.077)	(2.132)	(10.141)	(1.017)	(1.322)	11.748	(12.941)
Resultado del ejercicio	**729.700**	**219.530**	**155.237**	**105.455**	**26.615**	**(136.009)**	**1.100.528**

Al 31 de diciembre de 2017	Miles de euros						
	Edificios de Oficinas	High Street Retail	Centros Comerciales	Logística	Otros	Unidad Corporativa	Total Grupo
Inversiones inmobiliarias	5.187.207	2.140.262	1.661.845	624.097	739.004	-	10.352.415
Inversiones financieras no corrientes-	19.363	222.083	8.963	5.680	1.626	18.167	275.882
Derivados	-	*207.274*	-	-	-	-	*207.274*
Otros activos financieros	*19.363*	*14.809*	*8.963*	*5.680*	*1.626*	*18.167*	*68.608*
Activos por impuesto diferido	23	7.079	808	553	9.572	126.092	144.127
Otros activos no corrientes	-	6	85.518	156.110	915	375.488	618.037
Activo no corriente	**5.206.593**	**2.369.430**	**1.757.134**	**786.440**	**751.117**	**519.747**	**11.390.461**
Deudores comerciales	8.649	1.589	2.368	5.334	7.258	53.335	78.533
Otros activos financieros corrientes	47	405	17	1.408	17	71.560	73.454
Otros activos corrientes	26.257	59.583	45.593	17.196	1.822	312.140	462.591
Activos corrientes	**34.953**	**61.577**	**47.978**	**23.938**	**9.097**	**437.035**	**614.578**
Total activo	**5.241.546**	**2.431.007**	**1.805.112**	**810.378**	**760.214**	**956.782**	**12.005.039**
Deudas a largo plazo con entidades de crédito y emisión de obligaciones	20.844	948.049	131.152	96.264	-	4.057.686	5.253.995
Otros pasivos no corrientes	323.312	91.797	112.331	42.127	3.502	179.925	752.994
Pasivo no corriente	**344.156**	**1.039.846**	**243.483**	**138.391**	**3.502**	**4.237.611**	**6.006.989**
Pasivos corrientes	**41.774**	**12.783**	**9.338**	**10.597**	**8.415**	**191.360**	**274.267**
Total pasivo	**385.930**	**1.052.629**	**252.821**	**148.988**	**11.917**	**4.428.971**	**6.281.256**

a) 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 para cada uno de los activos que posee el Grupo por área geográfica:

Ejercicio 2018

	Miles de euros			
	Ingresos por arrendamientos	%	Inversiones inmobiliarias (a)	%
Comunidad de Madrid	226.133	48%	6.276.467	53%
Cataluña	85.198	18%	2.038.456	17%
Comunidad Valenciana	23.059	5%	387.793	3%
Galicia	21.747	5%	405.478	3%
Andalucía	20.844	4%	417.424	4%
País Vasco	20.491	4%	386.653	3%
Castilla la Mancha	14.614	3%	354.385	3%
Resto de España	39.485	8%	767.828	7%
Portugal	24.075	5%	829.064	7%
Total	**475.646**	**100%**	**11.863.548**	**100%**

(a) Incluye también el importe del derivado implícito descrito en la Nota 11.

Ejercicio 2017

	Miles de euros			
	Ingresos por arrendamientos	%	Inversiones inmobiliarias (a)	%
Comunidad de Madrid	222.681	49%	5.921.608	55%
Cataluña	82.644	18%	1.793.210	17%
Comunidad Valenciana	22.730	5%	421.745	4%
Galicia	21.178	5%	434.525	4%
Andalucía	20.410	5%	402.565	3%
País Vasco	20.513	5%	409.118	4%
Castilla la Mancha	11.956	3%	303.815	3%
Resto de España	39.730	9%	842.781	8%
Portugal	10.809	1%	272.489	2%
Total	**452.651**	**100%**	**10.801.855**	**100%**

(a) Incluye también el importe de los proyectos concesionales y el importe del derivado implícito descrito en la Nota 11.

b) Cliente principal

En este epígrafe se desglosa un listado de los principales arrendatarios al 31 de diciembre de 2018, así como las principales características de cada uno de ellos:

2018

Posición	Rótulo	Tipo	% s/total de rentas	% acumulado	Vencimiento
1	BBVA	High Street Retail	15,3%	15,3%	2029-2040
2	Endesa	Oficinas	4,2%	19,5%	2020-2028
3	Inditex	Centros Comerciales	3,1%	22,6%	2019-2021
4	Técnicas Reunidas	Oficinas	2,1%	24,7%	2019
5	PricewaterhouseCoopers, S.L.	Oficinas	1,5%	26,2%	2022
6	Hotusa + WTC	Hotel	1,5%	27,7%	2024
7	Caprabo	High Street Retail	1,3%	29,0,%	2025
8	Indra Sistemas, S.A.	Oficinas	1,3%	30,3%	2024
9	Comunidad de Madrid	Oficinas	1,2%	31,5%	2019
10	XPO	Logístico	1,0%	32,5%	2020-2028

2017

Posición	Rótulo	Tipo	% s/total de rentas	% acumulado	Vencimiento
1	BBVA	High Street Retail	19,6%	19,6%	2029-2040
2	Endesa	Oficinas	4,6%	24,3%	2020-2028
3	Inditex	Centros Comerciales	2,8%	27,1%	2018
4	Técnicas Reunidas	Oficinas	2,3%	29,4%	2019
5	PricewaterhouseCoopers, S.L.	Oficinas	1,7%	31,1%	2022
6	Caprabo	High Street Retail	1,5%	32,6%	2023
7	Indra Sistemas, S.A.	Oficinas	1,5%	34,1%	2024
8	Hotusa + WTC	Hotel	1,4%	35,5%	2021
9	Comunidad de Madrid	Oficinas	1,4%	36,9%	2019
10	XPO	Logístico	1,1%	38,1%	2020

7. Proyectos concesionales

El movimiento al cierre del ejercicio 2018 de los proyectos concesionales es el siguiente:

	Miles de euros
Saldo al 31 de diciembre de 2016	**245.744**
Adiciones	5.570
Dotación a la amortización	(9.148)
Saldos al 31 de diciembre de 2017	**242.166**
Reclasificación “Inversiones Inmobiliarias	(242.166)
Saldos al 31 de diciembre de 2018	**-**

Tal y como se indica en la Nota 2.2.2 relativa a la primera aplicación de la NIIF 16, que ha sido aplicada de forma anticipada con efectos 1 de enero de 2018, el Grupo ha modificado su política contable reclasificando los Proyectos concesionales al epígrafe “Inversiones Inmobiliarias” y valorando las mismas conforme a los criterios de valoración indicados en la Nota 8.

8. Inversiones inmobiliarias

La composición y los movimientos habidos en las cuentas incluidas bajo el capítulo de Inversiones Inmobiliarias del estado de situación financiero consolidado en el ejercicio 2018 y 2017 ha sido el siguiente:

	Miles de euros	
	2018	2017
Saldo inicial	10.352.415	9.027.184
Incorporación por combinación de negocios (Nota 3)	508.131	96.312
Aplicación anticipada NIIF 16 (Nota 2.2.3)	296.738	-
Adiciones del ejercicio	191.930	356.854
Retiros	(237.937)	(25.336)
Variación de valor de las inversiones inmobiliarias	629.184	897.401
Saldo final	**11.740.461**	**10.352.415**

Las inversiones inmobiliarias se presentan valoradas a valor razonable. El importe del ingreso registrado en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2018 por la valoración a valor razonable de las inversiones inmobiliarias asciende a 629.184 miles de euros (897.401 miles de euros en el ejercicio 2017).

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

Las adiciones y los activos adquiridos en el ejercicio 2018 son los siguientes:

	Miles de euros	
Tipo de activo	2018	2017
Combinación de negocios		
Oficinas	35.374	96.312
Centros comerciales	472.757	-
	508.131	96.312
Adquisiciones:		
Logística	74.698	87.303
Oficinas	37.509	146.111
Centros Comerciales	809	42.148
Mejoras en activos	78.914	81.291
	191.930	356.853
	700.061	**453.165**

Las principales adiciones de activos realizadas durante el ejercicio 2018 se corresponden con las combinaciones de negocios descritas en la Nota 3.

El resto de adiciones de activos realizadas durante el ejercicio 2018 corresponden principalmente a la entrega llave en mano de un parque logístico en Gavilanes (Madrid) por importe de 29 millones de euros, la adquisición de tres naves en Vitoria y Guadalajara por importe de 21 millones de euros y la adquisición de suelos para desarrollo de naves logísticas en Seseña por importe de 4 millones, y la adquisición de un edificio de oficinas en Madrid por importe de 28 millones de euros.

El resto de adiciones del ejercicio corresponden a las obras de mejora y adecuación que se han llevado a cabo en determinados inmuebles propiedad del Grupo, así como el desarrollo de Torre Chamartín, Torre Glóries y determinadas naves logísticas.

Las bajas del ejercicio 2018 se corresponden, principalmente, con la venta de un conjunto de sucursales del BBVA, cuyo resultado no tiene un impacto significativo en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2018.

La principal adquisición de activos realizada durante el ejercicio 2017 correspondía al edificio Torre Glóries ubicado en Barcelona cuyo precio de adquisición ascendió a 142 millones de euros. Asimismo, el Grupo adquirió 4 naves logísticas en Cabanillas (Guadalajara) por un importe de 62 millones de euros y varios locales situados en centros comerciales propiedad del Grupo por un importe de 42 millones de euros.

El resto de adiciones del ejercicio 2017 correspondieron a las obras de mejora y adecuación que se llevaron a cabo en determinados inmuebles propiedad del Grupo, así como la construcción de Torre Chamartín y determinadas naves logísticas.

Al 31 de diciembre de 2018, existían activos inmobiliarios del Grupo, por un importe de 2.441.389 miles de euros (2.602.235 miles de euros en el ejercicio 2017), en garantía de diversos préstamos e instrumentos financieros derivados, cuyos saldos al 31 de diciembre de 2018 ascienden a 984.075 miles de euros y 34.564 miles de euros, respectivamente (1.165.623 miles de euros y 32.285 miles de euros en el ejercicio 2017) (véase Nota 15). El Grupo no mantiene usufructos, embargos o situaciones análogas respecto a las inversiones inmobiliarias.

Con fecha 13 de febrero de 2018, la Sociedad Dominante ha procedido a cancelar las operaciones de arrendamiento financiero que mantenía al cierre del ejercicio anterior.

Al 31 de diciembre de 2018, todos los inmuebles que componen el epígrafe “Inversiones inmobiliarias” se encuentran asegurados.

El Grupo al 31 de diciembre del 2018, mantiene compromisos de compra en firme de inversiones inmobiliarias por importe de 25.492 miles de euros. En los ejercicios 2018 y 2017 no se han capitalizado gastos financieros significativos en los costes de construcción de los inmuebles.

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 los elementos de inversiones inmobiliarias de forma que, al cierre del ejercicio, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de propiedades de inversión a dicha fecha. Dicho valor razonable se determina anualmente tomando como referencia las valoraciones realizadas por expertos independientes.

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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 11.824.199 miles de euros (10.537.395 miles de euros en el 2017). Esta valoración incluye el valor del derivado implícito de la renta del contrato de arrendamiento con BBVA por importe de 123.087 miles de euros y 207.274 miles de euros en los ejercicios 2018 y 2017, respectivamente, no incluye anticipos pagados por el Grupo a terceros para la compra de activos por importe de 15.027 miles de euros (22.294 miles de euros en 2017) y no incluye el valor de los derechos de uso registrado por la aplicación anticipada de la NIIF 16 por importe de 24.322 miles de euros (véase Nota 2.2.3). 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 el portfolio de BBVA, 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 como la tasa de descuento se definen de acuerdo al mercado nacional y las condiciones del mercado institucional.

El método de valoración de CBRE utilizado para el Portfolio BBVA 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.
- La ubicación del local dentro del municipio en el que se encuentra (zona centro, área metropolitana o periferia).
- El entorno inmediato de la propiedad.
- 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.

Los honorarios pagados por el Grupo a las sociedades de valoración por las valoraciones a 31 de diciembre de 2018 y 2017 son como siguen:

	Miles de euros	
	2018	2017
Por servicios de valoración	650	635
Total	**650**	**635**

Desgloses sobre el valor razonable de las inversiones inmobiliarias

El detalle de los activos a valor razonable y la jerarquía en la que están clasificados es como sigue:

Ejercicio 2018

	Miles de euros			
	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Valoraciones a valor razonable				
Inversiones inmobiliarias				
Oficinas				
- Terrenos	2.077.683			2.077.683
- Construcciones	3.794.994			3.794.994
High Street Retail				
- Terrenos	550.842			550.842
- Construcciones	1.546.140			1.546.140
Centros comerciales				
- Terrenos	472.124			472.124
- Construcciones	1.793.194			1.793.194
Logística				
- Terrenos	209.312			209.312
- Construcciones	761.696			761.696
Otros				
- Terrenos	298.292			298.292
- Construcciones	236.184			236.184
Total activos valorados a valor razonable	11.740.461			11.740.461

Ejercicio 2017

	Miles de euros			
	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Valoraciones a valor razonable				
Inversiones inmobiliarias				
Oficinas				
- Terrenos	2.017.076			2.017.076
- Construcciones	3.388.229			3.388.229
High Street Retail				
- Terrenos	586.566			586.566
- Construcciones	1.553.696			1.553.696
Centros comerciales				
- Terrenos	420.482			420.482
- Construcciones	1.241.363			1.241.363
Logística				
- Terrenos	176.523			176.523
- Construcciones	447.574			447.574
Otros				
- Terrenos	276.252			276.252
- Construcciones	244.654			244.654
Total activos valorados a valor razonable	10.352.415			10.352.415

Durante los ejercicios 2018 y 2017 no se han producido traspasos de activos entre los diferentes niveles.

A 31 de diciembre de 2018, el detalle de la superficie bruta y el porcentaje de ocupación es el siguiente:

	Metros Cuadrados (*)										
	Superficie Bruta Alquilable										
2018	Com. Madrid	Cataluña	Com. Valenciana	Galicia	Andalucía	País Vasco	Castilla la Mancha	Resto España	Portugal	Total	% Ocupación
Oficinas	967.610	214.532	-	-	15.078	-	-	4.488	70.324	1.272.032	90,0
High Street Retail	93.288	111.106	27.459	17.217	27.976	24.100	8.354	86.291	-	395.791	99,2
Centros comerciales	26.883	93.137	72.151	100.242	37.822	24.323	-	81.386	65.593	501.537	91,0
Logística	278.791	185.785	26.613	-	114.128	99.491	354.093	42.342	-	1.101.243	98,2
Otros	54.601	46.249	-	5.898	-	46	-	-	-	106.794	74,0
Superficie Total	**1.421.173**	**650.809**	**126.223**	**123.357**	**195.004**	**147.960**	**362.447**	**214.507**	**135.917**	**3.377.397**	
% Peso	42,10%	19,30%	3,70%	3,70%	5,80%	4,40%	10,70%	6,30%	4,00%	100,00%	

(*) No incluidos metros cuadrados de proyectos en curso ni suelos

	Metros Cuadrados (*)										
	Superficie Bruta Alquilable										
2017	Com. Madrid	Cataluña	Com. Valenciana	Galicia	Andalucía	País Vasco	Castilla la Mancha	Resto España	Portugal	Total	% Ocupación
Oficinas	973.129	214.532	-	-	15.078	-	-	4.488	60.117	1.267.344	88,2
High Street Retail	95.006	112.985	40.456	26.910	31.839	31.789	12.624	108.372	-	459.981	99,4
Centros comerciales	26.857	93.155	69.272	100.207	40.805	24.323	-	80.766	5.495	440.880	89,4
Logística	168.383	202.543	26.613	-	108.728	72.717	339.499	42.342	-	960.825	98,5
Otros	54.601	55.137	-	5.898	-	46	-	-	-	115.682	76,7
Superficie Total	**1.317.976**	**678.352**	**136.341**	**133.015**	**196.450**	**128.875**	**352.123**	**235.968**	**65.612**	**3.244.712**	
% Peso	40,60%	20,90%	4,20%	4,10%	6,10%	4,00%	10,90%	7,20%	2,00%	100,00%	

(*) No incluidos metros cuadrados de proyectos en curso ni suelos

Hipótesis utilizadas en la valoración

En relación con la determinación de valor del valor razonable de las inversiones inmobiliarias, los datos de entrada no observables significativos utilizados en la medición del valor razonable se corresponden con las rentas de arrendamientos, las tasas de rentabilidad ("exit yield") y la tasa utilizada para el descuento de los flujos de caja de las proyecciones. A continuación, se muestra información cuantitativa sobre los datos de entrada no observables significativos utilizados en la medición del valor razonable.

Ejercicio 2018

	Exit Yield	Tasa de descuento
Oficinas	3,50% - 8,00%	4,00% - 9,00%
High Street Retail	3,50% - 7,00%(*)	5,50% - 9,00%(*)
Centros comerciales	4,50% - 7,50%	6,00% - 10,50%
Logística	5,25% - 7,50%	7,25% - 16,00%
Otros	5,00% - 8,50%	4,00% - 16,00%

(*) En el caso de BBVA no aplica ya que se valora por capitalización directa de las rentas

Ejercicio 2017

	Exit Yield	Tasa de descuento
Oficinas	3,75% - 8,00%	4,00% - 8,00%
High Street Retail	4,00% - 7,00%(*)	5,00% - 9,00%(*)
Centros comerciales	4,75% - 7,50%	6,25% - 10,00%
Logística	5,75% - 7,50%	7,25% - 16,00%
Otros	4,75% - 10,0%	5,00% - 16,00%

(*) En el caso de BBVA no aplica ya que se valora por capitalización directa de las rentas

En relación con las rentas, los importes por metro cuadrado utilizadas en la valoración han oscilado entre 2,65 euros y 71,78 euros, dependiendo del tipo de activo y localización. Las tasas de crecimiento de las rentas utilizadas en las proyecciones se basan principalmente en IPC.

Análisis de la sensibilidad de las hipótesis

El efecto de la variación de un cuarto, medio y un 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 resultados consolidada, con respecto a las inversiones inmobiliarias, sería el siguiente:

	Miles de euros					
	31.12.2018					
	Activo			Resultado antes de impuestos Consolidado		
	0,25%	0,50%	1%	0,25%	0,50%	1%
Aumento de la tasa de rentabilidad	(535.204)	(1.025.118)	(1.890.274)	(535.204)	(1.025.118)	(1.890.274)
Disminución de la tasa de rentabilidad	587.080	1.233.963	2.747.831	587.080	1.233.963	2.747.831

	Miles de euros					
	31.12.2017					
	Activo			Resultado antes de impuestos Consolidado		
	0,25%	0,50%	1%	0,25%	0,50%	1%
Aumento de la tasa de rentabilidad	(511.059)	(978.158)	(1.801.366)	(511.059)	(978.158)	(1.801.366)
Disminución de la tasa de rentabilidad	561.532	1.181.402	2.636.737	561.532	1.181.402	2.636.737

El efecto de la variación de un 1%, 5% y 10% en las rentas consideradas 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					
	31.12.2018					
	Activo			Resultado antes de impuestos Consolidado		
	1%	5%	10%	1%	5%	10%
Aumento de las rentas	71.507	357.536	715.071	71.507	357.536	715.071
Disminución de las rentas	(71.507)	(357.536)	(715.071)	(71.507)	(357.536)	(715.071)

	Miles de euros					
	31.12.2017					
	Activo			Resultado antes de impuestos Consolidado		
	1%	5%	10%	1%	5%	10%
Aumento de las rentas	65.869	329.346	658.692	65.869	329.346	658.692
Disminución de las rentas	(65.869)	(329.346)	(658.692)	(65.869)	(329.346)	(658.692)

El efecto de la variación de un cuarto y medio punto en las exit yield consideradas, en el supuesto basado en rentabilidad calculada como el resultado de dividir el ingreso operativo neto del último año del periodo analizado entre el valor de salida estimado, en el activo consolidado y en la cuenta de resultados consolidada, con respecto a las inversiones inmobiliarias, sería el siguiente:

	Miles de euros			
	31.12.2018			
	Activo		Resultado antes de impuestos Consolidado	
	0,25%	0,50%	0,25%	0,50%
Aumento de la exit yield	(320.990)	(613.961)	(320.990)	(613.961)
Disminución de la exit yield	353.230	743.815	353.230	743.815

	Miles de euros			
	31.12.2017			
	Activo		Resultado antes de impuestos Consolidado	
	0,25%	0,50%	0,25%	0,50%
Aumento de la exit yield	(266.588)	(511.018)	(266.588)	(511.018)
Disminución de la exit yield	291.904	612.908	291.904	612.908

El desglose del epígrafe "Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias" de la cuenta de resultados consolidada es el siguiente:

Tipo de activo	Miles de euros	
	2018	2017
Oficinas	319.237	553.672
High Street retail	180.831	141.534
Centros comerciales	20.373	91.910
Logística	94.140	82.456
Otros activos	14.603	27.829
	629.184	**897.401**

Por otro lado, el impacto en la cuenta de resultados de la revalorización experimentada por los activos inmobiliarios del Grupo en el ejercicio 2018, tomando en consideración todos los epígrafes de la cuenta de resultados consolidada afectados es la siguiente:

	Miles de euros	
	2018	2017
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	629.184	897.401
Variación en el valor razonable del derivado implícito	(61.960)	92
Absorción de la revalorización de las inversiones inmobiliarias de Testa Inmuebles en Renta	-	(9.839)
Efecto en la cuenta de resultados	**567.224**	**887.654**

9. Arrendamientos operativos

9.1 Arrendamientos operativos – Arrendatario

El Grupo en su posición de arrendatario únicamente mantiene arrendamientos a corto plazo y de bajo valor, que tras el análisis realizado de la aplicación de la NIIF 16, los reconoce como un gasto lineal a lo largo del plazo del arrendamiento.

9.2 Arrendamientos operativos - Arrendador

La ocupación de los inmuebles destinados al arrendamiento al 31 de diciembre de 2018 era la siguiente:

	% de ocupación	
	2018	2017
Oficinas	90,0	88,2
High street retail	99,2	99,4
Centros comerciales	91,0	89,4
Logística	98,2	98,5
Otros	74,0	76,7

A 31 de diciembre de 2018 las rentas brutas por arrendamientos, así como el valor razonable de cada uno de los activos son los siguientes:

Ejercicio 2018

	Miles de euros	
	Renta Bruta (a)	Valor Razonable (b)
Oficinas	224.395	5.872.677
High street retail	106.651	2.220.069
Centros comerciales	103.554	2.265.318
Logística	50.327	971.008
Otros	14.781	534.476
Total	**499.708**	**11.863.548**

(a) Las rentas brutas indicadas en el cuadro anterior hacen referencia a los ingresos por arrendamientos (Nota 6) de los inmuebles devengados desde su incorporación al Grupo, sin tener en cuenta las bonificaciones ni las linealizaciones de rentas.

(b) Incluye inversiones inmobiliarias, los proyectos concesionales y el derivado implícito.

Ejercicio 2017

	Miles de euros	
	Rentas brutas (a)	Valor Razonable (b)
Oficinas	217.473	5.303.437
High street retail	104.119	2.347.536
Centros comerciales	92.821	1.747.189
Logística	41.283	664.689
Otros	13.709	739.004
Total	**469.405**	**10.801.855**

(a) Las rentas brutas indicadas en el cuadro anterior hacen referencia a los ingresos por arrendamientos (Nota 6) de los inmuebles devengados desde su incorporación al Grupo, sin tener en cuenta las bonificaciones ni las linealizaciones de rentas.

(b) Incluye inversiones inmobiliarias, los proyectos concesionales y el derivado implícito.

Los contratos de arrendamiento que el Grupo mantiene con sus clientes acuerdan una renta fija y, en su caso, una renta variable en función del desarrollo de la actividad de los inquilinos.

A 31 de diciembre de 2018 los cobros mínimos futuros por arrendamientos operativos no cancelables (calculado por su valor nominal) son los siguientes:

	Miles de euros	
	2018	2017
Hasta un año	475.065	429.472
Entre uno y cinco años	1.228.127	1.169.986
Más de cinco años	1.247.161	1.519.017
	2.950.352	**3.118.476**

9.3 Arrendamientos financieros

Con fecha 13 de febrero de 2018, la Sociedad Dominante ha procedido a cancelar las operaciones de arrendamiento financiero que mantenía al cierre del ejercicio anterior.

10. Inversiones contabilizadas por el método de la participación

El movimiento experimentado en el ejercicio 2018 por las inversiones contabilizadas por el método de la participación es el siguiente:

	Miles de euros	
	2018	2017
Saldo inicial	371.408	319.697
Aplicación anticipada NIIF 16 (Nota 2.2.3)	13.010	-
Adiciones realizadas en el ejercicio	91.747	39.050
Retiros/ deterioros	(316.329)	(3.433)
Dividendos	(619)	(139)
Resultado del ejercicio	9.916	16.233
Saldo final	**169.133**	**371.408**

Los principales movimientos producidos en el ejercicio 2018 son los siguientes:

Con fecha 19 de enero de 2018 Testa Residencial SOCIMI, S.A. canceló anticipadamente el contrato de prestación de servicios suscrito con la Sociedad Dominante. De acuerdo con los términos de dicho contrato, la Sociedad Dominante tenía derecho, en caso de que tuviera lugar una situación como la descrita anteriormente, a recibir una indemnización, cuyo importe se determinaba a partir del honorario de gestión anual y los años de vigencia pendientes. Como consecuencia de la resolución del contrato, la Sociedad Dominante ha devengado un ingreso por importe de 89.721 miles de euros que ha sido liquidado íntegramente con la entrega de 640.693.342 acciones emitidas en la ampliación de capital realizada al respecto por Testa Residencial SOCIMI, S.A.

La ampliación de capital en la participada Testa Residencial SOCIMI, S.A. fue aprobada en la Junta General de Accionistas de fecha 26 de marzo de 2018, pasando la Sociedad Dominante a tener una participación del 16,95%.

Con fecha 14 de septiembre de 2018 la Sociedad Dominante formalizó un acuerdo de venta de la totalidad de su participación en Testa Residencial SOCIMI, S.A. El precio de la venta ascendía a 321,2 millones de euros, estando pendiente la formalización de la venta al cumplimiento de determinadas condiciones, situación que finalmente ha tenido lugar en diciembre de 2018. Como resultado de esta venta, el Grupo ha obtenido un beneficio antes de impuestos por importe de 4.497 miles de euros registrados en el epígrafe “Resultado por enajenación de Instrumentos financieros” de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2018.

Al 31 de diciembre de 2018 se encuentra pendiente de cobro un importe de 134 millones de euros, cuyo vencimiento tendrá lugar en el ejercicio 2019 y está registrado en el epígrafe “Deudores comerciales y obras cuentas a cobrar” del estado de situación financiera consolidado del ejercicio 2018.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2018, la Sociedad Dominante ha adquirido 1.500 participaciones del capital social de la sociedad G36 Development, S.L. por importe de 1.500 euros correspondientes al 50% del capital social.

Con fecha 1 de octubre de 2018 la Sociedad Dominante ha acudido a la ampliación de capital realizada por la sociedad G36 Development, S.L., suscribiendo 202.500 participaciones adicionales de un euro de valor nominal por importe de 2.025 miles de euros (importe que incluye prima de asunción). Al cierre del ejercicio se encuentran totalmente suscritas y desembolsadas.

Las adiciones realizadas durante el ejercicio 2017 correspondieron al incremento de participación en la sociedad Centro Intermodal de Logística, S.A. (Cilsa). Con fecha 20 de diciembre de 2017, la Sociedad Dominante adquiere 1.287 participaciones de clase B del capital social de dicha sociedad por importe de 8.350 miles de euros correspondientes al 5% de participación.

Adicionalmente, el 21 de diciembre de 2017 la Junta General de accionistas de Centro Intermodal de Logística, S.A. (Cilsa) aprobó realizar una ampliación de capital por compensación de los préstamos participativos de otros préstamos existentes a la fecha. Mediante esta ampliación, la Sociedad Dominante suscribió un total de 15.268 acciones del capital social, representativas de un 11,5% del capital social de la sociedad, lo que ha supuesto un incremento del coste de la participada en 30.700 miles de euros. Al 31 de diciembre de 2017 y 2018, la Sociedad Dominante mantiene una participación en Centro Intermodal de Logística, S.A. del 48,50%.

En relación con los retiros/deterioros del ejercicio 2017, éste correspondía principalmente, al deterioro del 100% de la inversión financiera que el Grupo mantiene en Pazo de Congresos de Vigo, S.L., sociedad en liquidación.

El detalle al 31 de diciembre de 2018 de las inversiones contabilizadas por el método de la participación, así como el resultado atribuible al Grupo es el siguiente:

2018

Sociedad asociada	Actividad	Domicilio	Porcentaje de Participación	Miles de euros	
				Inversión	Resultado atribuible al Grupo
Testa Residencial, Socimi, S.A.	Arrendamiento residencial	Madrid	-	-	(15.520)
Centro Intermodal de Logística, S.A.	Gestión de la concesión portuaria de la Zona de Actividades Logísticas	Barcelona	48,50%	121.087	12.395
Paseo Comercial Carlos III, S.A.	Arrendamiento Centro comercial	Madrid	50%	36.769	12.361
Provitae Centros Asistenciales, S.L.	Servicios asistenciales	Madrid	50%	4.106	(371)
Otras participadas	-	-		7.171	1.051
				169.133	**9.916**

Todas las sociedades detalladas en el cuadro anterior son consolidadas por el método de la participación.

2017

Sociedad asociada	Actividad	Domicilio	Porcentaje de Participación	Miles de euros	
				Inversión	Resultado Atribuible al Grupo
Testa Residencial, Socimi, S.A.	Arrendamiento residencial	Madrid	12,72%	242.109	10.200
Centro Intermodal de Logística, S.A.	Gestión de la concesión portuaria de la Zona de Actividades Logísticas	Barcelona	48,50%	96.272	2.951
Paseo Comercial Carlos III, S.A.	Arrendamiento Centro comercial	Madrid	50%	24.408	1.367
Provitae Centros Asistenciales, S.L.	Servicios asistenciales	Madrid	50%	4.477	(26)
Otras participadas	-	-		4.142	1.741
				371.408	**16.233**

Todas las sociedades detalladas en el cuadro anterior son consolidadas por el método de la participación.

Las magnitudes de las principales sociedades asociadas al Grupo (homogenizadas al marco normativo aplicable al Grupo) son las siguientes:

2018

	Miles de euros			
	Provitae Centros Asistenciales, S.L.	Paseo Comercial Carlos III, S.A.	Centro Intermodal de Logística S.A. (CILSA)	Otros
Activos no corrientes	11.250	153.069	397.653	33.015
Activos corrientes	3	4.654	19.779	3.168
Pasivos no corrientes	988	81.966	151.685	14.402
Pasivos corrientes	2.054	2.219	16.080	1.989
Cifra de negocios	-	8.364	50.062	2.613
Resultado de las operaciones continuadas	(742)	24.723	25.557	3.252

2017

	Miles de euros				
	Testa Residencial SOCIMI, S.A.	Provitae, S.L.	Paseo Comercial Carlos III, S.A.	Centro Intermodal de Logística, S.A.	Otros
Activos no corrientes	4.566.972	11.000	141.690	369.257	24.214
Activos corrientes	72.593	6	2.912	10.774	2.699
Pasivos no corrientes	947.505	925	73.022	148.493	13.450
Pasivos corrientes	14.050	2.006	8.800	11.444	1.866
Cifra de negocios	52.943	-	8.487	44.472	2.528
Resultado de las operaciones continuadas	70.146	872	12.722	38.853	1.682

11. Activos financieros corrientes y no corrientes

El desglose del saldo de este capítulo del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2018, atendiendo a su naturaleza es el siguiente:

Clasificación activos financieros por categorías:

	Miles de euros	
	2018	2017
No corriente:		
A valor razonable-		
Derivado implícito contrato arrendamiento BBVA	123.087	207.274
Activos disponibles para la venta	18.121	-
A coste amortizado-		
Instrumentos de patrimonio	2.223	873
Créditos a terceros	1.040	1.488
Créditos a empresas asociadas	625	-
Depósitos y fianzas	67.152	66.247
	212.248	**275.882**
Corriente:		
A coste amortizado-		
Inversiones en empresas asociadas	1.141	66.340
Otros activos financieros	7.747	7.114
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	167.481	78.533
	176.369	**151.987**

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

Derivados

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 8). La variación negativa en el valor de dicho derivado durante el ejercicio 2018 asciende a 84.187 miles de euros (variación positiva de 92 miles de euros en el ejercicio 2017). De dicha variación, 22.227 miles de euros corresponden al importe cobrado por el Grupo como parte de la venta de sucursales de BBVA llevado a cabo en el ejercicio 2018. El resto de la variación, por importe de 61.960 miles de euros se encuentra registrado dentro del epígrafe “Variación de valor razonable en instrumentos financieros” de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2018 adjunta. La metodología utilizada en la valoración se desglosa en la Nota 5.6 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 puntos porcentuales de las curvas de inflación:

Ejercicio 2018

	Miles de euros	
Escenario	Activo	Resultado antes de impuestos Consolidado
+50 bps	37.394	37.394
-50 bps	(25.484)	(25.484)

Ejercicio 2017

Escenario	Miles de euros	
	Activo	Resultado antes de impuestos Consolidado
+50 bps	60.655	60.655
-50 bps	(45.631)	(45.631)

Activos disponibles para la venta

En el epígrafe “Activos disponibles para la venta” se registran las participaciones que posee el Grupo en sociedades excluidas del perímetro de consolidación por ser inferiores al 20% y no mantener influencia significativa.

Al 31 de diciembre de 2018 incluye una participación en Aedas Homes, S.A. por importe de 18.121 miles de euros equivalente al 1,7% de su capital social. La variación negativa en 2018 en el valor razonable de esta participación (nivel jerárquico 1, véase Nota 5.6) por importe de 4.121 miles de euros se encuentra registrado en el epígrafe “Variación del valor razonable de instrumentos financieros”.

El objeto social de la sociedad Aedas Homes, S.A. es la adquisición promoción y rehabilitación de cualesquiera bienes inmuebles, para la tenencia, disfrute, enajenación y arrendamiento de los mismos; la adquisición, tenencia, disfrute, permuta, venta y administración de valores mobiliarios nacionales o extranjeros, así como cualquier tipo de títulos o derechos, tales como las participaciones en sociedades de responsabilidad limitada.

Al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad Dominante tiene 817.727 acciones del capital de Aedas Homes, S.A. que representan el 1,7%.

Esta sociedad cotiza en el mercado continuo de la Bolsa de Madrid.

Depósitos y fianzas

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 66.776 miles de euros (64.049 miles de euros al 31 de diciembre de 2017). El saldo al 31 de diciembre de 2018 de las fianzas recibidas de los arrendatarios en concepto de garantía asciende a 73.686 miles de euros (71.782 miles de euros al 31 de diciembre de 2017), y figura en el epígrafe “Otros pasivos financieros- no corriente” del pasivo del estado de situación financiera consolidado del ejercicio 2018 adjunto (Nota 16).

Inversiones en empresas asociadas

La disminución en la cuenta “Inversiones en empresas asociadas a corto plazo” se debe al cobro en noviembre de 2018 del préstamo concedido por la Sociedad Dominante a Paseo Comercial Carlos III, S.A.

Clasificación activos financieros por vencimientos:

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la clasificación de los activos financieros en función de sus vencimientos es la siguiente:

Ejercicio 2018

	Miles de euros				
	Menos de 1 año	Entre 1 y 5 años	Más de 5 años	Indeterminado	Total
Derivado implícito contrato arrendamiento BBVA	-	-	123.087	-	123.087
Activos disponibles para la venta	-	17.938	-	-	17.938
Instrumentos de patrimonio	-	-	-	2.406	2.406
Créditos a terceros y asociadas	-	625	1.040	-	1.665
Depósitos y Fianzas	-	-	-	67.152	67.152
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas	1.141	-	-	-	1.141
Otros activos financieros	7.747	-	-	-	7.747
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	167.481	-	-	-	167.481
Total activos financieros	**176.369**	**18.563**	**124.127**	**69.558**	**388.617**

Ejercicio 2017

	Miles de euros				
	Menos de 1 año	Entre 1 y 5 años	Más de 5 años	Indeterminado	Total
Derivado implícito contrato arrendamiento BBVA	-	-	207.274	-	207.274
Instrumentos de patrimonio	-	-	-	873	873
Créditos a terceros y asociadas	-	-	1.488	-	1.488
Depósitos y Fianzas	-	-	-	66.247	66.247
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas	66.340	-	-	-	66.340
Otros activos financieros	7.114	-	-	-	7.114
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	78.533	-	-	-	78.533
Total activos financieros	**151.987**	**-**	**208.762**	**67.120**	**427.869**

12. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2018 el epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar" incluye los siguientes conceptos:

	Miles de euros	
	2018	2017
Clientes y efectos comerciales a cobrar	26.179	23.659
Deudores por ventas	136.380	51.578
Empresas asociadas	1.255	2.376
Deudores varios	2.832	1.106
Personal	184	184
Activo por impuesto corriente	-	555
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 19)	12.575	10.404
Deterioro de créditos comerciales	(11.924)	(11.329)
	167.481	**78.533**

La cuenta "Clientes y efectos comerciales a cobrar" del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2018 adjunto, incluye, fundamentalmente, los saldos a cobrar por el alquiler de las inversiones inmobiliarias. Con carácter general, estas cuentas a cobrar no devengan tipo de interés alguno y sus condiciones de cobro varían entre el contado y 30 días, siendo el periodo medio de cobro aproximado de 5 días (5 días en 2017).

El saldo del epígrafe "Deudores por ventas" incluye 134.470 miles de euros correspondientes al importe aplazado del precio de venta de Testa Residencial SOCIMI, S.A. cuyo vencimiento está establecido en 2019. En el ejercicio 2018 el Grupo ha percibido 50,8 millones de euros correspondientes al último pago del precio de venta aplazado del negocio hotelero vendido en 2016.

El análisis de la antigüedad de los saldos en mora pero no considerados deteriorados al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2018	2017
Menos de 30 días	3.423	2.706
De 31 a 60 días	1.659	2.209
De 61 a 90 días	668	879
Más de 90 días	769	1.809
	6.519	**7.603**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 no existen cesiones a entidades financieras de créditos frente a clientes.

De acuerdo con la NIIF 9 (nota 2.2.1), el Grupo analiza de forma periódica el riesgo de insolvencia de sus cuentas por cobrar actualizando la provisión por deterioro correspondiente, los Administradores del Grupo consideran que el importe de las cuentas de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar se aproxima a su valor razonable.

El movimiento de la provisión por deterioro e incobrabilidad en el ejercicio 2018 y 2017 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros
Saldo al 31 de diciembre de 2016	**(16.826)**
Variaciones al perímetro	(99)
Dotaciones	(2.174)
Reversiones/aplicaciones	3.236
Otros	4.534
Saldo al 31 de diciembre de 2017	**(11.329)**
Variaciones al perímetro	(2.355)
Dotaciones	(1.359)
Reversiones/aplicaciones	3.385
Otros	(266)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	**(11.924)**

Las pérdidas por créditos incobrables han ascendido a 2.450 miles de euros en el ejercicio 2018

La antigüedad de las cuentas por cobrar deterioradas es, en su mayor parte, superior a 6 meses.

La información sobre la concentración de clientes (clientes que representan una cifra significativa de las operaciones) se incluye en la información de segmentos incluida en la Nota 6.

13. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” incluye la tesorería del Grupo y depósitos bancarios a corto plazo con un vencimiento inicial de tres meses o un plazo inferior. El importe en libros de estos activos no difiere de su valor razonable.

Al 31 de diciembre 2018 y 2017 el importe incluido en el epígrafe “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” es de libre disposición, salvo por el importe de 6.743 miles de euros y 9.235 miles de euros, respectivamente incluidos en una cuenta reserva para hacer frente al pago, principalmente, del servicio a la deuda de un trimestre del préstamo hipotecario sindicado Senior.

14. Patrimonio neto

La composición y el movimiento del patrimonio neto se presentan en el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado.

14.1 Capital social

Al 31 de diciembre de 2018, el capital social de Merlin Properties SOCIMI, S.A asciende a 469.771 miles de euros y está representado por 469.770.750 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 31 de diciembre de 2018 y la cotización media del último trimestre han ascendido a 10,79 y 11,15 euros por acción, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2018, 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	
Banco Santander, S.A.	78.437.100	26.172.125	104.609.225	22,27%
BlackRock, INC	-	18.773.897	18.773.897	3,99%

14.2 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 por debajo de la cifra del capital social. En este sentido, en el ejercicio 2018 la Junta General de Accionistas aprobó el reparto de dividendos por importe de 112.218 miles de euros con cargo a prima de emisión.

14.3 Otras reservas

El detalle de las reservas al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2018	2017
Reserva legal	26.336	14.883
Reservas en sociedades consolidadas	1.354.992	303.819
Otras reservas	35.445	11.530
Total otras reservas	**1.416.773**	**330.232**

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 31 de diciembre de 2018, 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	
	2018	2017
Merlin Properties SOCIMI, S.A.	334.099	(191.602)
Tree Inversiones Inmobiliarias, SOCIMI, S.A.	476.377	314.709
Merlin Retail, S.L.U.	108.701	79.902
Merlin Oficinas, S.L.U.	169.571	48.353
Merlin Logística, S.L.U.	129.448	41.903
Merlin Logística II, S.L.U.	-	4.725
Obraser, S.A.U.	-	(1.332)
Merlin Properties Adequa, S.L.	-	(14.826)
Merlin Parques Logísticos, S.L.U.	9.945	8.913
Varitelia Distribuciones, S.L.	36.121	12.076
Metroparque, S.A.	46.019	10.098
Metropolitana Castellana, S.L.	-	754
La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L.	11.402	298
Global Carihuela Patrimonio Comercial, S.A.	326	451
Sadorma 2003, S.L.	(5.447)	(4.458)
Parques Logísticos de la Zona Franca, S.A.	(7.543)	(11.096)
Sevisur Logística, S.A.	12.182	(418)
Belkyn West Company, S.L.	-	(9)
Desarrollo Urbano de Patraix, S.A.	(6.809)	-
Holding Jaureguizahar 2002, S.A.	(3)	-
Acoghe, S.L.	-	(4)
Global Murex Iberia, S.L.	(12)	(10)
Testa Hoteles, S.A.	13	(4)
Gescentesta, S.L.U.	387	223
Gesfitesta, S.L.	-	(224)
Merlin Properties Monumental, S.A.	17.227	564
Merlin Properties Torre A, S.A.	8.569	55
MPCVI- Compra e venda Imobiliária, S.A.	7.733	3.876
MPEP-Properties Escritórios Portugal, S.A.	(19)	(9)
VFX Logística, S.A.	1.214	939
Inmobiliaria Metrogolf, S.A.	-	(28)
Promosete Investimentos Imobiliarios, S.A.	5.370	-
Praça do Marqués-Serviços auxiliares, S.A.	121	-
	1.354.992	**303.819**

Dividendo a cuenta

Con fecha 9 de octubre de 2018 el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante acordó la distribución de un importe de 93.522 miles de euros en concepto de dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio 2018. Este dividendo a cuenta fue satisfecho a los accionistas con fecha 25 de octubre de 2018.

Dividendos

Con fecha 7 de mayo de 2018, la Junta General de Accionistas aprobó la distribución con cargo al resultado del ejercicio 2017 de un dividendo por importe de 9.624 miles de euros, así como la distribución de un dividendo adicional con cargo a prima de emisión por importe de 112.218 miles de euros.

14.4 Intereses minoritarios

El movimiento del capítulo "Intereses minoritarios" en el ejercicio 2018, así como el de los resultados atribuidos a los socios externos, ha sido el siguiente:

	Miles de euros	
	2018	2017
Saldo inicial	**6.124**	**21.311**
Variaciones perímetro consolidación	(6.124)	(15.297)
Resultado atribuible a los socios minoritarios	-	110
Saldo final	-	**6.124**

Durente el ejercicio 2018, el Grupo ha adquirido el 10% remanente del capital social de la sociedad dependiente Parc Logistic de la Zona Franca, S.A., sociedad en la que ya mantenía el control en el ejercicio anterior, produciéndose en consecuencia una reducción de los intereses minoritarios por importe de 6.124 miles de euros (véase Nota 3).

14.5 Acciones propias

Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad Dominante mantiene acciones propias por un importe de 68.322 miles de euros.

El movimiento habido durante el ejercicio 2018 ha sido el siguiente:

	Número de Acciones	Miles de euros
Saldo al 1 de enero de 2017	**10.230**	**105**
Adiciones	3.300.000	35.393
Retiros	(990.000)	(10.617)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	**2.320.230**	**24.881**
Adiciones	5.005.395	56.048
Retiros	(1.175.625)	(12.607)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	**6.150.000**	**68.322**

El 27 de abril de 2017, los Accionistas autorizaron al Consejo de Administración la adquisición de acciones de la Sociedad Dominante. En la Junta General de Accionistas celebrada el 7 de mayo de 2018, se revocó la autorización otorgada por la Junta General de abril de 2017 en la parte no utilizada, autorizando a continuación la adquisición de acciones de la propia Sociedad Dominante o por sociedades del Grupo, al amparo de los artículos 146 y concordantes de la Ley de Sociedades de Capital, cumpliendo los requisitos y limitaciones establecidos en la legislación vigente, durante el plazo de 5 años. La autorización incluye la adquisición de acciones que, en su caso, hayan de ser entregadas directamente a los trabajadores o administradores de la Sociedad Dominante o sociedades del Grupo como consecuencia del derecho de opción de que sean titulares o para la liquidación y pago a los mismos de planes de incentivos basados en entrega de acciones.

En el ejercicio 2018 la Sociedad Dominante ha adquirido 5.005.395 acciones propias a un coste medio de 11,20 euros la acción. Al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad Dominante mantiene acciones propias representativas del 1,3091% de su capital social.

Los retiros de acciones propias, por importe de 12.607 miles de euros (coste medio de 10,72 euros por acción) corresponden a la entrega de acciones efectuada a los Consejeros Ejecutivos, Alta Dirección y resto del equipo directivo correspondientes al incentivo de remuneración variable “Plan de acciones 2016” acordado con los mismos (véase Nota 21).

14.6 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	
	2018	2017
Total endeudamiento financiero	5.251.857	5.412.933
Menos- Efectivo y otros medios equivalentes y Otros activos financieros corrientes (a)	(307.343)	(508.679)
Deuda neta	4.944.514	4.904.254
Patrimonio neto	6.401.836	5.723.783
Total capital	**11.346.350**	**10.628.037**
Ratio de endeudamiento	43,58%	46,14%

(a) Se incluye el importe de la cuenta por cobrar por la venta de Testa Residencial SOCIMI, S.A. por importe de 134.470 miles de euros. En el ejercicio 2017 se incluye el importe de la cuenta a cobrar por importe de 50.794 de la venta del negocio hotelero.

14.7 Beneficio por acción

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:

	2018	2017
Beneficio del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante (miles de euros)	854.878	1.100.418
Nº medio ponderado de acciones en circulación (en miles)	467.812	467.899
Ganancias por acción básicas (euros)	**1,83**	**2,35**

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

	Número de acciones	
	2018	2017
Acciones ordinarias al inicio del periodo	469.770.750	469.770.750
Acciones propias	(6.150.000)	(2.320.230)
Efecto promedio de las acciones en circulación	4.191.432	448.606
Número medio ponderado de las acciones ordinarias en circulación al 31 de diciembre de (miles de acciones)	**467.812.182**	**467.899.126**

Diluido

De acuerdo con el párrafo 41 de la NIC 33 las acciones ordinarias potenciales se tratarán como dilusivas cuando, y sólo cuando, su conversión en acciones ordinarias podría reducir los beneficios por acción de las actividades continuadas.

Tal y como se indica en la Nota 22, el Grupo tiene concedido a sus directivos un plan de retribución variable liquidable en acciones condicionado a que la tasa de retorno obtenida por el accionista durante el período de 3 años finalizado en 2019 alcance un determinado nivel. El importe de esta retribución variable asciende a un máximo de 75 millones de euros que será liquidado con un número variable de acciones, limitado a un máximo de 6 millones. En caso de que, habiéndose devengado el importe máximo, éste no fuera cubierto por la entrega de acciones (cuyo valor se determina en función de la cotización), el Grupo liquidaría la diferencia en efectivo.

Teniendo en cuenta las características del plan (que se detallan en la Nota 22), y el cumplimiento de las condiciones del mismo, a 31 de diciembre de 2018 este tendría efecto dilusivo sobre las ganancias por acción. Al 31 de diciembre de 2017, no tenía efecto dilusivo, al no cumplirse las condiciones a dicha fecha para la emisión de las acciones ni los objetivos mínimos establecidos en el plan.

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.

Para la determinación de las acciones ordinarias potenciales del plan de retribución variable se ha considerado, tal y como señala el párrafo 46 de la NIC 33, como si el mismo estuviera integrado por un contrato para emitir un determinado número de acciones ordinarias a su precio medio de mercado durante el ejercicio, que no tendrán efecto dilutivo, y un contrato para emitir las restantes acciones ordinarias a título gratuito.

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

	2018		
	Miles de euros	Miles de acciones	Beneficio por acción
Beneficio del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante (miles de euros)	854.878		
Nº medio ponderado de acciones en circulación (en miles)	-	467.812	1,83
Nº medio ponderado de acciones ordinarias potenciales a entregar por el plan de retribución variable.	-	6.000	
Nº medio ponderado de acciones ordinarias potenciales no provisionadas a precio de mercado	-	(3.730)	
Ganancias por acción diluido (euros)	**854.878**	**470.082**	**1,82**

14.8 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. El movimiento del saldo de este epígrafe durante el ejercicio 2018 se presenta a continuación:

	Miles de euros
Saldo al 31 de diciembre de 2016	**(47.582)**
Cambios en el valor razonable de las coberturas en el ejercicio	11.776
Saldo al 31 de diciembre de 2017	**(35.806)**
Cambios en el valor razonable de las coberturas en el ejercicio	(1.100)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	**(36.906)**

15. Pasivos financieros corrientes y no corrientes

Al 31 de diciembre de 2018 el detalle de pasivos corrientes y no corrientes es el siguiente:

	Miles de euros	
	2018	2017
No corriente:		
Valorados a coste amortizado		
Préstamo sindicado	841.905	868.653
Gastos de formalización del préstamo sindicado	(3.858)	(5.643)
Total préstamo sindicado	**838.047**	**863.010**
Préstamo hipotecario sindicado Senior (Tree)	707.975	889.149
Gastos de formalización del préstamo hipotecario sindicado (Tree)	(63.695)	(16.281)
Total préstamo hipotecario sindicado Senior (Tree)	**644.280**	**872.868**
Línea de crédito revolving	150.000	-
Préstamos hipotecarios	264.066	267.181
Gastos de formalización	(3.732)	(4.559)
Total otros préstamos	**410.334**	**262.622**
Obligaciones y bonos	3.250.000	3.250.000
Gastos de emisión de las obligaciones	(24.460)	(28.683)
Total obligaciones y bonos	**3.225.540**	**3.221.317**
Total coste amortizado	**5.118.201**	**5.219.817**
Valorados a valor razonable		
Instrumentos financieros derivados	39.807	34.178
Total a valor razonable	39.807	**34.178**
Total no corriente	**5.158.008**	**5.253.995**
Corriente:		
Valorados a coste amortizado		
Préstamo sindicado	26.879	6.113
Préstamo hipotecario sindicado Senior (Tree)	9.544	10.182
Obligaciones y bonos	34.007	34.007
Préstamos hipotecarios	4.256	1.494
Leasing, créditos y préstamos	-	123.555
Línea de crédito revolving	1.054	113
Gastos de formalización	(53)	-
Total Coste amortizado	**75.687**	**175.464**
Valorados a valor razonable		
Instrumentos financieros derivados	1.123	2.734
Total a valor razonable	**1.123**	**2.734**
Total corriente	**76.809**	**178.198**

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 obtuvo de Standard & Poor´s Rating Credit Market Services Europe Limited la calificación crediticia (rating) ”BBB” con perspectiva estable. El pasado 24 de mayo de 2018, Standard & Poor´s actualizó esta calificación a “BBB” con perspectiva positiva. Adicionalmente, con fecha 17 de octubre de 2016, la Sociedad obtuvo de Moody`s la calificación crediticia “investment grade” “Baa2”.

15.1 Préstamos

El detalle de préstamos al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	Miles de euros				
	Deudas con entidades de crédito				
	Préstamo inicial / Límite	Gastos formalización de deudas (Nota 15.5)	31.12.2018		Intereses a corto plazo
			Largo plazo	Corto plazo	
Préstamos sindicados	1.290.000	(3.911)	841.905	25.877	1.002
Líneas de crédito revolving	420.000	-	150.000	-	1.054
Préstamo hipotecario sindicado Senior (Tree)	716.894	(63.695)	707.975	8.919	625
Préstamos hipotecarios resto de activos	268.000	(3.732)	264.066	3.115	1.141
Préstamo no hipotecario	51.000	-	-	-	-
Total	**2.745.894**	**(71.338)**	**1.963.946**	**37.911**	**3.822**

Ejercicio 2017

	Miles de euros				
	Deudas con entidades de crédito				
	Préstamo inicial / Límite	Gastos formalización de deudas	31.12.2017		Intereses a corto plazo
			Largo plazo	Corto plazo	
Préstamos sindicados	1.290.000	(5.643)	868.653	5.101	1.012
Líneas de crédito revolving	420.000	-	-	-	113
Préstamo hipotecario sindicado Senior (Tree)	939.756	(16.281)	889.149	8.947	1.235
Préstamos hipotecarios resto de activos	268.000	(4.559)	267.181	346	1.148
Leasing	149.125	-	-	123.555	-
Total	**3.066.881**	**(26.483)**	**2.024.983**	**137.949**	**3.508**

Préstamos sindicados y líneas de crédito revolving Sociedad Dominante

Con fecha 24 de octubre de 2016 se firmó la novación y modificación de la financiación sindicada sin garantía hipotecaria, por el cual la financiación de las mismas características proveniente de Metrovacesa se refundía con la de la Sociedad Dominante (sin que se modificasen vencimientos y tipo de interés). Al cierre del ejercicio 2016, esta financiación constaba de tres tramos:

a) El primer tramo consistía en un préstamo con garantía corporativa de 850.000 miles de euros con vencimiento en junio de 2021 y un tipo de interés de EURIBOR +160 puntos básicos. Al 31 de diciembre de 2018 el importe dispuesto de este tramo asciende a 530.000 miles de euros.

b) El segundo tramo consistía en un préstamo por importe de 370.000 miles de euros con vencimiento previsto en abril de 2021 y un coste inicial de EURIBOR +170 puntos básicos ligado al rating de la compañía (actualmente el margen asciende a 155 puntos básicos). Al 31 de diciembre de 2018 el importe dispuesto de este tramo asciende a 310.000 miles de euros.

c) El tercer tramo consistía en una línea de crédito revolving por importe de 100.000 miles de euros. El vencimiento de la línea de crédito es en abril 2021 y devenga un tipo de interés de EURIBOR + 130 puntos básicos ligado al rating de la compañía (actualmente el margen asciende a 115 puntos básicos). Esta financiación se destinará a la adquisición de nuevos activos inmobiliarios. Al 31 de diciembre de 2018 la línea se encontraba dispuesta en 30.000 miles de euros.

Adicionalmente, con fecha 21 de junio de 2016 la Sociedad Dominante formalizó una línea de crédito revolving con un grupo de 12 entidades financieras por importe de 320.000 miles de euros. El vencimiento actual de la línea de crédito es en junio 2021. La línea devenga un tipo de interés de EURIBOR + 140 puntos básicos. Esta financiación se destinará a la adquisición de nuevos activos inmobiliarios. Al 31 de diciembre de 2018 la línea se encuentra dispuesta en 120.000 miles de euros.

Esta financiación bancaria con garantía corporativa tiene unos compromisos de obligaciones de información respecto a los estados financieros individuales y consolidados, así como a los presupuestos. Por otro lado, trimestralmente, el Grupo deberá cumplir con determinados compromisos de ratios de cobertura. Al cierre del ejercicio 2018 el Grupo cumple con los covenants establecidos y los Administradores estiman que se cumplirán en el ejercicio 2019.

Préstamos sindicados sociedades dependientes

Se incluye en este epígrafe las siguientes financiaciones:

- Préstamo sindicado sin garantía hipotecaria suscrito por la sociedad Sevisur Logística, S.A. por un principal de 31.000 miles de euros con vencimiento en 2020. Esta financiación está compuesta por dos tramos de 25.000 y 6.000 miles de euros, con un tipo de mercado de EURIBOR + 125 y 200 puntos básicos respectivamente, y un repago anual del 6,7% del principal hasta vencimiento en ambos tramos. Al 31 de diciembre de 2018 el importe dispuesto de estos tramos asciende a 3.646 miles de euros y 800 miles de euros respectivamente. Al cierre del ejercicio 2018 el Grupo cumple con los covenants establecidos en dicho contrato y los Administradores estiman que también se cumplirán en el ejercicio 2019.

- Financiación sindicada sin garantía hipotecaria suscrito por la sociedad Parc Logistic de la Zona Franca, S.A. por un primer tramo consistente en un préstamo con un importe de 36.000 miles de euros y un segundo tramo por una línea de crédito revolving con un límite de 3.000 miles de euros (no dispuesta a 31 de diciembre de 2018), ambos con vencimiento en 2019 y un tipo de mercado de EURIBOR + 277.5 puntos básicos. El primer tramo presenta un calendario de repago anual del 7% del principal aproximadamente y del 68,6% a vencimiento del mismo. Al 31 de diciembre de 2018 el importe dispuesto de este tramo asciende a 23.336 miles de euros. Al cierre del ejercicio 2018, el Grupo cumple con los covenants establecidos en dicho contrato.

Préstamo hipotecario sindicado "Senior" (Tree):

El préstamo hipotecario sindicado senior de la sociedad dependiente Tree Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. fue suscrito el 29 de julio de 2010 y novado, por primera vez, el 30 de diciembre de 2014.

En este sentido, y tal y como se indica en las Notas 2.2.1 y 2.2.3. el impacto registrado en el ejercicio 2018, por la refinanciación del 2014 y por la primera aplicación de la NIIF 9 "Instrumentos financieros", ha supuesto al 1 de enero de 2018 un aumento en reservas y una disminución de la deuda por importe de 30.592 miles de euros, así como un mayor gasto financiero por importe de 10.083 miles de euros.

Con fecha 29 de noviembre de 2018, el préstamo sindicado senior ha sido novado de forma que el vencimiento inicialmente previsto en 2024 se ha pospuesto hasta el 31 de marzo de 2031 con la posibilidad de extender el vencimiento anualmente durante los próximos 3 años hasta el 31 de marzo de 2034. Adicionalmente, el importe del saldo dispuesto, que ascendía a 888.038 miles de euros, se redujo en la fecha de la novación hasta un importe de 716.894 miles de euros como consecuencia de la amortización anticipada realizada tras la venta de 166 sucursales. Esta financiación devenga un tipo de interés de EURIBOR a tres meses + 120 puntos básicos.

De acuerdo con la NIIF 9, el Grupo ha evaluado la naturaleza de la refinanciación acometida en el 2018, concluyendo que la misma no representa una modificación sustancial (test del 10%). De acuerdo con la NIIF 9, la diferencia entre el valor de la deuda antigua a coste amortizado y la deuda nueva actualizada al tipo de interés efectivo de la deuda antigua, ha sido registrado como un ingreso financiero por importe de 26.099 miles de euros, en el epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2018. Dicho importe revertirá en la cuenta de resultados consolidada de los ejercicios siguientes de acuerdo con el tipo de interés efectivo de la deuda.

De forma global y,de acuerdo con la NIIF 9, a cierre de 2018 el Grupo ha registrado un aumento en reservas de 30.592 miles de euros, un ingreso financiero de 16.017 miles de euros.

Esta 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 de BBVA por las entidades de rating. En este sentido, los Administradores de la Sociedad Dominante han evaluado que dichos ratios se cumplen al 31 de diciembre de 2018 y no prevén que se incumplan en los próximos ejercicios.

Leasing:

En febrero de 2018 la Sociedad Dominante canceló a vencimiento, a través de la ejecución de la opción de compra, los Leasings asociados a los edificios de Ribera del Loira (Madrid), Borbolla (Sevilla) y Escudo del Carmen (Granada) por un importe que ascendía a 123 millones de euros.

Préstamos hipotecarios resto de activos

Al 31 de diciembre de 2018 las sociedades dependientes del Grupo tenían contratados los siguientes préstamos hipotecarios:

	Miles de euros				
Entidad financiera	Préstamo Original	Largo Plazo	Corto Plazo	Intereses	Garantía
Allianz Real Estate	133.600	133.600	-	888	Hipotecaria
Caixabank	21.000	20.160	840	81	Hipotecaria
Caixabank	45.500	42.406	2.275	169	Hipotecaria
ING	56.670	56.670	-	2	Hipotecaria
ING	11.230	11.230	-	1	Hipotecaria
Total	**268.000**	**264.066**	**3.115**	**1.141**	

Ejercicio 2017:

	Miles de euros				
Entidad financiera	Préstamo Original	Largo Plazo	Corto Plazo	Intereses	Garantía
Allianz Real Estate	133.600	133.600	-	888	Hipotecaria
Caixabank	21.000	21.000	-	81	Hipotecaria
Caixabank	45.500	44.681	346	171	Hipotecaria
ING	56.670	56.670	-	7	Hipotecaria
ING	11.230	11.230	-	1	Hipotecaria
Total	**268.000**	**267.181**	**346**	**1.148**	

Con fecha 19 de febrero de 2015, el Grupo suscribió con Allianz Real Estate, un préstamo con garantía hipotecaria sobre el centro comercial Marineda. El préstamo suscrito tiene un principal de 133.600 miles de euros, un plazo de 10 años, un tipo de interés fijo del 2,66% y repago íntegro de principal a vencimiento del mismo. Al cierre del ejercicio 2018 el Grupo cumple con los covenants establecidos en dicho contrato y los Administradores estiman que también se cumplirán en el ejercicio 2019.

Con fecha 26 de marzo de 2015, el Grupo se subrogó en un préstamo contraído con Caixabank, S.A. con garantía hipotecaria sobre el edificio de oficinas Alcalá 38-40. El préstamo tiene un principal de 21.000 miles de euros, un plazo de 15 años, un tipo de interés de EURIBOR 3 meses + 150 puntos básicos, una carencia de principal durante 4 años y repago íntegro por el método francés durante los 11 años restantes.

Con fecha 2 de octubre de 2015 el Grupo suscribió con Caixabank, S.A., un préstamo con garantía hipotecaria flotante de primer rango del portfolio compuesto por 33 activos inmobiliarios en Cataluña. El préstamo suscrito tiene un principal de 45.500 miles de euros destinados a financiar parte del precio de la adquisición del portfolio de activos, vencimiento en octubre de 2025 y devengo de interés de EURIBOR 3 meses + 150 puntos básicos hasta la finalización del préstamo pagaderos trimestralmente. Durante la vigencia del contrato se deben cumplir al cierre del ejercicio diversos ratios relativos a coberturas del servicio a la deuda y a niveles de endeudamiento neto con relación al GAV de los activos inmobiliarios. Al cierre del ejercicio 2018 el Grupo cumple con los covenants establecidos en dicho contrato y los Administradores estiman que también se cumplirá en el ejercicio 2019.

Con fecha 4 de diciembre de 2015 el Grupo suscribió con ING Bank N.V. un préstamo con garantía hipotecaria de primer rango sobre un portfolio de 7 activos logísticos. Adicionalmente se suscribió una prenda de primer rango sobre los derechos de crédito derivados de las cuentas de préstamo, de los contratos de arrendamiento y de las pólizas de seguro. Simultáneamente a la firma de este contrato se firmó un contrato de cobertura de tipos de interés y una hipoteca de segundo rango sobre los inmuebles y una prenda en segundo rango sobre los derechos de crédito derivados de los contratos de arrendamiento y de las pólizas de seguros, todo ello en garantía de las obligaciones derivadas del contrato de cobertura.

El préstamo consta de dos tramos con un principal de 56.670 miles de euros y 11.230 miles de euros, respectivamente, vencimiento el 4 de diciembre de 2020 y devengo de interés de EURIBOR 3 meses + 150 puntos básicos hasta la finalización del préstamo pagaderos trimestralmente. Durante la vigencia del contrato se deben cumplir semestralmente y anualmente diversos ratios relativos a coberturas del servicio a la deuda y a niveles de endeudamiento neto con relación al GAV de los activos inmobiliarios. Al cierre del ejercicio 2018 el Grupo cumple con los covenants establecidos en dicho contrato y los Administradores estiman que también se cumplirán en 2019.

Con fecha 20 de diciembre de 2018 la Sociedad Dominante formalizó un préstamo sin garantía hipotecaria con el Banco Europeo de Inversiones por importe de 51.000 miles de euros y con vencimiento de 10 años. Esta financiación se destinará al desarrollo de activos logísticos en la región de Castilla La Mancha. Al 31 de diciembre de 2018 la financiación no se encuentra dispuesta.

Vencimientos de la deuda

El detalle por vencimientos de estos préstamos es el siguiente:

Ejercicio 2018

	Miles de euros				
	Préstamos Sindicados	Préstamo H. Sindicado Senior Tree	Préstamos Hipotecarios	Línea de crédito revolving	Total
2019	25.877	8.919	3.115	-	37.911
2020	1.905	8.808	71.874	-	82.587
2021	840.000	8.699	5.384	150.000	1.004.083
2022	-	10.299	5.877	-	16.176
2023	-	10.145	6.372	-	16.517
Más de 5 años	-	670.023	174.559	-	844.582
	867.782	**716.893**	**267.181**	**150.000**	**2.001.856**

Ejercicio 2017

	Miles de euros					
	Préstamos Sindicados	Préstamo H. Sindicado Senior Tree	Préstamos Hipotecarios	Leasing	Línea de crédito revolving	Total
2018	5.101	8.947	346	123.555	-	137.949
2019	26.748	11.062	3.115	-	-	40.925
2020	1.905	10.925	71.869	-	-	84.699
2021	840.000	10.789	5.375	-	-	856.164
2022	-	12.773	5.876	-	-	18.649
Más de 5 años	-	843.600	180.946	-	-	1.024.546
	873.754	**898.096**	**267.527**	**123.555**	**-**	**2.162.932**

El Grupo tiene créditos y préstamos no dispuestos a 31 de diciembre de 2018 con distintas entidades financieras por un importe de 284 millones de euros (a 31 de diciembre de 2017 ascendía a 423 millones de euros).

El Grupo no tiene endeudamiento a 31 de diciembre de 2018 y 2017 consignado en moneda distinta al euro.

No existen diferencias significativas entre el valor razonable y el valor en libros de pasivos financieros del Grupo.

El gasto financiero por intereses correspondiente a los préstamos ha ascendido a 36.343 miles de euros en 2018 (40.025 miles de euros en 2017) y se encuentra incluido en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2018 adjunta.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 los gastos de formalización de deuda se presentan minorando el saldo de "Deudas con entidades de crédito". Durante el ejercicio 2018 y 2017, el Grupo ha imputado 7.489 miles de euros y 9.998 miles de euros, respectivamente en el epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta (véase Nota 19.d) asociados a la deuda.

15.2 Emisión de obligaciones

Con fecha 12 de mayo de 2017, la Sociedad Dominante suscribió un programa de emisión de bonos (Euro Medium Term Notes – EMTN) de hasta un importe de 4.000 millones de euros que sustituía al programa de emisión de bonos original y su suplemento suscritos el 25 de abril de 2016 y 14 de octubre de 2016, respectivamente, por un importe máximo global de 2.000 millones de euros.

El 18 de mayo de 2018, la Sociedad Dominante amplió dicho programa de emisión de bonos (Euro Medium Term Notes – EMTN) hasta un importe de 5.000 millones de euros.

Los términos y condiciones de los bonos emitidos por el Grupo se rigen e interpretan de conformidad con el derecho inglés y cotizan en la Bolsa de Luxemburgo. Asimismo, el programa de emisión de bonos tiene las mismas garantías y obligaciones de cumplimientos de ratios del préstamo sindicado y la línea de crédito revolving. Al cierre del ejercicio 2018 el Grupo cumple con los covenants establecidos en dicho contrato y los Administradores estiman que también se cumplirán en 2019.

A 31 de diciembre de 2018 el detalle de los bonos emitidos por la Sociedad Dominante es el siguiente (en miles de euros):

Vencimiento	Nominal (Millones de euros)	Cupón	Cotización	Rentabilidad	Mercado
Mayo 2022	700	2,375%	MS + 124 p.b.	1,27%	Irlanda (a)
Abril 2023	850	2,225%	MS + 145 p.b.	1,55%	Luxemburgo
Mayo 2025	600	1,750%	MS + 192 p.b.	2,31%	Luxemburgo
Noviembre 2026	800	1,875%	MS + 199 p.b.	2,56%	Luxemburgo
Septiembre 2029	300	2,375%	MS + 223 p.b.	3.09%	Luxemburgo
	3.250	**2,097%**			

(a) Como resultado de la combinación de negocios con Metrovacesa realizada en 2016, el Grupo registra la emisión de un bono realizada por Metrovacesa por importe de 700 millones de euros. Los términos y condiciones de estos bonos se rigen e interpretan de conformidad con el derecho inglés y cotizan en la Bolsa de Irlanda. Asimismo, esta emisión tiene las garantías y obligaciones de cumplimiento de ratios usuales en este tipo de operaciones. Al cierre del ejercicio 2018 el Grupo cumple con los covenants establecidos en dicho contrato y los Administradores estiman que también se cumplirán en el ejercicio 2019.

El gasto financiero por intereses correspondientes a las emisiones de obligaciones ha ascendido a 68.163 miles de euros (58.916 miles de euros en 2017) y se encuentra incluido en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2018 adjunta. Los intereses devengados y no pagados al 31 de diciembre de 2018 ascienden a 34.007 miles de euros (34.007 miles de euros en 2017). Los gastos de formalización de deuda imputados a la cuenta de resultados consolidada en 2018 han ascendido a 4.222 miles de euros (3.702 miles en 2017).

15.3 Derivados

El detalle al 31 de diciembre de 2018 de los instrumentos financieros derivados es el siguiente:

	Miles de euros	
	2018	2017
No corriente		
De tipo de interés	39.807	34.178
Total No corriente	**39.807**	**34.178**
Corriente		
De tipo de interés	1.123	2.734
Total Corriente	**1.123**	**2.734**

Para la determinación del valor razonable de los derivados de tipo de interés, el Grupo utiliza el descuento de los flujos de caja en base a los implícitos determinados por la curva de tipo de interés del euro según las condiciones de mercado en la fecha de valoración.

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

El detalle de los instrumentos financieros derivados incluidos en el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

Ejercicio 2018

	Miles de euros	
	Activo Financiero	Pasivo Financiero
No corriente		
De tipo de interés	-	39.807
Derivado implícito contrato	-	-
Arrendamiento BBVA (Nota 11)	123.087	-
Corriente		
De tipo de interés	-	1.123
Total derivados reconocidos	**123.087**	**40.930**

Ejercicio 2017

	Miles de euros	
	Activo Financiero	Pasivo Financiero
No corriente		
De tipo de interés	-	36.912
Derivado implícito contrato	-	-
Arrendamiento BBVA (Nota 11)	207.274	-
Total derivados reconocidos	**207.274**	**36.912**

A cierre del ejercicio 2018 los instrumentos financieros de cobertura de tipo de interés proceden, principalmente, del préstamo sindicado corporativo de la Sociedad Dominante, que fue dispuesto en el ejercicio 2016, así como de la financiación sindicada hipotecaría de la filial Tree Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A.

El 29 de noviembre de 2018, tras la amortización anticipada realizada en el préstamo de TREE Inversiones Inmobiliarias SOCIMI S.A. como consecuencia de la venta de 166 sucursales, se produjo la cancelación anticipada parcial del nocional de la cobertura de tipo de interés, reduciéndose éste a 716.894 miles de euros. El coste de dicha cancelación ascendió a 6.797 miles de euros, incluidos en el epígrafe de gastos financieros en la cuenta de resultados consolidada adjunta. Adicionalmente, como consecuencia de la novación del préstamo, el 18 de diciembre de 2018 se suscribió una nueva cobertura de tipos de interés (IRS) para cubrir la extensión del vencimiento del préstamo hipotecario de 2024 a 2031. El nocional contratado asciende a 662.514 miles de euros y un coste del 1,693%.

Los derivados contratados por el Grupo y sus valores razonables son los siguientes (en miles de euros):

Ejercicio 2018

Tipo de interés	Interés Contratado	Miles de euros					
		Valor Razonable	Nocional vivo a cada fecha				
			2018	2019	2020	2021	Años posteriores
Sindicado Sociedad Dominante	0,0981% - (0,12%)	(5.241)	840.000	840.000	840.000	-	-
Tree Inversiones (finaliz. 2024)	0,959%	(29.130)	716.894	707.553	698.213	688.405	677.196
Tree Inversiones (inicio 2024)	1,693%	(4.368)	-	-	-	-	662.514
Otras filiales	2,085% - 0,25%	(1.068)	115.081	110.306	-	-	-
		(39.807)	**1.671.975**	**1.657.859**	**1.538.213**	**688.405**	**1.339.710**

Ejercicio 2017

Tipo de interés	Interés Contratado	Miles de euros					
		Valor Razonable	Nocional vivo a cada fecha				
			2017	2018	2019	2020	Años posteriores
Sindicado Sociedad Dominante	0,0981% - (0,12%)	(1.371)	840.000	840.000	840.000	840.000	-
Leasing	3,974%	(444)					
Tree Inversiones	0,959%	(31.148)	901.578	889.831	878.084	865.750	851.654
Otras filiales	2,085% - 0,25%	(1.215)	115.081	110.306	-	-	-
		(34.178)	**1.856.659**	**1.840.137**	**1.718.084**	**1.705.750**	**851.654**

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.

El Grupo ha registrado en el patrimonio neto el importe del valor razonable de los derivados que cumplen los requisitos de eficacia, sin considerar efecto fiscal alguno debido al acogimiento al régimen SOCIMI. En el epígrafe "Variación de valor razonable en instrumentos financieros" de la cuenta de resultados consolidada el Grupo ha registrado 80.750 miles de euros negativos en 2018 (2.576 miles de euros positivos en 2017) como consecuencia de los instrumentos financieros derivados que no han cumplido los requisitos de cobertura por ineficacia (18.790 miles de euros negativos en 2018 y 2.484 miles de euros positivos en 2017) y el impacto del derivado implícito de la renta (61.960 miles de euros negativos en 2018 y 92 miles de euros positivos en 2017).

Con la adopción de la NIIF 13 el Grupo ha realizado un ajuste en las técnicas de valoración para la obtención del valor razonable de sus derivados. El Grupo incorpora un ajuste de riesgo de crédito bilateral con el objetivo de reflejar tanto el riesgo propio como de la contraparte en el valor razonable de los derivados. La metodología aplicada por el Grupo ha sido la del descuento de flujos considerando una tasa de descuento afectada por el riesgo propio de estos instrumentos financieros.

Para el cálculo del valor razonable de los derivados financieros el Grupo ha aplicado metodologías de valoración de amplia aceptación en el mercado, que recogen la exposición actual y futura esperada, ajustada por la probabilidad de impago y por la pérdida potencial o severidad en caso de incumplimiento del contrato. De esta forma, se ha estimado el CVA (Credit Value Adjustment) o riesgo de crédito de la contrapartida y el DVA (Debt Value Adjustment) o riesgo de crédito propio.

La exposición actual y esperada en el futuro se estima en base a la simulación de escenarios de movimientos en las variables del mercado, como son las curvas de tipos de interés, tipo de cambio y volatilidades en función de las condiciones del mercado en la fecha de valoración.

Adicionalmente, para el ajuste del riesgo de crédito se ha tenido en cuenta la exposición neta del Grupo a cada una de las contrapartes, en caso de que los derivados financieros contratados con estas se encuentren incluidos dentro de un contrato marco de operaciones financieras que contemple el neteo de posiciones. En el caso de las contrapartes con información de crédito disponible, los spreads de crédito se han obtenido a partir de los CDS (Credit Default Swaps) cotizados en mercado, mientras que para aquellas sin información disponible se han utilizado las referencias de entidades comparables. Para las valoraciones de los derivados a valor razonable el Grupo tiene contratado los servicios de Chatham Financial Europe Ltd.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 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:

Ejercicio 2018

Escenario	Miles de euros		
	Pasivo	Patrimonio Neto	Resultado antes de impuestos Consolidado
Aumento tasa de riesgo de crédito en 5%	(48.569)	37.060	11.509
Disminución tasa de riesgo de crédito en 5%	51.257	(32.990)	(18.267)

Ejercicio 2017

Escenario	Miles de euros		
	Pasivo	Patrimonio Neto	Resultado antes de impuestos Consolidado
Aumento tasa de riesgo de crédito en 5%	(43.948)	27.758	16.190
Disminución tasa de riesgo de crédito en 5%	45.434	(21.790)	(23.644)

15.4 Conciliación del valor en libros de los pasivos originados por actividades de financiación

El desglose de las actividades de financiación y su impacto en los flujos de caja del Grupo durante 2018 ha sido el siguiente:

Miles de euros						
			Sin impacto en caja			
	31/12/2017	Flujos de caja actividades financiación	Reclasificaciones de deuda	Intereses devengados	Otros ajustes	31/12/2018
Préstamos a largo plazo	2.024.984	(173.126)	(37.911)	-	-	1.813.946
Préstamos a corto plazo	17.789	(47.882)	37.911	32.861	-	40.679
Líneas crédito revolving l/p	-	150.000	-	-		150.000
Líneas crédito revolving c/p	113	(2.460)	-	3.401	-	1.054
Leasing a corto plazo	123.555	(123.578)	-	12	11	-
Bonos	3.284.007	(68.163)	-	68.163	-	3.284.007
	5.450.448	**(265.209)**	**-**	**104.437**	**11**	**5.289.686**

Miles de euros						
			Sin impacto en caja			
	31/12/2016	Flujos de caja actividades financiación	Reclasificaciones de deuda	Intereses devengados	Otros ajustes	31/12/2017
Préstamos a largo plazo	2.510.865	(471.488)	(14.394)	-	-	2.024.984
Préstamos a corto plazo	20.918	(54.647)	14.394	37.231	(106)	17.789
Líneas crédito revolving l/p	180.000	(180.000)	-	-	-	-
Líneas crédito revolving c/p	225	(2.631)	-	2.403	116	113
Leasing a largo plazo	124.911	(965)	(123.555)	-	(391)	-
Leasing a corto plazo	10.849	(11.240)	123.555	391	-	123.555
Bonos	2.375.629	839.718	-	58.916	9.744	3.284.007
	5.223.397	**118.748**	**-**	**98.941**	**9.754**	**5.450.448**

	Miles de euros	
	31/12/2018	31/12/2017
Préstamos a largo plazo	1.813.946	2.024.984
Préstamos a corto plazo	40.679	17.789
Líneas crédito revolving l/p	150.000	-
Líneas crédito revolving c/p	1.054	113
Leasing a corto plazo	-	123.555
Bonos	3.284.007	3.284.007
	5.289.686	**5.450.448**
Derivados no corrientes	39.807	34.178
Derivados corrientes	1.123	2.734
Gastos de formalización		
Préstamo sindicado	(3.911)	(5.643)
Hipotecario sindicado senior	(63.695)	(16.281)
Emisión de obligaciones	(24.460)	(28.683)
Otros	(3.732)	(4.560)
Total pasivos corrientes y no corrientes	**5.234.818**	**5.432.193**

Adicionalmente, en el marco de los contratos de cobertura de tipo de interés suscritos (ver nota 15.3), el saldo neto de las liquidaciones ha ascendido a 24.347 miles de euros (incluye 6.797 miles de euros de la cancelación anticipada parcial del derivado de Tree Inversiones Inmobiliarias SOCIMI S.A.) en el ejercicio 2018 (33.651 miles de euros en el ejercicio 2017).

15.5 Gastos formalización de deudas

El movimiento habido en los gastos de formalilzación de deudas durante los ejercicios 2018 y 2017 es el siguiente:

Miles de euros						
	31/12/2017	Imputación a la cuenta de resultados – Coste amortizado	Impacto cuenta de resultados NIIF 9	Impacto Reservas NIIF 9 (Nota 2.2.3)	Activaciones de gastos de formalización	31/12/2018
Préstamos Sindicados	5.643	(1.732)	-	-	-	3.911
Préstamo sindicado Senior (Tree)	16.281	(4.931)	16.016	30.592	5.735	63.695
Préstamos hipotecarios resto de activos	4.559	(827)	-	-	-	3.732
Obligaciones y Bonos	28.683	(4.222)	-	-	-	24.460
	55.166	**(11.711)**	**16.016**	**30.592**	**5.735**	**95.797**

	Miles de euros			
	31/12/2016	Imputación a la cuenta de resultados – Coste amortizado	Otros/Activaciones de gastos de formalización	31/12/2017
Préstamos Sindicados	12.421	(5.286)	(1.492)	5.643
Préstamo sindicado Senior (Tree)	18.871	(2.590)	-	16.281
Préstamos hipotecarios resto de activos	6.914	(2.122)	(234)	4.559
Obligaciones y Bonos	22.655	(3.702)	9.730	28.683
	60.861	**(13.700)**	**8.004**	**55.166**

16. Otros pasivos corrientes y no corrientes

El detalle de estos epígrafes al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	Miles de euros			
	2018		2017	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Otras provisiones	56.441	867	72.382	867
Fianzas y depósitos recibidos	88.400	787	85.194	340
Pasivos por impuesto diferidos	666.563	-	592.418	-
Otras deudas	24.897	5.388	3.000	18.467
Deudas con empresas asociadas	-	-	-	-
Otros pasivos corrientes	-	7.282	-	9.149
Total	**836.301**	**14.324**	**752.994**	**28.823**

En el epígrafe “Otras provisiones”, se incluye la provisión correspondiente a la retribución variable indicada en la Nota 21 por importe de 46.253 miles de euros (44.490 miles de euros en 2017) y que será desembolsada a largo plazo.

Adicionalmente, se recogen, las provisiones por la valoración del riesgo asociado a una serie de litigios y reclamaciones de terceros derivadas del ejercicio de la actividad del Grupo, que han sido registradas de acuerdo con las mejores estimaciones existentes.

Asimismo, se registran en dicho epígrafe los pasivos por deudas tributarias sobre las que existe incertidumbre sobre sobre su cuantía o vencimiento, siendo probable que el Grupo tenga que desprenderse de recursos para cancelar estas obligaciones como consecuencia de una obligación presente.

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 la mayor parte de 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 31 de diciembre de 2018), registrando el pasivo por impuesto diferido correspondiente.

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 diferidos correspondiente a las variaciones en el valor razonable ocurridas desde su adquisición al ser el tipo fiscal aplicable el 0%.

17. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2018	2017
Corriente		
Proveedores	41.173	37.244
Acreedores varios	5.195	6.915
Remuneraciones pendientes de pago	8.900	8.052
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 18)	13.379	13.081
Anticipos de clientes	736	192
Total	**69.383**	**65.484**

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

Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre:

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	2018	2017
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	47,0	38,7
Ratio de operaciones pagadas	46,7	38,7
Ratio de operaciones pendientes de pago	52,9	39,1
	Miles de euros	
Total pagos realizados	179.583	245.441
Total pagos pendientes	7.452	19.776

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del periodo medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" del pasivo corriente del balance de situación.

Se entiende por "Periodo medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

El plazo máximo legal de pago aplicable al Grupo según Ley 11/2013 de 26 de julio es de 30 días a partir de la publicación de la mencionada Ley y hasta la actualidad (a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días).

18. Administraciones Públicas y situación fiscal

a) Saldos mantenidos con las Administración Públicas

Al 31 de diciembre de 2018 los principales saldos deudores y acreedores con las Administraciones Públicas son los siguientes:

Ejercicio 2018

	Miles de euros			
	Activos fiscales		Pasivos fiscales	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Hacienda Pública por retenciones y otros conceptos	-	5.528	-	3.385
Hacienda Pública por IVA	-	6.930	-	9.790
Créditos fiscales	88.415	-	-	-
Hacienda Pública por impuesto corriente	-	-	-	16.036
Organismos de la Seguridad Social Acreedores	-	-	-	205
Pasivos por impuesto diferido	-	-	666.563	-
	88.415	**12.458**	**666.563**	**29.416**

Ejercicio 2017

	Miles de euros			
	Activos fiscales		Pasivos fiscales	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Hacienda Pública por retenciones	-	3.179	-	4.650
Hacienda Pública por IVA	-	7.225	-	8.252
Créditos fiscales	144.127	-	-	-
Hacienda Pública por impuesto corriente	-	555	-	1.762
Organismos de la Seguridad Social Acreedores	-	-	-	179
Pasivos por impuesto diferido	-	-	592.418	-
	144.127	**10.959**	**592.418**	**14.843**

b) Conciliación de el resultado contable y la base imponible fiscal

Al 31 de diciembre de 2018 la base imponible fiscal ha sido calculada partiendo del resultado contable del ejercicio más el efecto de la variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias, así como las diferencias temporales por las limitaciones existentes. A fecha de cierre de las cuentas anuales, el Grupo no ha registrado un

activo por impuesto diferido por este concepto, al estar sujeto, en general, a un tipo fiscal del 0% por estar acogida la Sociedad Dominante y la mayor parte de las sociedades dependientes al régimen SOCIMI.

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por impuesto del ejercicio consolidado al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2018	2017
Resultado antes de impuestos	913.024	1.113.469
Diferencias permanentes:		-
- Diferencia negativa en combinaciones de negocios	20.523	1.775
- Absorción de fondo de comercio	-	9.839
- Ajustes de Consolidación al Resultado	193.135	105.963
- Ajustes fiscales Resultado de Explotación	85.486	22.797
- Gastos financieros no deducibles	23.842	30.725
- Resultados integradas por el método de la participación	(9.916)	(16.233)
- Ajustes fiscales al margen de la venta de activos	(15.748)	-
- Otras diferencias permanentes	61.960	-
Diferencias temporarias:		
- Variación del valor de las inversiones inmobiliarias	(629.184)	(897.401)
- Ajustes a la amortización	(72.866)	13.818
Compensación de Bases Imponibles negativas	(29.675)	(5.159)
Base imponible ajustada	**540.581**	**379.593**

La Sociedad Dominante y una parte relevante de sus sociedades dependientes están acogidas al régimen SOCIMI. Tal y como se indica en la Nota 5.12, la tributación de este régimen se construye sobre un tipo del 0%, siempre que se cumplan ciertos requisitos.

En relación con las diferencias permanentes - ajustes de consolidación al resultado, se recogen principalmente los resultados de las sociedades integradas por el método de la participación, así como la incorporación de los gastos de amortización de las inversiones inmobiliarias no recogidos en el Resultado antes de impuestos de los Estados Financieros Consolidados adjuntos.

En relación con las diferencias temporarias, estas surgen por la variación en el valor de las inversiones inmobiliarias (IAS 40- modelo valor razonable). En este sentido, cabe destacar que para aquellas inversiones inmobiliarias adquiridas por sociedades dependientes acogidas previamente al régimen SOCIMI, en la medida que los Administradores de la Sociedad Dominante estiman y manifiestan que las inversiones inmobiliarias no se venderán con anterioridad a 3 años, al ajuste por valor razonable efectuado en 2018 y 2017 se le debe aplicar una tasa fiscal del 0% por lo que el pasivo por impuesto diferido es también nulo.

c) Conciliación del resultado del gasto por impuesto

	Miles de euros	
	2018	2017
Gasto por incremento de valor de las inversiones inmobiliarias (a)	(19.029)	(12.046)
Gasto por ventas de inmuebles en Régimen SOCIMI (b)	(10.732)	-
Gasto por ventas de inmuebles fuera del Régimen SOCIMI (c)	(22.360)	-
Ingreso/gasto por ajuste amortización 2016	-	(609)
Gasto por resultados al tipo general	(4.430)	(438)
Ingreso por ajuste resultados años anteriores	-	1.578
Gasto por beneficios fiscales	-	(1.222)
Regularización Activos y pasivo por impuesto diferido (d)	(1.503)	-
Otros conceptos	(92)	(204)
Total gasto por impuesto	**(58.146)**	**(12.941)**

(a) Corresponde al incremento de valor de los activos de Tree Inversiones Inmobiliarias, SOCIMI, S.A. (activos adquiridos con anterioridad a su incorporación al régimen SOCIMI) y de las sociedades dependientes no SOCIMIS (residentes en Portugal, las cuales cumplen los requisitos establecidos en el artículo 2.1.c) de la Ley de SOCIMI para ser consideradas como activos aptos a los efectos del citado régimen). El importe resultante es el resultado de aplicar al incremento de valor el tipo fiscal que los Administradores estiman que será aplicable a la plusvalía.

(b) Ajuste correspondiente al beneficio surgido en los estados financieros individuales de la sociedad Tree Inversiones Inmobiliarias, SOCIMI, S.A. como resultado de la venta de los activos inmobiliarios (sucursales BBVA, véase Nota 8).

(c) Ajuste correspondiente a la venta de Testa Residencial SOCIMI, S.A. (véase Nota 10)

(d) Durante el ejercicio 2018, el Grupo ha realizado un análisis detallado de los activos y pasivos por impuesto diferidos registrados, procediendo a la regularización de aquellos que estiman no serán recuperables o exigibles al cierre del ejercicio.

d) Activos por impuesto diferidos registrados

Al 31 de diciembre de 2018, el detalle de los créditos fiscales por bases imponibles negativas pendientes de compensar es el siguiente:

Ejercicio 2018

	Miles de euros	
	Registradas Importe en Base	Crédito Fiscal
Bases imponibles negativas:		
Ejercicio 2010	139.041	34.760
Ejercicio 2011	7.516	1.879
Ejercicio 2012	110.268	27.568
Total bases imponibles negativas	**256.825**	**64.207**
Otros impuestos diferidos registrados	**96.834**	**24.208**
Total activo por impuesto diferido activado	**353.659**	**88.415**

El epígrafe “Otros impuestos diferidos registrados” incluye principalmente las diferencias temporales originadas por la limitación de las amortizaciones de los activos procedentes de la adquisición del subgrupo Testa y Metrovacesa, y deducciones fiscales pendientes de aplicar, principalmente, por reinversión.

Los activos por impuesto diferido indicados anteriormente han sido registrados en el estado de situación financiera consolidado por considerar los Administradores del Grupo que, conforme a la mejor estimación sobre los resultados futuros del Grupo, incluyendo determinadas actuaciones de planificación fiscal, es probable que dichos activos sean recuperados.

El detalle de los activos fiscales no registrados al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	Miles de euros
	No registradas Importe en Base
Bases imponibles negativas:	
Ejercicio 2009	52.766
Ejercicio 2010	5.673
Ejercicio 2011	45.174
Ejercicio 2012	5.417
Ejercicio 2013	440
Ejercicio 2014	31.935
Ejercicio 2015	284
Ejercicio 2017	1.763
Total bases imponibles negativas	**143.452**

e) Pasivos por impuesto diferido

Tal y como se ha indicado anteriormente, los pasivos por impuesto diferido surgen, principalmente, de las combinaciones de negocio realizadas en los últimos ejercicios y el incremento de valor de los activos de Tree Inversiones Inmobiliarias, SOCIMI, S.A. (activos adquiridos con anterioridad a su incorporación al régimen SOCIMI) y de las sociedades dependientes no SOCIMIS (residentes en Portugal, las cuales cumplen los requisitos establecidos en el artículo 2.1.c) de la Ley de SOCIMI para ser consideradas como activos aptos a los efectos del citado régimen).

El movimiento al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	Miles de euros
Total pasivo por impuesto diferido 31 de diciembre 2016	**556.771**
Incremento de valor de las inversiones inmobiliarias	12.447
Adición por combinación de negocios	8.653
Diferencias temporarias	1.222
Otros	13.325
Total pasivo por impuesto diferido 31 de diciembre 2017	**592.418**
Incremento de valor de las inversiones inmobiliarias	19.029
Adición por combinación de negocios (Nota 3)	98.167
Diferencias temporarias	(2.710)
Regularización pasivos diferidos (Nota 18-c)	(40.341)
Total pasivo por impuesto diferido 31 de diciembre 2018	**666.563**

Según se indica en la Nota 18-b el incremento de valor de las inversiones inmobiliarias adquiridas por sociedades dependientes sujetas a régimen SOCIMI generan diferencias temporarias a tasa fiscal del 0%, motivo por el que no se ha reconocido pasivo por impuesto diferido alguno.

f) Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2018, la Sociedad Dominante y una parte de sus sociedades dependientes tienen abiertos a inspección todos los impuestos desde su constitución. El resto de sociedades dependientes tienen abiertos a inspección los ejercicios 2014 a 2017 del Impuesto sobre Sociedades y los ejercicios 2015 a 2018 para los demás impuestos que le son de aplicación. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a los estados financieros consolidados. Adicionalmente, en la Ley 34/2015, de 21 de septiembre, de modificación parcial de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria se establece que el derecho de la Administración para iniciar el procedimiento de comprobación de las bases o cuotas compensadas o pendientes de compensación o de deducciones aplicadas o pendientes de aplicación, prescribirá a los diez años a contar desde el día siguiente a aquel en que finalice el plazo reglamentario establecido para presentar la declaración o autoliquidación correspondiente al ejercicio o periodo impositivo en que se generó el derecho a compensar dichas bases o cuotas o a aplicar dichas deducciones.

La Sociedad Dominante, como sucesora de la rama de patrimonio comercial de Metrovacesa, S.A., ha sido objeto de un procedimiento de investigación y comprobación de carácter general para todos los impuestos de esta última para los años 2012 a 2014. Dicho procedimiento ha finalizado con la firma de las actas en conformidad en febrero de 2018 sin impacto relevante en las presentes cuentas anuales consolidadas.

g) Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, ley 11/2009, modificada por ley 16/2012

Las exigencias informativas derivadas de la condición SOCIMI de la Sociedad Dominante y de parte de sus sociedades dependientes se incluyen en las correspondientes memorias de las cuentas anuales individuales.

19. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

Al 31 de diciembre de 2018 el desglose de los ingresos ordinarios del Grupo es el siguiente:

	Miles de euros	
	2018	2017
Ingresos por arrendamientos	475.646	455.081
Ingresos por prestaciones de servicios	114.785	8.213
Total	**590.431**	**463.294**

El Grupo mantenía un contrato de prestación de servicios de gestión con Testa Residencial SOCIMI, S.A.. En virtud de dicho contrato, con fecha 3 de enero de 2018, dicha sociedad, de conformidad con lo previsto en el mismo, notificó a la Sociedad Dominante su cancelación anticipada con efectos 19 de enero de 2018. En este sentido, el Grupo registró un ingreso por prestación de servicios por importe de 89.721 miles de euros y una cuenta por cobrar por importe de 108.562 miles de euros (que incluye 18.841 miles de euros de IVA repercutido). Dicha cuenta por cobrar que ha sido liquidada íntegramente con la entrega de 640.693.342 acciones emitidas en la ampliación de capital realizada al respecto por Testa Residencial SOCIMI, S.A. que fue aprobada en la Junta General de Accionistas de fecha 26 de marzo de 2018, pasando la Sociedad Dominante a tener una participación del 16,95%, participación que ha sido vendida al cierre del ejercicio 2018 (Nota 11).

Por otro lado, y conforme con los términos del contrato de servicio suscrito por la Sociedad Dominante con Castlelake, la Sociedad Dominante ha devengado en 2018 un ingreso por importe de 22.242 miles de euros. Este ingreso, satisfecho por Castlelake mediante la entrega de acciones de Aedas Homes, S.A. (véase Nota 11), estaba vinculado a la materialización por parte de Castlelake de plusvalías por su porfolio inmobiliario sobre el que la Sociedad Dominante prestaba servicios de asesoramiento.

b) Otros gastos de explotación

Al 31 de diciembre de 2018 el desglose del saldo de este epígrafe de la cuenta de resultados consolidada es el siguiente:

	Miles de euros	
	2018	2017
Gastos no recuperables de los inmuebles en arrendamiento	41.749	35.564
Gastos generales		
Servicios Profesionales	6.093	6.690
Gastos de Viajes	700	843
Seguros	181	167
Otros	2.207	2.067
Costes asociados a la adquisición, ventas de activos y financiación	4.802	4.110
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones	424	1.851
Otros gastos	118	702
Total	**56.274**	**51.994**

c) Gastos de personal y plantilla media

La composición de los gastos de personal al 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

	Miles de euros	
	2018	2017
Sueldos, salarios y asimilados	28.092	25.721
Indemnizaciones	98	140
Seguridad Social	1.962	1.981
Otros gastos sociales	354	79
Plan de Incentivos largo plazo	43.435	43.838
Total	**73.941**	**71.759**

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo a lo largo de los ejercicios 2018 y 2017 han sido de 171 y 155 personas, respectivamente.

La distribución por categorías al cierre del ejercicio 2018 y 2017 es la siguiente:

Ejercicio 2018

	Mujeres	Hombres	Total
Consejeros Ejecutivos	-	2	2
Alta Dirección	-	6	6
Equipo Directivo	1	4	5
Mandos Intermedios	4	33	37
Resto de personal	68	58	126
Total	**73**	**103**	**176**

Ejercicio 2017

	Mujeres	Hombres	Total
Consejeros Ejecutivos	-	2	2
Alta Dirección	-	6	6
Equipo Directivo	1	4	5
Mandos Intermedios	7	25	32
Resto de personal	61	56	117
Total	**69**	**93**	**162**

El número medio de personas empleadas durante el ejercicio 2018, con discapacidad mayor o igual del 33%, desglosado por categorías, es el siguiente:

Categorías	2018	2017
Alta Dirección	-	-
Personal técnico y mandos intermedios	-	-
Personal administrativo	5	5
Total	**5**	**5**

d) Ingresos y gastos financieros

El desglose del saldo de estos capítulos de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada es el siguiente:

	Miles de euros	
	2018	2017
Ingresos financieros:		
Intereses de depósitos y cuentas corrientes	511	468
	511	468
Gastos financieros:		
Intereses de préstamos y otros	(112.756)	(121.235)
Otros gastos financieros	(2.747)	(1.306)
	(115.503)	(122.541)
Resultado financiero	**(114.992)**	**(122.073)**

Los gastos financieros incluyen, principalmente, los intereses correspondientes a la deuda con entidades financieras y obligaciones detalladas en la Nota 15 por importes de 36.343 miles de euros y 68.163 miles de euros, respectivamente. Adicionalmente, los importes antes referidos incluyen la amortización de los gastos de formalización de deuda por importe de 11.711 miles de euros por la aplicación del tipo de interés efectivo en la deuda financiera, así como los gastos financieros asociados a los derivados de tipo de interés por importe de 12.556 miles de euros.

e) Aportación al resultado consolidado

La aportación de cada sociedad dependiente incluida en el perímetro de consolidación a los resultados del ejercicio 2018 ha sido la siguiente:

Sociedad	Miles de euros	
	2018	2017
Integración global:		
Merlin Properties SOCIMI, S.A.	437.461	597.798
Tree Inversiones Inmobiliarias, SOCIMI, S.A.	116.481	134.647
Merlin Retail, S.L.	23.787	20.834
Merlin Oficinas, S.L.	64.097	48.493
Merlin Logística, S.L.	93.880	80.747
Merlin Logística II, S.L.	-	3.187
Obraser, S.A.	-	9.544
Merlin Properties Adequa, S.L.	-	55.983
Merlin Parques Logísticos, S.A.	(5.695)	(1.296)
Varitelia Distribuciones, S.L.U.	26.202	24.045
Metroparque, S.A.	32.068	37.207
Metropolitana Castellana, S.L.	-	31.181
La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L.	5.086	11.127
Global Carihuela Patrimonio Comercial, S.L.U.	2.062	(125)
Sadorma 2003, S.L.	61	(989)
Parques Logísticos de la Zona Franca, S.A.	11.689	993
Sevisur Logística, S.A.	6.953	1.525
Promosete Invest. Inmobiliaria, S.A.	3.541	5.370
Praça do Marqués - Servicios auxiliares, S.A.	7.980	121
MPCVI - Compra e Venda Imobiliária, S.A.	2.286	4.332
MPEP - Properties Escritórios Portugal, S.A	(12)	(10)
MP Monumental, S.A.	20.130	17.408
MP Torre A, S.A.	1.268	8.514
Forum Almada – Gestao Centro Comercial, Lda	(14.095)	-
Torre dos Oceanus Investimentos Inmobiliarios,S.A.	3.057	-
Otras sociedades	6.675	(6.451)
Método de la participación:		
Testa Residencial SOCIMI, S.A.	(15.520)	10.200
Paseo Comercial Carlos III, S.A.	12.361	1.367
Centro Intermodal de Logística, S.L.	12.395	2.951
Provitae, S.L.	(371)	(26)
Otras participadas	1.051	1.741
Total	**854.878**	**1.100.418**

20. 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 las partes vinculadas es:

Ejercicio 2018

Parte vinculada	Naturaleza de la relación	Miles de euros			
		Ingreso	Gasto	Activo	Pasivo
Banco Santander, S.A. (a)	Financiación	4	5.054	-	142.358
Banco Santander, S.A. (a)	Tesorería	-	-	97.227	-
Banco Santander, S.A. (a)	Nocional Derivados	-	-	-	402.235
Banco Santander, S.A. (b)	Arrendamiento	1.894	-	-	243
Banco Santander, S.A. (b)	Servicios	-	54	-	-
Banco Santander, S.A. (c)	Compra de activos	-	-	28.000	-
Testa Residencial, SOCIMI, S.A. (d)	Servicios	89.973	-	-	-
Testa Residencial, SOCIMI, S.A. (d)	Otros Servicios	80	-	-	-
Testa Residencial, SOCIMI, S.A. (d)	Dividendos	-	-	170.677	-
Pº Comercial Carlos III, S.A. (e)	Financiación	114	-	-	-
G36 Developements S.L. (f)	Financiación	-	-	625	-
Total		**92.065**	**5.108**	**296.529**	**544.836**

Ejercicio 2017

Parte vinculada	Naturaleza de la Relación	Miles de euros			
		Ingreso	Gasto	Activo	Pasivo
Banco Santander, S.A.	Financiación	103	7.475	-	290.869
Banco Santander, S.A.	Tesorería	-	-	287.866	-
Banco Santander, S.A.	Nocional Derivados	-	-	-	354.951
Banco Santander, S.A.	Arrendamiento	1.410	239	-	271
Banco Santander, S.A.	Servicios	173	1.177		-
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. (*)	Financiación	-	42	-	-
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. (*)	Tesorería	-	-	5.349	-
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. (*)	Arrendamiento	93.729	159		14.756
Magic Real Estate, S.L.	Subarriendo	39	-	-	-
Testa Residencial, SOCIMI, S.A.	Servicios	7.725	-	-	-
Testa Residencial, SOCIMI, S.A.	Arrendamiento	57	-	-	2
Pº Comercial Carlos III, S.A.	Financiación	152	-	65.168	-
Total		**103.388**	**9.092**	**358.383**	**660.849**

(*) Entidad vinculada en el ejercicio 2017 al haber sido accionista de la Sociedad Dominante hasta diciembre de 2017

Transacciones realizadas con accionistas significativos

Durante el ejercicio 2018, únicamente el accionista Banco Santander, S.A. tiene la consideración de accionista significativo según la normativa vigente.

(a) Operaciones de financiación

- Al 31 de diciembre de 2018, el Grupo mantiene préstamos contraídos con su accionista Banco Santander, S.A. por importe de 142.358 miles de euros. Así mismo, el nocional de los derivados vigentes contratados alcanza un importe total de 402.235 miles de euros.

- El Grupo mantiene saldos bancarios depositados en Banco Santander, S.A. por importes de 97.227 miles de euros (que incluyen 20 miles de euros en las cuentas a nombre de la compañía asociada Paseo Comercial Carlos III, S.A.).

- Durante el ejercicio 2018, el gasto financiero incurrido en operaciones con el Banco Santander, S.A, ha ascendido a 5.054 miles de euros, que incluyen 83 miles de euros de gastos en comisiones de avales y 8 miles de euros de gastos de gestión de cuentas corrientes. El ingreso financiero obtenido en el ejercicio 2018 ha ascendido a 4 miles de euros.

- El Grupo tiene concedidas líneas de avales por el accionista Banco Santander, S.A. por importe de 7.172 miles de euros (por importe de 5.606 miles de euros concedidas a MERLIN Properties SOCIMI, S.A. y 1.566 miles de euros concedidas a la compañía asociada Paseo Comercial Carlos III, S.A.).

(b) Operaciones de prestación de servicios.

- El Grupo mantiene 7 contratos de arrendamiento con el Banco Santander, S.A. en distintos inmuebles. La duración de los contratos de alquiler abarca un periodo de entre 2 y 7 años y en el ejercicio 2018 han generado un ingreso por importe de 1.894 miles de euros, importe que incluye ingresos por arrendamiento, así como de plazas de aparcamiento y cesiones de espacio para cajeros en centros comerciales. Las fianzas depositadas en garantía de dichos contratos ascienden a 243 miles de euros.

- Adicionalmente, el Grupo ha contratado servicios de organización de la Junta General de Accionistas y por el servicio de registro de accionistas por importe de 54 miles de euros.

(c) Operaciones de adquisición de activos.

- En el mes de octubre de 2018 el Grupo ha adquirido un inmueble sito en la calle Costa Brava, 6-8 de Madrid a la sociedad Project Quasar Investments 2017, SL, participada al 49% por el Banco Santander, y en la que comparte consejeros con MERLIN Properties SOCIMI, S.A. El importe de la adquisición del inmueble ha ascendido a 28.000 miles de euros.

Transacciones realizadas con sociedades contabilizadas por el método de participación

(d) Testa Residencial, SOCIMI, S.A.

- El Grupo mantenía un contrato de prestación de servicios de gestión con la sociedad asociada. En virtud de dicho contrato, y con fecha 3 de enero de 2018, la sociedad Testa Residencial SOCIMI, S.A., y de conformidad con lo previsto en el mismo, notificó a MERLIN su cancelación anticipada con efectos 19 de enero de 2018. En este sentido, el Grupo registró un ingreso por prestación de servicios por importe de 89.721 miles de euros y una cuenta por cobrar por importe de 108.562 miles de euros (que incluye 18.841 miles de euros de IVA repercutido). Así mismo, y por los días comprendidos entre el 1 de enero y el 19 de enero de 2018, el Grupo recibió una contraprestación de 252 miles de euros.

- A partir del 19 de enero de 2018 y durante el ejercicio 2018, el Grupo ha prestado servicios de infraestructura tecnológica a Testa Residencial SOCIMI, S.A por el que ha percibido un ingreso de 80 miles de euros, habiéndose cancelado dicho contrato a fin del ejercicio.

- Con fecha 14 de septiembre de 2018, MERLIN suscribió un contrato de venta con Tropic Real Estate Holding, S.L., sociedad gestionada por fondos inmobiliarios de Blackstone, en virtud del cual, la Sociedad ha transmitido a dicha entidad la totalidad de la participación que ostentaba en Testa Residencial SOCIMI, S.A. En virtud de dicho contrato de venta, el 21 de diciembre de 2018, MELRIN percibió de Testa Residencial Socimi, S.A. un dividendo extraordinario de 170.677 miles de euros conforme al acuerdo de su Junta General de Accionistas de 18 de diciembre de 2018.

(e) Paseo Comercial Carlos III, S.A.

- En el mes de octubre de 2018, la asociada Paseo Comercial Carlos III. ha procedido a la cancelación de un préstamo concedido por MERLIN Properties, SOCIMI, S.A por importe de 65.168 miles de euros de principal y por el que la Sociedad Dominante ha registrado un ingreso financiero de 114 miles de euros en el ejercicio.

(f) G36 Developments S.L.

- Con fecha 1 de octubre de 2018, MERLIN Properties, Socimi, S.A. ha concedido un préstamo por importe de 625 miles de euros, a la compañía asociada G36 Developments, S.L., dedicada a la gestión de espacios de co-working.

Dividendos y otros beneficios distribuidos a partes vinculadas

	2018	2017
Accionistas significativos	**48.470**	**52.547**
Banco Santander, S.A	48.470	41.683
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.	-	10.864
Administradores y Directivos	**1.618**	**970**
Administradores	1.013	661
Directivos	605	309
Total	**50.088**	**53.517**

21. Información sobre Administradores

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 31 de diciembre de 2018 y 2017 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 5.623 miles de euros y 6.078 miles de euros, respectivamente según el siguiente detalle:

	Miles de euros	
	2018	2017
Retribución fija y variable	5.610	6.067
Atenciones Estatutarias	-	-
Indemnizaciones	-	-
Dietas	-	-
Seguros de vida y salud	13	11
Total	**5.623**	**6.078**

Al 31 de diciembre de 2018 se ha devengado una retribución variable en favor de los Consejeros Ejecutivos por importe de 2.725 miles de euros (3.050 miles de euros en 2017). El cincuenta por ciento de dicho importe es abonado diez días después de la formulación de las cuentas anuales del Grupo por el Consejo de Administración. El otro cincuenta por ciento se abonará en el segundo aniversario de la formulación de las cuentas anuales. En este sentido, en el ejercicio 2018 se ha abonado un importe de 1.525 miles de euros correspondientes al bonus devengado en los ejercicios anteriores.

Al 31 de diciembre de 2018 el importe de la retribución variable que será satisfecha en el largo plazo asciende a 6.668 miles de euros y se registra en el epígrafe “Provisiones a largo plazo” del balance de situación adjunto.

Asimismo, tal y como se indica posteriormente en esta Nota, los Consejeros Ejecutivos como miembros del equipo directivo tenían concedido un plan de retribución en acciones en el caso de que se cumplieran determinadas condiciones vinculadas al retorno para los accionistas (“Plan de Acciones 2016”). En este sentido, al 31 de diciembre de 2018, se cumplieron las condiciones previstas en el plan para que los Consejeros Ejecutivos reciban 750.000 acciones adicionales, equivalentes a 8.006 miles de euros (750.000 acciones en 2017). En la Junta General de Accionistas celebrada el 26 de abril de 2017, en la política de remuneraciones aprobada, se hace constar que se puede anticipar la entrega de las acciones en las fechas de generación del derecho.

Finalmente, los Consejeros Ejecutivos, como miembros del equipo directivo, tendrán derecho a percibir un nuevo plan de retribución otorgado al equipo directivo en 2017 para el periodo 2017-2019 que se describe más adelante.

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

Consejero		Miles de euros	
		2018	2017
Retribución de los Consejeros			
Javier García Carranza Benjumea	Presidente- Consejero dominical	-	-
Ismael Clemente Orrego	Consejero delegado	2.375	2.550
Miguel Ollero Barrera	Consejero ejecutivo	2.350	2.500
Maria Luisa Jordá Castro	Consejero independiente	117	120
Ana García Fau	Consejero independiente	115	115
Alfredo Fernández Agras	Consejero independiente	35	100
George Donald Johnston	Consejero independiente	112	115
John Gómez Hall	Consejero independiente	100	100
Fernando Ortiz Vaamonde	Consejero independiente	113	110
Ana de Pro	Consejero independiente	-	32
Juan María Aguirre Gonzalo	Consejero independiente	118	115
Pilar Cavero Mestre	Consejero independiente	110	110
Francisca Ortega Hernández Agero	Consejero dominical	-	-
José Ferris Monera	Consejero dominical	-	100
Emilio Novela Berlín	Consejero independiente	65	-
Total		**5.610**	**6.067**

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

Los Administradores de la Sociedad Dominante están cubiertos por las “Pólizas de Seguros Corporativas de Responsabilidad Civil de Consejeros y Directivos” contratadas por la Sociedad Dominante con el fin de cubrir los posibles perjuicios que pudieran serle reclamados, y que se pongan de manifiesto como consecuencia de un error de gestión cometido por sus Administradores o directivos, así como los de sus filiales, en el ejercicio de sus cargos. El importe total anual de la prima asciende a 130 miles de euros (129 miles de euros en 2017).

Retribución y otras prestaciones a la Alta Dirección

La remuneración de los miembros de la Alta Dirección de la Sociedad Dominante - excluidos quienes, simultáneamente, tienen la condición de miembro del Consejo de Administración (cuyas retribuciones han sido detalladas anteriormente) durante los ejercicios 2018 y 2017 puede resumirse en la forma siguiente:

Ejercicio 2018

Miles de euros			
Número de personas	Retribuciones fijas y variables	Otras retribuciones	Total
6 (*)	5.557	41	5.598

(*) Incluye al Director de Auditoría Interna

Ejercicio 2017

Miles de euros			
Número de personas	Retribuciones fijas y variables	Otras retribuciones	Total
6 (*)	5.376	36	5.412

(*) Incluye al Director de Auditoría Interna

Al 31 de diciembre de 2018 se ha devengado una retribución variable en favor de la Alta Dirección por importe de 3.455 miles de euros (3.360 miles de euros en 2017). El cincuenta por ciento de dicho importe es abonado diez días después de la formulación de las cuentas anuales del Grupo por el Consejo de Administración. El otro cincuenta por ciento se abonará en el segundo aniversario de la formulación de las cuentas anuales. En este sentido, en el ejercicio 2018 se ha abonado un importe de 1.680 miles de euros correspondientes al bonus devengado en ejercicios anteriores. Al 31 de diciembre de 2018 el importe de la retribución variable que será satisfecha en el largo plazo asciende a 6.822 miles de euros y se registra en el epígrafe “Provisiones a largo plazo” del estado de situación financiera consolidado adjunto.

Asimismo, la Sociedad Dominante tenía acordado conceder un incentivo de remuneración variable anual adicional al equipo gestor tal y como se determinó por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, vinculado a las acciones de la Sociedad Dominante, y que recompensa al equipo directivo de la Sociedad Dominante en función de la rentabilidad obtenida por los accionistas de la Sociedad (el “Plan de Acciones 2016”). Asimismo, conforme a los términos del plan, los miembros de la Alta Dirección deberán permanecer en el Grupo prestando sus servicios durante un periodo de 3 años teniendo lugar la entrega de las acciones en el 5º año.

En este sentido, al 31 de diciembre de 2018, se cumplieron las condiciones previstas en el plan para que la Alta Dirección reciba 623.334 acciones adicionales, equivalentes a 6.654 miles de euros (623.334 acciones en 2017).

El “Plan de Acciones 2016” supone que el equipo directivo tenga derecho a percibir un máximo de 6.000.000 acciones, siempre que permanezcan prestando servicios al Grupo durante los próximos 3 años siguientes a la fecha de concesión del incentivo. Adicionalmente, el derecho a percibir dos tercios de estas acciones está condicionado a que la Sociedad Dominante goce de solvencia financiera en los próximos dos ejercicios. El Grupo ha registrado el gasto devengado a 31 de diciembre de 2018, con abono a patrimonio neto, por importe de 15.738 miles de euros, correspondiente a la parte devengada en el periodo del Plan de Acciones 2016, al deberse satisfacer este compromiso con la entrega de acciones de la Sociedad Dominante.

En la Junta General de Accionistas celebrada el 26 de abril de 2017, se autorizó la entrega de las acciones correspondiente al “Plan de Acciones 2016” en las fechas de generación del derecho.

Finalmente, la Junta General de Accionistas celebrada el 26 de abril de 2017, aprobó un nuevo plan de retribución para el equipo directivo y otros miembros relevantes de la plantilla del Grupo cuyo período de medición está comprendido entre el 1 de enero de 2017 y el 31 de diciembre de 2019 (“Plan de Incentivos 2017-2019”). Conforme lo establecido en dicho plan los miembros que forman parte del equipo directivo podrán tener derecho a percibir: (i) un determinado importe monetario en función del incremento de la cotización de la acción y (ii) acciones de la Sociedad Dominante, siempre que se cumplan determinados objetivos.

La generación del derecho sobre el Incentivo estará condicionada, de forma independiente, a la tasa de retorno total obtenida por el accionista durante el periodo de tres años por:

- el incremento del valor de cotización de la acción de la Sociedad Dominante más las distribuciones realizadas al accionista durante el periodo de medición y;

- el incremento del EPRA NAV por acción de la Sociedad Dominante más las distribuciones realizadas al accionista durante el periodo de medición;

Para la activación de la generación del derecho sobre el incentivo referenciado al valor de cotización de la acción y al incentivo referenciado al EPRA NAV, la tasa de retorno total para el accionista (RTA) debe ser de un importe mínimo del 24%.

Tasa de RTA NAV/ Tasa RTA cotización por Acción	Porcentaje asignado a los Beneficiarios ("PR")	Porcentaje asignado a los Accionistas
< 24%	0%	100%
≥ 24% y < 36%	6%	94%
≥ 36%	9%	91%

En aras a calcular la tasa de RTA (i) el porcentaje asignado a favor de los Beneficiarios conforme a la anterior tabla se aplicará al resultado de multiplicar el RTA por Cotización multiplicado por el número de Acciones de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019; (ii) el resultado de dicha operación será equilibrado, a través de un mecanismo de ajustes en favor de los Beneficiarios, ya que, una vez alcanzado un retorno mínimo, los Beneficiaros tendrán el derecho al porcentaje asignado sobre el total del retorno generado desde el inicio.

La fecha de cálculo del Importe del incentivo referenciado al NAV por acción y del Importe del Incentivo del valor de cotización de las acciones, será el 31 de diciembre de 2019. El importe máximo a percibir en concepto de incentivo referenciado al valor de la cotización en el periodo 2017 a 2019 ascenderá a 37,5 millones de euros. Si el importe del incentivo fuera superior al límite anterior, servirá de complemento al incentivo referenciado al NAV por acción, si este último se encuentra por debajo del límite máximo establecido para el mismo. Asimismo, el importe máximo del incentivo referenciado al EPRA NAV por acción será de 75 millones de euros, para cuyo pago se ha asignado un máximo de 6.000.000 de acciones. Si finalmente, el valor del número máximo de acciones asignadas al plan fuera inferior a este importe del incentivo referenciado al EPRA NAV, la diferencia se abonará en efectivo.

En este sentido, a 31 de diciembre de 2018 el Grupo ha registrado el gasto por importe de 27.697 miles de euros correspondiente a la parte devengada por el Plan de Incentivos 2017-2019.

Por último, con respecto a cláusulas de garantía o blindaje, para casos de despido o cambios de control a favor de Consejeros Ejecutivos o miembros de la Alta Dirección de la Sociedad Dominante o de su Grupo, hay establecidas cláusulas de blindaje que suponen un compromiso cifrado en términos económicos en 14.150 miles de euros al 31 de diciembre de 2018.

22. Retribución a los auditores

Los honorarios relativos a servicios de auditoría de cuentas de las distintas sociedades que componen el Grupo Merlin y sociedades dependientes, prestados por el auditor principal Deloitte, S.L. y entidades vinculadas al mismo y por otros auditores, han ascendido a los siguientes importes:

	Miles de euros	
Descripción	2018	2017
Servicios de auditoría	555	402
Otros servicios relacionados con la auditoría:		
Otros servicios de verificación	107	225
Total servicios de Auditoría y Relacionados	**662**	**627**
Servicios de asesoramiento fiscal	12	12
Total otros servicios	**12**	**12**
Total	**674**	**639**

Dentro del concepto "Otros servicios relacionados con la auditoría" se incluyen los servicios de verificación llevados a cabo por el auditor en el proceso de emisión de bonos, procedimientos acordados relacionados con el cumplimiento de covenants y la revisión limitada de la información financiera semestral.

23. Información sobre medioambiente

Dada la actividad a la que se dedica el Grupo, el mismo no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma.

Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente Memoria consolidada de las Cuentas Anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

24. Exposición al riesgo

Factores de riesgo financiero

Las actividades del Grupo están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado, riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo del tipo de interés en los flujos de efectivo. El programa de gestión del riesgo global del Grupo se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera del Grupo.

La gestión del riesgo está controlada por la Alta Dirección del Grupo con arreglo a políticas aprobadas por el Consejo de Administración. La Alta Dirección identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha colaboración con las unidades operativas del Grupo. El Consejo proporciona políticas escritas para la gestión del riesgo global, así como para materias concretas tales como, riesgo de mercado, riesgo de tipo de interés, riesgo de liquidez e inversión del excedente de liquidez.

Riesgo de mercado

Atendiendo a la situación actual del sector inmobiliario, y con el fin de minimizar el impacto que ésta puede provocar, el Grupo tiene establecidas medidas concretas que tiene previsto adoptar para minimizar dicho impacto en su situación financiera.

La aplicación de estas medidas está subordinada a los resultados de los análisis de sensibilidad que el Grupo realiza de forma recurrente. Estos análisis tienen en cuenta:

- Entorno económico en el que desarrolla su actividad: Diseño de diferentes escenarios económico modificando las variables clave que pueden afectar al grupo (tipos de interés, precio de las acciones, % de ocupación de las inversiones inmobiliarias, etc.). Identificación de aquellas variables interdependientes y su nivel de vinculación.

- Marco temporal en el que se está haciendo la evaluación: Se tendrá en cuenta el horizonte temporal del análisis y sus posibles desviaciones.

Riesgo de crédito

Se define como el riesgo de pérdida financiera al que se enfrenta el Grupo si un cliente o contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales.

Con carácter general el Grupo mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de alto nivel crediticio.

Salvo en el caso del arrendamiento de oficinas a BBVA, el Grupo no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito. En relación con las sucursales bancarias que se encuentran arrendadas a la entidad financiera BBVA, el Grupo lleva a cabo un seguimiento periódico de la evolución del rating financiero y la solvencia crediticia de esta entidad. Adicionalmente, el Grupo presta especial atención a esta situación, puesto que la financiación existente está asociada al mantenimiento de dicha calidad crediticia. En este sentido los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que en la actualidad no existe riesgo de crédito significativo en relación con las cuentas a cobrar de la misma frente al arrendatario.

Con respecto al resto de clientes, el Grupo tiene políticas para limitar el volumen de riesgo con los clientes y la exposición al riesgo en la recuperación de créditos se administra como parte de las actividades normales, a través, entre otros aspectos por la obtención de fianzas y avales.

El Grupo cuenta con procedimientos formales para la detección del deterioro de créditos comerciales. Mediante estos procedimientos y el análisis individual por áreas de negocio, se identifican retrasos en los pagos y se establecen los métodos a seguir para estimar la pérdida por deterioro.

A continuación, se detallan los vencimientos estimados de los activos financieros del Grupo reflejados en el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2018. Las tablas adjuntas reflejan el análisis de dichos vencimientos de los activos financieros al 31 de diciembre de 2018:

Ejercicio 2018

	Miles de euros				
	Menos de 3 meses	Más de 3 meses y menos de 6 meses	Más de 6 meses y menos de 1 año	Más de 1 año	Total
Créditos a terceros	-	-	-	1.609	1.609
Fianzas y depósitos	-	-	-	67.152	67.152
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	79.592	2.028	85.861	-	167.481
Otros activos financieros corrientes	7.747	-	1.141	-	8.888
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	169.025	-	-	-	169.025
Total	**256.364**	**2.028**	**87.002**	**68.761**	**414.155**

Ejercicio 2017

	Miles de euros				
	Menos de 3 meses	Más de 3 meses y menos de 6 meses	Más de 6 meses y menos de 1 año	Más de 1 año	Total
Créditos a terceros	-	-	-	1.488	1.488
Fianzas y depósitos	-	-	-	66.247	66.247
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	27.739	-	50.794	-	78.533
Otros activos financieros corrientes	7.114	-	66.340	-	73.454
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	454.036	-	-	-	454.036
Total	**488.889**	**-**	**117.134**	**67.735**	**673.758**

Efectivo y equivalentes de efectivo

El Grupo mantiene efectivo y equivalentes de efectivo por 169.025 miles de euros que representan su máxima exposición al riesgo por estos activos.

El efectivo y equivalentes de efectivo son mantenidos con bancos e instituciones financieras.

Riesgo de liquidez

Se define como el riesgo de que el Grupo tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas a sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros.

Al 31 de diciembre de 2018 el fondo de maniobra del Grupo es positivo en un importe de 181.680 miles de euros.

El Grupo lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente liquidez para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación del Grupo.

A continuación, se detalla la exposición del Grupo al riesgo de liquidez al 31 de diciembre de 2018. Las tablas adjuntas reflejan el análisis de los pasivos financieros por fechas contractuales de vencimientos remanentes.

Ejercicio 2018

	Miles de euros				
	Menos de 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 meses a 1 año	Más de 1 año	Total
Pasivos financieros con entidades de crédito	5.816	44.044	26.950	-	76.810
Otros pasivos no corrientes- fianzas	-	-	-	88.400	88.400
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (sin incluir saldos con la Administración Pública)	736	14.094	41.174	-	56.004
Total	**6.552**	**58.138**	**68.124**	**88.400**	**221.214**

Ejercicio 2017

	Miles de euros				
	Menos de 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 meses a 1 año	Más de 1 año	Total
Pasivos financieros con entidades de crédito	2.847	129.917	45.434	-	178.198
Otros pasivos no corrientes- fianzas	-	-	-	85.194	85.194
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (sin incluir saldos con la Administración Pública)	12.307	11.188	28.908	-	52.403
Total	**15.154**	**141.105**	**74.342**	**85.194**	**315.795**

Riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo y del valor razonable

El Grupo gestiona el riesgo de tipo de interés mediante la distribución de la financiación recibida a tipo fijo y variable. La política del Grupo consiste en mantener la financiación neta no corriente recibida de terceros a tipo fijo. Para obtener este objetivo, el Grupo realiza operaciones de permutas financieras de tipo de interés que son designadas como operaciones de cobertura de los préstamos correspondientes. El efecto de las variaciones en los tipos de interés se detalla en la Nota 15.3.

Riesgo de tipo de cambio

El Grupo no tiene exposición al riesgo de fluctuaciones en los tipos de cambio pues realiza sus operaciones en moneda funcional.

Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad Dominante y una parte de sus sociedades dependientes están acogidas al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En el ejercicio 2017 finalizó el periodo transitorio de la Sociedad Dominante, por el que el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen (véanse Notas 1 y 5.12) ha devenido en obligatorio. Entre las obligaciones que la Sociedad Dominante debe cumplir se identifican algunas en las que predomina una naturaleza más formalista tales como la incorporación del término SOCIMI a la denominación social, la inclusión de determinada información en la memoria de las cuentas anuales individuales, la cotización en un mercado bursátil, etc., y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio por parte de la Dirección que pudieran llegar a tener cierta complejidad, sobre todo considerando que el Régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo, fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintas empresas. En este sentido, la Dirección del Grupo, apoyada en la opinión de sus asesores fiscales, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que al 31 de diciembre de 2018 se cumplen todos los requisitos salvo el test de rentas. Este incumplimiento es en opinión de los Administradores una situación excepcional derivada de la cancelación del contrato de prestación de servicios que mantenía la Sociedad Dominante con Testa Residencial SOCIMI, S.A. y del resultado positivo obtenido por el Grupo por la venta de la misma. En este sentido, tal y como establece el artículo 13 de la Ley SOCIMI, que permite la subsanación de este tipo de incumplimiento en el ejercicio siguiente, los Administradores estiman que el Grupo cumplirá en 2019 con el nivel exigido por la Ley en relación con el test de rentas, por lo que la Sociedad Dominante mantendrá su acogimiento al régimen SOCIMI, situación que ha sido considerada en la formulación de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2018.

Por otro lado, y a efectos de considerar también el efecto financiero del Régimen, cabe destacar que según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las SOCIMI, y en los porcentajes establecidos en el mismo, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución (Nota 5.12).

En el caso que la Sociedad Dominante no cumpliera con los requisitos establecidos en el Régimen o la Junta de Accionistas de dichas Sociedades no aprobase la distribución de dividendos propuesta por el Consejo de Administración, que ha sido calculada siguiendo los requisitos expuestos en la citada ley, no estarían cumpliendo con la misma, y por tanto deberán tributar bajo el régimen fiscal general y no el aplicable a las SOCIMIs.

25 Hechos posteriores

Con fecha 17 de enero de 2019, la Sociedad Dominante ha adquirido las sociedades EDIFICIO 160ARTS, S.A. y EDIFICIO048MAGELLEXPO, S.A., propietarias de 2 edificios de oficinas, el edificio Art y la Torre Fernando de Magallanes, respectivamente, localizados en la zona del Campo de las Naciones de Lisboa, con una superficie bruta alquilable de 22.150 m2 y 7.835 m2, respectivamente y unas rentas conjuntas pasantes anualizadas de 6,1 millones de euros. El precio de compraventa de los activos asciende a 112,2 millones de euros, habiendo sido financiada por parte de la Sociedad Dominante con cargo a tesorería. El edificio Art se encuentra arrendado al 97% y la Torre Fernando de Magallanes se encuentra alquilada en su totalidad.

ANEXO I - Empresas del Grupo y asociadas 2018

			Miles de Euros									
				Resultado		Resto de	Total	Dividendos	Valor en libros		Método	
Sociedad	Actividad / Domicilio	Participación	Capital	Explotación	Neto	Fondos Propios	Patrimonio	Recibidos	Coste	Deterioro	Consolidación	Auditor
Tree Inversiones Inmobiliarias, SOCIMI, S.A.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	9.323	198.512	151.517	74.395	201.957	3.570	657.984	-	Integración Global	Deloitte
Merlin Oficinas, S.L.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	29.674	12.499	12.132	713.453	755.258	353	771.345	-	Integración Global	Deloitte
Merlin Retail, S.L.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	17.963	18.995	13.858	230.775	262.333	247	251.408	-	Integración Global	Deloitte
Merlin Logística, S.L.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	28.166	17.298	15.368	267.340	310.571	1.113	292.304	-	Integración Global	Deloitte
Merlin Parques Logisticos, S.A.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	69.802	3.156	(3.727)	10.330	76.404	-	118.310	-	Integración Global	Deloitte
Varitelia Distribuciones, S.L.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / C. Quintanavides, 13, Madrid	100%	15.443	25.908	23.224	1.956	40.623	-	154.400	(113.777)	Integración Global	Deloitte
Metroparque, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / C. Quintanavides, 13, Madrid	100%	56.194	9.524	9.747	29.240	95.181	1.286	231.557	-	Integración Global	Deloitte

			Miles de Euros									
				Resultado					Valor en libros			
Sociedad	Actividad / Domicilio	Participación	Capital	Explotación	Neto	Resto de Fondos Propios	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos	Coste	Deterioro	Método Consolidación	Auditor
La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	14.846	2.758	2.759	17.418	35.024	22	56.788	-	Integración Global	Deloitte
Global Carihuela, Patrimonio Comercial S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	1.603	(1.104)	(1.373)	11.802	12.032	-	17.102	-	Integración Global	N/A
Sadorma 2003, S.L.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	73	78	300	19.914	20.287	-	25.485	(5.197)	Integración Global	N/A
Parques Logísticos de la Zona Franca, S.A. (1)	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento, Avda. 3 del Parc Logístic, nº 26, Barcelona	100%	15.701	5.982	3.772	10.005	29.469	2.329	34.571	-	Integración Global	Deloitte
Sevisur Logística	Urbanización, construcción y explotación de edificaciones para actividades logísticas y de servicios comunes. Ctra. de la Esclusa, 15. 41011, Sevilla.	100%	17.220	2.570	2.403	8.107	27.730	223	37.628	-	Integración Global	Deloitte
Desarrollo Urbano de Patraix, S.A.	Gestión de suelo / Avda. Barón de Carcer, 50, Valencia	100%	2.790	7.099	7.045	15.491	25.326	-	25.090	-	Integración Global	N/A
Holding Jaureguizahar 2002, S.A.	Sin actividad / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	1.481	(1)	(59)	(6.725)	(5.304)	-	-	(5.304)	Integración Global	N/A
Global Murex Iberia, S.L.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	14	(1)	38	(15.549)	(15.497)	-	-	(15.497)	Integración Global	N/A

			Miles de Euros									
				Resultado		Resto de	Total	Dividendos	Valor en libros		Método	
Sociedad	Actividad / Domicilio	Participación	Capital	Explotación	Neto	Fondos Propios	Patrimonio	Recibidos	Coste	Deterioro	Consolidación	Auditor
Testa Hoteles, S.A.	Sin actividad / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	180	(1)	49	4.120	4.349	-	4.287	-	Integración Global	N/A
Gescentesta, S.L.U.	Prestación de Servicios / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	3	225	202	348	553	-	3	-	Integración Global	N/A
MP Monumental, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Avda. Fontes Pereira de Melo, 51, Lisboa	100%	50	2.901	295	11.497	11.841	745	20.348	-	Integración Global	Deloitte Portugal
MP Torre A, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Avda. Fontes Pereira de Melo, 51, Lisboa	100%	50	1.557	(407)	1.118	761	-	10.186	-	Integración Global	Deloitte Portugal
MPCVI – Compra e Venda Imobiliária, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Av. Fontes Pereira de Melo, Nº 51, Lisboa	100%	1.050	1.248	411	5.915	7.376	475	6.418	-	Integración Global	Deloitte Portugal
MPEP – Properties Escritórios Portugal, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Av. Fontes Pereira de Melo, Nº 51, Lisboa	100%	50	(12)	(12)	16	54	-	85	(31)	Integración Global	Deloitte Portugal
VFX Logística, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento. Av. Fontes Pereira de Melo, Nº 51, Lisboa	100%	5.050	(390)	(425)	12.587	17.213	-	17.763	(550)	Integración Global	Deloitte Portugal
Promosete, Invest. Inmobil. SA.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento. Av. Fontes Pereira de Melo, Nº 51, Lisboa	100%	200	1.410	108	6.048	6.357	-	11.245	-	Integración Global	Deloitte Portugal

			Miles de Euros									
				Resultado		Resto de	Total	Dividendos	Valor en libros		Método	
Sociedad	Actividad / Domicilio	Participación	Capital	Explotación	Neto	Fondos Propios	Patrimonio	Recibidos	Coste	Deterioro	Consolidación	Auditor
Praça Do Marquês serviços Auxiliares, SA	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento. Av. Fontes Pereira de Melo, Nº 51, Lisboa	100%	15.893	1.556	8.953	40.867	65.713	-	56.361	-	Integración Global	Deloitte Portugal
Torre Dos Oceanus Investimentos Inmobiliarios,S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Avda. Fontes Pereira de Melo, 51, Lisboa	100%	50	1.040	59	2.866	2.975	-	15.913	-	Integración Global	Deloitte Portugal
Forum Almada II, S.A. (1)	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Avda. Fontes Pereira de Melo, 51, Lisboa	100%	10.000	12.000	7.788	30.754	48.543	-	289.302	-	Integración Global	Deloitte Portugal
Forum Almada – Gestão Centro Comercial Sociedade Unipessoal, Lda.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Avda. Fontes Pereira de Melo, 51, Lisboa	100%	5	12.400	5.765	(403)	5.367	-	31.533	-	Integración Global	Deloitte Portugal
Paseo Comercial Carlos III, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Avda. San Martín Valdeiglesias, 20 - 28922 Madrid	50%	8.698	2.478	704	24.800	34.203	-	25.668	-	Método de participación	Morison ACPM
Provitae Centros Asistenciales, S.L.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / C. Fuencarral, 123. Madrid	50%	6.314	(46)	(52)	(1.014)	5.249	-	5.061	(462)	Método de participación	N/A
G36 Development, S.L.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Pseo de la Castellana, 93 Madrid	50%	405	(21)	(21)	3.648	4.032	-	2.027	-	Método de participación	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	49%	18.920	13.213	9.096	101.054	129.070	590	95.688	-	Método de participación	EY

			Miles de Euros									
				Resultado		Resto de	Total	Dividendos	Valor en libros		Método	
Sociedad	Actividad / Domicilio	Participación	Capital	Explotación	Neto	Fondos Propios	Patrimonio	Recibidos	Coste	Deterioro	Consolidación	Auditor
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%	n.d	n.d	n.d.	n.d.	n.d	-	3.600	(3.600)	Método de participación	n.d
PK. Hoteles 22, S.L.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / C. Príncipe de Vergara, 15. Madrid	33%	5.801	499	233	(456)	5.579	-	2.467	-	Método de participación	n.d
Parking del Palau, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Alameda, s/n. Valencia	33%	1.698	239	178	378	2.254	30	2.137	-	Método de participación	BDO
Araba Logística, S.A. (1)	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento	25%	1.750	(790)	(1.366)	(239)	145	-	20.669	(20.669)	Método de participación	Deloitte

ANEXO I - Empresas del Grupo y asociadas 2017

			Miles de Euros									
				Resultado		Resto de	Total	Dividendos	Valor en libros		Método	
Sociedad	Actividad / Domicilio	Participación	Capital	Explotación	Neto	Fondos Propios	Patrimonio	Recibidos	Coste	Deterioro	Consolidación	Auditor
Tree Inversiones Inmobiliarias, SOCIMI, S.A.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	9.323	79.191	42.460	35.605	56.857	50.669	657.984	-	Integración Global	Deloitte
Merlin Oficinas, S.L.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	19.699	11.735	6.541	172.029	198.269	5.605	196.959	-	Integración Global	Deloitte
Metropolitana Castellana, S.L.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	2.343	2.565	2.562	34.887	39.792	2.390	90.859	-	Integración Global	Deloitte
Merlin Properties Adequa, S.L.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	5.075	8.285	8.404	269.761	283.240	7.860	379.560	-	Integración Global	Deloitte
Belkyn West Comapny, S.L.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	337	(6)	(129)	2998	3206	-	3.343	(137)	Integración Global	N/A
Merlin Retail, S.L.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	17.963	15.771	10.859	157.372	185.782	10.939	179.608	-	Integración Global	Deloitte
Obraser, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	4.121	3.405	3.376	32.805	40.303	6.156	71.800	-	Integración Global	N/A
Merlin Logística, S.L.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	24.418	9.425	8.236	216.201	248.394	6.685	244.153	-	Integración Global	Deloitte
Merlin Logística II, S.L.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	300	765	531	3.748	4.487	624	10.671	-	Integración Global	Deloitte

			Miles de Euros									
				Resultado		Resto de	Total	Dividendos	Valor en libros		Método	
Sociedad	Actividad / Domicilio	Participación	Capital	Explotación	Neto	Fondos Propios	Patrimonio	Recibidos	Coste	Deterioro	Consolidación	Auditor
Merlin Parques Logisticos, S.A.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	69.802	2.159	7.965	2.554	80.326	-	118.310	-	Integración Global	Deloitte
Varitelia Distribuciones, S.L.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / C. Quintanavides, 13, Madrid	100%	15.443	33.388	34.245	(32.289)	17.399	29.680	154.400	(137.001)	Integración Global	Deloitte
Metroparque, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / C. Quintanavides, 13, Madrid	100%	56.194	11.458	11.670	18.856	86.719	8.050	231.557	-	Integración Global	Deloitte
La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	14.846	2.901	2.941	14.500	32.287	2.330	56.788	-	Integración Global	Deloitte
Global Carihuela, Patrimonio Comercial S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	1.603	(1.468)	(1.482)	13.285	13.405	-	17.102	-	Integración Global	N/A
Sadorma 2003, S.L.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	73	624	218	19.696	19.987	-	25.485	(5.498)	Integración Global	N/A
Parques Logísticos de la Zona Franca, S.A. (1)	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento, Avda. 3 del Parc Logístic, nº 26, Barcelona	90%	15.701	4.948	2.889	9.718	28.248	-	23.671	-	Integración Global	Deloitte
Sevisur Logística	Urbanización, construcción y explotación de edificaciones para actividades logísticas y de servicios comunes. Ctra. de la Esclusa, 15. 41011, Sevilla.	100%	17.220	1.766	1.550	6.651	25.420	1.120	37.628	-	Integración Global	Deloitte
Desarrollo Urbano de Patraix, S.A.	Gestión de suelo / Avda. Barón de Carcer, 50, Valencia	100%	2.790	(6.527)	(6.809)	22.300	18.281	-	25.090	(6.809)	Integración Global	N/A
Holding Jaureguizahar 2002, S.A.	Sin actividad / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	1.481	(3)	(3)	(6.722)	(5.244)	-	-	(5.244)	Integración Global	N/A
Global Murex Iberia, S.L.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	14	(1)	(1)	(15.547)	(15.535)	-	-	(15.535)	Integración Global	N/A

			Miles de Euros									
				Resultado		Resto de	Total	Dividendos	Valor en libros		Método	
Sociedad	Actividad / Domicilio	Participación	Capital	Explotación	Neto	Fondos Propios	Patrimonio	Recibidos	Coste	Deterioro	Consolidación	Auditor
Testa Hoteles, S.A.	Sin actividad / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	180	0	18	4.102	4.300	-	4.287	-	Integración Global	N/A
Gescentesta, S.L.U.	Prestación de Servicios / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	3	185	165	224	392		3	-	Integración Global	N/A
MP Monumental, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Avda. Fontes Pereira de Melo, 51, Lisboa	100%	50	3.772	1.045	11.497	12.592	-	20.348	-	Integración Global	Deloitte Portugal
MP Torre A, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Avda. Fontes Pereira de Melo, 51, Lisboa	100%	50	1.977	111	1.558	1.719	-	10.186	-	Integración Global	Deloitte Portugal
MPCVI – Compra e Venda Imobiliária, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Av. Fontes Pereira de Melo, Nº 51, Lisboa	100%	1.050	1.360	500	5890	7.440	-	6.418	-	Integración Global	Deloitte Portugal
MPEP – Properties Escritórios Portugal, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Av. Fontes Pereira de Melo, Nº 51, Lisboa	100%	50	(10)	(10)	(9)	31	-	50	(19)	Integración Global	Deloitte Portugal
VFX Logística, S.A. (1)	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento. Av. Fontes Pereira de Melo, Nº 51, Lisboa	100%	5.050	852	812	17.783	23.644	-	50.188	(26.565)	Integración Global	Deloitte Portugal
Promosete, Invest. Inmobil. SA.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento. Av. Fontes Pereira de Melo, Nº 51, Lisboa	100%	200	621	40	6.008	6.248	-	11.704	-	Integración Global	Deloitte Portugal
Praça Do Marquês serviços Auxiliares, SA	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento. Av. Fontes Pereira de Melo, Nº 51, Lisboa	100%	15.893	1.452	3.037	41.922	60.852	-	60.382	-	Integración Global	Victor Olivera
Inmobiliaria Metrogolf, S.A.	Sin actividad/ Alameda das Linhas de Torres, 152, Lisboa	100%	1000	(53)	(53)	2.681	3.628	-	3.709	(85)	Integración Global	PKF & Asociados SROC

			Miles de Euros									
				Resultado		Resto de	Total	Dividendos	Valor en libros		Método	
Sociedad	Actividad / Domicilio	Participación	Capital	Explotación	Neto	Fondos Propios	Patrimonio	Recibidos	Coste	Deterioro	Consolidación	Auditor
Acoghe, S.L.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	400	(13)	(6)	(104)	290	-	300	(10)	Integración Global	N/A
Gesfitesta, S.L. (antes Itaceco, S.L.U.)	Sin actividad / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	6	(46)	(71)	(270)	(335)	-	6	(341)	Integración Global	N/A
Testa Residencial, Socimi S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana, 83-85, Madrid	12,72%	125.863	87.187	70.146	1.128.515	1.394.524	-	144.369	-	Método de participación	Deloitte
Paseo Comercial Carlos III, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Avda. San Martín Valdeiglesias, 20 - 28922 Madrid	50%	8.698	3.809	2.734	21.839	33.271		25.668	-	Método de participación	Morison ACPM
Provitae Centros Asistenciales, S.L.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / C. Fuencarral, 123. Madrid	50%	6.314	(43)	(53)	(961)	5.300	-	5.061	(511)	Método de participación	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	48,50%	18.920	10.759	6.085	90.880	121.290	-	95.688	-	Método de participación	KPMG
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%	11.100	(966)	(1.015)	(1.153)	8.932	-	-	(3.600)	Método de participación	EY
PK. Hoteles 22, S.L.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / C. Príncipe de Vergara, 15. Madrid	32,50%	5.801	503	298	(680)	5.423	-	2.467	(633)	Método de participación	N/A
Parking del Palau, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Alameda, s/n. Valencia	33%	1.998	223	167	322	2.487	40	2.137	-	Método de participación	BDO
Araba Logística, S.A. (1)	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento	25,14%	1.750	739	(2.508)	2.269	1.511	-	20.669	(20.669)	Método de participación	Deloitte
PK. Inversiones 22, S.L.	Prestación de Servicios / C. Príncipe de Vergara, 15. Madrid	50%	60	-	-	(24)	36	-	30	(13)	Método de participación	N/A

(1) Participaciones indirectas

MERLIN PROPERTIES, SOCIMI, S.A.

Formulación de Cuentas Anuales consolidadas e Informe de Gestión consolidado del ejercicio 2018

Reunidos los Administradores de la Sociedad Dominante MERLIN PROPERTIES, SOCIMI, S.A. con fecha de 26 de febrero de 2019 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253.2 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 del Código de Comercio, proceden a formular las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018. Las cuentas anuales consolidadas vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

En Madrid a 26 de febrero de 2019,

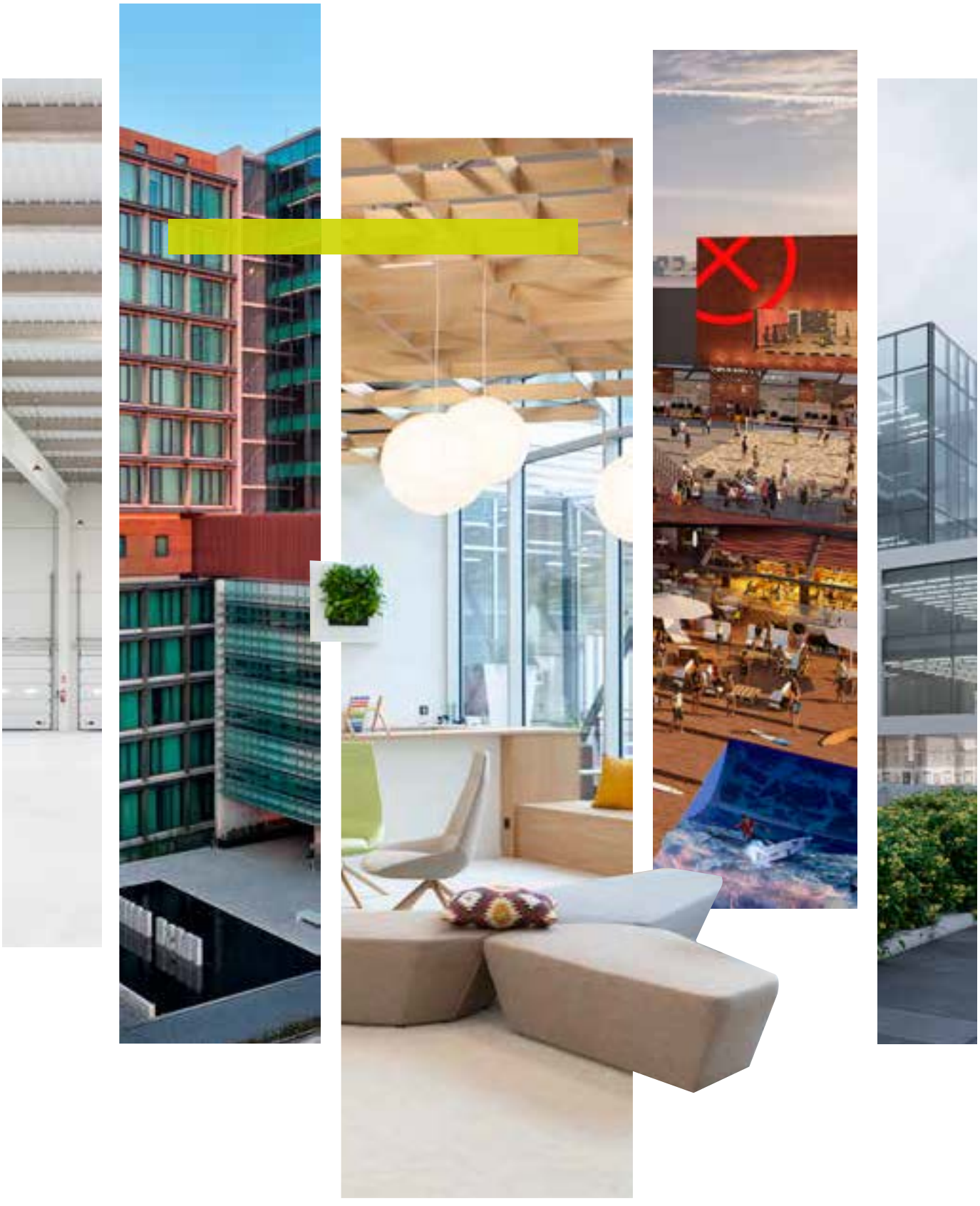
D. Javier García-Carranza Benjumea Presidente del Consejo	D. Ismael Clemente Orrego Vice-presidente del Consejo
Dña. Francisca Ortega Hernández Agero Vocal	D. John Gómez Hall Vocal
Dña María Luisa Jordá Castro Vocal	Dña. Pilar Cavero Mestre Vocal
D. Juan María Aguirre Gonzalo Vocal	D. Miguel Ollero Barrera Vocal
D. Fernando Javier Ortíz Vaamonde Vocal	Dña. Ana María García Fau Vocal
D. Emilio Novela Berlín Vocal	D. George Donald Johnston Vocal
D. Mónica Martín de Vidales Secretaria del Consejo de Administración	D. Ildefonso Polo del Mármol Vice-Secretario del Consejo de Administración

MERLIN PROPERTIES

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO

CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

2018



MERLIN PROPERTIES

2018

01 Resumen ejecutivo 6

02 Estructura organizativa y funcionamiento 18

03 Evolución del negocio 22

04 Adquisiciones, reformas y desarrollos 32

05 Valoración de la cartera 40

06 Estados financieros 44

07 Magnitudes EPRA 52

08 Hechos post-cierre 56

09 Evolución bursátil 58

IBEX 35 STOXX® Europe 600 Global property research EPRA MSCI

10
Política de dividendos
62

11
Riesgos e incertidumbres
64

12
Acciones propias
68

13
Evolución previsible /I+D / Otros
70

14
Sostenibilidad
72

15
Plantilla
86

APÉNDICES

Cálculo magnitudes EPRA **95**
Medidas alternativas del rendimiento **98**
Listado de activos **102**
Cuentas anuales consolidadas 2018

EN **2018** LA COMPAÑÍA **SE HA CENTRADO EN GENERAR RETORNO RECURRENTE A LOS ACCIONISTAS** Y MEJORAR EL VALOR DE SU CARTERA MEDIANTE LA ROTACIÓN DE ACTIVOS Y LA CONSOLIDACIÓN DE SU PRESENCIA EN PORTUGAL.

2018 ha sido clave para fortalecer el liderazgo de **MERLIN Properties** en el mercado inmobiliario de la Península Ibérica.

Un año aprovechando oportunidades para maximizar la eficiencia operativa y el retorno de los activos.

01

RESUMEN EJECUTIVO

DE UN VISTAZO

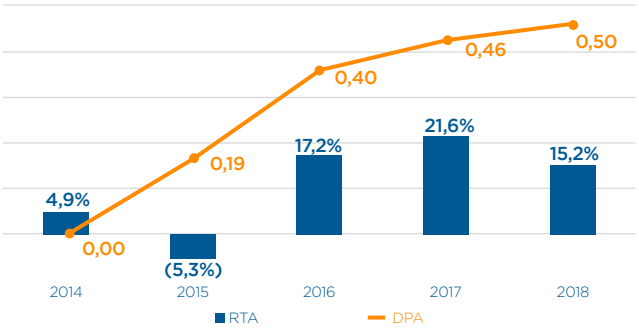
En 2018 MERLIN Properties logró **excelentes resultados en flujo de caja y revalorización de la cartera,** impulsando **el retorno a los accionistas por encima del 15%**

RETORNO TOTAL DEL ACCIONISTA (RTA)

En 2018 MERLIN ha alcanzado un RTA de doble dígito

€ 0,50 por acción (+9% vs 2017)
Dividendos del período

15,2%
Tasa de Retorno al Accionista

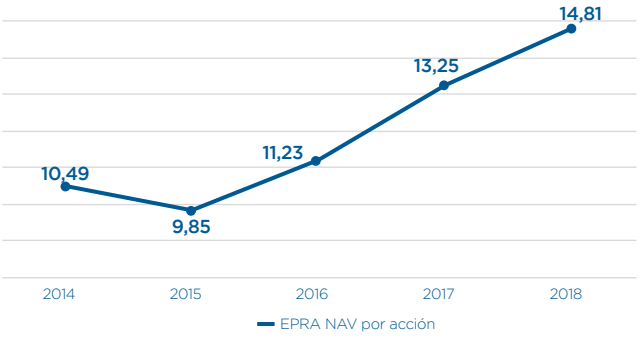


NAV POR ACCIÓN

Crecimiento fuerte en la revalorización de activos

€ 14,81 (+11,7% vs 2017)
Incremento del EPRA NAV por acción

6,1%
Crecimiento del GAV LfL

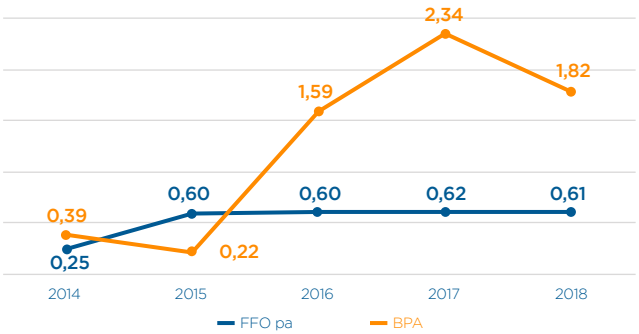


FFO POR ACCIÓN / AFFO POR ACCIÓN

Excelente año con fuerte generación de flujo de caja cumpliendo la indicación al mercado y superando el efecto de la cancelación del contrato de servicios con Testa Residencial

€ 0,61
FFO p.a.

€ 0,58
AFFO p.a.

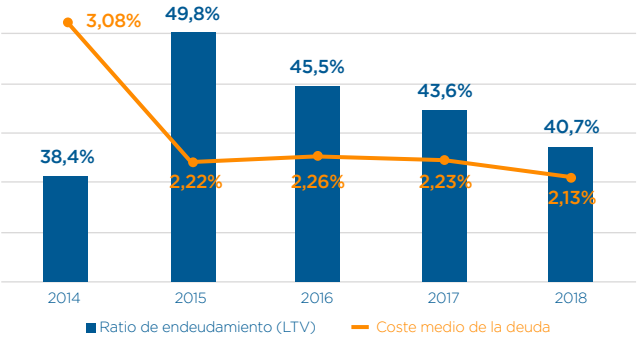


ENDEUDAMIENTO

La gestión proactiva del endeudamiento ha supuesto una reducción significativa en el apalancamiento y el coste de la deuda y una menor exposición a fluctuaciones de tipos de interés.

40,7%
Ratio de endeudamiento (LTV)

2,13%
Coste medio de la deuda



EVOLUCIÓN CONSOLIDADA

+6,5%
Rentas brutas vs 2017

+2,8%
EBITDA vs 2017

+11,7%
EPRA NAV vs 2017

- **Resultados excelentes en 2018,** con un LfL positivo y aumentos en el *release spread* y la ocupación en toda la cartera
- **El FFO** por acción **(€ 0,61)** y **AFFO** por acción **(€ 0,58) cumplen con la indicación dada al mercado para 2018**

(€ millones)	2018	2017	vs 2017
Ingresos totales	509,5	484,3	+5,2%
Rentas brutas	499,7	469,4	+6,5%
Rentas brutas después de incentivos	475,6	452,7	+5,1%
Rentas netas después de propex	433,5	415,2	+4,4%
Margen	91,1%	91,7%	
EBITDA[1]	403,7	392,6	+2,8%
Margen	*80,8%*	*83,6%*	
FFO[2]	286,9	289,2	(0,8%)
AFFO	270,5	270,9	(0,2%)
Resultado neto	854,9	1,100,4	(22,3%)
(€ por acción)	**2018**	**2017**	**vs 2017**
FFO	0,61	0,62	(0,8%)
AFFO	0,58	0,58	(0,2%)
EPS	1,82	2,34	(22,3%)
EPRA NAV	14,81	13,25	+11,7%

EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO

+3,1%
Rentas *like-for-like*[3] vs 2017

+6,5% Oficinas | **+3,5%** Centros Comerciales | **+9,2%** Logística
Release spread

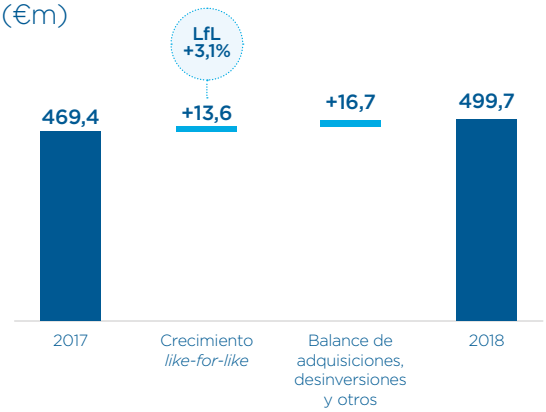
+80 bps
Ocupación vs 31/12/17 → **93,4%**

- **Oficinas:** 300.707 m² contratados. **LfL[3]** de **+1,2%** y ***release spread*** positivo de **+6,5%**
- **Centros comerciales:** 93.918 m² contratados. **LfL[3]** de **+4,1%** y ***release spread*** de **+3,5%**
- **Logística:** 402.196 m² contratados. **LfL[3]** de **+6,3%** y ***release spread*** positivo de **+9,2%**

	Contratados	Renta		Alquileres	Ocup. vs 31/12/18
	m²	€ m	Cambio LfL	*Release spread*	Pbs
Oficinas	300.707	224,4	+1,2%	+6,5%	+179
Centros comerciales	93.918	103,6	+4,1%	+3,5%	+164
High street retail	n.a.	106,7	+4,0%	n.m.	(22)
Logística	402.196	50,3	+6,3%	+9,2%	(27)
Otros	n.a.	14,8	+12,4%	n.m.	(267)[4]
Total	**796.821**	**499,7**	**+3,1%**		**+80**

Evolución de rentas brutas

(€m)

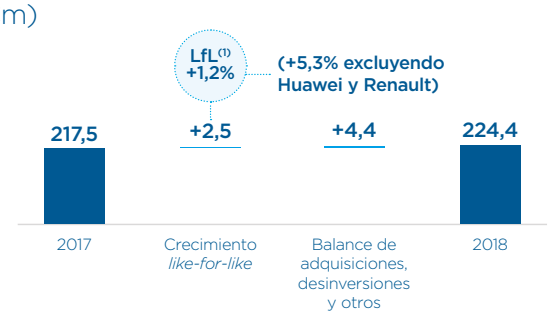


[1] Excluye partidas de gastos "no-overheads" (€ 5,0m). fee de Aedas (€ 22,2m), ganancia neta de Testa (€ 53,0m) y LTIP devengado (€ 43,4m)
[2] FFO equivale a EBITDA menos pagos de interés netos, menos minoritarios, menos impuesto de sociedades recurrente más porcentaje de ganancias por puesta en equivalencia
[3] Cartera en explotación de 2017 (€ 443,4m de rentas brutas) y de 2018 (€ 457,0m de rentas brutas)
[4] Disminución de la ocupación por la desinversión en Sant Boi de Llucanes

OFICINAS

Evolución de rentas brutas

(€m)



Desglose de rentas

	Rentas brutas 2018 (€ m)	Renta pasante (€/m²/mes)	PMA (años)
Madrid	173,0	17,0	2,8
Barcelona	34,2	14,5	3,7
Lisboa	14,3	19,4	3,5
Otros	2,9	10,8	7,3
Total	**224,4**	**16,5**	**3,1**

Alquileres

- **Aceleración del crecimiento de rentas en 2018** con subidas de renta en renovaciones *(release spread)* del + 6,5% de media (vs + 3,4% en 2017)
- **Los principales contratos firmados en el 4T son:**
  - Nuevo alquiler de 8.494 m² con Media Markt en Muntandas I, Barcelona
  - Nuevo alquiler (extensión) de 1.789 m² con American Express en Partenon 12-14, Madrid
  - Nuevo alquiler (extensión) de 1.188 m² con Técnicas Reunidas en Adequa 3, Madrid
  - Nuevo alquiler de 1.160 m² con Construcia en PE Vía Norte, Madrid
  - Nuevo alquiler de 5.934 m² con Capgemini in Diagonal 199, Barcelona
  - Nuevo alquiler de 1.800 m² con TBWA en Juan Esplandiu 11-13, Madrid

	Contratados m²	Salidas	Entradas	Renovaciones(2)	Neto	Release spread	# contratos
Madrid	191.085	(82.729)	95.652	95.433	12.923	+4,3%	135
Barcelona	79.298	(15.417)	42.264	37.033	26.487	+14,1%	54
Lisboa	30.324	(2.086)	3.908	26.416	1.822	+7,4%	24
Total	**300.707**	**(100.230)**	**141.824**	**158.883**	**41.592**	**+6,5%**	**213**

Ocupación

- **Excelente evolución a lo largo del año, acelerada en la segunda mitad,** incrementando la ocupación en 216 pbs comparado con el primer semestre de 2018 (+ 179 pbs vs 2017)
- **Crecimiento sólido en Madrid** (+86 pbs vs 2017) a pesar de la salida de Huawei
- **Excelente rendimiento en Barcelona (+519 pbs) y Lisboa (+483 pbs)**
- **Barcelona ha experimentado una intensa actividad comercializadora en el 4T18,** con contratos de arrendamiento firmados en Muntadas I y Muntadas II

Stock	1.272.032 m²
WIP	117.811 m²
Stock incl. WIP	1.389.843 m²

Tasa de ocupación(3)	31/12/18	31/12/17	Cambio pbs
Madrid	88,6%	87,8%	+86
Barcelona	94,2%	89,0%	+519
Lisboa	93,1%	88,2%	+483
Other	100,0%	100,0%	-
Total	**90,0%**	**88,2%**	**+179**

(1) Cartera de oficinas en explotación durante el período 2017 (€ 215,8m de rentas brutas) y en 2018 (€ 218,3m de rentas brutas)
(2) Excluyendo roll-overs contractuales que ascienden a 82.007 m²
(3) Política de MERLIN: Los activos bajo reforma integral son excluidos del stock hasta 12 meses después de la finalización de las obras. Los edificios excluidos este período son Torre Chamartín, Torre Glòries, Adequa (2 suelos para desarrollo y un pequeño edificio bajo reforma integral) y el recientemente adquirido Costa Brava 6-8

OFICINAS (CONT.)

INVERSIONES, REFORMAS Y DESARROLLOS

Inversiones

		SBA (m^2)	Rentas brutas	Yield sobre coste	Adquisición
	Torre Zen	10.207	€ 2,1m	6,4%	€ 33,2m
	Costa Brava 6-8	14.000	n.a	n.a	€ 28,0m

WIP

Los trabajos planeados para **2018 se han ejecutado según calendario y presupuesto. Se ha incrementado el alcance de los trabajos** en: (i) Torre Glòries ahora incluye amenities y espacios flexibles más el área del observatorio; (ii) Torre Chamartín ahora incluye un nuevo parking más las obras encaminadas a proporcionar acceso directo a la A-1

		SBA m^2	Alcance	Adquisición	Capex	% ejecución	Entrega
	Torre Glòries	37.614	Desarrollo	€ 142m	€ 27m	Fase I 100% Fase II 10% Observatorio	3T-18 2T-19 2T-20
	Torre Chamartín	18.295	Desarrollo	€ 31m	€ 38m	Fase I 100% Fase II 36%	2T-18 3T-19

Plan Landmark I (en curso)

		SBA m^2	Alcance	Presupuesto
	Monumental	22.387	Reforma integral (incluyendo CC)	€ 28,9m
	Castellana 85	15.254	Reforma integral	€ 25,2m
	Marqués de Pombal	12.460	Entrada + zonas comunes + terraza exterior	€ 1,6m
	Diagonal 605	14.795	Entrada de doble altura + zonas comunes + nueva zona retail	€ 8,6m

CENTROS COMERCIALES

Evolución de rentas brutas

(€m)

Desglose de rentas

	Rentas brutas 2018	Renta pasante (€/m²/mes)	PMA (años)
MERLIN	**103,6**	**20,7**	**2,5**

Afluencia y ventas de inquilinos

	2018 U12M	vs 2017
Ventas de inquilinos	€ 1.123m	+1,2%
Afluencia	108m	(1,2%)
OCR (tasa de esfuerzo)	12,8%	

Alquileres

- **El crecimiento de rentas continúa, con un *release spread* positivo de +3,5% en el año**
- **Los principales contratos firmados en el 4T son:**
  - Nuevo alquiler de 1.349 m² con Worten en Larios
  - Nuevo alquiler de 1.107 m² con MGI en Vilamarina
  - Nuevo alquiler de 825 m² con A Loja do Gato en Almada
  - Renovación de 2.740 m² con Casino Mallorca en Porto Pi

	Contratados	Salidas	Entradas	Renovaciones (2)	Neto	*Release spread*	# contratos
Total	**93.918**	**(24.387)**	**30.852**	**63.066**	**6.465**	**+3,5%**	**173**

Ocupación

- **Excelente crecimiento en ocupación** (+164 pbs), impulsado por el crecimiento LfL (+51 pbs) y la alta ocupación de Almada (+ 113 pbs). La desocupación voluntaria debido al Plan Flagship asciende a 3.616 m² de forma agregada
- Los **mejores comportamientos** durante 2018 se han producido en Larios y Vilamarina

Stock	501.537 m²
X-Madrid+Tres Aguas(3)	115.115 m²
Stock con X-Madrid+Tres Aguas	616.652 m²

Tasa de ocupación

	31/12/18	31/12/17	Cambio pbs
Total	**91,0%**	**89,4%**	**+164**

(1) Cartera de centros comerciales en explotación durante el período 2017 (€ 89,2m de rentas brutas) y durante el período 2018 (€ 92,9m de rentas brutas)
(2) Excluyendo 86.701 m² de roll-overs contractuales
(3) Tres Aguas 100% atribuible

CENTROS COMERCIALES (CONT.)

INVERSIONES, REFORMAS Y DESARROLLOS

Inversiones

	S.B.A. (m²)	Rentas brutas	Yield sobre coste	Adquisición
Almada	81.951	€ 24,0m	5,9%	€ 406,7m

WIP

	Alcance	Presupuesto	S.B.A. (m²)	Entrega	Pre-alquiler
X-Madrid	Reforma integral	€ 35,2m	47.424	3T-19	85%

Plan Flagship[1]

	Alcance	Presupuesto[2]	S.B.A. (m²)[1]	Entrega
Arturo Soria	Fachada, accesos, instalaciones, terrazas, plantas. Mayor alcance: parking	€ 5,4m	6.959	3T-19 Fase II
Larios	Reforma integral	€ 28,1m	45.076	2T-19
Tres Aguas	Zonas comunes, plaza exterior, zona de restaurantes	€ 20,2m	67.690	4T-19
El Saler	Mayor alcance: Reforma integral	€ 25,1m	47.013	2T-20
Porto Pi	Reforma integral	€ 21,1m	58.779	1T-21

[1] La SBA incluye el 100% del activo, a pesar de la participación de MERLIN en la comunidad de propietarios
[2] Participación de MERLIN a excepción de Tres Aguas (100%)

LOGÍSTICA

Evolución de rentas brutas

(€m)

Desglose de rentas

	Rentas brutas 2018	Renta pasante (€/m²/mes)	PMA (años)
Madrid	26,2	3,9	4,4
Barcelona	12,3	5,5	2,9
Otros	11,8	3,6	5,1
Total	**50,3**	**4,1**	**4,0**

Alquileres

- **Excelente evolución durante el año, alcanzando prácticamente plena ocupación, impulsando una fuerte tensión en precios**
- **Excelente *release spread* (+9,2%)** en todos los mercados, con el mejor comportamiento en Barcelona (+12,2%)
- **Los principales contratos firmados en el 4T son:**
  - Nuevo alquiler de 2,275 m² con Luis Simoes en PLZF, Barcelona
  - Nuevo alquiler de 14,911 m² con Reckitt Beckinser en PLZF, Barcelona
  - Nuevo alquiler de 4,520 m² con HVM en Sevilla-ZAL

	Contratados	Salidas	Entradas	Renovaciones(2)	Neto	*Release spread*	# Contratos
Madrid	229.135	(18.907)	113.258	115.877	94.351	+8,0%	13
Barcelona	85.784	(26.825)	27.338	58.446	513	+12,2%	10
Otros	87.277	(11.814)	27.885	59.392	16.071	+8,3%	12
Total	**402.196**	**(57.546)**	**168.481**	**233.714**	**110.936**	**+9,2%**	**35**

Ocupación

- **La cartera está ocupada prácticamente en su totalidad**

Stock	1.101.243 m²
WIP	493.210 m²
Stock incl. WIP	1.594.453 m²
ZAL Port	468.743 m²
ZAL Port WIP	250.632 m²
Stock gestionado	2.313.827 m²

	Tasa de ocupación		
	31/12/18	31/12/17	Cambio pbs
Madrid	97,4%	100,0%	(257)(3)
Barcelona	99,6%	99,4%	+22
Otros	99,1%	94,7%	+437
Total	**98,2%**	**98,5%**	**(27)**

(1) Cartera logística en explotación durante el período 2017 (€ 35,1m de rentas brutas) y durante el período 2018 (€ 37,3m de rentas brutas)
(2) Excluyendo 37.376 m² de *roll-overs* contractuales
(3) Principalmente debido a la insolvencia de un inquilino, Souto

LOGÍSTICA (CONT.)

INVERSIONES, REFORMAS Y DESARROLLOS

Adquisiciones

	SBA (m²)	Rentas brutas (anual)	Yield sobre coste	Inversión
Vitoria-Jundiz II + Guadalajara-Cabanillas II	41.850	€ 1,4m	6,9%	€ 20,9m

WIP

Guadalajara-Cabanillas III	21.544	€ 0,9m	7,4%	€ 11,8m
Toledo-Seseña	28.541	€ 1,2m	7,6%	€ 15,2m

WIP entregado en 2018

Madrid-Meco II	59.814	€ 2,6m	8,9%	€ 29,4m
Sevilla ZAL I	5.400	€ 0,2m	7,9%	€ 2,7m
Madrid-Getafe (Gavilanes)	39.415	€ 2,6m	8,1%	€ 32,6m
Madrid-San Fernando I	11.165	€ 0,7m	7,5%	€ 9,9m

Best II (desde 31/12/18)

	SBA (m²)	ERV (€m)	Inversión (€m)	ERV Yield sobre coste
Madrid-Pinto II B	29.473	1,2	13,7	8,5%
Madrid-San Fernando II	34.244	1,9	21,6	8,9%
Guadalajara-Azuqueca II	98.000	4,5	51,2	8,7%
Guadalajara-Azuqueca III	51.000	2,3	30,1	7,5%
Guadalajara-Cabanillas Park I F	19.750	0,8	10,7	7,6%
Guadalajara-Cabanillas Park II	210.678	8,5	112,4	7,5%
Guadalajara-Cabanillas III	21.544	0,9	11,8	7,4%
Toledo-Seseña	28.541	1,2	15,2	7,6%
Total	**493.210**	**21,1**	**266,6**	**7,9%**

BALANCE DE SITUACION

- La Compañía continua con su desapalancamiento habiendo alcanzado una **reducción** de 290 pbs en el período, finalizando 2018 con un **ratio de endeudamiento (LTV) del 40,7%**
- La Compañía ha gestionado su balance de forma activa resultando en **una mejora de todos los ratios financieros.**

	€ millones
GAV	12.041
Deuda financiera bruta	5.252
Caja[1]	(350)
Deuda financiera neta	4.902
NAV	6.956

Ratios	31/12/2018	31/12/2017
Ratio de endeudamiento (LTV)	40,7%	43,6%
Tipo interés medio	2,13%	2,23%
Vencimiento medio (años)	5,9	6,1
Deuda no hipotecaria sobre deuda total	81,3%	78,5%
Interés a tipo fijo	96,3%	98,6%
Posición de liquidez[2] (€m)	634	929

Rating corporativo		Perspectiva
S&P Global	BBB	Positiva
Moody's	Baa2	Estable

VALORACIÓN

- **€ 12.041m de GAV. Crecimiento del +6,1% LfL,** con una fuerte revalorización durante el período.
- Por categorías de activo, crecimiento **LfL del +6,7%** en **oficinas, +2,3%** en **centros comerciales, +5,7%** en **High Street retail** y **+12,4%** en **logística.**

	GAV (€m)	Crecimiento LfL	Rentabilidad bruta	Compresión de yield
Oficinas	5.513	+6,7%	4,1%	(5) pbs
Centros comerciales	2.265	+2,3%	5,2%	(8) pbs
Logística	830	+12,4%	6,2%	(50) pbs
High Street retail	2.220	+5,7%	4,3%	(9) pbs
WIP & suelo bajo desarrollo	589	n.a.	n.a.	
Otros	422	+3,4%	4,4%	(2) pbs
Participaciones minoritarias	201	+11,2%	n.a.	
Total	**12.041**	**+6,1%**	**4,6%**	**(9) pbs**

[1] Incluyendo caja, el cobro pendiente de Testa Residencial (€121,1m) y las acciones propias (€56,0m)
[2] Incluyendo caja disponible más el cobro pendiente de Testa Residencial, las acciones propias y las líneas de crédito no utilizadas (€284m)

INVERSIONES, DESINVERSIONES Y CAPEX

- **€ 569,5m de activos adquiridos y € 594,4m de activos desinvertidos** en el período, superando, por tanto, el objetivo del año
- Los 3 planes de la Compañía: Landmark I, Flagship y Best II **continúan progresando adecuadamente**

	Oficinas	Retail	Logística	€ millones
Adquisiciones[1]	Endesa leasings Torre Zen Costa Brava 6-8	Almada Porto Pi local	Vitoria-Jundiz II Guadalajara-Cabanillas II	569,5
Desarrollos y WIP	Torre Chamartin Torre Glòries	X-Madrid	Madrid-Getafe (Gavilanes) Madrid-San Fernando I Madrid-Meco II Guadalajara-Cabanillas III Toledo-Seseña Guadalajara-Cabanillas Park I F Sevilla Zal I	88,7
Reformas	Balmes Adequa 1 Juan Esplandiu Princesa 5 Eucalipto 33	Larios Arturo Soria Porto Pi		27,4
Cartera *like-for-like* (Capex de mantenimiento)[2]				19,5
Total				**705,2**

- **Éxito en las desinversiones del período:** €594,4m de ingresos por ventas, proporcionando una **prima del 3,1%**

Activo	Precio de venta (€m)	Último GAV (€m)	Prima
Testa Residencial	321,2	316,3	1,5%
Cartera de Tree	258,9	246,5	5,0%
Otros activos no estratégicos[3]	14,3	13,7	4,9%
Total	**594,4**	**576,5**	**3,1%**

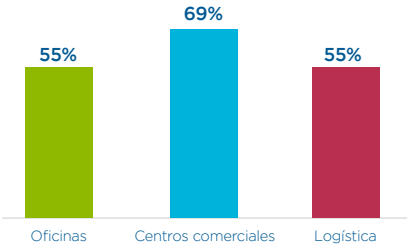
[1] Excluyendo la adquisición del 10% de acciones de PLZF (€ 10,9m) para obtener el control del 100% de la filial. Las adquisiciones de Madrid-Getafe (Gavilanes)y Madrid-San Fernando I se han reclasificado como Desarrollo y WIP
[2] € 16,4m capitalizados con el Balance de Situación y € 3,1 m recogidos en la Cuenta de Resultados
[3] Incluyendo Granada del Penedés (logístico) y Sant Boi de Llucanes (otros)

SOSTENIBILIDAD

- **Avance importante en el programa de certificación de la cartera,** habiendo obtenido **33** certificaciones **LEED/BREEAM** nuevas en el año 2018
- De las 22 certificaciones LEED, **2 son Platino y 18 Oro**

Torre Chamartín	Avenida de Europa	Madrid-Getafe (Gavilanes)	El Saler
Platino	Platino	Oro	Bueno

% GAV certificado

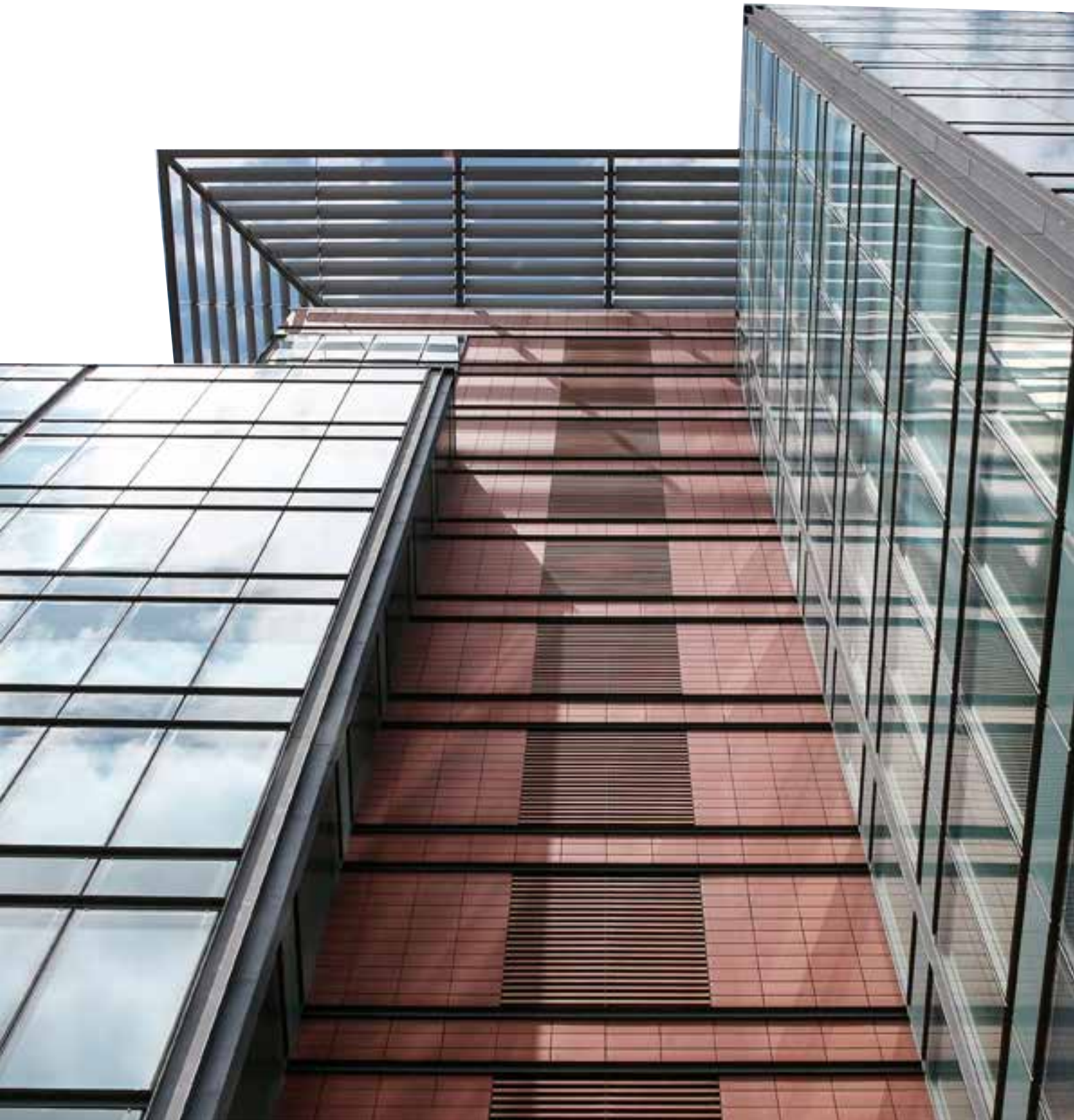


HECHOS POST-CIERRE

- El 17 de enero, MERLIN completó la **adquisición de los edificios Art y TFM en Lisboa.** Los activos, ubicados en Dom Joao II, la avenida principal de Parque de las Naciones, cuentan con 29.985 m^2 de superficie bruta alquilable, con especificaciones grado A y pisos de 3 metros de altura. El precio de adquisición asciende a €112,2 millones representando una rentabilidad bruta del 5,4% respecto a las rentas brutas pasantes de € 6,1m, con un gran potencial crecimiento, proporcionando una **yield sobre rentas de mercado del 6,2%.**
- En febrero, MERLIN ha firmado la **renovación de Técnicas Reunidas** en Adequa, para un total de **43.515 m².** El contrato se ha renovado hasta 2022, con la misma renta.

02

ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO



Estructura organizativa y funcionamiento

Estrategia

MERLIN Properties Socimi, S.A. (en adelante, "MERLIN" o "MERLIN Properties" o la "Sociedad") es una compañía cuyo principal objetivo es generar retorno sostenible al accionista a través de la adquisición, gestión enfocada y rotación selectiva de activos inmobiliarios patrimoniales en los segmentos de perfil de riesgo moderado ("Core" y "Core Plus").

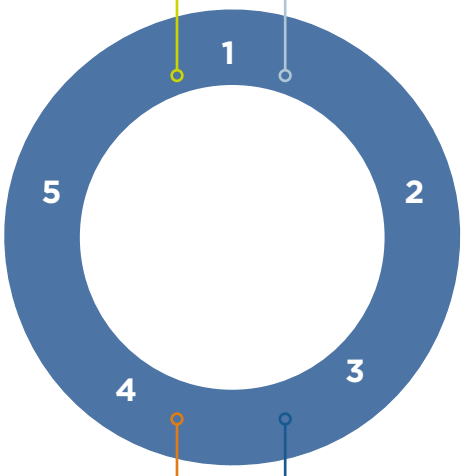
1. CORE & CORE PLUS ESPAÑA Y PORTUGAL

2. ESTRUCTURA DE CAPITAL "INVESTMENT GRADE"

3. POLÍTICA DE DIVIDENDOS: 80% DEL AFFO

4. UNO DE LOS REITS MÁS EFICIENTE EN COSTES DEL MUNDO

5. MEJORES PRÁCTICAS EN GOBIERNO CORPORATIVO



40%

Oficinas
Amplitud de espacios prime en Madrid, Barcelona y Lisboa

20%

Centros comerciales
Urbanos o dominantes
Escala nacional

20%

Logística
Huella por toda la Península
Solución "todo en uno" para los operadores

20%

Locales comerciales
Flujo de caja triple neto
Actualización con multiplicador de la inflación

Posicionamiento

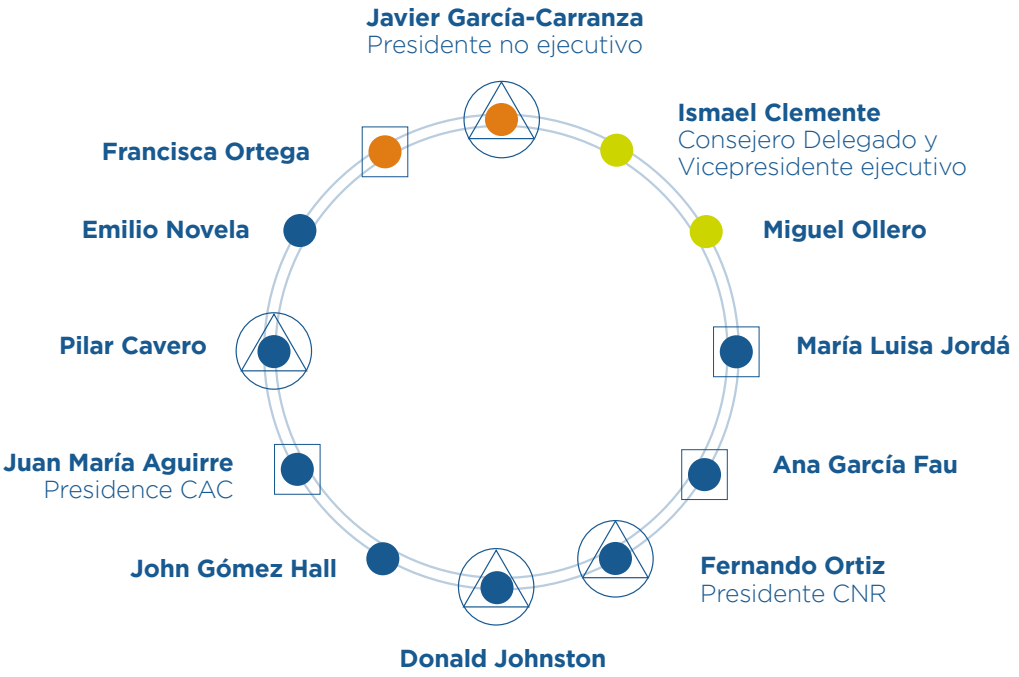
	#1 Oficinas	#1 Centros comerciales	#1 Logística	#1 Locales comerciales
	• Versatilidad de espacios: multi-inquilinos o sedes corporativas • Capacidad de adaptarse a las necesidades de los inquilinos	• Presencia mayoritariamente en regiones con alto PIB/ Capita • Masa crítica con las marcas retail	• Solución "todo en uno" para los operadores • Huella nacional para acompañar el rápido crecimiento del sector	• Excelentes términos del contrato de alquiler con BBVA: triple neto y actualización anual de renta a inflación x 1,5 • Optimización del espacio retail en los edificios de oficinas
Consolidación global[1]	En stock **140** ACTIVOS **1.272** MILES M² **€ 5.513M** GAV **€ 226M** RENTA BRUTA	**18** ACTIVOS **549** MILES M² **€ 2.265M** GAV **€ 116M** RENTA BRUTA	En stock **46** ACTIVOS **1.101** MILES M² **€ 830M** GAV **€ 51M** RENTA BRUTA PROYECTOS **8** ACTIVOS **493** MILES M² **€ 267M** GAV[3] **€ 21M** RENTA BRUTA[3]	**760** ACTIVOS **396** MILES M² **€ 2.220M** GAV **€ 95M** RENTA BRUTA
Participaciones minoritarias[2]		**Tres Aguas 50%** **1** ACTIVO **67** MILES M² **€ 9M** RENTA BRUTA	**Zal Port 48,5%** **50** ACTIVOS **469** MILES M² (+251 M² WIP) **€ 32M** RENTA BRUTA[4]	

[1] No incluye otros, suelo en desarrollo y suelo no estratégico
[2] Los datos de participaciones minoritarias se corresponden con el 100% de la participación
[3] Inversión total y renta buta prevista
[4] Renta bruta anualizada a 31/12/18 menos cánones

Composición

La descripción de la estructura organizativa interna se puede resumir en:

- Consejo de administración: formado por 12 consejeros, teniendo el asesoramiento de la Comisión de Auditoria y Control (CAC) y de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones (CNR).
- Dirección General: en dependencia directa del Consejo y a su vez miembro de éste.
- Comité de Inversiones: en dependencia del Director General y formado por el equipo directivo, con derecho de veto del Director de Inversiones.



- Consejeros independientes
- Consejero ejecutivo
- Consejero dominical

- Comisión de Auditoría y Control
- Comisión de Nombramientos
- Comisión de Remuneraciones

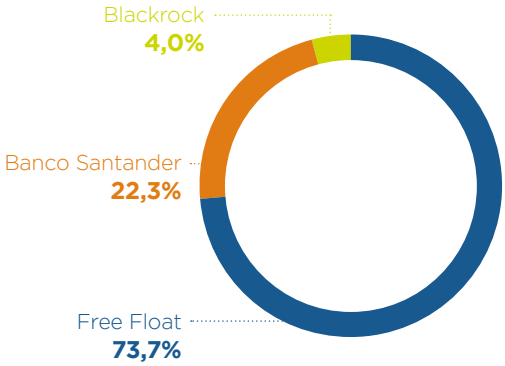
Mónica Martín de Vidales
Secretaria

Ildefonso Polo del Mármol
Vicesecretario

Datos clave estructura de capital

Nº Acciones ordinarias	469.770.750
Nº Acciones ponderadas	467.812.182
Total Fondos Propios	6.402
GAV (€m)	12.041
Deuda Neta	4.902
Deuda Neta / GAV	40,7%

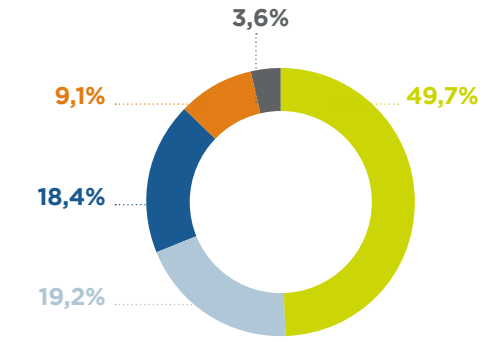
Datos a 26 de febrero de 2019, de acuerdo con las comunicaciones realizadas a la CNMV



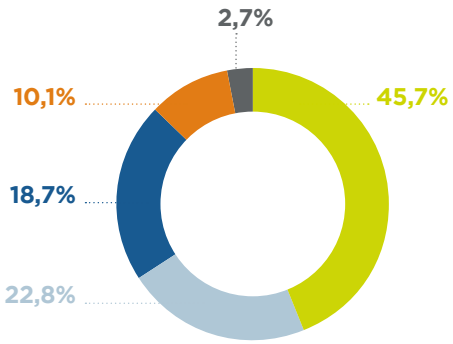
03

EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO

GAV POR TIPO DE ACTIVO[1]

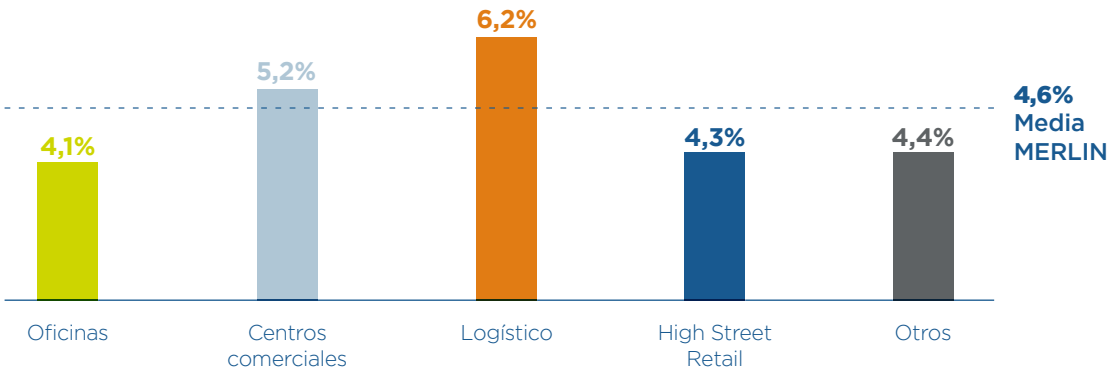


RENTAS BRUTAS ANUALIZADAS POR TIPO DE ACTIVO[2]

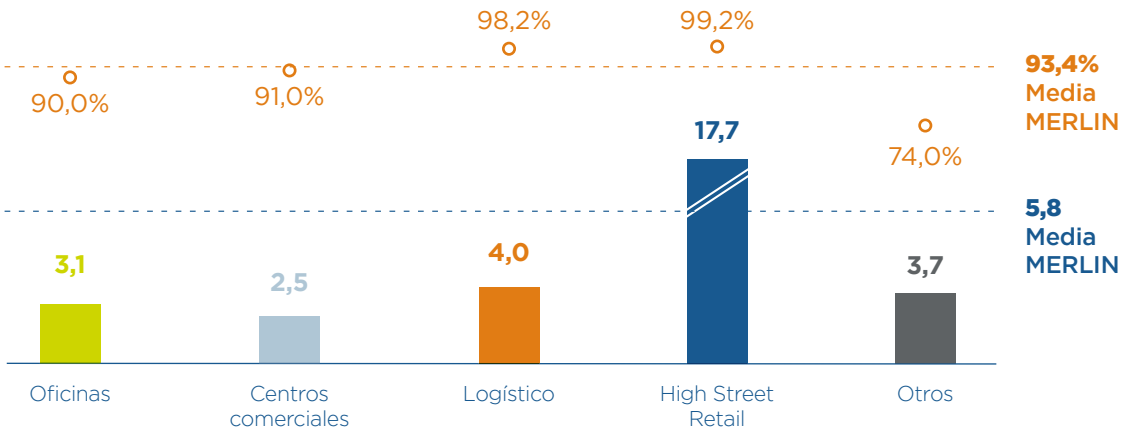


- Oficinas
- Centros comerciales
- Logístico
- High Street Retail
- Otros

YIELD BRUTO POR TIPO DE ACTIVO



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



[1] GAV del suelo en desarrollo y NAV por puesta en equivalencia incluidos en su categoría respectiva (oficinas, centros comerciales y logística)
[2] Rentas brutas anualizadas de activos totalmente consolidados

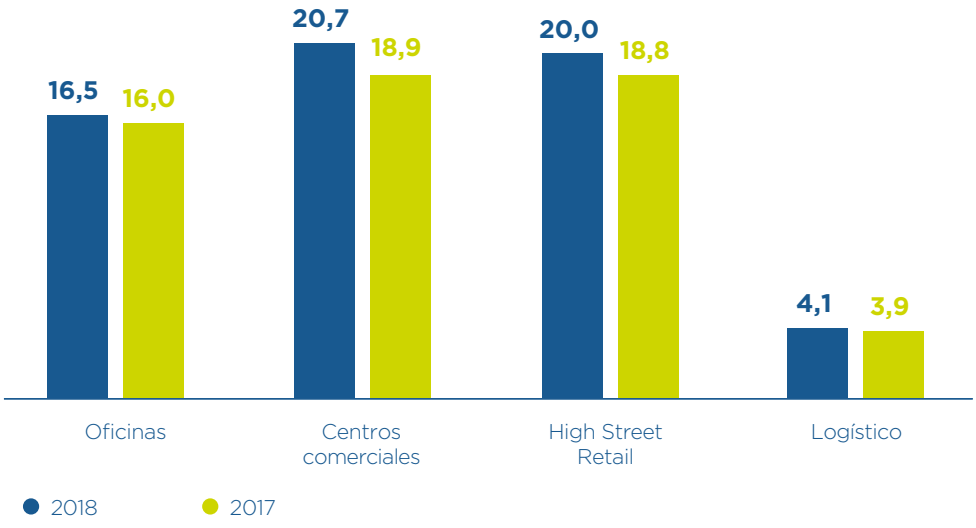
RENTAS

Las rentas brutas de 2018 ascienden a un importe de € 499.708 miles, frente a € 469.405 miles en 2017.

DESGLOSE DE RENTAS BRUTAS

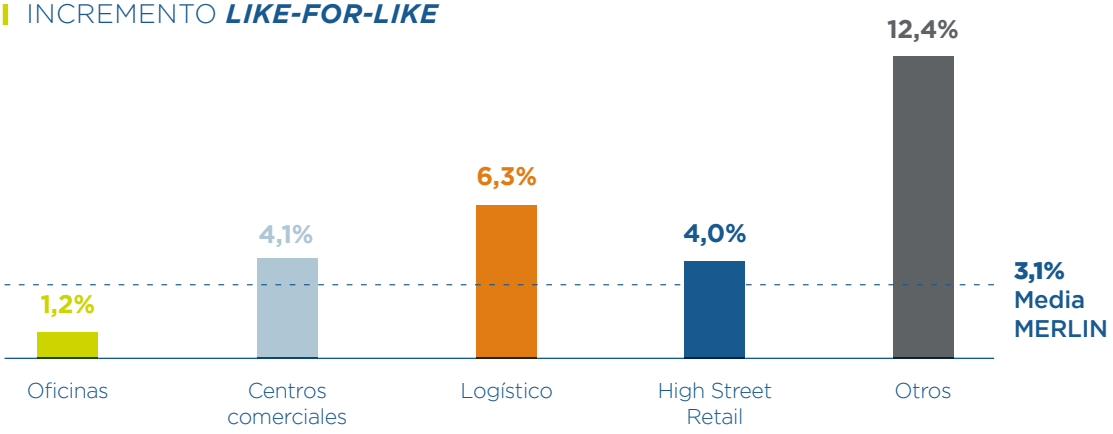
	2018	2017	Var (%)
Oficinas	224.395	217.473	3,2%
Centros comerciales	103.553	92.820	11,6%
Logístico	50.327	41.283	21,9%
High street retail	106.651	104.119	2,4%
Otros	14.781	13.709	7,8%
Total	**499.708**	**469.405**	**6,5%**

RENTA MEDIA PASANTE (€/M²/MES)



Las rentas brutas se han incrementado en un 3,1% en términos comparables. La evolución en términos comparables por categoría de activos es la siguiente:

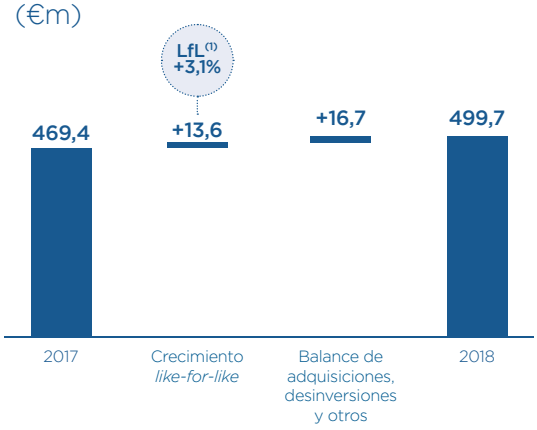
INCREMENTO ***LIKE-FOR-LIKE***



Evolución de las rentas brutas del año 2017 al 2018, para MERLIN y por categoría de activos:

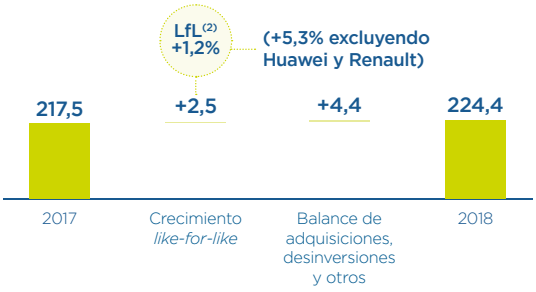
MERLIN

(€m)



Oficinas

(€m)

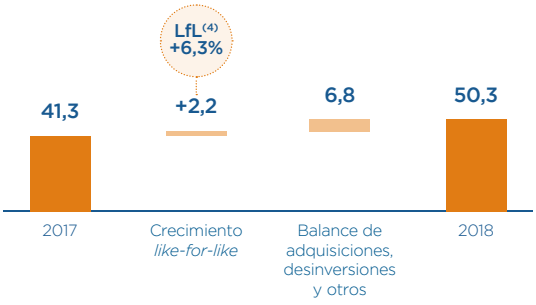


Centros comerciales

(€m)

Logística

(€m)



(1) Cartera de activos en explotación de 2017 (443,4m de renta bruta) y de 2018 (457,0m de renta bruta)
(2) Cartera de oficinas en explotación de 2017 (215,8m de renta bruta) y de 2018 (218,3m de renta bruta)
(3) Cartera de centros comerciales en explotación de 2017 (89,2m de renta bruta) y de 2018 (92,9m de renta bruta)
(4) Cartera logística en explotación de 2017 (35,1m de renta bruta) y de 2018 (37,3m de renta bruta)

OCUPACIÓN

El S.B.A. stock de MERLIN a 31 de diciembre de 2018, asciende a 3.379.177 m². El S.B.A. stock en explotación a 31 de diciembre de 2018 ascendía a 3.246.491 m², por lo que el incremento neto durante el ejercicio ha sido de 132.686 m². La ocupación a 31 de diciembre de 2018 es del 93,4%[1].

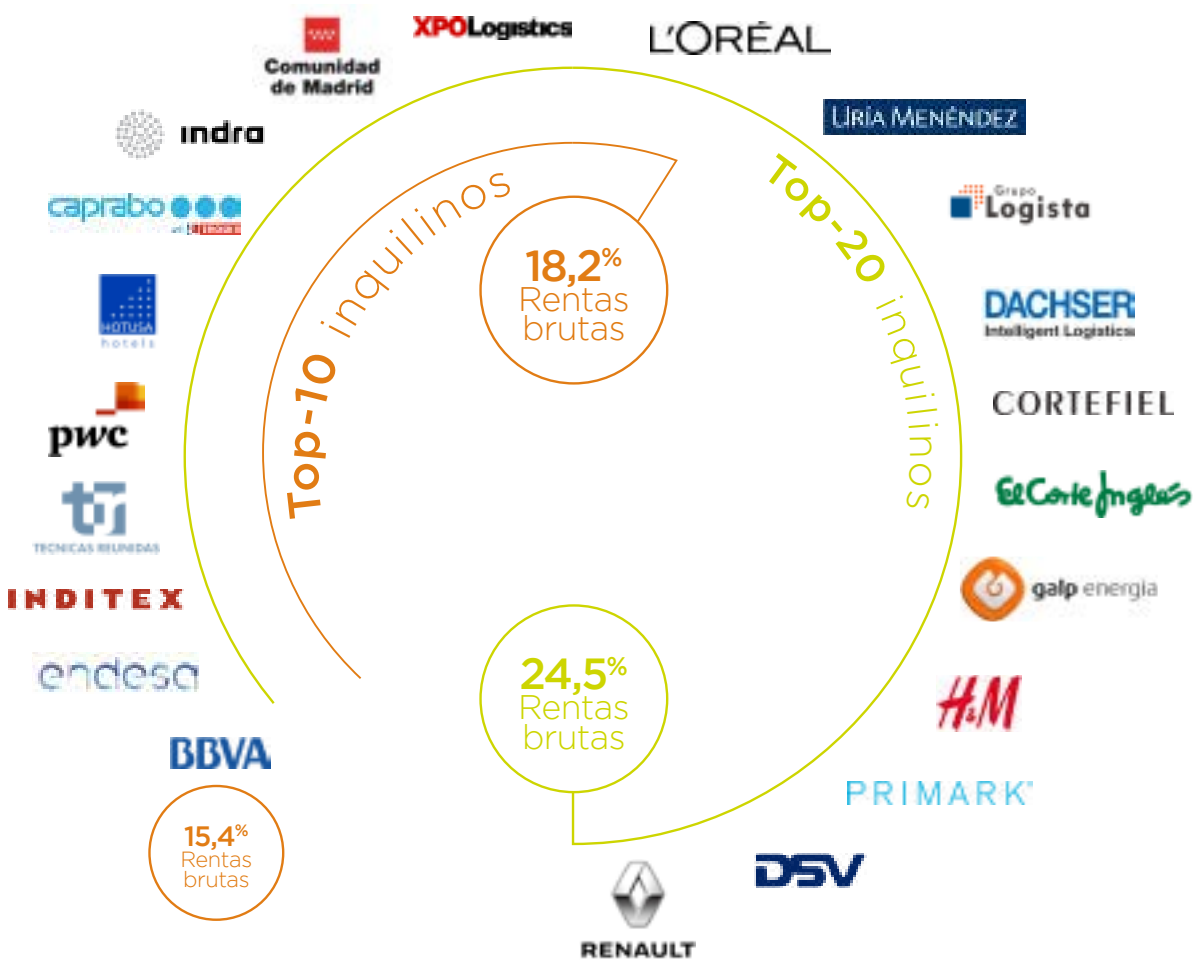
	31/12/2018	31/12/2017	Var pbs
Oficinas[1]			
S.B.A. Total (m²)	1.272.032	1.267.344	
S.B.A. ocupado (m²)	1.144.983	1.118.106	
Ocupación física (%)[1]	90,0%	88,2%	+179
Centros comerciales			
S.B.A. Total (m²)	501.537	440.880	
S.B.A. ocupado (m²)	444.620	379.398	
Ocupación física	91,0%	89,4%	+164
Logístico			
S.B.A. Total (m²)	1.101.243	960.825	
S.B.A. ocupado (m²)	1.081.808	946.448	
Ocupación física	98,2%	98,5%	(27)
High Street retail			
S.B.A. Total (m²)	395.791	459.981	
S.B.A. ocupado (m²)	392.578	457.264	
Ocupación física (%)	99,2%	99,4%	(22)
Otros[4]			
S.B.A. Total (m²)	108.574	117.462	
S.B.A. ocupado (m²)	80.378	90.099	
Ocupación física (%)	74,0%	76,7%	(267)
MERLIN			
S.B.A. Total (m²)	**3.379.177**	**3.246.491**	
S.B.A. ocupado (m²)	**3.144.368**	**2.991.316**	
Ocupación física (%)[1]	**93,4%**	**92,6%**	**+80**

[1] Excluyendo activos en curso o por desarrollar (Torre Chamartin, Torre Glòries, Adequa 2, 4, 7 y Costa Brava 6-8)
[2] Excluyendo X-Madrid, actualmente en desarrollo
[3] Excluyendo unidades vacías adquiridas (13,026 m²), actualmente bajo reforma
[4] Incluyendo un activo de inmovilizado material

ARRENDATARIOS

MERLIN cuenta con una base de clientes de alta calidad, amplia y bien diversificada. Los 10 principales inquilinos, representan el 18,2% de la renta bruta anualizada (más un 15,4% adicional de BBVA) mientras que los 20 principales inquilinos representan un 24,5% de la renta bruta anualizada (excluyendo a BBVA).

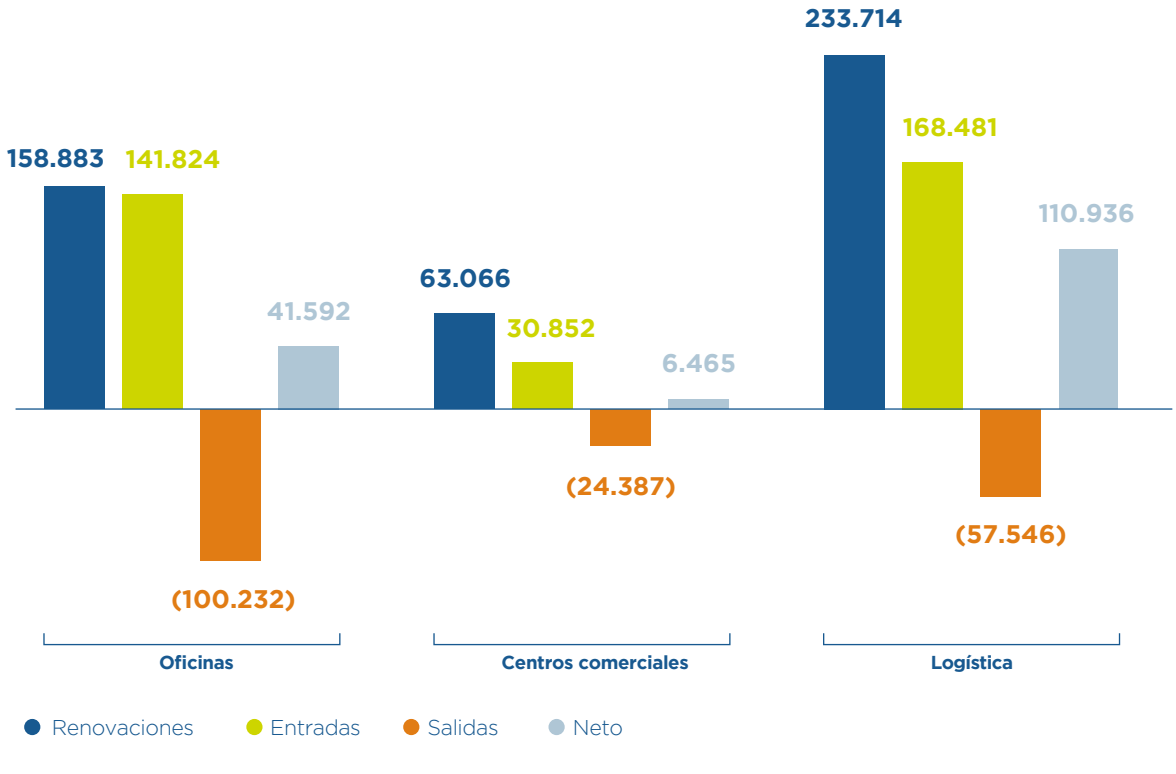
Arrendatarios	Años como arrendatario
BBVA	10
Endesa	16
Inditex	28
Técnicas Reunidas	13
PWC	9
Hotusa	18
Caprabo	27
Indra	17
Comunidad de Madrid	17
XPO Logistics	9



ALQUILERES

Desde el inicio del 2018, o desde la fecha de adquisición de los activos comprados con posterioridad, hasta el 31 de diciembre de 2018, MERLIN ha formalizado contratos de alquiler por 796.821 m², de los cuales 341.157 m² corresponden a nuevos contratos y 455,664 m² a renovaciones.

El total de contratos con opción de salida durante el período asciende a 843.912 m², de los cuales 661.748 se han renovado o realquilado (incluyendo 206.085 m² de *roll-overs*), con un ratio de retención en el período, por tanto, del 78,4%. El desglose por categoría de activos es el siguiente



OFICINAS

El volumen total contratado es de 300.707 m² de los cuales 141.824 m² se corresponden con nuevos contratos (incluyendo contratos firmados en Torre Glories y Torre Chamartin, todavía fuera del inventario) y 158.883 m² con renovaciones. Las salidas ascienden a 100,232 m², por lo que la contratación neta es positiva en 41.593 m². Los principales contratos firmados en 2018 son los siguientes:

Activo	Inquilino	Superficie (m²)
Trianon	Intecsa	14.249
PE Poble Nou 22@	Schneider	11.007
Alcalá 40	Government of Spain	9.315
Torre Glòries	Facebook (CCC)	9.135
Torre Glòries	Oracle	3.385
PE San Chinarro	Técnicas Reunidas	8.595
Torre Chamartin	Deloitte	6.046
Avda Burgos 210	Allfunds Bank	6.176
Partenon 12-14	Publicis	5.356
Atica	Phone House	5.243
Muntadas I	Madia Markt	8.494
Central Office	Sitel	3.456

El *release spread* alcanzado en los contratos renovados o realquilados en el período asciende a un 6,5%, impulsado principalmente por la excelente evolución de nuestros mercados estratégicos, Madrid, Barcelona y Lisboa.

	Release spread	# contratos
Madrid	4,3%	135
Barcelona	14,1%	54
Lisboa	7,4%	24
Total	**6,5%**	**213**

CENTROS COMERCIALES

El volumen total contratado ha sido de 93.918 m², de los cuales 30.852 m² se corresponden con nuevos contratos y 63.067 m² con renovaciones. Las salidas han supuesto 24.387 m², por lo que la contratación neta es positiva en 6.465 m². Los principales contratos firmados en 2018 han sido los siguientes:

Activo	Inquilino	Superficie (m²)
Larios	Zara	4.425
Porto Pi	Zara	3.761
Artea	Yelmo	3.693
La Fira	H&M	3.110
Thader	Ozone	2.420
Vilamarina	Mercadona	2.597
Arenas	FNAC	2.051
Larios	Worten	1.349
Marineda	Lefties	1.264
Arenas	Musealia	1.533

El *release spread* alcanzado en los contratos renovados o realquilados en el período asciende a un 3,5%. Los mejores resultados en el período se han producido en Larios y Vilamarina.

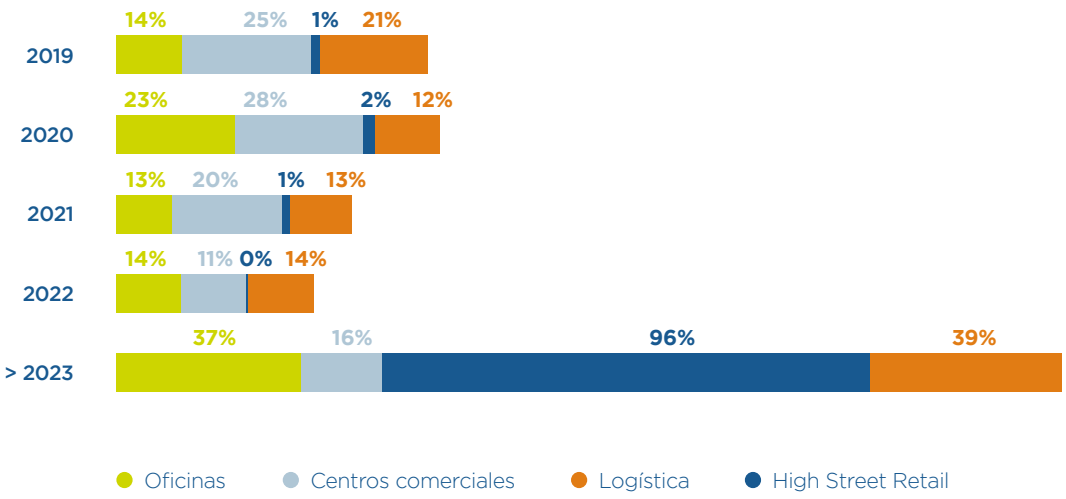
LOGÍSTICA

El volumen total contratado ha sido de 402.196 m², de los cuales 168.481 m² se corresponden con nuevos contratos y 233.714 m² con renovaciones. Las salidas han supuesto 57.546 m², por lo que la contratación neta es positiva en 110.936 m². Los principales contratos firmados en 2018 han sido los siguientes:

Activo	Inquilino	Superficie (m²)
Madrid-Meco II	Leroy Merlin	59.814
Barcelona-Lliça del Vall	Reckitt Benckiser	14.911
Madrid-San Fernando I	GLS	11.179
Madrid-Coslada Complex	UPS	7.171
Barcelona-PLZF	Molenbergnatie	6.859
Sevilla-ZAL	Rhenus Logística	4.320
Madrid-Coslada complex	Pikolin	2.850

El *release spread* alcanzado en los contratos renovados o realquilados en el período asciende a un 9,2%, impulsado principalmente por la excelente evolución de todos los mercados.

	Release spread	# contratos
Madrid	8,0%	13
Barcelona	12,2%	10
Otros	8,3%	12
Total	**9,2%**	**35**



04

ADQUISICIONES, REFORMAS Y DESARROLLOS

Adquisiciones, reformas y **desarrollos**

El año 2018 ha sido un año intenso respecto a la extracción de valor de la cartera de activos. La actividad se ha centrado en incrementar la exposición a Portugal, en el crecimiento logístico impulsado por el programa de WIP en curso (Best II) y la implementación de los programas de reformas Landmark y Flagship.

	Oficinas	Retail	Logística	€ millones
Adquisiciones[1]	Endesa leasings Torre Zen Costa Brava 6-8	Almada Porto Pi local	Vitoria-Jundiz II Guadalajara-Cabanillas II	**569,5**
Desarrollos & WIP	Torre Chamartin Torre Glòries	X-Madrid	Madrid-Getafe (Gavilanes) Madrid-San Fernando I Madrid-Meco II Guadalajara-Cabanillas III Toledo-Seseña Guadalajara-Cabanillas Park I F Sevilla Zal I	**88,7**
Reformas	Balmes Adequa 1 Juan Esplandiu Princesa 5 Eucalipto 33	Larios Arturo Soria Porto Pi		**27,4**
Cartera *Like-for-like* (Capex de mantenimiento)[2]				**19,5**
TOTAL				**705,2**

[1] Excluyendo la adquisición del 10% de las acciones de PLZF (€ 10,9m) para obtener el control del 100% de la filial. Las adquisiciones de Madrid-Getafe (Gavilanes) y Madrid-San Fernando I han sido reclasificadas como Desarrollos & WIP
[2] € 16,4m capitalizados en balance y € 3,1m en cuenta de resultados

ADQUISICIONES

OFICINAS

Adquisición de Torre Zen

Con fecha 17 de abril, MERLIN Properties completó la adquisición de Torre Zen en Lisboa. El activo se encuentra en Parque das Nações y cuenta con una S.B.A. de 10.207 m^2 distribuidos en 13 plantas más 5 adicionales de parking (311 plazas). Con un diseño único de muro cortina, la propiedad cuenta con plantas de gran altura, dos terrazas y excelentes vistas sobre el río Tajo. El activo está alquilado al 100% a empresas de primer nivel, como Danone, Avigilon (Motorola Solutions) y la empresa multinacional de ingeniería Subsea7.

El precio de adquisición asciende a € 33,2 millones de euros representando una rentabilidad bruta del 6,4 % sobre unas rentas brutas de € 2,1 millones de euros.

	TORRE ZEN
Precio de adquisición del activo (€ miles)	33.206
Deuda del activo pendiente a fecha de adquisición (€ miles)	-
Desembolso de fondos propios (€ miles)	33.206
% Deuda respecto a precio de adquisición del activo	0%
Renta bruta anualizada 2018 (€ miles)	2.119
Rentabilidad bruta[(1)]	6,4%
Total S.B.A. (m^2)	**10.207**

(1) Calculado como renta bruta anualizada dividida por el precio de adquisición

CENTROS COMERCIALES

Adquisición de Almada

Con fecha 20 de julio, MERLIN Properties completó la adquisición del centro comercial Almada en Lisboa. Almada es indiscutiblemente el destino comercial y de ocio dominante en la ribera sur del río Tajo, recibiendo más de 14,4 millones de visitantes al año. La popularidad del centro en cuanto a visitantes va de la mano de su éxito comercial, acercándose actualmente a la plena ocupación (98% del S.B.A.). Debido a las excelentes conexiones con el centro de Lisboa, a la autopista A-2 que conecta Lisboa con las regiones meridionales de Portugal y a la IC20 que comunica Lisboa con las playas más populares de la Costa de Caparica, el perímetro de captación cubre una población de casi 2,8 millones de personas.

Este centro comercial presenta un atractivo y equilibrado mix comercial, que incluye prestigiosas operadoras y marcas como Grupo Inditex, Primark, H&M, C&A, SportZone, FNAC y NOS Cinemas.

Con unas rentas brutas anuales de € 24 millones, el activo ofrece potencial de crecimiento futuro en rentas a través de mejoras en la gestión, de las rentas variables y del capex destinado a la mejora de determinadas áreas del activo.

El precio de adquisición asciende a € 406,7 millones de euros representando una rentabilidad bruta del 5,9% sobre unas rentas brutas de € 24,0 millones de euros.

	ALMADA
Precio de adquisición del activo (€ miles)	406.651
Deuda del activo pendiente a fecha de adquisición (€ miles)	-
Desembolso de fondos propios (€ miles)	406.651
% Deuda respecto a precio de adquisición del activo	0%
Renta bruta anualizada 2018 (€ miles)	24.000
Rentabilidad bruta	5,9%
Total S.B.A. (m^2)	**60.049**

LOGÍSTICA

Adquisición de Vitoria-Jundiz II y Guadalajara-Cabanillas II

Cartera de 3 activos que ascienden a 41.852 m² de S.B.A. distribuidos de la siguiente manera:

- 2 naves con una superficie total de 26.774 m² ubicados en Júndiz (Vitoria), el principal centro logístico de la región. Las naves están totalmente alquiladas a DHL, en virtud de un contrato de suministro con Mercedes-Benz.
- 1 almacén de 15.078 m² ubicado en Cabanillas (Guadalajara), una de las zonas de mayor crecimiento dentro del eje logístico del Corredor de Henares. El activo está totalmente alquilado a Jaguar Land Rover.

	VITORIA-JUNDIZ II GUADALAJARA-CABANILLAS II
Precio de adquisición del activo[1] (€ miles)	20.900
Deuda del activo pendiente a fecha de adquisición (€ miles)	-
Desembolso de fondos propios (€ miles)	20.900
Capex estimado (€ miles)	0%
Renta bruta anualizada 2018 (€ miles)	1.400
Rentabilidad bruta	6,9%
Total S.B.A. (m²)	**41.852**

[1] Excluyendo los costes de la transacción

Adquisición de Guadalajara-Cabanillas III

Suelo finalista ubicado en Guadalajara-Cabanillas para la construcción de una plataforma logística de 21.544 m². La nave contará con 2 módulos y estará preparada para operadores 3PL, incluyendo 23 muelles de carga y 10 metros de altura libre. Cabanillas está situado en el tercer anillo logístico de Madrid (a 50 kms. del centro de la ciudad), que cubre la actividad internacional. El suelo está cerca del activo MERLIN Cabanillas I (arrendado a Logista) y tiene un excelente acceso a la carretera N-320 que une la A-2 con la R-2.

	CABANILLAS III
S.B.A. (m²)	21.544
Precio de adquisición del activo[1] (€ miles)	4.240
Capex estimado (€ miles)	7.524
Coste total (€ miles)	**11.764**
ERV (€ miles)	869
ERV Yield[2]	7,4%
Fecha de entrega	**4T 2019**

[1] Excluyendo los costes de la transacción
[2] Calculado como renta bruta anualizada estimada a plena ocupación dividido por precio de adquisición del activo más el capex estimado

Adquisición de Toledo-Seseña

Suelo para la construcción de una nave de 28.541 m^2 en el corredor de la A-4, en una zona con un déficit de espacio logístico moderno apto para operadores 3PL.

El suelo está situado a 36 kms del centro de Madrid, en Toledo-Seseña, una ubicación muy conveniente para la distribución de mercancías desde Madrid hacia el sur de España.

	TOLEDO-SESEÑA
S.B.A. (m^2)	28.541
Precio de adquisición del activo[1] (€ miles)	3.979
Capex estimado (€ miles)	11.251
Coste total (€ miles)	**15.230**
ERV	1.159
ERV Yield[2]	7,6%
Fecha de entrega	**3T 2019**

[1] Excluyendo los costes de la transacción
[2] Calculado como renta bruta anualizada estimada a plena ocupación dividido por precio de adquisición del activo más el capex estimado

REFORMAS Y DESARROLLOS

PLAN LANDMARK I (OFICINAS)

DESARROLLOS

Las obras planificadas en 2018 han sido ejecutadas a tiempo y dentro del presupuesto. Ha habido una ampliación del alcance de las obras en (i) Glòries, que ahora incluye zonas de amenities y espacios de trabajo flexibles, además del observatorio; y en (ii) Torre Chamartín, que actualmente incluye un nuevo aparcamiento más las obras para obtener acceso directo a la A-1.

		S.B.A. (m^2)	Alcance	Inversión	Capex	% ejecución	Entrega
	Torre Glòries	37.614	Desarrollo	€ 142m	€ 27m	Fase I 100% Fase II 10% Observatorio	3T-18 2T-19 2T-20
	Torre Chamartín	18.295	Desarrollo	€ 31m	€ 38m	Fase I 100% Fase II 36%	2T-18 3T-19

PLAN LANDMARK I (EN CURSO)

		S.B.A. (m^2)	Alcance	Presupuesto
	Monumental	22.387	Reforma integral (inc. CC)	€ 28,9m
	Castellana 85	15.254	Reforma integral	€ 25,2m
	Marqués de Pombal	12.460	Lobby + zonas comunes + terraza exterior	€ 1,6m
	Diagonal 605	14.795	Lobby de dos alturas + zonas comunes + nuevo espacio comercial	€ 8,6m

PLAN FLAGSHIP (CENTROS COMERCIALES)

DESARROLLOS

		Alcance	Presupuesto	% ejecución	S.B.A. (m²)	Entrega
	X-Madrid	Reforma integral	€ 35,2m	28%	47.424	3T-19

PLAN FLAGSHIP[1]

		Alcance	Presupuesto	S.B.A. (m²)	Entrega
	Arturo Soria	Fachada, accesos, instalaciones, terrazas, plantas. Mayor alcance: parking	€ 5,4m	6.959	3T-19 Fase II
	Larios	Reforma integral	€ 28,1m	45.076	2T-19
	Tres Aguas	Zonas comunes, plaza exterior, zona de restauración	€ 20,2m	67.690	4T-19
	El Saler	Mayor alcance: Reforma integral	€ 25,1m	47.013	2T-20
	Porto Pi	Reforma integral	€ 21,1m	58.779	1T-21

PLAN BEST II (LOGÍSTICA)

MERLIN continúa expandiendo su presencia logística mediante el programa de desarrollos / WIP en logística. A 31 de diciembre de 2018, los principales activos en desarrollo / WIP son los siguientes:

	S.B.A. (m²)	ERV (€m)	Inversión (€m)	ERV Yield sobre coste
Madrid-Pinto II B	29.473	1,2	13,7	8,5%
Madrid-San Fernando II	34.244	1,9	21,6	8,9%
Guadalajara-Azuqueca II	98.000	4,5	51,2	8,7%
Guadalajara-Azuqueca III	51.000	2,3	30,1	7,5%
Guadalajara-Cabanillas Park I F	19.750	0,8	10,7	7,6%
Guadalajara-Cabanillas Park II	210.678	8,5	112,4	7,5%
Guadalajara-Cabanillas III	21.544	0,9	11,8	7,4%
Toledo-Seseña	28.541	1,2	15,2	7,6%
Total	**493.210**	**21,1**	**266,6**	**7,9%**

[1] En las reformas de los centros comerciales tanto la S.B.A. como el presupuesto del capex abarcan el 100% del activo con independencia de la participación que posee Merlin en la comunidad de propietarios

05

VALORACIÓN DE LA CARTERA

Valoración
de la cartera

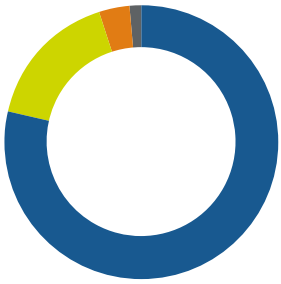
La cartera de MERLIN ha sido valorada por CBRE y Savills ascendiendo a un valor bruto de activos ("GAV") total de € 12.041m. El desglose del GAV es el siguiente:

	GAV	Crecimiento LfI	Yield bruta	Compresión Yield
Oficinas	5.513	+6,7%	4,1%	(5) pbs
Centros comerciales	2.265	+2,3%	5,2%	(8) pbs
Logística	830	+12,4%	6,2%	(50) pbs
High street retail	2.220	+5,7%	4,3%	(9) pbs
WIP & Suelo	589	n.a.	n.a.	
Otros	422	+3,4%	4,4%	(2) pbs
Participaciones minoritarias	201	+11,2%	n.a.	
Total	**12.041**	**+6,1%**	**4,6%**	**(9) pbs**

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

OFICINAS (POR GAV)

Por localización



- Madrid **77%**
- Barcelona **16%**
- Lisboa **6%**
- Otros España **1%**

Por ubicación

- Prime + CBD **39%**
- NBA **49%**
- Periferia **12%**

Por tipo de producto

- Multi-inquilino **66%**
- Mono-inquilino **34%**

CENTROS COMERCIALES (POR GAV)

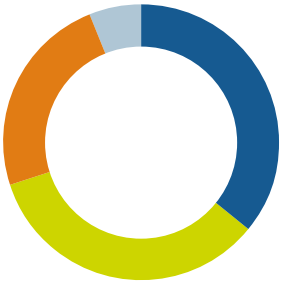
Por localización

- Lisboa **21%**
- Madrid **15%**
- Cataluña **14%**
- Galicia **14%**
- Valencia **11%**
- Andalucía **7%**
- Otros **18%**

Por tipología

- Urbano **51%**
- Dominante **34%**
- Secundario **15%**

Por tamaño



- Grande **36%**
- Muy grande **34%**
- Mediano **24%**
- Pequeño **6%**

LOGÍSTICA (POR GAV)

Por localización

- Madrid **56%**
- Cataluña **29%**
- Sevilla **6%**
- País Vasco **5%**
- Otros **4%**

Por alcance

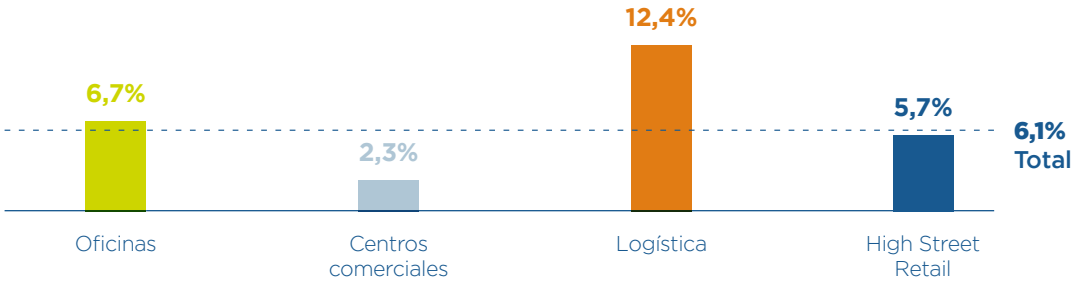
- Nacional **39%**
- Puertos **31%**
- Regional **25%**
- Fabricación **5%**

Por tipo de inquilino

- 3PL multi-inquilino **48%**
- 3PL mono-inquilino **32%**
- Usuario final **20%**

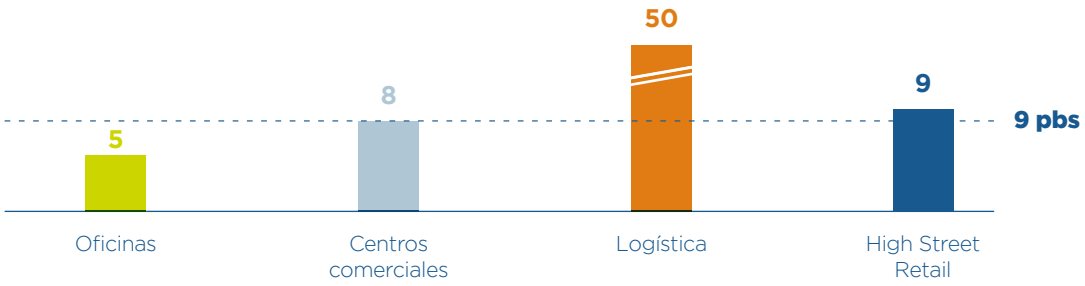
EVOLUCIÓN DEL GAV

El GAV se ha incrementado en € 787m, desde un GAV de €11.254m a 31 de diciembre de 2017 a €12.041m. El incremento *like-for-like* del GAV desde el 31 de diciembre de 2017 es del 6,1%.



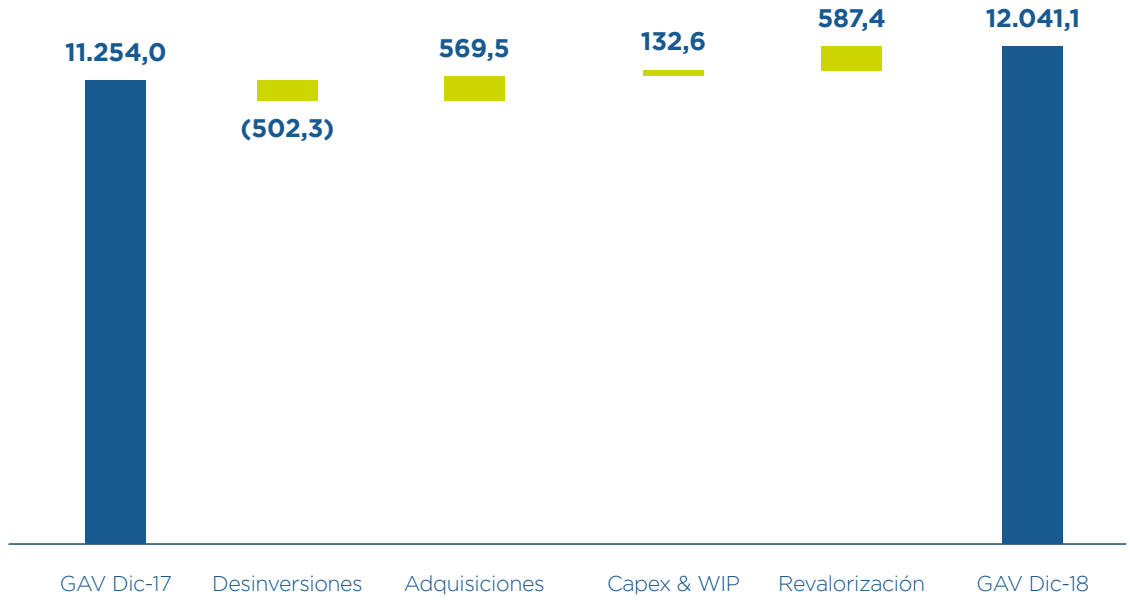
COMPRESIÓN DEL YIELD

Se ha producido una compresión de yields de 9 pbs desde diciembre de 2017.



DESGLOSE DEL GAV

(€ millones)



06

ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA DE RESULTADOS

(€ miles)	31/12/18	31/12/17
Rentas brutas	**499.708**	**469.405**
Oficinas	224.395	217.473
Centros comerciales	103.553	92.820
Logística	50.327	41.283
High street retail	106.651	104.119
Otros	14.781	13.709
Otros ingresos de explotación	**9.800**	**14.932**
Total ingresos de explotación	**509.508**	**484.337**
Incentivos	(24.062)	(16.754)
Impagados	(424)	(1.851)
Total gastos de explotación	**(129.790)**	**(121.901)**
Gastos de explotación de activos no repercutibles a arrendatarios	(41.748)	(35.564)
Gastos de personal	(30.408)	(27.780)
Gastos generales	(9.181)	(9.767)
Gastos generales “no-overheads”	(5.018)	(4.951)
Provisión Plan Remuneración LP	(43.435)	(43.839)
EBITDA	**355.232**	**343.831**
Amortizaciones	(1.572)	(10.379)
Resultado enajenación inmovilizado	6.815	236
Exceso de provisiones	13.554	(3.791)
Absorción de la revalorización en inversiones inmobiliarias	-	(9.839)
Revalorización neta de inversiones inmobiliarias	629.184	897.401
Diferencia negativa en combinación de negocio	(20.523)	(1.775)
EBIT	**982.690**	**1.215.684**
Gasto financiero neto	(119.298)	(108.374)
Costes amortización deuda	4.306	(13.700)
Resultado en la enajenación de instrumentos financieros	4.198	1.050
Variación en el valor razonable de instrumentos financieros	(80.750)	2.576
Participación en resultado de sociedades por puesta en equivalencia	46.610	16.233
Cancelación Testa Residencial	53.027	
Fee Aedas	22.242	
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**913.024**	**1.113.469**
Impuestos sobre beneficios	(58.146)	(12.941)
RESULTADO DEL PERIODO	**854.878**	**1.100.528**
Minoritarios	-	110
RESULTADO DEL PERIODO SOCIEDAD DOMINANTE	**854.878**	**1.100.418**

NOTAS A LA CUENTA DE RESULTADOS

El importe de rentas brutas (€ 499.708 miles) menos incentivos e impagados (€ 24.486 miles) equivale a unas rentas netas antes de bonificaciones e incobrables de € 475.222 miles. Restando el importe de los gastos de explotación de activos no repercutibles a arrendatarios (€ 41.748 miles) se obtienen unas rentas netas de 433.474 miles.

El importe total de costes operativos de la Sociedad es de € 88.042 miles, con el siguiente desglose:

i. € 30.408 miles se corresponden con costes de personal.

ii. € 9.181 miles de gastos generales de la Sociedad.

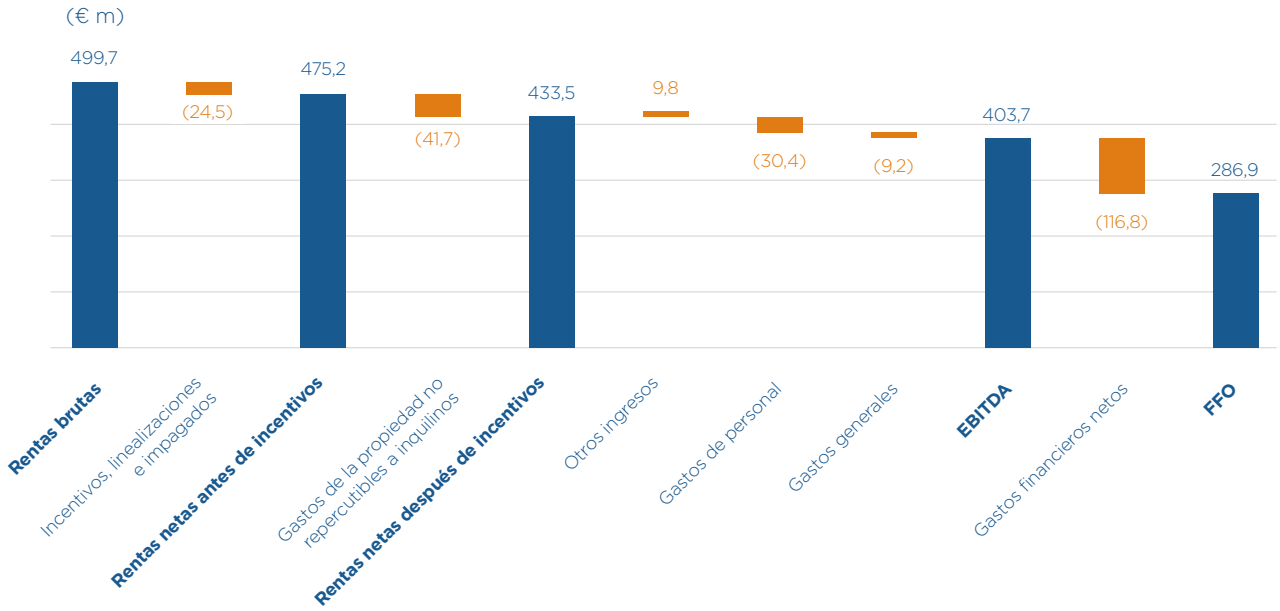
iii. € 43.435 miles se corresponden con el plan de remuneración a largo plazo (LTIP) devengado: (i) € 25% del plan de remuneración concedido en 2016 (€ 15.738 miles), y (ii) una provisión total de € 27.697 miles por el plan de remuneración del período 2017-2019. Este importe de acuerdo con el PGC español es registrado asimismo como gastos de personal.

iv. € 5.018 miles de gastos generales "no-overheads". Estos se corresponden principalmente a los gastos asociados a las emisiones de bonos, a la compra de compañías portuguesas y a los gastos accesorios de la desinversión de las sucursales de Tree.

La suma de los gastos de personal (excluyendo la cantidad devengada del LTIP) y los gastos generales (excluyendo los "no-overhead") de la Compañía se encuentran en el límite de los gastos de estructura de la Compañía, prevaleciendo en este período el 0,575% del EPRA NAV de la Compañía.

Los ingresos extraordinarios resultantes de la cancelación de los servicios de gestión (€ 53.027 miles) prestados a Testa Residencial son el resultado de una ganancia de € 89.721 miles, parcialmente compensada por el deterioro del valor de la participación en Testa (€ 36.694 miles). El servicio de gestión de Aedas se corresponde con una remuneración única recibida por los servicios prestados para la constitución y asesoramiento a la compañía antes de su salida a Bolsa (€ 22.242 miles).

La reconciliación entre las rentas brutas del periodo y el FFO se muestra a continuación:



BALANCE DE SITUACIÓN

(€ miles)

ACTIVO	31/12/18	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31/12/18
ACTIVO NO CORRIENTE	**12.214.465**	**PATRIMONIO NETO**	**6.401.836**
Inmovilizado intangible	941	Capital	469.771
Inmovilizado material	3.267	Prima de emisión	3.858.624
Inversiones inmobiliarias	11.740.461	Reservas	1.416.773
Inversiones en empresas del grupo	625	Acciones y participaciones en patrimonio propias	(68.322)
Inversiones por el método de participación	169.133	Otras aportaciones de socios	540
Inversiones financieras a largo plazo	211.623	Dividendo a cuenta	(93.522)
Activos por impuesto diferido	88.415	Resultado del ejercicio	854.878
		Ajustes por cambio de valor	(36.906)
		Minoritarios	-
		PASIVO NO CORRIENTE	**5.994.309**
		Deudas a largo plazo	5.271.305
		Provisiones a largo plazo	56.441
		Pasivos por impuesto diferido	666.563
ACTIVO CORRIENTE	**358.232**	**PASIVO CORRIENTE**	**176.552**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	168.767	Deudas a corto plazo	82.984
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	1.141	Provisiones a corto plazo	867
Inversiones financieras a corto plazo	7.747	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	85.419
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	169.025	Periodificaciones	7.282
Periodificaciones	11.552		
TOTAL ACTIVO	**12.572.697**	**TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO**	**12.572.697**

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 31 de diciembre de 2018. Es importante resaltar que de acuerdo a la normativa contable el incremento en valoración contabilizado por el método de participación no se refleja en los estados financieros.

La valoración está incluida en las siguientes partidas contables:

€ miles	
Inversiones inmobiliarias	11.740,5
Derivados (en inversiones financieras a largo plazo)	123,1
Inversiones por el método de participación	169,1
Activos no corrientes	0,9
Total partidas Balance	**12.033,6**
IFRS-16 (concesiones)	(24,3)
Ajustes en sociedades método de participación	31,5
Ajustes en activos no corrientes	0,3
Total Valoración	**12.041,1**

ENDEUDAMIENTO

Durante el período, MERLIN ha refinanciado la deuda hipotecaria de la cartera inmobiliaria de Tree por un valor agregado de € 716,9 millones. Esta refinanciación ha permitido extender el vencimiento de la deuda del 30 de septiembre 2024 al 31 de marzo del 2031 más 3 extensiones de un año. El margen del interés se ha reducido en 55 pbs hasta el 1,20% sobre el índice de referencia.

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:

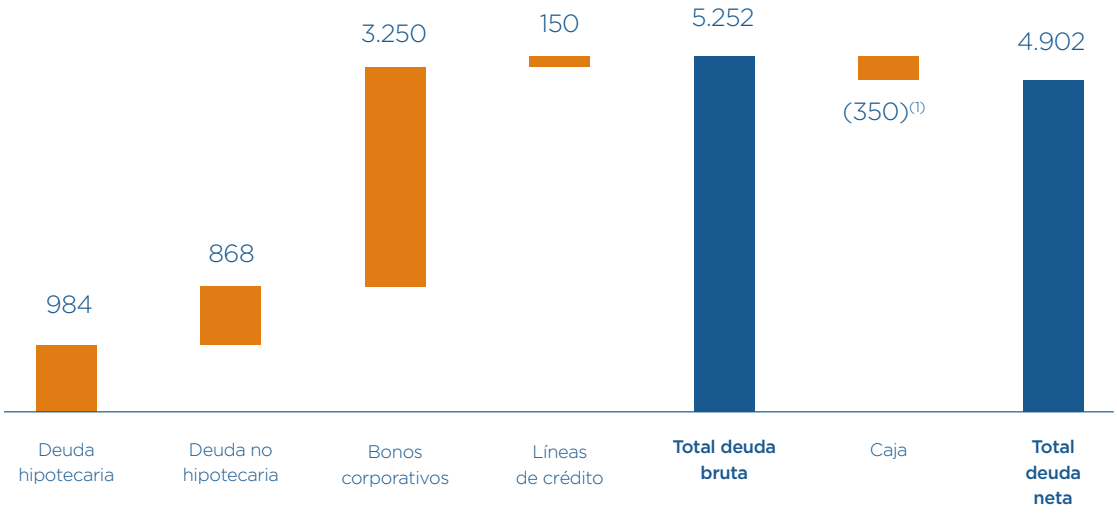
DESGLOSE TOTAL DEUDAS

€ miles	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Deuda financiera	5.213.946	37.911	5.251.857
Gastos de formalización de préstamos	(95.745)	(53)	(95.799)
Intereses de deuda	-	37.828	37.829
Valor de mercado de coberturas de tipo de interés	39.807	1.123	40.930
Otros pasivos financieros (p. ej. fianzas)	113.297	6.174	119.471
Total deudas	**5.271.305**	**82.983**	**5.354.288**

El Grupo utiliza instrumentos financieros de cobertura de tipo de interés (IRS) para gestionar su exposición a las fluctuaciones en los tipos de interés de su financiación. La política del Grupo consiste en mantener la financiación neta no corriente recibida de terceros a tipo fijo. Para obtener este objetivo, el Grupo realiza operaciones de permutas financieras de tipo de interés que son designadas como operaciones de cobertura de los préstamos correspondientes.

La deuda financiera de MERLIN a 31 de diciembre asciende a € 4.901.784 miles. Esto representa un Ratio de Endeudamiento ("Loan To Value") del 40,7%, lo cual supone una importante reducción de 290 pbs desde el 31/12/2017 (43,6%). El desglose de la deuda de MERLIN es el siguiente:

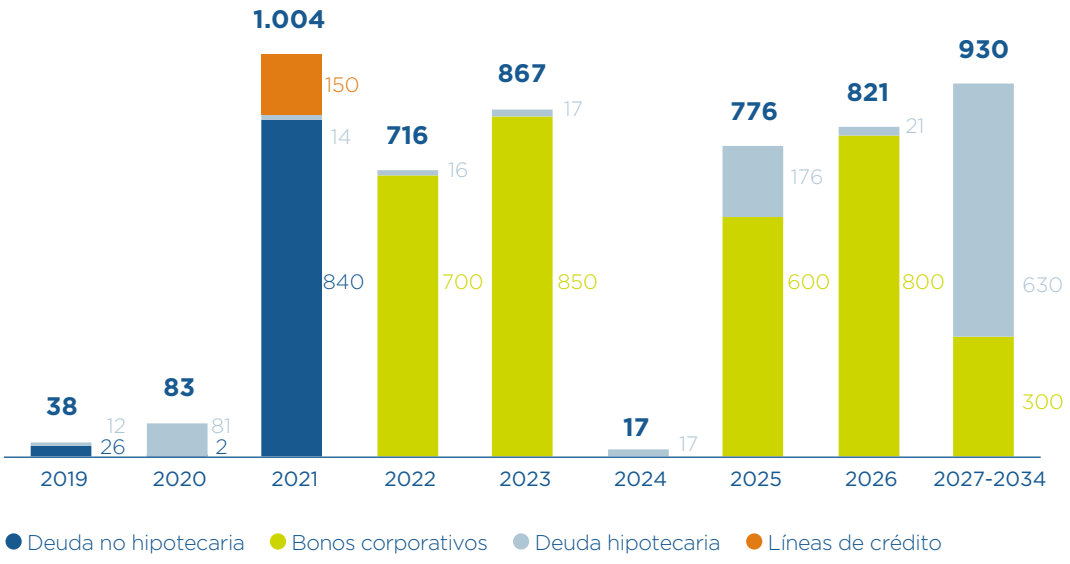
(€ millones)



	Deuda hipotecaria	Deuda no hipotecaria	Bonos corporativos	Líneas de crédito	**Total deuda bruta**
% Deuda bruta	18,7%	16,5%	61,9%	2,9%	**100,0%**
Coste medio (%)	2,5%	2,0%	2,1%	1,4%	**2,1%**
% cobertura tipo de interés	97,9%	97,1%	100,0%	-	**96,3%**

La deuda de MERLIN cuenta un periodo medio de vencimiento de 5,9 años. El cuadro de vencimiento de la deuda es el siguiente:

(€ millones)



(1) El saldo de caja incluye el pago diferido de la venta de Testa residencial (€121,2m), acciones propias (56,0m) y valores representativos de deuda (€3,8m)

La deuda de MERLIN tiene a 31 de diciembre un coste medio de 2,13% (spot 1,84% más los costes de coberturas). El importe del nominal de deuda con cobertura de tipo de interés asciende al 96,3%. Los principales ratios de la deuda se muestran a continuación:

€ miles	31/12/2018	31/12/2017
Deuda financiera bruta	5.251.857	5.412.933
Tesorería[1]	350.073	508.647
Deuda financiera neta	4.901.784	4.904.286
GAV	12.041.138	11.253.954
LTV	40,7%	43,6%
Coste medio	2,13%	2,23%
Tipo de interés flotante[2]	96,3%	98,6%
Período Medio Vencim. (años)	5,9	6,1
Liquidez[3]	634.073	928.679
Deuda sin carga hipotecaria	81,3%	78,5%

[1] Incluyendo caja, el cobro pendiente de Testa Residencial (€121,1m) y las acciones propias (€56,0m)
[2] Si excluyéramos las líneas de crédito, el % con cobertura aumentaría a 99,1% en 2018
[3] Incluyendo caja disponible más el cobro pendiente de Testa Residencial, las acciones propias y las líneas de crédito no utilizadas (€ 284m)

RETORNO AL ACCIONISTA

El Retorno del Accionista está definido como la suma de (a) la variación en el EPRA NAV por acción de la Compañía durante el ejercicio y (b) los dividendos por acción (o cualquier otra remuneración al accionista) abonada durante el ejercicio (el "Retorno del Accionista").

La Tasa de Retorno al Accionista está definida como el retorno generado al accionista dividido por el EPRA NAV de la compañía a 31 de diciembre del ejercicio anterior (la "Tasa de Retorno al Accionista"). De acuerdo con estas definiciones, el Retorno del Accionista en 2018 ha sido de € 2,02/acción (o 947 millones de valor creado en términos absolutos) y la Tasa de Retorno del Accionista ha sido de 15,2%.

	Por acción (€)	€ miles
EPRA NAV 31/12/2017	**13,25**	**6.224.741**
Crecimiento NAV en 2018	1,56	731.126
EPRA NAV 31/12/2018	**14,81**	**6.955.867**
DPA	0,46	216.095
Crecimiento NAV + DPA (Retorno del Accionista)	2,02	947.221
Tasa de Retorno del Accionista	**15,2%**	**15,2%**

07

MAGNITUDES EPRA

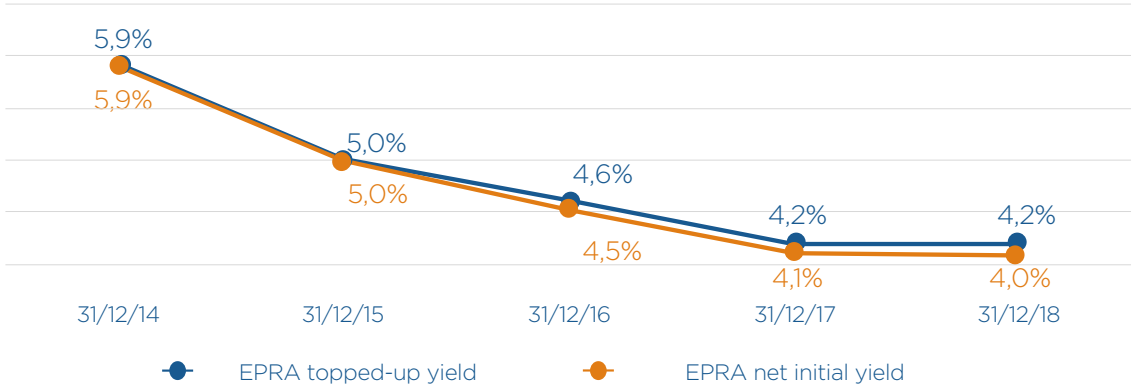
Magnitudes EPRA

Magnitud	Definición	31/12/2018	
		€ miles	€ por acción
Resultado neto EPRA (€ miles)	Resultado de los negocios estratégicos	286.857	0,61
EPRA NAV (€ miles)	El EPRA Net Asset Value (EPRA NAV) se calcula en base a los fondos propios consolidados de la compañía y ajustando determinadas partidas siguiendo las recomendaciones de la EPRA (incluir valor de los activos a mercado y excluir determinadas partidas que no se espera que cristalicen en un negocio de patrimonio en alquiler sostenido)	6.955.867	14,81
EPRA NNNAV (€ miles)	EPRA NAV ajustado para incluir los valores razonables de mercado de instrumentos financieros, deuda e impuestos diferidos.	6.433.710	13,70
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	4,0%	
EPRA "topped-up" NIY	Ajuste al EPRA Net Initial Yield con respecto al vencimiento de periodos de renta gratuita y otros incentivos al arrendatario	4,2%	
EPRA Tasa de desocupación	Desocupaciones financieras según cálculos recomendados por EPRA (superficies desocupadas multiplicadas por la renta de mercado dividido entre superficies en explotación a renta de mercado)	6,6%	
EPRA costes	Costes de gestión con respecto a la renta bruta neta de incentivos	18,2%	
EPRA costes (excluyendo costes no-overheads)	Costes de gestión (excluyendo costes no-overheads) de la Compañía con respecto a la renta bruta neta incentivos	17,2%	

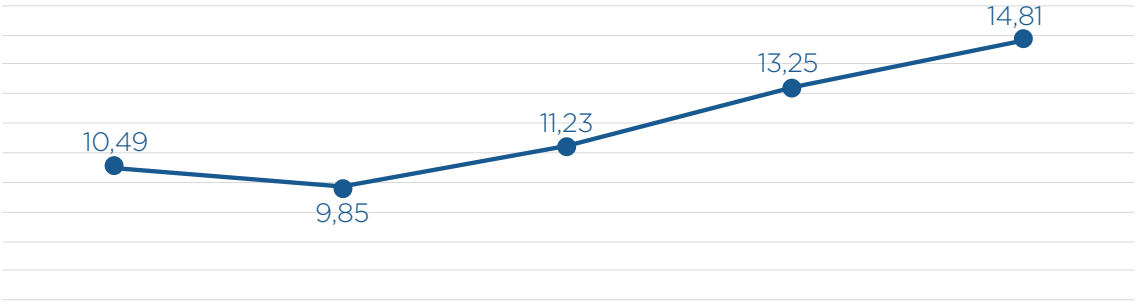
MERLIN Properties ha obtenido el certificado "Oro" en mejores prácticas de reporting, otorgado por EPRA. Es el máximo galardón por un cumplimiento "excepcional" con las mejores prácticas.

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

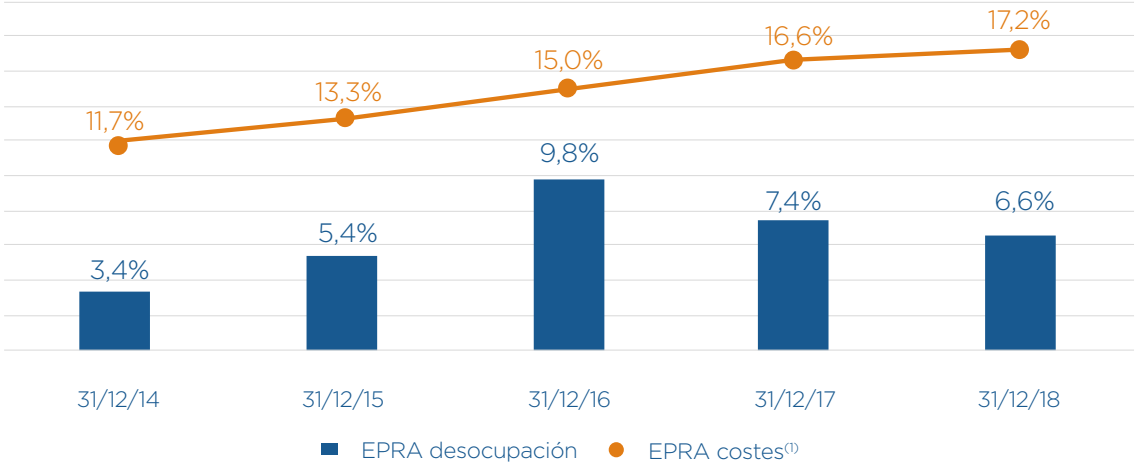
EPRA YIELDS



EPRA NAV/ACCIÓN



EPRA DESOCUPACIÓN/COSTES



(1) Los costes de EPRA excluyen los costes no recurrentes (no-overheads y puntuales). Los datos anteriormente reportados se han recalculado sobre base 100 con el fin de descontar los incentivos de las rentas brutas

08

HECHOS
POST-CIERRE

Hechos post-cierre

- El 17 de enero, MERLIN completó la adquisición de los edificios Art y TFM en Lisboa. Los activos, ubicados en Dom Joao II, la avenida principal de Parque de las Naciones, cuentan con 29.985 m^2 de superficie bruta alquilable, con especificaciones grado A y pisos de 3 metros de altura. El precio de adquisición asciende a €112,2 millones representando una rentabilidad bruta del 5,4% respecto a las rentas brutas pasantes de € 6,1m, con un gran potencial crecimiento, proporcionando una yield sobre rentas de mercado del 6,2%.
- En febrero, MERLIN ha firmado la renovación de Técnicas Reunidas en Adequa, un total de 43.515 m^2. El contrato se ha renovado hasta 2022, con la misma renta.

09

EVOLUCIÓN BURSÁTIL

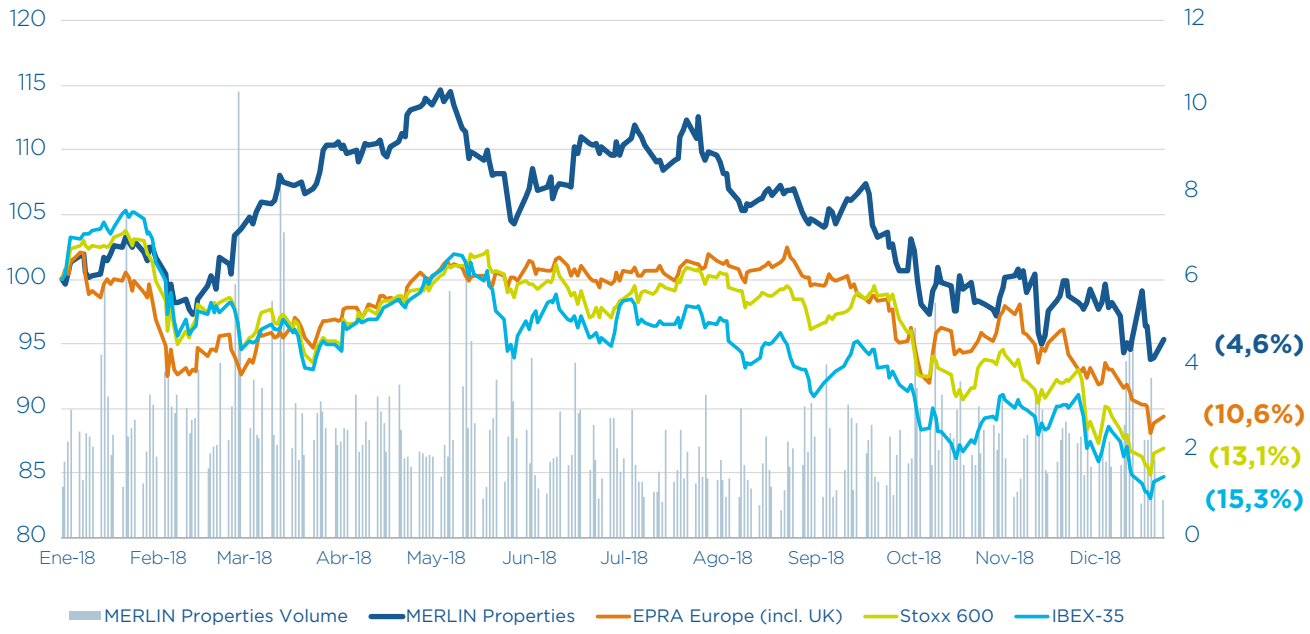
Evolución **bursátil**

Las acciones de MERLIN, han cerrado a 31 de diciembre de 2018 a un precio de 10,78€, con una reducción de su cotización del 4,6% con respecto al precio de cierre a 31 de diciembre de 2017 (€ 11,30).

La acción se ha comportado mejor que el índice de referencia sectorial EPRA Europe (-10,6%), el IBEX-35 (-15,3%) y el Euro Stoxx 600 (-13,1%).

EVOLUCIÓN COTIZACIÓN DE MERLIN EN EL PERIODO VS IBEX 35 / ÍNDICE EPRA / EURO STOXX 600

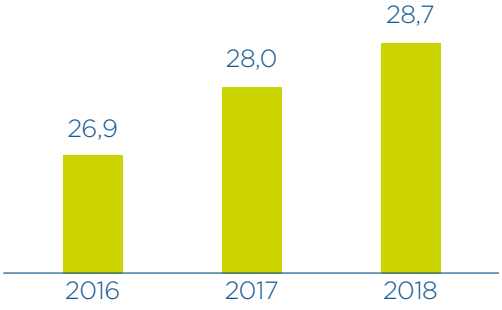
Del 1 de enero de 2018 al 31 de diciembre de 2018, recalculado sobre base 100



Fuente: Bloomberg
Ajustado en caso de que hubiera habido alguna transacción dilutiva de capital

VOLUMEN DIARIO NEGOCIADO (€M)

El volumen medio diario negociado durante el presente ejercicio ha sido de € 28,7 millones, lo que representa un 0,5% de la capitalización de mercado media durante el 2018.



A la fecha del presente informe, MERLIN está activamente cubierta por 25 analistas. El precio objetivo medio es de € 13,36.

PRECIOS OBJETIVOS Y RECOMENDACIONES DE ANALISTAS

Broker	Fecha de informe	Recomendación	Precio objetivo
Societe Generale	04-02-19	Mantener	11,30
JB Capital Markets	24-01-19	Comprar	15,20
Goldman Sachs	24-01-19	Vender	10,00
Citi	24-01-19	Vender	9,60
Fidentiis	17-01-19	Comprar	14,50
Green Street	07-01-19	Mantener	14,90
Barclays	21-11-18	Mantener	10,80
Renta 4	19-11-18	Comprar	14,16
Morgan Stanley	07-11-18	Comprar	15,00
Intermoney	29-10-18	Comprar	13,50
Alantra	29-10-18	Comprar	13,85
BBVA	21-09-18	Comprar	13,60
Kepler Cheuvreux	17-09-18	Comprar	14,30
Exane BNP Paribas	03-09-18	Comprar	13,90
ING	08-08-18	Comprar	13,30
GVC Gaesco Beka	31-07-18	Comprar	14,49
Credit Suisse	31-07-18	Comprar	13,50
Mirabaud	31-07-18	Mantener	13,09
Kempen	31-07-18	Mantener	13,40
JP Morgan	31-07-18	Comprar	14,00
Bankinter	23-07-18	Comprar	12,82
Banco Sabadell	18-07-18	Comprar	14,43
BPI/Caixa	13-06-18	Mantener	13,35
Natixis	29-03-18	Comprar	14,00
UBS	09-03-18	Comprar	13,00
Consenso de mercado			**13,36**

10

POLÍTICA DE DIVIDENDOS

Política de dividendos

La Sociedad mantiene una política de dividendos que tiene en cuenta unos niveles sostenibles de distribución, y refleja la previsión de la Sociedad de obtención de beneficios recurrentes. La Sociedad no pretende crear reservas que no puedan ser distribuidas a los Accionistas, salvo las legalmente requeridas.

De conformidad con el Régimen de SOCIMI, la Sociedad estará obligada a adoptar acuerdos de distribución del beneficio obtenido en el ejercicio, después de cumplir cualquier requisito relevante de la Ley de Sociedades de Capital, en forma de dividendos, a los accionistas, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente: (i) al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones en filiales cualificadas; siempre que los beneficios restantes deben ser reinvertidos en otros activos inmobiliarios dentro de un periodo máximo de tres años desde la fecha de la transmisión o, sino, el 100% de los beneficios deben ser distribuidos como dividendos una vez transcurrido dicho periodo; (ii) el 100% de los beneficios obtenidos por recepción de los dividendos pagados por filiales cualificadas; (iii) al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Si el acuerdo de distribución de dividendos no se adopta en el plazo legalmente establecido, la Sociedad perderá su condición de SOCIMI respecto del ejercicio al que se refieren los dividendos.

Tal y como se estableció en el Folleto informativo de salida a Bolsa de la Sociedad, MERLIN Properties se ha marcado como objetivo la distribución de un dividendo anual de entre el 4% y el 6% del valor de salida a Bolsa. La política de dividendos de la Sociedad está fijada en una distribución de un mínimo del 80% del flujo de caja de operaciones menos el pago de intereses y menos el pago de los gastos ordinarios de mantenimiento de los activos. Durante el ejercicio 2018, las distribuciones que se han realizado a los accionistas de MERLIN se muestra en la tabla. El Consejo de Administración de MERLIN acordó la distribución de un dividendo a cuenta de los beneficios del ejercicio 2018, por un importe de 0,20 euros brutos por acción, pagados el 25 de octubre del 2018. El equipo gestor de MERLIN va a recomendar un dividendo complementario a cuenta de los beneficios de 2018, sujeto a la aprobación de la Junta General Ordinaria de 2019. El importe del dividendo complementario sería de 0,30 euros brutos por acción, que se distribuirían en mayo de 2019, para un total de 0,50 euros por acción con respecto a 0,46 euros en el ejercicio 2017.

Tipo	Fecha	Concepto	€ por acción
A cuenta 2015	28-oct-15	Dividendo	0,0775
Final 2015	27-abr-16	Dividendo	0,005692
Final 2015	27-abr-16	Distribución de prima de emisión	0,102608
Total 2015			**0,19**
A cuenta 2016	25-oct-16	Dividendo	0,185
A cuenta 2016	25-oct-16	Distribución de prima de emisión	0,02
Final 2016	18-may-17	Dividendo	0,10071014
Final 2016	18-may-17	Distribución de prima de emisión	0,09928767
Total 2016			**0,40**
A cuenta 2017	25-oct-17	Dividendo	0,20
Final 2017	25-may-18	Dividendo	0,02053654
Final 2017	25-may-18	Distribución de prima de emisión	0,23946346
Total 2017			**0,46**
A cuenta 2018	25-oct-18	Dividendo	0,20
Final 2018	Pendiente aprobación JGA		0,30
Total 2018			**0,50**

11

RIESGOS E INCERTIDUMBRES

Riesgos **e incertidumbres**

Las políticas de gestión de riesgo financiero dentro del sector patrimonialista en alquiler vienen determinadas fundamentalmente por el análisis de los proyectos de inversión, la gestión en la ocupación de los inmuebles y por la situación de los mercados financieros:

- Riesgo de crédito: el riesgo de crédito de la actividad ordinaria de la Sociedad es prácticamente inexistente o no significativo debido fundamentalmente a que los contratos que se suscriben con los inquilinos/arrendatarios contemplan el pago por anticipado de las rentas derivadas de los mismos además de exigirles las garantías financieras legales y adicionales en la formalización de los contratos de alquiler y renovaciones de los mismos que cubren posibles impagos de rentas. Dicho riesgo también está mitigado por la diversificación por tipo de producto en el que la Sociedad invierte y consecuentemente en la tipología de los clientes.

- Riesgo de liquidez: La Sociedad, para gestionar el riesgo de liquidez y atender a las diversas necesidades de fondos, utiliza un presupuesto anual de tesorería y una previsión mensual de tesorería, ésta última con detalle y actualización diaria. El factor causante del riesgo de liquidez es el fondo de maniobra negativo, que fundamentalmente incluye la deuda con vencimiento a corto plazo. Adicionalmente, el riesgo de liquidez tiene los siguientes factores mitigantes, a destacar: (i) la generación de caja recurrente de los negocios en los que la Sociedad basa su actividad; y (ii) la capacidad de renegociación y obtención de nuevas líneas de financiación basadas en los planes de negocio a largo plazo y en la calidad de los activos de la Sociedad.

  A la fecha de formulación de cuentas anuales consolidadas el Grupo ha cubierto todas las necesidades de fondos para atender íntegramente los compromisos con proveedores, empleados y administraciones, de acuerdo con el flujo de caja previsto para el ejercicio 2018, teniendo en cuenta lo indicado anteriormente. Así mismo, dado el tipo de sector en el que opera la Sociedad, las inversiones que realiza, la financiación que obtiene para realizar dichas inversiones, el EBITDA que generan y los grados de ocupación de los inmuebles hacen que el riesgo de liquidez quede mitigado y que puedan producirse excesos de tesorería. Con estos excesos se realizarán inversiones financieras temporales en depósitos de máxima liquidez y sin riesgo. No entra entre las posibilidades barajadas por MERLIN Properties la adquisición de opciones o futuros sobre acciones, o cualquier otro depósito de alto riesgo como método para invertir las puntas de tesorería.

- Riesgo de tipo de interés: A fin de minimizar la exposición del Grupo a este riesgo se han formalizado contratos de instrumentos financieros de cobertura de flujos de efectivo tales como permutas financieras de tipo de interés (swaps). El porcentaje de deuda cuyo tipo de interés está cubierto por los instrumentos financieros referidos es del 96.3%.

- Riesgo de tipo de cambio: la política de la Sociedad es contratar el endeudamiento en la misma moneda en que se producen los flujos de cada negocio. Por ello, en la actualidad no existe ningún riesgo relevante relativo a los tipos de cambio. Dentro de este tipo de riesgo, cabe destacar la fluctuación del tipo de cambio en la conversión de los estados financieros de las sociedades extranjeras cuya moneda funcional es distinta del euro.

- Riesgo de mercado: MERLIN Properties está expuesta al riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los contratos de alquiler. Este riesgo afectaría de forma negativa, directamente, en la valoración de los activos de la Sociedad. No obstante, el riesgo de mercado está mitigado por las políticas de captación y selección de clientes y los plazos de cumplimiento obligatorios de arrendamiento que se negocian con los clientes. Es por ello que, a 31 de diciembre de 2018, la ocupación media de la cartera de activos es del 93,4%, con un periodo medio de arrendamiento pendiente de 5,8 años (ponderado por las rentas brutas).

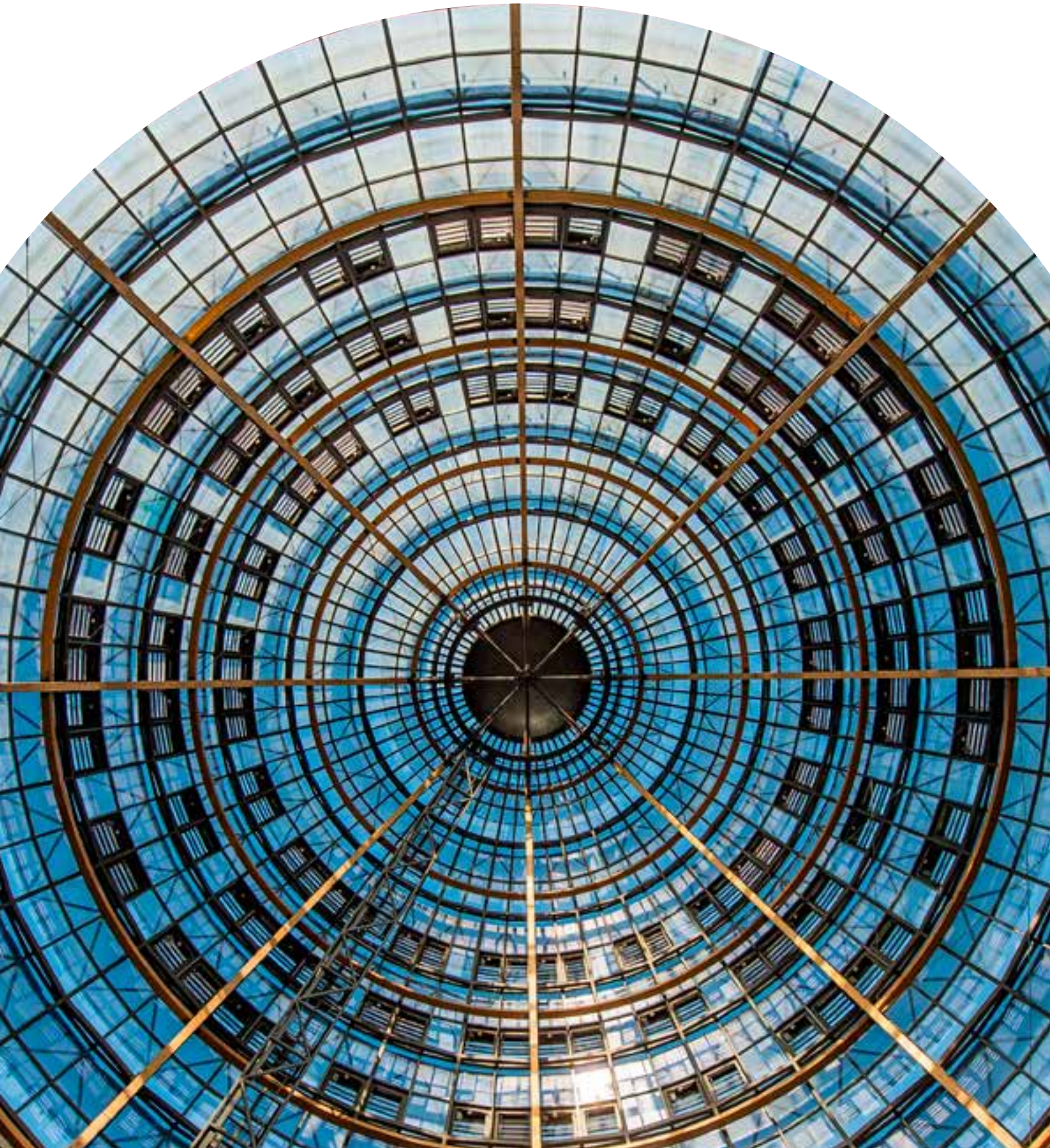
- Riesgo fiscal: La Sociedad Dominante y una parte de sus sociedades dependientes están acogidas al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En el ejercicio 2017 finalizó el periodo transitorio de la Sociedad Dominante, por el que el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen ha devenido en obligatorio. Entre las obligaciones que la Sociedad Dominante debe cumplir se identifican algunas en las que predomina una naturaleza más formalista tales como la incorporación del término SOCIMI a la denominación social, la inclusión de determinada información en la memoria de las cuentas anuales individuales, la cotización en un mercado bursátil, etc., y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio por parte de la Dirección (determinación de la renta fiscal, test de rentas, test de activos, etc.) que pudieran llegar a tener cierta complejidad, sobre todo considerando que el Régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo, fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintas empresas. En este sentido, la Dirección, apoyada en la opinión de sus asesores fiscales, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que al 31 de diciembre de 2018 se cumplen todos los requisitos salvo el test de rentas. Este incumplimiento es en opinión de los Administradores una situación excepcional provocada principalmente por el resultado positivo obtenido por el Grupo en la venta de la participación en Testa Residencial SOCIMI, S.A. En este sentido, tal y como establece el artículo 8 de la Ley SOCIMI, que permite la subsanación de este tipo de incumplimiento en el ejercicio siguiente, los Administradores estiman que es altamente probable que el Grupo cumpla en 2019 con el nivel exigido por la Ley en relación con el test de rentas, por lo que la Sociedad Dominante mantendrá su acogimiento al régimen SOCIMI, situación que ha sido considerada en la formulación de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2018.

  Por otro lado, y a efectos de considerar también el efecto financiero del Régimen, cabe destacar que según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las SOCIMI, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

  En el caso que la Sociedad Dominante no cumpliera con los requisitos establecidos en el Régimen o la Junta de Accionistas de dichas Sociedades no aprobase la distribución de dividendos propuesta por el Consejo de Administración, que ha sido calculada siguiendo los requisitos expuestos en la citada ley, no estarían cumpliendo con la misma, y por tanto deberán tributar bajo el régimen fiscal general y no el aplicable a las SOCIMIs.

12

ACCIONES PROPIAS



Acciones **propias**

A fecha de 31 de diciembre de 2017, la Compañía poseía 2.320.230 acciones propias. Durante 2018, se han producido los siguientes acontecimientos en relación a las acciones propias:

- De acuerdo a las condiciones de entrega del plan de incentivos a largo plazo de 2016, se han entregado 1.175.625 acciones a los beneficiarios en marzo.
- La Compañía ha adquirido un total de 5.005.393 de acciones en 2018.

El desglose de los movimientos de acciones propias durante el año ha sido el siguiente:

	Adquisiciones	Desinversiones	Total
Balance a 31/12/2017			**2.320.230**
Marzo 2018		(1.175.625)	(1.175.625)
Octubre 2018	1.017.850		1.017.850
Noviembre 2018	2.178.170		2.178.170
Diciembre 2018	1.809.374		1.809.374
Balance a 31/12/2018			**6.150.000**
% total de acciones			**1,3%**

13

EVOLUCIÓN PREVISIBLE / I+D / OTROS

Evolución previsible / I+D / otros

En 2019, MERLIN espera continuar con sus elevadas tasas de ocupación y mantener su sólido flujo de caja, debido al largo periodo de arrendamiento restante (5,8 años desde el 31 de diciembre 2018, ponderado por las rentas brutas).

La Compañía también espera continuar con la adquisición de activos que encajen con su filosofía de inversión. Con ese fin, cuenta con una posición en caja de €350,1 millones. En este sentido, en 2018 y de acuerdo con nuestras mejores estimaciones, el tiempo medio de pago a nuestros proveedores ha sido de 47 días.

La Compañía no ha realizado ninguna actividad de I+D durante el 2018.

14

RESPONSABILIDAD CORPORATIVA

Sostenibilidad

PRINCIPALES INDICADORES DEL AÑO

	2018[1]	EVOLUCIÓN 2017-2018[1]
Consumo de energía en GJ	402.888 (137.091)	+7% (+2%)
Emisiones de gases de efecto invernadero (tCO_2eq)	26.778 (9.271)	-6% (-10%)
Inversión en certificaciones LEED/BREEAM (m€)	1.641	-10%
% de la cartera (en GAV) bajo certificación LEED o BREEAM	66%	+ 18 puntos porcentuales
Compras realizadas a proveedores homologados	78 M€	+113%

PLAN DE CERTIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE

La certificación de los inmuebles según los esquemas más destacados en materia de construcción sostenible refrenda la calidad constructiva de los activos y garantiza que en su diseño y operación se han incluido características y sistemas que permiten alcanzar la máxima eficiencia ambiental.

Dentro de las certificaciones existentes, MERLIN ha apostado por LEED y BREEAM, seleccionando la alternativa más indicada en función de las características del edificio o de los arrendatarios que lo ocupan.

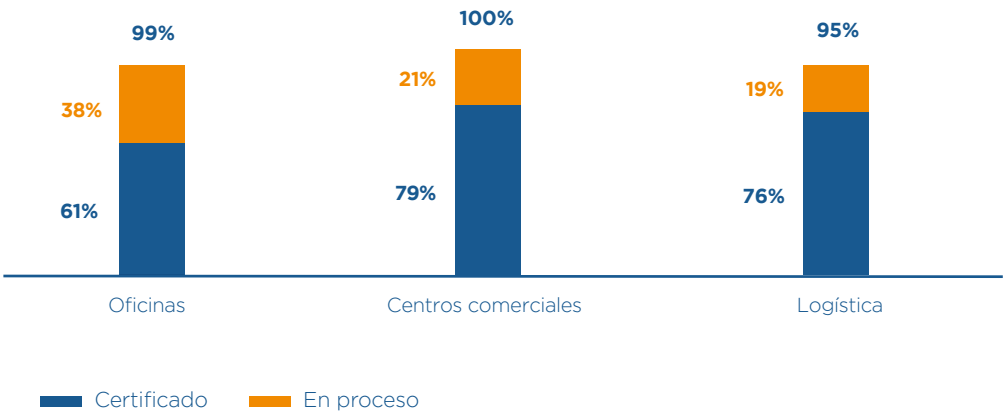
En este contexto, la Compañía ha continuado implementado en 2018 el Plan de Certificaciones bajo el que aspira a tener el 98,4% (por GAV, excluyendo locales comerciales) de sus inmuebles certificados.

A día de hoy, los inmuebles certificados cubren el 66% (por GAV, excluyendo locales comerciales) del total de la cartera.

Adicionalmente, MERLIN ha conseguido registrar el resto de inmuebles en el proceso de certificación. En el marco de su Plan de Certificaciones 2016-2019, MERLIN Properties invertirá más de 6 millones de euros en la certificación del 98,4% (por GAV, excluyendo locales comerciales) de su cartera bajo los estándares BREEAM o LEED.

[1] Entre paréntesis, valor expresado en términos like for like

Plan de certificaciones de activos de MERLIN (% GAV)



GESTIÓN DE CONSUMOS

Los consumos de energía (electricidad y combustibles) y agua constituyen dos de los principales aspectos ambientales asociados al funcionamiento de un inmueble. MERLIN realiza el seguimiento y evalúa de forma continua ambos en aquellos activos en funcionamiento en los que ostenta el control sobre la gestión, definiendo e implantando diversas medidas para mantenerlos en niveles eficientes.

Adicionalmente la compañía controla los consumos de otros activos sobre los que no tiene control sobre la gestión. Estos activos no se han incluido como parte del desempeño ambiental de la Compañía, ya que MERLIN no tiene control sobre su desempeño ni margen para la introducción de medidas de mejora.

Cartera de activos en los que MERLIN realiza el control de los consumos

OFICINAS

	Área[1] (m²)
Torre Castellana 259[2]	21.390
Castellana 280	16.918
Castellana 93	11.650
Castellana 83-85[2]	15.254
Sollube	31.576
Alfonso XI	9.945
Pedro de Valdivia 10[2]	6.721
PE Churruca (4 edificios)	16.979
Princesa 3 [2]	17.810
Princesa 5 [2]	5.788
Ventura Rodriguez 7 [2]	10.071
Juan Esplandiu 11-13 [2]	28.008
Eucalipto 33	7.185
Eucalipto 25	7.368
Santiago de Compostela 94	13.130
PE Alvento (2 edificios)	32.928
Cristalia	11.712
Trianon (4 edificios)	18.400
PE Puerta de las Naciones (4 edificios)	39.150
Partenón 12-14	19.609
Partenón 16-18[2]	18.343
Arturo Soria 128	3.206
Elipse	7.515
Fuente de la Mora	4.482
Aquamarina[2]	10.856
Parque Empresarial (PE) Via Norte (6 edificios)	37.224
PE Sanchinarro (2 edificios)	17.191
PE Las Tablas (3 edificios)	27.073
Vegacinco 2	5.496
PE Minipark Alcobendas 1 (4 edificios)	9.195
PE Minipark Alcobendas 2	3.347
Avenida de Bruselas 24[2]	9.164
Callao	1.987
Adequa 2	5.013
Adequa 3	15.937

	Área[1] (m²)
Adequa 5	13.790
Adequa 6	13.789
Costa Brava 2-4[2]	16.000
Avenida de Aragon 334	3.890
Atica 1	7.080
Atica 2	5.644
Atica 3	5.746
Atica 4	4.936
Atica 5	9.526
Atica 6	3.790
PE Atica XIX (3 edificios)	15.411
PE Cerro Gamos (5 edificios)	35.498
Plantio 6 G	1.780
Plantio 8 F	1.723
Plantio 10 E	1.749
Plantio 12 D	1.816
Al-Andalus	5.972
PE Alvia (3 edificios)	23.567
PE Euronova (8 edificios)	32.665
Diagonal 605[2]	14.795
Diagonal 514[2]	9.664
Diagonal 458	4.174
E-Forum	5.190
Citypark Cornella (5 edificios)	12.916
WTC6[2]	14.461
WTC8[2]	14.542
PE Poble Nou 22@	31.337
Muntadas I[2]	24.380
Muntadas II[2]	3.783
Sant Cugat I[2]	15.379
Sant Cugat II[2]	10.008
Monumental	16.892
Edificio Central Office	10.310
Marques de Pombal	12.460

	Área (m²)	Número de activos
Cartera incluida en el desempeño ambiental	922.188	106
Total cartera oficinas	**1.272.032**	**140**

[1] Superficie bruta alquilable
[2] Cartera like for like

CENTROS COMERCIALES

	Área[1] (m²)
Marineda[2]	100.207
Arturo Soria	5.974
Centro Oeste[2]	10.876
Larios[2]	40.805
Porto Pi[2]	32.119
Arenas	31.918

	Área[1] (m²)
El Saler	26.262
Artea	24.323
Thader	48.646
Vilamarina	32.224
La Vital	20.868
La Fira	29.013
Bonaire	17.559

	Área (m²)	Número de activos
Cartera incluida en el desempeño ambiental	420.794	13
Total cartera centros comerciales	**616.652**	**19**

ACTIVOS LOGÍSTICOS

	Área[1] (m²)
Madrid-Coslada Complex[2]	36.234
Valencia-Almussafes[2]	26.612

	Área (m²)	Número de activos
Cartera incluida en el desempeño ambiental	62.846	2
Total cartera activos logísticos	**1.101.243**	**47**

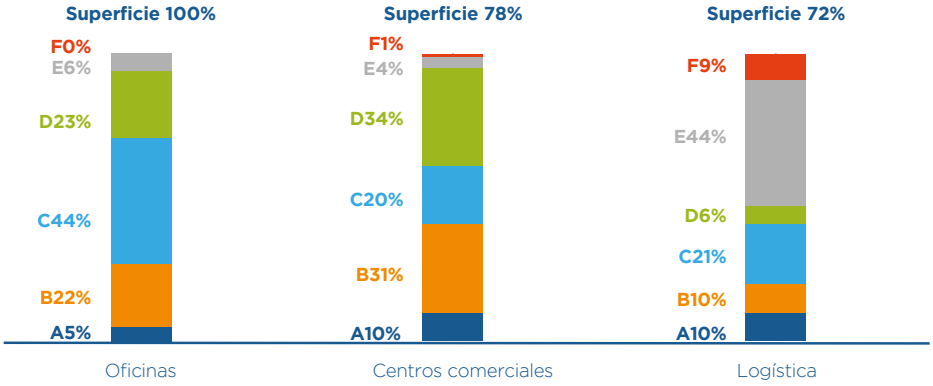
CONSUMO DE ENERGÍA EN LA CARTERA DE MERLIN

El consumo energético de la cartera depende estrechamente de las características, así como del grado de ocupación de los activos.

MERLIN, como propietario de los inmuebles, dispone de la calificación energética para el 87% de su cartera. Esta calificación proporciona una indicación de las características energéticas de los edificios y sirve de base para ejecutar una estrategia de mejora.

[1] Superficie bruta alquilable.
[2] Cartera like for like.

CALIFICACIÓN ENERGÉTICA DE LOS ACTIVOS DE MERLIN (% SOBRE LA SUPERFICIE)[1]



En los activos en fase de operación, MERLIN trabaja continuamente en la implementación de las mejores prácticas de gestión que le permitan mejorar el desempeño ambiental de sus activos.

En este contexto, la Compañía ha dado continuidad al proceso de implementación de un Sistema de Gestión Energética y su certificación bajo la norma ISO 50001. En total, en 2018 se ha logrado la certificación de 3 nuevos activos: las oficinas de Avenida Partenón 12-14, el parque empresarial Alvento y el centro comercial Arturo Soria. Gracias a ello, MERLIN ha logrado incrementar la superficie total certificada bajo este estándar hasta 163.707 m², lo que representa, aproximadamente, un 10% de las carteras de oficinas y centros comerciales[2].

En lo que respecta al consumo energético en los activos de MERLIN, este corresponde fundamentalmente en las tres carteras (oficinas, centros comerciales y activos logísticos) a electricidad procedente de la red. En oficinas y centros comerciales, adicionalmente, se produce un consumo de gasóleo y/o gas natural.

En términos absolutos, el consumo energético de los activos en 2018 ha ascendido a 402.888 GJ entre oficinas (60,4% del total), centros comerciales (39,4%) y activos logísticos (0,2%). Este aumento en el consumo total supone un incremento del 7% respecto a 2017.

El consumo energético absoluto en la cartera de oficinas de MERLIN fue igual a 243.353 GJ. Este consumo corresponde fundamentalmente a electricidad (73%) y, en menor medida, a gas natural (23%) y gasóleo (4%). El consumo energético en este portfolio experimentó un incremento del 9% en comparación con el año anterior. Este incremento se debió principalmente a la incorporación en el perímetro de reporte de tres nuevos activos ubicados en Portugal, así como a la finalización de las reformas en los edificios de Vegacinco 2 y Partenón 12-14. También está relacionado con la apertura de un nuevo gimnasio en el inmueble de oficinas de Cristalia, así como con las menores temperaturas registradas en relación al año anterior.

En la cartera de centros comerciales de la Compañía, el consumo energético ascendió a 158.795 GJ, que corresponde principalmente al consumo de electricidad (91%). El 9% restante corresponde al consumo de combustible, concretamente de gas natural. En comparación con el año anterior, en 2018 se ha producido un crecimiento del 3% en el consumo de energía, principalmente asociado a la inclusión de más meses de reporte en el centro comercial Arturo Soria Plaza, así como a las menores temperaturas registradas en 2018. El consumo de electricidad se ha mantenido estable en 2018.

Por último, en lo que respecta a los activos logísticos, el consumo energético está

[1] Los activos de Tree y Caprabo (High Street retail) han sido excluídos del cálculo.
[2] En términos de superficie.

asociado únicamente al consumo de electricidad, no existiendo en esta cartera consumo de combustibles. Este consumo en 2018 ha ascendido a 740 GJ. Tanto en términos absolutos como en términos like for like, esto supone un aumento del 11% respecto a 2017.

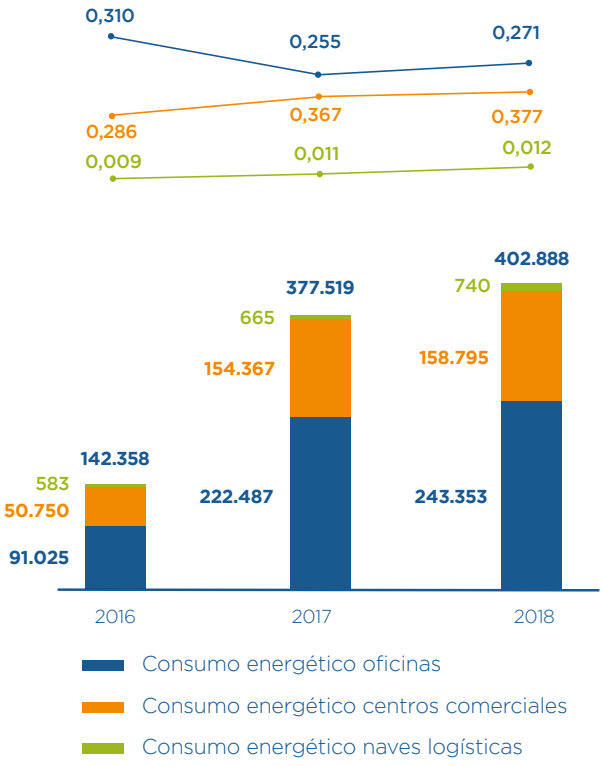
En el caso del portfolio like for like, el consumo total de energía ascendió a 137.091 GJ dividido entre oficinas (64,3%), centros comerciales (35,1%) y activos logísticos (0,6%). Este consumo de energía supone un incremento del 2% respecto a 2017.

En cuanto a la cartera like for like de oficinas, el consumo de energía en 2018 fue de 88.173 GJ, principalmente asociado a la electricidad (70%) y, en menor medida, al gas natural (19%) y al gasóleo (11%). El consumo de energía de esta cartera experimentó un incremento del 4% respecto al año anterior, ligado a un aumento en el consumo de combustible, ya que el consumo de electricidad se redujo en un 1,5%. El incremento en el consumo de combustible es debido a las temperaturas más bajas de 2018, así como a la mayor ocupación del inmueble WTC 6.

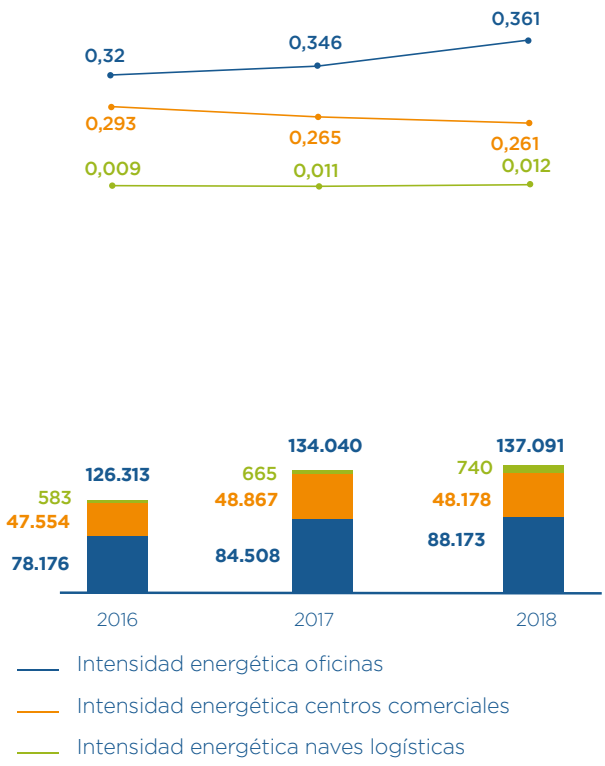
En cuanto a la cartera de centros comerciales like for like, el consumo se redujo hasta 48.178 GJ, lo que supone una reducción del 1% respecto al año anterior. Los centros comerciales del portfolio like for like no tienen consumo de combustible.

CONSUMO DE ENERGÍA DE LOS ACTIVOS DE MERLIN [1]

Consumo energético absoluto (GJ) e intensidad energética[2] absoluta (GJ/m²)

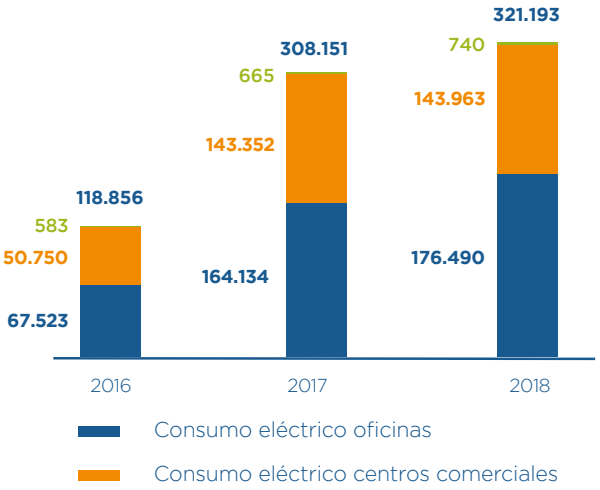


Consumo energético like for like (GJ) e intensidad energética[2] like for like (GJ/m²

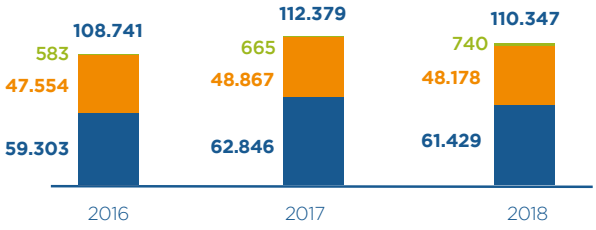


[1] El consumo energético reportado corresponde a los activos sobre los que MERLIN ejerce control sobre la gestión (indicados en las tablas incluidas en la parte inicial de este capítulo). El alcance de este consumo puede incluir zonas comunes y/o servicios compartidos con inquilinos (por ejemplo, climatización) según el activo considerado.
[2] Para calcular la intensidad se ha empleado la superficie total de los activos.

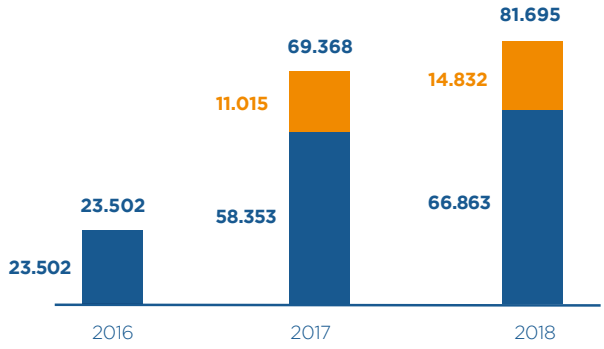
Consumo eléctrico absoluto por línea de negocio (GJ)



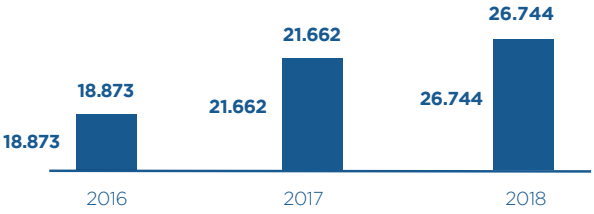
Consumo eléctrico like for like por línea de negocio (GJ)



Consumo de combustible absoluto por línea de negocio (GJ)



Consumo de combustibles like for like por línea de negocio (GJ)



Generación de energía solar fotovoltaica en los activos de MERLIN

MERLIN dispone de instalaciones fotovoltaicas en tres de sus activos, que generaron conjuntamente 2.113 GJ de electricidad renovable en el año 2018. Esta electricidad es autoconsumida en los tres activos y, en uno de ellos, también se vierte una parte a la red de suministro.

Consumo eléctrico en las oficinas de MERLIN

Los trabajadores de MERLIN se dividen entre dos sedes, Madrid y Barcelona, que representan el 71% y el 11% de la plantilla total del Grupo respectivamente.

Dado que el grueso de los profesionales se concentra en la sede corporativa de la Compañía, en este apartado solo se tiene en cuenta el consumo asociado a las oficinas de Madrid.

Todos los trabajadores de MERLIN en Madrid trabajan en una única sede corporativa, ocupando dos plantas de un inmueble de oficinas. Estas plantas suponen una superficie total de 1.855 m^2. El consumo eléctrico en estas plantas ha ascendido en 2018 a 767 GJ, lo que se traduce en una intensidad eléctrica de 0,41 GJ/m^2. Este consumo representa un incremento del 35% respecto al año anterior, debido a que MERLIN se trasladó a sus nuevas oficinas a finales del mes de marzo de 2017 y la plantilla ha crecido durante 2018.

Consumo de agua[1]

El consumo de agua en la cartera de MERLIN procede en su totalidad de la red de suministro municipal. Ninguno de los activos reportados consume agua procedente de fuentes alternativas.

El consumo global de agua ha ascendido a 863.469 m^3. Este consumo corresponde, fundamentalmente, a las carteras de oficinas (62%) y de centros comerciales (38%). Los activos logísticos representan sólo el 1% del total. En este contexto, se ha producido un aumento del 21% en comparación con 2017.

En la cartera de oficinas, el consumo de agua ascendió a 534.327 m^3, lo que representa un incremento del 30% respecto a 2017. Este incremento se debe principalmente a la incorporación al perímetro de reporte de tres activos situados en Portugal, que ascienden a 147.728 m^3.

El consumo de agua asociado a los centros comerciales y los activos logísticos aumentó un 10% y un 3% respectivamente en comparación con el año pasado. El aumento del consumo absoluto de agua en los centros comerciales se debe al incremento del perímetro de reporte de varios activos, pasando de reportar únicamente el consumo de agua en áreas comunes a incluir el consumo producido en espacio de inquilinos.

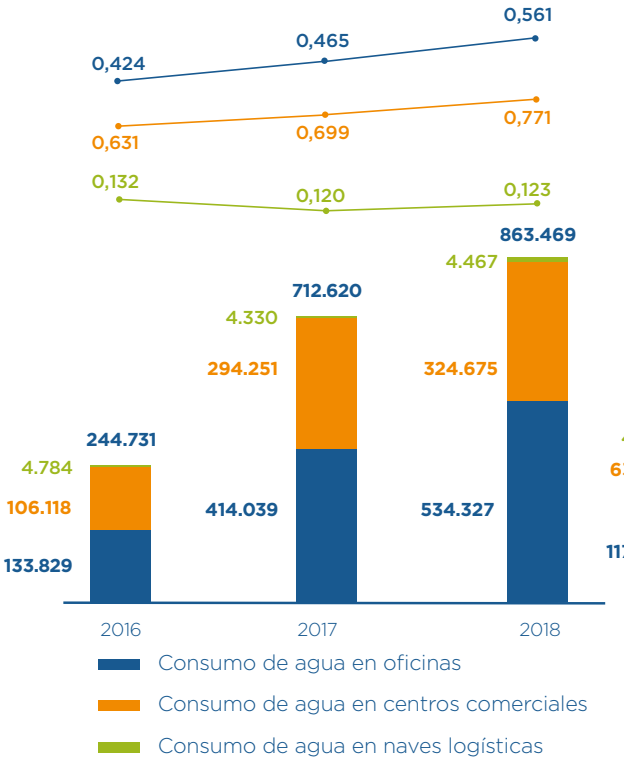
En términos like for like, el consumo de agua ha sido de 197.894 m^3. Este consumo incluye oficinas (56%), centros comerciales (42%) y activos logísticos (2%). Esto representa una reducción del 11% con respecto a 2017.

Con respecto a la cartera de oficinas like for like, el consumo de agua ha sido de 109.917 m^3, lo que supone una reducción del 10% con respecto a 2017.

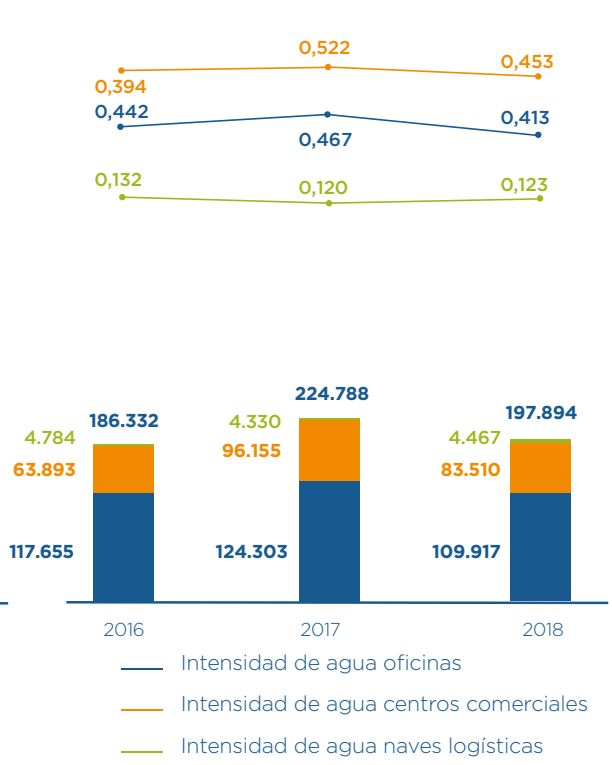
El consumo de agua en el portfolio like for like de centros comerciales también experimentó una notable reducción con respecto a los niveles de 2017, siendo igual a 83.510 m^3 en 2018. Esto representa una disminución del 21% con respecto al consumo del año anterior.

CONSUMO DE AGUA EN LOS ACTIVOS DE MERLIN[1]

Consumo absoluto por línea de negocio (m^3) e intensidad[2] de agua absoluta (m^3/m^2)



Consumo like for like por línea de negocio (m^3) e intensidad[2] de agua like for like (m^3/m^2)



[1] El consumo de agua reportado corresponde a los activos sobre los que MERLIN ejerce control sobre la gestión (indicados en color azul en las tablas incluidas en la parte inicial de este capítulo). El alcance de este consumo puede incluir zonas comunes y espacio de inquilinos, dependiendo del activo.
[2] Para calcular la intensidad se ha empleado la superficie total de los activos.

Emisiones de gases de efecto invernadero

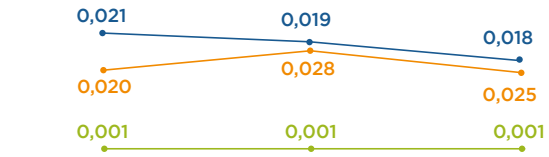
El consumo de energía no renovable en los activos de MERLIN (electricidad y combustibles) lleva asociada la emisión de gases de efecto invernadero (GEI). En este contexto, las emisiones totales en términos absolutos han descendido en 2018 a 26.778 toneladas de CO_2 equivalente, lo que supone una emisión de GEI un 6% inferior respecto al año anterior. Esta reducción viene motivada, principalmente, por la reducción del factor de emisión del mix energético español[1].

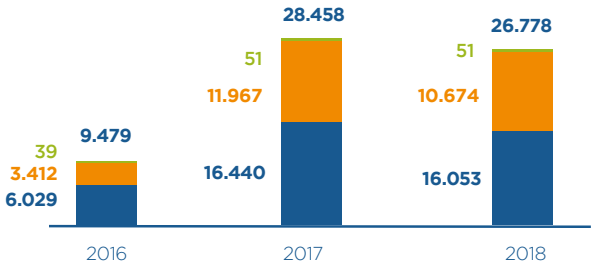
Desglosadas por alcances, las emisiones derivadas del consumo de gasóleo y gas natural (emisiones de alcance 1) han sido de 4.829 toneladas de CO_2 eq, mientras que las emisiones derivadas del consumo eléctrico (emisiones de alcance 2) han descendido a 21.949 t CO_2 eq.

En lo que respecta a la cartera like for like el total de emisiones de GEI se ha reducido a 9.271 t de CO_2 eq, un 10% en comparación con 2017. Desglosados por ámbitos de aplicación, un total de 1.731 t de CO_2 eq se derivan del consumo de combustible en los activos de la Compañía, mientras que las 7.541 t de CO_2 eq restantes se emiten como consecuencia del consumo de electricidad en los activos de MERLIN.

EMISIONES DE GASES DE EFECTO INVERNADERO (GEI) DERIVADAS DE LOS ACTIVOS DE MERLIN[2]

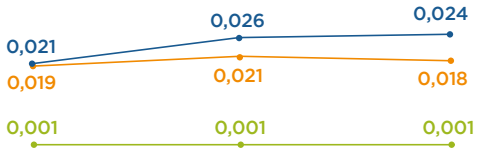
Emisiones de GEI por línea de negocio (t CO_2 eq) e intensidad[3] de emisiones absolutas (t CO_2 eq/m²)

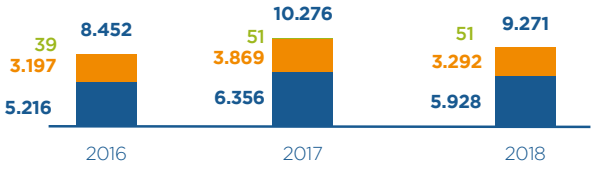




Emisiones de GEI en oficinas
Emisiones de GEI en centros comerciales
Emisiones de GEI en naves logísticas

Emisiones de GEI por línea de negocio (t CO_2 eq) e intensidad[3] de emisiones like for like (t CO_2 eq/m²)

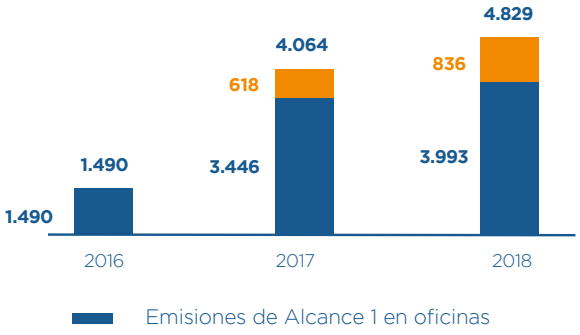




Intensidad de emisiones en oficinas
Intensidad de emisiones centros comerciales
Intensidad de emisiones naves logísticas

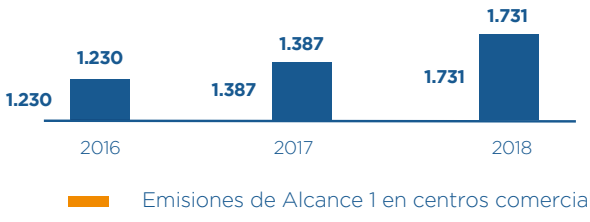
[1] El factor de emisión del mix eléctrico es el valor que expresa las emisiones de CO_2 asociadas a la generación de la electricidad consumida, y es por tanto un indicador de las fuentes energéticas utilizadas para producir electricidad. Cuanto más bajo es el factor, mayor es la contribución de fuentes energéticas bajas en carbono.
[2] Para realizar el cálculo de emisiones de GEI de Alcance 1 se han utilizado los factores recomendados por el Ministerio de Agricultura y Pesca, Alimentación y Medio Ambiente para el gasóleo y el gas natural. Para realizar el cálculo de emisiones de GEI de Alcance 2 se ha empleado el factor de emisión recomendado por Red Eléctrica de España para cada año.
[3] Para calcular la intensidad se ha empleado la superficie total de los activos.

Emisiones de GEI absolutas de Alcance 1 por línea de negocio (t CO_2 eq)



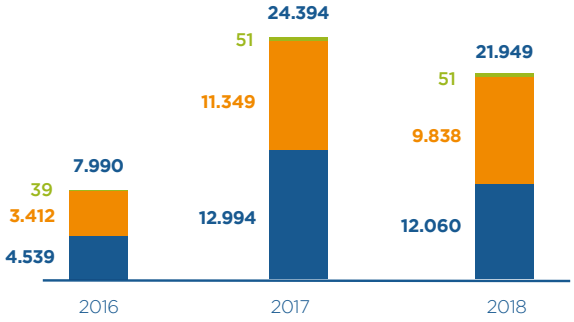
Emisiones de Alcance 1 en oficinas

Emisiones de GEI like for like de Alcance 1 por línea de negocio (t CO_2 eq)



Emisiones de Alcance 1 en centros comerciales

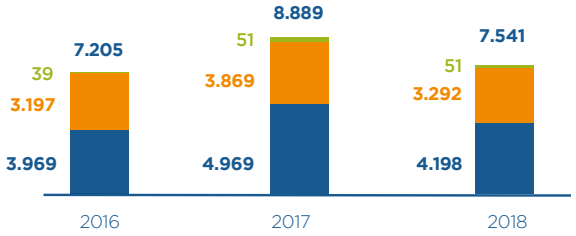
Emisiones de GEI absolutas de Alcance 2 por línea de negocio (t CO_2 eq)



Emisiones de Alcance 2 en oficinas

Emisiones de Alcance 2 en centros comerciales

Emisiones de GEI like for like de Alcance 2 por línea de negocio (t CO_2 eq)



Emisiones de Alcance 2 en naves logísticas

Fomento de la movilidad eléctrica en los activos de Merlin

MERLIN apuesta por un modelo de movilidad sostenible y respetuoso con el medio ambiente, por lo que ha dotado al 100% de sus centros comerciales con estaciones de recarga para vehículos eléctricos de última generación.

La compañía quiere ampliar este proyecto a su cartera de oficinas, con el objetivo de instalar 5 estaciones de carga por edificio antes de 2020. En la actualidad, ya se dispone de 82 estaciones de carga instaladas o en proceso de instalación.

Además de realizar diversos esfuerzos para reducir el consumo energético y las emisiones de gases de efecto invernadero asociadas directamente a su actividad, MERLIN ha puesto en marcha otras iniciativas para compensar parte de estas emisiones. En el marco de sus certificaciones LEED y BREEAM, MERLIN colabora, a través de la asociación REFORESTA, en la recuperación de los bosques y la lucha contra la desertificación, mitigando al mismo tiempo las emisiones derivadas de sus activos. En 2018 la Compañía ha invertido 17.500 € en proyectos de reforestación.

MERLIN compra también certificados de energía renovable (REC) para compensar las emisiones derivadas del consumo eléctrico de sus inmuebles. De esta forma se asegura de que la electricidad consumida en sus activos es compensada con la generación de la misma cantidad de energía renovable. En el año 2018 se han comprado 178.362 GJ de energía renovable.

Emisiones de GEI asociadas al consumo eléctrico de las oficinas centrales de MERLIN Properties

El consumo eléctrico en las oficinas de MERLIN ha producido unas emisiones de GEI de Alcance 2 equivalentes a 52 t CO_2 eq (0,026 t CO_2eq/m^2), un 15% más que en 2017.

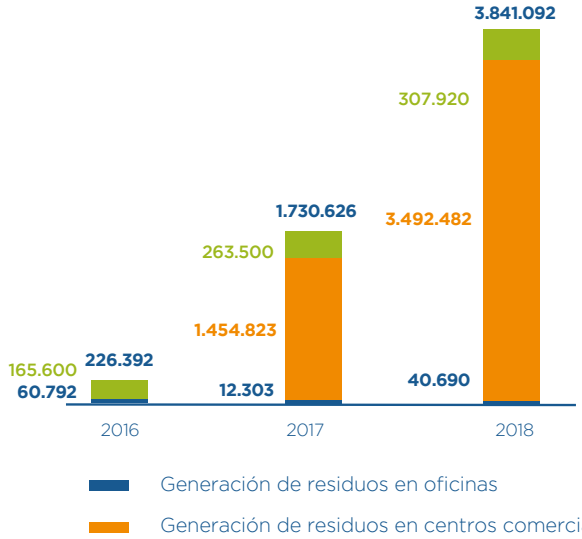
Gestión de residuos

En la actualidad, MERLIN controla la generación de los residuos peligrosos y no peligrosos de 30 de sus activos. Todos ellos se encuentran dentro del Sistema de Gestión Ambiental corporativo ISO 14001.

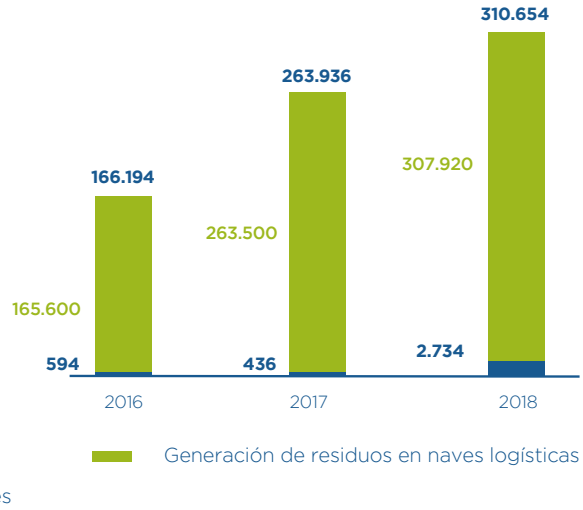
En estos activos, la generación total de residuos en el año 2018 ha ascendido a 3.841 toneladas, lo que supone un incremento del 122% respecto a la generación de residuos de 2017, motivado por la entrada de nuevos inmuebles en el reporte, concretamente de los centros comerciales Marineda, La Vital y Arturo Soria. Prácticamente la totalidad de los residuos (90,9%) son generados en la cartera de centros comerciales, mientras que los activos logísticos y las oficinas representan el 8% y el 1,1% restantes. En cuanto a su naturaleza, prácticamente el 100% de los residuos generados son residuos no peligrosos.

En términos like for like[1] se ha producido un incremento del 17% asociado a un incremento en la generación de residuos en la nave de Coslada. Este incremento es debido a la actividad desarrollada por el nuevo inquilino que genera un mayor volumen de residuos que los anteriores.

Generación abosluta de residuos por línea de negocio (kg generados)

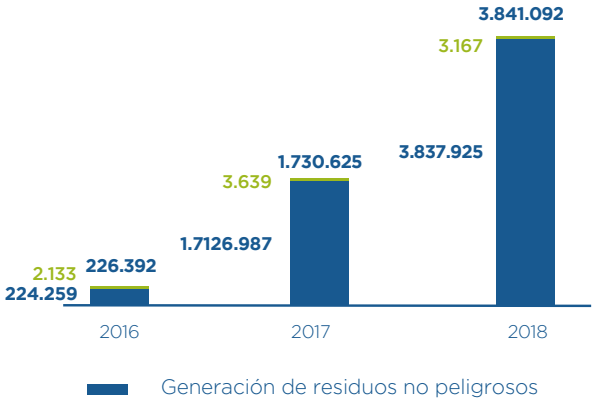


Generación de residuos like for like por línea de negocio (kg generados)

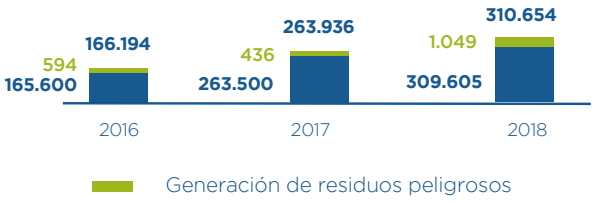


[1] A pesar de que este año se dispone de información del centro comercial Marineda, así como de los inmuebles de oficinas Sant Cugat II y Bruselas 24, estos han sido excluidos del reporte like for like dado que no reportan información de desempeño en materia de generación de residuos para años anteriores a 2018.

Generación absoluta de residuos según naturaleza (kg generados)

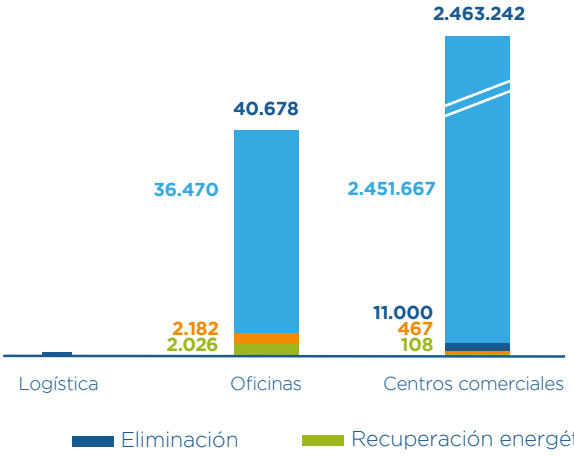


Generación de residuos like for like según naturaleza (kg generados)



Adicionalmente, MERLIN dispone de información acerca del destino final del 65% de los residuos generados en los activos reportados.

Peso total de los residuos según tipo de tratamiento (kg generados)



Peso total de los residuos like for like según tipo de tratamiento (kg generados)

15

PLANTILLA

Plantilla

PRINCIPALES INDICADORES DEL AÑO

	2018	EVOLUCIÓN 2017-2018
Número de empleados	176[1]	9%
% Mujeres en la plantilla	41,5%	-1,1 puntos porcentuales
Empleados con contrato indefinido	99,4%	=

HITOS EN 2018	•Extensión de la oferta y del alcance de la formación a más empleados de la Compañía •Introducción de nuevas herramientas informáticas de gestión de vacaciones y permisos on-line •Primera reunión del Grupo MERLIN al completo en Madrid •Actualización del Manual de Bienvenida que se entregará a todas las nuevas incorporaciones
RETOS FUTUROS	•Fomento del voluntariado entre los empleados de MERLIN •Desarrollo de un Manual de Procedimientos de Recursos Humanos consolidado •Fomento de las propuestas de formación por parte de los empleados

[1] Incluye MERLIN Properties y sus sociedades dependientes, entre las que se encuentran: MERLIN Parques Logísticos, S.A.; GESCENTESTA S.L.; METROPARQUE, S.A.; Parc Logístic de la Zona Franca; SEVISUR Logística, S.A.; VFX Logística.

Aspectos diferenciales del capital humano del Grupo MERLIN[1]

El capital humano es un elemento clave y diferenciador de MERLIN. Todos los empleados del Grupo cuentan con una dilatada experiencia, se encuentran capacitados con las cualificaciones y preparación que exigen sus funciones y es conocida y reconocida su alta capacidad de trabajo y compromiso, así como su honestidad a la hora de desempeñar su labor.

A pesar de la heterogeneidad de su procedencia, todos los trabajadores comparten la filosofía de la Compañía y están perfectamente alineados con la consecución de sus objetivos.

20,5
años de experiencia media de los empleados

Excelencia

MERLIN cuenta con un equipo de profesionales de primer nivel, altamente preparados y experimentados en el sector inmobiliario, tanto español como portugués

68M€
GAV por empleado

Eficiencia

Los profesionales de MERLIN gestionan un volumen de activos 2,8 veces superior al de otras compañías similares, siendo fiel así a su filosofía de crecimiento y eficiencia

1,14%
Tasa de rotación

Compromiso con la organización

Los profesionales de la Compañía destacan por su firme compromiso con el proyecto empresarial que ha impulsado a MERLIN como la principal SOCIMI española y una de las líderes del mercado europeo.

71%
de empleados ha recibido capacitación

Independencia

La Compañía cuenta con un equipo de profesionales proactivos y responsables a los que se dota de las capacidades e independencia necesarias para la toma de decisiones.

[1] Incluye MERLIN Properties y sus sociedades dependientes, entre las que se encuentran: MERLIN Parques Logísticos, S.A.; GESCENTESTA S.L.; METROPARQUE, S.A.; Parc Logístic de la Zona Franca; SEVISUR Logística, S.A.; VFX Logística.

Composición de la plantilla

Los profesionales de MERLIN constituyen el principal activo de la Compañía. En la actualidad, el equipo humano del Grupo MERLIN está compuesto por un total de 176 empleados, divididos en dos únicas categorías siguiendo con la estrategia de MERLIN de mantener una estructura horizontal.

- Equipo Gestor. Compuesto por 12 empleados (7% del total) bajo la dirección ejecutiva de Ismael Clemente. Cuentan con una notable experiencia en el negocio inmobiliario, además de un conocimiento experto del mercado español y portugués, caracterizados por la búsqueda de la eficiencia operativa y por su historial de creación de valor.

- Resto de profesionales. Compuesto por 164 empleados. Se trata de un equipo de profesionales altamente preparados y experimentados en el sector, comprometidos y alineados con los objetivos corporativos.

		2018		2017		2016	
		Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Equipo gestor	<30 años	-	-	-	-	-	-
	30-50 años	7	1	8	1	8	1
	>50 años	4	-	3	-	3	-
Resto de profesionales	<30 años	4	4	4	5	4	4
	30-50 años	67	54	58	51	60	76
	>50 años	21	14	20	12	27	15
Total		**176**		**162**		**198**	

Perfil actual del empleado de MERLIN Properties[1]

- Represento el **41%** de la plantilla.
- Represento el **40%** de las contrataciones de 2018.
- Tengo entre **30 y 50 años** (75% de las mujeres).
- Tengo contrato **indefinido** (99%).
- He recibido 17,6 horas de **formación** en 2018.

- Represento el **59%** de la plantilla.
- Represento el **60%** de las contrataciones de 2018.
- Tengo entre **30 y 50 años** (72% de los hombres).
- Tengo contrato **indefinido** (100 %).
- He recibido 14,1 horas de **formación** en 2018.

[1] A 31 de diciembre de 2018

En 2018 ha finalizado con éxito el Plan de Recolocación, logrando una tasa de recolocación del 100% de los empleados que se acogieron al Plan.

Diversidad e igualdad de oportunidades

Tal y como recoge el Código de Conducta de la Compañía, MERLIN promueve la igualdad de oportunidades y la no discriminación en todas las fases de su relación laboral con los empleados en lo que se refiere al acceso al empleo, a la formación, a la promoción de profesionales y a las condiciones de trabajo.

MERLIN mantiene, además, un gran compromiso con la inclusión y la integración laboral de personas con discapacidad.

En este contexto, la Compañía tiene actualmente en su plantilla un total de 5 empleados con discapacidad, contando todos ellos con un contrato indefinido a tiempo parcial, que representan el 3% del capital humano de MERLIN. Estos profesionales están totalmente integrados y realizan funciones necesarias y valoradas en la Compañía.

Con ello, la Compañía excede en el cumplimiento de la legislación vigente en esta materia (LGD, Ley General de la Discapacidad, antigua LISMI) a través de la contratación directa.

Atracción y retención de talento

En los procesos de contratación, MERLIN apuesta por garantizar la igualdad de oportunidades y la transparencia, orientando la selección de nuevos profesionales a sus capacidades, conocimientos y alineamiento con los valores y objetivos corporativos.

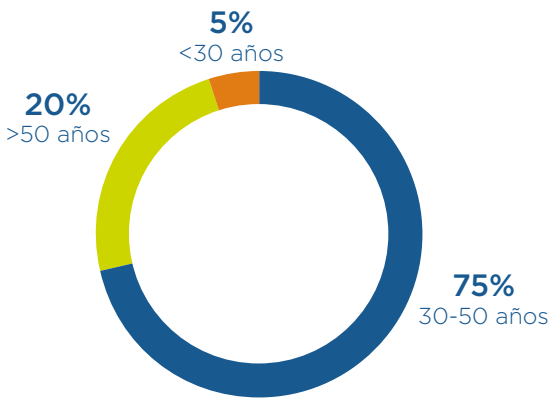
MERLIN ha incorporado a lo largo de 2018 a 20 nuevos empleados, entre los cuales un 40% han sido mujeres.

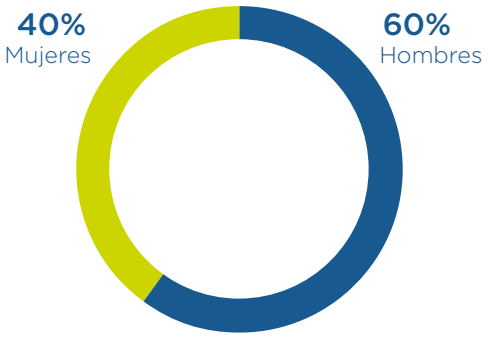
Para impulsar la captación de nuevo talento, MERLIN cuenta convenios de colaboración con entidades educativas de primer nivel favoreciendo, por un lado, la integración de estudiantes recién incorporados al mercado laboral y por otro, la identificación de los estudiantes con mejor desempeño académico que podrían ser incorporados a la Compañía. Actualmente MERLIN mantiene convenios con la Universidad Autónoma de Madrid, la Universidad Carlos III de Madrid, la Universidad Pontificia de Comillas y la Universidad de Navarra.

En el marco de estos convenios, durante 2018, MERLIN ha contado con la colaboración de 2 estudiantes en prácticas.

En el ámbito de la retención del talento, MERLIN estudia continuamente cómo motivar y recompensar a sus profesionales por su implicación y compromiso con la Compañía. Actualmente cuenta con cuatro herramientas clave con este objetivo: la retribución, el desarrollo profesional, una estructura horizontal y los beneficios sociales.

Perfil de las contrataciones de MERLIN en 2018





Retención del talento. Principales herramientas

26% de los empleados actualmente acogidos al Plan de Incentivos a Largo Plazo de la Compañía

RETRIBUCIÓN

La retribución es una herramienta clave para atraer y retener al mejor talento. El esquema retributivo de la Compañía posee tres aspectos diferenciales:

- Menor pendiente salarial de todo el IBEX-35.
- Mayor salario medio de todo el IBEX-35..
- Priorización del desempeño sobre cualquier otra variable a la hora de fijar la retribución para lo que se realiza un seguimiento continuo de la evolución de los trabajadores.

En 2018 se ha consolidado el Plan de incentivos a Largo Plazo para los empleados. Actualmente, 45 empleados se encuentran acogidos al LTIP.

100% empleados con acceso a beneficios sociales

RETRIBUCIÓN FLEXIBLE Y BENEFICIOS SOCIALES

Adicionalmente al sistema retributivo de MERLIN, la Compañía proporciona a todos sus empleados beneficios sociales y fórmulas de retribución alternativas.

En el año 2018 MERLIN ha continuado homogeneizado las condiciones y prestaciones sociales de todo el personal. En este contexto, la Compañía ha igualado y mejorado las condiciones de la póliza de vida a todos sus empleados, asumiendo MERLIN el coste completo.

Asimismo, la totalidad de los empleados tienen acceso a los mecanismos de retribución flexible de los que dispone la Compañía (formación, cheques guardería, tarjeta transporte y cheques restaurante).

2.738 h de formación en 2018

DESARROLLO PROFESIONAL

La proactividad de los profesionales de MERLIN constituye la clave de su desarrollo.

La horizontalidad y juventud de la Compañía permite que cada profesional defina su ritmo y dirección de desarrollo en base a sus capacidades y aspiraciones. A lo largo de su carrera en la Compañía, todos los profesionales tienen la oportunidad de rotar entre distintos puestos y de asumir nuevas responsabilidades.

Asimismo, MERLIN ofrece a sus empleados formación en el puesto de trabajo para reforzar su proceso de desarrollo. Esta formación se compone de tres herramientas:

- Plan de Formación en idiomas: MERLIN extendió el alcance de su Plan de Formación en idiomas, estando actualmente disponible tanto para los empleados de la sede central de la Compañía como para la plantilla de Barcelona, lo que implica un aumento del 16% de los empleados con opción a acogerse a este programa.

- Formación dirigida: MERLIN da la oportunidad a sus empleados de seleccionar los cursos que más se adapten a sus necesidades específicas.

- Conocimiento compartido: MERLIN considera prioritario reforzar y compartir el conocimiento acumulado por una plantilla con más de 20 años de experiencia, tanto en lo que respecta a las herramientas desarrolladas como a los procedimientos de gestión en los que se ha trabajado. Para ello, la Compañía facilita, con carácter anual, cursos en modalidad "formación interna" que imparte el propio personal de MERLIN al resto de sus compañeros. En este contexto, en 2018 se han realizado cursos de office y de nuevas herramientas de digitalización como PowerBI.

Adicionalmente, todas las nuevas incorporaciones reciben formación en materia de Prevención de Riesgos Laborales.

MERLIN realizará una nueva encuesta de satisfacción entre sus empleados.

COMUNICACIÓN

Uno de los principales motivos por los que MERLIN desea mantener su estructura actual está relacionado con la eficacia en la comunicación con los empleados. En este contexto, la Compañía es consciente de la necesidad de disponer de canales de comunicación que permitan conocer las inquietudes y opiniones de sus empleados.

Por ello, MERLIN ha focalizado parte de sus esfuerzos en desarrollar nuevos canales de comunicación y a afianzar los ya existentes:

- En 2018, la Compañía llevó a cabo la primera reunión global del Grupo en Madrid a la que acudieron todos los empleados de la compañía de las distintas geografías.

- Asimismo, en 2018, MERLIN celebró de nuevo la reunión anual de asset management en la que participaron 73 empleados entre equipo directivo, asset managers de las distintas carteras y departamentos corporativos, con la finalidad de crear una cultura común entre los distintos equipos y posibilitar conocer los activos de primera mano, así como ver las sinergias existentes entre ellos.

MERLIN sigue trabajando en la mejora de sus herramientas actuales de comunicación. En este contexto, en 2019 MERLIN realizará una nueva encuesta de satisfacción entre sus empleados.

Implicación de los empleados con el entorno

MERLIN es consciente de que sus profesionales valoran formar parte de una organización que sea conocedora de que sus actividades se desarrollan en un entorno no siempre favorable y que emplee las herramientas y medios disponibles para contribuir a su mejora.

En este contexto, la Compañía ha consolidado los programas orientados a reforzar la implicación de MERLIN y sus empleados con la Sociedad.

PLAN DE RESPONSABILIDAD SOCIAL CORPORATIVA DE MERLIN

50
fundaciones diferentes

17%
empleados implicados

>320 mil €
en donaciones

A través de su Plan de RSC, un marco a través del que la Compañía se compromete a destinar un porcentaje de sus ingresos (hasta un importe máximo total del 0,1% de las rentas brutas del ejercicio) a proyectos o programas sociales, MERLIN donó cerca de 220.000 € a 50 fundaciones diferentes.

De forma complementaria a las aportaciones corporativas, el Plan de RSC contempla que MERLIN duplique las contribuciones a proyectos o programas sociales que realicen empleados, directivos o consejeros de la Sociedad. A través de ese segundo eje del Plan, cuyas contribuciones pueden ser bien económicas o bien mediante horas de voluntariado, se ha colaborado alcanzando un total de más de 100.000 euros. En total, MERLIN ha colaborado con 50 fundaciones.

Asimismo, en el contexto de esta iniciativa, la plantilla de MERLIN tuvo la oportunidad de conocer de primera mano la tarea desempeñada por la fundación Empieza por Educar, una de las asociaciones con las que la Compañía ha colaborado en el marco del Plan de RSC.

FORMACIÓN VOLUNTARIA DE LOS PROFESIONALES DE MERLIN

94
horas dedicadas a formación

En 2018, un total de 21 profesionales de MERLIN han impartido formación en el Grado de Intensificación en Planificación y Gestión Inmobiliaria de la Escuela de Aparejadores de la Universidad Politécnica de Madrid de forma voluntaria, donando la dotación económica asociada a esta formación a la creación de becas académicas para los mejores estudiantes del grado.

Con estas acciones MERLIN pretende promover la implicación de sus profesionales en las comunidades en las que están presentes, fomentando el desarrollo de las mismas y apoyando a los colectivos más desfavorecidos.

APÉNDICES

MAGNITUDES EPRA

RESULTADOS EPRA

(€ miles)	
Resultado Neto Consolidado según NIIF	**854.878**
Ajustes para calcular el resultado EPRA. excluye:	(594.233)
(i) cambios de valor de inversiones. proyectos de inversión y otros intereses	(641.166)
(ii) beneficios o pérdidas en la venta de activos	(6.815)
(iii) absorción de la revalorización en inversiones inmobiliarias	-
(iv) impuestos puntuales	53.629
(v) participación en el resultado de sociedades puesta en equivalencia	(92.650)
(vi) diferencia negativa por combinación de negocios	20.523
(vii) cambios de valor de instrumentos financieros y costes de cancelación	76.444
(viii) impactos de deterioro del crédito fiscal	-
(ix) resultado por enajenación de instrumentos financieros	(4.198)
Intereses minoritarios respecto a las partidas anteriores	-
EPRA resultado neto pre ajustes específicos	**260.646**
EPRA resultado neto por acción pre ajustes específicos (ponderado)	**0,55**
EPRA resultado neto por acción pre ajustes específicos	**0,55**
Ajustes específicos de la Compañía:	26.211
(i) Provisión LTIP	43.435
(ii) Gastos generales “no-overheads”	5.018
(iii) Fees de servicio puntuales	(22.242)
Intereses minoritarios respecto a las partidas anteriores	-
EPRA resultado neto post ajustes específicos	**286.857**
EPRA resultado neto post ajustes específicos por acción (ponderado)	**0,61**
EPRA resultado neto post ajustes específicos por acción	**0,61**

EPRA NAV

(€ miles)		
Patrimonio Neto		**6.401.836**
Derivados MtM		39.807
Impuesto diferido neto MtM		578.149
Activos por impuesto diferido	(88.415)	
Pasivos por impuesto diferido	666.563	
Costes de deuda		(95.799)
Revalorizaciones no recogidas en estados financieros		31.874
Actualización Inmovilizado material	339	
Actualización Sociedades Método Participación	31.535	
EPRA NAV		**6.955.867**
Acciones		**469.770.750**
NAV por acción		**14,81**

EPRA YIELDS

(€ miles)	Oficinas	Centros comerciales	Logístico
Valoración activos en propiedad	5.513.077	2.265.318	830.481
Excluir:			
WIP & Suelo			
Valoración cartera de activos	5.513.077	2.265.318	830.481
Rentas brutas anualizadas	**232.511**	**116.048**	**51.145**
Excluir:			
Propex no repercutibles a inquillinos	(20.857)	(12.964)	(3.607)
Renta "Topped-up" anualizada	**211.654**	**103.083**	**47.538**
Excluir:			
Incentivos	(11.418)	(4.444)	(2.337)
Rentas netas anualizadas	**200.236**	**98.640**	**45.201**
EPRA "topped-up" yield	**3,8%**	**4,6%**	**5,7%**
EPRA net initial yield	**3,6%**	**4,4%**	**5,4%**

Locales comerciales	Otros	Suelo para desarrollo	TOTAL
2.220.070	422.404	589.120	11.840.470
	(105.063)	(589.120)	(694.183)
2.220.070	317.341	-	11.146.288
95.043	**13.994**	-	**508.740**
(1.539)	(1.174)	-	(40.140)
93.504	**12.820**	-	**468.600**
(538)	(251)	-	(18.987)
92.966	**12.570**	-	**449.613**
4,2%	**4,0%**		**4,2%**
4,2%	**4,0%**		**4,0%**

EPRA RATIO DE COSTES

(€ miles)	**31/12/18**
Gastos de explotación de activos no repercutibles a arrendatarios	(41.748)
Impagados	(424)
Gastos de personal	(73.843)
Gastos generales	(9.181)
Gastos generales no-overheads	(5.018)
LTIP devengado	43.435
Excluir:	
Depreciación de inversiones inmobiliarias	-
Costes 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	-
Costes EPRA (incluyendo costes directos por desocupación)	**(86.779)**
Rentas brutas	499.708
Resta: incentivos	(24.062)
Resta: comisiones de servicio (si están incluidas en rentas)	-
Suma: ingresos atribuibles de Joint Ventures	-
Ingresos por rentas	**475.646**
Ratio de costes	**18,2%**
Ratio de costes (excluyendo gastos generales "no-overheads")	**17,2%**

MEDIDAS ALTERNATIVAS DE RENDIMIENTO

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

GLOSARIO

Período medio de vencimiento (años)
Representa la duración media de la deuda de la Compañía hasta su vencimiento. Es una medida importante ya que proporciona al inversor la información importante sobre los compromisos de repago de las obligaciones financieras.

Se calcula como la suma de los años pendientes hasta el vencimiento de cada préstamo multiplicado por la deuda pendiente del préstamo y dividido entre el importe total pendiente de todos los préstamos.

Dada la naturaleza de esta medida, no es posible reconciliarla con los estados financieros del Grupo pero la información principal está disponible en la nota 15 de los estados financieros consolidados.

Renta media pasante
Representa la renta por metro cuadrado por mes a la cual está arrendado un activo o categoría de activos en un momento determinado en el tiempo.

La renta media pasante es una medida de rendimiento relevante ya que muestra las rentas implícitas de todos los contratos de arrendamiento actuales de la compañía en un momento en el tiempo por metro cuadrado y por mes, permitiendo la comparación con las rentas de mercado.

Dada la naturaleza de esta medida, no es posible reconciliarla con los estados financieros.

Release spread
Diferencia entre la nueva renta firmada y la renta anterior en renovaciones (mismo espacio, mismo inquilino) o realquileres (mismo espacio, distinto inquilino) durante los últimos doce meses.

El *release spread* proporciona al inversor una vision del comportamiento del alquiler (tendencias de alquileres) a la hora de negociar con los inquilinos.

Se calcula basándose en alquiler por alquiler y, por tanto, no es posible reconciliarla con los estados financieros

Rents *Like-for-like*
Importe de las rentas brutas (nota 9.2 de los estados Financieros consolidados) comparables entre dos periodos

Se calculan activo por activo excluyendo de ambos periodos las rentas procedentes de inversiones o desinversiones realizadas entre ambos periodos así como otros ajustes atípicos como indemnizacionespor rescisión anticipada de contratos de alquiler.

Consideramos el crecimiento de rentas *like-for-like* una medida relevante que permite comparar, sobre una base homogénea, la evolución de los ingresos por rentas de un activo o categoría de activos.

El cálculo se realiza activo por activo y, por tanto, no es posible reconciliarla con los estados financieros.

Rentas brutas anualizadas
Renta pasante a fecha del balance de situación multiplicada por 12.

Consideramos las rentas brutas anualizadas una medida de rendimiento relevante ya que representa el importe total de rentas de los contratos de arrendamiento actuales de la compañía en un momento determinado en el tiempo, permitiendo el cálculo del retorno de cada activo (Rentabilidad bruta)

Dada la naturaleza de esta medida, no es posible reconciliarla con los estados financieros.

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

El GAV es una medida de valoración estándar a efectos comparativos, reconocida de forma global en el sector inmobiliario, y llevada a cabo por un tasador externo independiente.

La reconciliación con los estados financieros aparece en la sección 6 del presente informe (Notas al balance de situación consolidado).

Yield bruto
Representa la rentabilidad bruta de un activo o categoría de activos.

Se calcula dividiendo la renta bruta anualizada entre el último GAV disponible.

PMA (Wault)
Periodo medio de vigencia de contratos de alquiler, calculado como número de años de vigencia de los contratos de alquiler, desde la fecha del balance de situación y hasta el primer hito de ruptura de un contrato de alquiler, ponderado por la renta bruta de cada contrato de alquiler.

Consideramos el Wault una medida relevante ya que proporciona al inversor el período de riesgo y oportunidad para renegociar los contratos de arrendamiento actuales

Dada la naturaleza de esta medida, no es posible reconciliarla con los estados financieros.

Ingresos totales
Consiste en la suma de las rentas brutas totales (€ 499,7m, nota 9.2 de los estados financieros consolidados) y los restantes ingresos operativos excluyendo extraordinarios (€ 9,8m).

La reconciliación con IFRS se encuentra en la tabla situada más adelante.

EBITDA contable
El EBITDA contable se calcula como el resultado neto operativo antes de revalorizaciones netas, amortizaciones, provisiones, intereses e impuestos.

El EBITDA contable es una medida de rendimiento ampliamente utilizada por los inversores para valorar compañías, así como por las agencias de rating y acreedores para evaluar el nivel de endeudamiento mediante la comparación del EBITDA contable con la deuda neta y el servicio de la deuda.

La reconciliación con las medidas IFRS se encuentra en la tabla situada más adelante.

EBITDA
El EBITDA se calcula como el EBITDA contable deduciendo los gastos "non-overheads" y la provisión del LTIP.

El EBITDA es una medida muy útil ya que excluye el impacto de costes atípicos incurridos en el período. Los gastos atípicos o gastos "non-overheads" son aquellos asociados a la adquisición o venta de activos y las indemnizaciones, entre otros (según lo descrito en el folleto de la OPV).

La reconciliación con las medidas IFRS se encuentra en la tabla situada más adelante.

FFO contable y FFO
El FFO contable o Flujo de Fondos de las Operaciones contable se calcula como el EBITDA menos los gastos financieros netos e impuestos recurrentes (excluyendo impuestos de desinversiones y otros eventos extraordinarios).

El FFO se calcula deduciendo los gastos "non-overheads" de la compañía al FFO contable. Se trata de una medida de rendimiento y liquidez relevante reconocida de forma global en el sector inmobiliario.

MERLIN Properties, como miembro de EPRA (European Public Real Estate Association), sigue los estándares de mejores prácticas a la hora de reportar lo que permite al inversor comparar con mayor facilidad determinadas medidas que son específicas del sector inmobiliario. Las medidas se publican de forma semestral y se encuentran detalladas en el informe de gestión.

EPRA costes
Se calcula como los costes de gestión totales de la compañía divididos entre las rentas brutas netas de incentivos.

Esta medida de rendimiento muestra la eficiencia operativa sobre una base recurrente.

La reconciliación con los estados financieros se encuentra en el Apéndice del presente informe y su detalle aparece en las notas 19b, 19c y 9.2 de los estados financieros consolidados.

Resultado neto EPRA
Resultado recurrente de los negocios estratégicos según las recomendaciones de EPRA.

La reconciliación con los estados financieros se encuentra en el Apéndice del presente informe y su detalle aparece en la cuenta de resultados consolidada y en las notas 10, 15e y 19a de los estados financieros consolidados.

EPRA NAV y EPRA NNNAV
El EPRA Net Asset Value (EPRA NAV) se calcula en base a los fondos propios consolidados del Grupo ajustando determinadas partidas para incluir el valor a mercado de los activos e intereses derivados de otras inversiones y para excluir determinadas partidas que no se espera que cristalicen en un negocio de patrimonio en alquiler sostenido, según las recomendaciones de EPRA.

El EPRA NNNAV: es el EPRA NAV ajustado para incluir el valor de mercado de instrumentos financieros, deuda e impuestos diferidos. Se corresponde con el valor liquidativo de una compañía inmobiliaria según las recomendaciones EPRA.

El EPRA NAV es una medida de rendimiento de referencia para comparar el valor fundamental de una compañía inmobiliaria con su precio de cotización. La reconciliación con los estados financieros aparece en el Apéndice del presente informe y su detalle aparece en el Estado de situación financiera y las notas 15.3 y 15.5, 7 y 14,1 de los estados financieros consolidados.

EPRA Yields
Net Initial Yield: Renta anualizada basada en las rentas pasantes a fecha del balance de situación, menos los gastos operativos no repercutibles, dividido entre el valor de mercado de los activos (GAV) incrementado con los costes de adquisición. EPRA "Topped" NIY: Ajuste al EPRA Net Initial Yield respecto a la finalización de períodos de carencia (u otros incentivos al alquiler no finalizados tales como descuentos en renta o subidas escalonadas de rentas).

Se trata de dos medidas de rendimiento relevantes al ser un estándar de comparación reconocido en el sector inmobiliario a nivel global, ya que proporciona la rentabilidad neta de los activos de la cartera en base a los contratos vigentes a una fecha determinada con independencia de la estructura financiera de la compañía, según las recomendaciones de EPRA.

El cálculo se proporciona en el Apéndice del presente informe. Dada la naturaleza de esta medida, no es posible reconciliarla con los estados financieros.

Ratio de desocupación EPRA
Se calcula como el Valor Estimado de Rentas de Mercado ("ERV") de la superficie desocupada dividido entre el ERV de la cartera completa. Dada la naturaleza de esta medida, no es posible reconciliarla con los estados financieros. .

RECONCILIACIÓN DE LAS MEDIDAS ALTERNATIVAS DE RENDIMIENTO CON CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(€ miles)	Notas	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
Importe neto de la cifra de negocios	19a	590.431	463.294
Otros ingresos de explotación	Cuenta de Resultados Consolidada	6.978	4.289
Gastos de personal	19c	(73.941)	(71.759)
Otros gastos de explotación	19b	(56.274)	(51.994)
Ajuste por Testa	19a	(89.721)	-
Ajuste por Aedas	19a	(22.242)	-
EBITDA contable		**355.232**	**343.830**
Costes asociados a la adquisición y ventas de activos	19b	4.802	4.110
Otros gastos	19b	118	702
Indemnizaciones	19c	98	140
Gastos “no overheads”	19b y 19c	5.018	4.952
Plan de Incentivos largo plazo	19c	43.435	43.839
EBITDA		**403.685**	**392.621**
Intereses financieros excluyendo los costes de formalizacion de deuda	19d y 15.5	(119.298)	(108.374)
Resultado de puesta en equivalencia recurrente	n/d	6.987	7.398
Minoritarios	Estado de Situación Financiera	-	(110)
Impuestos corrientes	n/d	(4.517)	(2.369)
FFO		**286.857**	**289.167**
Gastos “no overheads”	19b y 19c	(5.018)	(4.952)
FFO contable		**281.839**	**284.215**

(€ miles)	Notas	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
Rentas brutas	9,2	499.708	469.405
Ingresos por prestación de servicios	19a	114.758	8.213
Resultado extraordinario (Testa Residencial)	19a	(89.721)	-
Resultado extraordinario (Aedas)	19a	(22.242)	-
Otros ingresos de explotación	Cuenta de Resultados Consolidada	6.978	4.289
Resultado adicional dentro de los ingresos total	n/d	27	2.430
Ingresos		**509.508**	**484.337**

LISTADO DE ACTIVOS

Activo	Localización	Superficie m² SR
Torre Castellana 259	Madrid	21.390
Castellana 280	Madrid	16.918
Castellana 278	Madrid	14.468
Castellana 93	Madrid	11.650
Castellana 83	Madrid	15.254
Plaza Pablo Ruíz Picasso	Madrid	31.576
Alcala 40	Madrid	9.315
Principe de Vergara 187	Madrid	10.732
Alfonso XI	Madrid	9.945
Pedro de Valdivia 10	Madrid	6.721
Beatriz de Bobadilla 14	Madrid	16.979
Princesa 3	Madrid	17.810
Princesa 5	Madrid	5.788
Ventura Rodriguez 7	Madrid	10.071
Juan Esplandiu 11-13	Madrid	28.008
Eucalipto 33	Madrid	7.185
Eucalipto 25	Madrid	7.368
Santiago de Compostela 94	Madrid	13.130
Parking Princesa*	Madrid	-
Total Madrid Prime + CBD		**254.330**
Ulises 16-18	Madrid	9.576
Josefa Valcarcel 48	Madrid	19.893
Alvento	Madrid	32.928
Cristalia	Madrid	11.712
Trianon	Madrid	18.400
Ribera del Loira 36-50	Madrid	39.150
Ribera del Loira 60	Madrid	54.960
Partenon 12-14	Madrid	19.609
Partenon 16-18	Madrid	18.343
Arturo Soria 128	Madrid	3.206
Total Madrid NBA A2		**227.778**

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

Activo	Localización	Superficie m² SR
Torre Chamartin*	Madrid	18.295
Arturo Soria 343	Madrid	6.615
Manoteras 18	Madrid	7.515
Fuente de la Mora	Madrid	4.482
Aquamarina	Madrid	10.856
Via Norte	Madrid	37.224
María de Portugal 9-13	Madrid	17.191
Las Tablas	Madrid	27.073
Avenida de Burgos 210	Madrid	6.176
Manuel Pombo Angulo 20	Madrid	3.623
Miniparc Alcobendas I	Madrid	9.195
Miniparc Alcobendas II	Madrid	3.347
Avenida de Bruselas 24	Madrid	9.164
Avenida de Bruselas 26	Madrid	8.895
Avenida de Bruselas 33	Madrid	33.718
Avenida de Europa 1A	Madrid	12.605
Avenida de Europa 1B	Madrid	12.606
Maria de Portugal T2	Madrid	17.139
Adequa 1	Madrid	27.399
Adequa 2*	Madrid	5.013
Adequa 3	Madrid	15.937
Adequa 5	Madrid	13.790
Adequa 6	Madrid	13.789
Adequa 4*	Madrid	14.926
Adequa 7*	Madrid	26.744
Total Madrid NBA A1		**364.367**
Francisco Delgado 9A	Madrid	5.496
Francisco Delgado 9B	Madrid	5.400
Costa Brava 2-4	Madrid	16.000
Costa Brava 6-8*	Madrid	14.000
Avenida de Aragon 334	Madrid	3.890
Atica 1	Madrid	7.080
Atica 2	Madrid	5.644
Atica 3	Madrid	5.746
Atica 4	Madrid	4.936
Atica 5	Madrid	9.526
Atica 6	Madrid	3.790
Atica XIX	Madrid	15.411
Cerro Gamos 1	Madrid	35.498
El Plantío 6 G	Madrid	1.780

*Proyecto en desarrollo

Activo	Localización	Superficie m² SR
El Plantío 8 F	Madrid	1.723
El Plantío 10 E	Madrid	1.749
El Plantío 12 D	Madrid	1.816
Copenhague 4-8	Madrid	5.972
Alvia	Madrid	23.567
Euronova	Madrid	32.665
Total Madrid Periphery		**201.333**
Diagonal 605	Cataluña	14.795
Diagonal 514	Cataluña	9.664
Diagonal 458	Cataluña	4.174
Balmes 236-238	Cataluña	6.187
Vilanova 12-14	Cataluña	16.494
Gran Vía Cortes Catalanas 385	Cataluña	5.190
Total Barcelona Prime + CBD		**56.504**
Citypark Cornella	Cataluña	12.916
WTC6	Cataluña	14.461
WTC8	Cataluña	14.542
Av. Parc Logistic 10-12 (PLZFA)	Cataluña	11.411
Av. Parc Logistic 10-12 (PLZFB)	Cataluña	10.652
Total NBA WTC		**63.982**
Diagonal 211 (Torre Glòries)*	Cataluña	37.614
Diagonal 199	Cataluña	5.934
Llull 283 (Poble Nou 22@)	Cataluña	31.337
Total NBA 22@		**74.884**
Muntadas I	Cataluña	24.380
Muntadas II	Cataluña	3.783
Sant Cugat I	Cataluña	15.379
Sant Cugat II	Cataluña	10.008
Total Periphery		**53.548**
Monumental	Lisboa	16.892
Marques de Pombal 3	Lisboa	12.460
Total Lisboa Prime + CBD		**29.352**

*Proyecto en desarrollo

Activo	Localización	Superficie m² SR
Lisboa Expo	Lisboa	6.740
Torre Lisboa	Lisboa	13.715
Central Office	Lisboa	10.310
Torre Zen	Lisboa	10.207
Total Lisboa NBA		**40.972**
Lerida - Mangraners	Cataluña	3.228
Zaragoza - Aznar Molina	Zaragoza	4.488
Sevilla - Borbolla	Andalucía	13.037
Granada - Escudo del Carmen	Andalucía	2.041
TOTAL OFICINAS		**1.389.843**
Marineda	Galicia	100.207
Arturo Soria	Madrid	5.974
Centro Oeste	Madrid	10.876
Tres Aguas	Madrid	67.009
Leroy Merlin Getafe	Madrid	10.007
X-Madrid*	Madrid	47.424
Larios	Andalucía	40.805
Porto Pi	Mallorca	32.119
Artea	País Vasco	24.323
Arenas	Cataluña	31.918
Vilamarina	Cataluña	32.224
La Fira	Cataluña	29.013
El Saler	Com. Valenciana	26.262
La Vital	Com. Valenciana	20.868
Bonaire	Com. Valenciana	17.559
Medianas Bonaire	Com. Valenciana	4.584
Thader	Murcia	48.646
Monumental SC	Lisboa	5.495
TOTAL CENTROS COMERCIALES		**555.313**

*Proyecto en desarrollo

Activo	Localización	Superficie m² SR
Madrid-Coslada	Madrid	28.491
Madrid-Coslada Complex	Madrid	36.234
Madrid-Getafe	Madrid	16.242
Madrid-Getafe (Los Olivos)	Madrid	11.488
Madrid-Meco I	Madrid	35.285
Madrid-Pinto I	Madrid	11.099
Madrid-Pinto II A	Madrid	29.544
Madrid-Pinto II B	Madrid	29.473
Madrid-Getafe (Gavilanes)	Madrid	39.576
Madrid-Meco II	Madrid	59.891
Madrid-San Fernando I	Madrid	11.165
Madrid-San Fernando II*	Madrid	34.224
Guadalajara-Alovera	Castilla La Mancha	38.763
Guadalajara-Azuqueca I	Castilla La Mancha	27.995
Guadalajara-Azuqueca II*	Castilla La Mancha	98.000
Guadalajara-Azuqueca III*	Castilla La Mancha	51.000
Guadalajara-Cabanillas I	Castilla La Mancha	70.134
Guadalajara-Cabanillas II	Castilla La Mancha	15.078
Guadalajara-Cabanillas Park I A	Castilla La Mancha	38.054
Guadalajara-Cabanillas Park I B	Castilla La Mancha	17.917
Guadalajara-Cabanillas Park I C	Castilla La Mancha	48.952
Guadalajara-Cabanillas Park I D	Castilla La Mancha	47.892
Guadalajara-Cabanillas Park I E	Castilla La Mancha	49.793
Guadalajara-Cabanillas Park I F*	Castilla La Mancha	15.000
Guadalajara-Cabanillas Park II*	Castilla La Mancha	210.678
Barcelona-ZAL Port	Cataluña	719.377
Barcelona-Lliça del Vall	Cataluña	14.911
Barcelona-Sant Esteve	Cataluña	16.811
Barcelona- Castellbisbal	Cataluña	21.508
Barcelona-PLZF	Cataluña	132.554
Zaragoza-Pedrola	Zaragoza	21.579
Zaragoza-Plaza	Zaragoza	20.764
Zaragoza Plaza - logística*	Zaragoza	11.262
Valencia-Almussafes	Com. Valenciana	26.613
Vitoria-Jundiz	País Vasco	72.717
Vitoria-Jundiz II	País Vasco	26.774
Sevilla Zal	Andalucía	114.128
SPL	Lisboa	-
TOTAL LOGÍSTICA		**2.313.827**

*Proyecto en desarrollo

Activo	Localización	Superficie m² SR
Tree		365.916
Caprabo	Cataluña	64.252
Plaza de los Cubos	Madrid	13.479
Callao 5	Madrid	11.629
Torre Madrid locales	Madrid	4.393
Locales Plaza Castilla	Madrid	311
TOTAL HIGH STREET RETAIL		**459.980**
Eurostars Torre Castellana 259	Madrid	31.800
General Ampudia 12*	Madrid	-
Yunque	Madrid	1.780
San Francisco de Sales	Madrid	171
Amper	Madrid	22.510
Torre Madrid residencial	Madrid	120
Novotel Diagonal 199	Cataluña	15.332
Jovellanos 91	Cataluña	4.519
Rambla Salvador Sama 45-47-49	Cataluña	1.140
CIM Valles	Cataluña	25.724
Hotel Marineda	Galicia	5.898
Parking Palau*	Comunidad Valenciana	-
Bizcargi 1 1D	País Vasco	46
Arapiles 8	Madrid	n.d.
Valdebebas - suelo oficinas	Madrid	n.d.
Zaragoza - suelo residencial	Zaragoza	n.d.
Navalcarnero	Madrid	n.d.
TOTAL OTROS		**108.574**

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

MERLIN
PROPERTIES

Paseo de la Castellana, 257
28046 Madrid
+34 91 769 19 00
info@merlinprop.com
www.merlinproperties.com

MERLIN PROPERTIES, SOCIMI, S.A.
Formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018.

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 365 y 366 del Reglamento del Registro Mercantil, en relación con el artículo 253, apartado primero, de la vigente Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración de MERLIN Properties, SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**") formula las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado correspondientes al ejercicio social finalizado el 31 de diciembre de 2018 que anteceden a la presente diligencia, y constan extendidas las primeras en [hay número] folios de papel común, y el Informe de Gestión (junto con su documentación complementaria y/o anexa) en [hay número] folios de papel común (sin incluir el Informe Anual de Gobierno Corporativo).

Asimismo, mediante la suscripción y firma del presente folio de firmas, y en cumplimiento de lo dispuesto en el apartado segundo del mencionado artículo 253, los miembros que integran el Consejo de Administración de la Sociedad declaran firmados de su puño y letra todos y cada uno de los citados documentos, que han sido rubricados en todas sus páginas por el Vice-Secretario no consejero a los solos efectos de su identificación.

_____ D. Javier Garcia-Carranza Benjumea (Presidente)	_____ D. Ismael Clemente Orrego (Vicepresidente)
_____ Dña. Francisca Ortega Hernández-Agero (Vocal)	_____ D. John Gómez-Hall (Vocal)
_____ Dña. María Luisa Jorda Castro (Vocal)	_____ Dña. Pilar Cavero Mestre (Vocal)
_____ D. Juan María Aguirre Gonzalo (Vocal)	_____ D. Miguel Ollero Barrera (Vocal)
_____ D. Fernando Javier Ortiz Vaamonde (Vocal)	_____ Dña. Ana María García Fau (Vocal)
_____ D. Emilio Novela Berlin (Vocal)	_____ D. George Donald Johnston (Vocal)

Madrid, a 26 de febrero de 2019.

DILIGENCIA DEL VICE-SECRETARIO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN para hacer constar que las cuentas anuales consolidadas (junto con su informe de gestión) de MERLIN Properties, SOCIMI, S.A. no han sido firmadas por (i) D. George Donald Johnston y (ii) Dña. Ana María García Fau, por no haber asistido personalmente a la reunión del Consejo de Administración en la que se han formulado dichas cuentas anuales. Sin perjuicio de lo anterior, dichos Consejeros (a) han mostrado expresamente su conformidad con su contenido y voto a favor de las mismas, y (b) D. George Donald Johnston ha facultado expresamente al Consejero D. Juan María Aguirre Gonzalo y Dña. Ana María García Fau ha facultado expresamente a la consejero Dña. Marisa Jordá Castro para que en su nombre, firmen los referidos estados financieros

_____
Ildefonso Polo
Vice-Secretario del Consejo de Administración
Fecha: 26 de febrero de 2019

MERLIN Properties, SOCIMI, S.A.
DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DE LAS CUENTAS ANUALES 2018

Los miembros del Consejo de Administración de MERLIN Properties, SOCIMI, S.A. declaran que, hasta donde alcanza su conocimiento, las cuentas anuales individuales de MERLIN Properties, SOCIMI, S.A., así como las consolidadas con sus sociedades dependientes, correspondientes al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2018, formuladas por el Consejo de Administración en su reunión de 26 de febrero de 2019 y elaboradas conforme a los principios de contabilidad que resultan de aplicación, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de MERLIN Properties, SOCIMI, S.A., así como de las sociedades dependientes comprendidas en la consolidación, tomadas en su conjunto, y que los informes de gestión complementarios de las cuentas anuales individuales y consolidadas (junto con la documentación anexa y/o complementaria a los mismos) incluyen un análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición de MERLIN Properties, SOCIMI, S.A. y de las sociedades dependientes comprendidas en la consolidación, tomadas en su conjunto, así como la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.

_____	_____
D. Javier Garcia-Carranza Benjumea (Presidente)	D. Ismael Clemente Orrego (Vicepresidente)
_____	_____
Dña. Francisca Ortega Hernández-Agero (Vocal)	D. John Gómez-Hall (Vocal)
_____	_____
Dña. María Luisa Jorda Castro (Vocal)	Dña. Pilar Cavero Mestre (Vocal)
_____	_____
D. Juan María Aguirre Gonzalo (Vocal)	D. Miguel Ollero Barrera (Vocal)
_____	_____
D. Fernando Javier Ortiz Vaamonde (Vocal)	Dña. Ana María García Fau (Vocal)
_____	_____
D. Emilio Novela Berlin (Vocal)	D. George Donald Johnston (Vocal)

En Madrid, a 26 de febrero de 2019.

DILIGENCIA DEL VICE-SECRETARIO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN para hacer constar que las cuentas anuales individuales y consolidadas (junto con sus informes de gestión) de MERLIN Properties, SOCIMI, S.A. (y la presente declaración de responsabilidad) no han sido firmadas por (i) D. George Donald Johnston y (ii) Dña. Ana María García Fau, por no haber asistido personalmente a la reunión del Consejo de Administración en la que se han formulado dichas cuentas anuales. Sin perjuicio de lo anterior, dichos Consejeros (a) han mostrado expresamente su conformidad con su contenido y voto a favor de las mismas, y (b) D. George Donald Johnston ha facultado expresamente al Consejero D. Juan María Aguirre Gonzalo y Dña. Ana María García Fau ha facultado expresamente a la consejero Dña. Marisa Jordá Castro para que en su nombre, firmen los referidos estados financieros y la declaración de responsabilidad sobre el contenido de los mismos.

_____
Ildefonso Polo
Vice-Secretario del Consejo de Administración
Fecha: 26 de febrero de 2019

Merlin Properties SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2018, e
Informe de Gestión, junto con el
Informe de Auditoría Independiente

Deloitte, S.L.
Plaza Pablo Ruiz Picasso, 1
Torre Picasso
28020 Madrid
España

Tel: +34 915 14 50 00
Fax: +34 915 14 51 80
www.deloitte.es

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de Merlin Properties SOCIMI, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Merlin Properties SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance de situación a 31 de diciembre de 2018, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.1 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI

Descripción

La Sociedad solicitó el 22 de mayo de 2014 su incorporación al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación a partir del 1 de enero de 2014. Por tanto, durante el ejercicio 2018 la Sociedad se encuentra regulada 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). Una de las principales características de este tipo de sociedades es que el tipo de gravamen en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%.

El régimen fiscal aplicable a las SOCIMI está sujeto a determinados requisitos de obligado cumplimiento, tales como, su denominación y objeto social, el importe mínimo de su capital social, la obligación de distribuir el beneficio obtenido en cada ejercicio en forma de dividendos o la cotización de sus acciones en un mercado regulado, así como de otros como son los requisitos de inversión y de la naturaleza de las rentas obtenidas en cada ejercicio, fundamentalmente, que requieren de la aplicación de juicios y estimaciones relevantes por parte de la Dirección, ya que el incumplimiento de cualquiera de estos requisitos conllevará la pérdida del régimen fiscal especial a menos que se reponga la causa de dicho incumplimiento dentro del ejercicio inmediatamente siguiente.

Por tanto, el cumplimiento de los requisitos del régimen SOCIMI representa una cuestión clave para nuestra auditoría, en la medida en que la exención de impuestos impacta significativamente tanto en las cuentas anuales como en los rendimientos de los accionistas, ya que el mantenimiento de este régimen es la base del modelo de negocio de la Sociedad.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la revisión del diseño e implementación de los controles relevantes que mitigan los riesgos asociados al cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI, así como pruebas de verificación respecto a que los citados controles operan eficazmente.

Hemos obtenido y revisado la documentación preparada por la Dirección de la Sociedad sobre el cumplimiento de las obligaciones asociadas a este régimen fiscal especial, incluyendo la documentación relativa a la estimación realizada por parte de los administradores respecto al cumplimiento del test de rentas en el ejercicio 2019 (véanse Notas 1 y 22 de la memoria) y hemos involucrado a expertos internos del área fiscal que han colaborado en el análisis tanto de la razonabilidad de la información obtenida como de la integridad de la misma en relación a todos los aspectos contemplados por la normativa en vigor a la fecha de análisis.

Por último, hemos revisado que las Notas 1, 16 y 22 de la memoria contienen los desgloses relativos al cumplimento de las condiciones requeridas por el régimen fiscal de las SOCIMI, además de otros aspectos relativos a la fiscalidad de la Sociedad

Valoración de Inversiones Inmobiliarias y Participaciones en Empresas del Grupo y Asociadas a Largo Plazo

Descripción

La Sociedad gestiona, directa e indirectamente a través de su participación en el capital social de sociedades del grupo y asociadas, una cartera de activos inmobiliarios de naturaleza urbana para su arrendamiento (oficinas, centros comerciales, parques logísticos, etc.) situados principalmente en España y Portugal. La Sociedad valora estos activos a coste de adquisición, registrando en su caso los necesarios deterioros si el valor de mercado de los mismos fuera inferior. Al 31 de diciembre de 2018, la cartera de activos inmobiliarios y la participación en empresas del grupo y asociadas dedicadas igualmente a la actividad inmobiliaria, figuran registradas por un valor neto contable total de 4.733 millones de euros y 2.827 millones de euros, respectivamente.

La Sociedad periódicamente utiliza terceros ajenos a la entidad como expertos para determinar el valor razonable de sus activos inmobiliarios, tanto los gestionados directamente como a través de las empresas del grupo y asociadas en que participa. Dichos expertos tienen experiencia sustancial en los mercados en los cuales opera la Sociedad y utilizan metodologías y estándares de valoración ampliamente usados en el mercado.

La valoración de la cartera de activos inmobiliarios representa una cuestión clave de la auditoría, dado que requiere el uso de estimaciones con un grado de incertidumbre significativa. En particular, el método de valoración generalmente aplicado a los activos de patrimonio en renta es el de "Descuento de Flujos de Caja", que requiere realizar estimaciones sobre:

- los ingresos netos futuros de cada propiedad en base a la información histórica disponible y estudios de mercado,
- tasa interna de retorno o coste de oportunidad usada en la actualización,

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la revisión del diseño e implementación de los controles relevantes que mitigan los riesgos asociados al proceso de valoración de inversiones inmobiliarias y de participaciones en empresas del grupo y asociadas, así como pruebas de verificación respecto a que los citados controles operan eficazmente. En particular, hemos probado aquellos mediante los cuales los administradores supervisan y aprueban la contratación y el trabajo realizado por los expertos contratados para este fin, así como que no existan presiones sobre el resultado del trabajo que realizan dichos expertos.

Hemos obtenido los informes de valoración de los expertos contratados por la entidad para la valoración de la totalidad de la cartera de activos inmobiliarios, evaluado la competencia, capacidad y objetividad de los mismos, así como la adecuación de su trabajo para que sea utilizado como evidencia de auditoría. En este sentido, con la colaboración de nuestros expertos internos en valoración hemos:

- analizado y concluido sobre la razonabilidad de los procedimientos y metodología de valoración utilizada por los expertos contratados por la Dirección de la entidad,
- sobre una muestra de activos elegida en base selectiva, hemos desarrollado una valoración independiente tomando en consideración la información disponible de la industria y las transacciones de activos inmobiliarios similares a la cartera de activos inmobiliarios en propiedad de la Sociedad. Asimismo, hemos realizado procedimientos analíticos sustantivos analizando aquellos cuya variación implicase alguna característica atípica con respecto a la información de mercado disponible y al resto de activos inmobiliarios.

Valoración de Inversiones Inmobiliarias y Participaciones en Empresas del Grupo y Asociadas a Largo Plazo	
Descripción	**Procedimientos aplicados en la auditoría**
• valor residual del activo al final del período de proyección (tasa de salida "exit yield") Adicionalmente pequeñas variaciones porcentuales en las asunciones clave utilizadas para la valoración de los activos inmobiliarios podrían dar lugar a variaciones significativas en las cuentas anuales. Por todo lo anterior, hemos considerado esta cuestión como clave en nuestra auditoría.	• hemos evaluado conjuntamente con nuestros expertos internos los aspectos con mayor riesgo, incluyendo las tasas de ocupación y los rendimientos esperados de los activos inmobiliarios, y Por último, también hemos revisado que los desgloses realizados por la Sociedad en relación a estos aspectos, que se incluyen en las notas 7 y 10 de la memoria de las cuentas anuales del ejercicio, contienen la información necesaria que requiere el marco de información financiera aplicable en relación a esta cuestión.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2018, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre la información contenida en el informe de gestión se encuentra definida en la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, que establece dos niveles diferenciados sobre la misma:

a) Un nivel específico que resulta de aplicación a determinada información incluida en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, según se define en el art. 35.2.b) de la Ley 22/2015, de Auditoría de Cuentas, que consiste en comprobar únicamente que la citada información se ha facilitado en el informe de gestión y, en caso contrario, a informar sobre ello.

b) Un nivel general aplicable al resto de la información incluida en el informe de gestión, que consiste en evaluar e informar sobre la concordancia de la citada información con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma, así como evaluar e informar de si el contenido y presentación de esta parte del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito anteriormente, hemos comprobado que la información mencionada en el apartado a) anterior se facilita en el informe de gestión y que el resto de la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2018 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores y de la comisión de auditoría en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La comisión de auditoría es responsable de la supervisión del proceso de elaboración y presentación de las cuentas anuales.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

En el Anexo I de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales. Esta descripción que se encuentra en las páginas siguientes es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Informe adicional para la comisión de auditoría

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para la comisión de auditoría de la Sociedad de fecha 27 de febrero de 2019.

Periodo de contratación

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 7 de mayo de 2018 nos nombró como auditores por un período de 1 año, contados a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017.

Con anterioridad, fuimos designados por acuerdo de la Junta General de Accionistas para el periodo de 1 año y hemos venido realizando el trabajo de auditoría de cuentas de forma ininterrumpida desde el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2014.

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692

Antonio Sánchez-Covisa Martín-González
Inscrito en el R.O.A.C. nº 21251

27 de febrero de 2019

Anexo I de nuestro informe de auditoría

Adicionalmente a lo incluido en nuestro informe de auditoría, en este Anexo incluimos nuestras responsabilidades respecto a la auditoría de las cuentas anuales.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con la comisión de auditoría de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a la comisión de auditoría de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables, incluidos los de independencia, y nos hemos comunicado con la misma para informar de aquellas cuestiones que razonablemente puedan suponer una amenaza para nuestra independencia y, en su caso, de las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación a la comisión de auditoría de la entidad, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría.

Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

MERLIN PROPERTIES, SOCIMI S.A.

Cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 e Informe de Gestión

MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A.

BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en miles de euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31-12-2018	31-12-2017	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31-12-2018	31-12-2017
ACTIVO NO CORRIENTE		**8.349.942**	**7.997.299**	**PATRIMONIO NETO**	**Nota 11**	**3.898.996**	**3.928.179**
Inmovilizado intangible -		**247.380**	**271.824**	***FONDOS PROPIOS-***		***3.906.266***	***3.932.623***
Fondo de comercio	**Nota 5**	162.123	185.283	**Capital suscrito**		**469.771**	**469.771**
Concesiones	**Nota 6**	84.419	85.345	**Prima de emisión**		**3.858.624**	**3.970.842**
Otro inmovilizado intangible		838	1.196	**Reservas**		**(469.397)**	**(504.727)**
Inmovilizado material		**3.165**	**3.837**	**Acciones y participaciones en patrimonio propias**		**(68.322)**	**(24.881)**
Inversiones inmobiliarias -	**Nota 7**	**4.733.425**	**4.718.796**	**Otras aportaciones de socios**		**540**	**540**
Terrenos		104.811	105.565	**Resultado del ejercicio**		**208.572**	**114.535**
Construcciones		4.470.447	4.463.967	**(Dividendo a cuenta)**	**Nota 3**	**(93.522)**	**(93.457)**
Inmovilizado en curso y anticipos		158.167	149.264	***AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR-***		**(7.270)**	**(4.444)**
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo -		**3.229.961**	**2.858.235**	Operaciones de cobertura		(3.149)	(4.444)
Instrumentos de patrimonio	**Nota 10**	2.826.572	2.743.588	Instrumentos financieros disponibles para la venta	**Nota 11.5**	(4.121)	-
Créditos a empresas	**Notas 8 y 17.2**	403.389	114.647				
Inversiones financieras a largo plazo -	**Nota 8**	**56.680**	**36.543**	**PASIVO NO CORRIENTE**		**4.749.691**	**4.636.976**
Instrumentos de patrimonio		2.406	873	**Provisiones a largo plazo -**	**Nota 13**	**55.335**	**69.715**
Activos financieros disponibles para la venta		17.938	-	Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal		46.160	44.455
Créditos a terceros		57	640	Otras provisiones		9.175	25.260
Otros activos financieros		36.279	35.030	**Deudas a largo plazo -**		**4.266.692**	**4.105.153**
Activos por impuesto diferido	**Nota 15.3**	**79.331**	**108.064**	Obligaciones y otros valores negociables	**Nota 12**	3.225.540	3.221.317
				Deudas con entidades de crédito	**Nota 12**	986.158	834.556
ACTIVO CORRIENTE		**616.992**	**860.719**	Derivados	**Nota 12**	5.241	1.814
Existencias -		**752**	**1.468**	Otros pasivos financieros	**Nota 13**	49.753	47.466
Anticipos a proveedores		752	1.468	**Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo**	**Notas 8 y 17.2**	**31.021**	**29.853**
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar -	**Nota 8**	**151.628**	**62.708**	**Pasivos por impuesto diferido**	**Nota 15.4**	**396.643**	**432.255**
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		2.574	3.414				
Clientes, empresas del grupo y asociadas	**Nota 17.2**	1.811	2.905	**PASIVO CORRIENTE**		**318.247**	**292.863**
Deudores varios		141.877	51.496	**Provisiones a corto plazo**	**Nota 13**	**867**	**867**
Personal		184	184	**Deudas a corto plazo -**		**39.539**	**163.319**
Otras créditos con las Administraciones Públicas	**Nota 15**	5.182	4.709	Obligaciones y otros valores negociables	**Nota 12**	34.007	34.007
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo -	**Notas 8 y 17.2**	**351.635**	**490.786**	Deudas con entidades de crédito	**Nota 12**	2.265	126.250
Créditos a empresas		331.918	67.891	Otros pasivos financieros	**Nota 13**	3.267	3.062
Otros activos financieros		19.717	422.895	**Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo**	**Notas 8 y 17.2**	**193.550**	**40.497**
Inversiones financieras a corto plazo -	**Nota 8**	**4.706**	**5.217**	**Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar -**	**Nota 14**	**84.291**	**80.891**
Instrumentos de patrimonio		18	18	Proveedores		19.895	25.887
Créditos a empresas		236	501	Proveedores, empresas del grupo y asociadas	**Notas 8 y 17.2**	32.107	32.007
Valores representativos de deuda		3.849	3.849	Acreedores varios	**Nota 14**	2.617	5.503
Otros activos financieros		603	849	Personal (remuneraciones pendientes de pago)	**Nota 14**	8.641	7.876
Periodificaciones a corto plazo		**7.834**	**4.933**	Pasivos por impuesto corriente	**Nota 14**	11.299	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes -	**Nota 9**	**100.437**	**295.607**	Otras deudas con las Administraciones Públicas	**Nota 15**	9.126	9.560
Tesorería		99.649	294.818	Anticipos de clientes	**Nota 14**	606	58
Otros activos líquidos equivalentes		788	789	**Periodificaciones a corto plazo**		**-**	**7.289**
TOTAL ACTIVO		**8.966.934**	**8.858.018**	**TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO**		**8.966.934**	**8.858.018**

Las Notas 1 a 24 de la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2018.

MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2018

(Miles de euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
OPERACIONES CONTINUADAS:			
Importe neto de la cifra de negocios	**Nota 19.1**	**376.768**	**379.808**
Otros ingresos de explotación		**6.073**	**2.941**
Gastos de personal -	**Nota 19.2**	**(72.382)**	**(70.339)**
Sueldos, salarios y asimilados		(70.317)	(68.534)
Cargas sociales		(2.065)	(1.805)
Otros gastos de explotación	**Nota 19.3**	**(40.389)**	**(34.744)**
Amortización del inmovilizado	**Notas 5, 6 y 7**	**(66.302)**	**(64.611)**
Excesos de provisiones		**9.261**	**(1.060)**
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado -	**Nota 7**	**(17.778)**	**(39.350)**
Deterioros y pérdidas		(17.778)	(39.350)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**195.251**	**172.645**
Ingresos financieros -	**Nota 19.4**	**501**	**594**
De valores negociables y otros instrumentos financieros		114	363
- En empresas del grupo y asociadas		114	363
Otros ingresos financieros	**Nota 9**	387	231
Gastos financieros -	**Nota 19.4**	**(94.112)**	**(88.536)**
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(588)	(173)
Por deudas con terceros		(92.175)	(87.364)
Otros gastos financieros		(1.349)	(999)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros		**(7.027)**	**5.714**
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros -		**119.056**	**(12.366)**
Deterioros y pérdidas	**Nota 10**	30.630	(13.844)
Resultados por enajenaciones y otros	**Nota 10**	88.426	1.478
RESULTADO FINANCIERO		**18.418**	**(94.594)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**213.669**	**78.051**
Impuesto sobre beneficios	**Nota 15.2**	(5.097)	36.484
RESULTADO DEL EJERCICIO		**208.572**	**114.535**

Las Notas 1 a 24 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2018.

MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2018

A) ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Miles de Euros)

	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	**208.572**	**114.535**
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
- Por valoración de instrumentos financieros		
Activos financieros disponibles para la venta	(4.121)	-
- Por cobertura de flujos de efectivo	153	(57)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	**(3.968)**	**(57)**
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		
- Por cobertura de flujos de efectivo	1.142	2.931
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)	**1.142**	**2.931**
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)	**205.746**	**117.409**

Las Notas 1 a 24 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2018.

MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2018

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Miles de Euros)

	Capital	Prima de emisión	Reservas	Reservas de fusión	Acciones propias	Ajustes por cambios de valor	Otras aportaciones de Socios	Resultado del ejercicio	Dividendo a cuenta	TOTAL
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2016	**469.771**	**4.017.485**	**(202.598)**	**(311.556)**	**(105)**	**(7.318)**	**540**	**118.966**	**(59.759)**	**4.025.426**
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	2.874	-	114.535	-	117.409
Operaciones con accionistas:										
- Aplicación del resultado del ejercicio 2016	-	-	59.207	-	-	-	-	(118.966)	59.759	-
- Fusión	-	-	-	1.629	-	-	-	-	-	1.629
Adquisición de acciones propias	-	-	-	-	(35.393)	-	-	-	-	(35.393)
Reconocimiento de pagos basados en acciones	-	-	15.738	-	-	-	-	-	-	15.738
Entrega de acciones Stock Plan 2016	-	-	(19.661)	-	10.617	-	-	-	-	(9.044)
Distribución de dividendos	-	(46.643)	(47.311)	-	-	-	-	-	(93.457)	(187.411)
Otros	-	-	(175)	-	-	-	-	-	-	(175)
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2017	**469.771**	**3.970.842**	**(194.800)**	**(309.927)**	**(24.881)**	**(4.444)**	**540**	**114.535**	**(93.457)**	**3.928.179**
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(2.826)	-	208.572	-	205.746
Operaciones con accionistas:										
- Aplicación del resultado del ejercicio 2017	-	-	21.078	-	-	-	-	(114.535)	93.457	-
Adquisición de acciones propias	-	-	-	-	(56.048)	-	-	-	-	(56.048)
Reconocimiento de pagos basados en acciones (Nota 18)	-	-	48.255	-	-	-	-	-	-	48.255
Entrega de acciones Stock Plan 2016	-	-	(24.340)	-	12.607	-	-	-	-	(11.733)
Distribución de dividendos (Notas 3 y 11.4)	-	(112.218)	(9.624)	-		-	-	-	(93.522)	(215.364)
Otros	-	-		(39)	-	-	-	-	-	(39)
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2018	**469.771**	**3.858.624**	**(159.431)**	**(309.966)**	**(68.322)**	**(7.270)**	**540**	**208.572**	**(93.522)**	**3.898.996**

Las Notas 1 a 24 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2018.

MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2018

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		**168.893**	**630.451**
Resultado del ejercicio antes de impuestos		**213.669**	**78.051**
Ajustes al resultado:		**9.702**	**218.304**
- Amortización del inmovilizado	**Notas 5, 6 y 7**	66.302	64.611
- Correcciones valorativas por deterioro	**Notas 7 y 10**	(13.248)	53.194
- Variación de provisiones		34.174	44.899
- Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado	**Notas 7 y 10**	(88.426)	(1.478)
- Variación del valor razonable en instrumentos financieros		7.027	(5.714)
- Ingresos financieros		(501)	(594)
- Gastos financieros	**Nota 19.4**	94.112	88.536
- Otros ingresos y gastos		(89.738)	(25.150)
Cambios en el capital corriente		**35.902**	**394.896**
- Existencias		716	(439)
- Deudores y otras cuentas a cobrar		45.550	382.834
- Otros activos corrientes		(2.390)	(3.865)
- Acreedores y otras cuentas a pagar		(8.267)	(33.151)
- Otros activos y pasivos		293	49.517
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		**(90.380)**	**(60.800)**
- Pagos de intereses		(90.055)	(77.357)
- Cobros de intereses		387	232
- Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios	**Nota 15.1**	(712)	16.325
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		**(119.096)**	**(598.565)**
Pagos por inversiones		**(307.133)**	**(614.171)**
- Empresas del Grupo y asociadas		(232.733)	(388.345)
- Inmovilizado intangible		(1.369)	(1.080)
- Inmovilizado material		(1)	(925)
- Inversiones inmobiliarias	**Nota 7**	(73.030)	(223.822)
Cobros por desinversiones		**188.037**	**15.606**
- Empresas del Grupo y asociadas		186.737	-
- Inversiones inmobiliarias		1.300	15.606
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		**(244.967)**	**95.247**
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		**(168.266)**	**(35.393)**
- Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	**Nota 11.3**	(56.047)	(35.393)
- Enajenación / distribución de instrumentos de patrimonio propio		(112.219)	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		**26.445**	**318.051**
- Disposición de deudas con entidades de crédito		-	-
- Emisión de deudas con empresas del Grupo y asociadas		-	-
- Emisión de otras deudas		350.000	890.256
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito		(123.555)	(572.205)
- Devolución y amortización de deudas con empresas del Grupo y asociadas		-	-
- Devolución y amortización de otras deudas		(200.000)	-
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		**(103.146)**	**(187.411)**
- Dividendos	**Notas 3 y 11.4**	(103.146)	(187.411)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		**(195.170)**	**127.133**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		**295.607**	**168.474**
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		**100.437**	**295.607**

Las Notas 1 a 24 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2018.

Merlin Properties SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2018

1. Naturaleza y actividad de la Sociedad

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

Con fecha 27 de febrero de 2017, la Sociedad cambió su domicilio social de Paseo de la Castellana 42 a Paseo de la Castellana 257, Madrid.

La Sociedad tiene por objeto:

- 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 podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en 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, 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.

En el ejercicio 2016 tuvo lugar la fusión por absorción de Testa Inmuebles en Renta SOCIMI, S.A. así como la combinación de negocios realizada con el negocio patrimonial de Metrovacesa, S.A. La información requerida por el artículo 107 de la ley 43/1995 de 27 de diciembre del Impuesto sobre sociedades relativa a las fusiones se encuentra desglosada en las cuentas anuales del ejercicio 2016.

Merlin Properties SOCIMI, S.A. (en adelante "la Sociedad"), tiene como actividad principal la adquisición y gestión (mediante arrendamiento a terceros) de oficinas, naves industriales, naves logísticas y centros y locales comerciales mayoritariamente, pudiendo invertir en menor medida en otros activos en renta.

La totalidad de las acciones de la Sociedad están admitidas a contratación pública y cotización oficial en las Bolsas de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia desde el 30 de junio de 2014. La cotización de las acciones de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018 y la cotización media del último trimestre han ascendido a 10,79 y 11,15 euros por acción, respectivamente.

La Sociedad es cabecera de un grupo de sociedades dependientes y, de acuerdo con la legislación vigente, está obligada a formular separadamente cuentas anuales consolidadas. Dichas cuentas consolidadas han sido elaboradas con arreglo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) establecidas por el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo de 19 de julio de 2002, así como por todas las disposiciones e interpretaciones que lo desarrollan. Las cuentas anuales individuales y consolidadas del ejercicio 2018 han sido formuladas por los Administradores, en reunión de su Consejo de Administración celebrado el día 26 de febrero de 2019.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2018 del Grupo Merlin preparadas conforme a las NIIF adoptadas por la Unión Europea presentan un volumen total de activos de 12.572.697 miles de euros y un patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante de 6.401.836 miles de euros. Asimismo, las ventas consolidadas y el resultado consolidado atribuible ascienden, respectivamente, a 590.431 miles de euros y 854.878 miles de euros de beneficio en 2018.

Dadas las actividades a las que actualmente se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

1.1 Régimen Socimi

Merlin Properties, SOCIMI, S.A., como Sociedad Dominante de su Grupo se encuentra regulada 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.

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 mencionada Ley.

   El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la Sociedad, 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 procedentes 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 la Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.

   b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la sociedad, 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 la mencionada 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 la citada 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 13 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 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.

En el ejercicio 2017 finalizó el periodo transitorio, debiendo la Sociedad Dominante cumplir con todos los requisitos del régimen. Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad Dominante cumplía con los requisitos establecidos en la legislación vigente excepto con el relativo al test de rentas, el cual no se alcanzaba como consecuencia de una situación excepcional derivada de la cancelación del contrato de prestación de servicios que mantenía la Sociedad Dominante con Testa Residencial SOCIMI, S.A. y del resultado positivo obtenido por el Grupo por la venta de la misma. De acuerdo con el artículo 13 de la Ley SOCIMI, la Sociedad Dominante dispone del ejercicio siguiente al del incumplimiento para subsanar dicha situación. En este sentido, los Administradores han formulado las cuentas anuales del ejercicio 2018 bajo la premisa de que la Sociedad Dominante mantendrá el Régimen SOCIMI cumpliendo en el ejercicio 2019 con todos los requisitos exigidos por la Ley, por lo que la Sociedad Dominante mantendrá su acogimiento al régimen SOCIMI.

1.2 Operaciones societarias- Fusiones y combinación de negocios

Ejercicio 2018

Durante el ejercicio 2018 se disolvieron las sociedades, Gesfitesta S.L., Acoghe S.L. e Inmobiliaria Metrogolf, S.A. no produciéndose ningún impacto en el patrimonio de la Sociedad. La Sociedad no ha recibido beneficios fiscales de las sociedades disueltas.

Ejercicio 2017

Fusión de Centros Comerciales Metropolitanos, S.A.U. y Explotaciones Urbanas Españolas, S.L.U.

El 27 de junio de 2017 el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó iniciar el proceso para la integración por fusión de las sociedades Explotaciones Urbanas Españolas, S.L.U. y Centros Comerciales Metropolitanos,

S.A.U. ambas participadas al 100% por la Sociedad, mediante la transmisión en bloque del patrimonio de ambas sociedades en beneficio de Merlin Properties SOCIMI, S.A. Dicho proceso, se materializó el 14 de octubre de 2017 mediante la inscripción de la escritura de fusión en el Registro Mercantil.

A la fecha de aprobación de la fusión por absorción de las sociedades absorbidas, la Sociedad era titular del 100% de las participaciones de Centros Comerciales Metropolitanos, S.A.U. y, Explotaciones Urbanas Españolas, S.L.U.

Desde el punto de vista contable, el efecto de la fusión se consideró desde el 1 de enero de 2017. Las operaciones realizadas por las sociedades absorbidas a partir del 1 de enero de 2017 se consideran realizadas por la Sociedad absorbente.

Conforme a lo previsto en la legislación, para la fusión se tomaron como base los balances cerrados al 31 de diciembre de 2016, los cuales fueron aprobados por las Juntas Generales de Accionistas de las sociedades absorbidas, celebradas con fecha 20 de julio de 2017. En las cuentas anuales del ejercicio 2017 se incluía la información relativa a la fusión requerida por el artículo 107 de la ley 43/1995 de 27 de diciembre del Impuesto sobre sociedades.

La Norma de Valoración 21ª del Plan General de Contabilidad dispone que, con carácter general, en las operaciones entre empresas del grupo en las que intervenga la empresa dominante del mismo, los elementos patrimoniales adquiridos se valorarán por el importe que correspondería a los mismos, una vez realizada la operación, en las cuentas anuales consolidadas del Grupo. Por tanto, la valoración de los activos y pasivos transmitidos por Centros Comerciales Metropolitanos, S.A.U. y Explotaciones Urbanas Españolas, S.L.U. se han obtenido de sus valores recogidos en las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2016, previamente conciliados a los principios de valoración y registros establecidos por el Plan General de Contabilidad y las Normas para la Formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas.

El balance al 31 de diciembre de 2016 de Centros Comerciales Metropolitanos, S.A.U. a efectos consolidados era el siguiente:

	Miles de euros		
	Valor en libros individuales	Ajuste de Valor	Valor en libros consolidados
Participaciones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	49.120	34.450	83.570
Activos no corrientes	27	-	27
Activos corrientes	4.899	-	4.899
Pasivos no corrientes y corrientes	(51.171)	-	(51.171)
Total activos netos	**2.875**	**34.450**	**37.325**
Contraprestación transferida			36.262
Reservas de fusión			**1.063**

El balance al 31 de diciembre de 2016 de Explotaciones Urbanas S.L.U. a efectos consolidados era el siguiente:

	Miles de euros		
	Valor en Libros individuales	Ajuste de Valor	Valor en libros consolidados
Participación en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	27.733	30.134	57.866
Activos no corrientes	5	-	5
Activos corrientes	15.650	-	15.650
Pasivos no corrientes y corrientes	(42.434)	-	(42.434)
Total activos netos	**954**	**30.134**	**31.087**
Contraprestación transferida			31.087
Reservas de fusión			-

Tanto Centros Comerciales Metropolitanos, S.A.U. como Explotaciones Urbanas Españolas fueron incorporados al Grupo Merlin en 2016 con la integración con el negocio patrimonial de Metrovacesa, S.A. El principal activo de los que eran titulares ambas sociedades consistía en participaciones en el capital en otras empresas de Metrovacesa, S.A. (La Vital Centro Comercial y de Ocio, Metropolitana Castellana y Paseo Comercial Carlos III) cuya actividad era fundamentalmente inmobiliaria.

En el ejercicio 2016, en la combinación de negocios de Merlin Properties SOCIMI, S.A. y el negocio patrimonial de Metrovacesa, S.A. se asignó parte del coste de la combinación a las inversiones mencionadas anteriormente, en un importe total de 64.634 miles de euros.

Dichas asignaciones de valor se llevaron a cabo conforme a las valoraciones efectuadas por terceros independientes.

Estas operaciones de fusión se han acogido al régimen fiscal especial previsto en el capítulo VII del Título VII del artículo 89 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre del Impuesto sobre Sociedades. Las sociedades fusionadas carecían de activos amortizables. Los beneficios fiscales recibidos por la Sociedad correspondían, fundamentalmente, a bases imponibles negativas que la sociedad absorbida Centros Comerciales Metropolitanos, S.A.U. tenía pendiente de compensar.

Adicionalmente, en el ejercicio 2017 tuvo lugar la disolución de Metrovacesa France, S.A.S., Metrovacesa Mediterranée S.A.S. y Metrovacesa Access Tower GmbH. cuyo efecto en patrimonio supuso un aumento de reservas de 616 miles de euros. La Sociedad no ha recibido beneficios fiscales de las sociedades disueltas.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estas cuentas anuales se han formulado por los Administradores de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y sus adaptaciones sectoriales.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- 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 Inmobiliario (SOCIMI).
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

Las cifras incluidas en las cuentas anuales están expresadas en miles de euros.

2.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales adjuntas del ejercicio 2018 han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el R.D. 1514/2007 por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, así como las modificaciones a éste introducidas por el R.D. 1159/2010, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el ejercicio 2018.

Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por el Consejo de Administración, se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

2.3 Principios contables aplicados

Los Administradores han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse. No se han aplicado principios contables no obligatorios.

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la preparación de las cuentas anuales de la Sociedad, los Administradores han realizado estimaciones que están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias actuales y que constituyen la base para establecer el valor contable de los activos y pasivos cuyo valor no es fácilmente determinable mediante otras fuentes. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

1. El valor de mercado de los activos netos adquiridos en las combinaciones de negocio (véanse Notas 4.16 y 5).

2. El valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo (véase Nota 4.3). El Grupo ha obtenido valoraciones de expertos independientes al 31 de diciembre de 2018.

3. El deterioro de valor del fondo de comercio (véase Nota 4.1).

4. La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véanse Notas 4.1, 4.2, 4.3 y 4.5).

5. El valor razonable de determinados instrumentos financieros (véase Nota 4.5).

6. La evaluación de las provisiones y contingencias (véase Nota 4.9).

7. La gestión del riesgo financiero y en especial el riesgo de liquidez (véase Nota 22).

8. La recuperación de los activos por impuesto diferido y la tasa fiscal aplicable a las diferencias temporarias (véase Nota 4.11).

9. Definición de las transacciones realizadas por la Sociedad como una combinación de negocios acorde a la Norma de Registro y Valoración 19 o como una adquisición de activos.

10. Cumplimiento de los requisitos que regulan a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión el Mercado Inmobiliario (véanse Notas 1 y 22).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2018, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

2.5 Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

2.6 Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la re-expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2017.

2.7 Cambios en estimaciones y criterios contables

- El efecto de cualquier cambio en estimaciones contables, se registra en el mismo apartado de la cuenta de resultados en que se encuentre registrado el gasto o ingreso con la estimación anterior de forma prospectiva.

- Cambios en políticas contables y corrección de errores: en aquellos casos que sean significativos, el efecto acumulado al inicio del ejercicio se ajusta en el epígrafe de reservas, y el efecto del propio ejercicio se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio. En estos casos, se re-expresan los datos financieros del ejercicio comparativo presentado junto al ejercicio en curso.

2.8 Comparación de la información

Las cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo y de la memoria, además de las cifras del ejercicio 2018, las correspondientes al ejercicio 2017.

3. Distribución de resultados

La propuesta de distribución de los resultados correspondientes al presente ejercicio, formulada por los Administradores de la Sociedad y pendiente de aprobación por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

	Euros
Resultado del ejercicio	208.572
Distribución:	
A reserva legal	20.857
A dividendo a cuenta	93.522
A dividendos	94.193

Dividendo a cuenta

Con fecha 9 de octubre de 2018 el Consejo de Administración de la Sociedad acordó la distribución de un importe de 93.522 miles de euros en concepto de dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio 2018. Este dividendo a cuenta fue satisfecho a los accionistas con fecha 25 de octubre de 2018.

El estado contable provisional, formulado de acuerdo con los requisitos legales, poniendo de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución de dichos dividendos fue el siguiente:

	Miles de euros
Beneficio después de impuestos al 30 de septiembre de 2018	109.156
Menos, dotación requerida a reserva legal	(10.916)
Beneficios distribuibles con cargo al resultado del ejercicio 2018	98.240
Dividendo a cuenta a distribuir	**93.522**
Provisión de tesorería del periodo comprendido 30 de septiembre de 2018 y 30 de septiembre de 2019:	
- Saldos de tesorería al 30 de septiembre de 2018	101.953
- Cobros proyectados	800.479
- Pagos proyectados, incluido dividendo a cuenta	(728.675)
Saldo de tesorería proyectada	**173.757**

Otros dividendos distribuidos

Con fecha 7 de mayo de 2018, la Junta General de Accionistas aprobó la distribución con cargo al resultado del ejercicio 2017 de un dividendo por importe de 9.624 miles de euros, así como la distribución de un dividendo adicional con cargo a prima de emisión por importe de 112.218 miles de euros.

3.1 Limitaciones relativas a la distribución de dividendos

La Sociedad está acogida al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria. Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las SOCIMI que hayan optado por el régimen fiscal especial, estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Por otro lado, tal y como indica la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, las Sociedad deberá distribuir como dividendos:

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 2 del artículo 3 de la Ley 11/2009, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, estos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribuir, no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.

- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

4. Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales del ejercicio 2018, son las siguientes:

4.1 Inmovilizado intangible

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado. Dichos activos se amortizan en función de la vida útil. Cuando la vida útil de estos activos no puede estimarse de manera fiable se amortizan en un plazo de diez años.

Las ganancias o pérdidas derivadas de la baja de un activo intangible se valoran como la diferencia entre los recursos netos obtenidos de la enajenación y el valor en libros del activo, y se registran en la cuenta de resultados separada consolidada cuando el activo es dado de baja.

Fondo de comercio

El fondo de comercio figura en el activo cuando su valor se pone de manifiesto en virtud de una adquisición onerosa, en el contexto de una combinación de negocios. El fondo de comercio se asigna a cada una de las unidades generadoras de efectivo sobre las que se espera que recaigan los beneficios de la combinación de negocios. Con posterioridad a su reconocimiento inicial, el fondo de comercio se valora por su precio de adquisición menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas. De acuerdo con la normativa aplicable la vida útil del fondo de comercio se ha establecido en 10 años y su amortización es lineal.

Al menos anualmente, se analiza si existen indicios de deterioro de valor de dichas unidades generadoras de efectivo, y, en caso de que los haya, se someten a un “test de deterioro” conforme a la metodología indicada más adelante, procediéndose en su caso, a registrar la correspondiente corrección valorativa.

Las correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el fondo de comercio no son objeto de reversión en ejercicios posteriores.

En concreto, la Sociedad registra en este epígrafe el fondo de comercio derivado de la fusión por absorción en 2016 de la sociedad Testa Inmuebles en Renta SOCIMI, S.A.

Aplicaciones informáticas

Las aplicaciones informáticas adquiridas o elaboradas por la Sociedad se encuentran registradas a su precio de adquisición o al coste de producción, en su caso, amortizándose linealmente en 4 años. Los costes de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren.

Proyectos concesionales

En este epígrafe se recogen las concesiones administrativas y se contabilizan a su coste de adquisición o producción menos la amortización acumulada y las pérdidas por deterioro acumuladas existentes.

Las concesiones administrativas se registran por el importe satisfecho por la Sociedad en concepto de canon de explotación y se amortizan linealmente durante los años de la concesión.

Las ganancias o pérdidas derivadas de la baja de un proyecto concesional se valoran como la diferencia entre los recursos netos obtenidos de la enajenación y el valor en libros del activo, y se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando el activo es dado de baja.

Deterioro del valor de activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias:

Siempre que existan indicios de pérdida de valor de los activos de vida útil definida, correspondiendo a tal calificación la totalidad de los activos intangibles de la Sociedad, materiales e inversiones inmobiliarias, la Sociedad procede a estimar mediante el denominado "test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. En particular, para la práctica totalidad de activos intangibles e inversiones inmobiliarias, el importe recuperable se determina a partir de la valoración de un experto independiente (véanse Notas 6 y 7).

Cuando una perdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa a la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna perdida por deterioro de valor para el activo en ejercicios anteriores. Dicha revisión de una perdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso, a excepción del fondo de comercio, comentado en esta Nota.

4.2 Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora inicialmente por su coste de adquisición o coste de producción, al que se incorpora el importe de las inversiones adicionales o complementarias que se realizan, y posteriormente se minora por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado en la Nota 4.1.

Las plusvalías o incrementos netos del valor resultante de las operaciones de actualización y de las asignaciones de plusvalías como consecuencia de combinaciones de negocios se amortizan en los períodos impositivos que restan por completar la vida útil de los elementos patrimoniales actualizados.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen el inmovilizado material se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de los mismos.

Para aquellos inmovilizados que necesitan un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, los costes capitalizados incluyen los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del bien y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición o fabricación del mismo.

Los trabajos que la Sociedad realiza para su propio inmovilizado se reflejan al coste acumulado que resulta de añadir a los costes externos, los costes internos determinados en función de los consumos propios de materiales y los costes de fabricación aplicados con los mismos criterios que los empleados para la valoración de las existencias.

La amortización del inmovilizado material se calcula de forma lineal, en función de los años de vida útil estimados de los activos. Los porcentajes anuales de amortización aplicados sobre los respectivos valores de coste actualizado, en los casos que procede, así como los años de vida útil estimados, son los siguientes:

	Años de vida útil estimados
Inmuebles para arrendamiento	50 – 75
Otras instalaciones	10-18
Mobiliario	10
Equipos proceso de información	4
Otro inmovilizado material	4-5

El inmovilizado en curso no comienza a amortizarse hasta su entrada en funcionamiento, momento en que se traspasa a su correspondiente cuenta de inmovilizado material, según su naturaleza.

4.3 Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance de situación recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien, para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

La amortización de estos elementos se realiza de manera sistemática y racional en función de la vida útil de los bienes y de su valor residual, atendiendo a la depreciación que normalmente sufran por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudiera afectarlos. Para el cálculo de la amortización de las inversiones inmobiliarias se utiliza el método lineal en función de los años de vida útil estimados (véase Nota 4.2).

Estos activos se valoran de acuerdo con los criterios indicados en la Nota 4.2, relativa al inmovilizado material.

La Sociedad estima los deterioros sobre las inversiones inmobiliarias en base al valor razonable obtenido de la tasación del experto independiente. La metodología utilizada para determinar el valor razonable de los activos se detalla en la Nota 7.

4.4 Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato.

Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Arrendamiento financiero:

En las operaciones de arrendamiento financiero en las que la Sociedad actúa como arrendatario, se presenta el coste de los activos arrendados en el balance de situación según la naturaleza del bien objeto del contrato y, simultáneamente, un pasivo por el mismo importe. Dicho importe será el menor entre el valor razonable del bien arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de las cantidades mínimas acordadas, incluida la opción de compra, cuando no existan dudas razonables sobre su ejercicio.

No se incluirán en su cálculo las cuotas de carácter contingente, el coste de los servicios y los impuestos repercutibles por el arrendador.

La carga financiera total del contrato se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devenga, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Las cuotas de carácter contingente se reconocen como gasto del ejercicio en que se incurren.

No existen operaciones de arrendamiento financiero en las que la Sociedad actúe como arrendador.

Arrendamiento operativo:

En las operaciones de arrendamiento operativo, la propiedad del bien arrendado y, sustancialmente todos los riesgos y beneficios que recaen sobre el bien, los tiene el arrendador.

Si la Sociedad actúa como arrendador los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio que se devengan. Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos por arrendamiento.

Si la Sociedad actúa como arrendatario, los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan. Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo, se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

4.5 Activos financieros

Clasificación

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

a) Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo. Los ingresos por intereses se registran en el ejercicio en que se devengan, siguiendo un criterio financiero.

b) Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, asociadas y multigrupo: se consideran empresas del grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las que, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.

c) Inversiones mantenidas hasta el vencimiento: valores representativos de deuda, con fecha de vencimiento fijada y cobros de cuantía determinable, que se negocian en un mercado activo y sobre los que la Sociedad manifiesta su intención y capacidad para conservarlos en su poder hasta la fecha de su vencimiento.

d) Activos financieros mantenidos para negociar: son aquellos adquiridos con el objetivo de enajenarlos en el corto plazo o aquellos que forman parte de una cartera de la que existen evidencias de actuaciones recientes con dicho objetivo. Esta categoría incluye también los derivados financieros que no sean contratos de garantías financieras ni han sido designados como instrumentos de cobertura.

e) Activos financieros disponibles para la venta: se incluyen los valores representativos de deuda e instrumentos de patrimonio de otras empresas que no hayan sido clasificados en ninguna de las categorías anteriores.

Valoración inicial

Los activos financieros se registran, en términos generales, inicialmente al valor razonable de la contraprestación

entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

Desde el 1 de enero de 2010, en el caso de inversiones en el patrimonio de empresas del grupo que otorgan control sobre la sociedad dependiente, los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales relacionados con la adquisición de la inversión se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Valoración posterior

Los préstamos, partidas a cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valoran por su coste amortizado.

Los activos financieros mantenidos para negociar se valoran a su valor razonable, registrándose en la cuenta de resultados el resultado de las variaciones en dicho valor razonable.

Las inversiones en empresas del grupo, asociadas y multigrupo se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración (incluyendo el fondo de comercio, si lo hubiera).

En el caso de sociedades del Grupo con patrimonio neto negativo, la Sociedad sigue la política de provisionar dicho patrimonio neto negativo.

Los activos financieros disponibles para la venta se valoran a su valor razonable, registrándose en el Patrimonio Neto el resultado de las variaciones en dicho valor razonable, hasta que el activo se enajena o haya sufrido un deterioro de valor (de carácter estable o permanente), momento en el cual dichos resultados acumulados reconocidos previamente en el Patrimonio Neto pasan a registrarse en la cuenta de pérdidas y ganancias. En este sentido, existe la presunción de que existe deterioro (carácter permanente) si se ha producido una caída de más del 40% del valor de cotización del activo o si se ha producido un descenso del mismo de forma prolongada durante un período de un año y medio sin que se recupere el valor.

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el efecto de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como en ventas en firme de activos, cesiones de créditos comerciales en operaciones de “factoring” en las que la empresa no retiene ningún riesgo de crédito ni de interés, las ventas de activos financieros con pacto de recompra por su valor razonable o las titulizaciones de activos financieros en las que la empresa cedente no retiene financiaciones subordinadas ni concede ningún tipo de garantía o asume algún otro tipo de riesgo.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, el “factoring con recurso”, las ventas de activos financieros con pactos de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulizaciones de activos financieros en las que la empresa cedente retiene financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas.

4.6 Pasivos financieros

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o también aquellos que sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

Los instrumentos financieros derivados de pasivo se valoran a su valor razonable, siguiendo los mismos criterios que los correspondientes a los activos financieros mantenidos para negociar descritos en el apartado anterior.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

4.7 Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el patrimonio neto de la Sociedad, una vez deducidos todos sus pasivos. Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad se registran en el patrimonio neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

La adquisición de instrumentos de patrimonio de la Sociedad se presenta por el coste de adquisición de forma separada como una minoración del patrimonio neto en el balance de situación, con independencia del motivo que justificó su adquisición. En las transacciones realizadas con instrumentos de patrimonio propio no se reconoce ningún resultado.

La amortización posterior de los instrumentos de patrimonio de la Sociedad, da lugar a una reducción de capital por el importe del nominal de dichas acciones y la diferencia positiva o negativa entre el precio de adquisición y el nominal de las acciones se carga o abona a cuentas de reservas.

Los costes de transacción relacionados con instrumentos de patrimonio propio, se registran como una minoración del patrimonio neto, una vez considerado cualquier efecto fiscal.

4.8 Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido.

En este sentido, al 31 de diciembre de 2018, el Grupo no mantiene compromisos por este concepto, no existiendo ningún plan en vigor de Expediente de Regulación de Empleo.

4.9 Provisiones y contingencias

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencian entre:

a) Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.

b) Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Salvo que sean considerados como remotos, los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas

de la memoria.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

4.10 Pagos basados en acciones

La Sociedad reconoce, por un lado, los bienes y servicios recibidos como un activo o como un gasto, atendiendo a su naturaleza, en el momento de su obtención y, por otro, el correspondiente incremento en el Patrimonio neto, si la transacción se liquida con instrumentos de patrimonio, o el correspondiente pasivo si la transacción se liquida con un importe que esté basado en el valor de los instrumentos de patrimonio.

En el caso de transacciones que se liquiden con instrumentos de patrimonio, tanto los servicios prestados como el incremento en el patrimonio neto se valoran por el valor razonable de los instrumentos de patrimonio cedidos, referido a la fecha del acuerdo de concesión. Si por el contrario se liquidan con efectivo, los bienes y servicios recibidos y el correspondiente pasivo se reconocen al valor razonable de éstos últimos, referido a la fecha en la que se cumplen los requisitos para su reconocimiento.

En el ejercicio 2016 la Sociedad tenía acordado conceder un incentivo de remuneración variable anual al equipo gestor tal y como se determinó por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y que recompensa a la Alta Dirección y a los Consejeros Ejecutivos en función de la rentabilidad obtenida por los accionistas del Grupo (el "Plan de Acciones 2016"). Asimismo, conforme a los términos del plan, los miembros de la Alta Dirección deberán permanecer en el Grupo prestando sus servicios durante un período de 3 años teniendo lugar la entrega de las acciones en el 5º año.

Adicionalmente, la Junta General de Accionistas celebrada el 26 de abril de 2017 aprobó un nuevo plan de retribución para el equipo directivo y otros miembros relevantes de la plantilla del Grupo (que incluye, entre otros, a los Consejeros Ejecutivos y a la Alta Dirección) cuyo período de medición está comprendido entre el 1 de enero de 2017 y el 31 de diciembre de 2019 ("Plan de Incentivos 2017-2019"). Conforme lo establecido en dicho plan los beneficiarios podrán tener derecho a percibir (i) un determinado importe monetario en función del incremento de la cotización de la acción y (ii) acciones de la Sociedad, en función del incremento del EPRA NAV por acción.

La generación del derecho sobre el Incentivo estará condicionada, de forma independiente, a la tasa de retorno total obtenida por el accionista durante el período de tres años por:

- el incremento del valor de cotización de la acción de la Sociedad Dominante más las distribuciones realizadas a los accionistas por la Sociedad durante el periodo de medición y;

- el incremento del EPRA NAV por acción de la Sociedad Dominante más las distribuciones realizadas a los accionistas por la Sociedad durante el periodo de medición;

Para la activación de la generación del derecho sobre el incentivo referenciado al valor de cotización de la acción y al incentivo referenciado al EPRA NAV, la tasa de retorno total para el accionista (RTA) debe ser de un importe mínimo del 24%, según el siguiente detalle:

Tasa de RTA NAV/ Tasa RTA cotización por Acción	Porcentaje asignado a los Beneficiarios (“PR”)	Porcentaje asignado a los Accionistas
< 24%	0%	100%
≥ 24% y < 36%	6%	94%
≥ 36%	9%	91%

En aras a calcular la tasa de RTA (i) el porcentaje asignado a favor de los Beneficiarios conforme a la anterior tabla se aplicará al resultado de multiplicar el RTA por Cotización multiplicado por el número de Acciones de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019; (ii) el resultado de dicha operación será equilibrado, a través de un mecanismo de ajustes en favor de los Beneficiarios, ya que, una vez alcanzado un retorno mínimo, los Beneficiaros tendrán el derecho al porcentaje asignado sobre el total del retorno generado desde el inicio.

La fecha de cálculo del Importe del incentivo referenciado al NAV por acción y del Importe del Incentivo del valor de cotización de las acciones, será el 31 de diciembre de 2019. El importe máximo a percibir en concepto de incentivo referenciado al valor de la cotización en el período 2017 a 2019 ascenderá a 37,5 millones de euros. Si el importe del incentivo fuera superior al límite anterior, servirá de complemento al incentivo referenciado al NAV por acción, si este último se encuentra por debajo del límite máximo establecido para el mismo. Asimismo, el importe máximo del incentivo referenciado al EPRA NAV por acción será de 75 millones de euros, para cuyo pago se ha asignado un máximo de 6.000.000 de acciones. Si finalmente, el valor del número máximo de acciones asignadas al plan fuera inferior a este importe del incentivo referenciado al EPRA NAV, la diferencia se abonará en efectivo.

4.11 Impuesto sobre beneficios

4.11.1 Régimen general

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponden con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, salvo para aquellas en las que la diferencia temporaria se deriva del reconocimiento inicial del fondo de comercio cuya amortización no es deducible a efectos fiscales o del reconocimiento inicial de otros activos y pasivos en operaciones que no afecten ni al resultado fiscal ni al resultado contable.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos, identificados con diferencias temporarias, sólo se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad va a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales para poder hacerlos efectivos y no procedan del reconocimiento inicial de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable. El resto de activos por impuestos diferidos (bases imponibles negativas, diferencias temporarias y deducciones pendientes de compensar) solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad vaya a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

4.11.2 Régimen SOCIMI

El régimen fiscal especial de las SOCIMI, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, se construye sobre la base de una tributación a un tipo del 0 por ciento en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan determinados requisitos. Entre ellos, merece la pena destacar la necesidad de que su activo, al menos en un 80 por ciento, esté constituido por inmuebles urbanos destinados al arrendamiento y adquiridos en plena propiedad o por participaciones en sociedades que cumplan los mismos requisitos de inversión y de distribución de resultados, españolas o extranjeras, coticen o no en mercados organizados. Igualmente, las principales fuentes de rentas de estas entidades deben provenir del mercado inmobiliario, ya sea del alquiler, de la posterior venta de inmuebles tras un período mínimo de alquiler o de las rentas procedentes de la participación en entidades de similares características. No obstante, el devengo del Impuesto se realiza de manera proporcional a la distribución de dividendos. Los dividendos percibidos por los socios estarán exentos, salvo que el perceptor sea una persona jurídica sometida al Impuesto sobre Sociedades o un establecimiento permanente de una entidad extranjera, en cuyo caso se establece una deducción en la cuota íntegra, de manera que estas rentas tributen al tipo de gravamen del socio. Sin embargo, el resto de rentas no serán gravadas mientras no sean objeto de distribución a los socios.

Tal y como establece la Disposición transitoria novena 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, la entidad estará sometida a un tipo de gravamen especial del 19 por ciento sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior a un 5 por ciento, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10 por ciento. En este sentido, la Sociedad tiene establecido el procedimiento a través del cual se garantiza la confirmación por parte de los accionistas de su tributación procediendo, en su caso, a retener el 19% del importe del dividendo distribuido a los accionistas que no cumplan con los requisitos fiscales mencionados anteriormente.

4.12 Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

Los ingresos de la Sociedad que corresponden a los dividendos recibidos de las sociedades participadas, en base a la Consulta nº 2 del BOICAC Nº 79/2009, sobre la clasificación contable en las cuentas individuales de los ingresos y gastos de una sociedad holding, se registran como importe neto de la cifra de negocios de dicha entidad, por tener como actividad ordinaria la gestión y administración de su participación en otras sociedades.

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se registran como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declara el derecho a recibirlos.

A estos efectos, en la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento, así como el importe de los dividendos acordados por el Órgano competente hasta el momento de la adquisición. Se entiende por intereses explícitos aquellos que se obtienen de aplicar el tipo de interés contractual del instrumento financiero.

Asimismo, cuando los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición porque se hayan distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde la adquisición, no se reconocen como ingresos, y minoran el valor contable de la inversión.

Ingresos por ventas y prestaciones de servicios

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

Los ingresos por arrendamiento se registran en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento.

Los ingresos derivados de las rentas variables que se calculan en función de las ventas de los arrendatarios en los locales arrendados, se periodifican periódicamente en virtud del último dato de ventas conocido, puesto que es el momento en el que los ingresos pueden valorarse con fiabilidad, y se facturan una vez se dispone del dato definitivo anual de las ventas.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo, y los dividendos cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.13 Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes

Los activos y pasivos se presentan en el balance de situación clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo normal de explotación de la Sociedad y se esperan vender, consumir, realizar o liquidar en el plazo máximo de un año; los activos y pasivos no corrientes son diferentes a los anteriores y su vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en un plazo superior a un año.

4.14 Transacciones con vinculadas

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado y de acuerdo con las condiciones reflejadas en los contratos. Los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

4.15 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

La actividad de la Sociedad, por su naturaleza no tiene un impacto medioambiental significativo.

4.16 Combinaciones de negocios

Las combinaciones de negocios se contabilizan aplicando el método de adquisición para lo cual se determina la fecha de adquisición y se calcula el coste de la combinación, registrándose los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos a su valor razonable referido a dicha fecha.

El fondo de comercio o la diferencia negativa de la combinación se determina por diferencia entre los valores razonables de los activos adquiridos y pasivos asumidos registrados y el coste de la combinación, todo ello referido a la fecha de adquisición.

El coste de la combinación se determina por la agregación de:

- Los valores razonables en la fecha de adquisición de los activos cedidos, los pasivos incurridos o asumidos y los instrumentos de patrimonio emitidos.

- El valor razonable de cualquier contraprestación contingente que depende de eventos futuros o del cumplimiento de condiciones predeterminadas.

No forman parte del coste de la combinación los gastos relacionados con la emisión de los instrumentos de patrimonio o de los pasivos financieros entregados a cambio de los elementos adquiridos.

Asimismo, tampoco forman parte del coste de la combinación los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales que hayan intervenido en la combinación ni por supuesto los gastos generados internamente por estos conceptos. Dichos importes se imputan directamente en la cuenta de resultados.

En el supuesto excepcional de que surja una diferencia negativa en la combinación ésta se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias como un ingreso.

Si en la fecha de cierre del ejercicio en que se produce la combinación no pueden concluirse los procesos de valoración necesarios para aplicar el método de adquisición descrito anteriormente, esta contabilización se considera provisional, pudiéndose ajustar dichos valores provisionales en el período necesario para obtener la información requerida que en ningún caso será superior a un año. Los efectos de los ajustes realizados en este período se contabilizan retroactivamente modificando la información comparativa si fuera necesario.

Los cambios posteriores en el valor razonable de la contraprestación contingente se ajustan contra resultados, salvo que dicha contraprestación haya sido clasificada como patrimonio en cuyo caso los cambios posteriores en su valor razonable no se reconocen.

4.17 Transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional utilizada por la Sociedad es el euro. Consecuentemente, las operaciones en otras divisas distintas del euro se consideran denominadas en moneda extranjera y se registran según los tipos de cambio vigentes en las fechas de las operaciones. Al cierre del ejercicio, los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten aplicando el tipo de cambio en la fecha del balance. Los beneficios o pérdidas puestos de manifiesto se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias del periodo en que se producen.

4.18 Estado de flujos de efectivo

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

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiendo por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

- Actividades de explotación: actividades típicas de la Sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.

- 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.

- 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.

5. Fondo de comercio

El fondo de comercio registrado al 31 de diciembre del ejercicio 2018 surge como consecuencia de la fusión por absorción con Testa Inmuebles en Renta, SOCIMI, S.A. en 2016. El movimiento habido en este epígrafe durante el ejercicio 2018 es el siguiente:

	Miles de euros			
	Saldo al 31.12.2017	Altas	Amortización	Saldo al 31.12.2018
Coste	185.283	-	(23.160)	162.123
Total	**185.283**	-	**(23.160)**	**162.123**

	Miles de euros			
	Saldo al 31.12.2016	Altas	Amortización	Saldo al 31.12.2017
Coste	208.443	-	(23.160)	185.283
Total	**208.443**	-	**(23.160)**	**185.283**

La Sociedad amortiza el fondo de comercio en 10 años, por lo que se ha registrado la amortización correspondiente del año en el epígrafe "Dotación a la amortización" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2018 adjunta (23.160 miles de euros al 31 de diciembre de 2017).

Los Administradores de la Sociedad, conforme a sus expectativas positivas de la evolución del mercado inmobiliario, así como de los planes de negocio elaborados para la adquisición de Testa, estiman que los activos inmobiliarios adquiridos incrementarán su valor de mercado en los próximos ejercicios, motivo por el cual los Administradores de la Sociedad estiman que la recuperación del fondo de comercio está suficientemente acreditada. En este sentido, al 31 de diciembre de 2018, las plusvalías existentes en los activos inmobiliarios procedentes de Testa Inmuebles en Renta SOCIMI, S.A. ascienden a 811.559 miles de euros (672.537 miles de euros en el ejercicio 2017), según el siguiente detalle:

	Miles de Euros	
	2018	2017
Valor contable de las inversiones inmobiliarias procedentes de Testa Inmuebles en Renta SOCIMI, S.A.	2.426.045	2.422.458
Valor razonable de las inversiones inmobiliarias procedentes de Testa Inmuebles en Renta SOCIMI, S.A.	3.237.604	3.094.995
Plusvalías tácitas	**811.559**	**672.537**

El valor razonable al 31 de diciembre de 2018 de las inversiones inmobiliarias procedentes de Testa Inmuebles en Renta SOCIMI, S.A. ha sido determinada en base a las valoraciones realizadas por expertos independientes 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).

Los expertos valoradores han aplicado con carácter general el método de "Descuento de Flujos de Caja" para los activos de patrimonio en renta. Esta metodología consiste en la estimación de ingresos netos futuros de cada propiedad en base a la información histórica disponible y a los estudios de mercado que se realizan. Dichas proyecciones se actualizan a fecha de valoración, mediante una tasa interna de retorno o coste de oportunidad de realizar esta inversión teniendo en cuenta el riesgo del mercado y el riesgo intrínseco a la empresa. Una vez finalizado el periodo de proyección (entre 7 y 10 años), se asume la venta del activo en condiciones de mercado, de modo que se obtiene un valor residual, capitalizando a perpetuidad la renta neta normalizada obtenida por el activo en el último periodo. Este valor residual se capitaliza a una tasa de salida (Exit Yield) que refleja las

previsiones de inversión para el mercado en el futuro.

6. Proyectos concesionales

El movimiento al cierre del ejercicio 2018 de los proyectos concesionales es el siguiente:

	Miles de euros
Saldo al 31 de diciembre de 2016	**86.892**
Adiciones por combinaciones de negocios	255
Dotación a la amortización	(1.802)
Saldos al 31 de diciembre de 2017	**85.345**
Adiciones	890
Dotación a la amortización	(1.816)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	**84.419**

En el ejercicio 2016, y tras la integración del patrimonio comercial de Metrovacesa, S.A., la Sociedad incorporó el centro comercial La Fira, ubicado en Reus (Tarragona), que entró en explotación en noviembre de 2015. Este centro comercial se explota bajo régimen de concesión administrativa concedida por el Ayuntamiento de Reus por una duración máxima de 50 años con vencimiento en 2065. La dotación a la amortización del ejercicio 2018 ha ascendido a 1.816 miles de euros (1.802 miles de euros en el ejercicio 2017).

Los Administradores de la Sociedad, en base a las valoraciones efectuadas por expertos independientes (conforme a la metodología descrita en la Nota 7), han estimado que el valor razonable de las concesiones administrativas es superior al valor contable al 31 de diciembre de 2018.

Al 31 de diciembre de 2018 no existen elementos de inmovilizado intangible entregados en garantía frente a ninguna obligación.

Al 31 de diciembre de 2018 no existen compromisos de inversión significativos para el desarrollo del centro comercial Reus (Tarragona) tras su entrada en explotación.

Al 31 de diciembre de 2018 no hay elementos totalmente amortizados.

7. Inversiones inmobiliarias

La composición y el movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 2018 se muestran a continuación:

	Miles de euros			
	31.12.2017	Adiciones / Dotaciones	Retiros	31.12.2018
Coste:	**4.950.160**	**73.030**	**(1.284)**	**5.021.906**
Terrenos	2.474.351	17.633	(394)	2.491.590
Construcciones	2.326.545	46.494	(890)	2.372.149
Inmovilizado en curso y anticipos	149.264	8.903	-	158.167
Amortización Acumulada:	**(63.987)**	**(39.817)**	**27**	**(103.777)**
Construcciones	(63.987)	(39.817)	27	(103.777)
Deterioro:	**(167.377)**	**(18.897)**	**1.570**	**(184.704)**
Terrenos	(161.257)	(10.777)	1.177	(170.857)
Construcciones	(6.120)	(8.120)	393	(13.847)
Inversiones inmobiliarias	**4.718.796**	**14.316**	**313**	**4.733.425**

	Miles de euros				
	31.12.2016	Adiciones / Dotaciones	Retiros	Traspasos	31.12.2017
Coste:	**4.742.112**	**223.654**	**(15.606)**	**-**	**4.950.160**
Terrenos	2.463.425	18.179	(7.253)	-	2.474.351
Construcciones	2.245.209	56.211	(8.353)	33.478	2.326.545
Inmovilizado en curso y anticipos	33.478	149.264	-	(33.478)	149.264
Amortización Acumulada:	**(25.724)**	**(38.453)**	**190**	**-**	**(63.987)**
Construcciones	(25.724)	(38.453)	190	-	(63.987)
Deterioro:	**(128.195)**	**(42.584)**	**3.402**	**-**	**(167.377)**
Terrenos	(127.022)	(36.751)	2.516	-	(161.257)
Construcciones	(1.173)	(5.833)	886	-	(6.120)
Inversiones inmobiliarias	**4.588.193**	**142.617**	**(12.014)**	**-**	**4.718.796**

Inmuebles para arrendamiento

Ejercicio 2018

La principal adquisición de activos realizada durante el ejercicio 2018 corresponde a un edificio de oficinas en Madrid por importe de 28.432 miles de euros.

El resto de adiciones del ejercicio corresponden a las obras de mejora y adecuación que se han llevado a cabo en determinados inmuebles propiedad de la Sociedad, principalmente en el edificio Torre Glóries.

Los retiros se refieren a la venta de una nave en San Boi de LLucanes por un importe de venta de 1.252 miles de euros.

Ejercicio 2017

La principal adquisición de activos realizada durante el ejercicio 2017 correspondió al edificio Torre Glóries ubicado en Barcelona cuyo precio de adquisición ascendió a 142 millones de euros y cuenta con una superficie total construida de 51.485 metros cuadrados.

El resto de adiciones del ejercicio 2017 correspondieron a las obras de mejora y adecuación que se han llevado en determinados inmuebles propiedad de la Sociedad, así como adquisiciones realizadas de locales en

determinados centros comerciales propiedad de la Sociedad por importe de 42.463 miles de euros.

Las bajas del ejercicio 2017 se correspondieron principalmente con la venta de un inmueble de oficinas y varios locales comerciales, cuyo resultado obtenido por la venta de los mismos no tuvo un impacto significativo en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2017.

Es política de la Sociedad contratar todas las pólizas de seguros que se estimen necesarias para dar cobertura a los riesgos que pudieran afectar a las inversiones inmobiliarias. Al 31 de diciembre de 2018, los Administradores de la Sociedad estiman que no existe déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

La Sociedad al 31 de diciembre del 2018, no mantiene compromisos de compra en firme de inversiones inmobiliarias. En el ejercicio 2018 no se han capitalizado gastos financieros significativos en los costes de construcción ni como consecuencia de mejoras o rehabilitación de los inmuebles.

A 31 de diciembre de 2018 la Sociedad no mantiene elementos de las inversiones inmobiliarias totalmente amortizados.

A 31 de diciembre de 2018 y 2017, el detalle de la superficie bruta y el porcentaje de ocupación por línea de negocio es el siguiente:

2018	SBA	% Ocupación
Oficinas	991.722	92%
High Street Retail	29.812	89%
Centros comerciales	239.601	86%
Logística	231.124	100%
Otros*	76.951	69%
Superficie Total	**1.569.210**	**91%**

** No incluye proyectos en curso ni suelos*

2017	SBA	% Ocupación
Oficinas	991.962	90%
High Street Retail	29.812	91%
Centros comerciales	235.734	86%
Logística	231.124	100%
Otros*	85.840	72%
Superficie Total	**1.574.472**	**90%**

** No incluye proyectos en curso ni suelos*

Todas las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se encuentran afectas a actividades empresariales propias de su actividad y están situadas dentro del territorio nacional.

Deterioro de valor

La determinación del valor razonable de los activos inmobiliarios ha sido realizada por expertos independientes 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 los bienes de inversión, 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 como la tasa de descuento se definen de acuerdo al mercado nacional y las condiciones del mercado institucional.

El valor recuperable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018 calculado en función de las valoraciones realizadas por Savills Consultores Inmobiliarios, S.A y CB Richard Ellis, no vinculados a la Sociedad, asciende a 6.172.475 miles de euros al 31 de diciembre de 2018, (5.796.358 miles de euros al 31 de diciembre de 2017). En base a esta valoración, los Administradores de la Sociedad han identificado diversos activos individuales cuyo valor recuperable era inferior al valor en libros, motivo por el que han registrado un deterioro de valor por importe de 17.328 miles de euros (39.350 miles de euros al 31 de diciembre de 2017), registrado en el epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2018.

Ingresos y gastos relacionados

En el ejercicio 2018 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascendieron a 238.826 miles de euros (230.393 al 31 de diciembre de 2017) y los gastos de explotación por los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 80.932 miles de euros (73.558 miles de euros al 31 de diciembre de 2017).

Al cierre del ejercicio 2018 no existía ningún tipo de restricciones para la realización de nuevas inversiones inmobiliarias ni para el cobro de los ingresos derivados de las mismas ni tampoco en relación con los recursos obtenidos de una posible enajenación.

a) Arrendamientos operativos como arrendatario

Al cierre del ejercicio 2018 la Sociedad tiene contratadas con los arrendadores las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente (en miles de euros):

Arrendamientos operativos	Valor nominal	
Cuotas mínimas	2018	2017
Menos de un año	458	463
Entre uno y cinco años	31	494
Total	**489**	**957**

El principal gasto por arrendamiento operativo corresponde al contrato de alquiler que la Sociedad tiene suscrito por el arrendamiento de sus oficinas. Con fecha 27 de febrero de 2017, la Sociedad cambió su domicilio social de Paseo de la Castellana 42 a Paseo de la Castellana 257, Madrid. La duración del presente contrato de arrendamiento abarca hasta el mes de febrero del ejercicio 2020, prorrogable durante dos ejercicios adicionales.

El gasto total devengado por arrendamientos durante el ejercicio 2018 asciende a 672 miles de euros (722 miles de euros en 2017). El importe del ingreso por el subarrendamiento durante los ejercicios 2018 y 2017 a Magic Real Estate, S.L.U. ha ascendido a 5 y 39 miles de euros, respectivamente, y se encuentra registrado en el epígrafe de "Otros ingresos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2018.

b) Arrendamientos operativos como arrendador

Al cierre del ejercicio 2018 la Sociedad tiene contratado con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

Cuotas mínimas	Miles de euros	
	2018	2017
Menos de un año	233.205	215.171
Entre uno y cinco años	466.689	438.360
Más de cinco años	37.805	60.223
Total	**737.699**	**713.754**

El importe de las cuotas de arrendamiento y subarrendamiento operativos reconocidas, respectivamente, como ingreso en el ejercicio 2018 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2018	2017
Pagos mínimos por arrendamiento	238.826	230.393
Repercusión gastos comunes	53.758	53.586
Total	**292.584**	**283.979**

La repercusión de gastos a los arrendatarios se presenta en la cuenta pérdidas y ganancias del ejercicio 2018 disminuyendo el saldo de "Otros gastos de explotación" (Nota 19.3).

c) Arrendamientos financieros, actuando la Sociedad como arrendatario

Con fecha 13 de febrero de 2018, la Sociedad ha procedido a cancelar las operaciones de arrendamiento financiero que mantenía al cierre del ejercicio anterior.

8. Inversiones financieras corrientes y no corrientes

El saldo de las cuentas de los epígrafes "Inversiones financieras a largo y corto plazo" al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

	Miles de euros			
	31.12.2018		31.12.2017	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Instrumentos de patrimonio	2.406	18	873	18
Activos financieros disponibles para la venta	17.938	-		-
Fianzas entregadas y pagos anticipados	36.279	-	35.030	-
Créditos a empresas del Grupo	403.389	351.635	114.647	490.786
Créditos a terceros	57	236	640	501
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	151.628	-	62.708
Valores representativos de deuda y otros activos financieros	-	4.452	-	4.698
Total	**460.069**	**507.969**	**151.190**	**558.711**

8.1 Fianzas entregadas y pagos anticipados

En la cuenta "Fianzas entregadas y pagos anticipados" se incluyen, principalmente las fianzas constituidas por los contratos de arrendamiento en concepto de garantía cuyo saldo al 31 de diciembre de 2018 asciende a 34.212

miles de euros (32.684 miles de euros, a 31 de diciembre de 2017) así como los depósitos por importe de 2.067 miles de euros en dicha fecha (2.177 miles de euros a 31 de diciembre de 2017).

8.2 Activos financieros disponibles para la venta

Al 31 de diciembre de 2018 incluye una participación en la sociedad Aedas Homes, S.A. por importe de 18.121 miles de euros equivalente al 1,7% de su capital social. La variación negativa en 2018 en el valor razonable de esta participación por importe de 4.121 miles de euros se encuentra registrado en el epígrafe “Ajustes por cambios de valor” del balance de situación del ejercicio 2018 adjunto. Dicha valoración se ha obtenido a partir de la cotización de las acciones de Aedas Homes, S.A. al 31 de diciembre de 2018.

El objeto social de la sociedad Aedas Homes, S.A. es la adquisición promoción y rehabilitación de cualesquiera bienes inmuebles, para la tenencia, disfrute, enajenación y arrendamiento de los mismos; la adquisición, tenencia, disfrute, permuta, venta y administración de valores mobiliarios nacionales o extranjeros, así como cualquier tipo de títulos o derechos, tales como las participaciones en sociedades de responsabilidad limitada.

Al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad tiene 817.727 acciones del capital de Aedas Homes, S.A. que representan el 1,7%.

Esta sociedad cotiza en el mercado continuo de la Bolsa de Madrid.

8.3 Saldos con empresas del Grupo (corriente y no corriente)

En los ejercicios 2018 y 2017, la Sociedad tiene con sus filiales los siguientes saldos a largo plazo y corto plazo:

Ejercicio 2018

	Miles de Euros							
	Créditos a largo plazo	Créditos a corto plazo	Cuentas corrientes – saldos deudores	Deudas a largo plazo	Deudas a corto plazo	Cuentas corrientes – saldos acreedores	Clientes	Proveedores
Tree Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A.U.	-	-	-	-	(111.746)	-	-	-
Merlin Oficinas, S.L.U	-	-	-	-	(1.162)	(135)	177	-
Merlin Retail, S.L.U.	-	-	-	-	(16.553)	-	175	-
Merlin Logística, S.L.U.	-	28.954	-	-	-	-	140	-
Merlin Parques Logísticos, S.A	-	-	76	(31.021)	-	-	-	-
Varitelia Distribuciones, S.L.U.	-	179.754	19.495	-	-	-	-	(100)
Metroparque, S.A.	-	-	-	-	(34.106)	-	-	-
La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L.	-	-	-	-	(2.300)	-	-	-
Global Carihuela Patrimonio Comercial, S.L.U.	-	20.758	-	-	-	-	-	-
Sadorma 2003, S.L.	335	51	-	-	(20.277)	-	-	-
Sevisur Logistica, S.A.	-	1.126	-	-	-	-	-	-
Desarrollo Urbano de Patraix, S.A.	-	6.811	9	-	-	-	-	(32.007)
Holding Jaureguizar 2002, S.A.U.	-	326	-	-	-	-	-	-
Global Murex Iberia, S.L.	2.502	-	-	-	(2.490)	-	-	-
Testa Hoteles, S.A.	-	-	-	-	(4.346)	-	-	-
Gescentesta, S.L.U.	-	-	-	-	(400)	-	-	-
MP Monumental, S.A.	41.619	-	-	-	-	-	1	-
MP Torre A, S.A.	32.908	-	-	-	-	-	-	-
MPCVI - Compra e Venda Imobiliária, S.A.	12.951	-	-	-	-	-	-	-
MPEP - Properties Escritórios Portugal, S.A.	-	-	-	-	-	(35)	-	-
Promosete, Invest Inmobiliarios, S.A.	17.833	1.561	-	-	-	-	-	-
Torre Dos Oceanus Investimentos Inmobiliarios, S.A.	17.908	-	-	-	-	-	-	-
Forum Almada – Gestão Centro Comercial Sociedade Unipessoal, Lda.	276.708	91.572	-	-	-	-	-	-
Provitae Centros Asistenciales, S.L.	-	1.005	23	-	-	-	-	-
G36, Development, S.A.	625	-	-	-	-	-	-	-
Centro Intermodal de Logística, S.A.	-	-	-	-	-	-	3	-
Pazo de Congresos de Vigo, S.A.	-	-	-	-	-	-	1.194	-
PK Hoteles 22, S.L.	-	-	114	-	-	-	-	-
Testa Residencial, S.A.	-	-	-	-	-	-	58	-
Metrovacesa France	-	-	-	-	-	-	63	-
Total	**403.389**	**331.918**	**19.717**	**(31.021)**	**(193.380)**	**(170)**	**1.811**	**(32.107)**

Ejercicio 2017

Sociedad	Miles de euros								
	Créditos a largo plazo	Créditos a corto plazo	Cuentas Corrientes – saldos deudores	Dividendos pendientes de cobro	Deudas a largo plazo	Deuda a corto plazo	Cuentas corrientes – saldos acreedores	Clientes	Proveedores
Tree Inversiones Inmobiliarias, SOCIMI S.A.U.	-	-	31.208	12.760	-	-	-	-	-
Merlin Oficinas S.L.U.	-	-	103.073	-	-	-	-	73	-
Metropolitana Castellana S.L.	-	-	1.913	860	-	-	-	-	-
Merlin Properties Adequa S.L.U.	-	-	2.481	1.490	-	-	-	-	-
Belkyn West Company S.L.	-	657	775	-	-	-	-	-	-
Merlin Retail S.L.U.	-	-	5.234	2.370	-	-	-	108	-
Obraser, S.A	-	-	2.681	930	-	-	-	-	-
Merlin Logística, S.L.U.	-	-	7.241	1.000	-	-	-	84	-
Merlin Logística II, S.L.U.	-	-	401	120	-	-	-	8	-
Merlin Parques Logísticos, S.A.	-	-	11.972	-	-	-	-	-	-
Varitelia Distribuciones S.L.U.	-	319	208.982	-	-	-	-	191	-
Metroparque S.A.	-	-	-	2.200	-	-	(16.761)	4	-
La Vital Centro Comercial y de Ocio S.L.	-	-	3	800	-	-	-	-	-
Global Carihuela Patrimonio Comercial S.L.U.	-	-	17.056	-	-	-	-	-	-
Sadorma 2003 S.L.	335	51	-	-	-	-	(16.476)	-	-
Sevisur Logistica, S.A.	-	-	950	150	(26.629)	-	-	-	-
D. Urbano de Patraix, S.A.	-	-	289	-	-	-	-	-	(32.007)
Holding Jaureguizahar 2002 S.A.U.	-	-	4.189	1.393	-	-	-	-	-
Global Murex Iberia S.L.	2.465	-	-	-	-	-	(2.459)	-	-
Testa Hoteles, S.A.	-	-	-	-	-	-	(4.292)	-	-
Gescentesta, S.L.U.	-	-	-	-	-	(9)	-	-	-
MP Monumental, S.A.	44.171	-	-	-	-	-	-	-	-
MP Torre A, S.A.	36.139	-	-	-	-	-	-	-	-
MPCVI - Compra e Venda Inmobiliaria, S.A.	13.704	-	-	-	-	-	-	3	-
VFX Logística, S.A.	-	-	240	-	-	-	-	-	-
Promosete Investimentos Inmobiliarios, S.A.	17.833	-	-	-	-	-	-	-	-
Inmobiliaria Metrogolf S.A	-	-	-	-	(3.224)	(323)	-	-	-
Acoghe, S.L.	-	-	-	-	-	-	(177)	-	-
Gesfitesta, S.L.U.	-	659	-	-	-	-	-	-	-
Testa Residencial, SOCIMI, S.A.	-	-	19	-	-	-	-	2.357	-
Paseo Comercial Carlos III, S.A	-	65.203	-	-	-	-	-	66	-
Provitae Centros Asistenciales, S.L.	-	1.002	1	-	-	-	-	-	-
P.K. Hoteles 22, S.L.	-	-	114	-	-	-	-	-	-
Parking del Palau, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	8	-
Total	**114.647**	**67.891**	**398.822**	**24.073**	**(29.853)**	**(332)**	**(40.165)**	**2.905**	**(32.007)**

Créditos a largo plazo con empresas del Grupo y asociadas

Los principales créditos a largo plazo concedidos por la Sociedad a empresas del Grupo y asociadas registrados en el epígrafe "Créditos a empresas del Grupo" a largo plazo han sido los siguientes:

- El 20 de julio de 2018, con motivo de la compra de la sociedad Forum Almada-Gestao de Centro Comercial, Sociedade Uniperssoal, Lda, La Sociedad se subrogó en tres préstamos originarios que la filial mantenía con el anterior accionista por un importe total de 276.708 miles de euros con vencimiento fijado para el 31 de enero de 2022. Dichos préstamos devengan un tipo de interés medio de un 2,71% anual.

- El 17 de abril de 2018, con motivo de la compra de la sociedad Torre Dos Oceanus Investimentos Imobiliários, S.A. la Sociedad se subrogó en el préstamo originario que la filial mantenía con el anterior propietario por importe de 17.294 miles de euros con vencimiento fijado para el 17 de abril de 2022. Dicho préstamo devenga un tipo de interés fijo de un 5% anual. El saldo vivo a cierre del ejercicio 2018 de principal más intereses devengados y no pagados asciende a 17.908 miles de euros

- Con fecha 7 de abril de 2017, con motivo de la compra de la sociedad Promosete Investimentos Inmobiliarios, S.A. la Sociedad se subrogó en dos préstamos originarios que la filial mantenía con el anterior propietario por importe de 17.833 miles de euros con vencimiento fijado para el 31 de enero de 2022). Dicho préstamo devenga un tipo de interés fijo de un 5% anual. El saldo vivo a cierre del ejercicio 2018 de principal es de 17.833 miles de euros-.

- El 10 de marzo de 2016, con motivo de la compra de la sociedad MP Monumental, S.A., la Sociedad se subrogó en dos préstamos originario que la filial mantenía con el anterior accionista por un importe de 38.040 miles de euros. Dichos préstamos devengan un tipo de interés medio de un 5,64% anual. El saldo vivo a cierre del ejercicio 2018 de principal más intereses devengados y no pagados asciende a 41.619 miles de euros

- El 10 de marzo de 2016, con motivo de la compra de la sociedad MP Torre, S.A., la Sociedad se subrogó en un préstamo originario que la filial mantenía con el anterior accionista por un importe de 31.122 miles de euros. Dicho préstamo devenga un tipo de interés medio de un 5,64% anual. El saldo vivo a cierre del ejercicio 2018 de principal más intereses devengados y no pagados asciende a 32.908 miles de euros

- Con fecha 1 de septiembre de 2009, el socio único de la sociedad Global Murex Iberia, S.L.U. el cual era Metrovacesa, S.A. (actualmente Merlin Properties SOCIMI S.A.), concedió un préstamo de carácter participativo por importe de 18.000 miles de euros. El vencimiento del mismo estaba fijado para el ejercicio 2014, momento en el cual se firmó una adenda ampliando el vencimiento del contrato hasta el 1 de septiembre de 2019. Al 31 de diciembre de 2018 el saldo pendiente de cobro de dichos préstamos se encuentra deteriorado por importe de 15.497 miles de euros.

- El 29 de diciembre de 2018 y el 26 de septiembre de 2017, la Sociedad adquirió el 100% de las sociedades VFX Logística, S.A. y Sevisur Logística, S.A.U., respectivamente a Merlin Parques Logísticos, S.A.U por un importe conjunto de 54.951 miles de euros (Nota 10). Parte de dicho importe de compra fue aplazado siendo el saldo pendiente a cierre del ejercicio 2018 de 31.021 miles de euros.

Créditos y deudas a corto plazo con empresas del Grupo y asociadas

- El 20 de julio de 2018, con motivo de la compra de la sociedad Forum Almada-Gestao de Centro Comercial, Sociedade Uniperssoal, Lda,. La Sociedad se subrogó en un préstamo originario que la filial mantenía con el anterior accionista por un importe total de 98.410 miles de euros a corto plazo, con vencimiento fijado para el 29 de abril de 2019. Dicho préstamos no devenga tipo de interés. El saldo vivo a cierre del ejercicio 2018 de principal más intereses devengados y no pagados asciende a 91.572 miles de euros

- Con fecha 31 de diciembre de 2018, la Sociedad ha formalizado un contrato de Crédito entre empresas del Grupo con la sociedad Merlin Logística, S.L.U. por importe de 28.954 miles de euros, cancelando el contrato de cuenta corriente que mantenía con la Sociedad Dominante en el ejercicio anterior. Dicho contrato tiene una duración de un año, permitiéndose renovaciones posteriores por periodos símiles, devengando un tipo de interés del 1,5% anual.

- Con fecha 1 de enero de 2018, la Sociedad formalizó un crédito con vencimiento 31 de diciembre de 2018 con la sociedad Global Carihuela Patrimonio Comercial, S.L.U. por un principal de 17.056 miles de euros. Dicho

saldo tenía origen en la financiación procedente de la combinación de negocios con Metrovacesa realizada en el ejercicio 2016 mediante cuentas corrientes con empresas del Grupo. Dicho préstamo devengaba un interés fijo de un 1,75% incluyendo 9 meses de carencia. El saldo vivo a cierre del ejercicio 2018 de principal más intereses devengados y no pagados asciende a 20.758 miles de euros. Con fecha 31 de diciembre de 2018, dicho saldo ha sido renovado con vencimiento 31 de diciembre de 2019 devengando un tipo de interés fijo de un 1,15%.

- Con fecha 31 de diciembre de 2018, la Sociedad ha formalizado un contrato de Crédito entre empresas del Grupo con la sociedad Varitelia Distribuciones, S.L.U. por importe de 179.754 miles de euros cancelando el contrato de cuenta corriente que mantenía con la Sociedad Dominante en el ejercicio anterior. Dicho contrato tiene una duración de un año, permitiéndose renovaciones posteriores por periodos símiles, devengando un tipo de interés del 1,5% anual.

- Con fecha 1 de enero de 2018, Metroparque, S:A.. formalizó un contrato de deuda con vencimiento 31 de diciembre de 2018 con la Sociedad Dominante. por un principal de 16.761 miles de euros. Dicho saldo tenía origen en la financiación procedente de la combinación de negocios con Metrovacesa realizada en el ejercicio 2016 mediante cuentas corrientes con empresas del Grupo. Dicho préstamo devengaba un interés fijo de un 1,75% incluyendo 9 meses de carencia. El saldo vivo a cierre del ejercicio 2018 de principal más intereses devengados y no pagados asciende a 34.106 miles de euros. Con fecha 31 de diciembre de 2018, dicho saldo ha sido renovado con vencimiento 31 de diciembre de 2019 devengando un tipo de interés fijo de un 1,15%

- Con fecha 1 de enero de 2018, Sadorma, S:A.. formalizó un contrato de deuda con vencimiento 31 de diciembre de 2018 con la Sociedad Dominante. por un principal de 16.476 miles de euros. Dicho saldo tenía origen en la financiación procedente de la combinación de negocios con Metrovacesa realizada en el ejercicio 2016 mediante cuentas corrientes con empresas del Grupo. Dicho préstamo devengaba un interés fijo de un 1,75% incluyendo 9 meses de carencia. El saldo vivo a cierre del ejercicio 2018 de principal más intereses devengados y no pagados asciende a 20.277 miles de euros. Con fecha 31 de diciembre de 2018, dicho saldo ha sido renovado con vencimiento 31 de diciembre de 2019 devengando un tipo de interés fijo de un 1,15%

- Con fecha 31 de diciembre de 2018, Tree Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A.U ha formalizado un contrato de deuda entre empresas del Grupo con la Sociedad Dominante por importe de 111.746 miles de euros cancelando el contrato de cuenta corriente que mantenía con la Sociedad Dominante en el ejercicio anterior. Dicho contrato tiene una duración de un año, permitiéndose renovaciones posteriores por periodos símiles, devengando un tipo de interés del 1,5% anual.

- Con fecha 31 de diciembre de 2018, Merlin Retail, S.L.U ha formalizado un contrato de deuda entre empresas del Grupo con la Sociedad Dominante por importe de 16.553 miles de euros cancelando el contrato de cuenta corriente que mantenía con la Sociedad Dominante en el ejercicio anterior. Dicho contrato tiene una duración de un año, permitiéndose renovaciones posteriores por periodos símiles, devengando un tipo de interés del 1,5% anual.

En octubre de 2018, la sociedad Paseo Comercial Carlos III procedió a la cancelación del Crédito que tenía con la Sociedad por importe de 65.203 miles de euros incluyendo intereses devengados y no pagados.

Cuentas corrientes con empresas del Grupo y asociadas

Las principales disminuciones de este epígrafe del Balance de situación adjunto son las siguientes

- Con fecha 31 de diciembre de 2018, la Sociedad ha formalizado un contrato de Crédito entre empresas del Grupo con la sociedad Varitelia Distribuciones, S.L.U. por importe de 179.754 miles de euros cancelando el contrato de cuenta corriente que mantenía con la Sociedad Dominante en el ejercicio anterior. Dicho contrato tiene una duración de un año, permitiéndose renovaciones posteriores por periodos símiles, devengando un tipo de interés del 1,5% anual.

- Con fecha 21 de junio de 2018, la filial Merlin Oficinas, S.L.U ha realizado una ampliación de capital por compensación de las deudas adquiridas con el Socio Único, Merlin Properties SOCIMI, S.A. por importe de 99.750 miles euros (véase Nota 10)

- Con fecha 21 de junio de 2018, la filial Merlin Logística, S.L.U ha realizado una ampliación de capital por compensación de las deudas adquiridas con el Socio Único, Merlin Properties SOCIMI, S.A. por importe de 37.480 miles euros (véase Nota 10)

8.4 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2018 el epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar" incluye los siguientes conceptos:

	Miles de euros	
	2018	2017
Activo corriente		
Clientes y efectos comerciales a cobrar	2.574	3.414
Empresas del Grupo y asociadas	1.811	2.905
Deudores varios	141.877	51.496
Personal	184	184
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 15)	5.182	4.709
Total	**151.628**	**62.708**

La cuenta "Clientes y efectos comerciales a cobrar" del balance al 31 de diciembre de 2018 adjunto, incluye, fundamentalmente, los saldos a cobrar por el alquiler de las inversiones inmobiliarias. Con carácter general, estas cuentas a cobrar no devengan tipo de interés alguno y sus condiciones de cobro varían entre el contado y 30 días, siendo el periodo medio de cobro aproximado de 5 días (5 días en 2017).

El saldo del epígrafe "Deudores varios" incluye 134.470 miles de euros correspondientes al importe aplazado del precio de venta de la participación en Testa Residencial SOCIMI, S.A. cuyo vencimiento está establecido en 2019 (véase Nota 10). En el ejercicio 2018 la Sociedad ha percibido 50,8 millones de euros correspondientes al último pago aplazado de la venta del negocio hotelero vendido en 2016. Dicho importe se incluía en el epígrafe "Deudores varios" del balance de situación del ejercicio 2017.

La Sociedad analiza de forma periódica el riesgo de insolvencia de sus cuentas por cobrar actualizando la provisión por deterioro correspondiente, los Administradores de la Sociedad consideran que el importe de las cuentas de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar se aproxima a su valor razonable.

El movimiento de la provisión por deterioro e incobrabilidad en el ejercicio 2018 ha sido el siguiente:

	Miles de euros
Saldo al 31 de diciembre de 2016	**(13.173)**
Variaciones del perímetro	(445)
Otros	4.534
Dotaciones	(1.026)
Reversiones/aplicaciones	1.341
Saldo al 31 de diciembre de 2017	**(8.769)**
Otros	(70)
Dotaciones	(369)
Reversiones/aplicaciones	1.856
Saldo al 31 de diciembre de 2018	**(7.352)**

Las pérdidas por créditos incobrables han ascendido a 3.440 miles de euros en el ejercicio 2018.

La antigüedad de las cuentas por cobrar deterioradas es, en su mayor parte, superior a 6 meses.

9. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” incluye la tesorería de la Sociedad y depósitos bancarios a corto plazo con un vencimiento inicial de tres meses o un plazo inferior. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable. El saldo de este epígrafe del balance de situación adjunto se compone, principalmente, de las cuentas corrientes en euros mantenidas por la Sociedad en diversas entidades financieras, que devengan un tipo de interés de mercado, por importe de 99.649 miles de euros (294.818 miles de euros en 2017).

Al 31 de diciembre de 2018 existen saldos incluidos en el epígrafe de “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” por importe de 788 miles de euros (789 miles de euros a 31 de diciembre de 2017), que no son disponibles al estar pignorados en garantía de diversas obligaciones existentes a la fecha.

Los ingresos devengados por estos conceptos durante el ejercicio 2018 ascienden a 387 miles de euros y se encuentran registrados en el epígrafe “Ingresos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (231 miles de euros en 2017).

10. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo

La composición y el movimiento del saldo del epígrafe “Instrumentos de patrimonio” al cierre de los ejercicios 2018 y 2017 es el siguiente:

2018	Miles de euros							
	Saldo 31.12.2017	Adiciones	Retiro por fusión	Adiciones por fusión	Deterioro	Bajas Nota (1.2)	Otros	Saldo 31.12.2018
Empresas del Grupo:								
Tree Inv. Inmobiliarias SOCIMI, S.A.U.	657.984	-	-	-	-	-	-	657.984
Merlin Oficinas, S.L.U.	196.959	99.750		473.624	176	-	836	771.345
Metropolitana Castellana, S.A.	90.859	-	(90.859)	-	-	-	-	-
Merlin Properties Adequa, S.L.	379.560	-	(379.560)	-	-	-	-	-
Belkyn West Company, SL	3.205	-	(3.205)	-	-	-	-	-
Merlin Retail, S.L.U.	179.608	-	-	71.800	-	-	-	251.408
Obraser, S.A.	71.800	-	(71.800)	-	-	-	-	-
Merlin Logística, S.L.U.	244.153	37.480	-	10.671	-	-	-	292.304
Merlin Logística II, S.L.U.	10.671	-	(10.671)	-	-	-	-	-
Merlin Parques Logísticos, S.A.	118.310	-		-	-	-	-	118.310
Varitelia Distribuciones, S.L.U.	17.399	-	-	-	23.224	-	-	40.623
Metroparque, S.A.	231.557	-	-	-	-	-	-	231.557
La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L.	56.788	-	-	-	-	-	-	56.788
Global Carihuela Patrimonio Comercial, S.L.U.	17.102	-	-	-	-	-	-	17.102
Sadorma 2003, S.L.	19.987	-	-	-	300	-	-	20.287
Sevisur Logística, S.A.	37.629	-	-	-	-	-	-	37.629
Desarrollo Urbano de Patraix, S.A	18.281	-	-	-	6.809	-	-	25.090
Holding Jaureguizar 2002, S.A.U.	-	-	-	-	-	-	-	-
Global Murex Iberia, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	-
Testa Hoteles, S.A.	4.287	-	-	-	-	-	-	4.287
MP Monumental, S.A.	20.348	-		-	-	-	-	20.348
MP Torre A, S.A.	10.186	-		-	-	-	-	10.186
MPCVI - Compra e Venda Imobiliária, S.A.	6.418	-	-	-	-	-	-	6.418
MPEP - Properties Escritórios Portugal, S.A.	31	35	-	-	(12)	-	-	54
VFX Logística, S.A.	200	17.563	-	-	(550)	-	-	17.213
Promosete, Invest Inmobiliaria, S.A.	11.704	-	-	-	-	-	(458)	11.246
Praça Do Marques Servicios Auxiliares S.A.	60.382	-	-	-	-	(4.000)	(23)	56.359
Torre Dos Oceanus Investimentos Inmobiliarios, S.A.	-	15.912	-	-	-	-	-	15.912
Forum Almada – Gestão Centro Comercial Sociedade Unipessoal, Lda.	-	31.533	-	-	-	-	-	31.533
Gescentesta, S.L.U.	3	-	-	-	-	-	-	3
Empresas asociadas:								
Paseo Comercial Carlos III, S.A.	25.668	-	-	-	-	-	-	25.668
Provitae Centros Asistenciales, S.L.	4.550	-	-	-	50	-	-	4.600
G36, Development, S.L.	-	2.027	-	-	-	-	-	2.027
Centro Intermodal de Logística, S.A.	95.688	-	-	-	-	-	-	95.688
Pazo de Congresos de Vigo, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	-
PK Hoteles 22, S.L.	1.834	-	-	-	633	-	-	2.467
Parking Palau, S.A.	2.136	-	-	-	-	-	-	2.136
Gesfitesta, S.L.U.	-	-	-	-	-	-	-	-
Acoghe, S.L.U.	290	-	-	-	-	(290)	-	-
Inmobiliaria Metrogolf, S.A.	3.624	-	-	-	-	(3.624)	-	-
Testa Residencial SOCIMI, S.A.	144.369	89.721	-	-	-	(234.090)	-	-
PK Inversiones 22, S.L.	18	-	-	-	-	(18)	-	-
Total valor neto de la participación	**2.743.588**	**294.021**	**(556.095)**	**556.095**	**30.630**	**(242.022)**	**355**	**2.826.572**

2017	Miles de euros							
	Saldo 31.12.2016	Adiciones	Retiro por fusión	Adiciones por fusión	Deterioro	Bajas	Otros	Saldo 31.12.2017
Empresas del Grupo:								
Tree Inv. Inmobiliarias SOCIMI, S.A.U.	657.984	-	-	-	-	-	-	657.984
Merlin Oficinas, S.L.U	167.759	29.200	-	-	-	-	-	196.959
Metropolitana Castellana	7.559	16.000	-	67.300	-	-	-	90.859
Merlin Properties Adequa, S.L.	378.755	804						379.559
Belkyn West Company, SL	3	3.340	-	-	(137)	-	-	3.206
Merlin Retail, S.L.U.	179.608	-	-	-	-	-	-	179.608
Obraser, S.A.	36.600	35.200	-	-	-	-	-	71.800
Merlin Logística, S.L.U.	124.153	120.000	-	-	-	-	-	244.153
Merlin Logística II, S.L.U.	10.671	-	-	-	-	-	-	10.671
Merlin Parques Logísticos, S.A.	115.292	3.018	-	-	-	-	-	118.310
Varitelia Distribuciones, S.L.U	-	20.919	-	-	(3.520)	-	-	17.399
Metroparque, S.A.	231.557	-	-	-	-	-	-	231.557
La Vital Centro Comercial y de Ocio	-	8.356	-	48.432	-	-	-	56.788
Global Carihuela Patrimonio Comercial S.L.U	1.102	16.000	-	-		-	-	17.102
Sadorma 2003, S.L.	20.989	-	-	36	(1.037)	-	(1)	19.987
Sevisur Logistica	-	37.628	-	-	-	-	-	37.628
Desarrollo Urbano de Patraix S.A	25.090	-	-	-	(6.809)	-	-	18.281
Holding Jaureguizar 2002 S.A.U	-	-	-	-	(3)	-	3	-
Global Murex Iberia, S.L.	-	-	-	-	(2)		2	-
Testa Hoteles, S.A.	4.287	-	-	-	-	-	-	4.287
Gescentesta, S.L.U.	3	-	-	-	-	-	-	3
MP Monumental, S.A.	20.348	-	-	-	-	-	-	20.348
MP Torre A, S.A.	10.186	-	-	-	-	-	-	10.186
MPCVI - Compra e Venda Imobiliária, S.A.	6.418	-	-	-	-	-	-	6.418
MPEP - Properties Escritórios Portugal, S.A.	50	-	-	-	(19)	-	-	31
VFX Logistica	-	200	-	-	-	-	-	200
Promosete, Invest Inmobiliaria	-	11.704	-	-	-	-	-	11.704
Praça Do Marques Servicios Auxiliares S.A.	-	60.382	-	-	-	-	-	60.382
Inmobiliaria Metrogolf S.A	3.709	-	-	-	(86)	-	1	3.624
Acoghe S.L.U	297	-	-	-	(6)	-	(1)	290
Gesfitesta, S.L.U:	6	-	-	-	(341)	-	335	-
Centros Comerciales Metropolitanos, S.A.U	36.262	-	(36.262)	-	-	-	-	-
Explotaciones Urbanas Españolas S.L.U	31.087	-	(31.087)	-	-	-	-	-
Metrovacesa Access Tower GmbH	1.202	-	(1.202)	-		-	-	-
MVC France S.A.S	10.013	-	(9.928)	-	(85)	-	-	-
Metrovacesa Mediterranée S.A.S	-	-	-		(168)	-	168	-
Empresas asociadas:								
Testa Residencial, S.A.	144.369	-	-	-	-	-	-	144.369
Paseo Comercial Carlos III	-	-	-	25.668	-	-	-	25.668
Provitae Centros Asistenciales, S.L.	4.471	-	-	-	79	-	-	4.550
Centro Intermodal de Logística, S.A.	50.038	45.650	-	-	-	-	-	95.688
Pazo de Congresos de Vigo, S.A.	3.434	-	-	-	(3.434)	-	-	-
PK Hoteles 22, S.L:	97	-	-	-	1.737	-	-	1.834
Parking Palau, S.A.	2.237	-	-	-	-	(99)	-	2.138
PK Inversiones 22, S.L.	30	-	-	-	(13)	-	-	17
Total valor neto de la participación	**2.285.666**	**408.401**	**(78.479)**	**141.436**	**(13.844)**	**(99)**	**507**	**2.743.588**

En cumplimiento del artículo 155 de la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad ha comunicado las participaciones que exceden del 10% en las sociedades descritas en el cuadro anterior.

Las operaciones más significativas ocurridas durante el ejercicio 2018 se describen a continuación:

a) Torre Dos Oceanus Investimentos Imobiliarios, S.A.

El 17 de abril de 2018 la Sociedad adquirió el 100% de la participación de la sociedad Torre Dos Oceanus Investimentos Imobiliarios, S.A. cuyo capital social era de 50.000 euros, íntegramente desembolsado, y que estaba representado por 50.000 acciones de un euro de valor nominal unitario por un importe de 15.912 miles de euros. En el momento de la compra, el negocio adquirido mantenía un crédito frente al anterior propietario por importe de 17.294 miles de euros que fue satisfecho de forma simultánea con el precio de la compra. El negocio principal de la sociedad adquirida es el arrendamiento de oficinas, siendo su único activo el edificio Torre Zen en Lisboa alquilado al 100% y con una superficie de 10.207 metros cuadrados cuyo valor razonable en el momento de la compra según tasador independiente asciende a 35.374 miles de euros.

b) Forum Almada-Gestao de Centro Comercial, Sociedade Uniperssoal, Lda.

El 20 de julio de 2018 la Sociedad adquirió el 100% de la participación de la sociedad Forum Almada-Gestao de Centro Comercial, Sociedade Uniperssoal, Lda., cuyo capital social era de 5.000 euros, íntegramente desembolsado, y que estaba representado por 5.000 acciones de un Euro de valor nominal unitario, por un importe de 31.533 miles de euros. En el momento de la compra, el negocio adquirido mantenía un crédito frente al anterior propietario por importe de 375.118 miles de euros que fue satisfecho de forma simultánea con el precio de la compra. El negocio principal del Grupo Almada es el arrendamiento de centros comerciales, siendo propietaria del centro comercial Almada en Lisboa, alquilado al 98% y con una superficie bruta alquilable de 60.049 metros cuadrados cuyo valor razonable en el momento de la compra según tasador independiente asciende a 472.757 miles de euros.

c) Testa Residencial SOCIMI, S.A.

Con fecha 19 de enero de 2018 Testa Residencial SOCIMI, S.A. canceló anticipadamente el contrato de prestación de servicios suscrito con la Sociedad. De acuerdo con los términos de dicho contrato, la Sociedad tenía derecho, en caso de que tuviera lugar una situación como la descrita anteriormente, a recibir una indemnización, cuyo importe se determinaba a partir del honorario de gestión anual y los años de vigencia pendientes. Como consecuencia de la resolución del contrato, la Sociedad ha devengado un ingreso por importe de 89.721 miles de euros que ha sido liquidado íntegramente con la entrega de 640.693.342 acciones emitidas en la ampliación de capital realizada al respecto por Testa Residencial SOCIMI, S.A.

La ampliación de capital en la participada Testa Residencial SOCIMI, S.A. fue aprobada en la Junta General de Accionistas de fecha 26 de marzo de 2018, pasando la Sociedad a tener una participación del 16,95%.

Con fecha 14 de septiembre de 2018 la Sociedad formalizó un acuerdo de venta de la totalidad de su participación en Testa Residencial SOCIMI, S.A. El precio de la venta ascendía a 321,2 millones de euros, estando pendiente la formalización de la venta al cumplimiento de determinadas condiciones, situación que finalmente ha tenido lugar en diciembre de 2018. Como parte del acuerdo de venta, Testa Residencial SOCIMI, S.A. distribuyó a sus accionistas un importe de 1.006,9 millones de euros (170,7 millones de euros corresponden a Merlin Properties SOCIMI, S.A.) correspondientes a la prima de emisión. Como resultado de esta venta, la Sociedad ha obtenido un beneficio antes de impuestos por importe de 86.774 miles de euros registrados en el epígrafe “Deterioro y resultado por enajenaciones de Instrumentos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2018.

Al 31 de diciembre de 2018 se encuentra pendiente de cobro un importe de 134 millones de euros, cuyo vencimiento tendrá lugar en marzo y septiembre de 2019, estando registrado en el epígrafe “Deudores comerciales y obras cuentas a cobrar” del balance de situación del ejercicio 2018.

d) G36 Development, S.L.

Durante el ejercicio 2018, la Sociedad ha adquirido 1.500 participaciones del capital social de la sociedad G36 Development, S.L. por importe de 1.500 euros correspondientes al 50% del capital social.

Con fecha 1 de octubre de 2018 la Sociedad ha acudido a la ampliación de capital realizada por la sociedad G36 Development, S.L. suscribiendo 202.500 participaciones adicionales de un euro de valor nominal por importe de 2.025 miles de euros (importe que incluye prima de asunción). Al cierre del ejercicio se encuentran totalmente suscritas y desembolsadas.

e) VFX Logística, S.A.

El 28 de diciembre de 2018 la Sociedad adquirió 1.010.000 acciones, representativas del 100% de la sociedad VFX Logística, S.A.. a Merlin Parques Logísticos, S.A.U. por importe de 17.323 miles de euros aplazados mediante un préstamo con vencimiento 28 de diciembre de 2021.

f) PK Inversiones 22, S.L.

Durante el ejercicio 2018, la Sociedad ha vendido el 50% que tenía de la sociedad PK Inversiones 22, S.L. no produciéndose resultado alguno por la venta.

g) Fusión de sociedades

Adicionalmente a las disoluciones descritas en la Nota 2.1, en el ejercicio 2018 tuvo lugar las siguientes fusiones entre empresas del Grupo Merlin:

Sociedad Absorbida	Sociedad Adquirente
Metropolitana Castellana, S.A.U Merlin Properties Adequa, S.L.U. Belkyn West Company, S.L.U.	Merlin Oficinas, S.L.U.
Obraser, S.A.	Merlin Retail, S.L.U.
Merlin Logística II, S.L.U.	Merlin Logística I, S.L.U.

h) Ampliaciones de capital

En el ejercicio 2018 han tenido lugar las siguientes ampliaciones de capital:

	Fecha de ampliación	Número de Participaciones emitidas	Valor Nominal y Prima de emisión	Miles de euros
Merlin Logística, S.L.U.	21/6/2018	3.748.000	1 euro de capital y 9 euros de prima	37.480
Merlin Oficinas, S.L.U.	21/6/2018	9.975.000	1 euro de capital y 9 euros de prima	99.750

Las operaciones más significativas ocurridas durante el ejercicio 2017 se describen a continuación:

a) *Ampliaciones de capital*

Durante el ejercicio 2017, Merlin Properties, SOCIMI, S.A. como Accionista / Socio Único aumentó el capital social de las filiales mediante compensación de créditos.

En concreto, la Sociedad suscribió las siguientes ampliaciones de capital:

	Fecha de Ampliación	Número de participaciones emitidas	Valor nominal y prima de Emisión	Miles de euros
Merlin Logística, S.L.U.	10/07/2017	7.550.000	1 euro de capital y 9 euros de prima	75.500
Merlin Logística, S.L.U.	14/12/2017	4.450.000	1 euro de capital y 9 euros de prima	44.500
Merlin Oficinas, S.L.U.	27/06/2017	2.920.000	1 euro de capital y 9 euros de prima	29.200
Obraser, S.A.	27/06/2017	585.690	6,01 euro de capital y 54,09 euros de prima	35.200
Global Carihuela Patrimonio Comercial, S.L.U.	14/12/2017	1.600.000	1 euro de capital y 9 euros de prima	16.000
Varitelia Distribuciones S.L.U.	14/12/2017	15.440.000	1 euro de capital y 9 euros de prima	20.919(*)
Metropolitana Castellana, S.L.U	14/12/2017	266.222	6,01 euro de capital y 54,09 euros de prima	16.000

(*) El préstamo concedido a Varitelia Distribuciones, S.L.U. se encontraba deteriorado en los estados financieros de la sociedad en un importe de 133.481 miles de euros.

b) *Sevisur Logística, S.A.U.*

El 26 de septiembre de 2017 la Sociedad adquirió 57.400 acciones, representativas del 100% de la sociedad Sevisur Logística, S.A.U. a Merlin Parques Logísticos, S.A.U. por importe de 37.628 miles de euros de los cuales 11.000 miles de euros se abonaron en concepto de compensación de créditos y 26.628 miles de euros quedan aplazados mediante un préstamo con vencimiento 26 de septiembre de 2019.

c) *Centros Comerciales Metropolitanos, S.A.U. y Explotaciones Urbanas Españolas, S.L.U.*

Con fecha 29 de agosto de 2017 se produjo la fusión por absorción de las Sociedades Centros Comerciales Metropolitanos y Explotaciones Urbanas Españolas. Cada una de dichas Sociedades tenían una participación del 45% sobre Metropolitana Castellana, S.A. y el 50% de La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.A. Al producirse la absorción por parte de Merlín Properties Socimi, S.A., la participación en las mismas aumentó en 67.300 miles de euros y 48.432 miles de euros respectivamente. Asimismo, Centro Comerciales Metropolitanos, S.A.U. mantenía el 50% de la participación de Paseo Comercial Carlos III, S.A. dando lugar un alta de la participación por importe de 25.668 miles de euros (véase Nota 1.2).

d) *Centro Intermodal de Logística, S.A. (CILSA)*

Con fecha 20 de diciembre de 2017, la Sociedad adquirió 1.287 participaciones de clase B del capital social de dicha social por importe de 8.350 miles de euros correspondientes al 5% de participación.

Adicionalmente, el 21 de diciembre de 2017 la Junta General de Accionistas de Centro Intermodal de Logística, S.A. (Cilsa) aprobó realizar una ampliación de capital por compensación de los préstamos participativos y repagos de otros préstamos existentes a la fecha. Mediante esta ampliación, la Sociedad adquirió un total de 15.268 acciones del capital social, representativas de un 11,5% del capital social de la sociedad, lo que supuso un incremento del coste de la participada en 37.300 miles de euros.

e) *Praça Do Marquês Serviços Auxiliares S.A.*

La Sociedad adquirió el 28 de septiembre de 2017 el 100% de la participación de la sociedad Praça do Marqués, S.A. cuyo capital social era de 15.893 miles de euros, íntegramente desembolsado, y que estaba representado por 3.185.000 acciones de 4,99 Euros de valor nominal unitario por un importe de 60.382 miles de euros. La actividad principal de la sociedad adquirida es el arrendamiento de inmuebles de naturaleza urbana, siendo el principal activo un edificio en Lisboa alquilado al 63%y con una superficie de 12.460 metros cuadrados cuyo valor de tasación en el momento de la compra según tasador independiente asciende a 65.321 miles de euros.

f) *Promosete, Investimentos Imobiliariarios, S.A.*

La Sociedad adquirió el 7 de abril de 2017 el 100% de la participación de la sociedad Promosete Investimentos Imobiliarios, S.A. cuyo capital social era de 200.000 euros, íntegramente desembolsado, y que estaba representado por 200.000 acciones de 1 Euro de valor nominal unitario por un importe de 11.704 miles de euros. La actividad principal de la sociedad adquirida es el arrendamiento de oficinas, siendo el principal activo el edificio Central Office Building en Lisboa alquilado al 100% y con una superficie de 10.310 metros cuadrados cuyo valor de tasación en el momento de la compra según tasador independiente asciende a 30.991 miles de euros.

g) Durante el ejercicio 2017 se disolvieron las sociedades del grupo, Metrovacesa Mediterranée, S.A.S., Metrovacesa France, S.A.S., y Metrovacesa Access Tower GmbH sin efecto en los estados financieros de la Sociedad.

Para determinar que no existe deterioro de valor de las participaciones en empresas del Grupo y asociadas, se ha considerado como mejor evidencia del importe recuperable la parte proporcional del patrimonio neto de las sociedades participadas, corregido por las plusvalías tácitas y fondos de comercio existentes a la fecha de valoración.

La información más significativa relacionada con las inversiones en empresas del Grupo y asociadas al cierre del ejercicio 2018 y 2017 se encuentra en el Anexo I.

11. Patrimonio neto y fondos propios

11.1 Capital social y prima de emisión

La composición y el movimiento del patrimonio neto se presentan en el estado de cambios en el patrimonio neto.

Capital social

Al 31 de diciembre de 2018 el capital social de Merlin Properties SOCIMI, S.A asciende a 469.771 miles de euros y está representado por 469.770.750 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 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 al 31 de diciembre de 2018 y la cotización media del último trimestre han ascendido a 10,79 y 11,15 euros por acción, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2018, 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	
Banco Santander, S.A.	78.437.100	26.172.125	104.609.225	22,27%
BlackRock, INC	-	18.773.897	18.773.897	3,99%

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 por debajo de la cifra del capital social. En este sentido, en el ejercicio 2018 la Junta General de Accionistas aprobó el reparto de dividendos por importe de 112.218 miles de euros con cargo a prima de emisión.

11.2 Reservas

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 31 de diciembre de 2018, la Sociedad 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 de fusión

Las fusiones llevadas a cabo en 2017 (véase Nota 1.2) generaron reservas positivas de fusión de 1.629 miles de euros. Como consecuencia de la fusión por absorción de Testa Inmuebles en Renta SOCIMI, S.A. durante el ejercicio 2016 con la Sociedad, dicha operación generó unas reservas negativas de fusión por importe de 311.556 miles de euros.

11.3 Acciones propias

Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad mantiene acciones propias por un importe de 68.322 miles de euros.

El movimiento habido durante el ejercicio 2018 ha sido el siguiente:

	Número de Acciones	Miles de euros
Saldo al 1 de enero 2017	**10.230**	**105**
Adiciones	3.300.000	35.393
Retiros	(990.000)	(10.617)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	**2.320.230**	**24.881**
Adiciones	5.005.395	56.048
Retiros	(1.175.625)	(12.607)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	**6.150.000**	**68.322**

El 27 de abril de 2017, los Accionistas autorizaron al Consejo de Administración la adquisición de acciones de la Sociedad. En la Junta General de Accionistas celebrada el 7 de mayo de 2018, se revocó la autorización otorgada por la Junta General de abril de 2017 en la parte no utilizada, autorizando a continuación la adquisición de acciones por la propia Sociedad o por sociedades del Grupo, al amparo de los artículos 146 y concordantes de la Ley de Sociedades de Capital, cumpliendo los requisitos y limitaciones establecidos en la legislación vigente, durante el

plazo de 5 años. La autorización incluye la adquisición de acciones que, en su caso, hayan de ser entregadas directamente a los trabajadores o administradores de la Sociedad o sociedades del Grupo como consecuencia del derecho de opción de que sean titulares o para la liquidación y pago a los mismos de planes de incentivos basados en entrega de acciones.

En el ejercicio 2018 la Sociedad ha adquirido 5.005.395 acciones propias a un coste medio de 11,20 euros la acción. Al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad mantiene acciones propias representativas del 1,3091% de su capital social.

Los retiros de acciones propias, por importe de 12.607 miles de euros (coste medio de 10,72 euros por acción) corresponden a la entrega de acciones efectuada a los Consejeros Ejecutivos, Alta Dirección y resto del equipo directivo correspondientes al incentivo de remuneración variable "Plan de acciones 2016" acordado con los mismos (véase Nota 18).

11.4 Dividendo a cuenta

Con fecha 9 de octubre de 2018 el Consejo de Administración de la Sociedad acordó la distribución de un importe de 93.522 miles de euros en concepto de dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio 2018. Este dividendo a cuenta fue satisfecho a los accionistas con fecha 25 de octubre de 2018.

11.5 Ajustes en patrimonio por valoración

Este epígrafe del estado de situación financiera recoge el importe de las variaciones de valor de los derivados financieros designados como instrumentos de cobertura de flujo de efectivo, así como el correspondiente a los activos financieros disponibles para la venta. El movimiento del saldo de este epígrafe durante el ejercicio 2018 se presenta a continuación:

	Miles de Euros
Saldo al 31 de diciembre de 2016	**(7.318)**
Cambios en el valor razonable de las coberturas en el ejercicio 2017	2.874
Saldo al 31 de diciembre de 2017	**(4.444)**
Cambios en el valor razonable de las coberturas en el ejercicio 2018	1.295
Cambios en el valor razonables "Activos financieros disponibles para la venta" (Nota 8.2)	(4.121)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	**(7.270)**

12. Pasivos financieros corrientes y no corrientes

Al 31 de diciembre de 2018 el detalle de pasivos corrientes y no corrientes es el siguiente:

	Miles de euros	
	2018	2017
No corriente:		
Valorados a coste amortizado		
Préstamo sindicado	840.000	840.000
Gastos de formalización del préstamo sindicado	(3.842)	(5.444)
Total préstamo sindicado	**836.158**	**834.556**
Línea de crédito revolving	150.000	-
Total otros préstamos	**150.000**	**-**
Obligaciones y bonos	3.250.000	3.250.000
Gastos de emisión de las obligaciones	(24.460)	(28.683)
Total obligaciones y bonos	**3.225.540**	**3.221.317**
Total coste amortizado	**4.211.698**	**4.055.873**
Valorados a valor razonable		
Instrumentos financieros derivados	5.241	1.814
Total a valor razonable	**5.241**	**1.814**
Total no corriente	**4.216.939**	**4.057.687**
Corriente:		
Valorados a coste amortizado		
Préstamo sindicado	999	1.002
Obligaciones y bonos	34.007	34.007
Leasing, créditos y préstamos	-	123.555
Línea de crédito revolving	1.054	112
Total coste amortizado	**36.060**	**158.676**
Valorados a valor razonable		
Instrumentos financieros derivados	212	1.581
Total a valor razonable	**212**	**1.581**
Total corriente	**36.272**	**160.257**

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 obtuvo de Standard & Poor´s Rating Credit Market Services Europe Limited la calificación crediticia (rating) “BBB” con perspectiva estable. El pasado 24 de mayo de 2018, Standard & Poor´s actualizó esta calificación a “BBB” con perspectiva positiva. Adicionalmente, con fecha 17 de octubre de 2016, la Sociedad obtuvo de Moody's la calificación crediticia “investment grade” “Baa2”.

12.1 Préstamos

El detalle de préstamos al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

Ejercicio 2018

	Miles de euros				
	Deudas con entidades de crédito				
	Préstamo inicial / Límite	Gastos formalización de deudas	31.12.2018		Intereses a corto plazo
			Largo plazo	Corto plazo	
Préstamo sindicado	1.220.000	(3.842)	840.000	-	999
Líneas de crédito revolving	420.000	-	150.000	-	1.054
Préstamo no hipotecario	51.000	-	-	-	-
Total	**1.691.000**	**(3.842)**	**990.000**	**-**	**2.053**

Ejercicio 2017

	Miles de euros				
	Deudas con entidades de crédito				
	Préstamo inicial / Límite	Gastos formalización de deudas	31.12.2017		Intereses a corto plazo
			Largo plazo	Corto plazo	
Préstamo sindicado	1.220.000	(5.444)	840.000	-	1.002
Leasing	149.125	-	-	123.555	-
Líneas de crédito revolving	420.000	-	-	-	112
Total	**1.789.125**	**(5.444)**	**840.000**	**123.555**	**1.114**

Préstamos sindicados y líneas de crédito revolving

Con fecha 24 de octubre de 2016 se firmó la novación y modificación de la financiación sindicada sin garantía hipotecaria, por el cual la financiación de las mismas características proveniente de Metrovacesa se refundía con la de la Sociedad (sin que se modificasen vencimientos ni tipo de interés). Al cierre del ejercicio 2016, esta financiación constaba de tres tramos:

a) El primer tramo consiste en un préstamo con garantía corporativa de 850.000 miles de euros con vencimiento en junio de 2021 y un tipo de interés de EURIBOR +160 puntos básicos. Al 31 de diciembre de 2018 el importe dispuesto de este tramo asciende a 530.000 miles de euros.

b) El segundo tramo consiste en un préstamo por importe de 370.000 miles de euros con vencimiento previsto en abril de 2021 y un coste inicial de EURIBOR +170 puntos básicos ligado al rating de la Sociedad (actualmente el margen asciende a 155 puntos básicos). Al 31 de diciembre de 2018 el importe dispuesto de este tramo asciende a 310.000 miles de euros.

c) El tercer tramo consiste en una línea de crédito revolving por importe de 100.000 miles de euros. El vencimiento de la línea de crédito es en abril 2021 y devenga un tipo de interés de EURIBOR + 130 puntos básicos ligado al rating de la Sociedad (actualmente el margen asciende a 115 puntos básicos). Esta financiación se destinará a la adquisición de nuevos activos inmobiliarios. Al 31 de diciembre de 2018 la línea se encontraba dispuesta en 30.000 miles de euros.

Adicionalmente, con fecha 21 de junio de 2016 la Sociedad formalizó una línea de crédito revolving con un grupo de 12 entidades financieras por importe de 320.000 miles de euros. El vencimiento actual de la línea de crédito es en junio 2021. La línea devenga un tipo de interés de EURIBOR + 140 puntos básicos. Esta financiación se destinará a la adquisición de nuevos activos inmobiliarios. Al 31 de diciembre de 2018 la línea se encuentra dispuesta en 120.000 miles de euros.

Esta financiación bancaria con garantía corporativa tiene unos compromisos de obligaciones de información respecto a los estados financieros individuales y consolidados, así como a los presupuestos. Por otro lado, trimestralmente, el Grupo deberá cumplir con determinados compromisos de ratios de cobertura. Al cierre del ejercicio 2018 el Grupo cumple con los covenants establecidos y los Administradores estiman que se cumplirán en el ejercicio 2019.

Leasing:

En febrero de 2018 la Sociedad canceló a vencimiento, a través de la ejecución de la opción de compra, los leasings asociados a los edificios de Ribera del Loira (Madrid), Borbolla (Sevilla) y Escudo del Carmen (Granada) por un importe que ascendía a 123 millones de euros.

Préstamos no hipotecarios:

Con fecha 20 de diciembre de 2018 la Sociedad Dominante formalizó un préstamo sin garantía hipotecaria con el Banco Europeo de Inversiones por importe de 51.000 miles de euros y con vencimiento de 10 años. Esta financiación se destinará al desarrollo de activos logísticos en la región de Castilla La Mancha. Al 31 de diciembre de 2018 la financiación no se encuentra dispuesta.

Vencimientos de la deuda

El detalle por vencimientos de estos préstamos es el siguiente:

	Miles de euros		
	Préstamo Sindicado	Línea de crédito revolving	Total
2019	-	-	-
2020	-	-	-
2021	840.000	150.000	990.000
Más de 5 años	-	-	-
	840.000	**150.000**	**990.000**

La Sociedad tiene créditos y préstamos no dispuestos al 31 de diciembre de 2018 con distintas entidades financieras por un importe de 270.000 miles de euros.

La Sociedad no tiene endeudamiento al 31 de diciembre de 2018 consignado en moneda distinta al euro.

No existen diferencias significativas entre el valor razonable y el valor en libros de pasivos financieros de la Sociedad.

El gasto financiero por intereses correspondiente a los préstamos y las líneas de crédito revolving han ascendido a 16.893 miles de euros en 2018 (18.472 miles de euros en 2017) y se encuentra incluido en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2018 adjunta.

Al 31 de diciembre de 2018 los gastos de formalización de deuda se presentan minorando el saldo de “Deudas con entidades de crédito”. Durante el ejercicio 2018, la Sociedad ha imputado 1.602 miles de euros (5.147 miles

de euros en 2017) en el epígrafe “Gastos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2018 adjunta asociados a la deuda.

12.2 Emisión de obligaciones

Con fecha 12 de mayo de 2017, la Sociedad suscribió un programa de emisión de bonos (Euro Medium Term Notes – EMTN) de hasta un importe de 4.000 millones de euros que sustituía al programa de emisión de bonos original y su suplemento suscritos el 25 de abril de 2016 y 14 de octubre de 2016, respectivamente, por un importe máximo global de 2.000 millones de euros.

El 18 de mayo de 2018, la Sociedad amplió dicho programa de emisión de bonos (Euro Medium Term Notes – EMTN) hasta un importe de 5.000 millones de euros.

Los términos y condiciones de los bonos emitidos por el Grupo se rigen e interpretan de conformidad con el derecho inglés y cotizan en la Bolsa de Luxemburgo. Asimismo, el programa de emisión de bonos tiene las mismas garantías y obligaciones de cumplimientos de ratios del préstamo sindicado y la línea de crédito revolving. Al cierre del ejercicio 2018 el Grupo cumple con los covenants establecidos en dicho contrato y los Administradores estiman que también se cumplirán en el ejercicio 2019.

A 31 de diciembre de 2018 el detalle de los bonos emitidos por la Sociedad es el siguiente:

Vencimiento	Nominal (millones de €)	Cupón	Cotización	Rentabilidad	Mercado
Mayo 2022	700	2,375%	MS + 124 p.b.	1,27%	Irlanda (*)
Abril 2023	850	2,225%	MS + 145 p.b.	1,55%	Luxemburgo
Mayo 2025	600	1,750%	MS + 192 p.b.	2,31%	Luxemburgo
Noviembre 2026	800	1,875%	MS + 199 p.b.	2,56%	Luxemburgo
Septiembre 2029	300	2,375%	MS + 223 p.b.	3.09%	Luxemburgo
	3.250	**2,097%**			

(*) Como resultado de la combinación de negocios con Metrovacesa realizada en 2016, la Sociedad registra la emisión de un bono realizada por Metrovacesa por importe de 700 millones de euros. Los términos y condiciones de estos bonos se rigen e interpretan de conformidad con el derecho inglés y cotizan en la Bolsa de Irlanda. Asimismo, esta emisión tiene las garantías y obligaciones de cumplimiento de ratios usuales en este tipo de operaciones Al cierre del ejercicio 2017 la Sociedad cumple con los covenants establecidos en dicho contrato y los Administradores estiman que también se cumplirán en 2018.

El gasto financiero por intereses correspondientes a las emisiones de obligaciones ha ascendido a 68.163 miles de euros (58.916 miles de euros en 2017) y se encuentra incluido en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2018 adjunta. Los intereses devengados y no pagados al 31 de diciembre de 2018 ascienden a 34.007 miles de euros (34.007 miles de euros en 2017). Los gastos de formalización de deuda imputados a la cuenta de resultados consolidada en 2018 han ascendido a 4.222 miles de euros (3.702 miles en 2017).

12.3 Derivados

En 2016 la Sociedad suscribió, en el marco de la financiación sindicada sin garantía hipotecaria firmada, una cobertura de tipos de interés (IRS), con vencimiento 2021, por un 70% del nocional, es decir, 595.000 miles de euros y un coste del 0,0981%. Tras la cancelación anticipada de 320.000 miles de euros realizada en Tramo A de la financiación sindicada de la Sociedad, el nocional de esta cobertura se redujo a 530.000 miles de euros situándose así en un nivel de cobertura del 100%.

Adicionalmente, ligado a la financiación sindicada sin garantía hipotecaria proveniente de Metrovacesa, se incluye una cobertura de tipo de interés (IRS), con vencimiento 2021, con un nocional de 310.000 miles de euros y un coste del -0,12%.

El detalle al 31 de diciembre de 2018 de los instrumentos financieros derivados es el siguiente:

	Miles de euros
No corriente	
De tipo de interés	5.241
Total No corriente	**5.241**
C**orriente**	
De tipo de interés	212
Total Corriente	**212**

13. Otros pasivos corrientes y no corrientes

El detalle de estos epígrafes al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	Miles de euros			
	2018		2017	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Provisiones	55.335	867	69.715	867
Otras deudas	3.000	-	3.000	-
Fianzas y depósitos recibidos	46.753	-	44.466	-
Otros pasivos	-	3.267	-	3.062
Total	**105.088**	**4.134**	**117.181**	**3.929**

En el epígrafe “Provisiones” se incluye, principalmente, la provisión correspondiente a la retribución variable indicada en la Nota 18 por importe de 46.160 miles de euros (44.455 miles de euros en 2017) y que será desembolsada a largo plazo.

Adicionalmente se recogen, las provisiones por la valoración del riesgo asociado a una serie de litigios y reclamaciones de terceros derivadas del ejercicio de la actividad de la Sociedad, que han sido registradas de acuerdo con las mejores estimaciones existentes, entre las que destacan los pasivos por deudas tributarias sobre las que existe incertidumbre sobre sobre su cuantía o vencimiento, siendo probable que la Sociedad tenga que desprenderse de recursos para cancelar estas obligaciones como consecuencia de una obligación presente.

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.

14. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar es como sigue:

	Miles de euros	
	2018	2017
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:		
Proveedores	19.895	25.887
Proveedores, empresas del grupo y asociadas (Nota 8)	32.107	32.007
Acreedores varios	2.617	5.503
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	8.641	7.876
Pasivos por impuesto corriente	11.299	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas (véase Nota 15)	9.126	9.560
Anticipos de clientes	606	58
Total	**84.291**	**80.891**

Los Administradores consideran que el importe en libros de los acreedores comerciales se aproxima a su valor razonable.

Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre"

A continuación se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	2018	**2017**
	Días	**Días**
Periodo medio de pago a proveedores	53,9	44,1
Ratio de operaciones pagadas	53,7	44,2
Ratio de operaciones pendientes de pago	58,3	43,1
	Miles de euros	**Miles de euros**
Total pagos realizados	102.220	158.454
Total pagos pendientes	5.999	15.002

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del período medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" del pasivo corriente del balance de situación.

Se entiende por "Periodo medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2014/15 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, es de 60 días hasta la publicación de la Ley 11/2013 de 26 de julio y de 30 días a partir de la publicación de la mencionada Ley y hasta la actualidad (a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días).

15. Administraciones Públicas y situación fiscal

La composición del epígrafe de saldos relacionados con la Hacienda Pública al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es la siguiente:

	Miles de euros	
	2018	2017
Saldos deudores:		
No Corriente-		
Activos por impuesto diferido	79.331	108.064
Corriente-		
Activos por impuesto corriente	-	555
Hacienda Pública IVA deudor	2.210	1.748
Hacienda Pública IVA soportado diferido	2.288	2.289
Otros saldos deudores	684	117
	84.513	**112.773**
Saldos acreedores:		
No corriente-		
Pasivos por impuesto diferido	396.643	432.255
Corriente-		
Hacienda Pública IVA acreedor	6.310	5.320
Hacienda Pública IVA repercutido diferido	2.229	2.229
Hacienda Pública acreedor por IRPF	407	1.841
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	180	160
Pasivos por impuesto corriente	11.299	-
Otros conceptos	-	10
Total	**417.068**	**441.815**

15.1 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

Al 31 de diciembre de 2018 la base imponible fiscal ha sido calculada partiendo del resultado contable del ejercicio. La conciliación entre el resultado contable, la base imponible de Impuesto sobre Sociedades y la cuenta por cobrar o pagar existente por este concepto al 31 de diciembre de 2018 es la siguiente (en miles de euros):

	Miles de euros	
	2018	**2017**
Beneficio contable antes de impuestos	**213.669**	**78.051**
Diferencias permanentes	**(33.083)**	**127.101**
Base imponible previa a la compensación de BINs	**180.586**	**205.152**
Compensación de bases imponibles negativas	(21.586)	-
Base imponible	**159.000**	**205.152**
Base imponible régimen SOCIMI	94.241	206.047
Base imponible tipo general	64.759	(895)
Total cuota	**16.190**	**-**
Cuota régimen SOCIMI (0%)	-	-
Cuota régimen general	16.190	-
Ajustes a la cuota	33	318
Deducción Reinversión	(4.055)	-
Deducción medidas temporales	(157)	-
Pagos a cuenta	**(712)**	**(873)**
Hacienda Pública acreedora / (deudora) Impuesto sobre Sociedades	**11.299**	**(555)**

Los gastos de ampliación de capital se consideran diferencia permanente porque la tasa fiscal aplicable es el 0%.

15.2 Conciliación del resultado del gasto por impuesto

	Miles de euros	
	2018	**2017**
Beneficio contable antes de impuestos	**213.669**	**78.051**
Impacto de las diferencias permanentes	(33.083)	127.101
Resultado fiscal	**180.586**	**205.152**
Compensación de bases imponibles negativas	(21.586)	-
Resultado contable régimen SOCIMI	94.241	206.047
Resultado contable régimen general	64.759	(895)
Cuota	**16.190**	**-**
Ajuste por venta de activos	-	318
Activación deducciones	(4.136)	-
Total gasto por impuesto corriente	**12.054**	**318**
Bases imponibles	5.397	5.337
Deducciones registradas	4.910	(42.139)
Compensación de impuesto de Sociedades ej. Anteriores	28	-
Ajuste activos por impuesto diferido	18.318	-
Ajustes pasivos por impuesto diferido	(35.610)	-
Total gasto por impuesto diferido	**(6.957)**	**(36.802)**
Total gasto por impuesto	**5.097**	**(36.484)**

El desglose del (gasto)/ingreso por impuesto sobre sociedades al cierre de los ejercicios 2018 y 2017, es el siguiente:

	Miles de euros	
	2018	**2017**
Impuesto corriente:		
Por operaciones continuadas	12.054	318
Impuesto diferido:		
Por operaciones continuadas	(6.957)	(36.802)
Total (ingreso)/gasto por impuesto	**5.097**	**(36.484)**

15.3 Activos por impuesto diferidos registrados

El movimiento durante el ejercicio 2018 de los activos por impuestos diferidos registrados es el siguiente:

	Miles de Euros
Total activo por impuesto diferido 31 de diciembre 2017	**108.064**
Compensación bases imponibles negativas	(5.397)
Compensación deducciones	(4.910)
Regularización Activos por impuesto diferidos	(18.318)
Otros	(108)
Total activo por impuesto diferido 31 de diciembre 2018	**79.331**

	Miles de Euros
Total activo por impuesto diferido 31 de diciembre 2016	**111.015**
Baja por renuncia régimen especial	(2.951)
Total activo por impuesto diferido 31 de diciembre 2017	**108.064**

Al 31 de diciembre de 2018 el detalle de los créditos fiscales por bases imponibles negativas pendientes de compensar es el siguiente:

Ejercicio 2018

	Miles de euros	
	Registradas Importe en Base	Crédito Fiscal
Bases imponibles negativas:		
Ejercicio 2009	139.041	34.760
Ejercicio 2010	1.650	413
Ejercicio 2011	86.402	21.600
Total bases imponibles negativas	**227.093**	**56.773**
Otros impuestos diferidos registrados	**90.232**	**22.558**
Total activo por impuesto diferido activado	**317.325**	**79.331**

El epígrafe “Otros impuestos diferidos registrados” incluye principalmente las diferencias temporales originadas por la limitación de las amortizaciones de los activos procedentes de la adquisición del subgrupo Testa y Metrovacesa y las deducciones fiscales pendientes de aplicar principalmente por reinversión.

Los activos por impuesto diferidos indicados anteriormente han sido registrados en el balance de situación adjunto por considerar los Administradores de la Sociedad que, conforme a la mejor estimación sobre los resultados futuros de la Sociedad, incluyendo determinadas actuaciones de planificación fiscal, es probable que dichos activos sean recuperados.

En este sentido, como resultado de la fusión de Testa Inmuebles en Renta SOCIMI, S.A. y del negocio patrimonial de Metrovacesa, S.A. se pusieron de manifiesto plusvalías fiscales derivadas de la diferencia entre los valores por los que se han incorporado los activos a los estados financieros y sus bases fiscales. Dichas plusvalías, conforme a lo establecido en Régimen SOCIMI, serán objeto de tributación por la Sociedad en el momento en que tenga lugar la venta de activo inmobiliario que lo generó. Durante el ejercicio 2018 la Sociedad ha realizado un análisis detallado de los activos por impuesto diferido registrados, procediendo a la regularización de aquellos que estiman no serán recuperables. En este contexto, los Administradores estiman que los activos por impuesto diferido detallado en el cuadro anterior serán recuperados en la venta de los activos inmobiliarios compensando las citadas plusvalías.

La Sociedad tiene deducciones fiscales pendientes de aplicar a 31 de diciembre de 2018 por importe de 22.558 miles de euros (21.970 miles de euros en el ejercicio 2017), principalmente por deducciones por reinversión.

Al cierre del ejercicio 2018 la Sociedad no tiene bases imponibles negativas no registradas.

15.4 Pasivos por impuesto diferido

Los pasivos por impuesto diferido surgieron, principalmente, de la fusión y de la combinación de negocio realizadas en el ejercicio 2016 con Testa inmuebles en Renta SOCIMI, S.A. y el negocio patrimonial de Metrovacesa, S.A. y son originadas por las diferencias existentes entre los valores contables y los valores fiscales de los activos recibidos en las citadas transacciones.

El movimiento de los pasivos por impuesto diferido al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	Miles de Euros
Total pasivo por impuesto diferido 31 de diciembre 2017	**432.255**
Regularización Pasivos por impuesto diferido	(33.959)
Otros	(1.653)
Total pasivo por impuesto diferido 31 de diciembre 2018	**396.643**

	Miles de Euros
Total pasivo por impuesto diferido 31 de diciembre 2016	**459.862**
Baja por renuncia régimen especial	(42.139)
Otros	14.532
Total pasivo por impuesto diferido 31 de diciembre 2017	**432.255**

Como resultado de la fusión de Testa Inmuebles en Renta SOCIMI, S.A. y del negocio patrimonial de Metrovacesa, S.A. se pusieron de manifiesto plusvalías fiscales derivadas de la diferencia entre los valores por los que se incorporaron los activos a los estados financieros y sus bases fiscales. Dichas plusvalías, conforme a lo establecido en Régimen SOCIMI, serán objeto de tributación por la Sociedad en el momento en que tenga lugar la venta de activo inmobiliario que lo generó.

Durante el ejercicio 2018, la Sociedad ha realizado un análisis detallado de los pasivos por impuesto diferidos registrados, procediendo a la regularización de aquellos que estiman no serán exigibles al cierre del ejercicio.

15.5 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

Al cierre del ejercicio 2018, la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos desde su constitución. El órgano de Administración de la Sociedad considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

Adicionalmente, en la Ley 34/2015, de 21 de septiembre, de modificación parcial de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria se establece que el derecho de la Administración para iniciar el procedimiento de comprobación de las bases o cuotas compensadas o pendientes de compensación o de deducciones aplicadas o pendientes de aplicación, prescribirá a los diez años a contar desde el día siguiente a aquel en que finalice el plazo reglamentario establecido para presentar la declaración o autoliquidación correspondiente al ejercicio o periodo impositivo en que se generó el derecho a compensar dichas bases o cuotas o a aplicar dichas deducciones.

La Sociedad, como sucesora de la rama de patrimonio comercial de Metrovacesa, S.A., ha sido objeto de un procedimiento de investigación y comprobación de carácter general para todos los impuestos de esta última para los años 2012 a 2014. Dicho procedimiento ha finalizado con la firma de las Actas en Conformidad en febrero de 2018, sin impacto relevante en las presentes cuentas anuales.

16. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012

a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

No existen reservas procedentes de ejercicios anteriores a la incorporación de la Sociedad al Régimen

SOCIMI, toda vez que la Sociedad se constituyó en 2014, ejercicio en el que solicitó la aplicación del citado régimen fiscal.

b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

El importe de las reservas procedentes de rentas sujetas al tipo de gravamen del régimen general acumuladas a cierre de 2018 y 2017 asciende a 53.207 y 53.017 respectivamente.

c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

El 9 de octubre de 2018 se ha distribuido un dividendo a cuenta con cargo a los resultados del ejercicio por un importe de 93.522 miles de euros, procedentes de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento.

De los dividendos distribuidos con cargo a beneficios del ejercicio 2018 mencionados, procede un 72,73% de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento y que se corresponde con un beneficio por importe de 151.690 miles de euros y un 27,27% de rentas sujetas al régimen general de gravamen y que se corresponde con un beneficios por importe de 56.883 miles de euros.

De estas últimas rentas sujetas al tipo general de gravamen y cuyo beneficio asciende a un importe de 56.883 miles de euros, un importe de 28.935 miles de euros del beneficio se corresponde con rentas que, habiendo estado sujetas al régimen general de gravamen, se encuentran exentas de tributación, y un importe de 27.948 miles de euros se corresponde con rentas sujetas y no exentas que han tributado al tipo general del 25%.

Con fecha 7 de mayo de 2018, la Junta General de Accionistas aprobó la distribución con cargo al resultado del ejercicio 2017 de un dividendo por importe de 9.624 miles de euros.

En el ejercicio 2017 se distribuyó un dividendo a cuenta con cargo a los resultados del ejercicio por un importe de 93.457 miles de euros, procedentes de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento

Con fecha 26 de abril de 2017 la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó la distribución de un importe de 47.311 miles de euros en concepto de dividendo a cuenta con cargo a los resultados del ejercicio 2017, procedentes de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento.

En el ejercicio 2016 se distribuyó un dividendo a cuenta con cargo a los resultados del ejercicio por un importe de 59.759 miles de euros, procedentes de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento.

En el ejercicio 2016 se distribuyó un dividendo complementario con cargo a los resultados del ejercicio 2015 por un importe de 1.838 miles de euros, procedentes de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento.

En el ejercicio 2015 se distribuyó un dividendo a cuenta con cargo a los resultados del ejercicio por un importe de 25.035 miles de euros, procedentes de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento.

d) En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 19 por ciento o al tipo general.

En los ejercicios 2018, 2017, 2016 y 2015 no se han distribuido dividendos con cargo a reservas.

e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.

El 9 de octubre de 2018 el Consejo de Administración de la Sociedad acordó la distribución de un dividendo a cuenta con cargo a los resultados del ejercicio 2018 por un importe de 93.522 miles de euros. Este dividendo a cuenta fue satisfecho a los accionistas el 25 de octubre de 2018.

El 7 de mayo de 2018, la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó la distribución de un dividendo con cargo al resultado del ejercicio 2017 por importe de 9.624 miles de euros. Dicho dividendo fue satisfecho

el 25 de mayo de 2018

Con fecha 9 de octubre de 2017 el Consejo de Administración de la Sociedad acordó la distribución de un dividendo por importe de 93.457 miles de euros en concepto de dividendo a cuenta con cargo a los resultados del ejercicio 2017. Este dividendo a cuenta fue satisfecho a los accionistas el 25 octubre de 2017.

Con fecha 26 de abril de 2017 la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó la distribución de un importe de 47.310 miles de euros en concepto de dividendo a cuenta con cargo a los resultados del ejercicio 2017. Este dividendo a cuenta fue satisfecho a los accionistas el 18 de mayo de 2017.

Con fecha 19 de octubre de 2016 el Consejo de Administración de la Sociedad acordó la distribución de un importe de 59.759 miles de euros en concepto de dividendo a cuenta con cargo a los resultados del ejercicio 2016. Este dividendo a cuenta fue satisfecho a los accionistas el 25 de octubre de 2016.

Con fecha 6 de abril de 2016 la Junta General de Accionistas aprobó la distribución del resultado del ejercicio 2015 por importe de 1.838 miles de euros, siendo satisfecho a los accionistas con fecha 27 de abril de 2016.

Con fecha 14 de octubre de 2015 el Consejo de Administración de la Sociedad acordó la distribución de un importe de 25.035 miles de euros en concepto de dividendo a cuenta con cargo a los resultados del ejercicio 2016. Este dividendo a cuenta fue satisfecho a los accionistas con fecha 28 de octubre de 2015.

f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

Desglose en Anexo II

g) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.

El 100% de la inversión inmobiliaria de la Sociedad está formada por inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, así como en terrenos destinados a la promoción de inmuebles para su arrendamiento. Por otro lado, la mayor parte de las participaciones en entidades cumplen los requisitos del apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009. Estos activos se encuentran identificados en el Anexo II, el cual forma parte integrante de estas cuentas anuales.

El balance consolidado a efectos SOCIMI del Grupo Merlin cumple con el requisito mínimo del 80% de inversión.

h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.

En los ejercicios 2018, 2017, 2016 y 2015 no se han dispuesto reservas.

17. Saldos y transacciones con partes vinculadas

17.1 Operaciones con empresas del Grupo y asociadas

El detalle de operaciones realizadas con empresas del Grupo y asociadas durante el ejercicio 2018 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2018	2017
Importe neto de la cifra de negocios:		
Prestación de servicios-		
Tree Inv. Inmobiliarias SOCIMI, S.A.U.	1.818	1.778
Merlin Logística, S.L.U.	385	297
Merlin Retail, S.L.U.	571	499
Merlin Oficinas, S.L.U	352	291
Merlin Logística II, S.L.U.	16	-
Obraser, S.A.	-	30
Varitelia Distribuciones, S.L.U.	17	-
Testa Residencial SOCIMI, S.A. (Nota 19.1)	89.996	-
Paseo Comercial Carlos III, S.A.	25	50
	93.180	**2.945**
Dividendos-		
Tree Inv. Inmobiliarias SOCIMI, S.A.U.	3.570	50.669
Merlin Logística, S.L.U.	1.079	10.939
Merlin Retail, S.L.U.	247	5.605
Merlin Oficinas, S.L.U	353	6.684
MPCVI - Compra e Venda Imobiliária, S.A.	475	624
Merlin Logística II, S.L.U.	34	1.120
Obraser, S.A.	-	7.860
MP Monumental, S.A.	745	8.050
Merlin Properties Adequa, S.L.	-	2.330
Metroparque, S.A.	1.286	2.390
Varitelia Distribuciones, S.L.U.	-	29.680
La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L.	22	40
Sevisur Logistica, S.A.	223	6.155
Centro Intermodal de Logística, S.A.	590	-
Parking Palau, S.A.	30	-
	8.654	**132.146**
Intereses de préstamos-		
Merlin Logística, S.L.U.	9	-
MPCVI - Compra e Venda Imobiliária, S.A.	715	716
MP Torre A, S.A.	1.780	1.780
MP Monumental, S.A.	2.174	2.175
Belkyn West Company, S.L.	-	81
Gesfitesta, S.L.U.	20	26
Sadorma 2003, S.L.	-	42
Desarrollo Urbano de Patraix, S.A.	2	-
Global Carihuela Patrimonio Comercial S.L.U.	255	-
Holding Jaureguizar 2002 S.A.U.	59	-
Varitelia Distribuciones, S.L.U.	2.683	319
Promosete, Invest Inmobiliaria, S.A.	904	657
Sevisur Logistica, S.A.	4	-
Torre Dos Oceanus Investimentos Inmobiliarios, S.A.	614	-
Forum Almada – Gestão Centro Comercial Sociedade Unipessoal, Lda.	3.161	-
Centro Intermodal de Logística, S.A.	-	376
Bardiomar, S.L.	-	1
Provitae Centros Asistenciales, S.L.	3	4
	12.383	**6.178**
Total	**114.217**	**141.268**

La Sociedad al 31 de diciembre de 2018 y 2017 tiene suscritos contratos de prestación de servicios de gestión con algunas sociedades de su Grupo en virtud del cual se ha devengado un ingreso por prestación de servicios por importe de 3.459 y 2.945 miles de euros, respectivamente. Estos servicios se registran en la cuenta de "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

17.2 Saldos con empresas del Grupo y asociadas

El importe de los saldos en el balance de situación al 31 de diciembre de 2018, detallados en la Nota 8, es el siguiente:

	Miles de euros	
	2018	2017
Créditos a empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	403.389	114.647
Créditos a empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	331.918	67.891
Otros activos financieros a corto plazo	19.717	422.895
Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	(31.021)	(29.853)
Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	(193.550)	(40.497)
Clientes, empresas del grupo y asociadas	1.811	2.905
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	(32.107)	(32.007)

17.3 Saldos y operaciones con partes vinculadas

	Miles de euros			
	2018		2017	
	Activo	Pasivo	Activo	Pasivo
Saldos:				
Banco Santander, S.A. (a)	78.530	105	235.996	123.691
Banco Santander, S.A (a)	-	158.000 (*)	-	199.750
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.	-	-	2.545	46
Testa Residencial, SOCIMI, S.A. (d)	170.677(**)	-	-	2
Paseo Comercial Carlos III, S.A.	-	-	65.168	-
G36 Developments S.L. (e)	625	-	-	-
Total	**249.831**	**158.105**	**303.709**	**323.489**

(*) Nocional de derivados de tipo de interés
(**) Dividendo recibido (Nota 10)

	2018		2017	
	Ingresos	Gastos	Ingresos	Gastos
Transacciones:				
Banco Santander, S.A (b)	838	677	1.110	4.322
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.	-	-	274	200
Gastos por subarriendo de Magic Real Estate, S.L.U.	-	-	39	-
Testa Residencial, SOCIMI, S.A. (d)	90.053	-	7.782	-
Paseo Comercial Carlos III, S.A. (f)	114	-	152	-
Total	**91.005**	**677**	**9.357**	**4.522**

	2018		2017	
	Activo	Pasivo	Activo	Pasivo
Otras Transacciones				
Banco Santander, S.A. (c)	28.000	-	-	-
Total	**28.000**	**-**	**-**	**-**

Transacciones realizadas con accionistas significativos

Durante el ejercicio 2018, únicamente el accionista Banco Santander, S.A. tiene la consideración de accionista significativo según la normativa vigente.

(a) Saldos con el Banco Santander, S.A.

Al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad mantiene saldos bancarios depositados en Banco Santander, S.A., por importe de 78.530 miles de euros.

La Sociedad no tiene contraídos préstamos de financiación con su accionista significativo, Banco Santander, S.A., sin embargo, mantiene un derivado de cobertura de sus posiciones de financiación cuyo nocional contratado vigente al cierre del ejercicio 2018 asciende a un importe de 158.000 miles de euros.

Las fianzas recibidas por contratos de arrendamiento de inmuebles a Banco Santander, S.A., ascienden a 105 miles de euros. La Sociedad tiene, asimismo, concedidas líneas de avales por el accionista Banco Santander, S.A. por importe de 5.607 miles de euros.

(b) Transacciones con Banco Santander, S.A.

La Sociedad mantiene 6 contratos de arrendamiento con el Banco Santander, S.A. en distintos inmuebles de oficinas. La duración de los contratos de alquiler abarca un período de entre 1 y 7 años y en el ejercicio 2018 han generado un ingreso por importe de 838 miles de euros.

En 2018, el gasto financiero asociado a operaciones de financiación con el Banco Santander, S.A. ha sido de 623 miles de euros. Estos gastos incluyen 53 miles de euros por comisión de avales y 2 miles de euros por gestión de cuentas corrientes.

Adicionalmente, el Grupo ha contratado servicios de organización de la Junta General de Accionistas y por el servicio de registro de accionistas por importe de 54 miles de euros.

(c) Otras transacciones con Banco Santander, S.A.

En el mes de octubre de 2018 el Grupo ha adquirido un inmueble sito en la calle Costa Brava, 2-4 de Madrid a la sociedad Project Quasar Investments 2017, S.L., participada al 49% por el Banco Santander, y en la que comparte consejeros con MERLIN Properties SOCIMI, S.A. El importe de la adquisición del inmueble ha ascendido a 28.000 miles de euros.

(d) Testa Residencial, SOCIMI, S.A

La Sociedad mantenía un contrato de prestación de servicios de gestión con la sociedad asociada. En virtud de dicho contrato, y con fecha 3 de enero de 2018, la sociedad Testa Residencial SOCIMI, S.A., y de conformidad con lo previsto en el mismo, notificó a MERLIN su cancelación anticipada con efectos 19 de enero de 2018 (véase Nota 10)

A partir del 19 de enero de 2018 y durante el ejercicio 2018, el Grupo ha prestado servicios de infraestructura tecnológica a Testa Residencial SOCIMI, S.A por el que ha percibido un ingreso de 80 miles de euros, habiéndose cancelado dicho contrato a fin del ejercicio.

(e) G36 Developments S.L.

Con fecha 1 de octubre de 2018, MERLIN Properties, Socimi, S.A. ha concedido un préstamo por importe de 625 miles de euros, a la compañía asociada G36 Developments, S.L.

(f) Paseo Comercial Carlos III, S.A.

En el mes de octubre de 2018, Paseo Comercial Carlos III, S.A. ha procedido a la cancelación. de un préstamo concedido por la Sociedad por importe de 65.168 miles de euros de principal y por el que ha registrado un ingreso financiero de 114 miles de euros en el ejercicio.

Dividendos y otros beneficios distribuidos a partes vinculadas

	Miles de euros	
	2018	2017
Accionistas significativos	**48.470**	**52.547**
Banco Santander, S.A	48.470	41.683
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.	-	10.864
Administradores y Directivos	**1.618**	**970**
Administradores	1.013	661
Directivos	605	309
Total	**50.088**	**53.517**

18. Información relativa al Consejo de Administración de la Sociedad y personal de Alta Dirección

Los Administradores de la Sociedad 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 31 de diciembre de 2018 y 2017 el importe de sueldos, dietas y remuneraciones de cualquier clase devengados por los miembros de los Órganos de Administración de la Sociedad ascendió a 5.623 miles de euros y 6.078 miles de euros según el siguiente detalle:

	Miles de euros	
	2018	2017
Retribución fija y variable	5.610	6.067
Atenciones Estatutarias	-	-
Indemnizaciones	-	-
Dietas	-	-
Seguros de vida y salud	13	11
Total	**5.623**	**6.078**

Al 31 de diciembre de 2018 se ha devengado una retribución variable en favor de los Consejeros Ejecutivos por importe de 2.725 miles de euros (3.050 miles de euros en 2017). El cincuenta por ciento de dicho importe es abonado diez días después de la formulación de las cuentas anuales del Grupo por el Consejo de Administración. El otro cincuenta por ciento se abonará en el segundo aniversario de la formulación de las cuentas anuales. En este sentido, en el ejercicio 2018 se ha abonado un importe de 1.525 miles de euros correspondientes al bonus devengado en los ejercicios anteriores.

Al 31 de diciembre de 2018 el importe de la retribución variable que será satisfecha en el largo plazo asciende a 6.668 miles de euros y se registra en el epígrafe “Provisiones a largo plazo” del balance de situación adjunto.

Asimismo, tal y como se indica posteriormente en esta Nota, los Consejeros Ejecutivos como miembros del equipo directivo tenían concedido un plan de retribución en acciones en el caso de que se cumplieran determinadas condiciones vinculadas al retorno para los accionistas (“Plan de Acciones 2016”). En este sentido, al 31 de diciembre de 2018, se cumplieron las condiciones previstas en el plan para que los Consejeros Ejecutivos reciban 750.000 acciones adicionales, equivalentes a 8.006 miles de euros (750.000 acciones en 2017). En la Junta General de Accionistas celebrada el 26 de abril de 2017, en la política de remuneraciones aprobada, se hace constar que se puede anticipar la entrega de las acciones en las fechas de generación del derecho.

Finalmente, los Consejeros Ejecutivos, como miembros del equipo directivo, tendrán derecho a percibir un nuevo plan de retribución otorgado al equipo directivo en 2017 para el periodo 2017-2019 que se describe más adelante.

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

Consejero		Miles de euros	
		2018	2017
Retribución de los Consejeros			
Javier García Carranza Benjumea	Presidente- Consejero dominical	-	-
Ismael Clemente Orrego	Consejero delegado	2.375	2.550
Miguel Ollero Barrera	Consejero ejecutivo	2.350	2.500
Maria Luisa Jordá Castro	Consejero independiente	117	120
Ana García Fau	Consejero independiente	115	115
Alfredo Fernández Agras	Consejero independiente	35	100
George Donald Johnston	Consejero independiente	112	115
John Gómez Hall	Consejero independiente	100	100
Fernando Ortiz Vaamonde	Consejero independiente	113	110
Ana de Pro	Consejero independiente	-	32
Juan María Aguirre Gonzalo	Consejero independiente	118	115
Pilar Cavero Mestre	Consejero independiente	110	110
Francisca Ortega Hernández Agero	Consejero dominical	-	-
José Ferris Monera	Consejero dominical	-	100
Emilio Novela Berlín	Consejero independiente	65	-
Total		**5.610**	**6.067**

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

Los Administradores de la Sociedad están cubiertos por las "Pólizas de Seguros Corporativas de Responsabilidad Civil de Consejeros y Directivos" contratadas por la Sociedad con el fin de cubrir los posibles perjuicios que pudieran serle reclamados, y que se pongan de manifiesto como consecuencia de un error de gestión cometido por sus Administradores o directivos, así como los de sus filiales, en el ejercicio de sus cargos. El importe total anual de la prima asciende a 130 miles de euros (129 miles de euros en 2017).

Retribución y otras prestaciones a la Alta Dirección

La remuneración de los miembros de la Alta Dirección de la Sociedad- excluidos quienes, simultáneamente, tienen la condición de miembro del Consejo de Administración (cuyas retribuciones han sido detalladas anteriormente) durante los ejercicios 2018 y 2017 puede resumirse en la forma siguiente:

Ejercicio 2018

Miles de euros			
Número de personas	Retribuciones fijas y variables	Otras retribuciones	Total
6 (*)	5.557	41	5.598

(*) Incluye al Director de Auditoría Interna

Ejercicio 2017

Miles de euros			
Número de personas	Retribuciones fijas y variables	Otras retribuciones	Total
6 (*)	5.376	36	5.412

(*) Incluye al Director de Auditoría Interna

Al 31 de diciembre de 2018 se ha devengado una retribución variable en favor de la Alta Dirección por importe de 3.455 miles de euros (3.360 miles de euros en 2017). El cincuenta por ciento de dicho importe es abonado diez días después de la formulación de las cuentas anuales del Grupo por el Consejo de Administración. El otro cincuenta por ciento se abonará en el segundo aniversario de la formulación de las cuentas anuales. En este sentido, en el ejercicio 2018 se ha abonado un importe de 1.680 miles de euros correspondientes al bonus devengado en ejercicios anteriores. Al 31 de diciembre de 2018 el importe de la retribución variable que será satisfecha en el largo plazo asciende a 6.822 miles de euros y se registra en el epígrafe “Provisiones a largo plazo” del balance de situación adjunto.

Asimismo, la Sociedad tenía acordado conceder un incentivo de remuneración variable anual adicional al equipo gestor tal y como se determinó por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, vinculado a las acciones de la Sociedad, y que recompensa al equipo directivo de la Sociedad en función de la rentabilidad obtenida por los accionistas de la Sociedad (el “Plan de Acciones 2016”). Asimismo, conforme a los términos del plan, los miembros de la Alta Dirección deberán permanecer en el Grupo prestando sus servicios durante un periodo de 3 años teniendo lugar la entrega de las acciones en el 5º año.

En este sentido, al 31 de diciembre de 2018, se cumplieron las condiciones previstas en el plan para que la Alta Dirección reciba 623.334 acciones adicionales, equivalentes a 6.654 miles de euros (623.334 acciones en 2017).

El “Plan de Acciones 2016” supone que el equipo directivo tenga derecho a percibir un máximo de 6.000.000 acciones, siempre que permanezcan prestando servicios al Grupo durante los próximos 3 años siguientes a la fecha de concesión del incentivo. Adicionalmente, el derecho a percibir dos tercios de estas acciones está condicionado a que la Sociedad goce de solvencia financiera en los próximos dos ejercicios. El Grupo ha registrado el gasto devengado a 31 de diciembre de 2018, con abono a patrimonio neto, por importe de 15.738 miles de euros, correspondiente a la parte devengada en el periodo del Plan de Acciones 2016, al deberse satisfacer este compromiso con la entrega de acciones de la Sociedad.

En la Junta General de Accionistas celebrada el 26 de abril de 2017, se autorizó la entrega de las acciones correspondiente al “Plan de Acciones 2016” en las fechas de generación del derecho.

Finalmente, la Junta General de Accionistas celebrada el 26 de abril de 2017, aprobó un nuevo plan de retribución para el equipo directivo y otros miembros relevantes de la plantilla del Grupo cuyo período de medición está comprendido entre el 1 de enero de 2017 y el 31 de diciembre de 2019 (“Plan de Incentivos 2017-2019”). Conforme lo establecido en dicho plan los beneficiarios podrán tener derecho a percibir: (i) un determinado importe monetario en función del incremento de la cotización de la acción y (ii) acciones de la Sociedad, siempre que se cumplan determinados objetivos.

La generación del derecho sobre el Incentivo estará condicionada, de forma independiente, a la tasa de retorno total obtenida por el accionista durante el periodo de tres años por:

- el incremento del valor de cotización de la acción de la Sociedad más las distribuciones realizadas al accionista durante el periodo de medición y;

- el incremento del EPRA NAV por acción de la Sociedad más las distribuciones realizadas al accionista durante el periodo de medición;

Para la activación de la generación del derecho sobre el incentivo referenciado al valor de cotización de la acción y al incentivo referenciado al EPRA NAV, la tasa de retorno total para el accionista (RTA) debe ser de un importe

mínimo del 24%.

Tasa de RTA NAV/ Tasa RTA cotización por Acción	Porcentaje asignado a los Beneficiarios ("PR")	Porcentaje asignado a los Accionistas
< 24%	0%	100%
≥ 24% y < 36%	6%	94%
≥ 36%	9%	91%

En aras a calcular la tasa de RTA (i) el porcentaje asignado a favor de los Beneficiarios conforme a la anterior tabla se aplicará al resultado de multiplicar el RTA por Cotización multiplicado por el número de Acciones de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019; (ii) el resultado de dicha operación será equilibrado, a través de un mecanismo de ajustes en favor de los Beneficiarios, ya que, una vez alcanzado un retorno mínimo, los Beneficiaros tendrán el derecho al porcentaje asignado sobre el total del retorno generado desde el inicio.

La fecha de cálculo del Importe del incentivo referenciado al NAV por acción y del Importe del Incentivo del valor de cotización de las acciones, será el 31 de diciembre de 2019. El importe máximo a percibir en concepto de incentivo referenciado al valor de la cotización en el periodo 2017 a 2019 ascenderá a 37,5 millones de euros. Si el importe del incentivo fuera superior al límite anterior, servirá de complemento al incentivo referenciado al NAV por acción, si este último se encuentra por debajo del límite máximo establecido para el mismo. Asimismo, el importe máximo del incentivo referenciado al EPRA NAV por acción será de 75 millones de euros, para cuyo pago se ha asignado un máximo de 6.000.000 de acciones. Si finalmente, el valor del número máximo de acciones asignadas al plan fuera inferior a este importe del incentivo referenciado al EPRA NAV, la diferencia se abonará en efectivo.

En este sentido, a 31 de diciembre de 2018 la Sociedad ha registrado el gasto por importe de 27.697 miles de euros correspondiente a la parte devengada por el Plan de Incentivos 2017-2019.

Por último, con respecto a cláusulas de garantía o blindaje, para casos de despido o cambios de control a favor de Consejeros Ejecutivos o miembros de la Alta Dirección de la Sociedad o de su Grupo, hay establecidas cláusulas de blindaje que suponen un compromiso cifrado en términos económicos en 14.150 miles de euros al 31 de diciembre de 2018.

Transacciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas de mercado realizadas por el órgano de Administración.

Aparte de las transacciones con partes vinculadas desglosadas en la Nota 17, durante el ejercicio 2018, el órgano de Administración de la Sociedad no ha realizado con ésta ni con sociedades del Grupo operaciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas a las de mercado.

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

Los Administradores de la Sociedad 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.

19. Ingresos y gastos

19.1 Ingresos ordinarios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios es la siguiente:

	Miles de euros	
	2018	2017
Ingresos por arrendamiento	238.826	230.393
Ingresos por prestación de servicios	116.905	11.091
Ingreso por dividendos	8.654	132.146
Ingreso por intereses	12.383	6.178
Total importe neto de la cifra de negocios	**376.768**	**379.808**

La Sociedad mantenía un contrato de prestación de servicios de gestión con Testa Residencial SOCIMI, S.A. En virtud de dicho contrato, y con fecha 3 de enero de 2018, dicha sociedad, y de conformidad con lo previsto en el mismo, notificó su cancelación anticipada con efectos 19 de enero de 2018. En este sentido, la Sociedad registró un ingreso por prestación de servicios por importe de 89.721 miles de euros y una cuenta por cobrar por importe de 108.562 miles de euros (que incluye 18.841 miles de euros de IVA repercutido). Dicha cuenta por cobrar que fue liquidada íntegramente con la entrega de 640.693.342 acciones emitidas en la ampliación de capital realizada al respecto por Testa Residencial SOCIMI, S.A. fue aprobada en la Junta General de Accionistas de fecha 26 de marzo de 2018, pasando la Sociedad a tener una participación del 16,95%, participación que ha sido vendida al cierre del ejercicio 2018 (Nota 10).

Por otro lado, y conforme con los términos del contrato de servicio suscrito con Castlelake, la Sociedad ha devengado en 2018 un ingreso por importe de 22.242 miles de euros. Este ingreso, satisfecho por Castlelake mediante la entrega de acciones de Aedas Homes, S.A. (véase Nota 8.2), estaba vinculado a la materialización por parte de Castlelake de plusvalías en su porfolio inmobiliario sobre el que Merlin Properties SOCIMI, S.A. prestaba servicios de asesoramiento.

La distribución de los ingresos por arrendamiento correspondiente al ejercicio 2018, distribuida por tipología de activo y por mercados geográficos, es la siguiente:

	Miles de euros	
	2018	%
Oficinas	162.864	68%
Centros comerciales	43.965	19%
Logística	9.542	4%
High Street Retail	9.816	4%
Otros	12.639	5%
Total	238.826	100%

Comunidades Autónomas	Miles de euros	
	2018	%
Madrid	165.777	69%
Cataluña	35.357	15%
Andalucía	10.081	4%
Baleares	8.413	4%
Comunidad Valenciana	7.462	3%
Resto de comunidades	11.736	5%
Total	238.826	100%

19.2 Gastos de personal

El detalle de los gastos por retribuciones a los empleados a 31 de diciembre de 2018, es la siguiente:

	Miles de euros	
	2018	2017
Sueldos, salarios y asimilados	26.875	24.595
Indemnizaciones	6	100
Otras cargas sociales e impuestos	2.065	1.805
Retribución variable	43.435	43.839
Total	**72.382**	**70.339**

19.3 Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2018 adjunta es el siguiente:

	Miles de euros	
	2018	2017
Gastos no repercutibles de inmuebles en arrendamiento	27.174	19.971
Servicios exteriores -		
Servicios profesionales	5.999	6.940
Seguros	175	164
Compra inversiones financieras	2.920	3.801
Suministros y Otros servicios exteriores	2.106	2.602
Tributos	62	6
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	1.953	1.260
Total otros gastos de explotación	**40.389**	**34.744**

19.4 Ingresos y gastos financieros

El desglose del saldo de estos capítulos de la cuenta de pérdidas y ganancias es el siguiente:

	Miles de euros	
	2018	2017
Intereses de depósitos y cuentas corrientes	501	594
Ingresos financieros	**501**	**594**
Intereses de préstamos y otros	(94.112)	(88.536)
Gastos financieros	**(94.112)**	**(88.536)**
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	**(7.027)**	**5.714**
Deterioro y pérdidas (Nota 10)	30.630	(13.844)
Resultado por enajenación y otros (Nota 10)	88.426	1.478
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	**119.056**	**(12.366)**
Resultado financiero	**18.418**	**(94.594)**

Dentro de la cuenta "Intereses de préstamos y otros" se incluye la amortización de los gastos de formalización de deuda por importe 5.824 de miles de euros del ejercicio 2018 (8.849 miles de euros del ejercicio 2017), por la aplicación del tipo de interés efectivo en la deuda financiera.

20. Información sobre los empleados

El número medio de empleados de la Sociedad durante los ejercicios 2018 y 2017 desglosado por categorías ha sido el siguiente:

	Número de empleados	
	2018	2017
Categoría profesional		
Consejeros ejecutivos	2	2
Alta Dirección	6	6
Equipo Directivo	5	6
Mandos intermedios	33	22
Resto de personal	104	91
Total	**150**	**127**

Asimismo, la distribución por sexos la Sociedad al término del ejercicio 2018 y 2017 es como sigue:

	2018		2017	
	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres
Consejeros ejecutivos	-	2	-	2
Alta Dirección	-	6	-	4
Equipo Directivo	1	4	1	5
Mandos intermedios	4	30	5	23
Resto de personal	57	51	51	52
Total	**62**	**93**	**57**	**86**

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2018 y 2017, con discapacidad mayor o igual del 33%, desglosado por categorías, es el siguiente:

	Número de empleados	
	2018	2017
Categoría profesional		
Consejeros ejecutivos	-	-
Alta Dirección	-	-
Equipo Directivo	-	-
Mandos intermedios	-	-
Resto de personal	4	4
Total	**4**	**4**

21. Honorarios de auditoría

Durante el ejercicio 2018, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, Deloitte, S.L., o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes:

Descripción	Miles de euros	
	2018	2017
Servicios de auditoría	167	126
Otros servicios relacionados con la auditoría:		
Otros servicios de verificación	99	88
Total servicios de Auditoría y Relacionados	**266**	**214**
Servicios de asesoramiento fiscal	-	-
Total otros servicios	**-**	**-**
Total	**266**	**214**

Dentro del concepto "Otros servicios relacionados con la auditoría" se incluyen los servicios de verificación llevados a cabo por el auditor en el proceso de emisiones de bonos, procedimientos acordados relacionados con cumplimiento de covenants y la revisión limitada de la información financiera semestral.

22. Información sobre la gestión del Riesgo Financiero

Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado, riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo del tipo de interés en los flujos de efectivo. El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera de la Sociedad.

La gestión del riesgo está controlada por la Alta Dirección de la Sociedad con arreglo a políticas aprobadas por el Consejo de Administración. La Alta Dirección identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha colaboración con las unidades operativas de la Sociedad. El Consejo proporciona políticas escritas para la gestión del riesgo global, así como para materias concretas tales como, riesgo de mercado, riesgo de tipo de interés, riesgo de liquidez e inversión del excedente de liquidez.

Riesgo de mercado

Atendiendo a la situación actual del sector inmobiliario, y con el fin de minimizar el impacto que ésta puede provocar, la Sociedad tiene establecidas medidas concretas que tiene previsto adoptar para minimizar dicho impacto en su situación financiera.

La aplicación de estas medidas está subordinada a los resultados de los análisis de sensibilidad que la Sociedad realiza de forma recurrente. Estos análisis tienen en cuenta:

- Entorno económico en el que desarrolla su actividad: Diseño de diferentes escenarios económico modificando las variables clave que pueden afectar al grupo (tipos de interés, precio de las acciones, % de ocupación de las inversiones inmobiliarias, etc.). Identificación de aquellas variables interdependientes y su nivel de vinculación.

- Marco temporal en el que se está haciendo la evaluación: Se tendrá en cuenta el horizonte temporal del análisis y sus posibles desviaciones.

Riesgo de crédito

Se define como el riesgo de pérdida financiera al que se enfrenta la Sociedad si un cliente o contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales.

Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de alto nivel crediticio.

La Sociedad tiene políticas para limitar el volumen de riesgo con los clientes y la exposición al riesgo en la recuperación de créditos se administra como parte de las actividades normales, a través, entre otros aspectos por la obtención de fianzas y avales.

La Sociedad cuenta con procedimientos formales para la detección del deterioro de créditos comerciales. Mediante estos procedimientos y el análisis individual por áreas de negocio, se identifican retrasos en los pagos y se establecen los métodos a seguir para estimar la pérdida por deterioro.

Efectivo y equivalentes de efectivo

La Sociedad mantiene efectivo y equivalentes de efectivo por 100.437 miles de euros que representan su máxima exposición al riesgo por estos activos.

El efectivo y equivalentes de efectivo son mantenidos con bancos e instituciones financieras.

Riesgo de liquidez

Se define como el riesgo de que la Sociedad tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas a sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros.

Al 31 de diciembre de 2018 el fondo de maniobra de la Sociedad es positivo en un importe de 298.745 miles de euros.

La Sociedad lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente liquidez para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Sociedad.

Riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo

A 31 de diciembre de 2018 la Sociedad mantiene activos financieros a corto plazo a interés fijo (Depósitos) para rentabilizar el excedente de efectivo no invertido en inversiones inmobiliarias.

La Sociedad gestiona el riesgo de tipo de interés mediante la distribución de la financiación recibida a tipo fijo y variable. La política de la Sociedad consiste en mantener la financiación neta no corriente recibida de terceros a tipo fijo.

Riesgo de tipo de cambio

La Sociedad no tiene exposición al riesgo de fluctuaciones en los tipos de cambio pues realiza sus operaciones en moneda funcional.

Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad Dominante y una parte de sus sociedades dependientes están acogidas al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En el ejercicio 2017 finalizó el periodo transitorio de la Sociedad Dominante, por el que el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen (véanse Notas 1 y 5.12) ha devenido en obligatorio. Entre las obligaciones que la Sociedad Dominante debe cumplir se identifican algunas en las que predomina una naturaleza más formalista tales como la incorporación del término SOCIMI a la denominación social, la inclusión de determinada información en la memoria de las cuentas anuales individuales, la cotización en un mercado bursátil, etc., y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio por parte de la Dirección que pudieran llegar a tener cierta complejidad, sobre todo considerando que el Régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo, fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintas empresas. En este sentido, la Dirección del Grupo, apoyada en la opinión de sus asesores fiscales, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que al 31 de diciembre de 2018 se cumplen todos los requisitos salvo el test de rentas. Este incumplimiento es en opinión de los Administradores una situación excepcional derivada de la cancelación del contrato de prestación de servicios que mantenía la Sociedad Dominante con Testa Residencial SOCIMI, S.A. y del resultado positivo obtenido por el Grupo por la venta de la misma. En este sentido, tal y como establece el artículo 13 de la Ley SOCIMI, que permite la subsanación de este tipo de incumplimiento en el ejercicio siguiente, los Administradores estiman que el Grupo cumplirá en 2019 con el nivel exigido por la Ley en relación con el test de rentas, por lo que la Sociedad Dominante mantendrá su acogimiento al régimen SOCIMI, situación que ha sido considerada en la formulación de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2018.

Por otro lado, y a efectos de considerar también el efecto financiero del Régimen, cabe destacar que según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las SOCIMI, y en los porcentajes establecidos en el mismo, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución (Nota 5.12).

En el caso que la Sociedad Dominante no cumpliera con los requisitos establecidos en el Régimen o la Junta de Accionistas de dichas Sociedades no aprobase la distribución de dividendos propuesta por el Consejo de Administración, que ha sido calculada siguiendo los requisitos expuestos en la citada ley, no estarían cumpliendo con la misma, y por tanto deberán tributar bajo el régimen fiscal general y no el aplicable a las SOCIMIs.

23. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

A 31 de diciembre de 2018 y 2017 la Sociedad tenía otorgados avales bancarios por importe de 25.900 y 35.026 miles de euros, respectivamente.

24. Hechos posteriores

Con fecha 17 de enero de 2019, la Sociedad Dominante ha adquirido las sociedades EDIFICIO 160ARTS, S.A. y EDIFICIO048MAGELLEXPO, S.A., propietarias de 2 edificios de oficinas, el edificio Art y la Torre Fernando de Magallanes, respectivamente localizados en la zona del Campo de las Naciones de Lisboa, con una superficie bruta alquilable de 22.150 m2 y 7.835 m2, respectivamente y unas rentas conjuntas pasantes anualizadas de 6,1 millones de euros. El precio de compraventa de los activos asciende a 112,2 millones de euros, habiendo sido financiada por parte de la Sociedad Dominante con cargo a tesorería. El edificio Art se encuentra arrendado al 97% y la Torre Fernando de Magallanes se encuentra alquilada en su totalidad.

ANEXO I - Empresas del Grupo y asociadas 2018

			Miles de Euros									
				Resultado		Resto de	Total	Dividendos	Valor en libros		Método	
Sociedad	Actividad / Domicilio	Participación	Capital	Explotación	Neto	Fondos Propios	Patrimonio	Recibidos	Coste	Deterioro	Consolidación	Auditor
Tree Inversiones Inmobiliarias, SOCIMI, S.A.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	9.323	198.512	151.517	74.395	201.957	3.570	657.984	-	Integración Global	Deloitte
Merlin Oficinas, S.L.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	29.674	12.499	12.132	713.453	755.258	353	771.345	-	Integración Global	Deloitte
Merlin Retail, S.L.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	17.963	18.995	13.858	230.775	262.333	247	251.408	-	Integración Global	Deloitte
Merlin Logística, S.L.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	28.166	17.298	15.368	267.340	310.571	1.113	292.304	-	Integración Global	Deloitte
Merlin Parques Logisticos, S.A.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	69.802	3.156	(3.727)	10.330	76.404	-	118.310	-	Integración Global	Deloitte
Varitelia Distribuciones, S.L.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / C. Quintanavides, 13, Madrid	100%	15.443	25.908	23.224	1.956	40.623	-	154.400	(113.777)	Integración Global	Deloitte
Metroparque, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / C. Quintanavides, 13, Madrid	100%	56.194	9.524	9.747	29.240	95.181	1.286	231.557	-	Integración Global	Deloitte

			Miles de Euros									
				Resultado		Resto de	Total	Dividendos	Valor en libros		Método	
Sociedad	Actividad / Domicilio	Participación	Capital	Explotación	Neto	Fondos Propios	Patrimonio	Recibidos	Coste	Deterioro	Consolidación	Auditor
La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	14.846	2.758	2.759	17.418	35.024	22	56.788	-	Integración Global	Deloitte
Global Carihuela, Patrimonio Comercial S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	1.603	(1.104)	(1.373)	11.802	12.032	-	17.102	-	Integración Global	N/A
Sadorma 2003, S.L.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	73	78	300	19.914	20.287	-	25.485	(5.197)	Integración Global	N/A
Parques Logísticos de la Zona Franca, S.A. (1)	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento, Avda. 3 del Parc Logístic, nº 26, Barcelona	100%	15.701	5.982	3.772	10.005	29.469	2.329	34.571	-	Integración Global	Deloitte
Sevisur Logística	Urbanización, construcción y explotación de edificaciones para actividades logísticas y de servicios comunes. Ctra. de la Esclusa, 15. 41011, Sevilla.	100%	17.220	2.570	2.403	8.107	27.730	223	37.628	-	Integración Global	Deloitte
Desarrollo Urbano de Patraix, S.A.	Gestión de suelo / Avda. Barón de Carcer, 50, Valencia	100%	2.790	7.099	7.045	15.491	25.326	-	25.090	-	Integración Global	N/A
Holding Jaureguizahar 2002, S.A.	Sin actividad / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	1.481	(1)	(59)	(6.725)	(5.304)	-	-	(5.304)	Integración Global	N/A
Global Murex Iberia, S.L.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	14	(1)	38	(15.549)	(15.497)	-	-	(15.497)	Integración Global	N/A

			Miles de Euros									
				Resultado		Resto de	Total	Dividendos	Valor en libros		Método	
Sociedad	Actividad / Domicilio	Participación	Capital	Explotación	Neto	Fondos Propios	Patrimonio	Recibidos	Coste	Deterioro	Consolidación	Auditor
Testa Hoteles, S.A.	Sin actividad / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	180	(1)	49	4.120	4.349	-	4.287	-	Integración Global	N/A
Gescentesta, S.L.U.	Prestación de Servicios / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	3	225	202	348	553	-	3	-	Integración Global	N/A
MP Monumental, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Avda. Fontes Pereira de Melo, 51, Lisboa	100%	50	2.901	295	11.497	11.841	745	20.348	-	Integración Global	Deloitte Portugal
MP Torre A, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Avda. Fontes Pereira de Melo, 51, Lisboa	100%	50	1.557	(407)	1.118	761	-	10.186	-	Integración Global	Deloitte Portugal
MPCVI – Compra e Venda Imobiliária, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Av. Fontes Pereira de Melo, Nº 51, Lisboa	100%	1.050	1.248	411	5.915	7.376	475	6.418	-	Integración Global	Deloitte Portugal
MPEP – Properties Escritórios Portugal, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Av. Fontes Pereira de Melo, Nº 51, Lisboa	100%	50	(12)	(12)	16	54	-	85	(31)	Integración Global	Deloitte Portugal
VFX Logística, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento. Av. Fontes Pereira de Melo, Nº 51, Lisboa	100%	5.050	(390)	(425)	12.587	17.213	-	17.763	(550)	Integración Global	Deloitte Portugal
Promosete, Invest. Inmobil. SA.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento. Av. Fontes Pereira de Melo, Nº 51, Lisboa	100%	200	1.410	108	6.048	6.357	-	11.245	-	Integración Global	Deloitte Portugal

			Miles de Euros									
				Resultado		Resto de	Total	Dividendos	Valor en libros		Método	
Sociedad	Actividad / Domicilio	Participación	Capital	Explotación	Neto	Fondos Propios	Patrimonio	Recibidos	Coste	Deterioro	Consolidación	Auditor
Praça Do Marquês serviços Auxiliares, SA	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento. Av. Fontes Pereira de Melo, Nº 51, Lisboa	100%	15.893	1.556	8.953	40.867	65.713	-	56.361	-	Integración Global	Deloitte Portugal
Torre Dos Oceanus Investimentos Inmobiliarios,S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Avda. Fontes Pereira de Melo, 51, Lisboa	100%	50	1.040	59	2.866	2.975	-	15.913	-	Integración Global	Deloitte Portugal
Forum Almada II, S.A. (1)	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Avda. Fontes Pereira de Melo, 51, Lisboa	100%	10.000	12.000	7.788	30.754	48.543	-	289.302	-	Integración Global	Deloitte Portugal
Forum Almada – Gestão Centro Comercial Sociedade Unipessoal, Lda.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Avda. Fontes Pereira de Melo, 51, Lisboa	100%	5	12.400	5.765	(403)	5.367	-	31.533	-	Integración Global	Deloitte Portugal
Paseo Comercial Carlos III, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Avda. San Martín Valdeiglesias, 20 - 28922 Madrid	50%	8.698	2.478	704	24.800	34.203	-	25.668	-	Método de participación	Morison ACPM
Provitae Centros Asistenciales, S.L.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / C. Fuencarral, 123. Madrid	50%	6.314	(46)	(52)	(1.014)	5.249	-	5.061	(462)	Método de participación	N/A
G36 Development, S.L.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Pseo de la Castellana, 93 Madrid	50%	405	(21)	(21)	3.648	4.032	-	2.027	-	Método de participación	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	49%	18.920	13.213	9.096	101.054	129.070	590	95.688	-	Método de participación	EY

			Miles de Euros									
Sociedad	Actividad / Domicilio	Participación	Capital	Resultado		Resto de	Total	Dividendos	Valor en libros		Método	Auditor
				Explotación	Neto	Fondos Propios	Patrimonio	Recibidos	Coste	Deterioro	Consolidación	
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%	n.d	n.d	n.d.	n.d.	n.d	-	3.600	(3.600)	Método de participación	n.d
PK. Hoteles 22, S.L.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / C. Príncipe de Vergara, 15. Madrid	33%	5.801	499	233	(456)	5.579	-	2.467	-	Método de participación	n.d
Parking del Palau, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Alameda, s/n. Valencia	33%	1.698	239	178	378	2.254	30	2.137	-	Método de participación	BDO
Araba Logística, S.A. (1)	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento	25%	1.750	(790)	(1.366)	(239)	145	-	20.669	(20.669)	Método de participación	Deloitte

ANEXO I - Empresas del Grupo y asociadas 2017

			Miles de Euros									
				Resultado		Resto de	Total	Dividendos	Valor en libros		Método	
Sociedad	Actividad / Domicilio	Participación	Capital	Explotación	Neto	Fondos Propios	Patrimonio	Recibidos	Coste	Deterioro	Consolidación	Auditor
Tree Inversiones Inmobiliarias, SOCIMI, S.A.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	9.323	79.191	42.460	35.605	56.857	50.669	657.984	-	Integración Global	Deloitte
Merlin Oficinas, S.L.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	19.699	11.735	6.541	172.029	198.269	5.605	196.959	-	Integración Global	Deloitte
Metropolitana Castellana, S.L.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	2.343	2.565	2.562	34.887	39.792	2.390	90.859	-	Integración Global	Deloitte
Merlin Properties Adequa, S.L.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	5.075	8.285	8.404	269.761	283.240	7.860	379.560	-	Integración Global	Deloitte
Belkyn West Comapny, S.L.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	337	(6)	(129)	2998	3206	-	3.343	(137)	Integración Global	N/A
Merlin Retail, S.L.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	17.963	15.771	10.859	157.372	185.782	10.939	179.608	-	Integración Global	Deloitte
Obraser, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	4.121	3.405	3.376	32.805	40.303	6.156	71.800	-	Integración Global	N/A
Merlin Logística, S.L.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	24.418	9.425	8.236	216.201	248.394	6.685	244.153	-	Integración Global	Deloitte
Merlin Logística II, S.L.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	300	765	531	3.748	4.487	624	10.671	-	Integración Global	Deloitte

			Miles de Euros									
				Resultado		Resto de	Total	Dividendos	Valor en libros		Método	
Sociedad	Actividad / Domicilio	Participación	Capital	Explotación	Neto	Fondos Propios	Patrimonio	Recibidos	Coste	Deterioro	Consolidación	Auditor
Merlin Parques Logisticos, S.A.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	69.802	2.159	7.965	2.554	80.326	-	118.310	-	Integración Global	Deloitte
Varitelia Distribuciones, S.L.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / C. Quintanavides, 13, Madrid	100%	15.443	33.388	34.245	(32.289)	17.399	29.680	154.400	(137.001)	Integración Global	Deloitte
Metroparque, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / C. Quintanavides, 13, Madrid	100%	56.194	11.458	11.670	18.856	86.719	8.050	231.557	-	Integración Global	Deloitte
La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	14.846	2.901	2.941	14.500	32.287	2.330	56.788	-	Integración Global	Deloitte
Global Carihuela, Patrimonio Comercial S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	1.603	(1.468)	(1.482)	13.285	13.405	-	17.102	-	Integración Global	N/A
Sadorma 2003, S.L.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	73	624	218	19.696	19.987	-	25.485	(5.498)	Integración Global	N/A
Parques Logísticos de la Zona Franca, S.A. (1)	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento, Avda. 3 del Parc Logístic, nº 26, Barcelona	90%	15.701	4.948	2.889	9.718	28.248	-	23.671	-	Integración Global	Deloitte
Sevisur Logística	Urbanización, construcción y explotación de edificaciones para actividades logísticas y de servicios comunes. Ctra. de la Esclusa, 15. 41011, Sevilla.	100%	17.220	1.766	1.550	6.651	25.420	1.120	37.628	-	Integración Global	Deloitte
Desarrollo Urbano de Patraix, S.A.	Gestión de suelo / Avda. Barón de Carcer, 50, Valencia	100%	2.790	(6.527)	(6.809)	22.300	18.281	-	25.090	(6.809)	Integración Global	N/A
Holding Jaureguizahar 2002, S.A.	Sin actividad / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	1.481	(3)	(3)	(6.722)	(5.244)	-	-	(5.244)	Integración Global	N/A
Global Murex Iberia, S.L.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	14	(1)	(1)	(15.547)	(15.535)	-	-	(15.535)	Integración Global	N/A

			Miles de Euros									
Sociedad	Actividad / Domicilio	Participación	Capital	Resultado		Resto de Fondos Propios	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos	Valor en libros		Método Consolidación	Auditor
				Explotación	Neto				Coste	Deterioro		
Testa Hoteles, S.A.	Sin actividad / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	180	0	18	4.102	4.300	-	4.287	-	Integración Global	N/A
Gescentesta, S.L.U.	Prestación de Servicios / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	3	185	165	224	392		3	-	Integración Global	N/A
MP Monumental, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Avda. Fontes Pereira de Melo, 51, Lisboa	100%	50	3.772	1.045	11.497	12.592	-	20.348	-	Integración Global	Deloitte Portugal
MP Torre A, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Avda. Fontes Pereira de Melo, 51, Lisboa	100%	50	1.977	111	1.558	1.719	-	10.186	-	Integración Global	Deloitte Portugal
MPCVI – Compra e Venda Imobiliária, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Av. Fontes Pereira de Melo, Nº 51, Lisboa	100%	1.050	1.360	500	5890	7.440	-	6.418	-	Integración Global	Deloitte Portugal
MPEP – Properties Escritórios Portugal, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Av. Fontes Pereira de Melo, Nº 51, Lisboa	100%	50	(10)	(10)	(9)	31	-	50	(19)	Integración Global	Deloitte Portugal
VFX Logística, S.A. (1)	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento. Av. Fontes Pereira de Melo, Nº 51, Lisboa	100%	5.050	852	812	17.783	23.644	-	50.188	-26.565	Integración Global	Deloitte Portugal
Promosete, Invest. Inmobil. SA.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento. Av. Fontes Pereira de Melo, Nº 51, Lisboa	100%	200	621	40	6.008	6.248	-	11.704	-	Integración Global	Deloitte Portugal
Praça Do Marquês serviços Auxiliares, SA	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento. Av. Fontes Pereira de Melo, Nº 51, Lisboa	100%	15.893	1.452	3.037	41.922	60.852	-	60.382	-	Integración Global	Victor Olivera
Inmobiliaria Metrogolf, S.A.	Sin actividad/ Alameda das Linhas de Torres, 152, Lisboa	100%	1000	(53)	(53)	2.681	3.628	-	3.709	(85)	Integración Global	PKF & Asociados SROC

			Miles de Euros									
				Resultado		Resto de	Total	Dividendos	Valor en libros		Método	
Sociedad	Actividad / Domicilio	Participación	Capital	Explotación	Neto	Fondos Propios	Patrimonio	Recibidos	Coste	Deterioro	Consolidación	Auditor
Acoghe, S.L.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	400	(13)	(6)	(104)	290	-	300	(10)	Integración Global	N/A
Gesfitesta, S.L. (antes Itaceco, S.L.U.)	Sin actividad / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	6	(46)	(71)	(270)	(335)	-	6	(341)	Integración Global	N/A
Testa Residencial, Socimi S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana, 83-85, Madrid	12,72%	125.863	87.187	70.146	1.128.515	1.394.524	-	144.369	-	Método de participación	Deloitte
Paseo Comercial Carlos III, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Avda. San Martín Valdeiglesias, 20 - 28922 Madrid	50%	8.698	3.809	2.734	21.839	33.271		25.668		Método de participación	Morison ACPM
Provitae Centros Asistenciales, S.L.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / C. Fuencarral, 123. Madrid	50%	6.314	(43)	(53)	(961)	5.300	-	5.061	(511)	Método de participación	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	48,50%	18.920	10.759	6.085	90.880	121.290	-	95.688	-	Método de participación	KPMG
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%	11.100	(966)	(1.015)	(1.153)	8.932	-	-	(3.600)	Método de participación	EY
PK. Hoteles 22, S.L.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / C. Príncipe de Vergara, 15. Madrid	32,50%	5.801	503	298	(680)	5.423	-	2.467	(633)	Método de participación	N/A
Parking del Palau, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Alameda, s/n. Valencia	33%	1.998	223	167	322	2.487	40-	2.137	-	Método de participación	BDO
Araba Logística, S.A. (1)	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento	25,14%	1.750	739	(2.508)	2.269	1.511	-	20.669	(20.669)	Método de participación	Deloitte
PK. Inversiones 22, S.L.	Prestación de Servicios / C. Príncipe de Vergara, 15. Madrid	50%	60	-	-	(24)	36	-	30	(13)	Método de participación	N/A

(1) Participaciones indirectas

ANEXO II – Relación de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012.

	F.ADQ.	DENOMINACIÓN ACTIVO	DIRECCIÓN	POBLACIÓN	CL.ACTIVO	USO
1	01-ene-15	Av. de Bruselas, 24	AV Bruselas 24	Alcobendas	INVER.INMOB.	OFICINAS
2	01-ene-15	Av. de Bruselas, 26	AV Bruselas 26	Alcobendas	INVER.INMOB.	OFICINAS
3	01-ene-15	Av. de Bruselas, 33	AV Bruselas 33	Alcobendas	INVER.INMOB.	OFICINAS
4	14-sep-16	Encinar	CL Manuel Pombo Angulo 20	Alcobendas	INVER.INMOB.	OFICINAS
5	14-sep-16	Av. Europa, 1 - Edificio A-B	AV Europa 1	Alcobendas	INVER.INMOB.	OFICINAS
6	14-sep-16	Minipark I A-B-C-F	CL Azalea 1	Alcobendas	INVER.INMOB.	OFICINAS
7	14-sep-16	Minipark II M	CL Caléndula 95	Alcobendas	INVER.INMOB.	OFICINAS
8	14-sep-16	Vegacinco I-II	CL Francisca Delgado 9	Alcobendas	INVER.INMOB.	OFICINAS
9	14-sep-16	Factory Bonaire	CA A3 Km 345	Aldaya	INVER.INMOB.	CENTRO COMERCIAL
10	14-sep-16	Poligono Bonaire	CA A3 Km. 345	Aldaya	INVER.INMOB.	CENTRO COMERCIAL
11	01-ene-15	Naves Alovera I-II-III	CL Rio Henares 1	Alovera	INVER.INMOB.	LOGÍSTICO
12	01-ene-15	Naves Azuqueca I, II, III y IV	CL Milan 8 y 12	Azuqueca de Henares	INVER.INMOB.	LOGÍSTICO
13	01-ene-15	Vilanova, 12-14	AV Vilanova 12	Barcelona	INVER.INMOB.	OFICINAS
14	14-sep-16	Diagonal 199	AV Diagonal 199	Barcelona	INVER.INMOB.	OFICINAS/HOTEL
15	14-sep-16	Diagonal 458	AV Diagonal 458	Barcelona	INVER.INMOB.	OFICINAS
16	01-ene-15	Diagonal, 514	AV Diagonal 514	Barcelona	INVER.INMOB.	OFICINAS
17	01-ene-15	Diagonal, 605	AV Diagonal 605	Barcelona	INVER.INMOB.	OFICINAS
18	14-sep-16	Balmes	CL Balmes 236-238	Barcelona	INVER.INMOB.	OFICINAS
19	14-sep-16	P.E. Poble Nou 22@ Ed. A-C-D	CL Bac de roda 52	Barcelona	INVER.INMOB.	OFICINAS
20	14-sep-16	P.E. Poble Nou 22@ Ed. B	CL Fluviá 65	Barcelona	INVER.INMOB.	OFICINAS
21	14-sep-16	Bizcargi 1 1D	CL Bizcargi 1 1D	Bilbao	INVER.INMOB.	OTROS
22	01-ene-15	Naves Cabanillas I	CL Castilla la Mancha P. I. Cabanillas	Cabanillas del Campo	INVER.INMOB.	LOGÍSTICO
23	14-sep-16	Nave Can Estape	CL Can Estape S/N	Castellbisbal	INVER.INMOB.	LOGÍSTICO
24	14-sep-16	C.C. Thader	AV Juan De Borbón S/N	Churra	INVER.INMOB.	CENTRO COMERCIAL
25	14-sep-16	Roma Ed.1	CA De L'Hospitalet 147-149	Cornellá	INVER.INMOB.	OFICINAS
26	14-sep-16	Berlin Ed.2	CA De L'Hospitalet 147-149	Cornellá	INVER.INMOB.	OFICINAS
27	14-sep-16	París Ed.3 D-E-F	CA De L'Hospitalet 147-149	Cornellá	INVER.INMOB.	OFICINAS
28	01-ene-15	Naves Coslada I	AV de la Cañada 64	Coslada	INVER.INMOB.	LOGÍSTICO
29	01-ene-15	Naves Coslada III	CL Torres Quevedo 1	Coslada	INVER.INMOB.	LOGÍSTICO
30	14-sep-16	Ochandiano, 6-12	CL Ochandiano 12	El Plantío	INVER.INMOB.	OFICINAS
31	01-ene-15	Muntadas I	CL Solsones 2	El Prat de Llobregat	INVER.INMOB.	OFICINAS
32	01-ene-15	Muntadas II	CL Selva 4	El Prat de Llobregat	INVER.INMOB.	OFICINAS
33	14-sep-16	N. Río Guadalq.Getafe	AV Río Guadalquivir S/N	Getafe	INVER.INMOB.	CENTRO COMERCIAL
34	14-sep-16	N-IV Km.12,7 Getafe	CA Polig. Industrial Los Ángles P-33	Getafe	INVER.INMOB.	OTROS
35	01-ene-15	Escudo del Carmen	CL Escudo del Carmen 31	Granada	INVER.INMOB.	OFICINAS
36	14-sep-16	P.E. Alvia Ed. 1-2-3	CL Jose Echegaray 8	Las Rozas	INVER.INMOB.	OFICINAS
37	14-sep-16	Ed. Al-Andalus	CL Copenhague 4	Las Rozas	INVER.INMOB.	OFICINAS
38	14-sep-16	P.I. Eurápolis	CL Londres S/N	Las Rozas	INVER.INMOB.	OTROS
39	01-ene-15	Mangraners	CL Els Mangraners N-240 Km.88	Lerida	INVER.INMOB.	OFICINAS
40	01-ene-15	Lliça del Vall	CL Perdellot	Llica de Vall	INVER.INMOB.	LOGÍSTICO

	F.ADQ.	DENOMINACIÓN ACTIVO	DIRECCIÓN	POBLACIÓN	CL.ACTIVO	USO
41	14-sep-16	Torre De Madrid	PL De España 18	Madrid	INVER.INMOB.	HIGH STREET RETAIL
42	14-sep-16	Torre de Madrid (Viviendas)	PL de España 18	Madrid	INVER.INMOB.	OTROS
43	01-ene-15	Plaza de los Cubos	CL Princesa 3	Madrid	INVER.INMOB.	HIGH STREET RETAIL
44	01-ene-15	Princesa, 3	CL Princesa 3	Madrid	INVER.INMOB.	OFICINAS
45	01-ene-15	Princesa, 5	CL Princesa 5	Madrid	INVER.INMOB.	OFICINAS
46	01-ene-15	Aparcamiento Princesa	CL Princesa 5	Madrid	INVER.INMOB.	PARKING
47	01-ene-15	Ventura Rodríguez, 7	CL Ventura Rodriguez 7	Madrid	INVER.INMOB.	OFICINAS
48	14-sep-16	Callao	PL Callao 5	Madrid	INVER.INMOB.	HIGH STREET RETAIL
49	01-ene-15	Costa Brava, 2-4	TR Costa Brava 2-4	Madrid	INVER.INMOB.	OFICINAS
50	01-ene-15	Partenón, 12-14	AV Partenon 12	Madrid	INVER.INMOB.	OFICINAS
51	01-ene-15	Partenón, 16-18	AV Partenon 16	Madrid	INVER.INMOB.	OFICINAS
52	01-ene-15	Eucalipto, 25	CL Eucalipto 25	Madrid	INVER.INMOB.	OFICINAS
53	01-ene-15	Eucalipto, 33	CL Eucalipto 33	Madrid	INVER.INMOB.	OFICINAS
54	01-ene-15	Josefa Valcárcel, 48	CL Josefa Valcarcel 48	Madrid	INVER.INMOB.	OFICINAS
55	01-ene-15	Pedro de Valdivia, 10	CL Pedro de Valdivia 10	Madrid	INVER.INMOB.	OFICINAS
56	01-ene-15	Juan Esplandiú, 11-13	CL Juan Esplandiu 11-13	Madrid	INVER.INMOB.	OFICINAS
57	01-ene-15	Príncipe de Vergara, 187	CL Principe de Vergara 187	Madrid	INVER.INMOB.	OFICINAS
58	01-ene-15	Ribera del Loira, 60	CL Ribera del Loira 60	Madrid	INVER.INMOB.	OFICINAS
59	14-sep-16	P.E. Puerta de las Naciones Ed. 1 a 4	CL Ribera del Loira 38-50	Madrid	INVER.INMOB.	OFICINAS
60	01-ene-15	Castellana, 83-85	PS de la Castellana 83	Madrid	INVER.INMOB.	OFICINAS
61	14-sep-16	Cadagua	PS de la Castellana 93	Madrid	INVER.INMOB.	OFICINAS
62	01-ene-15	Local Castellana 191	PS de la Castellana 191	Madrid	INVER.INMOB.	OTROS
63	14-sep-16	Castellana, 278	PS de la Castellana 278	Madrid	INVER.INMOB.	OFICINAS
64	01-ene-15	Torre Castellana 259	PS de la Castellana 259	Madrid	INVER.INMOB.	OFICINAS/HOTEL
65	14-sep-16	Sollube	PL Carlos Trías Bertrán 7	Madrid	INVER.INMOB.	OFICINAS
66	14-sep-16	Santiago de compostela, 94	CL Santiago de Compostela 94	Madrid	INVER.INMOB.	OFICINAS
67	14-sep-16	Ulises Edificio G-H	CL Ulises 16-18	Madrid	INVER.INMOB.	OFICINAS
68	14-sep-16	Jose María Churruca Ed. I-II	CL Almansa 101-105	Madrid	INVER.INMOB.	OFICINAS
69	14-sep-16	Jose María Churruca Ed. III-IV	CL Beatriz de Bobadilla 14-18	Madrid	INVER.INMOB.	OFICINAS
70	14-sep-16	América	AV Aragón 334	Madrid	INVER.INMOB.	OFICINAS
71	14-sep-16	Fuente De La Mora	CM Fuente de la Mora 9	Madrid	INVER.INMOB.	OFICINAS
72	14-sep-16	P.E. Vía Norte Ed. 1 a 6	CL Quintanavides 11 a 21	Madrid	INVER.INMOB.	OFICINAS
73	14-sep-16	P.E. Alvento A-B-C-D	VI de los Poblados 1	Madrid	INVER.INMOB.	OFICINAS
74	14-sep-16	Cristalia	VI de los Poblados 3	Madrid	INVER.INMOB.	OFICINAS
75	14-sep-16	Trianon I-II-III-IV	VI de los Poblados 9	Madrid	INVER.INMOB.	OFICINAS
76	14-sep-16	P.E. Sanchinarro Ed. I-II	CL María de Portugal 9-11	Madrid	INVER.INMOB.	OFICINAS
77	14-sep-16	P.E. Las Tablas Ed. 1-2-3	CL Federico Mompou 5	Madrid	INVER.INMOB.	OFICINAS
78	14-sep-16	Elipse	AV Manoteras 18	Madrid	INVER.INMOB.	OFICINAS
79	14-sep-16	Arturo Soria, 343	CL Arturo soria 343	Madrid	INVER.INMOB.	OFICINAS
80	14-sep-16	G. Ampudia 12	CL General Ampudia 12	Madrid	INVER.INMOB.	OTROS

	F.ADQ.	DENOMINACIÓN ACTIVO	DIRECCIÓN	POBLACIÓN	CL.ACTIVO	USO
81	01-ene-15	Centro Oeste	CL El Carralero. Las Moreras	Majadahonda	INVER.INMOB.	CENTRO COMERCIAL
82	01-ene-15	C.C. Larios	AV de la Aurora 21	Málaga	INVER.INMOB.	CENTRO COMERCIAL
83	01-ene-15	C.C. Porto Pi	AV de Gabriel Roca 54	Palma de Mallorca	INVER.INMOB.	CENTRO COMERCIAL
84	01-ene-15	Nave Pedrola	CL General Motors 1. P.I. El Pradillo	Pedrola	INVER.INMOB.	LOGÍSTICO
85	01-ene-15	Ática II, A-B-C	AV de Europa 19	Pozuelo de Alarcón	INVER.INMOB.	OFICINAS
86	01-ene-15	Ática 1	AV de Europa 26	Pozuelo de Alarcón	INVER.INMOB.	OFICINAS
87	01-ene-15	Ática 2	CL Inglaterra 2	Pozuelo de Alarcón	INVER.INMOB.	OFICINAS
88	01-ene-15	Ática 3 y 4	VI Dos Castillas 33 Edf. 3 y 4	Pozuelo de Alarcón	INVER.INMOB.	OFICINAS
89	14-sep-16	Ática Ed. 6	VI Dos Castillas 33 Edf.6	Pozuelo de Alarcón	INVER.INMOB.	OFICINAS
90	14-sep-16	Cerro Gamos I-II-III-V-VI	CL Cerro de los Gamos 1	Pozuelo de Alarcón	INVER.INMOB.	OFICINAS
91	14-sep-16	La Fira Centre Comercial	AV de Sant Jordi 6	Reus	INVER.INMOB.	CENTRO COMERCIAL
92	01-ene-15	Sant Cugat I	CL Alcalde Barnils 64	San Cugat del Valles	INVER.INMOB.	OFICINAS
93	01-ene-15	Sant Cugat II	AV Via Augusta 71	San Cugat del Valles	INVER.INMOB.	OFICINAS
94	14-sep-16	Jovellanos 91	CL Jovellanos 91	Sant Adriá del Besos	INVER.INMOB.	OTROS
95	01-ene-15	Borbolla	AV Borbolla 5	Sevilla	INVER.INMOB.	OFICINAS
96	14-sep-16	R. Poniente Edif. 2 a 16	RO de Poniente 8	Tres cantos	INVER.INMOB.	OFICINAS
97	14-sep-16	C.C. El Saler	CA Autovía De El Saler 16	Valencia	INVER.INMOB.	CENTRO COMERCIAL
98	01-ene-15	Aparcamiento Palau	PS de la Alameda 34	Valencia	INVER.INMOB.	OTROS
99	14-sep-16	C.C. Vilamarina	AV Segle XXI 6	Viladecans	INVER.INMOB.	CENTRO COMERCIAL
100	14-sep-16	Rambla Salvador Sama	CL Rambla Salvador Samà 45/49	Vilanova I La Geltrù	INVER.INMOB.	OTROS
101	01-ene-15	Aznar Molina	CL Aznar Molina 2	Zaragoza	INVER.INMOB.	OFICINAS
102	18-oct-18	Costa Brava, 6-8	CL Costa Brava, 6-8	Madrid	INVER.INMOB.	OFICINAS
103	12-ene-18	Torre Glories	Av. Diagonal, 211	Barcelona	INVER.INMOB.	OFICINAS
104	14-sep-16	San Francisco de Sales	San Francisco de Sales 1	Madrid	INVER.INMOB.	OTROS
105	01-ene-15	Valdebebas	VALDEBEBAS	Madrid	TERRENO	
106	01-ene-15	Arapiles 8	ARAPILES 8	Madrid	TERRENO	
107	01-ene-15	Navalcarnero	NAVALCARNERO	Navalcarnero	TERRENO	
108	01-ene-15	Doux Ibérica	DOUX IBERICA	Zaragoza	TERRENO	
109	03-jul-14	Tree Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A	PS Castellana 257	Madrid	PARTICIPACIÓN	
110	30-jul-14	Merlin Retail S.L.	PS Castellana 257	Madrid	PARTICIPACIÓN	
111	04-ago-14	Merlin Oficinas, S.L.	PS Castellana 257	Madrid	PARTICIPACIÓN	
112	30-jul-14	Merlin Logística, S.L.	PS Castellana 257	Madrid	PARTICIPACIÓN	
113	14-sep-16	La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L.	PS Castellana 257	Madrid	PARTICIPACIÓN	
114	14-sep-16	Varitelia Distribuciones, S.L.	PS Castellana 257	Madrid	PARTICIPACIÓN	
115	14-sep-16	Metroparque, S.A.	PS Castellana 257	Madrid	PARTICIPACIÓN	
116	14-sep-16	Global Carihuela Patrimonio Comercial, S.L.	PS Castellana 257	Madrid	PARTICIPACIÓN	
117	18-mar-15	MP Compra e Venda Inmobiliária, S.A.	Av Fontes Pereira de Melo 51	Lisboa (Portugal)	PARTICIPACIÓN	
118	31-mar-16	MP Monumental, S.A.	Av Fontes Pereira de Melo 51	Lisboa (Portugal)	PARTICIPACIÓN	
119	31-mar-16	MP Torre A S.A.	Av Fontes Pereira de Melo 51	Lisboa (Portugal)	PARTICIPACIÓN	

	F.ADQ.	DENOMINACIÓN ACTIVO	DIRECCIÓN	POBLACIÓN	CL.ACTIVO	USO
120	28-jul-17	Sevisur, S.A.	PS Castellana 257	Madrid	PARTICIPACIÓN	
121	07-abr-17	Promosete Investimentos Inmobiliarios, S.A.	Av Fontes Pereira de Melo 51	Lisboa (Portugal)	PARTICIPACIÓN	
122	28-sep-17	Praça do Marques - serviços auxiliares, S.A.	Av Fontes Pereira de Melo 51	Lisboa (Portugal)	PARTICIPACIÓN	
123	30-abr-18	Torre dos Oceanus - Investimentos Inmobiliarios, S.A.	Av Fontes Pereira de Melo 51	Lisboa (Portugal)	PARTICIPACIÓN	

MERLIN PROPERTIES, SOCIMI, S.A.

Formulación de Cuentas Anuales e Informe de Gestión del ejercicio 2018

Reunidos los Administradores de la Sociedad MERLIN PROPERTIES, SOCIMI, S.A. con fecha de 26 de febrero de 2019 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253.2 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 del Código de Comercio, proceden a formular las cuentas anuales y el informe de gestión del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018. Las cuentas anuales vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

En Madrid a 26 de febrero de 2019

D. Javier García-Carranza Benjumea Presidente del Consejo	D. Ismael Clemente Orrego Vice-presidente del Consejo
Dña. Francisca Ortega Hernández Agero Vocal	D. John Gómez Hall Vocal
Dña María Luisa Jordá Castro Vocal	Dña. Pilar Cavero Mestre Vocal
D. Juan María Aguirre Gonzalo Vocal	D. Miguel Ollero Barrera Vocal
D. Fernando Javier Ortíz Vaamonde Vocal	Dña. Ana María García Fau Vocal
D. Emilio Novela Berlín Vocal	D. George Donald Johnston Vocal
D. Mónica Martín de Vidales Secretaria del Consejo de Administración	D. Ildefonso Polo del Mármol Vice-Secretario del Consejo de Administración

MERLIN PROPERTIES

CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

INFORME DE GESTIÓN INDIVIDUAL

2018

2018 ha sido un año clave para fortalecer el liderazgo de **MERLIN Properties** en el mercado inmobiliario ibérico

MERLIN PROPERTIES

2018

01 Estructura organizativa y funcionamiento 5

02 Aspectos clave 8

03 Estados financieros 12

04 Hechos posteriores 19

05 Evolución bursátil 20

06 Política de dividendos 24

07 Riesgos e incertidumbres 26

08 Acciones propias 30

IBEX 35 STOXX® Europe 600 Global property research EPRA MSCI

01

ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO

Estructura organizativa y funcionamiento

Estrategia

MERLIN Properties Socimi. S.A. (en adelante. "MERLIN" o "MERLIN Properties" o la "Sociedad") es una compañía cuyo principal objetivo es generar retorno sostenible al accionista a través de la adquisición, gestión enfocada y rotación selectiva de activos inmobiliarios patrimoniales en los segmentos de perfil de riesgo moderado ("Core" y "Core Plus").

1. CORE & CORE PLUS ESPAÑA Y PORTUGAL

2. ESTRUCTURA DE CAPITAL "INVESTMENT GRADE"

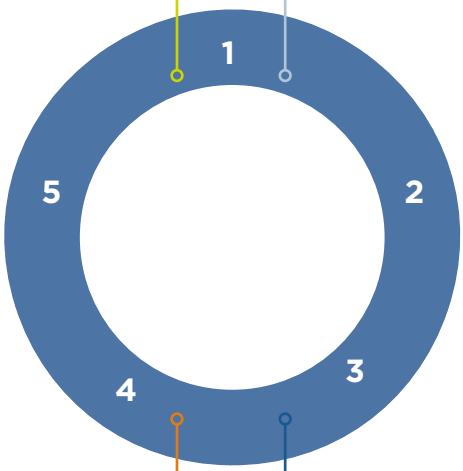
3. POLÍTICA DE DIVIDENDOS: 80% DEL AFFO

4. UNO DE LOS REITS MÁS EFICIENTE EN COSTES DEL MUNDO

5. MEJORES PRÁCTICAS EN GOBIERNO CORPORATIVO

40%

Oficinas
Amplitud de espacios prime en Madrid, Barcelona y Lisboa



20%

Centros comerciales
Urbanos o dominantes
Escala nacional

20%

Logística
Huella por toda la Península
Solución "todo en uno" para los operadores

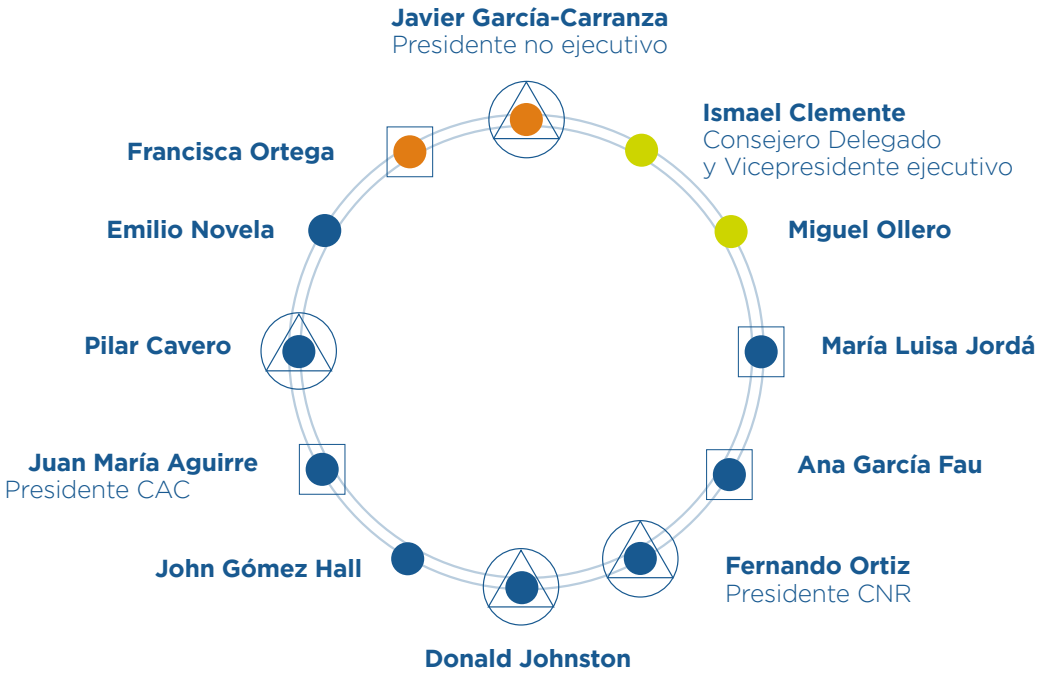
20%

Locales comerciales
Flujo de caja triple neto
Actualización con multiplicador de la inflación

Composición

La descripción de la estructura organizativa interna se puede resumir en:

- Consejo de administración: formado por 12 consejeros, teniendo el asesoramiento de la Comisión de Auditoria y Control (CAC) y de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones (CNR).
- Dirección General: en dependencia directa del Consejo y a su vez miembro de éste.
- Comité de Inversiones: en dependencia del Director General y formado por el equipo directivo. con derecho de veto del Director de Inversiones.



- Consejeros independientes
- Consejero ejecutivo
- Consejero dominical

- Comisión de Auditoría y Control
- Comisión de Nombramientos
- Comisión de Remuneraciones

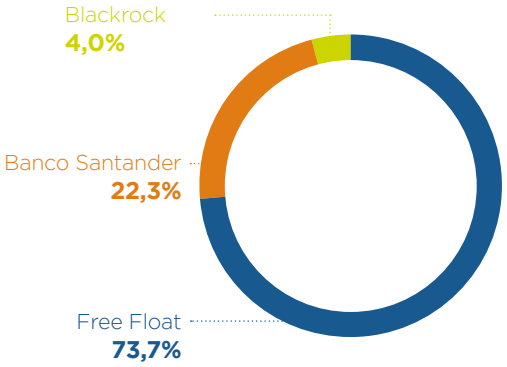
Mónica Martín de Vidales
Secretaria

Ildefonso Polo del Mármol
Vicesecretario

Datos clave estructura de capital

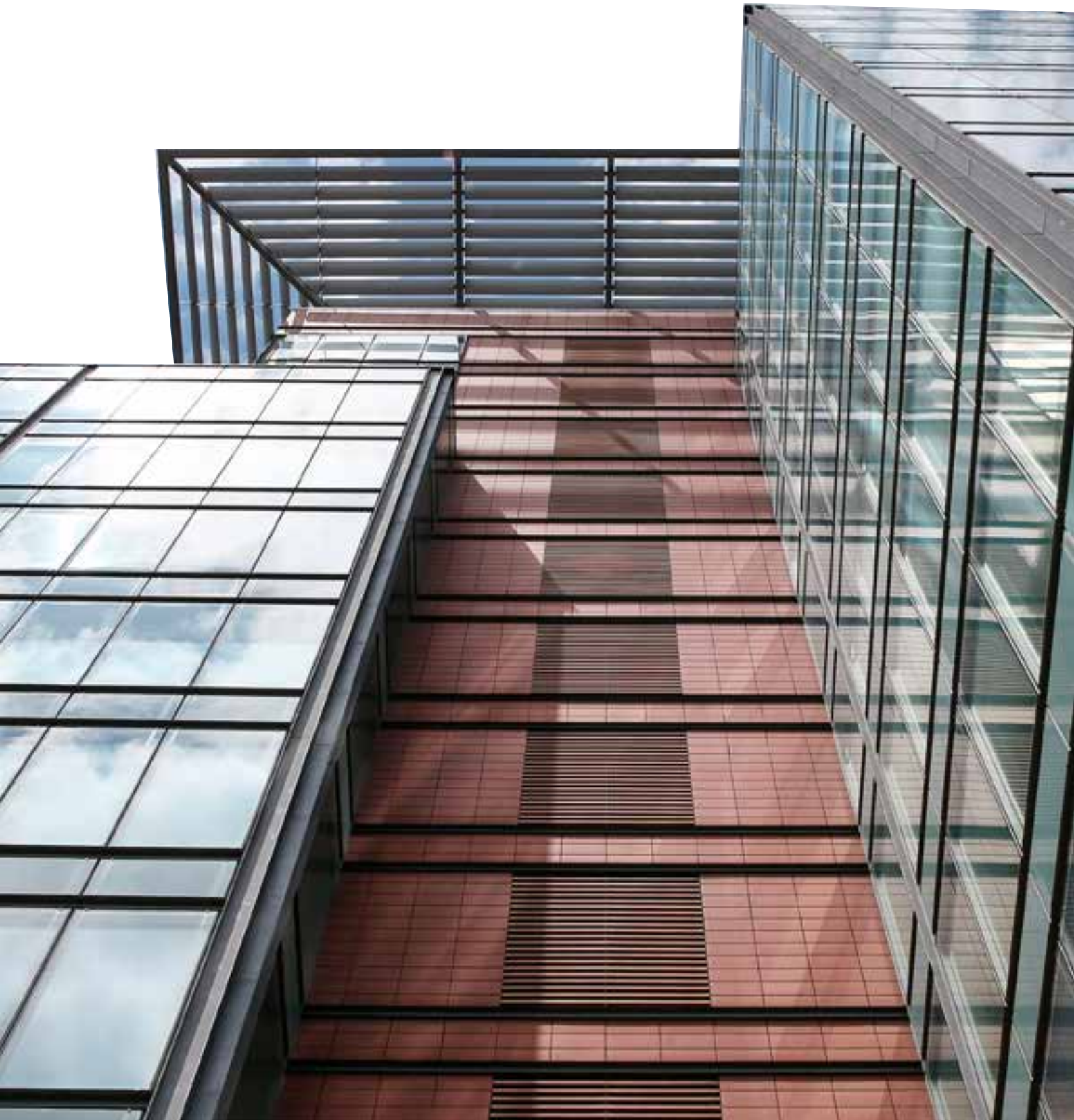
Nº Acciones ordinarias	469.770.750
Nº Acciones ponderadas	467.812.182
Total Fondos Propios (€m)	3.096

Datos a 26 de febrero de 2019, de acuerdo con las comunicaciones realizadas a la CNMV



02

ASPECTOS CLAVE



Aspectos **clave**

Estructura de capital

Durante el ejercicio 2018 han tenido lugar los siguientes eventos con impacto en la estructura de capital de MERLIN Properties Socimi, S.A. (en adelante, "MERLIN" o la "Sociedad"):

Durante el ejercicio 2018 se disolvieron las sociedades, Gesfitesta S.L., Acoghe S.L. e Inmobiliaria Metrogolf, S.A. no produciéndose ningún impacto en el patrimonio de la Sociedad. La Sociedad no ha recibido beneficios fiscales de las sociedades disueltas.

Adicionalmente a las disoluciones descritas anteriormente, en el ejercicio 2018 tuvo lugar las siguientes fusiones entre empresas del Grupo MERLIN:

Sociedad absorbida	Sociedad adquirente
Merlin Logística II, S.L.U.	Merlin Logística I, S.L.U.
Obraser, S.A.	Merlin Retail, S.L.U.
Metropolitana Castellana, S.A.U	Merlin Oficinas, S.L.U.
Merlin Properties Adequa, S.L.U.	
Belkyn West Company, S.L.U.	

Actividad inversora y desinversiones

Las operaciones más significativas ocurridas durante el ejercicio 2018 se describen a continuación:

a) Torre Dos Oceanus Investimentos Imobiliarios, S.A.

El 17 de abril de 2018 la Sociedad adquirió el 100% de la participación de la sociedad Torre Dos Oceanus Investimentos Imobiliarios, S.A. cuyo capital social era de 50.000 euros, íntegramente desembolsado, y que estaba representado por 50.000 acciones de 1 Euro de valor nominal unitario por un importe de 15.912 miles de euros. En el momento de la compra, el negocio adquirido mantenía un crédito frente al anterior propietario por importe de 17.294 miles de euros que fue satisfecho de forma simultánea con el precio de la compra. El negocio principal de la sociedad adquirida es el arrendamiento de oficinas, siendo el principal activo el edificio Torre Zen en Lisboa alquilado al 100% y con una superficie de 10.207 metros cuadrados cuyo valor razonable en el momento de la compra según tasador independiente asciende a 35.374 miles de euros.

b) Forum Almada-Gestao de Centro Comercial, Sociedade Uniperssoal, Lda.

El 20 de julio de 2018 la Sociedad adquirió el 100% de la participación de la sociedad Forum Almada-Gestao de Centro Comercial, Sociedade Uniperssoal, Lda., cuyo capital social era de 5.000 euros, íntegramente desembolsado, y que estaba representado por 5.000 acciones de 1 Euro de valor nominal unitario, por un importe de 31.533 miles de euros.

En el momento de la compra, el negocio adquirido mantenía un crédito frente al anterior propietario por importe de 375.118 miles de euros que fue satisfecho de forma simultánea con el precio de la compra. El negocio principal del Grupo Almada es el arrendamiento de centros comerciales, siendo propietaria del centro comercial Almada en Lisboa, alquilado al 98% y con una superficie bruta alquilable de 60.000 metros cuadrados cuyo valor razonable en el momento de la compra según tasador independiente asciende a 472.757 miles de euros.

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

c) Testa Residencial SOCIMI, S.A.

Con fecha 19 de enero de 2018 Testa Residencial SOCIMI, S.A. canceló anticipadamente el contrato de prestación de servicios suscrito con la Sociedad. De acuerdo con los términos de dicho contrato, la Sociedad tenía derecho, en caso de que tuviera lugar una situación como la descrita anteriormente, a recibir una indemnización, cuyo importe se determinaba a partir del honorario de gestión anual y los años de vigencia pendientes. Como consecuencia de la resolución del contrato, la Sociedad ha devengado un ingreso por importe de 89.721 miles de euros que ha sido liquidado íntegramente con la entrega de 640.693.342 acciones emitidas en la ampliación de capital realizada al respecto por Testa Residencial SOCIMI, S.A.

La ampliación de capital en la participada Testa Residencial SOCIMI, S.A. fue aprobada en la Junta General de Accionistas de fecha 26 de marzo de 2018, pasando la Sociedad a tener una participación del 16,95%.

Con fecha 14 de septiembre de 2018 la Sociedad formalizó un acuerdo de venta de la totalidad de su participación en Testa Residencial SOCIMI, S.A. El precio de la venta ascendía a 321,2 millones de euros, estando pendiente la formalización de la venta al cumplimiento de determinadas condiciones, situación que finalmente ha tenido lugar en diciembre de 2018. Como parte del acuerdo de venta, Testa Residencial SOCIMI, S.A. distribuyó a los accionistas un importe de miles 1.006,9 millones de euros (170,7 millones de euros corresponden a Merlin Properties SOCIMI, S.A.) correspondientes a la prima de emisión. Como resultado de esta venta, la Sociedad ha obtenido un beneficio antes de impuestos por importe de 86.774 miles de euros registrados en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de Instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2018.

Al 31 de diciembre de 2018 se encuentra pendiente de cobro un importe de 134 millones de euros, cuyo vencimiento tendrá lugar en marzo y septiembre de 2019, estando registrado en el epígrafe "Deudores comerciales y obras cuentas a cobrar" del balance de situación del ejercicio 2018.

Resultados

En 2018, la Sociedad ha registrado ingresos totales de € 382.841 miles, un EBITDA de € 270.070 miles, un FFO de € 176.459 miles y un resultado neto del ejercicio de € 208.176 miles.

	31/12/18	31/12/17
Total ingresos	**382.841**	**382.749**
Gastos de personal y generales	(112.771)	(105.083)
EBITDA	**270.070**	**277.666**
Gastos financieros netos	(93.611)	(87.942)
FFO	**176.459**	**189.724**
Amortización del inmovilizado	(66.302)	(64.611)
Exceso de provisiones	9.261	(1.060)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	(17.778)	(39.350)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	(7.027)	5.714
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	119.056	(12.366)
Resultado antes de impuestos	**213.669**	**78.051**
Impuestos	(5.097)	36.484
Resultado neto del ejercicio	**208.572**	**114.535**

03

ESTADOS FINANCIEROS

Estados **financieros**

Cuenta de resultados

(€ miles)	2018	2017
Importe neto de la cifra de negocios	**376.768**	**379.808**
Otros ingresos de explotación	6.073	2.941
Gastos de personal	(72.382)	(70.339)
Otros gastos de explotación	(40.389)	(34.744)
Amortización del inmovilizado	(66.302)	(64.611)
Excesos de provisiones	9.261	(1.060)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	(17.778)	(39.350)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	**195.251**	**172.645**
Ingresos financieros	501	594
Gastos financieros	(94.112)	(88.536)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	(7.027)	5.714
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	119.056	(12.366)
RESULTADO FINANCIERO	**18.418**	**(94.594)**
RESULTADO FINANCIERO	**18.418**	**(94.594)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**213.669**	**78.051**
Impuesto sobre beneficios	(5.097)	36.484
RESULTADO DEL EJERCICIO	**208.572**	**114.535**

Balance de situación

(€ miles)

ACTIVO	31-12-2018	31-12-2017
ACTIVO NO CORRIENTE	**8.349.942**	**7.997.299**
Inmovilizado intangible	247.380	271.824
Inmovilizado material	3.165	3.837
Inversiones inmobiliarias	4.733.425	4.718.796
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	3.229.961	2.858.235
Inversiones financieras a largo plazo	56.680	36.543
Activos por impuesto diferido	79.331	108.064
ACTIVO CORRIENTE	**616.992**	**860.719**
Existencias	752	1.468
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	151.628	62.708
Inverssiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	351.635	490.786
Inversiones financieras a corto plazo	4.706	5.217
Periodificaciones	7.834	4.933
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	100.437	295.607
TOTAL ACTIVO	**8.996.934**	**8.858.018**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31-12-2018	31-12-2017
PATRIMONIO NETO	**3.898.600**	**3.928.179**
Capital suscrito	469.771	469.771
Prima de emisión	3.858.624	3.970.842
Reservas	(469.397)	(504.727)
Acciones y participaciones en patrimonio propias	(68.322)	(24.881)
Otras aportaciones de socios	540	540
Resultado del ejercicio	208.572	114.535
Dividendo a cuenta	(93.522)	(93.457)
Operaciones de cobertura	(7.270)	(4.444)
PASIVO NO CORRIENTE	**4.749.691**	**4.636.976**
Deudas a largo plazo	4.266.692	4.105.153
Provisiones a largo plazo	55.335	69.715
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	31.021	29.853
Pasivos por impuesto diferido	396.643	432.255
PASIVO CORRIENTE	**318.247**	**292.863**
Deudas a corto plazo	867	867
Provisiones a corto plazo	39.539	163.319
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	193.550	40.497
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	84.291	80.891
Periodificaciones a corto plazo	-	7.289
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	**8.996.934**	**8.858.018**

Endeudamiento

MERLIN Properties ha mantenido durante el ejercicio 2018 sendas calificaciones crediticias "investment grade" por parte de Standard & Poors y Moody's. En concreto, S&P otorga un rating BBB y ha mejorado la perspectiva de establa a positiva, y Moody's Baa2 y perspectiva estable.

El Grupo utiliza instrumentos financieros de cobertura de tipo de interés (IRS) para gestionar su exposición a las fluctuaciones en los tipos de interés de su financiación. La política del Grupo consiste en mantener la financiación neta no corriente recibida de terceros a tipo fijo. Para obtener este objetivo, el Grupo realiza operaciones de permutas financieras de tipo de interés que son designadas como operaciones de cobertura de los préstamos correspondientes.

Al 31 de diciembre de 2018 el detalle de pasivos corrientes y no corrientes es el siguiente:

(€ miles)	**2018**	**2017**
No corriente:		
Valorados a coste amortizado		
Préstamo sindicado	840.000	840.000
Gastos de formalización del préstamo sindicado	(3.842)	(5.444)
Total préstamo sindicado	**836.158**	**834.556**
Línea de crédito revolving	**150.000**	-
Total otros préstamos	150.000	**-**
Obligaciones y bonos	3.250.000	3.250.000
Gastos de emisión de las obligaciones	(24.460)	(28.683)
Total obligaciones y bonos	**3.225.540**	**3.221.317**
Total coste amortizado	**4.211.698**	**4.055.873**
Valorados a valor razonable		
Instrumentos financieros derivados	5.241	1.814
Total a valor razonable	**5.241**	**1.814**
Total no corriente	**4.217.939**	**4.057.687**

Corriente:		
Valorados a coste amortizado		
Préstamo sindicado	999	1.002
Obligaciones y bonos	34.007	34.007
Leasing, créditos y préstamos	-	123.555
Línea de crédito revolving	1.054	112
Total coste amortizado	**36.060**	**158.676**
Valorados a valor razonable		
Instrumentos financieros derivados	212	1.581
Total a valor razonable	**212**	**1.581**
Total corriente	**36.272**	**160.257**

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

El detalle de préstamos al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

(€ miles)	Deudas con entidades de crédito				
		Gastos formalización de deudas	31/12/2018		Intereses a corto plazo
	Límite		Largo plazo	Corto plazo	
Préstamo sindicado	1.220.000	(3.842)	840.000	-	999
Líneas de crédito revolving	420.000	-	150.000	-	1.054
Préstamo no hipotecario	51.000	-	-	-	-
Total	**1.691.000**	**(3.842)**	**990.000**	**-**	**2.053**

Retornos al accionista y plan de acciones de la directiva

El retorno generado al accionista está definido como la suma de (a) la variación en el EPRA NAV de la Compañía durante el ejercicio menos los fondos netos obtenidos por ampliaciones de capital, y (b) dividendos o cualquier otra remuneración al accionista abonada durante el ejercicio ("el "Retorno del Accionista"). La tasa de retorno al accionista está definida como el retorno generado al accionista dividido por el EPRA NAV de la compañía a 31 de diciembre del ejercicio anterior (la "Tasa de Retorno al Accionista"). De acuerdo con estas definiciones, el Retorno del Accionista en 2018 ha sido de € 2,02 por acción (o €946.481 miles de valor creado en términos absolutos) y la Tasa de Retorno del Accionista ha sido de del 15,2%.

	Por acción (€)	**€ miles**
EPRA NAV 31/12/2017	13,25	6.224.741
Crecimiento NAV en 2018	1,56	730.386
EPRA NAV 31/12/2018	14,81	6.955.127
DPA	0,46	216.095
Crecimiento NAV + DPA (Retorno del Accionista)	2,02	946.481
Tasa de Retorno al Accionista	**15,2%**	**15,2%**

04

HECHOS POSTERIORES

Hechos **Posteriores**

- Con fecha 17 de enero de 2019, la Sociedad Dominante ha adquirido las sociedades EDIFICIO 160ARTS, S.A. y EDIFICIO048MAGELLEXPO, S.A., propietarias de 2 edificios de oficinas, el edificio Art y la Torre Fernando de Magallanes, respectivamente localizados en la zona del Campo de las Naciones de Lisboa, con una superficie bruta alquilable de 22.150 m2 y 7.835 m2, respectivamente y unas rentas conjuntas pasantes anualizadas de 6,1 millones de euros. El precio de compraventa de los activos asciende a 112,2 millones de euros, habiendo sido financiada por parte de la Sociedad Dominante con cargo a tesorería. El edificio Art se encuentra arrendado al 97% y la Torre Fernando de Magallanes se encuentra alquilada en su totalidad.

05

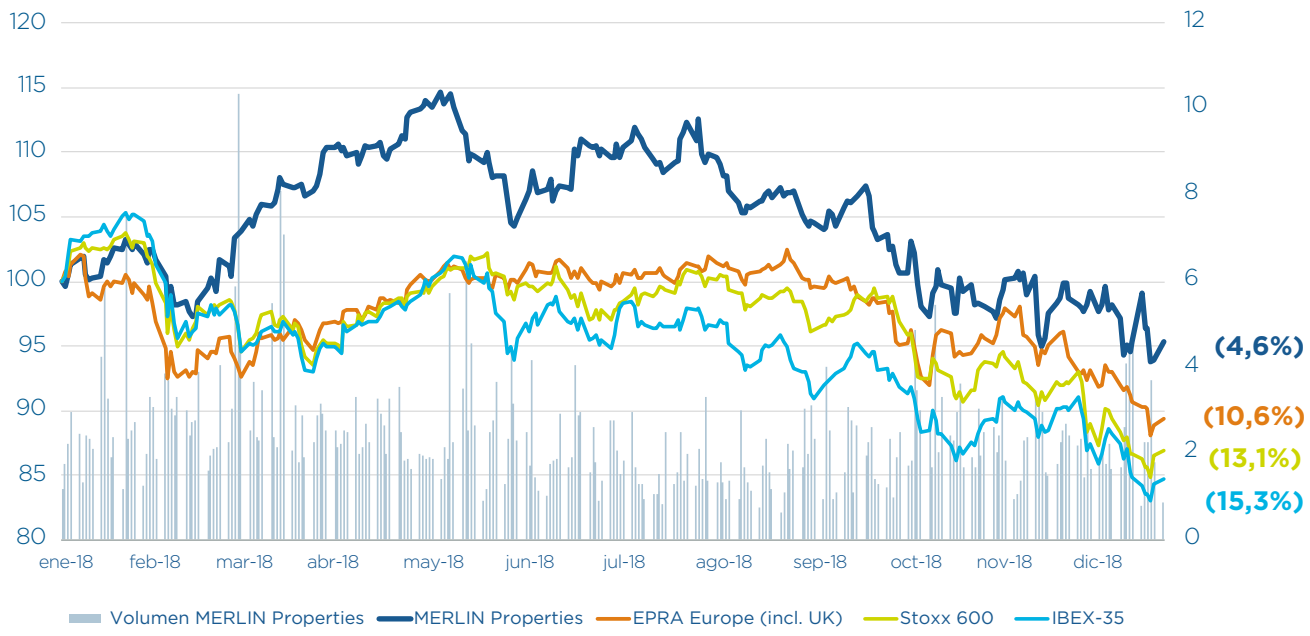
EVOLUCIÓN BURSÁTIL

Evolución bursátil

Las acciones de MERLIN han cerrado a 31 de diciembre de 2018 a un precio de € 10,78, con una caída de su cotización del 4,6% con respecto al precio de cierre a 31 de diciembre de 2017 (€ 11,30). La acción se ha comportado mejor que el índice de referencia sectorial EPRA Europe (-10,6%), IBEX-35 (+7.4%) y Euro Stoxx 600 (-13,1%).

EVOLUCIÓN COTIZACIÓN DE MERLIN EN EL PERIODO VS IBEX 35 / ÍNDICE EPRA / EURO STOXX 600

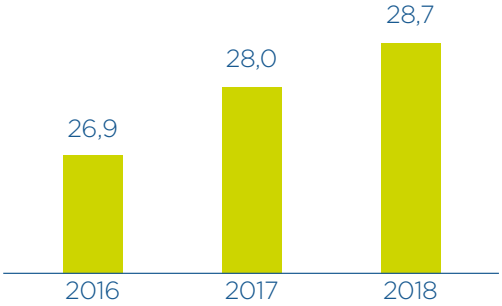
Desde el 1 de enero al 31 de diciembre de 2018, Ajustado a base 100.



Fuente: Bloomberg

VOLUMEN DIARIO NEGOCIADO (€ M)

El volumen medio diario negociado durante el presente ejercicio ha sido de € 28,7 millones, lo que representa un 0,5% de la capitalización media de 2018.



A la fecha del presente informe, MERLIN está activamente cubierta por 25 analistas. El precio objetivo medio es de € 13,36.

PRECIOS OBJETIVOS Y RECOMENDACIONES DE ANALISTAS

Broker	Fecha de informe	Recomendación	Precio objetivo
Societe Generale	04-02-19	Mantener	11,30
JB Capital Markets	24-01-19	Comprar	15,20
Goldman Sachs	24-01-19	Vender	10,00
Citi	24-01-19	Vender	9,60
Fidentiis	17-01-19	Comprar	14,50
Green St	07-01-19	Mantener	14,90
Barclays	21-11-18	Mantener	10,80
Renta 4	19-11-18	Comprar	14,16
Morgan Stanley	07-11-18	Comprar	15,00
Intermoney	29-10-18	Comprar	13,50
Alantra	29-10-18	Comprar	13,85
BBVA	21-09-18	Comprar	13,60
Kepler Cheuvreux	17-09-18	Comprar	14,30
Exane BNP Paribas	03-09-18	Comprar	13,90
ING	08-08-18	Comprar	13,30
GVC Gaesco Beka (ESN)	31-07-18	Comprar	14,49
Credit Suisse	31-07-18	Comprar	13,50
Mirabaud	31-07-18	Mantener	13,09
Kempen	31-07-18	Mantener	13,40
JP Morgan	31-07-18	Comprar	14,00
Bankinter	23-07-18	Comprar	12,82
Banco Sabadell	18-07-18	Comprar	14,43
BPI/Caixa	13-06-18	Mantener	13,35
Natixis	29-03-18	Comprar	14,00
UBS	09-03-18	Comprar	13,00
Consenso de mercado			**13,36**

06

POLÍTICA DE DIVIDENDOS

Política de **dividendos**

La Sociedad mantiene una política de dividendos que tiene en cuenta unos niveles sostenibles de distribución, y refleja la previsión de la Sociedad de obtención de beneficios recurrentes. La Sociedad no pretende crear reservas que no puedan ser distribuidas a los Accionistas, salvo las legalmente requeridas.

De conformidad con el Régimen de SOCIMI, la Sociedad estará obligada a adoptar acuerdos de distribución del beneficio obtenido en el ejercicio, después de cumplir cualquier requisito relevante de la Ley de Sociedades de Capital, en forma de dividendos, a los accionistas, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente: (i) al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones en filiales cualificadas; siempre que los beneficios restantes deben ser reinvertidos en otros activos inmobiliarios dentro de un periodo máximo de tres años desde la fecha de la transmisión o, si no, el 100% de los beneficios deben ser distribuidos como dividendos una vez transcurrido dicho periodo; (ii) el 100% de los beneficios obtenidos por recepción de los dividendos pagados por filiales cualificadas; (iii) al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Si el acuerdo de distribución de dividendos no se adopta en el plazo legalmente establecido, la Sociedad perderá su condición de SOCIMI respecto del ejercicio al que se refieren los dividendos. Tal y como se estableció en el Folleto informativo de salida a Bolsa de la Sociedad, MERLIN Properties se ha marcado como objetivo la distribución de un dividendo anual de entre el 4% y el 6% del valor de salida a Bolsa. La política de dividendos de la Sociedad está fijada en una distribución de un mínimo del 80% del flujo de caja de operaciones menos el pago de intereses y menos el pago de los gastos ordinarios de mantenimiento de los activos. Durante el ejercicio 2017, las distribuciones que se han realizado a los accionistas de MERLIN se muestran en la tabla.

El Consejo de Administración de MERLIN acordó la distribución de un dividendo a cuenta de los beneficios del ejercicio 2018, por un importe de 0,20 euros brutos por acción, pagado el 25 octubre de 2018. El equipo gestor de MERLIN va a recomendar un dividendo complementario a cuenta de los beneficios de 2018, sujeto a la aprobación de la Junta General Ordinaria de 2019. El importe del dividendo complementario sería de 0,30 euros brutos por acción, que se distribuirían en mayo de 2019, para un total de 0,50 euros por acción en el ejercicio con respecto a 0,46 euros en el ejercicio 2017.

Tipo	Fecha	Concepto	€ por acción
A cuenta 2015	28-oct-15	Dividendo	0,0775
Final 2015	27-abr-16	Dividendo	0,005692
Final 2015	27-abr-16	Distribución de prima de emisión	0,102608
Total 2015			**0,19**
A cuenta 2016	25-oct-16	Dividendo	0,185
A cuenta 2016	25-oct-16	Distribución de prima de emisión	0,02
Final 2016	18-may-17	Dividendo	0,10071014
Final 2016	18-may-17	Distribución de prima de emisión	0,09928767
Total 2016			**0,40**
A cuenta 2017	25-oct-17	Dividendo	0,20
Final 2017	25-may-18	Dividendo	0,02053654
Final 2017	25-may-18	Distribución de prima de emisión	0,23946346
Total 2017			**0,46**
A cuenta 2018	25-oct-18	Dividendo	0,20
Final 2018	Pendiente aprobación JGA		0,30
Total 2018			**0,50**

07

RIESGOS E INCERTIDUMBRES

Riesgos **e incertidumbres**

Las políticas de gestión de riesgo financiero dentro del sector patrimonialista en alquiler vienen determinadas fundamentalmente por el análisis de los proyectos de inversión, la gestión en la ocupación de los inmuebles y por la situación de los mercados financieros:

- Riesgo de crédito. Se define como el riesgo de pérdida financiera al que se enfrenta la Sociedad si un cliente o contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales.

  Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de alto nivel crediticio.

  La Sociedad tiene políticas para limitar el volumen de riesgo con los clientes y la exposición al riesgo en la recuperación de créditos se administra como parte de las actividades normales, a través, entre otros aspectos por la obtención de fianzas y avales.

  La Sociedad cuenta con procedimientos formales para la detección del deterioro de créditos comerciales. Mediante estos procedimientos y el análisis individual por áreas de negocio, se identifican retrasos en los pagos y se establecen los métodos a seguir para estimar la pérdida por deterioro.

- Riesgo de liquidez. Se define como el riesgo de que la Sociedad tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas a sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros.

  Al 31 de diciembre de 2018 el fondo de maniobra de la Sociedad es positivo en un importe de 298.745 miles de euros.

  La Sociedad lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente liquidez para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Sociedad.

- Riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo. A 31 de diciembre de 2018 la Sociedad mantiene activos financieros a corto plazo a interés fijo (Depósitos) para rentabilizar el excedente de efectivo no invertido en inversiones inmobiliarias.

  La Sociedad gestiona el riesgo de tipo de interés mediante la distribución de la financiación recibida a tipo fijo y variable. La política de la Sociedad consiste en mantener la financiación neta no corriente recibida de terceros a tipo fijo.

- Riesgo de tipo de cambio. La Sociedad no tiene exposición al riesgo de fluctuaciones en los tipos de cambio pues realiza sus operaciones en moneda funcional.

- Riesgo de mercado. Atendiendo a la situación actual del sector inmobiliario, y con el fin de minimizar el impacto que ésta puede provocar, la Sociedad tiene establecidas medidas concretas que tiene previsto adoptar para minimizar dicho impacto en su situación financiera.

  La aplicación de estas medidas está subordinada a los resultados de los análisis de sensibilidad que la Sociedad realiza de forma recurrente. Estos análisis tienen en cuenta:

  - Entorno económico en el que desarrolla su actividad: Diseño de diferentes escenarios económico modificando las variables clave que pueden afectar al grupo (tipos de interés, precio de las acciones, % de ocupación de las inversiones inmobiliarias, etc.). Identificación de aquellas variables interdependientes y su nivel de vinculación.

  - Marco temporal en el que se está haciendo la evaluación: Se tendrá en cuenta el horizonte temporal del análisis y sus posibles desviaciones.

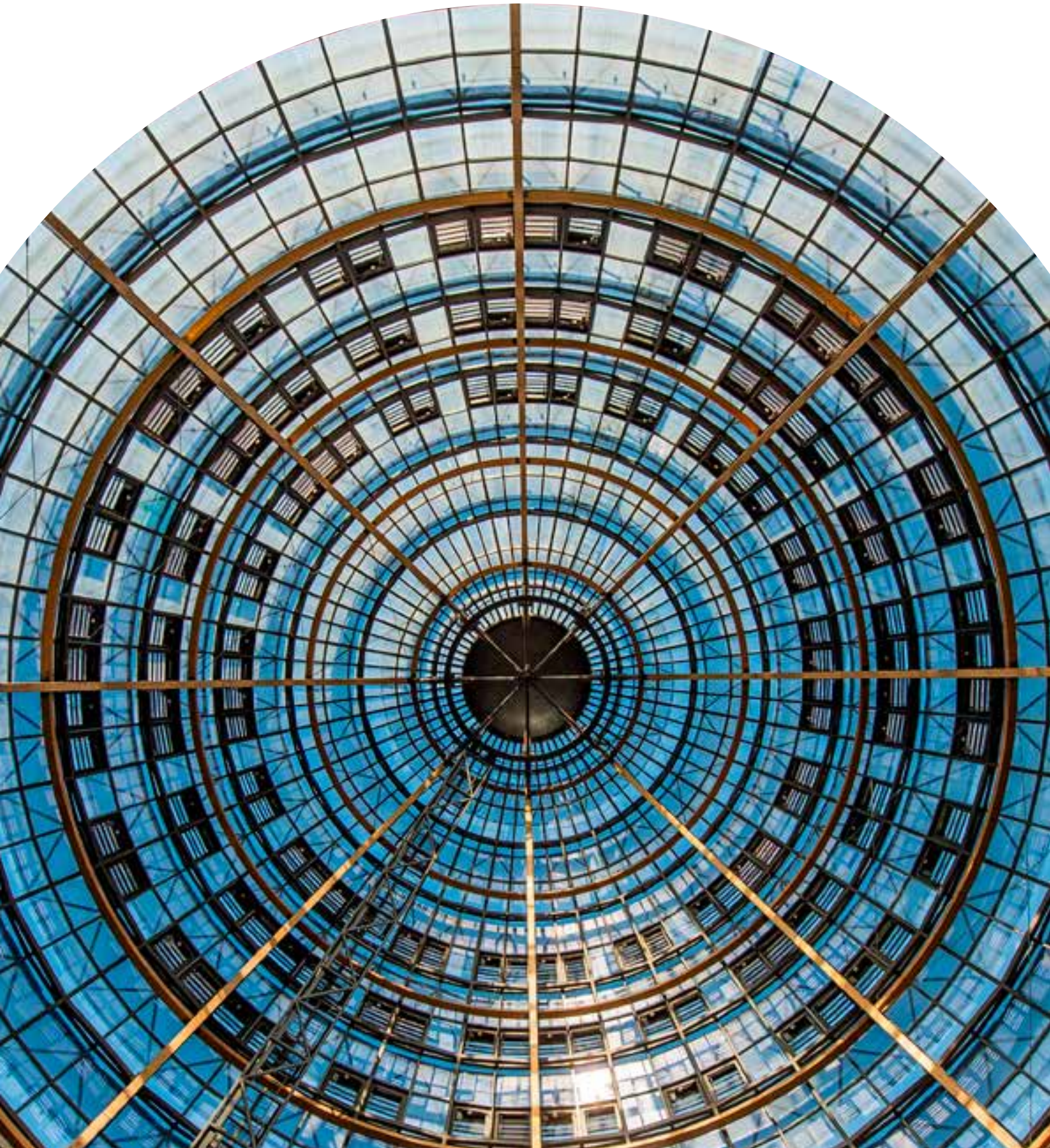
- Riesgo fiscal. La Sociedad Dominante y una parte de sus sociedades dependientes están acogidas al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En el ejercicio 2017 finalizó el periodo transitorio de la Sociedad Dominante, por el que el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen (véanse Notas 1 y 5.12) ha devenido en obligatorio. Entre las obligaciones que la Sociedad Dominante debe cumplir se identifican algunas en las que predomina una naturaleza más formalista tales como la incorporación del término SOCIMI a la denominación social, la inclusión de determinada información en la memoria de las cuentas anuales individuales, la cotización en un mercado bursátil, etc., y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio por parte de la Dirección que pudieran llegar a tener cierta complejidad, sobre todo considerando que el Régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo, fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintas empresas. En este sentido, la Dirección del Grupo, apoyada en la opinión de sus asesores fiscales, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que al 31 de diciembre de 2018 se cumplen todos los requisitos salvo el test de rentas. Este incumplimiento es en opinión de los Administradores una situación excepcional derivada de la cancelación del contrato de prestación de servicios que mantenía la Sociedad Dominante con Testa Residencial SOCIMI, S.A. y del resultado positivo obtenido por el Grupo por la venta de la misma. En este sentido, tal y como establece el artículo 13 de la Ley SOCIMI, que permite la subsanación de este tipo de incumplimiento en el ejercicio siguiente, los Administradores estiman que el Grupo cumplirá en 2019 con el nivel exigido por la Ley en relación con el test de rentas, por lo que la Sociedad Dominante mantendrá su acogimiento al régimen SOCIMI, situación que ha sido considerada en la formulación de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2018.

  Por otro lado, y a efectos de considerar también el efecto financiero del Régimen, cabe destacar que según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las SOCIMI, y en los porcentajes establecidos en el mismo, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

  En el caso que la Sociedad Dominante no cumpliera con los requisitos establecidos en el Régimen o la Junta de Accionistas de dichas Sociedades no aprobase la distribución de dividendos propuesta por el Consejo de Administración, que ha sido calculada siguiendo los requisitos expuestos en la citada ley, no estarían cumpliendo con la misma, y por tanto deberán tributar bajo el régimen fiscal general y no el aplicable a las SOCIMIs.

08

ACCIONES PROPIAS



Acciones propias

A fecha de 31 de diciembre de 2017, la Compañía poseía 2.320.230 acciones propias. Durante 2018, los movimientos han sido los siguientes:

- De acuerdo con el plan de incentivos a largo plazo de 2016, la Compañía entregó a los beneficiarios del plan 1.175.625 acciones en marzo.
- La Compañía, con la intención de tener en cartera las acciones que eventualmente podrían distribuirse a los beneficiarios del plan de incentivos a largo plazo 2017-2019 así como para fines corporativos genéricos, ha adquirido durante el ejercicio 2018 un total de 5.005.394 acciones.

El saldo inicial, movimientos durante el periodo y saldo final se muestran a continuación:

	Adquisiciones	Desinversiones	Total
Balance a 31/12/2017			**2.320.230**
Marzo-2018		(1.175.625)	(1.175.625)
Octubre 2018	1.017.850		1.017.850
Noviembre 2018	2.178.170		2.178.170
Diciembre 2018	1.809.374		1.809.375
Balance a 31/12/2018			**6.150.000**
% Total acciones			**1,3%**

09

EVOLUCIÓN PREVISIBLE / I+D+I / OTROS

Evolución previsible / I+D+I / otros

Para 2019 MERLIN espera seguir en la misma tónica de excelente grado de ocupación y mantenimiento de rentas dado el alto periodo de alquiler pendiente vivo. La Sociedad espera asimismo continuar adquiriendo activos que encajen en su estrategia inversora. El Grupo considera que cumple con el plazo máximo legal a efectos de la lucha contra la morosidad. El periodo medio de pago a proveedores asciende a 54 días.

La Sociedad no ha desarrollado durante el ejercicio 2018 ninguna actividad en materia de investigación y desarrollo.

MERLIN
PROPERTIES

Paseo de la Castellana, 257
28046 Madrid
+34 91 769 19 00
info@merlinprop.com
www.merlinproperties.com

MERLIN PROPERTIES, SOCIMI, S.A.
Formulación de las Cuentas Anuales Individuales e Informe de Gestión Individual correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018.

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 365 y 366 del Reglamento del Registro Mercantil, en relación con el artículo 253, apartado primero, de la vigente Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración de MERLIN Properties, SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**") formula las cuentas anuales individuales y el informe de gestión individual correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2018, que anteceden a la presente diligencia, y constan extendidas las primeras en [*hay número*] folios de papel común, y el Informe de Gestión (junto con su documentación complementaria y/o anexa) en [*hay número*] folios de papel común (sin contar el Informe Anual de Gobierno Corporativo).

Asimismo, mediante la suscripción y firma del presente folio de firmas, y en cumplimiento de lo dispuesto en el apartado segundo del mencionado artículo 253, los miembros que integran el Consejo de Administración de la Sociedad declaran firmados de su puño y letra todos y cada uno de los citados documentos, que han sido rubricados en todas sus páginas por el Vice-Secretario no consejero a los solos efectos de su identificación.

_____ D. Javier Garcia-Carranza Benjumea (Presidente)	_____ D. Ismael Clemente Orrego (Vicepresidente)
_____ Dña. Francisca Ortega Hernández-Agero (Vocal)	_____ D. John Gómez-Hall (Vocal)
_____ Dña. María Luisa Jorda Castro (Vocal)	_____ Dña. Pilar Cavero Mestre (Vocal)
_____ D. Juan María Aguirre Gonzalo (Vocal)	_____ D. Miguel Ollero Barrera (Vocal)
_____ D. Fernando Javier Ortiz Vaamonde (Vocal)	_____ Dña. Ana María García Fau (Vocal)
_____ D. Emilio Novela Berlin (Vocal)	_____ D. George Donald Johnston (Vocal)

Madrid, a 26 de febrero de 2019.

DILIGENCIA DEL VICE-SECRETARIO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN para hacer constar que las cuentas anuales individuales (junto con su informe de gestión) de MERLIN Properties, SOCIMI, S.A. no han sido firmadas por (i) D. George Donald Johnston y (ii) Dña. Ana María García Fau, por no haber asistido personalmente a la reunión del Consejo de Administración en la que se han formulado dichas cuentas anuales. Sin perjuicio de lo anterior, dichos Consejeros (a) han mostrado expresamente su conformidad con su contenido y voto a favor de las mismas, y (b) D. George Donald Johnston ha facultado expresamente al Consejero D. Juan María Aguirre Gonzalo y Dña. Ana María García Fau ha facultado expresamente a la consejero Dña. Marisa Jordá Castro para que en su nombre, firmen los referidos estados financieros.

_____
Ildefonso Polo
Vice-Secretario del Consejo de Administración
Fecha: 26 de febrero de 2019

MERLIN Properties, SOCIMI, S.A.
DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DE LAS CUENTAS ANUALES 2018

Los miembros del Consejo de Administración de MERLIN Properties, SOCIMI, S.A. declaran que, hasta donde alcanza su conocimiento, las cuentas anuales individuales de MERLIN Properties, SOCIMI, S.A., así como las consolidadas con sus sociedades dependientes, correspondientes al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2018, formuladas por el Consejo de Administración en su reunión de 26 de febrero de 2019 y elaboradas conforme a los principios de contabilidad que resultan de aplicación, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de MERLIN Properties, SOCIMI, S.A., así como de las sociedades dependientes comprendidas en la consolidación, tomadas en su conjunto, y que los informes de gestión complementarios de las cuentas anuales individuales y consolidadas (junto con la documentación anexa y/o complementaria a los mismos) incluyen un análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición de MERLIN Properties, SOCIMI, S.A. y de las sociedades dependientes comprendidas en la consolidación, tomadas en su conjunto, así como la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.

_____	_____
D. Javier Garcia-Carranza Benjumea (Presidente)	D. Ismael Clemente Orrego (Vicepresidente)
_____	_____
Dña. Francisca Ortega Hernández-Agero (Vocal)	D. John Gómez-Hall (Vocal)
_____	_____
Dña. María Luisa Jorda Castro (Vocal)	Dña. Pilar Cavero Mestre (Vocal)
_____	_____
D. Juan María Aguirre Gonzalo (Vocal)	D. Miguel Ollero Barrera (Vocal)
_____	_____
D. Fernando Javier Ortiz Vaamonde (Vocal)	Dña. Ana María García Fau (Vocal)
_____	_____
D. Emilio Novela Berlin (Vocal)	D. George Donald Johnston (Vocal)

En Madrid, a 26 de febrero de 2019.

DILIGENCIA DEL VICE-SECRETARIO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN para hacer constar que las cuentas anuales individuales y consolidadas (junto con sus informes de gestión) de MERLIN Properties, SOCIMI, S.A. (y la presente declaración de responsabilidad) no han sido firmadas por (i) D. George Donald Johnston y (ii) Dña. Ana María García Fau, por no haber asistido personalmente a la reunión del Consejo de Administración en la que se han formulado dichas cuentas anuales. Sin perjuicio de lo anterior, dichos Consejeros (a) han mostrado expresamente su conformidad con su contenido y voto a favor de las mismas, y (b) D. George Donald Johnston ha facultado expresamente al Consejero D. Juan María Aguirre Gonzalo y Dña. Ana María García Fau ha facultado expresamente a la consejero Dña. Marisa Jordá Castro para que en su nombre, firmen los referidos estados financieros y la declaración de responsabilidad sobre el contenido de los mismos.

_____
Ildefonso Polo
Vice-Secretario del Consejo de Administración
Fecha: 26 de febrero de 2019

MODELO ANEXO I

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

FECHA FIN DEL EJERCICIO DE REFERENCIA 2018

C.I.F. A-86977790

Denominación Social: MERLIN PROPERTIES, SOCIMI, S.A.

Domicilio Social: PASEO DE LA CASTELLANA, 257, MADRID

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

A ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

A.1 Complete el siguiente cuadro sobre el capital social de la sociedad:

Fecha de última modificación	Capital social (€)	Número de acciones	Número de derechos de voto
26/10/2016	469.770.750,00	469.770.750	469.770.750

Observaciones

Indique si existen distintas clases de acciones con diferentes derechos asociados:

Sí ☐ **No** ☒

Clase	Número de acciones	Nominal unitario	Número unitario de derechos de voto	Derechos y obligaciones que confiere

Observaciones

A.2 Detalle los titulares directos e indirectos de participaciones significativas, a la fecha de cierre del ejercicio, excluidos los consejeros:

Nombre o denominación social del accionista	% derechos de voto atribuidos a las acciones		% derechos de voto a través de instrumentos financieros		% total de derechos de voto
	Directo	Indirecto	Directo	Indirecto	

BLACKROCK INC.	-	3,143%	-	0,853	3,996%
INVESCO LIMITED		1,014%	-	-	1,014%
BANCO SANTANDER, S.A.	16,697%	5,571%	-	-	22,268%

Observaciones

Detalle de la participación indirecta:

Nombre o denominación social del titular indirecto	**Nombre o denominación social del titular directo**	**% derechos de voto atribuidos a las acciones**	**% derechos de voto a través de instrumentos financieros**	**% total de derechos de voto**
BLACKROCK INC.	INVESTED MANAGERS Y DELEGATED INVESTMENT MANAGERS (BAJO EL CONTROL DE BLACKROCK)	3,143%	-	3,143%
INVESCO LIMITED	INVESCO ADVISERS, INC.	0,818%	-	0,818%
	INVESCO ASSET MANAGEMENT LTD	0,192%		0,192%
	INVESCO POWERSHARES CAPITAL MANAGEMENT, LLC	0,003%		0,003%
	INVESCO ASSET MANAGEMENT DEUTSCHALAND, GMBH	0,0002%		0,0002%
BANCO SANTANDER, S.A.	CARTERA MOBILIARIA, S.A. SICAV	0,0213%	-	0,0213%
	LURI 6, S.A.	4,8488%		4,8488%

	ALTAMIRA SANTANDER REAL ESTATE, S.A.	0,7011%		0,7011%
	TITULOS DE RENTA FIJA, S.A.	0,0000%		0,0000%

Observaciones

Indique los movimientos en la estructura accionarial más significativos acaecidos durante el ejercicio:

Movimientos más significativos
No ha habido movimientos significativos en el ejercicio, según la definición establecida en el Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre

A.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo de administración de la sociedad, que posean derechos de voto sobre acciones de la sociedad:

Nombre o denominación social del consejero	% derechos de voto atribuidos a las acciones		% derechos de voto a través de instrumentos financieros		% total de derechos de voto	% de derechos de voto <u>que pueden ser transmitidos</u> a través de instrumentos financieros	
	Directo	Indirecto	Directo	Indirecto		Directo	Indirecto
DOÑA MARÍA LUISA JORDÁ CASTRO	0,003%				0,003%		
DON FERNANDO JAVIER ORTIZ VAAMONDE	0,014%				0,014%		
DON ISMAEL CLEMENTO ORREGO	0,207				0,207%		

DON JAVIER GARCÍA-CARRANZA BENJUMEA	0,001	0,017			0,018%		
DON MIGUEL OLLERO BARRERA	0,203				0,203%		
DON JUAN MARÍA AGUIRRE GONZALO	0,002	0,002			0,004%		
DON G. DONALD JOHNSTON III	0,009				0,009%		
DON JOHN GÓMEZ HALL	0,021				0,021%		
DOÑA FRANCISCA ORTEGA HERNÁNDEZ-AGERO	0,000				0,000%		
DON EMILIO NOVELA BERLÍN	0,003%				0,003%		

% total de derechos de voto en poder del consejo de administración	**0,482%**

Observaciones

Detalle de la participación indirecta:

Nombre o denominación social del consejero	**Nombre o denominación social del titular directo**	**% derechos de voto atribuidos a las acciones**	**% derechos de voto a través de instrumentos financieros**	**% total de derechos de voto**	**% derechos de voto <u>que pueden ser transmitidos</u> a través de instrumentos financieros**
DON JAVIER GARCÍA-CARRANZA BENJUMEA	ALDER PROPERTY, S.L.	0,017%	-	0,017%	-
DON JUAN MARÍA	BLANIGRO, S.L	0,002%	-	0,002%	-

AGUIRRE GONZALO					

Observaciones

A.4 Indique, en su caso, las relaciones de índole familiar, comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, en la medida en que sean conocidas por la sociedad, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario, excepto las que se informen en el apartado A.6:

Nombre o denominación social relacionados	Tipo de relación	Breve descripción

A.5 Indique, en su caso, las relaciones de índole comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, y la sociedad y/o su grupo, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

Nombre o denominación social relacionados	Tipo de relación	Breve descripción
Banco Santander, S.A.	Societaria	Banco Santander ostenta una participación significativa en la Sociedad

A.6 Describa las relaciones, salvo que sean escasamente relevantes para las dos partes, que existan entre los accionistas significativos o representados en el consejo y los consejeros, o sus representantes, en el caso de administradores persona jurídica.

Explique, en su caso, cómo están representados los accionistas significativos. En concreto, se indicarán aquellos consejeros que hubieran sido nombrados en representación de accionistas significativos, aquellos cuyo nombramiento hubiera sido promovido por accionistas significativos, o que estuvieran vinculados a accionistas significativos y/o entidades de su grupo, con especificación de la naturaleza de tales relaciones de vinculación. En particular, se mencionará, en su caso, la existencia, identidad y cargo de miembros del consejo, o representantes de consejeros, de la sociedad cotizada, que sean, a su vez, miembros del órgano de administración, o sus representantes, en sociedades que ostenten participaciones significativas de la sociedad cotizada o en entidades del grupo de dichos accionistas significativos.

Nombre o denominación social del consejero o representante, vinculado	Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado	Denominación social de la sociedad del grupo del accionista significativo	Descripción relación/ cargo
DON JAVIER GARCÍA-CARRANZA BENJUMEA	Banco Santander, S.A.	Banco Santander, S.A.	Director General Adjunto del Banco Santander
DOÑA FRANCISCA ORTEGA HERNÁNDEZ-AGERO	Banco Santander, S.A.	Banco Santander, S.A.	Responsable del Departamento de Restructuraciones de Grandes Clientes

Observaciones

A.7 Indique si han sido comunicados a la sociedad pactos parasociales que la afecten según lo establecido en los artículos 530 y 531 de la Ley de Sociedades de Capital. En su caso, descríbalos brevemente y relacione los accionistas vinculados por el pacto:

Sí ☒ **No ☐**

Intervinientes del pacto parasocial	% de capital social afectado	Breve descripción del pacto	Fecha de vencimiento del pacto, si la tiene
Banco Santander, S.A. y la Sociedad	22,268%	Ver "Observaciones"	

Observaciones
Con anterioridad existió un pacto por el que Banco Santander, S.A., Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. y Banco Popular Español, S.A. se comprometían a no transmitir acciones o derechos de voto de Merlin Properties, SOCIMI, S.A: durante un periodo de seis (6) meses a contar desde la inscripción de la escritura de escisión de Metrovacesa, S.A., es decir, desde el 26 de octubre de 2016. Dicho pacto estuvo vigente durante 4 meses del ejercicio 2017. El pacto sigue vigente en lo relativo a venta de paquetes de acciones superiores al 2% del capital social en el sentido de recoger un procedimiento para una transmisión ordenada de dicha participación.

Indique si la sociedad conoce la existencia de acciones concertadas entre sus accionistas. En su caso, descríbalas brevemente:

Sí ☐ **No** ☒

Intervinientes acción concertada	% de capital social afectado	Breve descripción del concierto	Fecha de vencimiento del concierto, si la tiene

Observaciones

En el caso de que durante el ejercicio se haya producido alguna modificación o ruptura de dichos pactos o acuerdos o acciones concertadas, indíquelo expresamente:

A.8 Indique si existe alguna persona física o jurídica que ejerza o pueda ejercer el control sobre la sociedad de acuerdo con el artículo 5 de la Ley del Mercado de Valores. En su caso, identifíquela:

Sí ☐ **No** ☒

Nombre o denominación social

Observaciones

A.9 Complete los siguientes cuadros sobre la autocartera de la sociedad:

A fecha de cierre del ejercicio:

Número de acciones directas	Número de acciones indirectas (*)	% total sobre capital social
6.150.000	-	1,31%

Observaciones

(*) A través de:

Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de acciones directas
Total:	

Observaciones

Explique las variaciones significativas habidas durante el ejercicio:

Explique las variaciones significativas
Con fecha 16 de noviembre de 2018 la Sociedad adquirió acciones en autocartera, hasta 4.861.149 acciones, sobrepasando así las adquisiciones de acciones propias el 1,035% del capital social.

A.10 Detalle las condiciones y plazo del mandato vigente de la junta de accionistas al consejo de administración para emitir, recomprar o transmitir acciones propias.

La Junta General Ordinaria en su reunión de fecha 7 de mayo de 2018 acordó autorizar la adquisición derivativa de acciones propias por parte de la Sociedad o sociedades de su grupo, cumpliendo los requisitos y limitaciones establecidos en la legislación vigente en cada momento todo ello en los términos siguientes:

-Modalidades de adquisición: las adquisiciones podrán realizarse directamente por la Sociedad o indirectamente a través de sociedades de su grupo, y las mismas podrán formalizarse, en una o varias veces, mediante compraventa, permuta o cualquier otro negocio jurídico válido en Derecho.

- Número máximo de acciones a adquirir: el valor nominal de las acciones a adquirir, sumado, en su caso, al de las que ya se posean, directa o indirectamente, no excederá del porcentaje máximo legalmente permitido en cada momento.

- Contravalor máximo y mínimo: el precio de adquisición por acción será como mínimo el valor nominal y como máximo el de cotización en Bolsa en la fecha de adquisición.

- Duración de la autorización: esta autorización se otorga por un plazo de cinco años.

Asimismo, y a los efectos de lo dispuesto por el párrafo segundo de la letra a) del artículo 146.1 de la Ley de Sociedades de Capital, se deja expresa constancia de que se otorga expresa autorización para la adquisición de acciones de la Sociedad por parte de cualquiera de sus filiales, en los mismos términos antes referidos.

La autorización incluye también la adquisición de acciones que, en su caso, hayan de ser entregadas directamente a los trabajadores o administradores de la Sociedad o sociedades de su grupo, como consecuencia del ejercicio de derechos de opción de que

aquellos sean titulares o para la liquidación y pago a los mismos de planes de incentivos basados en entrega de acciones. *Esta autorización deja sin efecto la otorgada por la Junta General de la Sociedad, el pasado 26 de abril de 2017, en la parte no utilizada.*

A.11 Capital flotante estimado:

	%
Capital Flotante estimado	**72,24%**

Observaciones

A.12 Indique si existe cualquier restricción (estatutaria, legislativa o de cualquier índole) a la transmisibilidad de valores y/o cualquier restricción al derecho de voto. En particular, se comunicará la existencia de cualquier tipo de restricciones que puedan dificultar la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado, así como aquellos regímenes de autorización o comunicación previa que, sobre las adquisiciones o transmisiones de instrumentos financieros de la compañía, le sean aplicables por normativa sectorial.

Sí ☒ **No** ☐

Descripción de las restricciones
En cuanto a los Estatutos Sociales, si bien estos no regulan ninguna restricción a la transmisión de acciones, en su artículo 8 se recoge una denominada "prestación accesoria" en virtud de la cual se derivan las siguientes obligaciones para los accionistas de la sociedad: **Obligaciones de información de accionistas titulares de participaciones significativas** De acuerdo con el artículo 8 de los Estatutos Sociales de la Sociedad todo accionista que (i) sea titular de acciones de la Sociedad en porcentaje igual o superior al 5% del capital social, o de aquel porcentaje de participación que prevea el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o la norma que lo sustituya, para el devengo por la Sociedad del gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades (la ***Participación Significativa***); o (ii) adquiera acciones que supongan alcanzar, con las que ya posee, una Participación Significativa en el capital de la Sociedad, deberá comunicar estas circunstancias al Consejo de Administración. El porcentaje de participación igual o superior al 5% del capital al que se refiere el apartado precedente se entenderá (i) automáticamente modificado si variase el que figura previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o norma que lo sustituya, y, por tanto, (ii) reemplazado por el que se recoja en cada momento en la referida normativa. Igualmente, todo accionista que haya alcanzado esa Participación Significativa en el capital social de la Sociedad, deberá comunicar al Consejo de Administración cualquier adquisición posterior, con independencia del número de acciones adquiridas. Igual declaración a las indicadas en los apartados precedentes deberá además facilitar cualquier

persona que sea titular de derechos económicos sobre acciones de la Sociedad, incluyendo en todo caso aquellos titulares indirectos de acciones de la Sociedad a través de intermediarios financieros que aparezcan formalmente legitimados como accionistas en virtud del registro contable pero que actúen por cuenta de los indicados titulares.

Junto con la comunicación prevista en los apartados precedentes, el accionista, o el titular de los derechos económicos, afectado deberá facilitar al Secretario del Consejo de la Sociedad: (i) un certificado de residencia a efectos del correspondiente impuesto personal sobre la renta expedido por las autoridades competentes de su país de residencia. En aquellos casos en los que el accionista resida en un país con el que España haya suscrito un convenio para evitar la doble imposición en los impuestos que gravan la renta, el certificado de residencia deberá reunir las características que prevea el correspondiente convenio para la aplicación de sus beneficios; y (ii) un certificado expedido por persona con poder bastante acreditando el tipo de gravamen al que está sujeto para el accionista el dividendo distribuido por la Sociedad, junto con una declaración de que el accionista titular es beneficiario efectivo de tal dividendo.

El accionista o titular de derechos económicos obligado deberá entregar a la Sociedad este certificado dentro de los diez días naturales siguientes a la fecha en la que la Junta General o en su caso el Consejo de Administración acuerde la distribución de cualquier dividendo o de cualquier importe análogo (reservas, etc.).

Si el obligado a informar incumpliera la obligación de información configurada en los apartados precedentes, el Consejo de Administración podrá presumir que el dividendo está exento o que tributa a un tipo de gravamen inferior al previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o la norma que lo sustituya.

Alternativamente, el Consejo de Administración podrá solicitar, con cargo al dividendo que corresponda al accionista, un informe jurídico a un despacho de abogados de reconocido prestigio en el país en el que el accionista resida para que se pronuncie sobre la sujeción a gravamen de los dividendos que distribuya la Sociedad.

El gasto ocasionado a la Sociedad será exigible el día anterior al pago del dividendo.

Obligaciones de información de accionistas sujetos a regímenes especiales

El citado artículo 8 de los Estatutos Sociales establece que todo accionista que, como inversor, se encuentre sujeto en su jurisdicción de origen a cualquier clase de régimen jurídico especial en materia de fondos de pensiones o planes de beneficios, deberá comunicar dicha circunstancia al Consejo de Administración.

Igualmente, todo accionista que se encuentre en la situación descrita en el párrafo anterior deberá comunicar al Consejo de Administración cualquier adquisición o transmisión posterior, con independencia del número de acciones adquiridas o transmitidas.

Igual declaración a las indicadas en los apartados precedentes deberá además facilitar cualquier persona que sea titular de derechos económicos sobre acciones de la Sociedad, incluyendo en todo caso aquellos titulares indirectos de acciones de la Sociedad a través de intermediarios financieros que aparezcan formalmente legitimados como accionistas en virtud del registro contable pero que actúen por cuenta de los indicados titulares.

La Sociedad, mediante notificación por escrito (un ***Requerimiento de Información***) podrá exigir a cualquier accionista o a cualquier otra persona con un interés conocido o aparente sobre las acciones de la Sociedad, que le suministre por escrito la información que la Sociedad le requiera y que obre en conocimiento del accionista u otra persona, en relación con la titularidad efectiva de las acciones en cuestión o el interés sobre las mismas (acompañado, si la Sociedad así lo exige, por una declaración formal o notarial y/o por pruebas independientes), incluida (sin perjuicio de la generalidad de cuanto antecede) cualquier información que la Sociedad juzgue necesaria o conveniente a efectos de determinar si dichos accionistas o personas son susceptibles de encontrarse en la situación descrita en el primer párrafo de este apartado referente a Obligaciones de información de accionistas sujetos a

regímenes especiales.

La Sociedad podrá efectuar un Requerimiento de Información en cualquier momento y podrá enviar uno o más Requerimientos de Información al mismo accionista o a otra persona con respecto a las mismas acciones o a intereses sobre las mismas acciones.

Sin perjuicio de las obligaciones que se regulan en el artículo 8.2 de los Estatutos, la Sociedad supervisará las adquisiciones y transmisiones de acciones que se efectúen, y adoptará las medidas que resulten oportunas para evitar los perjuicios que en su caso pudieran derivarse para la propia Sociedad o sus accionistas de la aplicación de la normativa vigente en materia de fondos de pensiones o planes de beneficios que pueda afectarles en sus respectivas jurisdicciones.

La obligación indemnizatoria prevista en el artículo 55 de los Estatutos tendrá asimismo la consideración de prestación accesoria a los efectos de lo previsto en el artículo 8.

A.13 Indique si la junta general ha acordado adoptar medidas de neutralización frente a una oferta pública de adquisición en virtud de lo dispuesto en la Ley 6/2007.

Sí ☐ **No** ☒

En su caso, explique las medidas aprobadas y los términos en que se producirá la ineficiencia de las restricciones:

Explique las medidas aprobadas y los términos en que se producirá la ineficiencia

A.14 Indique si la sociedad ha emitido valores que no se negocian en un mercado regulado en la Unión Europea.

Sí ☐ **No** ☒

En su caso, indique las distintas clases de acciones y, para cada clase de acciones, los derechos y obligaciones que confiera.

Indique las distintas clases de acciones

B JUNTA GENERAL

B.1 Indique y, en su caso detalle, si existen diferencias con el régimen de mínimos previsto en la Ley de Sociedades de Capital (LSC) respecto al quórum de constitución de la junta general.

Sí ☐ **No** ☒

	% de quórum distinto al establecido en art. 193 LSC para supuestos generales	**% de quórum distinto al establecido en art. 194 LSC para los supuestos especiales del art. 194 LSC**

Quórum exigido en 1ª convocatoria		
Quórum exigido en 2ª convocatoria		

Descripción de las diferencias

B.2 Indique y, en su caso, detalle si existen diferencias con el régimen previsto en la Ley de Sociedades de Capital (LSC) para la adopción de acuerdos sociales:

Sí ☒ **No** ☐

Describa en qué se diferencia del régimen previsto en la LSC.

	Mayoría reforzada distinta a la establecida en el artículo 201.2 LSC para los supuestos del 194.1 LSC	**Otros supuestos de mayoría reforzada**
% establecido por la entidad para la adopción de acuerdos	50,01%	50,01%

Describa las diferencias
La Ley establece para supuestos diferentes a los del artículo 194 LSC que los acuerdos se adopten por mayoría simple de votos de accionistas presentes o representados. En los Estatutos Sociales dicha mayoría está establecida en el voto mayoritario de los accionistas presentes o representados en la junta general.

B.3 Indique las normas aplicables a la modificación de los estatutos de la sociedad. En particular, se comunicarán las mayorías previstas para la modificación de los estatutos, así como, en su caso, las normas previstas para la tutela de los derechos de los socios en la modificación de los estatutos.

El procedimiento de modificación de Estatutos Sociales así como las normas aplicables para la tutela de los derechos de los accionistas en la modificación de los Estatutos Sociales se rige por lo previsto en la Ley de Sociedades de Capital.

B.4 Indique los datos de asistencia en las juntas generales celebradas en el ejercicio al que se refiere el presente informe y los de los dos ejercicios anteriores:

	Datos de asistencia			
			% voto a distancia	**Total**

Fecha junta general	% de presencia física	% en representación	Voto electrónico	Otros	
06/04/2016	0,174%	54,959%	0,00%	4,117%	59,250%
De los que Capital flotante:		17,13%		4,12%	21,24%
15/09/2016	0,215%	53,061%	0,00%	4,693%	57,969%
De los que Capital flotante:		15.23%		4,693%	19,92%
26/04/2017	3,193%	71,655%	0,00%	3,742%	78,590%
De los que Capital flotante:	2,76%	43,17%		3,742%	49,67%
7/05/2018	0,840%	78,659%	0,00%	0,911%	80,410%
De los que Capital flotante:	0,36%	50,90%		0,911%	52,17%

Observaciones

B.5 Indique si en las juntas generales celebradas en el ejercicio ha habido algún punto del orden del día que, por cualquier motivo, no haya sido aprobado por los accionistas:

Sí ☐ **No** ☒

Puntos del orden del día que no se han aprobado	% voto en contra (*)

(*) Si la no aprobación del punto es por causa distinta del voto en contra, se explicará en la parte de texto y en la columna de "% voto en contra" se pondrá "n/a".

B.6 Indique si existe alguna restricción estatutaria que establezca un número mínimo de acciones necesarias para asistir a la junta general, o para votar a distancia:

Sí ☒ **No** ☐

Números de acciones necesarias para asistir a la junta general	**500**
Números de acciones necesarias para votar a distancia	**0**

Observaciones
Para la asistencia a las juntas se exige un número de acciones equivalente al menor de: (i) quinientas (500) acciones; o (ii) un número de acciones que represente un uno por mil (1/1.000) del capital social.

B.7 Indique si se ha establecido que determinadas decisiones, distintas a las establecidas

por Ley, que entrañan una adquisición, enajenación, la aportación a otra sociedad de activos esenciales u otras operaciones corporativas similares, deben ser sometidas a la aprobación de la junta general de accionistas.

Sí ☐ **No ☒**

Explicaciones de las decisiones que se deben someter a la junta, distintas a las establecidas por Ley

B.8. Indique la dirección y modo de acceso a la página web de la sociedad a la información sobre gobierno corporativo y otra información sobre las juntas generales que deba ponerse a disposición de los accionistas a través de la página web de la Sociedad.

La información sobre el gobierno corporativo de la Sociedad se encuentra en la página web de la Sociedad: http://www.merlinproperties.com/gobierno-corporativo/

C ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD

C.1 Consejo de administración

C.1.1 Número máximo y mínimo de consejeros previstos en los estatutos sociales y el número fijado por la junta general:

Número máximo de consejeros	**15**
Número mínimo de consejeros	**3**
Número de consejeros fijado por la junta	**12**

Observaciones

C.1.2 Complete el siguiente cuadro con los miembros del consejo:

Nombre o denominación social del consejero	**Representante**	**Categoría del consejero**	**Cargo en el consejo**	**Fecha primer nombramiento**	**Fecha último nombramiento**	**Procedimiento de elección**	**Fecha de nacimiento**
Francisco Javier García-Carranza Benjumea	---	Dominical	Presidente	15 septiembre 2016	15 septiembre 2016	Votación en Junta de Accionistas	08/12/1971

Ismael Clemente Orrego	----	Ejecutivo	Vicepresidente y Consejero Delegado	27 mayo 2014	7 mayo 2018	Votación en Junta de Accionistas	15/05/1970
Miguel Ollero Barrera	----	Ejecutivo	Consejero Ejecutivo	27 mayo 2014	7 mayo 2018	Votación en Junta de Accionistas	14/11/1969
Emilio Novela Berlin	----	Independiente	Consejero	7 mayo 2018	7 mayo 2018	Votación en Junta de Accionistas	03/07/1951
Ana García Fau	----	Independiente	Consejero	6 junio 2014	7 mayo 2018	Votación en Junta de Accionistas	03/11/1968
George Donald Johnston III	----	Independiente	Consejero	11 junio 2014	7 mayo 2018	Votación en Junta de Accionistas	24/06/1955
Fernando Javier Ortiz Vaamonde	----	Independiente	Consejero	6 junio 2014	7 mayo 2018	Votación en Junta de Accionistas	19/04/1969
María Luisa Jordá Castro	----	Independiente	Consejero	10 junio 2014	7 mayo 2018	Votación en Junta de Accionistas	11/11/1963
John Gómez Hall	---	Independiente	Consejero	31 agosto 2015	7 mayo 2018	Nombramiento por cooptación	08/02/1934
Juan María Aguirre Gonzalo	---	Independiente	Consejero	15 septiembre 2016	15 septiembre 2016	Votación en Junta de Accionistas	05/12/1962
Pilar Cavero Mestre	---	Independiente	Consejero	15 septiembre 2016	15 septiembre 2016	Votación en Junta de Accionistas	12/10/1959
Francisca Ortega Hernández-Agero	---	Dominical	Consejero	15 septiembre 2016	15 septiembre 2016	Votación en Junta de Accionistas	26/12/1962

Número total de consejeros	**12**

Indique las bajas que, ya sea por dimisión, destitución o por cualquier otra causa, se hayan producido en el consejo de administración durante el periodo sujeto a información:

Nombre o denominación	Categoría del consejero en	Fecha del último nombramiento	Fecha de baja	Comisiones especializadas	Indique si la baja se ha producido

social del consejero	el momento de cese			de las que era miembro	antes del fin del mandato
Alfredo Fernandez Agras	Independiente	6 abril 2016	7 de mayo 2018	-	**No**

Causa de la baja y otras observaciones
Caducidad de nombramiento y no proposición para su reelección.

C.1.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo y su distinta categoría:

CONSEJEROS EJECUTIVOS

Nombre o denominación del consejero	Cargo en el organigrama de la sociedad	Perfil
Ismael Clemente Orrego	Vice-Presidente y Consejero Delegado	D. Ismael Clemente cuenta con una experiencia como profesional del sector inmobiliario de más de 20 años. Ha trabajado en Arthur Andersen Asesores Legales y Tributarios (actualmente Garrigues), Bankers Trust y en el grupo Deutsche Bank, como Director General, habiendo participado en transacciones con un volumen total aproximado de 5.000 millones de euros en toda la tipología de activos inmobiliarios. Entre ellas, cabe destacar la venta y leaseback de la cartera Tree, la mayor transacción inmobiliaria en Europa en 2009. Desde la salida a Bolsa de Merlin, ha liderado dos de las mayores operaciones del sector en España como son la adquisición de Testa y el acuerdo de integración de Metrovacesa, dos operaciones que han llevado a Merlin Properties a convertirse en una inmobiliaria líder en España con activos por un valor de más de 10.000 millones de euros y unas rentas brutas anuales de 465 millones de euros procedentes de alquileres. El Sr. Clemente es licenciado en Derecho y Administración de Empresas por ICADE (E-3), profesor en el programa MRE del Instituto de Empresa y miembro del Spanish Council del Urban Land Institute (ULI).
Miguel Ollero Barrera	Director General Corporativo y COO	D. Miguel Ollero cuenta con una experiencia como profesional del sector inmobiliario desde 2005. Ha trabajado en Arthur Andersen, FCC Construcción, Deutsche Bank M&A y en RREEF, como Director General. En RREEF participó en operaciones con un valor agregado de aproximadamente 4.000 millones de euros, desde inversiones Core hasta Opportunity,

		y en la posterior gestión de los activos adquiridos. Asimismo, desempeñó un papel fundamental en la estructuración y constitución de cinco vehículos de inversión para la Península Ibérica y Marruecos, en cooperación con la división de Private Wealth Management de Deutsche Bank. El Sr. Ollero es licenciado en Derecho y Administración de Empresas, con especialización en Finanzas, por ICADE (E-3).

Número total de consejeros ejecutivos	**2**
% sobre el total del consejo	**16,67%**

Observaciones

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES

Nombre o denominación del consejero	**Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento**	**Perfil**
Francisco Javier García-Carranza Benjumea	Banco Santander, S.A.	Formación: El Sr. García-Carranza es licenciado en Administración de Empresas por la Universidad Carlos III de Madrid. Experiencia profesional D. Javier Garcia-Carranza Benjumea es actualmente Director General Adjunto del Banco Santander. Está a cargo, globalmente, de Reestructuraciones, Participaciones, Inmuebles, Estrategia de Recuperaciones y Disposiciones de Préstamos y Activos. Antes de unirse al Banco Santander en febrero de 2016, trabajó en Morgan Stanley, con base en Londres, como Co-Head of the Real Estate investment banking business para EMEA (Europa, Oriente Medio y África). En Morgan Stanley asesoró a clientes sobre temas de Fusiones y Adquisiciones (M&A), transacciones de financiación de equity y deuda por más de $100 mil millones. Las transacciones más importantes incluyen: OPV de Inmobiliaria Colonial, OPV de Fadesa, OPV de Emaar Maals

		Debt and Equity, fusión Aldar-Sorouh, adquisición de Gecina por Metrovacesa, adquisición de Urbis por Reyal , Reestructuración y OPV de Inmobiliaria Colonial, adquisición de Testa por Merlin Properties, entre otras. El Sr. García-Carranza también tiene experiencia en los negocios de inversión, habiendo realizado inversiones para Morgan Stanley Real Estate Funds y para Morgan Stanley Special Situations Fund en el Reino Unido, España, Italia, Francia y Alemania, habiendo realizado inversiones superiores a $5 mil millones. <u>Nombramientos externos actuales</u> El Sr. García-Carranza es miembro del Consejo de Administración de Metrovacesa, S.A., Metrovacesa Suelo y Promoción S.A., Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (Sareb), Banco Santander México, S.A., Altamira Asset Management SA y Altamira Real State.
Francisca Ortega Hernández-Agero	Banco Santander, S.A.	<u>Comisiones a las que pertenece:</u> Comisión de auditoría y control <u>Formación</u>: Dña. Francisca Ortega Hernández-Agero Es licenciada en Ciencias Económicas y Empresariales por CUNEF, y MBA por el IESE. <u>Experiencia profesional</u> Dña. Francisca Ortega Hernández-Agero inicia carrera profesional en la Caja Naval de Crédito como Responsable del Departamento de Riesgos e Inversiones. En el año 1990 asume la Dirección Financiera, de PBI Gestión Agencia de Valores, filial de Bearbull Internacional, siendo responsable también de la gestión de fondos de compañías extranjeras en España. En 1996 entra en Banco Central Hispano como responsable de Riesgos de Banca Corporativa pasando posteriormente, ya como Banco Santander a llevar el Área de Financiación de Adquisiciones y el Área de Seguimiento y Control de Gestión de Financiaciones Estructuradas. Desde el año 2009 es responsable del Departamento de grandes clientes de Banca Comercial dentro del Área de Reestructuraciones y Participaciones Corporativas, incorporando, a partir del 2018 la gestión de los clientes de Corporate Investment

		Banking en España y la coordinación de los clientes internacionales. Nombramientos externos actuales Actualmente es Consejera de PBI Gestión Agencia de Valores.

Número total de consejeros dominicales	**2**
% sobre el total del consejo	**16,67%**

Observaciones

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

Nombre o denominación del consejero	**Perfil**
Ana García Fau	Comisiones a las que pertenece: Comisión de auditoría y control. Formación Licenciada en Derecho y Empresariales por Universidad Pontificia Comillas,ICADE, (E-3, especialidad financiera) y tiene un MBA del Massachussets Institute of Technology (MIT). Experiencia profesional: Trabajó más de 20 años en compañías como McKinsey & Co., Goldman Sachs, Grupo Telefónica y Grupo Yell. Durante su etapa profesional en el Grupo Telefónica ocupó varias responsabilidades ejecutivas en TPI Páginas Amarillas, como Directora General Financiera y Directora General de Desarrollo Corporativo, siendo a su vez miembro del Consejo de Administración de varias de sus filiales. En Yell/hibu fue Consejera Delegada para España, Latinoamérica y el mercado hispano de EEUU, miembro de su Comité ejecutivo internacional, así como Directora General de Desarrollo Corporativo y Estrategia a nivel global. Nombramientos externos actuales: Consejera independiente de Eutelsat Communications, S.A., compañía francesa cotizada en la Bolsa de París, Euronext, que opera en el sector de satélites de comunicación. Presidente de la Comisión de Retribuciones. Consejera independiente de Technicolor, S.A., compañía francesa cotizada en la Bolsa de París, Euronext, que opera en

	el sector de tecnología para medios y entretenimiento. Presidente de la Comisión de Nombramientos y Buen Gobierno. Vocal de la Comisión de Auditoría. Consejera independiente de Gestamp Automoción S.A., compañía española cotizada, fabricante de componentes de automoción. Vocal de la Comisión de Auditoría.
G. Donald Johnston	<u>Comisiones a las que pertenece:</u> Comisión de nombramientos y Comisión de retribuciones. <u>Experiencia profesional</u> Consejero Delegado del grupo Europeo de M&A en Deutsche Bank desde 1999 hasta 2005. Presidente del mismo grupo de 2005 hasta 2010. Miembro del Comité Europeo de Dirección y del Comité de Operaciones de la división de Finanza Corporativa del Deutsche Bank. Fue Miembro del Consejo de Administración de Bankers Trust International y Miembro del Comité de Dirección. Entró en Bankers Trust como Responsable Europeo de M&A en 1992 y se convirtió en co-responsable del Banco de Inversión en Europa, mientras seguía gestionando BT Wolfensohn. Trabajó en Salomon Brothers durante 11 años donde era responsable de la división de banca de inversión para España, Austria, Italia y Portugal. <u>Nombramientos externos:</u> Miembro del Consejo de Administración de Acerinox y presidente de su Comisión de Auditoría y Control; y miembro del Consejo de Administración de Banco Sabadell, presidente de la Comisión de Riesgos y miembro de la Comisión de Retribuciones.

Fernando Ortiz Vaamonde	Comisiones a las que pertenece: Comisión de nombramientos y Comisión de retribuciones (en ambas presidente). Formación Licenciado en Derecho y Empresariales por ICADE (E-3). Experiencia profesional: Accionista fundador y Presidente Ejecutivo de ProA Capital de Inversiones S.G.E.I.C., uno de las mayores gestoras de capital privado (private equity) en España con más de 800 millones de euros en gestión. Ha sido socio del grupo N+1 y miembro de su Comité de Dirección. Fue Director de Inversiones en BBVA y responsable de un vehículo inversor especializado en la inversión en empresas de internet y nuevas tecnologías. Previamente, fue Director de Corporate Finance en ING Barings. D. Fernando Ortiz inició su carrera profesional como asesor fiscal y legal en Arthur Andersen Asesores Legales y Tributarios, hoy Garrigues. Nombramientos externos: Entre otras y en representación de los Fondos ProA, es o ha sido Consejero de Grupo Vips, Ibermática, Avizor, Eugin, Moyca y SABA
María Luisa Jordá Castro	Comisiones a las que pertenece: Comisión de auditoría y control. Formación Licenciada en Ciencias Empresariales; master en Dirección de Empresas por el Instituto de Empresa y por Centro Estudios Financieros (1985-1987) y Master en Digital Business por The Valley Business School (2016-2017) Es Miembro del Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) y Miembro del Instituto de Consejeros y Administradores (ICA) Experiencia profesional: Ha desempeñado diversos puestos ejecutivos en sus 30 años de carrera profesional perteneciendo a los distintos Comités de Dirección, de Inversiones y de Auditoria. Ha sido Directora General Económico-Financiera en el Grupo Deoleo hasta febrero 2015, Directora de Auditoría Interna de SOS Corporación Alimentaria (ahora denominado Deoleo, S.A.), Directora de Auditoría Interna y Gobierno Corporativo en Metrovacesa, Directora de Finanzas e Inversiones en la Corporación Empresarial ONCE, Directora Económico-Financiera del Grupo Alimentos y Aceites S.A. Directora Económico-Financiera en Testa (anteriormente denominada

	Prima Inmobiliaria) y Grupo Ayco (anteriormente denominada Inmobiliaria Alcázar). Ha sido miembro del Consejo de Jazztel desde noviembre 2009 hasta marzo de 2016 y Vocal de la Comisión de Auditoria. Ha sido presidente de la Comisión de Auditoría de Jazztel desde octubre 2011 a julio 2015. He sido miembro del Consejo de Administración y vocal de la Comisión de Auditoría y Control de Tubos Reunidos, S.A. desde mayo y junio de 2015, respectivamente hasta septiembre de 2016. Ha sido miembro de la Junta de Gobierno y vocal del Comité de Auditoría del Instituto de Consejeros y Administradores (ICA) desde junio de 2013 hasta diciembre 2016. <u>Nombramientos externos actuales:</u> Miembro del Consejo de Administración de Orange España, S.A. desde marzo 2016 y Vocal de la Comisión de Auditoria. Consejera independiente de Grupo Bimbo en México (sociedad cotizada) y Vocal de la Comisión de Auditoria y prácticas Societarias desde abril de 2016. Miembro del Consejo de Administración del Banco Europeo de Finanzas (filial 100% Unicaja), siendo Presidente de la Comisión de Auditoria y Riesgos desde mayo 2018. Actualmente es miembro del Comité técnico del Instituto de Auditores Internos de España desde septiembre de 2017.
John Gómez Hall	<u>Formación</u> Licenciado en Arquitectura por la escuela de Hammersmith, afiliada a la Universidad de Londres. Miembro del Royal Institute of British Architects y F.R.I.C.S. <u>Experiencia profesional:</u> Acumula más de 48 años de experiencia en el mercado inmobiliario español, ocupando puestos directivos en varias de las principales sociedades inmobiliarias en España. El señor Gómez-Hall ha sido Consejero Delegado de Hines España, filial de Hines. Previamente el Sr. Gómez-Hall fue el Consejero Delegado y fundador de Prima Inmobiliaria, cotizada desde 1998. La compañía desarrolló y adquirió una cartera de activos de más de 300.000 m2 de superficie bruta arrendable, en diferentes tipos de activos, predominantemente oficinas. La compañía fue adquirida por Vallehermoso en 2001 y se cambió su denominación a Testa Inmuebles en Renta, S.A. <u>Nombramientos externos:</u> Ha sido consejero de Servihabitat. Actualmente es asesor de TPG Capital.

Juan María Aguirre	Comisiones a las que pertenece: Presidente de Comisión de auditoría y control Formación Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad Pontificia de Comillas (ICADE), y Master en Dirección Financiera por el Instituto de Empresa. Experiencia profesional: D. Juan María Aguirre Gonzalo cuenta con una carrera profesional de la cual gran parte ha estado vinculada al área financiera, ocupando puestos de responsabilidad en el Departamento de Riesgos, Administración y Planificación de Banco de Progreso, S.A. (1985/1988), y posteriormente como Director Financiero de Entidad de Financiación y Leasing de Mercedes-Benz (1989/1990). En el año 1990 se incorpora a Torreal, S.A. como consejero y Director General. Durante su paso por Torreral, y hasta su salida en el año 2005, fue responsable de inversiones financieras e inmobiliarias del Grupo Torreal y miembro del Consejo de Administración de compañías participadas por Torreal. Desde el año 2006, es socio y Director General de Quantica Asesores, S.A: Asesoramiento financiero a Grupos Familiares e Institucionales, y también ha sido consejero de Testa Inmuebles en Renta, SOCIMI, S.A. y de BBVA Elcano SCR. Nombramientos externos actuales Es consejero independiente de SACYR S.A., donde es también consejero coordinador, miembro de la Comisión Ejecutiva y miembro de la Comisión de Auditoria.
Pilar Cavero Mestre	Comisiones a las que pertenece: Comisión de nombramientos y Comisión de retribuciones. Formación Licenciada en Derecho por la Universidad Complutense de Madrid. Master en Relaciones Industriales y Master en la Escuela de Práctica Jurídica. Master por el IESE, PDD específico para los Socios de la Firma. En 2007 realizo en la Harvard Business School, el programa “leading profesional service firms”. Cuenta con el Diploma profesional de Consejera del IC-A. Es profesora del IESE en el Curso sobre Consejeras y Consejables desde el 2008. Experiencia profesional: Dña. Pilar Cavero Mestre cuenta con una dilatada experiencia profesional en el mundo de la abogacía. Entre 1980 y 1986 fue letrado en la Asociación de Cajas de Ahorros para Relaciones Laborales. Posteriormente, entre 1986 y 1990 desempeñó funciones de abogado laboralista en el Despacho Internacional

	Fabregat y Bermejo, potenciando asimismo la generación de negocio del despacho en su conjunto. En 1990 se incorporó al Despacho Cuatrecasas como Socia Fundadora y Directora del Área Laboral de Cuatrecasas, y Socia cofundadora de Cuatrecasas Madrid. Desde 1999 y hasta 2008 fue miembro del Consejo de Administración de Cuatrecasas y de los distintos Comités de Organización y Dirección del Despacho. Desde 2011 fue Vicepresidenta Fundación Cuatrecasas, desempeñando labores de formación, cultura y otras actividades de potenciación de la reputación de la firma, representando al Despacho en Instituciones importantes. Desde 2012 es Socia Senior y adjunta a la Dirección General de Cuatrecasas Madrid con especial dedicación en Desarrollo de Negocio, representación institucional en Madrid y Socia referente en clientes estratégicos de la Firma. <u>Nombramientos externos actuales:</u> Consejera Independiente Abengoa y Presidenta de su Comisión de Nombramientos y Retribuciones.
Emilio Novela	<u>Formación</u> Ingeniero Industrial por la Universidad Politécnica de Madrid. <u>Experiencia profesional anterior:</u> Ha desempeñado diversos puestos ejecutivos en sus más de 40 años de carrera profesional, ocupando puestos ejecutivos y perteneciendo a Consejos de Administración, Comités de Dirección y Consejos Asesores. Ha sido Subdirector General del Banco del Comercio, Director General Económico y Financiero de Repsol, Director General del Banco Central Hispano y Vicepresidente y Consejero Delegado de la inmobiliaria cotizada Vallehermoso desde 1999 y hasta 2003. Fue consejero de, entre otras, Vallehermoso, Banco Urquijo, Mercedes Leasing, Cortefiel, Spanair, Union Fenosa y Blackrock Asset Management. <u>Nombramientos externos actuales:</u> Consejero Coordinador de Talgo y Presidente de su Comisión de Auditoría.

Número total de consejeros independientes	**8**
% total del consejo	**66,67%**

Observaciones

Indique si algún consejero calificado como independiente percibe de la sociedad, o de su mismo grupo, cualquier cantidad o beneficio por un concepto distinto de la remuneración de consejero, o mantiene o ha mantenido, durante el último ejercicio, una relación de negocios con la sociedad o con cualquier sociedad de su grupo, ya sea en nombre propio o como accionista significativo, consejero o alto directivo de una entidad que mantenga o hubiera mantenido dicha relación.

No.

En su caso, se incluirá una declaración motivada del consejo sobre las razones por las que considera que dicho consejero puede desempeñar sus funciones en calidad de consejero independiente.

Nombre o denominación social del consejero	Descripción de la relación	Declaración motivada

OTROS CONSEJEROS EXTERNOS

Se identificará a los otros consejeros externos y se detallarán los motivos por los que no se puedan considerar dominicales o independientes y sus vínculos, ya sea con la sociedad, sus directivos, o sus accionistas:

Nombre o denominación social del consejero	Motivos	Sociedad, directivo o accionista con el que mantiene el vínculo	Perfil

Número total de otros consejeros externos	
% total del consejo	

Observaciones

Indique las variaciones que, en su caso, se hayan producido durante el periodo en la categoría de cada consejero:

Nombre o denominación social del consejero	Fecha del cambio	Categoría anterior	Categoría actual

Observaciones

C.1.4 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras al cierre de los últimos 4 ejercicios, así como la categoría de tales consejeras:

	Número de consejeras				% sobre el total de consejeros de cada categoría			
	Ejercicio t	Ejercicio t-1	Ejercicio t-2	Ejercicio t-3	Ejercicio t	Ejercicio t-1	Ejercicio t-2	Ejercicio t-3
Ejecutivas	**0**	**0**	**0**	**0**	**---**	**---**	**---**	**---**
Dominicales	**1**	**1**	**1**	**0**	**50%**	**50%**	**25%**	**---**
Independientes	**3**	**3**	**4**	**3**	**37,5%**	**37,5%**	**44,44%**	**30%**
Otras Externas	**---**	**---**	**---**	**---**	**---**	**---**	**---**	**---**
Total:	**4**	**4**	**5**	**3**	**33,33%**	**33,33%**	**33,33%**	**30%**

Observaciones

C.1.5 Indique si la sociedad cuenta con políticas de diversidad en relación con el consejo de administración de la empresa por lo que respecta a cuestiones como, por ejemplo, la edad, el género, la discapacidad, o la formación y experiencia profesionales. Las entidades pequeñas y medianas, de acuerdo con la definición contenida en la Ley de Auditoría de Cuentas, tendrán que informar, como mínimo, de la política que tengan establecida en relación con la diversidad de género.

Sí ☐ **No** ☐ **Políticas parciales** ☒

En caso afirmativo, describa estas políticas de diversidad, sus objetivos, las medidas y la forma en que se ha aplicado y sus resultados en el ejercicio. También se deberán indicar las medidas concretas adoptadas por el consejo de administración y la comisión de nombramientos y retribuciones para conseguir una presencia equilibrada y diversa de consejeros.

En caso de que la sociedad no aplique una política de diversidad, explique las razones por las cuales no lo hace.

Descripción de las políticas, objetivos, medidas y forma en que se han aplicado, así como los resultados obtenidos.
MERLIN cuenta con una Política de selección de consejeros, aprobada por el Consejo de Administración, en aplicación de la Política General de Gobierno Corporativo, que asegura que las propuestas de nombramiento de consejeros de la Sociedad se fundamenten, además de en un análisis previo de las necesidades del Consejo de Administración, en criterios objetivos que adolezcan de cualquier tipo de sesgo.

En este sentido, la Comisión de Nombramientos sigue un criterio de selección de los candidatos al Consejo de Administración totalmente objetivo, en atención a sus cualidades profesionales independientemente del género velando porque los procedimientos de selección de sus miembros favorezcan la diversidad de género, de experiencias de edad y de conocimientos y no adolezcan de sesgos implícitos que puedan implicar discriminación alguna, primando que los cargos recaigan en personas honorables, idóneas y de reconocida solvencia, competencia, experiencia, cualificación, formación, disponibilidad y compromiso con su función y primando el adecuado equilibrio del Consejo de Administración en su conjunto, para que enriquezca la toma de decisiones y aporte puntos de vista plurales al debate de los asuntos de su competencia.

Prueba de los principios de diversidad aplicados es que el Consejo de Administración de la Sociedad cuenta con una heterogeneidad de miembros en lo referente a formación, experiencia y edad y cuenta con un número de mujeres que supera el objetivo recogido en el Código de Buen Gobierno de las Sociedades Cotizadas para el ejercicio 2020 (la compañía actualmente dispone de un 33,33% de mujeres en el Consejo de Administración, y toda vez que sus nombramientos se han producido en los ejercicios 2014 a 2017, no se considera necesario tomar medidas especiales al respecto).

C.1.6 Explique las medidas que, en su caso, hubiese convenido la comisión de nombramientos para que los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras, y que la compañía busque deliberadamente e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado y que permita alcanzar una presencia equilibrada de mujeres y hombres:

Explicación de las medidas
De acuerdo con el artículo 15.5 del Reglamento del Consejo, el Consejo de Administración y la Comisión de Nombramientos, dentro del ámbito de sus competencias, procurarán que la elección de candidatos recaiga sobre personas de reconocida solvencia, competencia y experiencia, debiendo extremar el rigor en relación con aquéllas llamadas a cubrir los puestos de Consejero independiente previstos en el artículo 5 del Reglamento del Consejo. En las decisiones adoptadas no han existido sesgos para la selección de consejeras (o de consejeros frente a consejeras), habiéndose propuesto para su participación en el consejo, cuando así ha procedido, mujeres que reunían el perfil profesional requerido.

Cuando a pesar de las medidas que, en su caso, se hayan adoptado, sea escaso o nulo el número de consejeras, explique los motivos que lo justifiquen:

Explicación de los motivos

C.1.7 Explique las conclusiones de la comisión de nombramientos sobre la verificación del cumplimiento de la política de selección de consejeros. Y en particular, sobre cómo dicha política está promoviendo el objetivo de que en el año 2020 el número de consejeras represente, al menos, el 30% del total de miembros del consejo de administración.

En cada propuesta o informe sobre designación y reelección de miembros del Consejo de Administración, la comisión de nombramientos ha tomado en consideración el cumplimiento de la

política de selección de consejeros. En cuanto a la promoción del número de consejeras, habida cuenta que, en la actualidad, se supera el objetivo de cumplimiento para 2020, no se considera necesario tomar medidas adicionales.

C.1.8 Explique, en su caso, las razones por las cuales se han nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial es inferior al 3% del capital: N/A

Nombre o denominación social del accionista	Justificación

Indique si no se han atendido peticiones formales de presencia en el consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial es igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales. En su caso, explique las razones por las que no se hayan atendido:

Sí ☐ No ☒

Nombre o denominación social del accionista	Explicación

C.1.9 Indique, en el caso de que existan, los poderes y las facultades delegadas por el consejo de administración en consejeros o en comisiones del consejo:

Nombre o denominación social del consejero o comisión	Breve descripción
Ismael Clemente Orrego	Consejero Delegado con las Facultades legalmente delegables y apoderado mancomunado.
Miguel Ollero Barrera	Apoderado mancomunado.

C.1.10 Identifique, en su caso, a los miembros del consejo que asuman cargos de administradores, representantes de administradores o directivos en otras sociedades que formen parte del grupo de la sociedad cotizada:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo	¿Tienes funciones ejecutivas?
Ismael Clemente Orrego	Holding Jaureguizahar 2002, SAU	Administrador Mancomunado	Si
Ismael Clemente Orrego	La Vital Centro Comercial y De Ocio S.L.	Administrador Mancomunado	Si

Ismael Clemente Orrego	Merlin Logística, S.L.U.	Administrador Mancomunado	Si
Ismael Clemente Orrego	Merlin Oficinas, S.L.U.	Administrador Mancomunado	Si
Ismael Clemente Orrego	Merlin Parques Logisticos, S.A.U.	Administrador Mancomunado	Si
Ismael Clemente Orrego	Merlin Retail, S.L.U.	Administrador Mancomunado	Si
Ismael Clemente Orrego	Metroparque, SAU	Administrador Mancomunado	Si
Ismael Clemente Orrego	Parc Logistic De La Zona Franca, S.A.U.	Administrador Mancomunado	Si
Ismael Clemente Orrego	Paseo Comercial Carlos III, S.A.	Representante de Consejero	Si
Ismael Clemente Orrego	Sadorma 2003, SLU	Representante de Consejero	Si
Ismael Clemente Orrego	Sevisur Logistica, SAU	Administrador Mancomunado	Si
Ismael Clemente Orrego	Tree Inversiones Inmobiliarias Socimi, S.A.U.	Administrador Mancomunado	Si
Ismael Clemente Orrego	Varitelia Distribuciones S.L.U.	Administrador Mancomunado	Si
Ismael Clemente Orrego	Edificio 048 Magellexpo, S.A.	Consejero	Si
Ismael Clemente Orrego	Edificio 160Arts, S.A.	Consejero	Si
Ismael Clemente Orrego	Forum Almada – Gestao de Centro Comercial S.U.L.	Consejero	Si
Ismael Clemente Orrego	Forum Almada II, SA	Consejero	Si
Ismael Clemente Orrego	MP Monumental, S.A.	Consejero	Si
Ismael Clemente Orrego	MP Torre A, S.A.	Consejero	Si

Ismael Clemente Orrego	MPCVI Compra e Venda Imobiliária, S.A.	Consejero	Si
Ismael Clemente Orrego	MPEP – Properties Escritórios Portugal, S.A.	Consejero	si
Ismael Clemente Orrego	Praça de Marques - Servicios Auxiliares, SA	Consejero	Si
Ismael Clemente Orrego	Promosete – Investimentos Imobiliários, S.A.	Consejero	Si
Ismael Clemente Orrego	Torre Dos Oceanus Investimentos Imobiliarios, S.A.	Consejero	Si
Ismael Clemente Orrego	VFX Logistica, S.A.	Consejero	Si
Miguel Ollero Barrera	Holding Jaureguizahar 2002, SAU	Administrador Mancomunado	Si
Miguel Ollero Barrera	La Vital Centro Comercial y De Ocio S.L.	Administrador Mancomunado	Si
Miguel Ollero Barrera	Merlin Logística, S.L.U.	Administrador Mancomunado	Si
Miguel Ollero Barrera	Merlin Oficinas, S.L.U.	Administrador Mancomunado	Si
Miguel Ollero Barrera	Merlin Parques Logisticos, S.A.U.	Administrador Mancomunado	Si
Miguel Ollero Barrera	Merlin Retail, S.L.U.	Administrador Mancomunado	Si
Miguel Ollero Barrera	Metroparque, SAU	Administrador Mancomunado	Si
Miguel Ollero Barrera	Parc Logistic De La Zona Franca, S.A.U.	Administrador Mancomunado	Si
Miguel Ollero Barrera	Paseo Comercial Carlos III, S.A.	Representante de Consejero	Si
Miguel Ollero Barrera	Sevisur Logistica, SAU	Administrador Mancomunado	Si
Miguel Ollero Barrera	Tree Inversiones Inmobiliarias Socimi, S.A.U.	Administrador Mancomunado	Si
Miguel Ollero Barrera	Varitelia Distribuciones S.L.U.	Administrador Mancomunado	Si
Miguel Ollero Barrera	Edificio 048 Magellexpo, S.A.	Consejero	Si
Miguel Ollero Barrera	Edificio 160Arts, S.A.	Consejero	Si
Miguel Ollero Barrera	Forum Almada – Gestao de Centro Comercial S.U.Lda.	Consejero	Si
Miguel Ollero Barrera	Forum Almada II, SA	Consejero	Si
Miguel Ollero Barrera	MP Monumental, S.A.	Consejero	Si

Miguel Ollero Barrera	MP Torre A, S.A.	Consejero	Si
Miguel Ollero Barrera	MPCVI Compra e Venda Imobiliária, S.A.	Consejero	Si
Miguel Ollero Barrera	MPEP – Properties Escritórios Portugal, S.A.	Consejero	si
Miguel Ollero Barrera	Praça de Marques - Servicios Auxiliares, SA	Consejero	Si
Miguel Ollero Barrera	Promosete – Investimentos Imobiliários, S.A.	Consejero	Si
Miguel Ollero Barrera	Torre Dos Oceanus Investimentos Imobiliarios, S.A.	Consejero	Si
Miguel Ollero Barrera	VFX Logistica, S.A.	Consejero	Si

Observaciones

C.1.11 Detalle, en su caso, los consejeros o representantes de consejeros personas jurídicas de su sociedad, que sean miembros del consejo de administración o representantes de consejeros personas jurídicas de otras entidades cotizadas en mercados oficiales de valores distintas de su grupo, que hayan sido comunicadas a la sociedad:

Nombre o denominación social del consejero	**Denominación social de la entidad del grupo**	**Cargo**
G. Donald Johnston	Acerinox, S.A.	Consejero independiente Presidente de la Comisión de Auditoría y Control.
	Banco de Sabadell, S.A.	Miembro del Consejo de Administración Presidente de la Comisión de Riesgos Miembro de la Comisión de Retribuciones
María Luisa Jordá Castro	Grupo Bimbo, Sociedad cotizada en la Bolsa de valores de México	Consejera independiente y Vocal de la Comisión de Auditoria y

		Practicas Societarias
Ana García Fau	Eutelsat Communications, S.A. Technicolor, S.A. Gestamp Automoción, S.A.	Consejera independiente y Presidenta Comisión de Retribuciones. Consejera independiente. Presidente Comisión de Nombramientos. Vocal Comisión de Auditoría. Consejera independiente. Vocal Comisión de Auditoría
Pilar Cavero Mestre	Abengoa, S.A.	Consejera independiente y Presidente de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones
Juan María Aguirre Gonzalo	Sacyr, S.A. Maltisa SICAV Quantop SICAV y Gardama SICAV	Consejero independiente, presidente de la Comisión de Auditoria y miembro de la Comisión Ejecutiva. Presidente del Consejo de Administración Vocal del Consejo de Administración
D. Javier García-Carranza Benjumea	Metrovacesa, S.A. Banco Santander México, S.A.	Vocal del Consejo de Administración Consejero Propietario

D. Emilio Novela Berlín	Talgo, S.A.	Consejero Coordinador y Presidente de su Comisión de Auditoría
Ismael Clemente Orrego	Aedas Homes, S.A.	Representante Consejero Merlin Properties Socimi, S.A.

Observaciones

C.1.12 Indique y, en su caso explique, si la sociedad ha establecido reglas sobre el número máximo de consejos de sociedades de los que puedan formar parte sus consejeros, identificando, en su caso, dónde se regula:

Sí ☒ No ☐

Explicación de las reglas e identificación del documento donde se regula
El artículo 15, apartado 7, del Reglamento del Consejo de Administración, establece que los consejeros de la Sociedad podrán formar parte de un máximo de cuatro (4) Consejos de Administración de otras sociedades cotizadas (diferentes a Merlin), con el objetivo de que el consejero desarrolle todas sus funciones de conformidad con el interés social, entendido como hacer máximo, de forma sostenida, el valor económico de la Sociedad.

C.1.13 Indique los importes de los conceptos relativos a la remuneración global del consejo de administración siguientes:

Remuneración devengada en el ejercicio a favor del consejo de administración (miles de euros)	**5.610**
Importe de los derechos acumulados por los consejeros actuales en materia de pensiones (miles de euros)	**0**
Importe de los derechos acumulados por los consejeros antiguos en materia de pensiones (miles de euros)	**0**

Observaciones

C.1.14 Identifique a los miembros de la alta dirección que no sean a su vez consejeros ejecutivos, e indique la remuneración total devengada a su favor durante el ejercicio:

Nombre o denominación social	Cargo/s
David Brush	Director de inversiones
Fernando Lacadena	Director Financiero
Javier Zarrabeitia	Director
Luis Lázaro	Director
Jesús Vicente	Director
Jon Ander Navarro	Director de Auditoría Interna

Remuneración total alta dirección (en miles de euros)	5.537

Observaciones

C.1.15 Indique si se ha producido durante el ejercicio alguna modificación en el reglamento del consejo:

Sí ☒ **No** ☐

Descripción modificaciones
El 27 de febrero de 2018 el Consejo de Administración acordó modificar el Reglamento del Consejo de Administración a los efectos de adecuar en su regulación el hecho de que la Comisión de Auditoría y Control cuenta con un nuevo reglamento específico en el que se regule su composición, contenido, funcionamiento y atribuciones. Asimismo, el 21 de marzo de 2018 se modificó el Reglamento del Consejo de Administración con el objetivo principal de ejecutar la división de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones en dos comisiones distintas, una de nombramientos y otra de retribuciones.

C.1.16 Indique los procedimientos de selección, nombramiento, reelección y remoción de los consejeros. Detalle los órganos competentes, los trámites a seguir y los criterios a emplear en cada uno de los procedimientos.

Selección de Consejeros El Consejo vela para que, en la composición de este órgano, los Consejeros externos o no ejecutivos representen mayoría sobre los Consejeros ejecutivos y que éstos sean el mínimo necesario. Asimismo, vela por que los procedimientos de selección de sus miembros favorezcan la diversidad de género, de experiencias y de conocimientos y no adolezcan de sesgos implícitos que puedan implicar discriminación alguna y, en particular, que faciliten la selección de Consejeras. Asimismo el Consejo y la Comisión de Nombramientos procuran que la elección de candidatos recaiga sobre personas de reconocida solvencia, competencia y experiencia, debiendo extremar el rigor en relación con aquéllas llamadas a cubrir los puestos de Consejero independiente previstos en el artículo 5 del Reglamento del Consejo de Administración.	
Nombramiento de Consejeros	

La junta general de Accionistas o, cuando proceda, el propio Consejo de Administración, está legitimado para nombrar los miembros del Consejo de Administración con sujeción a los preceptos legales vigentes y a los Estatutos sociales. Las propuestas de nombramiento de Consejeros que el Consejo de Administración someta a la consideración de la Junta General de Accionistas y los acuerdos de nombramiento adoptados por el Consejo de Administración en virtud de las facultades de cooptación que tiene legamente atribuidas, deberán estar precedidas de la correspondiente propuesta de la Comisión de Nombramientos, cuando se trate de Consejeros independientes, y de un informe en el caso de los restantes Consejeros. Los miembros del Consejo de Administración estarán sujetos, en la medida que les sea aplicable, a la normativa apropia de incompatibilidades del Personal al Servicio de las Administraciones Públicas de la Administración General del Estado, y demás normativa en materia de incompatibilidades. Los Consejeros desempeñarán sus funciones por el plazo establecido en los Estatutos Sociales (2 años), pudiendo ser reelegidos una o más veces por períodos de igual duración salvo por lo que respecta a los consejeros independientes, que únicamente podrán ser reelegidos por dos mandatos adicionales a su mandato inicial. Los Consejeros designados por cooptación ejercerán su cargo hasta la fecha de la siguiente reunión de la Junta General o hasta que transcurra el término legal para la celebración de la Junta que deba resolver sobre la aprobación de las cuentas del ejercicio anterior	
Reelección de Consejeros El Consejo, antes de proponer la reelección de consejeros a la Junta General, evalúa, con abstención de los sujetos afectados, la calidad del trabajo y la dedicación al cargo de los Consejeros propuestos durante el mandato precedente. La propuesta reelección de cualquier Consejero no independiente deberá ir precedida, además, de informe de la Comisión de Nombramientos.	
Cese de los Consejeros Los Consejeros cesarán en el cargo cuando, vencido el plazo para el que fueron nombrados, se haya celebrado la siguiente Junta General o haya transcurrido el término legal para la celebración de la Junta que deba resolver sobre la aprobación de las cuentas del ejercicio anterior, cuando lo decida la Junta General en uso de las atribuciones que tiene conferidas legal o estatutariamente y cuando renuncien. El Consejo de Administración no propondrá el cese de ningún Consejero independiente antes del cumplimiento del periodo estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el Consejo previo informe de la Comisión de Nombramientos. Podrá proponerse el cese de Consejeros independientes como consecuencia de ofertas públicas de adquisición, fusiones y otras operaciones societarias similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad cuando tales cambios en la estructura del Consejo vengan propiciados por el criterio de proporcionalidad. Asimismo, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero hubiera incumplido los deberes inherentes a su cargo o hubiese incurrido de forma sobrevenida en alguna de las circunstancias impeditivas descritas en la definición de consejero independiente que se establezca en la normativa vigente o, en su defecto, en las recomendaciones de buen gobierno corporativo aplicables a la Sociedad en cada momento. Los Consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo y formalizar, si éste lo considera conveniente, la correspondiente dimisión en los casos que enumera el artículo 18. 3 del Reglamento del Consejo de Administración. En el caso de que, por dimisión o por cualquier otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, deberá explicar las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del Consejo.	

C.1.17 Explique en qué medida la evaluación anual del consejo ha dado lugar a cambios importantes en su organización interna y sobre los procedimientos aplicables a

sus actividades:

Descripción modificaciones
La evaluación del Consejo de Administración ha resultado satisfactoria, sin que de la misma haya resultado necesaria la aplicación de medida relevante alguna.

Describa el proceso de evaluación y las áreas evaluadas que ha realizado el consejo de administración auxiliado, en su caso, por un consultor externo, respecto del funcionamiento y la composición del consejo y de sus comisiones y cualquier otra área o aspecto que haya sido objeto de evaluación.

Descripción proceso de evaluación y áreas evaluadas
El proceso de evaluación se ha venido realizando en ejercicios previos mediante un cuestionario personal e individual dirigido a todos los consejeros, en los que se solicita a los mismos su apreciación en relación a la composición, competencias y funcionamiento del Consejo de Administración y sus comisiones, así como en relación al Presidente y al primer ejecutivo de la sociedad. De manera adicional, las diferentes comisiones han venido emitiendo los correspondientes informes o memorias de sus actividades, así como informes relativos a la evaluación y cumplimiento de sus obligaciones estatutarias, reglamentarias y recomendaciones de buen gobierno corporativo. Asimismo, la Comisión de Nombramientos emite un informe específico de evaluación del Consejo de Administración (tomando también como base los cuestionarios remitidos). Con base en lo anterior (cuestionarios, informes de actividad y de evaluación de cada una de las comisiones e informe de la Comisión de Nombramientos evaluando al Consejo de Administración) el Consejo de Administración en pleno realiza la evaluación del mismo, de su Presidente y de sus comisiones, la cual es recogido en el oportuno informe de evaluación. En el ejercicio anterior, 2017, y siguiendo las recomendaciones del Código de Buen Gobierno de las Sociedades Cotizadas, la Sociedad contó con el auxilio de un consultor externo independiente de reputado prestigio (Egon Zehnder), el cual procedió a la evaluación del desempeño del Consejo de Administración, el de sus miembros y comisiones durante el ejercicio 2017. Como parte de su labor, el consultor externo recabó la opinión de los señores consejeros sobre aquellas materias propias de la actividad del órgano al que pertenecen, mantenido entrevistas personales con los mismos y emitió un informe de valoración al respecto. El Consejo de Administración hizo suyas las conclusiones recogidas en dicho informe y acordó la implementación de un plan de acción para la puesta en marcha de aquellas medidas o recomendaciones recogidas en dicho informe, las cuales, han sido todas implantadas durante el presente ejercicio 2018. En este sentido, en el ejercicio 2018, no se ha estimado necesario contar con un consultor externo para volver a evaluar el funcionamiento del consejo y de sus comisiones, por lo que la Sociedad ha vuelto a realizar el proceso de autoevaluación descrito anteriormente con los cuestionarios, informes de actividad y de evaluación de cada una de las comisiones e informe de la Comisión de Nombramientos evaluando al Consejo de Administración, el cual ha sido recogido en el correspondiente informe de evaluación.

C.1.18 Desglose, en aquellos ejercicios en los que la evaluación haya sido auxiliada por un consultor externo, las relaciones de negocio que, el consultor o cualquier sociedad de su grupo mantengan con la sociedad o cualquier sociedad de su

grupo.

Para el ejercicio 2017, y siguiendo las recomendaciones del Código de Buen Gobierno de las Sociedades Cotizadas, la Sociedad contó con el auxilio de un consultor externo independiente de reputado prestigio (Egon Zehnder), el cual procedió a la evaluación del desempeño del Consejo de Administración, el de sus miembros y comisiones durante el ejercicio 2017. [Al margen de lo anterior, Ergon Zehnder no mantenía relación de negocio con la Sociedad o sociedades de su Grupo.]

C.1.19 Indique los supuestos en los que están obligados a dimitir los consejeros.

De conformidad con el artículo 18.3 del Reglamento del Consejo de Administración, los Consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si éste lo considera conveniente, la correspondiente dimisión en los siguientes casos: (i) cuando cesen en los puestos ejecutivos a los que en su caso estuviere asociado su nombramiento como Consejero; (ii) cuando se vean incursos en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos; (iii) cuando resulten gravemente amonestados por el Consejo de Administración por haber infringido sus obligaciones como consejeros; (iv) cuando resulten procesados por un hecho presuntamente delictivo o sean objeto de un expediente disciplinario por falta grave o muy grave instruido por las autoridades supervisoras; (v) cuando su permanencia en el Consejo de Administración pueda poner en riesgo o perjudicar los intereses de la Sociedad o cuando desaparezcan las razones por las que fueron nombrados. En particular, en el caso de los Consejeros externos dominicales, cuando el accionista a quien representen venda íntegramente su participación accionarial o la reduzca de manera relevante. También lo deberán hacer, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de Consejeros externos dominicales; (vi) cuando formen parte de más de cuatro consejos de administración de otras sociedades cotizadas (diferentes a Merlín); (vii) cuando se produjeran cambios significativos en su situación profesional o en las condiciones en virtud de las cuales hubiera sido nombrado Consejero; y (viii) cuando por hechos imputables al Consejero su permanencia en el Consejo de Administración cause un daño grave al patrimonio o reputación sociales a juicio de éste.

C.1.20 ¿Se exigen mayorías reforzadas, distintas de las legales, en algún tipo de decisión?:

Sí ☐ **No** ☒

En su caso, describa las diferencias.

Descripción de las diferencias

C.1.21 Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los

consejeros, para ser nombrado presidente del consejo de administración.

Sí ☐ **No** ☒

Descripción de los requisitos

C.1.22 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen algún límite a la edad de los consejeros:

Sí ☐ **No** ☒

	Edad límite
Presidente	
Consejero delegado	
Consejero	

Observaciones

C.1.23 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen un mandato limitado u otros requisitos más estrictos adicionales a los previstos legalmente para los consejeros independientes, distinto al establecido en la normativa:

Sí ☐ **No** ☒

Requisitos adicionales y/o número máximo de ejercicios de mandato	

C.1.24 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo de administración establecen normas específicas para la delegación del voto en el consejo de administración en favor de otros consejeros, la forma de hacerlo y, en particular, el número máximo de delegaciones que puede tener un consejero, así como si se ha establecido alguna limitación en cuanto a las categorías en que es posible delegar, más allá de las limitaciones impuestas por la legislación. En su caso, detalle dichas normas brevemente.

De conformidad con el artículo 41 de los Estatutos Sociales y, particularmente, conforme al artículo 14 del Reglamento del Consejo de Administración, los Consejeros deberán acudir a las sesiones del Consejo y, cuando no puedan hacerlo personalmente, procurarán otorgar su representación por escrito y con carácter especial para cada sesión a otro miembro del Consejo incluyendo las oportunas instrucciones y comunicándolo al Presidente del Consejo. Los Consejeros no ejecutivos únicamente podrán otorgar su representación a otro Consejero no ejecutivo. La representación podrá conferirse por cualquier medio postal, electrónico o por fax siempre que quede asegurada la identidad del Consejero y el sentido de las instrucciones.

C.1.25 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de Administración durante el ejercicio. Asimismo señale, en su caso, las veces que se ha reunido el consejo sin la asistencia de su presidente. En el cómputo se considerarán asistencias las representaciones realizadas con instrucciones específicas.

Número de reuniones del consejo	**13**
Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente	**0**

Observaciones

Indíquese el número de reuniones mantenidas por el consejero coordinador con el resto de consejeros, sin asistencia ni representación de ningún consejero ejecutivo:

Número de reuniones	**[18]**

Observaciones

Indique el número de reuniones que han mantenido en el ejercicio las distintas comisiones del consejo:

Número de reuniones de la comisión ejecutiva	**N/A**
Número de reuniones de la comisión de auditoría	**15 (1 de ellas en el seno del Consejo de Administración)**
Número de reuniones de la comisión de nombramientos y retribuciones	**5**
Número de reuniones de la comisión de nombramientos	**4**
Número de reuniones de la comisión de retribuciones	**1**
Número de reuniones de la comisión ____	**-**

Observaciones
A partir del 7 de mayo de 2018 la Comisión de Nombramientos y Retribuciones se separó en dos comisiones separadas: la Comisión de Nombramientos por un lado, y la Comisión de Retribuciones, por otro.

C.1.26 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de administración

durante el ejercicio y los datos sobre asistencia de sus miembros:

Número de reuniones con la asistencia presencial de al menos el 80% de los consejeros	**12**
% de asistencia presencial sobre el total de votos durante el ejercicio	**92,31%**
Número de reuniones con la asistencia presencial, o representaciones realizadas con instrucciones específicas, de todos los consejeros	**13**
% de votos emitidos con asistencia presencial y representaciones realizadas con instrucciones específicas, sobre el total de votos durante el ejercicio	**98,0769%**

Observaciones

C.1.27 Indique si están previamente certificadas las cuentas anuales individuales y consolidadas que se presentan al consejo para su formulación:

Sí ☒ **No ☐**

Identifique, en su caso, a la/s persona/s que ha/han certificado las cuentas anuales individuales y consolidadas de la sociedad, para su formulación por el consejo:

Nombre	**Cargo**
Ismael Clemente Orrego	Consejero Delegado
Miguel Ollero Barrera	Director General Corporativo y COO

Observaciones

C.1.28 Explique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por el consejo de Administración para evitar que las cuentas individuales y consolidadas por él formuladas se presenten en la junta general con salvedades en el informe de auditoría.

La Comisión de Auditoría y Control, dentro de las competencias establecidas en su propio Reglamento, es responsable de la supervisión del proceso de elaboración y presentación de la información financiera preceptiva relativa a la Sociedad y la presentación de recomendaciones o propuestas al órgano de administración, dirigidas a salvaguardar su integridad, así como la supervisión del cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.

En relación al proceso de elaboración y presentación de la información financiera preceptiva de la Sociedad y su grupo, la Comisión ha analizado y supervisado, durante el 2018 y con carácter previo a su presentación al Consejo de Administración, con el objeto de revisar su fiabilidad, corrección, suficiencia y claridad, la

siguiente información que el Consejo de Administración debe suministrar al mercado y remitir a la Comisión Nacional (CNMV) en virtud de su condición de sociedad cotizada:

- **La Información Financiera Periódica Trimestral y Semestral del ejercicio 2018** de MERLIN y su grupo consolidado, verificando la adecuada delimitación del perímetro de consolidación, la homogeneidad de criterios contables y la identificación de riesgos contables que pudieran poner en riesgo la opinión de auditoría sobre las Cuentas Anuales 2018.
- **Las Cuentas Anuales Individuales y Consolidadas e Informes de Gestión correspondientes al ejercicio 2018** de MERLIN y su grupo consolidado, habiendo analizado el proceso de elaboración de la citada información y las garantías existentes dentro del Modelo de Control Interno de la Sociedad, así como la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los principios contables utilizados (NIIF y PGC).

Respecto a la Información Financiera Periódica Trimestral y Semestral del ejercicio 2018, la Comisión en sus reuniones de fechas 9 de mayo, 30 de julio y 13 de noviembre, elevó al Consejo de Administración de MERLIN, **informes favorables sobre la información financiera periódica referida,** verificando que el informe de Revisión Limitada sobre los estados financieros semestrales del 2018, **contenía una conclusión favorable y sin salvedades.**

Por último, cabe destacar que la Comisión de Auditoría y Control, en su reunión celebrada el 26 de febrero de 2019, elevó un informe al Consejo de Administración de MERLIN, con **la propuesta de formulación de las Cuentas Anuales e Informes de Gestión del ejercicio 2018**, individuales y consolidados, en los mismos términos que se someten a votación en la Junta General de Accionistas y que se acompañan de un informe de auditoría de la firma Deloitte, S.L. **con una opinión favorable y sin salvedades**.

Por otro lado y de conformidad con la "**Política de Contratación y Marco de Relaciones con el Auditor de Cuentas**", aprobada el 13 de noviembre de 2017 y de acuerdo con lo establecido en el "**Plan de Trabajo 2018 con el Auditor Externo**" fijado el 13 de diciembre de 2017, la Comisión, durante el ejercicio 2018, ha establecido las oportunas relaciones con el Auditor de Cuentas, Deloitte, S.L., con el objetivo de supervisar la evolución de los trabajos de auditoría, conocer sus hallazgos significativos, supervisar sus honorarios y encargos de trabajos y procurando que la opinión sobre las cuentas anuales y los contenidos principales del informe de auditoría, así como del informe especial, fueran redactados de forma clara y precisa.

Así, durante el ejercicio 2018 los auditores externos de la Sociedad (Deloitte, S.L.) y **respecto a la evolución de su trabajo**, han comparecido en la Comisión, en **tres ocasiones**, teniendo ocasión en todas ellas de presentar sus conclusiones sin presencia del equipo directivo, en sus reuniones de (i) 26 de febrero, (ii) 30 de julio; y (iii) 13 de diciembre, todas de 2018. Adicionalmente, los auditores externos han comparecido en 2 ocasiones adicionales en cumplimiento del **Plan de Formación 2018** de la Comisión.

Durante el ejercicio 2018, la Comisión ha conocido y supervisado la evolución de los trabajos de auditoría externa, incluyendo la planificación, los alcances de las pruebas realizadas, el calendario de trabajo, sus honorarios, los riesgos identificados en la auditoría, los juicios sobre la aplicabilidad de criterios y principios contables, la opinión sobre el tratamiento contable de operaciones corporativas relevantes y las conclusiones de los distintos trabajos reflejados en sus informes presentados a la Comisión durante el ejercicio.

En este sentido, los representantes del auditor de cuentas, Deloitte, S.L., expusieron a la Comisión, en su sesión de **26 de febrero de 2018**, las principales conclusiones de los trabajos realizados en relación con la Auditoría de las **Cuentas Anuales Individuales y Consolidadas de MERLIN, y su grupo consolidado, correspondientes al ejercicio 2017**, presentando el Borrador de Opinión de Auditoría sobre los estados financieros anuales individuales y consolidados a 31 de diciembre de 2017, con **una opinión favorable, sin salvedades**.

Adicionalmente, en la sesión de **30 de julio de 2018**, se expusieron las principales conclusiones de los trabajos realizados en relación con la Revisión Limitada de los **Estados Financieros Intermedios Semestrales de MERLIN**, y su grupo consolidado, correspondientes al **primer semestre del ejercicio**

2018, con una conclusión favorable y sin salvedades, detallando los principales hechos relevantes del periodo, así como los principales riesgos de auditoría.

Posteriormente, en la reunión de **12 de diciembre de 2018** el auditor expuso los **trabajos realizados en la revisión preliminar a 30 de septiembre de 2018** de cara a la revisión de las cuentas del ejercicio 2018, los asuntos significativos de auditoría detectado en el transcurso de su trabajo.

Por último, los representantes del auditor de cuentas, Deloitte, S.L., expusieron a la Comisión, en su sesión de **26 de febrero de 2019**, las principales conclusiones de los trabajos realizados en relación con la Auditoría de las **Cuentas Anuales Individuales y Consolidadas de MERLIN, y su grupo consolidado, correspondientes al ejercicio 2018**, presentando el Borrador de Opinión de Auditoría sobre los estados financieros anuales individuales y consolidados a 31 de diciembre de 2018, con **una opinión favorable, sin salvedades**.

Cabe destacar que históricamente, los informes de opinión de auditoría sobre las cuentas anuales individuales y consolidadas, formuladas por el Consejo de Administración se han emitido sin salvedad alguna, tal y como se puede comprobar en la información referida a MERLIN Properties en la página de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (www.cnmv.es), así como en la página web corporativa (www.merlinproperties.com).

C.1.29 ¿El secretario del consejo tiene la condición de consejero?

Sí ☐ **No** ☒

Si el secretario no tiene la condición de consejero complete el siguiente cuadro:

Nombre o denominación social del secretario	**Representante**
Dña. Mónica Martín de Vidales Godino	
Observaciones	

C.1.30 Indique los mecanismos concretos establecidos por la sociedad para preservar la independencia de los auditores externos, así como, si los hubiera, los mecanismos para preservar la independencia de los analistas financieros, de los bancos de inversión y de las agencias de calificación, incluyendo cómo se han implementado en la práctica las previsiones legales.

A) PROCEDIMIENTOS PARA PRESERVAR LA INDEPENDENCIA DEL AUDITOR

El Sistema de Gobierno Corporativo de la Sociedad garantiza el establecimiento de las relaciones necesarias entre la Comisión de Auditoría y Control y el auditor de cuentas para que aquella reciba de esta información puntual sobre cuestiones que puedan suponer amenazas a su independencia.

MERLIN cuenta con una "**Política de Contratación y Marco de Relaciones con el Auditor de Cuentas**", aprobada por la Comisión de Auditoría y Control con fecha de 13 de noviembre de 2017, en la que se establecen los principios rectores y regula el proceso de selección, nombramiento, relección y la separación del auditor de las cuentas individuales y consolidadas, el procedimiento para la contratación de servicios

adicionales a la auditoría de las cuentas anuales, así como los procedimientos para la evaluación de la independencia y los criterios de la evaluación anual del auditor de cuentas.

Respecto a la independencia del auditor de cuentas, dicha Política, establece que:

- La Comisión de Auditoría y Control velará por que el auditor de cuentas de la Sociedad sea independiente y así se pondrá de manifiesto en las relaciones entre este y aquella. A tal efecto, la Comisión de Auditoría y Control, deberá autorizar, con carácter previo a su formalización, cualquier contrato que pretenda suscribirse con el auditor (o miembro de su red) para la prestación de servicios distintos de los de auditoría a la Sociedad o a cualquiera de las sociedades de su Grupo, con el fin de poder analizar individual y globalmente las amenazas a la independencia que pudieran derivarse de dichos contratos.
- La Comisión de Auditoría y Control será, así mismo, informada de forma inmediata de cualquier contratación de servicios, tanto de auditoría como distintos a los de auditoría, de firmas que realicen auditorías de cuentas en las sociedades del Grupo, con un grado de detalle suficiente que permita realizar un análisis global y eficaz de las repercusiones que la contratación de tales servicios pudiera conllevar en materia de independencia desde una perspectiva individual y conjunta.
- De conformidad con la normativa vigente aplicable, la Comisión de Auditoría y Control entiende que existe una amenaza clara a la independencia del auditor de cuentas cuando los honorarios devengados derivados de la prestación de servicios de auditoría y distintos de los de auditoria, que la Sociedad y cualquier otra entidad del Grupo prevean satisfacer al auditor de cuentas o sociedad de auditoría, o a un miembro de su red, en cada uno de los tres últimos ejercicios consecutivos representen más del quince por ciento (15%) del total de los ingresos anuales del auditor de cuentas o sociedad de auditoría y de la citada red.
- Además, los honorarios totales percibidos por servicios distintos a los de auditoría no podrán exceder del setenta por ciento (70%) de la media de los honorarios satisfechos en los tres últimos ejercicios por trabajos de auditoría prestados a la Sociedad y a las demás entidades del Grupo.
- La Comisión de Auditoría y Control recibirá anualmente del auditor de cuentas de la Sociedad la confirmación escrita de su independencia frente a la Sociedad o entidades vinculadas a esta directa o indirectamente, así como la información detallada e individualizada de los servicios, distintos de la auditoría de cuentas, prestados por el auditor de cuentas, o por las personas o entidades vinculadas a este de acuerdo con lo dispuesto en la legislación vigente sobre auditoría de cuentas.
- Anualmente, la Comisión de Auditoría y Control, emitirá, con carácter previo a la emisión del informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión sobre la independencia del auditor de cuentas. Este informe, que se pondrá a disposición de la Junta General de Accionistas, deberá contener una valoración del eventual impacto en la independencia del auditor de todos y cada uno de los servicios adicionales, distintos de la auditoría estatutaria, a que hace referencia el párrafo anterior, individualmente y en su conjunto.
- La Comisión de Auditoría y Control se abstendrá de proponer al Consejo de Administración y éste, a su vez, se abstendrá de someter a la Junta General de Accionistas, el nombramiento como auditor de cuentas de las Sociedad a cualquier firma de auditoría de cuentas cuando le conste que se encuentra incursa en alguna situación de falta de independencia, prohibición o causa de incompatibilidad conforme a la legislación sobre auditoría de cuentas.
- Para la evaluación de la independencia del auditor de cuentas, la Comisión de Auditoría y Control, tendrá en consideración los siguientes aspectos:
    - La normativa vigente, en materia de independencia de los auditores de cuentas, en cada momento.
    - Recibir información sobre las incorporaciones a cualquiera de las sociedades del Grupo de profesionales procedentes de cualquiera de las firmas auditoras del Grupo.
    - Solicitar al auditor de cuentas explicaciones acerca del sistema de control de calidad

interno que tiene establecido en materia de independencia, así como información sobre las prácticas internas de rotación del socio de auditoría y de su personal.

- Debatir con el auditor de cuentas toda circunstancia que pueda generar una amenaza a su independencia y evaluar la eficacia de las medidas de salvaguarda adoptadas, así como entender y evaluar el conjunto de relaciones entre la Sociedad y sus entidades vinculadas y el auditor de cuentas y su red, que conlleven la prestación de servicios distintos de auditoría o cualquier otro tipo de relación.
- Asegurar que la retribución del auditor de cuentas no compromete la calidad de su trabajo ni su independencia.
- Analizar las variaciones que se puedan producir en la retribución total del auditor de cuentas.
- Recabar información interna de la Sociedad que aporten información relevante acerca de la independencia del auditor de cuentas, procedentes de la dirección financiera, de la dirección de auditoría interna o de otras funciones de aseguramiento, como sería la información que pudiese aportar el propio auditor de cuentas

La Comisión de Auditoría y Control recibe anualmente del auditor de cuentas de la Sociedad la confirmación escrita de su independencia frente a la Sociedad o entidades vinculadas a esta directa o indirectamente, así como la información detallada e individualizada de los servicios, distintos de la auditoría de cuentas, prestados por el auditor de cuentas, o por las personas o entidades vinculadas a este de acuerdo con lo dispuesto en la legislación vigente sobre auditoría de cuentas.

En este sentido, con fecha **26 de febrero de 2019**, el Auditor de Cuentas de la Sociedad ha remitido a la Comisión su declaración de independencia respecto a la auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2018. Dicha comunicación contenía **información detallada e individualizada de los honorarios relativos a servicios de auditoría de cuentas y otros relacionados con la misma, así como de cualquier otro servicio adicional de cualquier clase**, prestados a MERLIN Properties SOCIMI S.A. y las Sociedades de su Grupo Consolidado durante el ejercicio 2018. Asimismo, en esa misma fecha, el Auditor remitió a la Comisión de Auditoría y Control el **Informe Adicional** a la Comisión de Auditoría en el que el auditor confirmó haber cumplido con los requerimientos de independencia aplicables de acuerdo con lo establecido en la normativa en vigor.

Asimismo, con la finalidad de garantizar la independencia del auditor externo, la Comisión de Auditoría y Control ha supervisado el cumplimiento tanto por parte de la Sociedad como del auditor externo de las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría de cuentas. En este sentido, la Comisión ha analizado, entre otros aspectos:

- El cumplimiento de la "***Política de Contratación y Marco de Relaciones con el Auditor de Cuentas"***, por el que la Comisión de Auditoría y Control, ha pre-autorizado la contratación de todos los servicios distintos de auditoría.
- La declaración expresa del Auditor de Cuentas confirmando su independencia, con un detalle individualizado y pormenorizado de los servicios prestados y honorarios devengados.
- La confirmación expresa del Auditor de cuentas del establecimiento de procedimientos internos dirigidos a identificar y evaluar amenazas que puedan surgir de circunstancias relacionadas con entidades auditadas y, en su caso, a la aplicación de las medidas de salvaguarda.
- El análisis individualizado de los servicios prestados a MERLIN Properties SOCIMI S.A. y las Sociedades de su Grupo Consolidado.

La Comisión, en el curso de la auditoría del ejercicio 2018, no identificó situaciones que pudieran haber supuesto una amenaza para la independencia del auditor, siendo por todo ello que la Comisión concluyó su

análisis de la independencia del auditor, manifestando que el auditor de cuentas ha actuado de acuerdo con las normas de independencia que aplican conforme a la vigente normativa de auditoría.

En este sentido, el pasado **26 de febrero de 2019**, la Comisión de Auditoría y Control, elevó al Consejo de Administración, su **Informe Anual 2018 sobre la Independencia del auditor de cuentas**. Este informe junto con la carta de independencia recibida del auditor, está disponible para cualquier interesado en la página web corporativa. http://www.merlinproperties.com/gobierno-corporativo/informes-anuales/

B) PROCEDIMIENTOS PARA PRESERVAR LA INDEPENDENCIA DE ANALISTAS FINANCIEROS, BANCOS DE INVERSIÓN Y AGENCIAS DE CALIFICACIÓN

Con fecha 26 de febrero de 2016, el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó la "Política de comunicación y contactos con Accionistas, Inversores Institucionales y Asesores de Voto" en la que además de dar cumplimiento a las obligaciones de transparencia e información que dispone la Ley y el sistema de gobierno corporativo de la Sociedad, reconoce como uno de sus principales objetivo actuar de manera transparente frente a los accionistas, inversores y otros grupos de interés, así como con frente a los asesores de voto.

Los principios rectores que fundamentan la relación de la Sociedad con los analistas financieros, bancos de inversión y agencias de calificación son:

a) transparencia, veracidad e inmediatez en la difusión de la información, con la finalidad que todos los accionistas, inversores y resto de grupos de interés reciban la información que, tanto legal como voluntariamente, sea publicada por la Sociedad, de manera clara y accesible en el menor tiempo posible;

b) paridad, aplicando un trato idéntico a todos los accionistas, inversores y resto de grupos de interés en cuanto a la información a suministrar, eliminando cualquier tipo de sesgo que motive una diferenciación entre los mismos, sin perjuicio de la posibilidad para la Sociedad de optar por vías de comunicación diferentes, atendiendo a cada uno de los grupos objetivo;

c) adecuación y carácter completo, en el sentido de proporcionar toda aquella información que sea adecuada y permita a los accionistas, inversores y resto de grupos a ejercitar sus derechos frente a la Sociedad y el Grupo con pleno conocimiento de la situación del mismo;

d) recurrencia y periodicidad, en el sentido de llevar a cabo publicaciones con una periodicidad mínima (sin perjuicio de cualquier otra información que pueda voluntariamente publicarse por el Grupo), permitiendo a los accionistas, inversores y resto de grupos de interés a tener un conocimiento mínimo recurrente en relación a la actividad del Grupo.

e) accesibilidad, poniendo a disposición de accionistas, inversores y resto de grupos de interés medios de comunicación efectivos que les permitan el acceso a las actuaciones o propuestas en relación con la gestión y actividad de la Sociedad aprovechando para ello las ventajas que ofrezcan de las nuevas tecnologías;

f) colaboración de los accionistas para que las prácticas de información y de relaciones con los mercados resulten transparentes, eficaces y acordes al interés social y fomente la implicación de los accionistas en la Sociedad;

h) cumplimiento de lo dispuesto en la ley, sistema de gobierno corporativo y cooperación y transparencia frente a las autoridades, organismos reguladores y administraciones competentes.

La Sociedad cuenta con un departamento específico de relación con inversores (la "Dirección de Relaciones con Inversores") que protege la independencia de los analistas financieros, mediante su trato equitativo, objetivo y no discriminatorio. Dicha dirección se encarga de coordinar, analizar y gestionar la relación y contactos con los accionistas, inversores y otros grupos de interés, así como de atender permanentemente y de forma individualizada (si bien, en ningún caso discriminatoria) las consultas de analistas e inversores institucionales.

Con objeto de implementar los principios generales antes indicados, y siempre dentro del más estricto cumplimiento de la regulación relativa a los Mercados de Valores, la Sociedad llevará a cabo la publicación de la correspondiente información a través de los siguientes canales principales de comunicación:

- Comunicaciones de hechos relevantes a la Comisión Nacional del Mercado de Valores.
- El canal de comunicación recurrente de la Sociedad con los accionistas, inversores y otros grupos de interés es su página web corporativa (www.merlinproperties.com).
- El Consejo, por medio de algunos de sus Consejeros y con la colaboración de los miembros de la alta dirección que estime pertinentes, podrá organizar reuniones informativas sobre la marcha de la Sociedad y de su grupo, para los accionistas que residan en las plazas financieras más relevantes.

En desarrollo del principio de colaboración con los accionistas, el Consejo promoverá la participación informada de los accionistas en las Juntas Generales y adoptará cuantas medidas sean oportunas para facilitar que la Junta General de Accionistas ejerza efectivamente las funciones que le son propias conforme a la ley y a los Estatutos sociales.

C.1.31 Indique si durante el ejercicio la Sociedad ha cambiado de auditor externo. En su caso identifique al auditor entrante y saliente:

Sí ☐ **No** ☒

Auditor saliente	Auditor entrante

Observaciones

En el caso de que hubieran existido desacuerdos con el auditor saliente, explique el contenido de los mismos:

Sí ☐ **No** ☐

Explicación de los desacuerdos

C.1.32 Indique si la firma de auditoría realiza otros trabajos para la sociedad y/o su grupo distintos de los de auditoría y en ese caso declare el importe de los honorarios recibidos por dichos trabajos y el porcentaje que supone sobre los honorarios facturados a la sociedad y/o su grupo:

Sí ☒ **No** ☐

	Sociedad	Sociedades del Grupo	Total
Importe de otros trabajos distintos de los de auditoría (miles de euros)	107,5	12	119,5

Importe trabajos distintos de los de auditoría / Importe trabajos de auditoría (en %)	32,5%	5,4%	21,6%

Observaciones

C.1.33 Indique si el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio anterior presenta reservas o salvedades. En su caso, indique las razones dadas a los accionistas en la Junta General por el presidente de la comisión de auditoría para explicar el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

Sí ☐ **No** ☒

Explicación de las razones

C.1.34 Indique el número de ejercicios que la firma actual de auditoría lleva de forma ininterrumpida realizando la auditoría de las cuentas anuales individuales y/o consolidadas de la sociedad. Asimismo, indique el porcentaje que representa el número de ejercicios auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de ejercicios en los que las cuentas anuales han sido auditadas:

	Individuales	**Consolidadas**
Número de ejercicios ininterrumpidos	**5**	**5**

	Individuales	**Consolidadas**
N.º de ejercicios auditados por la firma actual de auditoría / Nº de ejercicios que la sociedad o su grupo han sido auditados (en %)	100%	100%

Observaciones

C.1.35 Indique y, en su caso detalle, si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con la información necesaria para preparar las reuniones de los órganos de administración con tiempo suficiente:

Sí ☒ **No** ☐

Detalle el procedimiento

De conformidad con el artículo 21 del Reglamento del Consejo de Administración, con el fin de ser auxiliados en el ejercicio de sus funciones, los Consejeros externos pueden solicitar la contratación con cargo a la Sociedad de asesores legales, contables, financieros u otros expertos. El encargo ha de versar necesariamente sobre problemas concretos de cierto relieve y complejidad que se presenten en el desempeño del cargo.

La solicitud de contratación deberá ser comunicada al Presidente de la Sociedad, y, no obstante, podrá ser rechazada por el Consejo de Administración, siempre que acredite:

(i) que no es precisa para el cabal desempeño de las funciones encomendadas a los Consejeros externos;

(ii) que su coste no es razonable a la vista de la importancia del problema y de los activos e ingresos de la Sociedad;

(iii) que la asistencia técnica que se recaba puede ser dispensada adecuadamente por expertos y técnicos de la Sociedad; o

(iv) que pueda suponer un riesgo para la confidencialidad de la información que deba ser manejada.

C.1.36 Indique y, en su caso detalle, si la sociedad ha establecido reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad:

Sí ☒ **No** ☐

Explique las reglas
De conformidad con el artículo 31.3 del Reglamento del Consejo de Administración, el Consejero deberá informar a la Sociedad de aquellas circunstancias que le afecten y puedan perjudicar al crédito o reputación de la Sociedad, en especial, de las causas penales en que aparezcan como imputados y de sus vicisitudes procesales de importancia; en relación con lo anterior, con fecha 27 de febrero de 2018 el consejo de administración aprobó un procedimiento para que los consejeros a los que se le apertura un juicio oral, comunique dicha circunstancia al consejo para que obre en consecuencia. El Consejo de Administración podrá exigir al Consejero, después de examinar la situación que éste presente, su dimisión y esta decisión deberá ser acatada por el Consejero. Además, de conformidad con el artículo 18.3. del Reglamento del Consejo de Administración, los Consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo y formalizar, si éste lo considera conveniente, la correspondiente dimisión en los siguientes casos (entre otros): (a) cuando cesen en los puestos ejecutivos a los que en su caso estuviere asociado su nombramiento como consejero; (b) cuando se vean incursos en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos; (c) cuando resulten gravemente amonestados por el Consejo por haber infringido sus obligaciones como consejeros; (d) cuando resulten procesados por un hecho presuntamente delictivo o sean objeto de un expediente disciplinario por falta grave o muy grave instruido por las autoridades supervisoras; (e) cuando su permanencia en el Consejo pueda poner en riesgo o perjudicar los intereses de la Sociedad o cuando desaparezcan las razones por las que fueron nombrados. En particular, en el caso de los Consejeros externos dominicales, cuando el accionista a quien representen venda íntegramente su participación accionarial o la reduzca de manera relevante. También lo deberán hacer, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de Consejeros externos dominicales; (f) cuando formen parte de más de cuatro consejos de administración de otras sociedades cotizadas; (g) cuando se produjeran cambios

significativos en su situación profesional o en las condiciones en virtud de las cuales hubiera sido nombrado consejero; (h) cuando por hechos imputables al Consejero su permanencia en el Consejo cause un daño grave al patrimonio o reputación sociales a juicio de éste.

C.1.37 Indique si algún miembro del consejo de administración ha informado a la sociedad que ha resultado procesado o se ha dictado contra él auto de apertura de juicio oral, por alguno de los delitos señalados en el artículo 213 de la Ley de Sociedades de Capital:

Sí ☐ **No** ☒

Nombre del consejero	Causa Penal	Observaciones

Indique si el consejo de administración ha analizado el caso. Si la respuesta es afirmativa explique de forma razonada la decisión tomada sobre si procede o no que el consejero continúe en su cargo o, en su caso, exponga las actuaciones realizadas por el consejo de administración hasta la fecha del presente informe o que tenga previsto realizar.

Sí ☐ **No** ☐

Decisión tomada/actuación realizada	Explicación razonada

C.1.38 Detalle los acuerdos significativos que haya celebrado la sociedad y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición, y sus efectos.

Si se produjera un cambio de control:

- Las acciones otorgadas y no devengadas íntegramente al Equipo Gestor bajo el Management Stock Plan se devengarán de forma íntegra en la fecha del cambio de control y no será de aplicación el periodo de "lock-up".
- Los consejeros ejecutivos podrán finalizar voluntariamente su relación con la Sociedad en un plazo de tres meses desde que se produzca tal evento y percibirán la indemnización que se describe en el apartado C.1.39.
- El bonus anual restringido del Equipo Gestor se devengará íntegramente y será pagadero dentro de los 10 días hábiles siguientes a la fecha del cambio de control.
- Los derechos sobre el LTIP (incentivo a largo plazo para el periodo 2017-2019) se anticipan y los límites cuantitativos se incrementan hasta 1,5 veces los límites ordinarios.

A estos efectos se considerará que existe cambio de control, cuando concurra cualquiera de las dos siguientes situaciones:

(a) Un nuevo accionista directa o indirectamente, adquiera un porcentaje superior al 30 por 100 del capital social de la Sociedad.

(b) Un nuevo accionista sea capaz de nombrar a la mayoría de miembros del órgano de administración.

Igualmente la sociedad dispone de diversas financiaciones, donde se regulan las consecuencias en caso de cambio de control en la sociedad:

(a) Term Loan: Si la mayoría de los prestamistas (66.66% total deuda) lo solicita procederá el repago de la deuda. Si adicionalmente se produce un "downgrade" en el "rating" de la deuda procederá el repago de la deuda.

(b) Bonos: Si además se produce un "downgrade" en el "rating" de la deuda existe "Put Option" a elección de los bonistas.

(c) Financiación Tree: procedería el repago de la deuda si lo aprueban la mayoría de los prestamistas (66.66% total deuda).

C.1.39 Identifique de forma individualizada, cuando se refiera a consejeros, y de forma agregada en el resto de casos e indique, de forma detallada, los acuerdos entre la sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones, cláusulas de garantía o blindaje, cuando éstos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación contractual llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición u otro tipo de operaciones.

Número de beneficiarios	
Tipo de beneficiario	**Descripción del acuerdo**
Consejeros Ejecutivos (D. Ismael Clemente Orrego y D. Miguel Ollero Barrera) y Directivos	Los contratos vigentes con los Consejeros ejecutivos recogen una indemnización para el supuesto de terminación de su relación con la Sociedad derivada de (i) La separación o cese de su cargo de Consejero ejecutivo sin causa. Se entenderá que existe causa cuando dicha separación o cese se deba a (a) un quebrantamiento o incumplimiento grave de deberes y obligaciones legales que le corresponden, o (b) la realización de alguna actuación u omisión que cause graves daños a la Sociedad, y siempre que, en ambos casos, la concurrencia de dicha causa hubiera sido declarada por un tribunal competente. (ii) Una extinción a instancias del Consejero ejecutivo motivada por una modificación sustancial en sus condiciones de prestación de servicios que redunden notoriamente en perjuicio de su formación profesional, en menoscabo de su dignidad, o sean decididas con grave transgresión de la buena fe, por parte de la Sociedad. Constituirá una modificación sustancial a estos efectos la exclusión del Consejero ejecutivo de la actual Política de Remuneraciones, incluido el Plan 2017-2019, así como la revocación de la eficacia de los mismos

	por parte de la Junta General; sin embargo, no se considerará una modificación sustancial a estos efectos la aprobación de políticas futuras que fueran económicamente menos favorables, que no contemplen retribuciones variables similares al sistema de incentivos monetarios a corto plazo ("STIP") o decisiones futuras de la Sociedad de no aprobar planes de incentivos a largo plazo similares al LTIP. (iii) Una extinción a instancias del Consejero ejecutivo motivada por haber acontecido un cambio de control (entendido cambio de control en los términos regulados en la normativa de ofertas públicas de adquisición de acciones), siempre que la extinción se produzca dentro de los tres meses siguientes a que acontezca el cambio de control. El Consejero ejecutivo tendrá derecho a percibir en concepto de indemnización, y siempre que el pago no comprometa la solvencia de la Sociedad. (i) En los supuestos (i) y (ii), una cantidad equivalente al resultado de multiplicar por dos la Retribución Fija y la Retribución Variable concedida al Consejero ejecutivo en el periodo de los últimos doce meses anteriores al cese. (ii) En el supuesto (iii) una cantidad equivalente a la suma de la Retribución Fija y la Retribución Variable concedida concedido al Consejero ejecutivo en el periodo de los últimos doce meses anteriores al cese De las referidas cantidades, un importe equivalente a seis mensualidades de la Retribución Fija se abonará en concepto de contraprestación económica por la obligación de no competencia postcontractual. Con uno de los altos directivos, existen pactadas indemnizaciones para el supuesto de terminación de su relación con la Sociedad derivada de: i. Una extinción unilateral a instancias de la Compañía, salvo que dicha extinción esté basada en el incumplimiento grave y culpable del Directivo en los términos contemplados en el artículo 11.2 del Real Decreto 1382/1985. ii. Una extinción a instancias del Directivo motivada por una modificación sustancial en sus condiciones de prestación de servicios que redunden notoriamente en perjuicio de su formación profesional, en menoscabo de su dignidad, o sean decididas con grave transgresión de la buena fe, por parte de la Sociedad. Constituirá una modificación sustancial a estos efectos la exclusión del Directivo

	de la actual Política de Remuneraciones, incluido el Plan 2017-2019, así como la revocación de la eficacia de los mismos por parte de la Junta General; sin embargo, no se considerará una modificación sustancial a estos efectos la aprobación de políticas futuras que fueran económicamente menos favorables, que no contemplen retribuciones variables similares al sistema de incentivos monetarios a corto plazo ("STIP") o decisiones futuras de la Sociedad de no aprobar planes de incentivos a largo plazo similares al LTIP; iii. Una extinción a instancias del Directivo motivada por haber acontecido un cambio de control (entendido cambio de control en los términos regulados en la normativa de ofertas públicas de adquisición de acciones), siempre que la extinción se produzca dentro de los tres meses siguientes a que acontezca el cambio de control. El Directivo tendrá derecho a percibir en concepto de indemnización, siempre que el pago no comprometa la solvencia de la Sociedad, la cantidad equivalente a la indemnización aplicable a un trabajador con una relación laboral ordinaria, en función del supuesto extintivo de que se trate. En el supuesto de terminación de la relación laboral con la Sociedad a instancias del Directivo motivada por haber acontecido un cambio de control (entendido cambio de control en los términos regulados en la normativa de ofertas públicas de adquisición de acciones), siempre que la extinción se produzca dentro de los tres meses siguientes a que acontezca el cambio de control, se reconoce el derecho del Directivo a una indemnización equivalente a la correspondiente a un despido improcedente de un trabajador con relación laboral ordinaria. En todo caso, la indemnización máxima será la siguiente: i. En los supuestos (i) y (ii), una cantidad equivalente al resultado de multiplicar por 1,5 la Retribución Fija y la Retribución Variable concedida al Directivo en el periodo de los últimos doce meses anteriores al cese. i. En el supuesto (iii) una cantidad equivalente al 50% de la suma de la Retribución Fija y Retribución Variable concedida al Directivo en el periodo de los últimos doce meses anteriores al cese. La indemnización que, en su caso, se abone, incluirá y absorberá la indemnización que legalmente le pudiese

	corresponder, de forma que ambas indemnizaciones no serán acumulables Con el resto de equipo directivo, diferentes a los consejeros ejecutivos y al citado alto directivo, el régimen de extinción de sus relaciones está sometido a lo recogido en el Estatuto de los Trabajadores y demás normativa de aplicación.

Indique si más allá de los supuestos previstos por la normativa estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la sociedad o de su grupo. En caso positivo, especifique los procedimientos, supuestos previstos y la naturaleza de los órganos responsables de su aprobación o de realizar la comunicación:

	Consejo de administración	**Junta general**
Órgano que autoriza las cláusulas	**X**	

	Sí	**No**
¿Se informa a la junta general sobre las cláusulas?	**X**	

Observaciones
Es facultad indelegable del consejo el nombramiento y destitución de los directivos que tuvieran dependencia directa del consejo o de alguno de sus miembros, así como el establecimiento de las condiciones básicas de sus contratos, incluyendo su retribución. Por otro lado, es el consejo de administración el que legalmente debe aprobar los contratos con los consejeros ejecutivos.

C.2 **Comisiones del consejo de administración**

C.2.1 Detalle todas las comisiones del consejo de administración, sus miembros y la proporción de consejeros ejecutivos, dominicales, independientes y otros externos que las integran:

COMISIÓN EJECUTIVA

Nombre	**Cargo**	**Categoría**

% de consejeros ejecutivos	
% de consejeros dominicales	
% de consejeros independientes	

% de otros externos	

Observaciones

Explique las funciones que tiene delegadas o atribuidas esta comisión distintas a las que ya hayan sido descritas en el apartado C.1.10, y describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma. Para cada una de estas funciones, señale sus actuaciones más importantes durante el ejercicio y cómo ha ejercido en la práctica cada una de las funciones que tiene atribuidas, ya sea en la ley, en los estatutos sociales u otros acuerdos societarios.

COMISIÓN DE AUDITORÍA

Nombre	Cargo	Tipología
María Luisa Jordá Castro	Vocal	Independiente
Ana García Fau	Vocal	Independiente
Juan María Aguirre Gonzalo	Presidente	Independiente
Francisca Ortega Hernández-Agero	Vocal	Dominical

% de consejeros dominicales	25%
% de consejeros independientes	75%
% de otros externos	0%

Observaciones

Explique las funciones, incluyendo, en su caso, las adicionales a las previstas legalmente, que tiene atribuidas esta comisión, y describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma. Para cada una de estas funciones, señale sus actuaciones más importantes durante el ejercicio y cómo ha ejercido en la práctica cada una de las funciones que tiene atribuidas, ya sea en la ley o en los estatutos u otros acuerdos sociales.

La regulación de la Comisión, con carácter adicional a la establecida por la legislación vigente, se recoge en los Estatutos Sociales, en el Reglamento del Consejo de Administración de la Sociedad, y más específicamente, en el ***Reglamento de la Comisión de Auditoría y Control***, aprobado por el

Consejo de Administración, con fecha 30 de enero de 2018, previa propuesta de la propia Comisión de Auditoría y Control.

Dicho Reglamento de la Comisión, incorpora todos los aspectos incluidos en las recomendaciones de la ***Guía Técnica 3/2017 de la Comisión Nacional del Mercado de Valores sobre Comisiones de Auditoría de Entidades de Interés Público***.

Toda la referida normativa interna de MERLIN (Estatutos Sociales, Reglamento del Consejo de Administración y Reglamento de la Comisión de Auditoría y Control) se encuentran a disposición de cualquier interesado en la página web corporativa (http://www.merlinproperties.com/gobierno-corporativo/normativa-de-gobierno-corporativo/).

Por lo que respecta a su composición, y conforme a lo establecido en los artículos 12 y 13 del Reglamento de la Comisión de Auditoría y Control, la Comisión se compondrá de un mínimo de tres (3) y un máximo de cinco (5) miembros, que **serán en su totalidad consejeros no ejecutivos y en su mayoría independientes**; dichos miembros serán nombrados por el Consejo de Administración, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. En la propuesta y nombramiento de sus miembros, se procurará la diversidad en su composición, en particular en lo relativo a género, experiencia profesional, competencias y conocimientos sectoriales.

Los miembros de la Comisión, en tanto miembros del Consejo de Administración, deben tener la experiencia y conocimientos en ámbitos de gestión, económicos, financieros y empresariales necesarios en todo buen consejero. Adicionalmente, la Comisión en su conjunto, deberá tener los conocimientos técnicos pertinentes en relación con el sector de actividad al que pertenece Sociedad; y al menos uno de los miembros de la Comisión deberá ser designado teniendo igualmente en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o en ambas.

De manera adicional a lo anterior, en la propuesta y nombramiento de los miembros y cargos de la Comisión, la Comisión, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y el Consejo de Administración procurarán que el Presidente de la Comisión tenga los conocimientos, aptitudes y experiencia adecuados a las funciones que esté llamado a desempeñar en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos; los miembros de la Comisión en su conjunto tengan aptitudes en materia financiera y de control interno; y que al menos uno de los miembros de la Comisión tenga experiencia en tecnologías de la información (IT), entre otras razones, al objeto de propiciar una supervisión eficiente de los sistemas internos de control y gestión de los riesgos, los cuales utilizan, generalmente, aplicaciones informáticas complejas, y de poder evaluar adecuadamente nuevos riesgos emergentes, como el de ciberseguridad.

El Presidente de la Comisión de Auditoría y Control, cargo que en todo caso recaerá en un Consejero Independiente, será nombrado entre sus miembros y deberá ser sustituido cada cuatro (4), pudiendo ser reelegido una vez transcurrido el plazo de un (1) año desde su cese, sin perjuicio de su continuidad o reelección como miembro de la Comisión.

La Comisión de Auditoría y Control, conforme a lo establecido en el artículo 17 de su Reglamento, antes del comienzo de cada ejercicio, aprobará un plan anual de trabajo que contemple, los objetivos específicos en relación con cada una de las funciones que tiene encomendadas, la organización de la información y el orden del día de las reuniones, reuniones u otras vías de comunicación periódica con los directivos de la Sociedad, el responsable de la dirección de auditoría interna y el auditor de cuentas externo y la formación que se considere oportuna para el correcto desempeño de las funciones de la Comisión.
En este sentido, la Comisión ha desarrollado sus funciones durante el ejercicio de acuerdo con el "***Calendario de trabajo para el ejercicio 2018***", aprobado por la Comisión en el mes de diciembre de 2017 y ha aprobado el "***Calendario de trabajo para el ejercicio 2019***" en su sesión de 12 de diciembre de 2018.

En cualquier caso, la Comisión se convocará y reunirá, como mínimo, con una periodicidad trimestral, a fin de revisar la información financiera periódica que, de conformidad con la normativa en vigor, el

Consejo de Administración haya de remitir a las autoridades bursátiles, así como la información que el Consejo de Administración haya de aprobar e incluir dentro de su documentación pública anual.

En dichas reuniones se contará con la asistencia del Director de Auditoría Interna y, cuando emita algún informe de revisión, la del auditor de cuentas externo. Al menos una parte de estas reuniones tendrá lugar sin la presencia de la dirección de la Sociedad, de forma que puedan discutirse exclusivamente con ellos las cuestiones específicas que surjan de las revisiones realizadas.

Así mismo, la Comisión podrá contar con la colaboración y contratación de servicios externos y asesoramiento y recabar cualquier tipo de información o documentación de que disponga la Sociedad relativa a las cuestiones que son competencia de la Comisión y que considere necesaria para el cumplimiento de sus funciones.

Las funciones de la Comisión se encuentran detalladas en los artículos 5 a 10 del Reglamento específico de la Comisión de Auditoría y Control. A continuación, se resumen sus principales competencias:

(i) Aprobar la Política que determine el procedimiento para la selección y contratación y las relaciones con el auditor externo, así como las circunstancias que pudieran afectar a su independencia y los instrumentos para dotar a dichas relaciones de la debida transparencia.

(ii) Elevar al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General de Accionistas, la propuesta de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor de cuentas externo, así como sus condiciones de contratación y, en su caso, su revocación o no renovación.

(iii) Recibir anualmente del auditor de cuentas externo la declaración de su independencia, así como la información de los servicios adicionales de cualquier clase prestados y los correspondientes honorarios percibidos por él o por las personas o entidades vinculados a él, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación sobre auditoría de cuentas.

(iv) Emitir anualmente, con carácter previo a la emisión del informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión sobre si la independencia del auditor de cuentas externo resulta comprometida.

(v) Revisar con el auditor de cuentas externo las principales incidencias detectadas durante de la auditoría, contrastarlas con la opinión de la dirección, verificando que se han solventado y, en su defecto, comprender por qué no, y realizar un seguimiento de las recomendaciones del auditor de cuentas externo.

(vi) Analizar con el auditor de cuentas externo las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría y presentar recomendaciones o propuestas al Consejo de Administración y el correspondiente plazo para su seguimiento.

(vii) Autorizar previamente los servicios distintos de la auditoría de cuentas que el auditor de cuentas externo (o la firma auditora a la que pertenezca) o las personas o entidades vinculadas a estos (de acuerdo con lo dispuesto en la legislación sobre auditoría de cuentas) vayan a prestar a las sociedades del grupo, en los términos previstos en la ley.

(viii) Supervisar la correcta aplicación de los principios de contabilidad generalmente aceptados y las normas internacionales de información financiera que sean de aplicación y supervisar el proceso de elaboración y presentación de las cuentas anuales de la Sociedad y la información financiera periódica que, de conformidad con la normativa en vigor, la Sociedad deba suministrar a los mercados y a sus órganos de supervisión, así como su proceso de elaboración y publicación, informando al respecto al Consejo de Administración con carácter previo a su aprobación y presentado recomendaciones o propuestas dirigidas a salvaguardar su integridad.

(ix) Revisar la claridad e integridad de toda la información financiera, y no financiera relacionada, que la entidad haga pública, como pueden ser los estados financieros,

informe de gestión, informes de gestión y control de riesgos e informe anual de gobierno corporativo, debiendo asegurarse de que los Informes financieros semestrales y las declaraciones trimestrales de gestión se formulan con los mismos criterios contables que los Informes financieros anuales y, a tal fin, considerar la procedencia de una revisión limitada de los Informes financieros semestrales por el auditor de cuentas.

(x) Supervisar el contenido de los informes de auditoría de cuentas y, en su caso, de los informes de revisión limitada de cuentas intermedias y demás informes preceptivos del auditor de cuentas externo, antes de su emisión, con la finalidad de evitar salvedades.

(xi) Procurar, con la colaboración del departamento de autoría interna, que la información financiera publicada en la página web de la Sociedad está permanentemente actualizada y coincide con la que ha sido formulada por los administradores de la Sociedad y publicada, en su caso, cuando venga obligada a ello en la web de la CNMV.

(xii) Aprobar la orientación y planes de trabajo de la dirección de auditoría interna y recibir información periódica sobre sus actividades. En la supervisión del plan de trabajo, la Comisión deberá verificar que en dicho plan se han considerado las principales áreas de riesgo, financiero y no financiero del negocio, y que se identifican y delimitan claramente sus responsabilidades a efectos de la adecuada coordinación con otras funciones de aseguramiento que puedan existir, como las unidades de gestión y control de riesgos, control de gestión, cumplimiento normativo y la auditoría externa.

(xiii) Supervisar todo lo relativo a los distintos tipos de riesgo a los que se enfrenta la Sociedad, incluyendo riesgos financieros o económicos, pasivos contingentes, otros riesgos fuera de balance, operativos, medioambientales, tecnológicos, legales, sociales, políticos y reputacionales.

(xiv) Fijar los niveles de riesgo que la Sociedad considere aceptables es una función ejecutiva de Consejo de Administración. Evaluar, al menos anualmente, la lista de los riesgos, financieros y no financieros, más significativos y el nivel de tolerancia establecido para cada uno a partir de la información proporcionada por la dirección, el responsable de la dirección de auditoría interna y, en su caso, la unidad de gestión y control de riesgos.

(xv) Revisar los sistemas de control interno y gestión de riesgos de la Sociedad y en particular, el correcto diseño del sistema de control interno y gestión de la información financiera (SCIIF), para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y se den a conocer de forma adecuada.

(xvi) Aprobar el plan de auditoría interna para la evaluación del SCIIF, y sus modificaciones, y recibir información periódica del resultado de su trabajo, así como del plan de acción para corregir las deficiencias observadas.

(xvii) Mantener, al menos con carácter anual, una reunión con los responsables de las unidades de negocio en la que éstos expliquen las tendencias del negocio y los riesgos asociados, y reforzar la idea de que es a los responsables de las unidades de negocio a quienes corresponde de modo directo gestionar eficazmente los riesgos y la de que debe existir un responsable asignado para cada riesgo identificado.

(xviii) Informar en la Junta General de accionistas sobre las cuestiones que se planteen en relación con aquellas materias que sean competencia de la Comisión, y, en particular, sobre el resultado de la auditoría, explicando cómo esta ha contribuido a la integridad de la información financiera y la función que la Comisión ha desempeñado en ese proceso.

(xix) Informar en la Junta General de Accionistas sobre las cuestiones que se planteen en relación con aquellas materias que sean de su competencia.

(xx) Proponer el nombramiento, y supervisar los servicios de los tasadores externos en relación con la valoración de los activos de la Sociedad.

(xxi) Informar al Consejo de Administración sobre la creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, de las condiciones económicas e impacto contable y, en su caso, sobre la ecuación de canje de las operaciones de modificaciones estructurales y corporativas que proyecte realizar la Sociedad y de las operaciones con partes vinculadas.

(xxii) Revisar el plan anual de actividades del Órgano de Cumplimiento Penal, así como el informe semestral de sus actividades para su posterior elevación al Consejo de Administración. Recibir información del Órgano de Cumplimiento Penal en relación con cualquier cuestión relevante relativa al cumplimiento normativo y la prevención y corrección de conductas ilegales o fraudulentas.

(xxiii) Revisar, a través del Órgano de Control Interno las políticas y procedimientos internos de la Sociedad para comprobar su efectividad en la prevención del blanqueo de capitales y financiación del terrorismo e identificar eventuales políticas o procedimientos que sean más efectivos en la promoción de los más altos estándares éticos, para su elevación al Consejo de Administración.

La Comisión desempeña sus funciones con total independencia y con plena autonomía de funcionamiento, estando dirigida por su Presidente, al que le corresponde convocar las reuniones, proponer el orden de las cuestiones a tratar y requerir la asistencia de cualquier administrador, directivo o empleado de la Sociedad o del auditor externo de cuentas o de cualquier otro externo que resulte necesario para el desempeño de sus funciones.

La Comisión, durante el ejercicio 2018, se ha reunido en quince (15) ocasiones (en particular, los días 29 de enero, 19 de febrero, 26 de febrero, 20 de marzo, 24 de abril, 4 de mayo (que se interrumpió y se continuo el 9 de mayo), 19 de junio, 23 de julio, 30 de julio, 10 de septiembre, 24 de septiembre, 8 de octubre, 17 de octubre, 13 de noviembre y 12 de diciembre), todas ellas de manera presencial y en el domicilio social de la Sociedad, salvo la reunión de 17 de octubre que se celebró por escrito y sin sesión y la de 10 de septiembre que se celebró en el seno del Consejo de Administración.

Además de sus miembros, a las reuniones de la Comisión de Auditoría y Control han asistido empleados y directivos de la Sociedad, tales como el Consejero Ejecutivo y Director General Corporativo, el Director Financiero, el Director de Asesoría Jurídica, el Director de Auditoría Interna, el Director del Negocio de Oficinas, el Director del Negocio de Retail y Logística, el Coordinador de Valoraciones y el responsable de Sistemas, para tratar los puntos del orden del día a los que habían sido convocados.

Así mismo, el Auditor Externo ha asistido a 5 reuniones de la Comisión para informar de la Auditoría del ejercicio 2017, la Revisión Limitada del primer semestre del 2018, los trabajos preliminares de la Auditoría del 2018, así como para la actualización de normativa contable y fiscal, dentro del plan de formación de la Comisión.

Por último, los responsables de las dos firmas de tasación de activos inmobiliarios han asistido a 3 reuniones de la Comisión para informar sobre el proceso de valoración de los activos de cara al cierre del ejercicio 2017 y respecto al cierre semestral de junio 2018, así como para la actualización de los procedimientos y metodologías de valoración de activos inmobiliarios, dentro del plan de formación de la Comisión.

A modo de información general, **en sus reuniones durante el ejercicio 2018** y en ejercicio de las funciones que le viene atribuidas, la Comisión ha:

(i)	Presentado al Consejo, para su revisión y aprobación, de un **reglamento específico de la Comisión de Auditoría y Control**, alineado con las mejores prácticas de trasparencia y de buen gobierno corporativo y especialmente con las recomendaciones de la "*Guía Técnica 3/2017 de la CNMV sobre Comisiones de Auditoría de entidades de interés público*".
(ii)	Elevado al Consejo de Administración diversos informes en relación a la **presentación de los estados financieros individuales y consolidados** correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2017, así como sobre la información financiera e informes de gestión, trimestrales y semestrales, exigidos (durante el ejercicio 2018) a la Sociedad, como sociedad cotizada, por la normativa de aplicación;
(iii)	Informado al Consejo de Administración sobre la **auditoría externa** llevada a cabo en relación al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2017, así como de las revisiones limitadas y preliminares llevadas a cabo por el auditor externo en relación a la información financiera del primer semestre y preliminar a cierre exigida a la Sociedad durante el ejercicio 2018.
(iv)	Expuesto al Consejo de Administración todos los trabajos encargados al **auditor externo** (Deloitte) durante el año en curso y su análisis previo de la contratación en materia de independencia y compatibilidad de acuerdo a la Ley de Auditoria.
(v)	Supervisado el trabajo de los **servicios de los tasadores externos** en relación a la valoración de los activos de la sociedad con carácter semestral, manteniéndose reuniones periódicas, no habiendo sido necesario el nombramiento de nuevos tasadores dado que en 2018 el nombramiento constaba aún vigente.
(vi)	Tomada razón sobre las **operaciones vinculadas**, informando al Consejo de Administración para, en su caso, su aprobación.
(vii)	Tomado conocimiento e informado favorablemente al Consejo de Administración en lo concerniente a aspectos contables, fiscales, así como otros impactos legales sobre las **operaciones corporativas**.
(viii)	Actualizado el **Mapa de Riesgos** de acuerdo con la nueva metodología *COSO-ERM 2017* y seguimiento periódico de los riesgos principales de negocio mediante la **comparecencia de los responsables de las unidades de negocio** junto con su explicación de las tendencias del negocio y los riesgos asociados.
(ix)	Analizado los riesgos que afectan a la Sociedad en materia de **riesgos tecnológicos y de ciberseguridad**, contando con el asesoramiento de un proveedor externo y supervisando el diseño de un plan de formación y concienciación que afecta a todos los empleados y que se llevará a cabo durante el ejercicio 2019.
(x)	**Revisado las políticas fiscales** seguidas durante el ejercicio, antes de formular las cuentas anuales y de presentar el Impuesto de Sociedades, en cumplimiento de la Política Fiscal de MERLIN.
(xi)	Supervisado la ejecución de los trabajos de auditoría interna dentro del marco de los sistemas de control interno y de acuerdo con el *Plan Anual de actividades 2018* aprobado en la sesión de 13 de diciembre de 2017, haciendo seguimiento del cumplimiento, por parte de la dirección de la Sociedad, de sus recomendaciones.
(xii)	Revisado las actividades de los distintos **órganos de control** establecidos en la Sociedad para la supervisión y gestión de **riesgos penales** (Órgano de Control Penal) y en materia de **prevención de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo** (Órgano de Control Interno).
(xiii)	Impulsado **la efectiva implementación de una herramienta informática que dé soporte a los controles del SCIIF**, y a su vez, ha revisado los informes de auditoría interna sobre los mismos, revisado el Manual de SCIIF y el Manual de Políticas Contables del Grupo.

(xiv)	Verificado la evolución de los trabajos realizados por la dirección de la Sociedad en la adaptación a la **nueva normativa de Protección de Datos**, velando, en todo momento, por la implantación de sistemas de control que minimicen el riesgo de la vulnerabilidad de los derechos de los usuarios de los activos de la Sociedad.
(xv)	Impulsado una **mejora integral del Sistema de Gobierno Corporativo** de la Sociedad, mediante la revisión del modelo existente con las nuevas exigencias sobre la Información No Financiera aun no siendo aplicable a la Sociedad. En este sentido, la Comisión ha impulsado la aprobación por parte del Consejo de Administración de una serie de políticas relativas al control interno, a la prevención de la corrupción y el fraude, relaciones con proveedores, relaciones con administraciones públicas, de protección de datos personales, entre otras.

Identifique al consejero miembro de la comisión de auditoría que haya sido designado teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o en ambas e informe sobre la fecha de nombramiento del Presidente de esta comisión en el cargo.

Nombres de los consejeros con experiencia	María Luisa Jordá Castro Francisca Ortega Hernández-Agero Juan María Aguirre Gonzalo
Fecha de nombramiento del presidente en el cargo	7/mayo/2018

Observaciones

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Nombre	**Cargo**	**Categoría**

% de consejeros dominicales	
% de consejeros independientes	
% de otros externos	
Observaciones	

Explique las funciones, incluyendo, en su caso, las adicionales a las previstas legalmente,

que tiene atribuidas esta comisión, y describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma. Para cada una de estas funciones, señale sus actuaciones más importantes durante el ejercicio y cómo ha ejercido en la práctica cada una de las funciones que tiene atribuidas, ya sea en la ley o en los estatutos u otros acuerdos sociales.

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS

Nombre	Cargo	Categoría
Fernando Ortiz Vaamonde	Presidente	Independiente
George Donald Johnston	Vocal	Independiente
Pilar Cavero Mestre	Vocal	Independiente
Javier García-Carranza Benjumea	Vocal	Dominical

% de consejeros dominicales	25%
% de consejeros independientes	75%
% de otros externos	

Observaciones
A pesar de la separación de la Comisión de Nombramientos y la Comisión de Retribuciones en dos comisiones separadas, la regulación de sus funciones en el Reglamento del Consejo de Administración es conjunta. En el ejercicio 2019 se modificará el Reglamento del Consejo de Administración para atribuir las funciones a cada comisión según corresponda.

Explique las funciones, incluyendo, en su caso, las adicionales a las previstas legalmente, que tiene atribuidas esta comisión, y describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma. Para cada una de estas funciones, señale sus actuaciones más importantes durante el ejercicio y cómo ha ejercido en la práctica cada una de las funciones que tiene atribuidas, ya sea en la ley o en los estatutos u otros acuerdos sociales.

1) evaluar las competencias, conocimientos y experiencia que deben concurrir en los miembros del Consejo de Administración. A estos efectos, definirá las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante y evaluará el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar eficazmente su cometido;

2) elevar al Consejo de Administración las propuestas de nombramiento, reelección o separación de consejeros independientes para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la Junta General de Accionistas, así como las propuestas para la reelección o separación de dichos consejeros por la Junta General de Accionistas; informar las propuestas de nombramiento de los restantes consejeros para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la Junta General de Accionistas, así como las propuestas para su reelección o separación por la Junta General de Accionistas;

3) informar el nombramiento del Presidente, Vicepresidentes, Secretario y Vicesecretario del Consejo de Administración;

4) informar las propuestas de nombramiento de los miembros de la Comisión de Auditoría y Control;

5) informar al Consejo de Administración del desempeño de las funciones del Presidente;

6) examinar u organizar la sucesión del Presidente del Consejo de Administración y, de existir, del Consejero Delegado de la Sociedad, y, en su caso formular propuestas al Consejo de administración para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y planificada;

7) informar las propuestas de nombramiento y cese de los miembros del equipo directivo y las condiciones básicas de sus contratos;

8) establecer un objetivo de representación para el sexo menos representado en el consejo de administración y elaborar orientaciones sobre cómo alcanzar dicho objetivo;

9) informar al Consejo de Administración sobre las cuestiones de diversidad de género;

10) la coordinación del proceso de reporte de la información no financiera y sobre diversidad, conforme a la normativa aplicable y a los estándares internacionales de referencia;

11) establecer y supervisar un programa anual de evaluación y revisión continua de la cualificación, formación y, en su caso, independencia, así como el mantenimiento de las condiciones de honorabilidad, idoneidad, solvencia, competencia, disponibilidad y compromiso con su función, necesarias para el ejercicio del cargo Consejero y de miembro de una determinada comisión, y proponer al Consejo de Administración las medidas que considere oportunas al respecto, pudiendo recabar cualquier información o documentación que estime necesaria u oportuna al efecto;

12) velar por que, al proveerse nuevas vacantes o al nombrar nuevos Consejeros, los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que puedan implicar discriminación alguna y, en particular, que no obstaculicen la selección de consejeras;

13) considerar las sugerencias que le hagan llegar el Presidente, los miembros del Consejo, los directivos o los accionistas de la Sociedad;

14) proponer al Consejo de Administración la política de retribuciones de los Consejeros y de los directores generales o de quienes desarrollen sus funciones de alta dirección bajo la dependencia directa del Consejo, de Comisiones ejecutivas o de Consejeros delegados, así como la retribución individual de los Consejeros ejecutivos y de las demás condiciones de sus contratos, velando por su observancia;

15) analizar, formular y revisar periódicamente los programas de retribución, ponderando su adecuación y sus rendimientos, proponiendo su modificación o actualización;

16) velar por la observancia de la política retributiva establecida por la Sociedad;

17) asistir al Consejo en la elaboración del informe sobre la política de retribuciones de los Consejeros y elevar al Consejo cualesquiera otros informes sobre retribuciones previstos en el presente Reglamento y en los Estatutos Sociales de la Sociedad;

18) establecer y supervisar el mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considerara apropiado, de forma anónima, las irregularidades de especial trascendencia, en especial las de naturaleza financiera y contable, que adviertan en el seno de la empresa;

19) supervisar el cumplimiento de los códigos internos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo;

20) evaluar de forma periódica la adecuación del sistema de gobierno corporativo de la Sociedad, con el fin de que cumpla su misión de promover el interés social y tenga en cuenta los legítimos intereses de los grupos de interés;

21) la supervisión y evaluación de los procesos de relación con los distintos grupos de interés;

22) supervisar la estrategia y prácticas de responsabilidad social corporativa, evaluando su grado de cumplimiento, y velar por que la política de responsabilidad social corporativa esté orientada a la creación de valor;

23) en relación con las obligaciones de gobierno corporativo de la Sociedad:

   a) revisar periódicamente la normativa interna de gobierno corporativo de la Sociedad y proponer al Consejo, para su aprobación o elevación a la Junta General de accionistas, según corresponda, las modificaciones y actualizaciones que contribuyan a su desarrollo y mejora continua;

   b) impulsar la estrategia de gobierno corporativo de la Sociedad;

   c) supervisar el cumplimiento de los requerimientos legales y de la normativa interna de gobierno corporativo de la Sociedad;

   d) conocer, impulsar, orientar y supervisar la actuación de la Sociedad en materia de responsabilidad social corporativa y sostenibilidad e informar sobre la misma al Consejo o, en su caso, a la Comisión Ejecutiva;

   e) conocer, impulsar, orientar y supervisar la actuación de la Sociedad en materia de reputación corporativa e informar sobre la misma al Consejo o, en su caso, a la Comisión Ejecutiva;

   f) informar, con carácter previo a su aprobación, el informe anual de gobierno corporativo de la Sociedad, recabando para ello los informes de la Comisión de Auditoría y Control en relación con los apartados de dicho informe que sean propios de sus competencias.

24) cualesquiera otras que le sean atribuidas en virtud de los Estatutos Sociales, del presente Reglamento y de la ley y demás normativa aplicable a la Sociedad.

COMISIÓN DE RETRIBUCIONES

Nombre	Cargo	Categoría
Fernando Ortiz Vaamonde	Presidente	Independiente
George Donald Johnston	Vocal	Independiente
Pilar Cavero Mestre	Vocal	Independiente
Javier García-Carranza Benjumea	Vocal	Dominical

% de consejeros dominicales	25%
% de consejeros independientes	75%
% de otros externos	

Observaciones
A pesar de la separación de la Comisión de Nombramientos y la Comisión de Retribuciones en dos comisiones separadas, la regulación de sus funciones en el Reglamento del Consejo de Administración

es conjunta. En el ejercicio 2019 se modificará el Reglamento del Consejo de Administración para atribuir las funciones a cada comisión según corresponda.

Explique las funciones, incluyendo, en su caso, las adicionales a las previstas legalmente, que tiene atribuidas esta comisión, y describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma. Para cada una de estas funciones, señale sus actuaciones más importantes durante el ejercicio y cómo ha ejercido en la práctica cada una de las funciones que tiene atribuidas ya sea en la ley o en los estatutos u otros acuerdos sociales.

Ver las funciones de la Comisión de Nombramientos.

COMISIÓN DE _____

Nombre	Cargo	Categoría

% de consejeros ejecutivos	
% de consejeros dominicales	
% de consejeros independientes	
% de otros externos	

Observaciones

Explique las funciones que tiene atribuidas esta comisión, y describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma. Para cada una de estas funciones, señale sus actuaciones más importantes durante el ejercicio y cómo ha ejercido en la práctica cada una de las funciones que tiene atribuidas ya sea en la ley o en los estatutos u otros acuerdos sociales.

C.2.2 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras que integran las comisiones del consejo de administración al cierre de los últimos cuatro ejercicios:

	Número de consejeras							
	Ejercicio t		Ejercicio t-1		Ejercicio t-2		Ejercicio t-3	
	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%

Comisión ejecutiva				
Comisión de auditoría	3 – 75%	3 – 75%	3 – 75%	2 – 66,6%
Comisión de nombramientos y retribuciones	-	1 – 25%	1 – 25%	0 – 0%
comisión de nombramientos	1 – 25%			
comisión de retribuciones	1 – 25%			
comisión de ____				

Observaciones

C.2.3 Indique, en su caso, la existencia de regulación de las comisiones del consejo, el lugar en que están disponibles para su consulta, y las modificaciones que se hayan realizado durante el ejercicio. A su vez, se indicará si de forma voluntaria se ha elaborado algún informe anual sobre las actividades de cada comisión.

Toda la referida normativa interna de MERLIN (Estatutos Sociales, Reglamento del Consejo de Administración y Reglamento de la Comisión de Auditoría y Control) se encuentra a disposición de cualquier interesado en la página web corporativa (http://www.merlinproperties.com/gobierno-corporativo/normativa-de-gobierno-corporativo/).

De conformidad con lo previsto en el artículo 529 *nonies* del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, así como con la Recomendación 6ª del Código de Buen Gobierno de sociedades cotizadas, el Apartado 79 de la Guía Técnica 3/2017 de la Comisión Nacional del Mercado de Valores y de lo establecido en el artículo 25.2) del Reglamento de la propia Comisión de Auditoría y Control, la ***Memoria de Actividades de la Comisión de Auditoría y Control del ejercicio 2018***, está disponible para inversores, accionistas y cualquier otro interesado, a través de la página web corporativa (http://www.merlinproperties.com/gobierno-corporativo/informes-anuales/) desde la convocatoria de la Junta General ordinaria de accionistas.

Anualmente, y en cumplimiento de lo dispuesto en la recomendación 6 del Código de Buen Gobierno de las Sociedades Cotizadas, cada una de las Comisiones realizara un informe sobre las actividades llevadas a cabo durante el ejercicio, informe que es puesto a disposición de los señores accionistas con motivo de la convocatoria de la junta general de accionistas.

D OPERACIONES VINCULADAS Y OPERACIONES INTRAGRUPO

D.1 Explique, en su caso, el procedimiento y órganos competentes para la aprobación de operaciones con partes vinculadas e intragrupo.

MERLIN cuenta con un "***Procedimiento de Operaciones con partes Vinculadas***" aprobado por la Comisión de Auditoría y Control, con fecha 13 de noviembre de 2017 , en el que se regula la aprobación e información sobre de operaciones con partes vinculadas, sin perjuicio de lo establecido en los artículos 35 y 40.6.y) del reglamento del Consejo de Administración sobre las operaciones con consejeros y accionistas significativos y sobre la responsabilidad de la

Comisión de Auditoría y Control de supervisar el cumplimiento de la normativa respecto operaciones vinculadas, respectivamente.

Este procedimiento establece un proceso de análisis y aprobación de operaciones vinculadas, con el fin de asegurar el cumplimiento con la normativa vigente en materia de operaciones vinculadas, así como la integridad, fiabilidad, relevancia, oportunidad, y adecuado soporte documental de la información incluida en las declaraciones de operaciones con partes vinculadas.

En este sentido, el procedimiento establece que:

- La realización por la Sociedad o las sociedades integradas en su Grupo de cualquier transacción con los consejeros, directivos, o con accionistas que legalmente tengan la consideración de significativos en cada momento o que hayan propuesto o efectuado el nombramiento de alguno de los consejeros de la Sociedad, o con las respectivas personas vinculadas, quedará sometida a autorización del Consejo de Administración, previo informe de la Comisión de Auditoría y Control.
- Como excepción a lo anterior, la autorización de las Operaciones Vinculadas deberá ser necesariamente acordada por la Junta General de Accionistas en los supuestos establecidos en la ley y, en particular, cuando se refiera a una transacción cuyo valor sea superior al diez por ciento de los activos sociales.
- La celebración de una Operación Vinculada sitúa al consejero que realiza dicha operación, o que está vinculado con la persona que la lleva a cabo, en una situación de conflicto de interés, por lo que, en lo que proceda, resultará de aplicación lo dispuesto en el artículo 28 del Reglamento del Consejo de Administración.
- El Consejo de Administración, a través de la Comisión de Auditoría y Control, velará por que las Operaciones Vinculadas se realicen en condiciones de mercado y con respeto al principio de igualdad de trato de los accionistas que se encuentren en condiciones idénticas. Cuando se trate de operaciones que vayan a llevar a cabo sociedades del Grupo, el ámbito de la autorización del Consejo de Administración, a la que se refieren los apartados anteriores, se circunscribirá a la verificación del cumplimiento de dichos extremos.
- Tratándose de Operaciones Vinculadas dentro del curso ordinario de los negocios sociales y que tengan carácter habitual o recurrente, bastará la autorización previa de la línea de operaciones y de sus condiciones de ejecución por el Consejo de Administración, previo informe de la Comisión de Auditoría y Control, y teniendo en cuenta lo establecido en el apartado j) siguiente.
- Cuando la Operación Vinculada implique la realización sucesiva de distintas transacciones, de las cuales la segunda y siguientes sean meros actos de ejecución de la primera, lo dispuesto en este procedimiento será de aplicación únicamente a la primera transacción que se realice.
- La autorización no será precisa en relación con aquellas transacciones que cumplan simultáneamente las tres condiciones siguientes: que se realicen en virtud de contratos cuyas condiciones estén estandarizadas y se apliquen en masa a un elevado número de clientes; que se realicen a precios o tarifas establecidos con carácter general por quien actúe como suministrador del bien o servicio del que se trate; y que su cuantía no supere el uno por ciento de los ingresos anuales consolidados del Grupo.
- La Comisión de Auditoría y Control deberá emitir al Consejo de Administración un informe favorable previo a la formalización de las operaciones vinculadas. Para ello, requerirá analizar las operaciones vinculadas nuevas antes de su formalización y en función de las circunstancias de cada caso y de la urgencia de la operación, la sesión de la Comisión de Auditoría y Control para dicha aprobación, podrá realizarse por

sesión presencial ordinaria, extraordinaria o por escrito y sin sesión (v.gr. correo electrónico, sesión telefónica, y otros similares).

- La Sociedad informará de las Operaciones Vinculadas en el Informe financiero anual, semestral y en el Informe anual de gobierno corporativo, en los casos y con el alcance previsto por la ley. Del mismo modo, la Sociedad incluirá en la memoria de las cuentas anuales información de las operaciones de la Sociedad o sociedades del Grupo con los consejeros y con quienes actúen por cuenta de estos, cuando sean ajenas al tráfico ordinario de la Sociedad o no se realicen en condiciones normales de mercado.
- Los Consejeros y Directivos deberán informar por escrito, dentro de la primera semana de los meses de enero y julio, sobre las transacciones realizadas por ellos y por sus Partes Vinculadas. En este sentido, el Secretario del Consejo de Administración remite un requerimiento de información semestralmente a los Consejeros. Por su parte, la dirección de Asesoría Jurídica lo hace a los Directivos.
- La comunicación deberá incluir el siguiente contenido: naturaleza de la transacción; fecha en la que se originó la transacción; condiciones y plazos de pago; identidad de la persona que ha realizado la transacción y relación, en su caso, con el consejero; importe de la transacción; y otros aspectos, tales como precios, garantías otorgadas y recibidas, así como cualquier otro aspecto de la transacción que permita su adecuada valoración, incluyendo, en particular, aquella información que permita verificar que ha sido efectuada en condiciones de mercado y con respeto al principio de igualdad de trato.
- Existe un modelo de comunicación para Consejeros y Accionistas significativos, en la que se solicita, entre otras cosas, la información referente a las operaciones vinculadas y otro modelo adaptado para Directivos.
- Existen sendos registros de Operaciones Vinculadas para Consejeros (Secretaría del Consejo de Administración) y Directivos (Asesoría Jurídica), en los que se incluyen tanto las operaciones comunicadas por estos, como las conocidas internamente por MERLIN, que se pondrán en conocimiento de los Consejeros y Directivos antes de su publicación.
- La información contenida en dichos registros se pondrá a disposición de la Comisión de Auditoría y Control, a través de la Dirección de Auditoría Interna

D.2 Detalle aquellas operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo, y los accionistas significativos de la sociedad:

Nombre o denominación social del accionista significativo	**Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo**	**Naturaleza de la relación**	**Tipo de la operación**	**Importe (Miles de €)**
Líneas de Financiación y Otros				
Banco Santander, S.A.	Tree Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A.U.	Financiación Vigente	Acuerdos de financiación (préstamos)	80.586,67

Banco Santander, S.A.	Tree Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A.U.	Saldo vivo derivados	Compromisos Adquiridos	64.842,35
Banco Santander, S.A.	Tree Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A.U.	Saldo vivo derivados	Compromisos Adquiridos	122.178,56
Banco Santander, S.A.	MERLIN Properties, SOCIMI	Saldo vivo derivados	Compromisos Adquiridos	158.000,00
Banco Santander, S.A.	Tree Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A.U.	Financiación Vigente	Acuerdos de financiación (préstamos)	61.771,39
Banco Santander, S.A.	Tree Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A.U.	Saldo vivo derivados	Compromisos Adquiridos	57.213,84
Banco Santander, S.A.	MERLIN Properties, SOCIMI	Amortización de Financiación	Amortización o cancelación de créditos y contratos de arrendamiento (arrendatario)	123.555,07
Avales y otros				
Banco Santander, S.A.	MERLIN Properties, SOCIMI	Avales Recibidos	Garantías y avales recibidos	5.606,73
Banco Santander, S.A.	Pº Comer. Carlos III	Avales Recibidos	Garantías y avales recibidos	1.565,70
Banco Santander, S.A.	Merlin Properties, SOCIMI	Garantías y avales recibidos	Garantías y avales recibidos	104,55
Banco Santander, S.A.	Merlin Oficinas	Garantías y avales recibidos	Garantías y avales recibidos	135,03
Banco Santander, S.A.	Pº Comer. Carlos III	Garantías y avales recibidos	Garantías y avales recibidos	2,20
Ingresos y Gastos Financieros				
Banco Santander, S.A.	MERLIN Properties, SOCIMI	Comisiones e Intereses	Gastos Financieros	12,03
Banco Santander, S.A.	MERLIN Properties, SOCIMI	Comisiones e Intereses	Gastos Financieros	221,69
Banco Santander, S.A.	Tree Inversiones Inmobiliarias, S.A.	Comisiones e Intereses	Gastos Financieros	1.395,84
Banco Santander, S.A.	Tree Inversiones Inmobiliarias, S.A.	Comisiones e Intereses	Gastos Financieros	998,41
Banco Santander, S.A.	MERLIN Properties, SOCIMI	Comisiones e Intereses	Gastos Financieros	326,23
Banco Santander, S.A.	Tree Inversiones Inmobiliarias, S.A.	Comisiones e Intereses	Gastos Financieros	1.064,71
Banco Santander, S.A.	Tree Inversiones Inmobiliarias, S.A.	Comisiones e Intereses	Gastos Financieros	936,43
Banco Santander, S.A.	MERLIN Properties, SOCIMI	Comisiones e Intereses	Gastos Financieros	54,64

Banco Santander, S.A.	Pº Comer. Carlos III	Comisiones e Intereses	Gastos Financieros	30,83
Gastos Operativos				
Banco Santander, S.A.	Merlin Properties, SOCIMI	Recepción de servicios (servicios Junta General de Accionistas)	Recepción de servicios	53,57
Ingresos Operativos				
Banco Santander, S.A.	Merlin Properties, SOCIMI	Alquiler de Inmuebles (arrendador)	Arrendamientos (Arrendador)	814,76
Banco Santander, S.A.	Merlin Properties, SOCIMI	Prestación de servicios (Gestión Inmobiliaria)	Prestación de servicios	22,02
Banco Santander, S.A.	Merlin Retail	Alquiler de Inmuebles (arrendador)	Arrendamientos (Arrendador)	10,48
Banco Santander, S.A.	Merlin Oficinas	Alquiler de Inmuebles (arrendador)	Arrendamientos (Arrendador)	1.021,06
Banco Santander, S.A.	Pº Comer. Carlos III	Alquiler de Inmuebles (arrendador)	Arrendamientos (Arrendador)	18,17
Compra de activos materiales, intangibles u otros activos				
Banco Santander, S.A.	Merlin Properties, SOCIMI	Compra de activos materiales, intangibles u otros activos	Compra de activos materiales, intangibles u otros activos	28.000,00
Tesorería				
Banco Santander, S.A.	Merlin Properties, SOCIMI	Saldos de tesorería	Saldos en cuentas corrientes y depósitos	78.529,86
Banco Santander, S.A.	Filiales	Saldos de tesorería	Saldos en cuentas corrientes y depósitos	18.677,82
Banco Santander, S.A.	Pº Comer. Carlos III	Saldos de tesorería	Saldos en cuentas corrientes y depósitos	19,53

Observaciones

D.3 Detalle las operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo, y los administradores o directivos de la sociedad:

Nombre o denominación social de los administradores o directivos	Nombre o denominación social de la parte vinculada	Vínculo	Naturaleza de la relación	Importe (miles de euros)
Consejeros Ejecutivos: Ismael Clemente Orrego y Miguel Ollero Barrera	Magic Real Estate S.L.	Los citados Consejeros de la Sociedad son administradores y socios	Arrendamientos (Arrendador).	5,16
Consejero Independiente: Juan María Aguirre Gonzalo	Fundación Emalaikat	Familiar en primer grado	Donativo en virtud del plan de RSC de MERLIN	35,00
Directivo: Inés Arellano Galíndez	Gaztelu Arquirtectos	Familiar en primer grado	Honorarios de servicios profesionales	30,80

Observaciones

D.4 Informe de las operaciones significativas realizadas por la sociedad con otras entidades pertenecientes al mismo grupo, siempre y cuando no se eliminen en el proceso de elaboración de estados financieros consolidados y no formen parte del tráfico habitual de la sociedad en cuanto a su objeto y condiciones.

En todo caso, se informará de cualquier operación intragrupo realizada con entidades establecidas en países o territorios que tengan la consideración de paraíso fiscal:

Denominación social de la entidad de su grupo	Breve descripción de la operación	Importe (miles de euros)
Paseo Comercial Carlos III	Ingreso financiero derivado de la cancelación el 11 de octubre de 2018. del Préstamo de MERLIN Properties con Paseo Comercial Carlos III.	114,17
Testa Residencial	Cancelación contrato de prestación de servicios de gestión. Adicionalmente, y por los días comprendidos entre el 1 de enero y el 19 de enero de 2018, el Grupo recibió una contraprestación de 252 miles de euros.	89.973,40
Testa Residencial	Servicios de gestión de infraestructura de red prestados desde el 19 de enero de 2018. Contrato cancelado a 31 de diciembre de 2018.	80,09

Testa Residencial	Dividendo extraordinario del ejercicio 2018 (Junta General 18 de diciembre de 2018)	170.676,60
G36 Developement , S.L.	Préstamo a sociedad asociada consolidada por puesta en equivalencia,	625,00

Observaciones

D.5 Detalle las operaciones significativas realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo y con otras partes vinculadas, que no hayan sido informadas en los epígrafes anteriores.

Denominación social de la parte vinculada	Breve descripción de la operación	Importe (miles de euros)

Observaciones

D.6 Detalle los mecanismos establecidos para detectar, determinar y resolver los posibles conflictos de intereses entre la sociedad y/o su grupo, y sus consejeros, directivos o accionistas significativos.

A) CONFLICTOS DE INTERÉS ENTRE LA SOCIEDAD Y/O SU GRUPO Y SUS CONSEJEROS

De conformidad con lo establecido en el artículo 28 del Reglamento del Consejo de Administración, a efectos de evitar situaciones de conflicto de interés se obliga al Consejero a abstenerse de:

- realizar transacciones con la sociedad, excepto que se trate de operaciones ordinarias, hechas en condiciones estándar para los clientes y de escasa relevancia, entendiendo por tales aquéllas cuya información no sea necesaria para expresar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la entidad,
- utilizar el nombre de la sociedad o invocar su condición de Consejero para influir indebidamente en la realización de operaciones privadas,
- hacer uso de los activos sociales, incluida la información confidencial de la compañía, con fines privados,
- aprovecharse de las oportunidades de negocio de la sociedad,

- obtener ventajas o remuneraciones de terceros distintos de la sociedad y su grupo asociadas al desempeño de su cargo, salvo que se trate de atenciones de mera cortesía y
- desarrollar actividades por cuenta propia o cuenta ajena que entrañen una competencia efectiva, sea actual o potencial, con la sociedad o que, de cualquier otro modo, le sitúen en un conflicto permanente con los intereses de la sociedad

Dichas previsiones anteriores serán de aplicación también en el caso de que el beneficiario de los actos o de las actividades prohibidas sea una persona vinculada al Consejero.

En todo caso, los Consejeros deberán comunicar a los demás Consejeros y, en su caso, al Consejo de administración cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos pudieran tener con el interés de la Sociedad. A estos efectos, se considerarán personas vinculadas a los Consejeros y las que determine la normativa de aplicación vigente, en cada momento.

B) CONFLICTOS DE INTERÉS ENTRE LA SOCIEDAD Y SUS DIRECTIVOS O EMPLEADOS

De conformidad con lo dispuesto en sus Estatutos Sociales, la Sociedad aspira a que su conducta y la de las personas a ella vinculadas responda y se acomode, además de a la legislación vigente y a su sistema de gobierno corporativo, a principios éticos y de responsabilidad social de general aceptación.

Los principios y pautas de conducta contenidos en el Código de Conducta son de aplicación a todos los profesionales del Grupo, con independencia de su nivel jerárquico o funcional. A efectos del Código de Conducta, se consideran profesionales del Grupo los directivos y empleados, así como aquellas otras personas cuya actividad se someta expresamente al Código de conducta.

En relación con los posibles conflictos de interés, los profesionales del Grupo observarán los siguientes principios generales de actuación:

a) Independencia: actuar en todo momento con profesionalidad, con lealtad al Grupo y sus accionistas e independientemente de intereses propios o de terceros. En consecuencia, se abstendrán en todo caso de primar sus propios intereses a expensas de los del Grupo.

b) Abstención: abstenerse de intervenir o influir en la toma de decisiones que puedan afectar a las entidades del Grupo con las que exista conflicto de interés, de participar de las reuniones en que dichas decisiones se planteen y de acceder a información confidencial que afecte a dicho conflicto.

c) Comunicación: informar sobre los conflictos de interés en que estén incursos. A tal efecto, la concurrencia o posible concurrencia de un conflicto de interés deberá comunicarse por escrito al superior jerárquico inmediato y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

Dentro del Grupo no podrán realizarse, en ningún caso, operaciones ni actividades que supongan o puedan suponer un conflicto de interés, salvo previa autorización por escrito de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. El profesional deberá abstenerse de realizar cualquier actuación al respecto hasta haber obtenido la correspondiente contestación a su consulta.

C) CONFLICTOS DE INTERÉS ENTRE LA SOCIEDAD Y ACCIONISTAS SIGNIFICATIVOS

Las situaciones de conflicto de interés entre la Sociedad y los accionistas significativos se regulan según lo establecido en el artículos 35 del Reglamento del Consejo de Administración, así como en el “Procedimiento de Operaciones con Partes Vinculadas” referido en el punto D.1 anterior

D.7 ¿Cotiza más de una sociedad del Grupo en España?

Sí ☐ **No** ☒

Identifique a las otras sociedades filiales que cotizan en España y su relación con la sociedad:

Identidad y relación con otras sociedades cotizadas del grupo

Indique si han definido públicamente con precisión las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la otra sociedad cotizada con las demás empresas del grupo;

Sí ☐ **No** ☐

Defina las eventuales relaciones de negocio entre la sociedad matriz y la sociedad filial cotizada, y entre ésta y las demás empresas del grupo

Identifique los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de intereses entre la otra sociedad cotizada y las demás empresas del grupo:

Mecanismos para resolver los eventuales conflictos de intereses

E SISTEMAS DE CONTROL Y GESTION DE RIESGOS

E.1 Explique el alcance del Sistema de Gestión de Riesgos de la sociedad, incluidos los de naturaleza fiscal.

Con fecha 26 de febrero de 2016, el Consejo de Administración de la Sociedad, aprobó la "***Política de Control y Gestión de Riesgos***" en la que, de acuerdo con su competencia establecida en el artículo 4 de su Reglamento, se establecen los principios básicos del control y gestión de los riesgos a los que se enfrentan, tanto MERLIN, como las compañías filiales en las que participa.

Dicha política, establece los principios generales de actuación, concibiendo la gestión de riesgos como un proceso continuo, fundamentado en la identificación y evaluación de los potenciales riesgos de la compañía a partir de los objetivos estratégicos y de negocio, la determinación de los planes de acción y controles de los riesgos críticos, la supervisión de la eficacia de los controles diseñados y de la evolución del riesgo residual para su reporte a los órganos de gobierno de la compañía.

Durante el 2018, la Comisión de Auditoría y Control, encargada de supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad y los sistemas de gestión de riesgos, ha revisado la Política de Control y Gestión de Riesgos incorporando, en la revisión de Mayo 2018, el modelo de tres líneas de defensa en la definición de roles y responsabilidades en la gestión de riesgos de MERLIN y actualizando la metodología a utilizar para la determinación del Mapa de Riesgos Corporativo 2018, alineándola con el Modelo de COSO ERM 2017.

En este sentido, la Sociedad dispone de un ***Sistema de Gestión de Riesgos*** fundamentado en un enfoque integral y sistemático. Este sistema está concebido como una herramienta clave en la gestión de la incertidumbre, y como tal, el objetivo es ayudar a reducir las amenazas y a aprovechar las oportunidades que puedan surgir en los negocios de la Sociedad y su Grupo.

El Sistema de Gestión de Riesgos del Grupo MERLIN, **basado en los principios, elementos clave y metodología establecidos en el Marco COSO ERM 2017** ("Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission"), tiene por objeto minimizar la volatilidad de los resultados (rentabilidad) y, por tanto, maximizar el valor económico del Grupo, incorporando el riesgo y la incertidumbre en el proceso de toma de decisiones para proporcionar una seguridad razonable en la consecución de los objetivos estratégicos establecidos, aportando a los accionistas, a otros grupos de interés y al mercado en general un nivel de garantías adecuado que asegure la protección del valor generado.

El enfoque del Sistema de Gestión de Riesgos del Grupo MERLIN se basa en los siguientes pilares:

- Valoración del riesgo de forma continua
- Identificación de los riesgos en el origen
- Involucración de todas las áreas de la compañía
- Disposición de información actualizada
- Conocimiento del impacto y la probabilidad para facilitar la toma de decisiones

El Sistema de Gestión de Riesgos se basa en un modelo que identifica los eventos de Riesgo clave de la Compañía, los evalúa en función del Impacto y la Probabilidad de ocurrencia, considerando los controles en funcionamiento, y monitoriza y reporta su evolución de forma periódica.

El Sistema de Gestión de Riesgos funciona de forma integral, continua, consolidando dicha gestión por área, unidad de negocio, actividad, filial y áreas de soporte (por ejemplo, recursos humanos, fiscal, marketing, control de gestión, etc.) a nivel corporativo, en el que se atiende a la gestión de todos los riesgos prioritarios, tanto internos como externos.

Es un proceso impulsado por el Consejo de Administración y la Alta Dirección, responsabilidad de todos y cada uno de los miembros de la Organización, cada uno dentro de su ámbito de actuación. La gestión de riesgos, supervisada por la Comisión de Auditoría y Control, permite a la Dirección gestionar eficazmente la incertidumbre y sus riesgos asociados, mejorando así la capacidad de generar valor.

El Sistema de Gestión de Riesgos tiene su pilar en el ambiente de control de la organización, que influye en la conciencia de todos los empleados sobre el riesgo, y que forma la base del resto de componentes de la gestión de riesgos corporativos.

El análisis de riesgos posterior implica la identificación y evaluación de los factores que pueden afectar negativamente al cumplimiento de los objetivos de negocio (riesgos e

incertidumbres), con el objeto de reducir o mitigar dichos riesgos, proporcionar respuestas y establecer las pertinentes actividades de control.

La eficiencia del Sistema de Gestión de Riesgos está fundamentada en una adecuada y puntual comunicación de las expectativas, resultados y acciones. Finalmente, la supervisión de la gestión de riesgos corporativos se lleva a cabo mediante actividades permanentes de seguimiento y/o actuaciones puntuales diseñadas a tal efecto.

Este Sistema se va complementando con una serie de Políticas y Procedimientos que se van implantando en la Organización y que están en proceso permanente de revisión y actualización en función de los cambios de la Organización.

Como elemento central del Sistema de Gestión de Riesgos se destaca el Mapa de Riesgos, elaborado por primera vez en el ejercicio 2015 y que se actualiza, al menos anualmente, y en el que se reflejan y valoran los riesgos con potencial impacto en la consecución de objetivos. Así mismo, la Sociedad cuenta con un Catálogo de Riesgos, de acuerdo con sus objetivos y priorizados de acuerdo con su importancia. Para la determinación de los riesgos clave se ha tenido en cuenta el impacto en la organización y la probabilidad de ocurrencia estableciéndose un Perfil de Riesgo estándar a gestionar.

La Comisión (con el apoyo de la dirección de Auditoría Interna) supervisa el modeloy la aplicación de la metodología de gestión de riesgos a través de la supervisión de la identificación y valoración de los riesgos (probabilidad e impacto) que afectan a los objetivos de cada una de las áreas. A través del desarrollo del plan, evalúa y concluye sobre la suficiencia y efectividad de los controles implantados por la Sociedad, emitiendo, en su caso, recomendaciones.

En 2018, una vez confirmados los correspondientes procesos críticos, se han llevado a cabo de forma periódica, revisiones respecto del cumplimiento y permanencia dentro de los umbrales de tolerancia de riesgo.

Durante este ejercicio 2018, la Comisión, en colaboración con el Director de Auditoría Interna, continúo con la labor emprendida en el año anterior en la:

(i) Actualización del Mapa de Riesgos de acuerdo con la metodología COSO-ERM 2017 para su posterior presentación al Consejo de Administración.

(ii) Revisión y actualización de la Política de Control y Gestión de Riesgos, para su posterior aprobación por el Consejo de Administración en su sesión de 10 de mayo de 2018.

(iii) Seguimiento semestral de los principales indicadores (KPI´s) de los riesgos considerados como clave, así como de las distintas actuaciones establecidas para su mitigación.

(iv) Análisis de simulaciones de Monte-Carlo y de sensibilidades de los principales factores de riesgo y su impacto en los estados financieros del Grupo.

(v) Seguimiento periódico de los riesgos principales de negocio mediante la comparecencia de los responsables de las unidades de negocio junto con su explicación de las tendencias del negocio y los riesgos asociados.

(vi) Análisis de los riesgos que afectan a la Sociedad en materia de riesgos tecnológicos y de ciberseguridad, contando con el asesoramiento de un proveedor externo y

supervisando el diseño de un plan de formación y concienciación que afecta a todos los empleados de la compañía y que se llevará a cabo durante el ejercicio 2019.

E.2 Identifique los órganos de la sociedad responsables de la elaboración y ejecución del Sistema de Gestión de Riesgos, incluido el fiscal.

A) CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

El Reglamento del Consejo de Administración establece, en el artículo 4 "Función General del Consejo", aquellas funciones legal o estatutariamente reservadas al Consejo de Administración de MERLIN, entre las que se encuentra la aprobación, tanto de la política general de riesgos, como de la política de control y gestión de riesgos y el seguimiento periódico de los sistemas de información y control.

El Consejo de Administración, consciente de la importancia de este aspecto, establece, a través de la "***Política de Gestión de Riesgos***", los mecanismos y principios básicos para una adecuada gestión de los riesgos clave a los que se enfrenta, y todo ello con el fin de:

- favorecer el cumplimiento de los objetivos empresariales propuestos;
- evitar pérdidas derivadas de la materialización de los riesgos;
- preservar la imagen y reputación de la Compañía y de su marca; y
- tener una continuidad en el análisis y la detección de posibles amenazas y nuevos riesgos para analizar su impacto y probabilidad de ocurrencia.

Para el desarrollo del control y la gestión de los riesgos, el Consejo de Administración cuenta con la colaboración de la Comisión de Auditoría y Control que supervisa e informa sobre la adecuación y eficacia del sistema de control y gestión de riesgos, incluidos los fiscales.

B) COMISIÓN DE AUDITORÍA

En este sentido, la Comisión de Auditoría y Control, apoya al Consejo en la supervisión del sistema de gestión de riesgos y es el órgano responsable de revisar de la efectividad del sistema de gestión de riesgos y control interno durante el ejercicio, con el apoyo de la Dirección de Auditoría Interna.

De acuerdo con las funciones establecidas en su propio Reglamento, la Comisión de Auditoría y Control es la encargada de supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad, la auditoría interna y los sistemas de gestión de riesgos, así como discutir las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas. Así, la Comisión de Auditoría y Control ejercerá, entre otras, las siguientes funciones básicas:

- Supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad, la auditoría interna y los sistemas de gestión de riesgos, incluidos los fiscales, así como discutir con los auditores de cuentas externos las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría.

- Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna, comprobando la adecuación e integridad de la misma, sirviendo de apoyo a la Comisión de Auditoría en su labor de supervisión del sistema de control interno.

- Desarrollar de manera activa la implantación de un mapa de riesgos y los correspondientes procesos inherentes al mismo, así como un Sistema de Control Interno de la Información Financiera (SCIIF).

- Supervisión del Mapa de Riesgos de MERLIN, asegurando que la exposición al riesgo de MERLIN sea congruente con el posicionamiento estratégico requerido en cada momento para su aprobación por el Consejo de Administración.

- Aprobación del presupuesto asignado a la función de gestión de riesgos y a la función de Auditoria interna.

- Aprobación y seguimiento de los Planes de Acción y/o Contingencia acordados dentro de los Planes de Trabajo desarrollados por Auditoria interna, analizando los reportes llevados a cabo por responsable de Auditoria Interna en relación a los procesos clave del SCIIF, proponiendo mejoras y medidas correctivas,

La Comisión de Auditoría y Control llevará a cabo esta función de supervisión a través de la Dirección de Auditoría Interna, quien comprobará periódicamente la adecuación e integridad del Sistema de Gestión de Riesgos implantado por la Dirección de la Compañía.

C) ALTA DIRECCIÓN

MERLIN considera que toda lo compañía debe estar implicada en la gestión de riesgos de forma activa. Con el objetivo de que el sistema de gestión de riesgos funcione de forma sostenible en el tiempo, se ha identificado a los responsables que, en cada una de las sociedades y divisiones de negocio del grupo, se encargan gestionar el Modelo, así como un responsable de su seguimiento y supervisión.

Por su parte, el Operating Committee (OpCo) es el responsable de la gestión diaria de riesgo, que incluye la identificación, evaluación y mitigación de los riesgos, así como el diseño e implementación de los planes de acción y evaluación del sistema de control interno, garantizando su efectividad operacional.

MERLIN considera que toda la compañía debe estar implicada en la gestión de riesgos de forma activa, siendo la Dirección de MERLIN la responsable de liderar, implantar, transmitir y gestionar la estrategia y recursos que constituyen el Sistema de Gestión de Riesgos y asume como compromiso fundamental garantizar un nivel de independencia adecuado, basado en los siguientes principios:

- Considerar el Riesgo como cualquier amenaza que un evento, acción u omisión, pueda impedir a MERLIN lograr sus objetivos, ejecutar sus estrategias con éxito, la realización correcta de sus operaciones o la pérdida de oportunidades.

- Establecer los mecanismos para una adecuada Gestión del Riesgo, considerando su identificación, evaluación, respuesta, seguimiento y reporting.

- Promover e implantar la estrategia, cultura, recursos y procesos que constituyan la Gestión Integral de Riesgos, que será revisada periódicamente para su adecuación a la situación de MERLIN y su entorno.

- Atribuir, entre los diferentes niveles de la Organización, la responsabilidad de identificar, analizar, valorar, evaluar y supervisar el Sistema de Gestión de Riesgos.

- Favorecer el establecimiento e implantación de directrices, límites y mecanismos que contribuyan a que la Gestión de Riesgos se realice de acuerdo con el Apetito al Riesgo aceptado por la Compañía.

- Impulsar, fomentar y difundir, mediante formación y comunicación, el Sistema de Gestión Riesgos, garantizando la difusión de la presente Política, junto con la documentación que la desarrolle.

D) DIRECCIÓN GESTIÓN DE RIESGOS

La función de la gestión de riesgos, es liderada por la Dirección de Auditoría Interna, función independiente que depende funcionalmente de la Comisión de Auditoría y Control y administrativamente de la Dirección General.

En el marco de la gestión de riesgos, la Dirección de Auditoría Interna coordina la información recibida de los distintos responsables directos de la gestión de riesgos y reporta a la Comisión de Auditoría y Control. En este sentido, la Dirección de Auditoría Interna tiene, entre otras, las siguientes funciones:

- Supervisar el proceso de identificación de riesgos, velando para que los principales riesgos se identifiquen y mantener actualizado el catálogo de riesgos, así como el Mapa de Riesgos.

- Revisar el cumplimiento de los niveles de riesgo que la Sociedad considere aceptables.

- Supervisar el cumplimiento de las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse.

- Evaluar los sistemas de información y la operativa de los controles que se utilizan para gestionar los riesgos.

Reportar periódicamente a la Comisión de Auditoría y Control sobre la evolución de los riesgos identificados, los análisis realizados sobre su posible impacto en los objetivos de la Sociedad y sobre el cumplimiento de las medidas identificadas para su mitigación, proponiendo recomendaciones para la mejora del sistema y en nivel de control interno del Grupo.

E.3 Señale los principales riesgos, incluidos los fiscales, que pueden afectar a la consecución de los objetivos de negocio.

MERLIN se encuentra sometido a diversos riesgos inherentes a los distintos segmentos del negocio inmobiliario en los que opera y a las actividades de arrendamiento y/o promoción que desarrolla en cada uno de ellos, así como a las zonas geográficas en las que está implantada y a la evolución de factores externos, tanto políticos como económicos.

En este sentido, el Consejo de Administración considera la Gestión de Riesgos como un instrumento que contribuye a lograr una mayor eficiencia y eficacia de sus operaciones y que asegura la consecución de los objetivos estratégicos establecidos en los compromisos adquiridos a largo plazo con los mercados y accionistas, así como de los objetivos a corto plazo establecidos anualmente mediante el presupuesto anual.

De acuerdo con COSO ERM 2017 y para la gestión efectiva de los riesgos empresariales de MERLIN, en el proceso de identificación y evaluación de los riesgos se ha tenido en cuenta la formulación de la estrategia de MERLIN (Misión) con los objetivos comunicados a los mercados de capitales e inversores. En este sentido el apetito al riesgo se ha alineado con la estrategia y se han identificado los objetivos de negocio que ponen la estrategia en práctica mientras, a su vez, sirven para identificar, evaluar y responder a los riesgos identificados en el mapa de riesgos corporativo.

Así, a partir del análisis de la misión, valores y estrategia, de MERLIN se ha realizado un análisis de los distintos componentes, según la agrupación de los distintos objetivos estratégicos que se engloban en dichos elementos (ser la Socimi de referencia, creación de valor a largo plazo, generación de dividendo sostenible y creciente, valores de transparencia, ética y responsabilidad).

El análisis ha continuado añadiendo una segunda capa de elementos facilitadores / ejes estratégicos para la consecución de los objetivos planteados (activos / segmentos de negocio, recursos financieros, humanos y tecnológicos, stakeholders: clientes, proveedores, accionistas, inversores y organismos reguladores).

Por último, se ha procedido a la identificación de un total de 29 riesgos clave, bajo la perspectiva de los distintos componentes estratégicos y elementos facilitadores anteriormente identificados, tal y como se muestra a continuación:

- **Riesgos de Negocio**: que afectan a los objetivos estratégicos de creación de valor a largo plazo y generación de un dividendo sostenible y creciente; y que cuentan para su consecución, principalmente, con los distintos activos del grupo, agrupados en los distintos segmentos de negocio (oficinas, centros comerciales, logística y otros):

    1.- Nivel de ocupación de los activos
        - Gestión activos con desocupación
        - Comercialización activos nuevos
        - Renovación de contratos
    2.- Fluctuación del nivel de rentas
    3.- Concentración de rentas en top 10
    4.- Pérdida de valor de los inmuebles
    5.- Ineficiencia en las inversiones /capex
    6.- Riesgo Político (Cataluña)
    7.- Cambios en patrón consumo

- **Riesgos de Recursos**: que afectan a los objetivos estratégicos de generación de un dividendo sostenible y creciente y a los valores de trasparencia, ética y responsabilidad; y que cuentan para su consecución, principalmente, con los distintos recursos internos y externos que cuenta el Grupo (humanos, tecnológicos y financieros):

    8.- Dependencia personal / retribución
    9.- Prevención Riesgos Laborales
    10.- Plan de Continuidad de negocio
    11.- Brechas de ciberseguridad
    12.- Innovación tecnológica
    13.- Rating crediticio de la compañía
    14.- Volumen de deuda a c/p
    15.- Tipo de interés de la deuda
    16.- Seguro e infra seguro
    17.- Cumplimiento de covenants
    18.- Inversiones /desinversiones

- **Riesgos de Stakeholders**: que afectan a los objetivos estratégicos de liderazgo y referencia (ser la Socimi de referencia) y a los valores de trasparencia, ética y responsabilidad; y que cuentan para su consecución, principalmente, con las distintas actuaciones y políticas que realiza el Grupo para sus distintos grupos de interés (clientes, proveedores, sociedad; inversores y accionistas; y organismos reguladores):

    19.- Riesgo de Crédito de clientes y proveedores
    20.- Reputación del Grupo / preferencia de clientes
    21.- Condiciones macroeconómicas país
    22.- Integridad Información económica
    23.- Retribución al accionista (dividendo)
    24.- Fraude / comportamiento no ético
    25.- Cumplimiento régimen SOCIMI
    26.- Cumplimiento GDPR
    27.- Compliance Penal
    28.- Normativa PBC&FT
    29.- Cambios regulatorios

Dentro del Sistema de Gestión de Riesgos de MERLIN, se han valorado todos los riesgos en términos de Impacto y Probabilidad, obteniendo un indicador del riesgo residual para el ejercicio en curso, se han identificado KPI´s y se han asignado responsables de reporting, así como de implantar o desarrollar las medidas mitigadoras identificadas para cada uno de ellos.

E.4 Identifique si la entidad cuenta con un nivel de tolerancia al riesgo, incluido el fiscal.

MERLIN cuenta con una priorización de los riesgos identificados en función de su importancia, y lo ubica dentro de un Mapa de Riesgos, lo que, a su vez, delimita la cercanía

de la importancia a un umbral de tolerancia predeterminado. Este umbral determina el apetito al riesgo de la compañía.

MERLIN concibe el apetito al riesgo como el nivel de riesgos que la Compañías está dispuesta a asumir o rechazar en base a sus objetivos, considerando las expectativas de sus grupos de interés, y la tolerancia al riesgo como la determinación de las fluctuaciones del nivel de riesgos, entendidas como normales alrededor de su apetito al riesgo. Para cada riesgo identificado, MERLIN ha determinado su ámbito de aplicación y ha establecido una tolerancia adecuada a los objetivos marcados en cada caso.

Para la identificación de los riesgos clave se ha considerado un umbral de tolerancia global basado en el impacto en la organización que tiene el riesgo y la probabilidad de ocurrencia, estableciéndose un perfil de riesgo estándar a gestionar.

Es importante destacar la existencia de riesgos con "tolerancia "cero", esto es, riesgos para cuya estrategia de respuesta es "evitar", lo que implica no proceder con la actividad que ocasiona el riesgo o cambiar la forma de actuar.

La organización incluye en esta tipología todos los riesgos relacionados con el cumplimiento de las condiciones del Régimen SOCIMI, con cualesquiera otros incumplimientos legales o regulatorios, con el cumplimiento de las condiciones de financiación y reparto de dividendos, los riesgos relacionados con cualquier tipo de fraude (por parte de directivos y empleados, clientes o proveedores de la sociedad) y los relacionados con la prevención de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo.

En este sentido, se destaca la aprobación por parte del Consejo de Administración en el ejercicio 2018, de la **Estrategia Fiscal, Política Fiscal, y el Reglamento de la Función Fiscal** que establece una serie de principios de actuación, entre los que destacan el cumplimiento estricto de las obligaciones tributarias y abono de los tributos que resulten legalmente exigibles, no utilizar estructuras artificiosas o carentes de sentido económico o empresarial con el fin de minorar la carga fiscal de la compañía o de sus accionistas y el compromiso de no operar en territorios calificados como paraísos fiscales con la finalidad principal de reducir la carga fiscal de la compañía o de sus accionistas.

Así mismo, durante el ejercicio 2018, la Comisión de Auditoría y Control ha promovido la elaboración de distintas políticas que expresan la voluntad de la Compañía en el cumplimiento estricto de lo más altos estándares de comportamiento ético y legal (y cuya aprobación por parte del Consejo se espera en el primer cuatrimestre del ejercicio 2019). Entre estas políticas destaca la **Política ante la corrupción y el fraude**, basada en el principio de tolerancia cero hacia la comisión de actos ilícitos o delictivos, por lo que no permite que ninguno de sus empleados, con independencia de su nivel jerárquico o funcional, se involucre ni participe en ninguna operación o negocio dentro de su actividad empresarial que lleve consigo algún acto delictivo o de fraude o que vaya contra de los principios recogidos en su Código Ético, y la **Política de Relaciones con las Administraciones Públicas** que tiene como objetivo establecer los principios básicos por los que se rige el Grupo, y las normas y criterios de comportamiento de los empleados del Grupo MERLIN en su relación con las Administraciones Públicas para imponer una actuación preventiva y proactiva en la lucha contra la corrupción y soborno en todos los ámbitos de su actividad empresarial.

E.5 Indique qué riesgos, incluidos los fiscales, se han materializado durante el ejercicio.

Durante el 2018 no se han materializado riesgos significativos que hayan afectado a los objetivos estratégicos del negocio. Sin embargo, se destaca que, durante 2018, España se ha caracterizado por la inestabilidad política y regulatoria, generando un escenario adverso para las inversiones.

E.6 Explique los planes de respuesta y supervisión para los principales riesgos de la entidad, incluidos los fiscales.

MERLIN entiende que en su Sistema integrado de Gestión de Riesgos es tan importante identificar los riesgos, como determinar las medidas de gestión de los mismos y asegurarse de que esas medidas están siendo efectivas. Así, la Sociedad realiza un seguimiento continuo sobre los riesgos, asegurando la viabilidad, eficacia, eficiencia y suficiencia de las respuestas establecidas para estos riesgos.

MERLIN configura los planes de respuesta a través de políticas, procedimientos y controles, en todo caso, ajustados a los diferentes riesgos que le afectan o pueden afectarle. En este sentido, el Grupo ha definido e identificado una serie de controles de diferente tipología, ha establecido a la persona responsable del control y procede con carácter periódico (trimestral, semestral o anual) a evaluar el riesgo y su componente residual tras la implantación del control. Adicionalmente se han establecido planes de mejora específicos sobre los riesgos operacionales, estratégicos, de cumplimiento y de reporte considerados como relevantes.

La Comisión de Auditoría y Control está comprometida con el proceso de gestión y control del riesgo, aprobando políticas procedimientos, límites y estructuras de control que estima necesarias.

La Dirección General de la compañía, así como las Dirección Financiera y el resto de Direcciones de Negocio de la compañía, en sus reuniones periódicas, analizan la situación y evolución de los principales riesgos que afectan al Grupo, tomando medidas correctoras cuando lo estiman necesario.

A continuación, se enumeran, a modo de resumen, las principales medidas de mitigación implantadas en la gestión de los riesgos considerados como relevantes a cierre del ejercicio 2018:

- **Riesgos de Negocio:**
    - **Seguimiento de factores externos** de la economía real con impacto en el valor de los activos; esto es, factores que afectan a la demanda (renegociaciones de alquileres, salida imprevista de inquilinos, potencial oferta futura, etc.), así como factores que afectan a la rentabilidad y valoración de los activos (tipos de interés, yields del mercado inmobiliario).
    - **Valoración externa independiente** de periodicidad semestral, plan de rotación de valoradores, revisión de las valoraciones por el auditor externo,

así como comprobación interna de la valoración: seguimiento de las tasas de descuento aplicadas en la valoración y de las alternativas de inversión.

- **Seguimiento continuo de indicadores de negocio** (ocupación, renta, vacíos, like for like, release spread, etc.) de los contratos por cada inquilino / operador, de la concentración de rentas brutas por los mayores inquilinos, del riesgo de crédito de los principales inquilinos y diseño de planes de contingencia para una eventual salida de cada gran inquilino.
- **Implantación de un equipo interno de Comercialización** que da servicio a todos los segmentos de negocio, en los procesos de captación, comercialización y renovación de contratos en los activos.
- **Plan de Inversiones (Value Creation Plan 2018-2021)** que permitirá reposicionar la calidad de un determinado número de inmuebles dentro de los planes Flagship, Landmark y Best II, que contribuirán al aumento de las rentas brutas y maximización de rentabilidad del portfolio existente.

- **Riesgos de recursos:**
  - **Plan de incentivos de retribución a largo plazo**: de cara a la retención del personal clave, la compañía cuenta con planes de retribución variable (Management Stock Plan) con compromiso de permanencia y está en marcha el diseño e implantación de planes de sucesión por área principal de negocio.
  - **Plan estratégico de innovación** que engloba distintas iniciativas puestas en marcha de cara a la digitalización de procesos internos y de interacción con los arrendatarios, desarrollo de nuevos modelos de negocio tales como el co-working, así como diversas iniciativas ligadas a la eficiencia energética y a la electrificación de las plazas de aparcamiento en los activos.
  - **Política financiera estricta**, mediante un seguimiento continuo de los mercados de deuda (hipotecaria, bancaria corporativa, bonos), seguimiento del nivel de apalancamiento, plazos y coste medio de la deuda, mantenimiento de líneas de crédito abiertas para eventuales emergencias e informes del auditor externo sobre el cumplimiento de *covenants.*
  - **Procedimiento de inversión y estructuras de control:** documentación del funcionamiento de los modelos financieros, implantación de controles de modificaciones y de integridad en todos los modelos y auditorías internas de contraste de rentabilidad de inversiones.
  - **Implantación de un Plan de Seguridad Informática**: definición de un Manual de Controles Generales sobre los Sistemas de Información, plan anual de mejoras de Sistemas de Información, ejercicios de concienciación en materia de ciberseguridad, seguimiento de incidencias y reporte periódico a la Comisión de Auditoría.

- **Riesgos relacionados con los Stakeholders:**
  - **Implantación de Controles Generales** (Estrategia y Política Fiscal), así como de un Reglamento de la Dirección Fiscal, y de un Protocolo de Revisión del cumplimiento de la ley 16/2012.
  - **Control permanente del cumplimiento de los requisitos Socimi**: cálculo trimestral del cumplimiento del test de rentas y de activos, revisión de criterios y cálculo por experto externo, reporte periódico a la Comisión de Auditoría y al Consejo de Administración, auditoría de los cálculos por el auditor de cuentas con periodicidad semestral y anual, ejercicios de simulación con los planes a futuros y presupuestos anuales.

- **Seguimiento de los Órganos de Control**: reporte periódico a la Comisión de Auditoría y Control de los planes y actividades del Órgano de Cumplimiento Penal, así como del Órgano de Control Interno en materia de prevención de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo.
- **Supervisión del Sistema de Control Interno sobre la Información Financiera (SCIIF)**: modelo de responsabilidades según el modelo de las tres líneas de defensa, documentación de todos los procesos involucrados en elaboración de la información financiera, matrices de riesgos y controles, supervisión periódica del modelo por parte de la Comisión de Auditoría y Control.
- **Seguimiento del entorno político y regulador**: reporte periódico de nuevas normativas sectoriales, análisis de borradores de nuevas regulaciones anticipando impactos, contacto permanente con asesores especializados y seguimiento de todas las relaciones con las administraciones públicas.

F SISTEMAS INTERNOS DE CONTROL Y GESTIÓN DE RIESGOS EN RELACIÓN CON EL PROCESO DE EMISIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA (SCIIF)

Describa los mecanismos que componen los sistemas de control y gestión de riesgos en relación con el proceso de emisión de información financiera (SCIIF) de su entidad.

F.1 Entorno de control de la entidad

Informe, señalando sus principales características de, al menos:

F.1.1. Qué órganos y/o funciones son los responsables de: (i) la existencia y mantenimiento de un adecuado y efectivo SCIIF; (ii) su implantación; y (iii) su supervisión.

De conformidad con lo dispuesto en sus Estatutos Sociales de MERLIN, el Consejo de Administración tiene atribuidas las funciones de formular las cuentas anuales, el informe de gestión y la propuesta de aplicación del resultado de la Sociedad, así como la aprobación del Informe Anual sobre Gobierno Corporativo para su presentación a la Junta General, la política general de riesgos, la política de control y gestión de riesgos, y el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control.

La **Política de Control Interno** del Grupo MERLIN persigue definir un marco que regule el proceso de elaboración y supervisión de la información financiera, aplicable a todas las sociedades del Grupo, y aplicable también a la elaboración de la información financiera consolidada, coherente con los principios de trasparencia, utilidad, veracidad, congruencia y adecuación y que delimite de forma clara la responsabilidad de sus órganos de administración en dicho proceso.

El objetivo principal del proceso de control interno es garantizar que la información financiera consolidada que publique el Grupo MELRIN refleje, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados y de los flujos de efectivo del conjunto constituido por las sociedades incluidas en la consolidación.

Se entiende por Control Interno el proceso efectuado por el consejo de administración, la dirección y demás personal de la organización con el objetivo de proporcionar seguridad razonable en la consecución de la eficacia y eficiencia de las operaciones, fiabilidad de la información financiera, cumplimiento de normas aplicables y salvaguarda de los activos. El Control Interno forma parte íntegra de la gestión de riesgos corporativos.

El **Sistema de Control Interno para la Información Financiera (SCIIF)** es una parte del control interno y se configura como el conjunto de procesos que el consejo de administración, la comisión de auditoría y control, la alta dirección y el personal involucrado de la entidad llevan a cabo para proporcionar seguridad razonable respecto a la fiabilidad de la información financiera que se publica en los mercados. Este marco de referencia es de aplicación exclusiva al SCIIF.

El Grupo MERLIN se compromete a asignar recursos específicos y suficientes para asegurar la implantación efectiva de la Política de Control Interno sobre la información financiera (SCIIF).

El SCIIF es un sistema que afecta a todos los niveles de la organización y a todo el personal del Grupo. Las principales funciones relativas al Sistema de Control Interno de la Información Financiera del Grupo están atribuidas a la estructura de control que define el reglamento del Consejo de Administración:

(i) Consejo de Administración, responsable de la aprobación del SCIIF.

(ii) Comisión de Auditoría y Control, Órgano Delegado del Consejo de Administración, tiene encomendada la supervisión del SCIIF a través del Departamento de Auditoría Interna.

(iii) Dirección Financiera del Grupo MERLIN, cuya responsabilidad es el diseño, implantación, ejecución y monitorización del SCIIF.

(iv) Departamentos y Áreas de las compañías del Grupo MERLIN, responsables de la identificación de riesgos y ejecución de los controles en sus respectivas áreas de responsabilidad.

(v) Dirección de Auditoría Interna del Grupo MERLIN, responsable de la ejecución de la supervisión del SCIIF.

Las facultades de cada uno de dichos niveles están atribuidas en función de los principios de jerarquía y competencia.

F.1.2 Si existen, especialmente en lo relativo al proceso de elaboración de la información financiera, los siguientes elementos:

- **Departamentos y/o mecanismos encargados: (i) del diseño y revisión de la estructura organizativa; (ii) de definir claramente las líneas de responsabilidad y autoridad, con una adecuada distribución de tareas y**

funciones; y (iii) de que existan procedimientos suficientes para su correcta difusión en la entidad.

Tal y como se establece en el **Manual del Sistema de Control Interno para la Información Financiera (Manual del SCIIF) de MERLIN**, el SCIIF es un sistema que afecta a todos los niveles de la organización y a todo el personal del Grupo. Las principales funciones relativas al Sistema de Control Interno de la Información Financiera del Grupo se resumen en los siguientes puntos:

- La aprobación del SCIIF es responsabilidad del Consejo de Administración.
- La supervisión del SCIIF es responsabilidad de la Comisión de Auditoría y Control, a través de la Dirección Auditoría Interna.
- El diseño, implantación, ejecución y monitorización del SCIIF es responsabilidad de la Dirección Financiera.

El Consejo de Administración, el responsable último de la aprobación del SCIIF, ha definido a la Comisión de Auditoría y Control como delegada en la supervisión de su eficacia. De esta forma, la Comisión de Auditoría y Control debe asegurar el correcto cumplimiento de las responsabilidades definidas y asignadas a la Dirección Financiera y demás departamentos y áreas relativas al SCIIF del Grupo.

La estructura organizativa definida en el Grupo relativa a las principales funciones de supervisión es la siguiente:

Comisión de Auditoría y Control

Para obtener una seguridad razonable sobre la fiabilidad de la información financiera, la Comisión de Auditoría y Control supervisa:

- El cumplimiento de los requisitos normativos.
- La adecuada delimitación del perímetro de consolidación.
- La correcta aplicación de los principios contables.
- La adecuación de las políticas y procedimientos de control implantados.

El proceso de elaboración y presentación de las cuentas anuales y la información financiera periódica, revisando que se encuentra en conformidad con la normativa vigente, que se trata de la información que efectivamente debe suministrarse a los mercados y a sus órganos de supervisión y se encarga de que el proceso de elaboración y publicación sea el correcto. Informará con carácter previamente a su aprobación por el Consejo de Administración de las posibles recomendaciones que pueda ofrecer al respecto.

La Comisión de Auditoría y Control dispone de diversas fuentes para determinar si la Dirección ha implementado un sistema efectivo de supervisión del SCIIF. Las principales fuentes de análisis son las siguientes:

- Preguntas y observación de la gestión llevada a cabo por la Dirección.
- Contratación de especialistas o recursos especializados.
- Auditores externos.

La Comisión de Auditoría y Control se apoya principalmente en el trabajo del auditor interno y mantendrá las reuniones con los auditores externos que sean necesarias.

Dirección Financiera

La Dirección Financiera del Grupo es la responsable de identificar los riesgos de error o fraude en la información financiera. Para su identificación, se comienza con el análisis de riesgos que determina el ***Alcance del SCIIF*** y documentando y guardando evidencia de la ejecución de los controles materiales obtenidos de dicho análisis, los cuales serán revisados periódicamente. Asimismo, es su responsabilidad informar al auditor interno y externo de los cambios que se produzcan en el perímetro de consolidación que afectará en el propio Alcance.

La Dirección Financiera de Merlin tiene la responsabilidad de establecer el diseño, la implementación y el seguimiento global del SCIIF del Grupo. Por lo tanto, ha establecido una estructura que permite su ejecución y revisión de manera eficiente y en la que participan todos los niveles de responsabilidad del Grupo.

Para cumplir con dicha responsabilidad, la Dirección Financiera cuenta con el apoyo de los Responsables de cada Proceso, para monitorizar que se están ejecutando los controles adecuadamente según el Modelo implantado, y con la cooperación de Auditoría Interna se completa la supervisión de la efectividad del Modelo.

Adicionalmente, y como compromiso con el adecuado funcionamiento del SCIIF, se planifican formaciones periódicas y específicas para los miembros del departamento financiero, incluyendo NIIF y PGC, normas de consolidación, fiscalidad y normas de reporte de los mercados de capitales, conceptos de control interno y de gestión de riesgos.

Responsables de Proceso

Los Responsables de Proceso tienen la función de contribuir al adecuado funcionamiento del SCIIF, tanto desde el punto de vista de diseño como de funcionamiento de los controles. Estos responsables se corresponden con personal del Departamento Financiero con conocimiento suficiente y nivel de responsabilidad en Merlin como para supervisar el cumplimiento de las funciones asignadas a los Ejecutores del Control en términos de control interno y de monitorizar la adecuada ejecución de los controles.

Auditoría Interna

La Dirección de Auditoría Interna es responsable de planificar la supervisión del SCIIF con el alcance y periodicidad adecuados con objeto de revisar la efectividad de los mismos, considerando los trabajos en su Plan anual de Auditoría Interna, sujetos a aprobación de la Comisión de Auditoría y Control (CAC) (3ª línea de defensa independiente).

Auditoría Interna debe determinar la naturaleza y extensión de las pruebas a realizar que faciliten la identificación de las posibles deficiencias de control y el análisis de sus causas para determinar el grado de cumplimiento y de eficiencia de los sistemas de control.

- **Código de conducta, órgano de aprobación, grado de difusión e instrucción, principios y valores incluidos (indicando si hay menciones específicas al registro de operaciones y elaboración de información**

financiera), órgano encargado de analizar incumplimientos y de proponer acciones correctoras y sanciones.

El Consejo de Administración dentro de sus competencias es el órgano encargado aprobar la política y estrategia general de la Sociedad en cuanto a la política de gobierno corporativo, la política de responsabilidad social corporativa, así como la responsabilidad sobre los códigos de conducta, su aprobación, difusión, principios y valores.

Dentro de las Comisiones delegadas del Consejo, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones ejerce la función de supervisión del cumplimiento de los códigos internos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo.

La Compañía cuenta con un Código de Conducta que recoge el compromiso de MERLIN con los principios de la ética empresarial y la transparencia en todos los ámbitos de actuación, estableciendo un conjunto de principios y pautas de conducta dirigidos a garantizar el comportamiento ético y responsable de todos los profesionales del Grupo en el desarrollo de su actividad, entre las que se mencionan los registros contables y la elaboración de la información financiera.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones es el órgano al que corresponde la difusión tanto interna como externa del Código de Conducta, así como su interpretación e integración general. El Código ya ha sido distribuido entre todos los empleados para su lectura y aceptación. Sus criterios interpretativos son vinculantes para todos los profesionales del Grupo. Los incumplimientos serán analizados y gestionados de acuerdo a lo establecido en el Procedimiento del Canal Ético.

El Código de Conducta es formalmente suscrito por los trabajadores en todas las empresas del Grupo, conservándose el original de cada aceptación dentro del expediente personal del empleado.

El Código de Conducta es de aplicación a todos los miembros del Órgano de Administración y a todos los empleados de las empresas que componen el Grupo MERLIN. Todos ellos tienen la obligación de conocer y cumplir el Código de Conducta y colaborar para su implantación en MERLIN. El ámbito de aplicación de éste podrá extenderse contractualmente a cualquier otra persona física o jurídica que mantenga relaciones comerciales con MERLIN cuando, por la naturaleza de dicha relación, sus actividades puedan afectar a la imagen y reputación del Grupo.

Como apartado específico y relevante, el Código de Conducta de MERLIN incluye la transparencia de información. En el mismo se exige que todos los empleados y consejeros, en el ámbito de sus competencias, deben suministrar información veraz, completa, comprensible y puntual, y en ningún caso proporcionarán, a sabiendas, información incorrecta, inexacta o imprecisa que pueda inducir a error a quien la recibe. Específicamente, se velará por la fiabilidad y rigurosidad de la información financiera que, de acuerdo con la normativa legal aplicable, se suministre públicamente al mercado. En concreto, se aplicarán las políticas contables, controles y los mecanismos de supervisión definidos por el Grupo para que la información relevante se identifique, prepare y comunique en tiempo y formas adecuados.

Asimismo, el Consejo de Administración, la Comisión de Auditoría y Control y los demás órganos directivos velarán periódicamente por la eficacia del sistema de control interno para la elaboración de la información financiera a remitir a los mercados, siendo una de las

funciones específicas de la Comisión de Auditoría y Control la de "supervisar el cumplimiento y los códigos internos de conducta, así como las reglas de gobierno corporativo".

- **Canal de denuncias, que permita la comunicación a la comisión de auditoría de irregularidades de naturaleza financiera y contable, en adición a eventuales incumplimientos del código de conducta y actividades irregulares en la organización, informando en su caso si éste es de naturaleza confidencial.**

  MERLIN cuenta con el Canal Ético como vía de comunicación confidencial de cualquier hecho que vulnere la legalidad vigente y el Código de Conducta, así como irregularidades de potencial trascendencia financieras y contables o de cualquier otra índole. Este Canal está accesible a todas las sociedades que integran MERLIN Properties Socimi S.A., y es igualmente público, para lo que se cuenta con un correo electrónico específico, que se detalla en el Código de Conducta junto con sus características. Adicionalmente, MERLIN cuenta con un procedimiento para la tramitación de todas las denuncias recibidas.

  El "Canal Ético" es un medio de comunicación de naturaleza confidencial, adaptado durante 2018 a los nuevos requerimientos de la normativa de protección de datos, mediante el cual se pueden recibir las denuncias que, en su caso, pudieran afectar a fraudes, conductas irregulares de naturaleza financiera, contable o de cualquier otra índole, a la calidad de la información financiera proporcionada a los mercados. Su alcance abarca a los empleados de todas las sociedades del Grupo MERLIN.

  El Presidente de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones es el receptor de las denuncias y está facultado para gestionar el inicio de la investigación de los hechos denunciados. Todas las investigaciones deberán hacerse confidencialmente y serán informadas en la sesión que proceda de cada Comisión de Auditoría y Control.

  Durante el ejercicio 2018 no se ha recibido ninguna comunicación a través del Canal Ético.

- **Programas de formación y actualización periódica para el personal involucrado en la preparación y revisión de la información financiera, así como en la evaluación del SCIIF, que cubran al menos, normas contables, auditoría, control interno y gestión de riesgos.**

  MERLIN, ha procurado contar desde el inicio con personal con la formación y experiencia suficientes para llevar a cabo el desempeño de sus funciones y responsabilidades que tienen atribuidas.

  La elaboración y preparación de la información financiera requiere por parte del personal una formación específica en aspectos de materias contables y consolidación, de aspectos fiscales, seguros, evaluación de riesgos y chequeo de los controles para mitigarlos.

  Para ello, el personal de MERLIN participa en programas de formación y actualización sobre normativa vigente que afecta a la Compañía y fomenta y facilita los medios para que su

personal este actualizado asistiendo a seminarios, jornadas de actualización y boletines, así como publicaciones para que su personal esté formado.

También se celebran reuniones periódicas con el auditor externo con objeto de conocer cambios en la normativa vigente que puede afectar a la Compañía.

Durante el ejercicio 2018, un 20% de la plantilla, esto es, un total de 33 empleados han recibido formación relativa a sistemas de información, normas contables y gestión de riesgos, ascendiendo el total de horas de formación en estas materias a un total de 399 horas.

Entre las acciones formativas que han llevado a cabo estos profesionales, se destacan las siguientes:

- Aspectos fiscales: auditoría fiscal, nuevos impuestos, medidas tributarias.
- Novedades contables y fiscales del ejercicio 2018
- Formación en herramientas de información financiera
- Prevención del blanqueo de capitales y financiación del terrorismo.
- Control Interno y el Sistema de Control sobre la Información Financiera.
- Fiscalidad inmobiliaria: doctrina y jurisprudencia más reciente.

F.2 **Evaluación de riesgos de la información financiera**

Informe, al menos, de:

F.2.1. Cuáles son las principales características del proceso de identificación de riesgos, incluyendo los de error o fraude, en cuanto a:

- **Si el proceso existe y está documentado.**

Tomando como referencia el marco de control interno establecido en el **Informe COSO** (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission) y la definición incluida en el documento "***Control Interno sobre la información financiera en las sociedades cotizadas***" de la CNMV, MERLIN considera el SCIIF como el conjunto de procesos que lleva a cabo la entidad para proporcionar una seguridad razonable respecto a la fiabilidad de la información financiera que se facilita en el mercado.

Para contar con un modelo eficaz y fiable, basado en la identificación de riesgos clave y en la selección de los procesos relevantes para la información financiera, **MERLIN ha fortalecido durante 2018 su metodología, la cual se encuentra documentada en el Manual del SCIIF, aprobado por la Comisión de Auditoría y Control.**

En primer lugar, la Dirección Financiera, revisa el perímetro de consolidación para comprobar que están incluyéndose todas las Sociedades necesarias y, además, comprobar que la actividad del Grupo no ha variado en algún aspecto significativo que influya en la elaboración de la información financiera.

Una vez realizada la revisión del perímetro de consolidación, la Dirección Financiera procede a analizar qué procesos son relevantes para la información financiera en ese periodo. Este

análisis se realiza mediante el Alcance de riesgos, elaborado de manera anual por la Dirección Financiera.

A principios de cada ejercicio, en el primer trimestre, la Dirección Financiera realiza este ejercicio utilizando los Estados Financieros Consolidados del ejercicio anterior, con el fin de analizar el alcance que debe tener la monitorización y supervisión del SCIIF ese periodo.

Esta información se remite a las Direcciones de los Departamentos responsables de los Procesos significativos del SCIIF para obtener confirmación del Análisis y que, por lo tanto, sean conscientes de que esos procesos van a ser monitorizados en el ejercicio siguiente.

Además, se remite a la Dirección de Auditoría Interna el alcance de procesos materiales como punto de partida para su supervisión dentro de su Plan de Auditoría.

Este Alcance de riesgos del SCIIF no implica la valoración de los riesgos financieros, estos riesgos se encuentran valorados de manera general en el ***Mapa de Riesgos Corporativo*** con su seguimiento correspondiente. De forma más detallada los riesgos del SCIIF se encuentran identificados junto con sus controles correspondientes implantados para su mitigación.

El Alcance de riesgos del SCIIF permite identificar qué cuentas y epígrafes contables tienen un riesgo significativo asociado y cuyo impacto potencial en la información financiera pueda ser material.

Para ello, la Dirección Financiera en este análisis considera factores cuantitativos y cualitativos:

a) **Criterios cuantitativos**:

Los criterios cuantitativos son establecidos a través del cálculo de la materialidad del ejercicio, para la cual se toman como referencia los Estados Financieros de cada año de MERLIN.

b) **Criterios cualitativos:**

Los criterios cualitativos considerados para el Alcance de riesgos en MERLIN son los siguientes:

- **Tamaño**: discriminación de la cuenta en comparación con la materialidad de "Error Material".
- **Composición (volumen e importe unitario)**: volumen numérico de transacciones en el ejercicio e importe unitario de cada transacción.
- **Automatización de los procesos**: automatización vs manualidad de los procesos. A mayor automatización menor riesgo.
- **Estandarización de operaciones**: valoración de la homogeneización de las operaciones registradas. A mayor homogeneidad menor riesgo.
- **Susceptibilidad al fraude o error**: riesgo de fraude o error no intencionado. A considerar: segregación de funciones, grado de supervisión/aprobación, rigurosidad del proceso de revisión.
- **Complejidad contable**: dificultad en la aplicación del tratamiento contable bien por interpretación de la norma o complejidad de los cálculos asociados.

- **Grado de estimación/juicio y valoraciones**: consideración del grado de estimación y/o juicio requerido para el registro de las transacciones.
- **Riesgo de pérdidas o pasivos contingentes**: activo asociado a la cuenta sujeto a potenciales pérdidas de valor. Potencialidad de identificación de pasivos contingentes.
- **Cambios respecto al ejercicio anterior**: consideración de potenciales cambios en el tratamiento contable (ej. nueva normativa, dificultad de obtención de información requerida para la estimación de la cuenta), cambios en el entorno económico o en el propio proceso en sí.
- **Ajustes de auditoría/debilidades de control**: consideración de los ajustes/debilidades de control identificados por los auditores internos o externos con impacto en esta cuenta en ejercicios anteriores.
- **Decisión de criticidad en base a experiencia**: consideración de experiencia acumulada en cada una de las partidas en ejercicios anteriores.

Una vez definidos los epígrafes materiales con criterios cuantitativos y cualitativos, se determina en que procesos o subprocesos del **Mapa de Procesos** definido impactan según las actividades que los compongan. En este sentido, para cada una de las cuentas y epígrafes significativos se han definido los procesos y subprocesos críticos asociados a los mismos, y se han identificado los riesgos que pudieran generar errores y/o fraude en la información financiera, cubriendo la totalidad de los objetivos de la información financiera (Mapa de Procesos de MERLIN).

Además de realizar el análisis anual del Alcance del SCIIF siguiendo la metodología de referencia, el Grupo y los empleados involucrados en el adecuado funcionamiento del SCIIF disponen de un marco teórico de documentación diseñado bajo la metodología y buenas prácticas del mercado, que incluye las Matrices de Riesgos y Controles.

- **Si el proceso cubre la totalidad de objetivos de la información financiera, (existencia y ocurrencia; integridad; valoración; presentación, desglose y comparabilidad; y derechos y obligaciones), si se actualiza y con qué frecuencia.**

Dentro de las Matrices de Riesgos y Controles, se identifican, para cada proceso/subproceso, los riesgos inherentes, los objetivos de la información financiera en los que estos riesgos indicen (aserciones financieras), y los controles diseñados para mitigarlos e incluye todos los atributos del control.

La finalidad principal del SCIIF es la fiabilidad de la información financiera que se difunde en el mercado, lo que implica el cumplimiento de los siguientes objetivos de control:

- **Existencia y Ocurrencia (EO)**: las transacciones, hechos y demás eventos recogidos por la información financiera existen y se han registrado en el momento adecuado.

- **Integridad (I) de la información**: La información refleja la totalidad de las transacciones, hechos y demás eventos en los que la entidad es parte afectada.

- **Adecuada valoración (V)**: Las transacciones, hechos y demás eventos se registran y valoran de conformidad con la normativa aplicable.

- **Adecuada presentación, desglose y comparabilidad (P, D, C)**: Las transacciones, hechos y demás eventos se clasifican, presentan y reflejan en la información financiera de acuerdo con la normativa aplicable.

- **Corte (C) de operaciones**: Las transacciones y los hechos se han registrado en el periodo correcto.

- **Adecuado reflejo de los derechos y obligaciones (D, O)**: La información financiera refleja, a la fecha correspondiente, los derechos y obligaciones a través de los correspondientes activos y pasivos, de conformidad con la normativa aplicable.

Por ello, la salvaguarda de los activos y la prevención/detección del fraude se consideran objetivos del SCIIF por el impacto que tienen en los seis objetivos básicos anteriores.

La actualización del modelo del SCIIF, sin perjuicio de lo establecido para la revisión anual del ***Alcance de Riesgos del SCIIF***, se realizará siempre que concurran circunstancias en los negocios de la compañía y su entorno regulatorio o se produzcan hechos de cualquier naturaleza, que aconsejen realizar dicha actualización, a juicio de la Comisión de Auditoría y Control, la Alta Dirección o la Dirección de Auditoría Interna.

En todo caso, con carácter anual, la Dirección Financiera evaluará la concurrencia de las circunstancias antes mencionadas.

- **La existencia de un proceso de identificación del perímetro de consolidación, teniendo en cuenta, entre otros aspectos, la posible existencia de estructuras societarias complejas, entidades instrumentales o de propósito especial.**

La Dirección Financiera revisa el perímetro de consolidación para comprobar que están incluyéndose todas las Sociedades a consolidar y, además, comprobar que la actividad del Grupo no ha variado en algún aspecto significativo que influya en la elaboración de la información financiera.

Adicionalmente, siempre que una sociedad se incorpora al perímetro de consolidación del Grupo, se determina el impacto de dicha sociedad (bajo los criterios de materialidad) dentro de los epígrafes de los Estados Financieros Consolidados del Grupo, así como en cada uno de los procesos y subprocesos, ya identificados en su subgrupo.

Asimismo, en caso de salida de una sociedad del perímetro de consolidación del Grupo, se actualiza el alcance del SCIIF siempre y cuando dicha sociedad formase parte del alcance del mismo a la fecha de su salida.

Respecto a la posible existencia de estructuras societarias complejas, entidades instrumentales o de propósito especial, el reglamento de la Comisión de Auditoría y Control de MERLIN recoge en su artículo 10 las competencias de la Comisión relativas a la información al Consejo de Administración con carácter previo a la adopción por este de la correspondiente decisión, sobre la creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales.

En cumplimiento de estos requerimientos, la Comisión de Auditoría y Control de MERLIN, ha analizado el mapa de sociedades de MERLIN correspondiente al ejercicio y sus variaciones en el periodo.

Si el proceso tiene en cuenta los efectos de otras tipologías de riesgos (operativos, tecnológicos, financieros, legales, fiscales, de reputación, medioambientales, etc.) en la medida que afecten a los estados financieros.

Tal y como se ha mencionado con anterioridad, el proceso de identificación de riesgos que afectan a la información financiera del Grupo, tiene en cuenta los 5 objetivos de control para la información financiera (existencia y ocurrencia, integridad, valoración y medición, presentación y desglose y derechos y obligaciones).

Respecto a la consideración de otras tipologías de riesgos, tales como operativos, tecnológicos, financieros, legales, fiscales, de reputación o medioambientales, los riesgos del Mapa de Riesgos Corporativos se tienen en cuenta en el proceso de identificación de riesgos que afectan a la información financiera.

- **Qué órgano de gobierno de la entidad supervisa el proceso.**

La Comisión de Auditoría y Control de MERLIN, desarrolla las funciones en materia de supervisión de la gestión de riesgos y de la información financiera que le han sido delegadas por el Consejo de Administración de acuerdo con sus respectivos Reglamentos.

En este sentido la Comisión de Auditoría y Control es responsable de:

(i) La supervisión de información financiera.

(ii) La supervisión de actividades auditoría interna y externa.

(iii) Supervisión de la eficacia del SCIIF.

Estas funciones implican que, para obtener una seguridad razonable sobre la fiabilidad de la información financiera, la Comisión de Auditoría y Control supervisa:

(i) El cumplimiento de los requisitos normativos.

(ii) La adecuada delimitación del perímetro de consolidación

(iii) La correcta aplicación de los principios contables.

(iv) La adecuación de las políticas y procedimientos de control implantados.

(v) El proceso de elaboración y presentación de las cuentas anuales y la información financiera intermedia.

(vi) El proceso de supervisión del funcionamiento del SCIIF que llevará a cabo la Dirección de Auditoría Interna.

(vii) Las observaciones y recomendaciones del auditor externo realizadas durante el proceso de auditoría de cuentas de la compañía.

(viii) Planteará las recomendaciones que estime convenientes en esta materia al Consejo de Administración carácter previo a su aprobación

F.3 **Actividades de control**

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

F.3.1. Procedimientos de revisión y autorización de la información financiera y la descripción del SCIIF, a publicar en los mercados de valores, indicando sus responsables, así como de documentación descriptiva de los flujos de actividades y controles (incluyendo los relativos a riesgo de fraude) de los distintos tipos de transacciones que puedan afectar de modo material a los estados financieros, incluyendo el procedimiento de cierre contable y la revisión específica de los juicios, estimaciones, valoraciones y proyecciones relevantes.

MERLIN cuenta con un procedimiento formal de revisión y autorización de la información financiera a publicar en los mercados (**Procedimiento de cierre contable**). Este procedimiento tutela el proceso desde que dicha información es generada por la Dirección Financiera, hasta que es revisada por la Comisión de Auditoría y Control y, finalmente aprobada por el Consejo de Administración antes de su publicación al mercado. Dicho procedimiento incluye a los Estados Financieros anuales, a los estados financieros de periodos intermedios (trimestrales y semestrales), al Informe Anual de Gobierno Corporativo e Informe Anual de Retribuciones, así como otra información pública relevante para el mercado.

En este sentido, el Reglamento de **la Comisión de Auditoría y Control** establece la función de ésta de revisar la claridad e integridad de toda la información financiera, y no financiera relacionada, que la entidad haga pública, como pueden ser los estados financieros, informe de gestión, informes de gestión y control de riesgos e informe anual de gobierno corporativo, debiendo asegurarse de que los Informes financieros semestrales y las declaraciones trimestrales de gestión se formulan con los mismos criterios contables que los Informes financieros anuales y, a tal fin, considerar la procedencia de una revisión limitada de los Informes financieros semestrales por el auditor de cuentas.

La documentación del sistema de control interno de la información financiera, que ha sido mejorada sustancialmente en 2018, en función de la actualización de los procedimientos de los procesos, incluye descripciones y flujogramas de los distintos ciclos de generación de la información financiera relevante seleccionada en el proceso de identificación (Flujogramas y Narrativas), así como descripciones de los riesgos de error priorizados, de los controles diseñados para su mitigación, asignación de responsables para su ejecución y supervisión y descripción de las evidencias a aportar en su ejecución, que serán objeto de revisión por parte de la Dirección de Auditoría Interna (Matrices de Riesgos y Controles).

Matriz de riesgos y controles (MRC):

Las matrices de riesgos y controles se dividen en tres tipologías según el tipo de control:

- **Controles generales**: también "Controles a Nivel de Entidad" (ELCs), aquellos que dan cobertura generalizada al sistema de control interno de la Compañía, como los relacionados con el entorno de control (p.ej. Código Ético o asignación de responsabilidades), el proceso de evaluación de riesgos de la Compañía, entre otros.

- **Controles generales tecnológicos**: también "Controles Generales de la Tecnología de la Información" (ITGCs), son aquellos controles que se realizan sobre las aplicaciones y sistemas del Grupo que soportan el resto de los procesos identificados para garantizar la

disponibilidad, confidencialidad, autenticidad, fiabilidad e integridad de la información contenida en los mismos.

- **Controles de proceso**: controles no englobados en las categorías anteriores, referidos a actividades de control ejecutadas como parte de procesos de negocio o de soporte involucrados en la elaboración de la información financiera. Estos controles se diferencian entre Manuales y Automáticos, y Periódicos y Transaccionales, los cuales tienen periodicidades y metodologías de supervisión diferentes.

  MERLIN cuenta con los siguientes ciclos/procesos documentados que regulan los principales procesos con impacto en la información financiera:

  - Proceso de Administración General
  - Proceso de Tesorería y Finanzas
  - Proceso de Administración de personal
  - Proceso de Impuestos
  - Proceso de Contabilidad Individual
  - Proceso de Consolidación
  - Proceso de Asesoría Jurídica
  - Proceso de Elaboración de Cuentas Semestrales y Anuales
  - Proceso de Facturación de Rentas
  - Proceso de gestión del CAPEX
  - Proceso de Gestión de contratos inmobiliarios
  - Proceso de Inversiones y desinversiones
  - Proceso de Valoración de activos
  - Proceso de Elaboración del Informe de Gestión

Los distintos procesos y actividades de cierre contable de negocio y de actividades administrativas y/o corporativas son considerados como un ciclo dentro del SCIIF. Por otra parte, la revisión específica de los juicios, estimaciones, valoraciones y proyecciones relevantes, son objeto de controles específicos en el modelo en los ciclos en los que corresponde, ya que implican la identificación de riesgos de error.

En cuanto a la descripción del SCIIF a publicar en los mercados de valores, el procedimiento de revisión y autorización es el mismo que para el resto de los contenidos de naturaleza económica y financiera del Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Respecto al procedimiento de cierre contable y la revisión específica de los juicios, estimaciones, valoraciones y proyecciones relevantes, la Comisión de Auditoría y Control, con el apoyo de la Dirección de Auditoría Interna, revisa trimestralmente la información financiera para confirmar que dicha información es fiable, comprensible, relevante. Así mismo, la revisión trimestral tiene por objeto el asegurar que los estados financieros trimestrales y semestrales se realizan con los mismos criterios contables que los anuales, la verificación de la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de las normas internacionales de información financiera, poniendo de manifiesto los asuntos identificados que pudieran suponer un riesgo en la opinión del auditor externo.

En los primeros meses de 2019, MERLIN ha implantado una herramienta informática que da soporte, entre otras áreas, a los controles del SCIIF, de modo que la documentación de los controles mediante la aportación de evidencias, se hará de una manera centralizada, lo que aportará mayores garantías de ejecución, así como facilitará las labores de supervisión y control.

F.3.2. Políticas y procedimientos de control interno sobre los sistemas de información (entre otras, sobre seguridad de acceso, control de cambios, operación de los mismos, continuidad operativa y segregación de funciones) que soporten los procesos relevantes de la entidad en relación a la elaboración y publicación de la información financiera.

Las políticas y procedimientos de control interno asociados a los sistemas de información son definidos por la Dirección, apoyándose en un proveedor de servicios de Sistemas de Información a través de un contrato de *outsourcing*.

La Sociedad cuenta con un conjunto de procedimientos, para el control y operación de los sistemas informáticos, así como con los sistemas relacionados con la información financiera, que se encuentran en marcha.

Este conjunto de procedimientos y políticas internas asociadas que desarrollan la operativa para el control de los riesgos cubre los siguientes aspectos:

- Seguridad de acceso, procesos que regulan los siguientes elementos:
  - Acceso a documentos
  - Asignación de permisos a sistemas informáticos
  - Normativas Seguridad Informática de obligado cumplimiento para los usuarios: documento para difusión general
  - Política de contraseñas para acceso a la red y SAP (sistema principal donde se genera y mantiene la información financiera)

- Control de cambios de programas, parametrización y operación de los sistemas, que comprende los siguientes procesos:
  - Procesos operativos para la aplicación de parches (pequeñas actualizaciones) en SAP
  - Procesos operativos para los cambios de programas
  - Procesos operativos para el cambio de parametrización en SAP Productivo
  - Política para el cambio o actualización de sistemas (renovación, aplicación de parches en SAP, cambio de versión, etc.).

- Continuidad operativa, que incluye las siguientes actividades:
  - Plan de Contingencia y Recuperación de Sistemas y sus instrucciones técnicas (red corporativa de oficina, e-mail, comunicaciones y SAP)
  - Monitorización automática de procesos de copia de seguridad.
  - Definición del ámbito de copias de seguridad para SAP
  - Procedimiento operativo para la recuperación de SAP.

- Segregación de funciones:
  La segregación de funciones es un pilar clave en el modelo de control interno y, en el Grupo MERLIN, es fundamental en el entorno del sistema SAP, tanto por el número de usuarios que acceden al sistema, como por la importancia de la información que manejan. Existe una política de concesión de permisos en SAP que trata de seguir lo más fielmente posible la asignación de funciones a los diferentes departamentos y áreas. De esta forma, si una persona tiene asignada una función, serán los procesos relacionados a esa función los que tenga permitidos. Estos permisos de acceso y ejecución van cambiando con el tiempo en la medida en que la organización cambia. La decisión de permitir o no el acceso, es definida por la Compañía y ejecutada por la Dirección de Sistemas aplicando los procedimientos correspondientes.

- Control de cambios de datos maestros:

El sistema más utilizado en la compañía y de donde se extrae la información financiera es SAP. Este sistema guarda internamente el usuario que realiza los cambios en los datos maestros más relevantes. Este registro está disponible para su revisión mediante transacciones propias de SAP.

Los principales riesgos contemplados por MERLIN, y a los que se da respuesta, afectan a la seguridad física (copias de seguridad, mantenimiento y acceso a servidores…), seguridad lógica (controles de acceso, procedimiento de altas y bajas, protección frente a virus, etc.), segregación de funciones suficiente, registro y trazabilidad de la información para los distintos perfiles y transacciones dentro del sistema, privacidad (LOPD), y por último, desarrollo de sistemas y mantenimiento de los mismos.

Por otra parte, MERLIN realiza una copia de seguridad diaria de sus servidores de modo que en caso de caída del servicio se previene el riesgo de pérdida de datos e información y continuidad del negocio.

F.3.3. Políticas y procedimientos de control interno destinados a supervisar la gestión de las actividades subcontratadas a terceros, así como de aquellos aspectos de evaluación, cálculo o valoración encomendados a expertos independientes, que puedan afectar de modo material a los estados financieros.

Existe un procedimiento interno (***Procedimiento de Contratación***) para la contratación de asesores externos, en el que se establecen determinados niveles de aprobación en función de la cuantía a contratar incluyendo, en su caso, la aprobación del Consejero Delegado de la Sociedad.

La Comisión de Auditoría y Control tiene atribuida la responsabilidad, por delegación del Consejo de Administración, de autorizar las condiciones de contratación de las principales actividades subcontratadas con impacto en la información financiera de MERLIN (auditores y tasadores de activos inmobiliarios).

Específicamente, en relación al proceso de valoración de activos, la compañía distingue entre:

- Procesos de adquisición de activos, de forma previa a la posible compra, se llevan a cabo procesos de selección de los terceros, así como un seguimiento posterior por parte de la Dirección;

- Tasación externa de activos para la obtención de estimaciones contables (valoraciones y deterioros), con intervención de tasadores externos independientes (i.e.: NIC-40 y PGC y NOFAC españolas), de acuerdo con el Reglamento de la Comisión de Auditoría y Control, es responsabilidad suya su nombramiento y supervisión.

    - La compañía cuenta con un procedimiento operativo específico (***Procedimiento del Cálculo del NAV***) que recoge los controles implantados para esta cuestión, incluyendo la figura de un Coordinador de Valoraciones, miembro del Comité de Dirección, que supervisa la idoneidad e independencia de los tasadores independientes de activos inmobiliarios, así como la eficacia y eficiencia del proceso de tasación, cuyos resultados supervisa la Comisión de Auditoría y Control.

En cuanto a otros asesoramientos externos:

- En el caso de que alguno de los trabajos sea realizado por la firma del auditor de cuentas de la Compañía, se analiza, de acuerdo con ***la Política de contratación marco de relaciones con el Auditor de Cuentas***, la compatibilidad, la razonabilidad y proporción de los honorarios con respecto a la auditoría externa y la independencia para la realización de los mismos, sometiéndose siempre a la aprobación de la Comisión de Auditoría y Control.

- En los casos que se contrate cualquier tipo de trabajo relacionado con aspectos financieros, fiscales, asesoramiento en operaciones corporativas y se utilicen los servicios de un experto independiente, se asegura la competencia y capacitación técnica y legal del profesional, así como su reconocido prestigio en el sector.

F.4 Información y comunicación

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

F.4.1. **Una función específica encargada de definir, mantener actualizadas las políticas contables (área o departamento de políticas contables) y resolver dudas o conflictos derivados de su interpretación, manteniendo una comunicación fluida con los responsables de las operaciones en la organización, así como un manual de políticas contables actualizado y comunicado a las unidades a través de las que opera la entidad.**

La Dirección encargada de definir y mantener actualizadas las políticas contables y de elaborar los estados financieros de acuerdo a la correcta aplicación de los principios generalmente aceptados es la Dirección Financiera de MERLIN.

La Dirección Financiera es la responsable de la definición y mantenimiento de las políticas contables del Grupo, así como de la resolución de las cuestiones que puedan surgir en la aplicación de las mismas.

MERLIN cuenta con un ***Manual de Políticas Contables*** donde se definen los criterios seguidos para la elaboración de los Estados Financieros individuales y consolidados. El personal involucrado en el proceso de elaboración y revisión de la información financiera se encuentra oportunamente informado de las modificaciones contables o fiscales por medio de suscripciones, alertas y boletines recibidos de las principales firmas de auditoría y del IASB.

Adicionalmente la Comisión de Auditoría tiene encomendadas las funciones de supervisar el proceso de elaboración y presentación de las cuentas de la Sociedad y la información financiera periódica que, de conformidad con la normativa en vigor, la Sociedad deba suministrar a los mercados y a sus órganos de supervisión, supervisando su proceso de elaboración y publicación, informando al respecto al Consejo de Administración con carácter previo a su aprobación, así como vigilar el cumplimiento de los requisitos legales en esta materia y la correcta aplicación de los principios de contabilidad generalmente aceptado e informar las propuestas de modificación de principios y criterios contables sugeridos por la Dirección.

En aquellas ocasiones en las que la aplicación de la normativa contable es especialmente compleja, la Dirección Financiera consulta al Auditor Externo, otros asesores o al Órgano regulador, solicitando asesoramiento sobre su tratamiento contable, así como las conclusiones alcanzadas por el auditor con relación al análisis contable requerido.

F.4.2. **Mecanismos de captura y preparación de la información financiera con formatos homogéneos, de aplicación y utilización por todas las unidades de la entidad o del grupo, que soporten los estados financieros principales y las notas, así como la información que se detalle sobre el SCIIF.**

MERLIN cuenta con una herramienta informática común (**SAP**) para todas las sociedades del Grupo, que soporta el proceso de elaboración de los estados financieros individuales bajo un formato homogéneo. La elaboración de los estados financieros consolidados se realiza a través de la agregación de la información contable de los estados financieros individuales, realizando los ajustes y eliminaciones propios del proceso de consolidación y obteniendo unos estados financieros consolidados para su análisis posterior.

El proceso es gestionado por la Dirección Financiera, que tiene implantados una serie de controles para asegurar la fiabilidad de la información, utilizando un Plan de Cuentas único e implantado en la totalidad de las sociedades del Grupo.

Trimestralmente se lleva a cabo el proceso de consolidación contable de los estados financieros, existiendo unos calendarios de cierre y consolidación, así como una oportuna asignación de roles y responsabilidades, de acuerdo con el Procedimiento de Cierre Financiero.

F.5 Supervisión del funcionamiento del sistema

Informe, señalando sus principales características, al menos de:

F.5.1. **Las actividades de supervisión del SCIIF son supervisadas por la comisión de auditoría que viene siendo apoyada por los equipos de la D. Financiera y por la función de auditoría interna, que tiene entre sus competencias la de apoyo a la comisión en su labor de supervisión del sistema de control interno, incluyendo el SCIIF. Asimismo, se informará del alcance de la evaluación del SCIIF realizada en el ejercicio y del procedimiento.**

Tal y como se indica en el Reglamento de la Comisión de Auditoría y Control, son responsabilidad de ésta, entre otras funciones, las siguientes:

- supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad, la auditoría interna y los sistemas de gestión de riesgos, incluidos los fiscales, así como discutir con los auditores de cuentas externos las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría;

- revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos de la Sociedad y en particular, el correcto diseño del sistema de control interno y gestión de la información financiera (SCIIF), para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y se den a conocer de forma adecuada.

- aprobar el plan de auditoría interna para la evaluación del SCIIF, y sus modificaciones, y recibir información periódica del resultado de su trabajo, así como del plan de acción para corregir las deficiencias observadas

La Comisión de Auditoría y Control es responsable de aprobar el plan de auditoría interna para la evaluación del SCIIF, y sus modificaciones, y recibir información periódica del resultado de su trabajo, así como del plan de acción para corregir las deficiencias observadas.

En este sentido la Comisión ha trabajado durante este ejercicio en:

(i) Revisar y proponer al Consejo para su aprobación, la Política de Control Interno en la que se define un marco que regula el proceso de elaboración y supervisión de la información financiera, aplicable a todas las sociedades del Grupo

(ii) Revisar y aprobar los niveles de materialidad de los epígrafes contables de los estados financieros del grupo MERLIN, de cara a la identificación de los controles clave dentro del Modelo de Control Interno, así como aprobar la actualización del Manual de Funciones y de Supervisión del SCIIF.

(iii) Completar y actualizar las Narrativas y Flujogramas, así como, las Matrices de Riesgos Financieros, estando a la fecha todos los ciclos relevantes documentados, incluyendo los controles generales de la entidad (ELCs) y los controles generales de la tecnología de la información (ITGCs).

(iv) Impulsar, en colaboración con un asesor externo, la efectiva implementación de una herramienta informática que permita dar soporte a los controles del SCIIF con el objetivo de almacenar centralizadamente las evidencias de ejecución de los controles de cada ciclo y facilita las labores de control y supervisión de los mismos.

(v) Supervisar la revisión de los controles del SCIIF dentro del marco del Plan Anual de Auditoría Interna 2018 y dar seguimiento a las debilidades puestas de manifiesto.

Por su parte la Dirección de Auditoría Interna que depende funcionalmente de la Comisión de Auditoría y Control y desde el punto de vista administrativo de la Dirección General Corporativa del Grupo, da apoyo a la Comisión en sus labores de supervisión e información. Tal y como se recoge en el Estatuto de Auditoría Interna de MERLIN, los objetivos de la Dirección de Auditoría Interna son, entre otros:

- Asistir a la Comisión de Auditoría y Control en el cumplimiento de sus responsabilidades, dando soporte a la Dirección en la mejora y consolidación del sistema de control interno, procedimientos aplicados y actividades de control.

- Supervisar la fiabilidad y la bondad Sistema de Control de Riesgos existente en la Organización, opinando sobre su adecuación y suficiencia.

- Colaborar en la identificación y evaluación de los riesgos de cualquier naturaleza a los que se enfrente la Organización supervisando su nivel de control.

- Velar por la integridad de la información contable y de gestión emitida, esto es, que sea completa y correcta, tanto interna como externa.

En este sentido, y en apoyo a la Comisión de Auditoría y Control, la Dirección de Auditoría Interna realiza una revisión independiente del diseño y de la operación del sistema de control interno, identificando debilidades y deficiencias y elaborando recomendaciones para su subsanación.

Adicionalmente, a la revisión del diseño y operación de los controles de los ciclos, semestralmente, y coincidiendo con la formulación y aprobación de los estados financieros semestrales y anuales,

la Dirección de Auditoría Interna revisa la operación de aquellos controles considerados como críticos.

La combinación de las revisiones de los ciclos y las revisiones semestrales de los controles críticos, posibilita a la Dirección de Auditoría Interna realizar una evaluación exhaustiva del conjunto del sistema de control interno de la información financiera y se emita una opinión sobre la efectividad de los controles que se reporta a la Comisión de Auditoría y Control en el marco de las reuniones de revisión de los estados financieros semestrales y anuales.

Para ello y durante el 2018, la Comisión de Auditoría y Control ha contado con el apoyo de la Dirección de Auditoría Interna que de cara a la revisión de los estados financieros anuales y semestrales ha revisado la **correcta documentación y ejecución de 69 controles del SCIIF considerados como claves**, sin que se haya puesto de manifiesto ninguna debilidad significativa que pudiera menoscabar el proceso de elaboración de la información financiera.

Así mismo, la Comisión de Auditoría y Control ha contado, y para la misma revisión de los estados financieros anuales y semestrales, con una **certificación formal del Director Financiero, el Director General y el Consejero Delegado** en la que manifiestan la fiabilidad de la información financiera presentada a la Comisión, así como la efectividad del sistema de control interno establecido a tal efecto.

En este sentido, durante el ejercicio 2018, la Dirección de Auditoría Interna ha reportado a la Comisión de Auditoría en distintas ocasiones en materia del SCIIF:

(i) Revisión de los controles clave de cara a los estados financieros anuales y semestrales.

(ii) Revisión del Proceso de Valoración de Activos y cálculo del NAV

(iii) Revisión del Proceso de Facturación de Rentas y Cuentas a cobrar.

(iv) Supervisión de los avances del proyecto de mejora de la documentación del SCIIF e implantación de la herramienta informática que dará soporte a los procesos de validación, autoevaluación y certificación de los distintos procesos identificados en el alcance del SCIIF.

F.5.2. **Si cuenta con un procedimiento de discusión mediante el cual, el auditor de cuentas (de acuerdo con lo establecido en las NTA), la función de auditoría interna y otros expertos puedan comunicar a la alta dirección y a la comisión de auditoría o administradores de la entidad las debilidades significativas de control interno identificadas durante los procesos de revisión de las cuentas anuales o aquellos otros que les hayan sido encomendados. Asimismo, informará de si dispone de un plan de acción que trate de corregir o mitigar las debilidades observadas.**

Según lo establecido por el Reglamento de la Comisión de Auditoría y Control, esta tiene, entre otras funciones, la de analizar, junto con los auditores externo, las debilidades de control interno identificadas en el proceso de auditoría de cuentas.

A estos efectos, el auditor de cuentas, en cumplimiento con la **Política de Contratación y Marco de Relaciones con el Auditor de Cuentas**, comparece periódicamente ante la Comisión de Auditoría y Control para presentar las recomendaciones relacionadas con las debilidades de control interno identificadas durante el proceso de revisión de las cuentas semestrales y anuales. En caso

de existir debilidades de control interno, estas son objeto de seguimiento periódico por parte de la Comisión de Auditoría y Control con el apoyo de la Dirección de Auditoría Interna.

En el ejercicio 2018 los auditores de cuentas no han puesto de manifiesto debilidades de control interno significativas.

Durante el ejercicio 2018 los auditores externos de la Sociedad (Deloitte, S.L.) han comparecido en la Comisión, en tres ocasiones, teniendo ocasión en todas ellas de presentar sus conclusiones sin presencia del equipo directivo, en sus reuniones de (i) 26 de febrero, (ii) 30 de julio; y (iii) 13 de diciembre, todas de 2018. Adicionalmente, los auditores externos han comparecido en 2 ocasiones adicionales en cumplimiento del Plan de Formación 2018 de la Comisión.

En este sentido, los representantes del auditor de cuentas, Deloitte, S.L., expusieron a la Comisión, en su sesión de 26 de febrero de 2018, las principales conclusiones de los trabajos realizados en relación con la Auditoría de las Cuentas Anuales Individuales y Consolidadas de MERLIN, y su grupo consolidado, correspondientes al ejercicio 2017, presentando el Borrador de Opinión de Auditoría sobre los estados financieros anuales individuales y consolidados a 31 de diciembre de 2017, con una opinión favorable, sin salvedades.

Posteriormente, en la sesión de 30 de julio de 2018, se expusieron las principales conclusiones de los trabajos realizados en relación con la Revisión Limitada de los Estados Financieros Intermedios Semestrales de MERLIN, y su grupo consolidado, correspondientes al primer semestre del ejercicio 2018, con una conclusión favorable y sin salvedades, detallando los principales hechos relevantes del periodo, así como los principales riesgos de auditoría.

Por último, en la reunión de 12 de diciembre de 2018 el auditor expuso los trabajos realizados en la revisión preliminar a 30 de septiembre de 2018 de cara a la revisión de las cuentas del ejercicio 2018, los asuntos significativos de auditoría detectado en el transcurso de su trabajo.

En las reuniones que, en el curso de su trabajo de auditoría, el auditor externo ha mantenido con la Comisión de Auditoría y Control de MERLIN (26 de febrero de 2018 y 12 de diciembre de 2018, correspondientes a la fase final del 2017 y preliminar del 2018, respectivamente) el auditor ha comunicado a la Comisión de Auditoría y Control la inexistencia de deficiencias significativas en el control interno del Grupo.

El auditor externo, en la reunión de 13 de diciembre de 2017, presentó a la Comisión de Auditoría y Control una serie de recomendaciones, que la Comisión, en esa misma sesión, acordó por unanimidad hacerlas como propias y que Auditoría Interna llevase a cabo una labor de seguimiento de las mismas durante el ejercicio 2018.

En este sentido y durante el ejercicio 2018, la Comisión de Auditoría y Control, a través de Auditoría Interna ha ido relazando un seguimiento continuo del estado de implantación de las recomendaciones de Control Interno, estando a la fecha gran parte de ellas implantadas o en un grado de avance elevado, tal y como se ha reflejado en el informe del auditor externo de fecha 12 de diciembre de 2018.

De cara al próximo ejercicio, en la sesión del 13 de diciembre de 2018, la Comisión fijó un Plan de Trabajo 2019 con el auditor externo, con el contenido previsto para cada una de ellas y los informes requeridos por la Comisión.

Por otro lado, y respecto a **Auditoría Interna**, la Comisión, dentro de sus competencias y entre otros aspectos, vela por la independencia y eficacia de la función de la dirección de auditoría interna, supervisando, entre otros aspectos, el plan de trabajo anual, aprueba su presupuesto y

supervisar la retribución del mismo, verificando que los miembros del equipo directivo tienen en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.

Así, en el marco de la responsabilidad atribuida a la Comisión durante el ejercicio 2018:

(i) ha revisado la ejecución del Plan Anual 2018 de Auditoría Interna, aprobado el 13 de diciembre de 2017

(ii) ha llevado a cabo la revisión de los informes emitidos por la dirección de auditoría interna, revisando las recomendaciones incluidas y comprobando que la dirección de la Sociedad daba cumplimiento a los planes de acción incluidos.

(iii) en todas sus reuniones ha comparecido el Director de Auditoría Interna, y expuesto los desarrollos y avances en el área de su responsabilidad, con especial incidencia en los diferentes grados de evolución de los trabajos, modelos de control y procesos que se estaban llevando a cabo al respecto (principalmente auditoría de negocio, avances del SCIIF, Protección de Datos, evolución del Modelo de Prevención de Delitos y del Sistema de Gestión de Riesgos);

(iv) ha revisado y aprobado el presupuesto y el Plan Anual 2019 de Auditoría Interna, en su sesión de 12 de diciembre de 2018.

F.6 Otra información relevante

Ninguna.

F.7 Informe del auditor externo

F.7.1. Si la información del SCIIF remitida a los mercados ha sido sometida a revisión por el auditor externo, en cuyo caso la entidad debería incluir el informe correspondiente como anexo. En caso contrario, debería informar de sus motivos.

Ver informe de revisión del auditor externo adjunto.

G GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO

Indique el grado de seguimiento de la sociedad respecto de las recomendaciones del Código de buen gobierno de las sociedades cotizadas.

En el caso de que alguna recomendación no se siga o se siga parcialmente, se deberá incluir una explicación detallada de sus motivos de manera que los accionistas, los inversores y el mercado en general, cuenten con información suficiente para valorar el proceder de la sociedad. No serán aceptables explicaciones de carácter general.

1. Que los estatutos de las sociedades cotizadas no limiten el número máximo de votos que pueda emitir un mismo accionista, ni contengan otras restricciones que dificulten la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

Cumple ☒ Explique ☐

2. Que cuando coticen la sociedad matriz y una sociedad dependiente ambas definan públicamente con precisión:

a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo.

b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de interés que puedan presentarse.

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☒

3. Que durante la celebración de la junta general ordinaria, como complemento de la difusión por escrito del informe anual de gobierno corporativo, el presidente del consejo de administración informe verbalmente a los accionistas, con suficiente detalle, de los aspectos más relevantes del gobierno corporativo de la sociedad y, en particular:

a) **De los cambios acaecidos desde la anterior junta general ordinaria.**

b) **De los motivos concretos por los que la compañía no sigue alguna de las recomendaciones del Código de Gobierno Corporativo y, si existieran, de las reglas alternativas que aplique en esa materia.**

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

4. Que la sociedad defina y promueva una política de comunicación y contactos con accionistas, inversores institucionales y asesores de voto que sea plenamente respetuosa con las normas contra el abuso de mercado y dé un trato semejante a los accionistas que se encuentren en la misma posición.

Y que la sociedad haga pública dicha política a través de su página web, incluyendo información relativa a la forma en que la misma se ha puesto en práctica e identificando a los interlocutores o responsables de llevarla a cabo.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

5. Que el consejo de administración no eleve a la junta general una propuesta de delegación de facultades, para emitir acciones o valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, por un importe superior al 20% del capital en el momento de la delegación.

Y que cuando el consejo de administración apruebe cualquier emisión de acciones o de valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, la sociedad publique inmediatamente en su página web los informes sobre dicha exclusión a los que hace referencia la legislación mercantil.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

6. Que las sociedades cotizadas que elaboren los informes que se citan a

continuación, ya sea de forma preceptiva o voluntaria, los publiquen en su página web con antelación suficiente a la celebración de la junta general ordinaria, aunque su difusión no sea obligatoria:

a) **Informe sobre la independencia del auditor.**

b) **Informes de funcionamiento de las comisiones de auditoría y de nombramientos y retribuciones.**

c) **Informe de la comisión de auditoría sobre operaciones vinculadas.**

d) **Informe sobre la política de responsabilidad social corporativa.**

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☒ Explique ☐

Explicación: El Informe sobre la política de responsabilidad social corporativa, se recoge como como parte de la memoria anual y se publica, si bien no se llega a poner a disposición de los accionistas en el momento de la convocatoria de la junta general.

7. Que la sociedad transmita en directo, a través de su página web, la celebración de las juntas generales de accionistas.

Cumple ☒ Explique ☐

8. Que la comisión de auditoría vele porque el consejo de administración procure presentar las cuentas a la junta general de accionistas sin limitaciones ni salvedades en el informe de auditoría y que, en los supuestos excepcionales en que existan salvedades, tanto el presidente de la comisión de auditoría como los auditores expliquen con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas limitaciones o salvedades.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

9. Que la sociedad haga públicos en su página web, de manera permanente, los requisitos y procedimientos que aceptará para acreditar la titularidad de acciones, el derecho de asistencia a la junta general de accionistas y el ejercicio o delegación del derecho de voto.

Y que tales requisitos y procedimientos favorezcan la asistencia y el ejercicio de sus derechos a los accionistas y se apliquen de forma no discriminatoria.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

10. Que cuando algún accionista legitimado haya ejercitado, con anterioridad a la celebración de la junta general de accionistas, el derecho a completar el orden del día o a presentar nuevas propuestas de acuerdo, la sociedad:

a) Difunda de inmediato tales puntos complementarios y nuevas propuestas de acuerdo.

b) Haga público el modelo de tarjeta de asistencia o formulario de delegación de voto o voto a distancia con las modificaciones precisas para que puedan votarse los nuevos puntos del orden del día y propuestas

alternativas de acuerdo en los mismos términos que los propuestos por el consejo de administración.

c) Someta todos esos puntos o propuestas alternativas a votación y les aplique las mismas reglas de voto que a las formuladas por el consejo de administración, incluidas, en particular, las presunciones o deducciones sobre el sentido del voto.

d) Con posterioridad a la junta general de accionistas, comunique el desglose del voto sobre tales puntos complementarios o propuestas alternativas.

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☒

11. Que, en el caso de que la sociedad tenga previsto pagar primas de asistencia a la junta general de accionistas, establezca, con anterioridad, una política general sobre tales primas y que dicha política sea estable.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☐

12. Que el consejo de administración desempeñe sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, dispense el mismo trato a todos los accionistas que se hallen en la misma posición y se guíe por el interés social, entendido como la consecución de un negocio rentable y sostenible a largo plazo, que promueva su continuidad y la maximización del valor económico de la empresa.

Y que en la búsqueda del interés social, además del respeto de las leyes y reglamentos y de un comportamiento basado en la buena fe, la ética y el respeto a los usos y a las buenas prácticas comúnmente aceptadas, procure conciliar el propio interés social con, según corresponda, los legítimos intereses de sus empleados, sus proveedores, sus clientes y los de los restantes grupos de interés que puedan verse afectados, así como el impacto de las actividades de la compañía en la comunidad en su conjunto y en el medio ambiente.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

13. Que el consejo de administración posea la dimensión precisa para lograr un funcionamiento eficaz y participativo, lo que hace aconsejable que tenga entre cinco y quince miembros.

Cumple ☒ Explique ☐

14. Que el consejo de administración apruebe una política de selección de consejeros que:

a) Sea concreta y verificable.

b) Asegure que las propuestas de nombramiento o reelección se fundamenten en un análisis previo de las necesidades del consejo de administración.

c) Favorezca la diversidad de conocimientos, experiencias y género.

Que el resultado del análisis previo de las necesidades del consejo de administración se recoja en el informe justificativo de la comisión de nombramientos que se publique al convocar la junta general de accionistas a la que se someta la ratificación, el nombramiento o la reelección de cada consejero.

Y que la política de selección de consejeros promueva el objetivo de que en el año 2020 el número de consejeras represente, al menos, el 30% del total de miembros del consejo de administración.

La comisión de nombramiento verificará anualmente el cumplimiento de la política de selección de consejeros y se informará de ello en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

15. Que los consejeros dominicales e independientes constituyan una amplia mayoría del consejo de administración y que el número de consejeros ejecutivos sea el mínimo necesario, teniendo en cuenta la complejidad del grupo societario y el porcentaje de participación de los consejeros ejecutivos en el capital de la sociedad.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

16. Que el porcentaje de consejeros dominicales sobre el total de consejeros no ejecutivos no sea mayor que la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por dichos consejeros y el resto del capital.

Este criterio podrá atenuarse:

a) En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas.

b) Cuando se trate de sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el consejo de administración y no tengan vínculos entre sí.

Cumple ☒ Explique ☐

17. Que el número de consejeros independientes represente, al menos, la mitad del total de consejeros.

Que, sin embargo, cuando la sociedad no sea de elevada capitalización o cuando, aun siéndolo, cuente con un accionista o varios actuando concertadamente, que controlen más del 30% del capital social, el número de consejeros independientes represente, al menos, un tercio del total de consejeros.

Cumple ☒ Explique ☐

18. Que las sociedades hagan pública a través de su página web, y mantengan actualizada, la siguiente información sobre sus consejeros:

a) Perfil profesional y biográfico.

b) Otros consejos de administración a los que pertenezcan, se trate o no de sociedades cotizadas, así como sobre las demás actividades retribuidas que realice cualquiera que sea su naturaleza.

c) Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezcan, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos.

d) Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de las posteriores reelecciones.

e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sean titulares.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

19. Que en el informe anual de gobierno corporativo, previa verificación por la comisión de nombramientos, se expliquen las razones por las cuales se hayan nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial sea inferior al 3% del capital; y se expongan las razones por las que no se hubieran atendido, en su caso, peticiones formales de presencia en el consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial sea igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales.

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☒

20. Que los consejeros dominicales presenten su dimisión cuando el accionista a quien representen transmita íntegramente su participación accionarial. Y que también lo hagan, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☒

21. Que el consejo de administración no proponga la separación de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el consejo de administración previo informe de la comisión de nombramientos. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero pase a ocupar nuevos cargos o contraiga nuevas obligaciones que le impidan dedicar el tiempo necesario al desempeño de las funciones propias del cargo de consejero, incumpla los deberes inherentes a su cargo o incurra en algunas de las circunstancias que le hagan perder su condición de independiente, de acuerdo con lo establecido en la legislación aplicable.

También podrá proponerse la separación de consejeros independientes como consecuencia de ofertas públicas de adquisición, fusiones u otras operaciones corporativas similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad, cuando tales cambios en la estructura del consejo de

administración vengan propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la recomendación 16.

Cumple ☒ Explique ☐

22. Que las sociedades establezcan reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad y, en particular, les obliguen a informar al consejo de administración de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales.

Y que si un consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en la legislación societaria, el consejo de administración examine el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de sus circunstancias concretas, decida si procede o no que el consejero continúe en su cargo. Y que de todo ello el consejo de administración dé cuenta, de forma razonada, en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

23. Que todos los consejeros expresen claramente su oposición cuando consideren que alguna propuesta de decisión sometida al consejo de administración puede ser contraria al interés social. Y que otro tanto hagan, de forma especial, los independientes y demás consejeros a quienes no afecte el potencial conflicto de intereses, cuando se trate de decisiones que puedan perjudicar a los accionistas no representados en el consejo de administración.

Y que cuando el consejo de administración adopte decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero hubiera formulado serias reservas, este saque las conclusiones que procedan y, si optara por dimitir, explique las razones en la carta a que se refiere la recomendación siguiente.

Esta recomendación alcanza también al secretario del consejo de administración, aunque no tenga la condición de consejero.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☐

24. Que cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del consejo de administración. Y que, sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante, del motivo del cese se dé cuenta en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☐

25. Que la comisión de nombramientos se asegure de que los consejeros no ejecutivos tienen suficiente disponibilidad de tiempo para el correcto desarrollo de sus funciones.

Y que el reglamento del consejo establezca el número máximo de consejos de

sociedades de los que pueden formar parte sus consejeros.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

26. Que el consejo de administración se reúna con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones y, al menos, ocho veces al año, siguiendo el programa de fechas y asuntos que establezca al inicio del ejercicio, pudiendo cada consejero individualmente proponer otros puntos del orden del día inicialmente no previstos.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

27. Que las inasistencias de los consejeros se reduzcan a los casos indispensables y se cuantifiquen en el informe anual de gobierno corporativo. Y que, cuando deban producirse, se otorgue representación con instrucciones.

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☒ Explique ☐

Algunas representaciones conferidas no incluyen instrucciones precisas para el ejercicio de voto sino únicamente una referencia genérica al modo de representación. Estos casos han representado, durante 2018, 3 votos respecto de los 156 votos que se emitieron durante 2018. Cabe indicar que esos 3 votos se emitieron correctamente contando con la correspondiente delegación de representación, pero dicha delegación no recogía instrucciones precisas.

28. Que cuando los consejeros o el secretario manifiesten preocupación sobre alguna propuesta o, en el caso de los consejeros, sobre la marcha de la sociedad y tales preocupaciones no queden resueltas en el consejo de administración, a petición de quien las hubiera manifestado, se deje constancia de ellas en el acta.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☐

29. Que la sociedad establezca los cauces adecuados para que los consejeros puedan obtener el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones incluyendo, si así lo exigieran las circunstancias, asesoramiento externo con cargo a la empresa.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

30. Que, con independencia de los conocimientos que se exijan a los consejeros para el ejercicio de sus funciones, las sociedades ofrezcan también a los consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple ☒ Explique ☐ No aplicable ☐

31. Que el orden del día de las sesiones indique con claridad aquellos puntos sobre los que el consejo de administración deberá adoptar una decisión o acuerdo para que los consejeros puedan estudiar o recabar, con carácter previo, la información precisa para su adopción.

Cuando, excepcionalmente, por razones de urgencia, el presidente quiera

someter a la aprobación del consejo de administración decisiones o acuerdos que no figuraran en el orden del día, será preciso el consentimiento previo y expreso de la mayoría de los consejeros presentes, del que se dejará debida constancia en el acta.

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☒ Explique ☐

En ocasiones puntuales, en la convocatoria del consejo no se ha explicitado con claridad aquellos puntos sobre los que el consejo de administración deberá adoptar una decisión o acuerdo

32. Que los consejeros sean periódicamente informados de los movimientos en el accionariado y de la opinión que los accionistas significativos, los inversores y las agencias de calificación tengan sobre la sociedad y su grupo.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

33. Que el presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del consejo de administración, además de ejercer las funciones que tiene legal y estatutariamente atribuidas, prepare y someta al consejo de administración un programa de fechas y asuntos a tratar; organice y coordine la evaluación periódica del consejo, así como, en su caso, la del primer ejecutivo de la sociedad; sea responsable de la dirección del consejo y de la efectividad de su funcionamiento; se asegure de que se dedica suficiente tiempo de discusión a las cuestiones estratégicas, y acuerde y revise los programas de actualización de conocimientos para cada consejero, cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

34. Que cuando exista un consejero coordinador, los estatutos o el reglamento del consejo de administración, además de las facultades que le corresponden legalmente, le atribuya las siguientes: presidir el consejo de administración en ausencia del presidente y de los vicepresidentes, en caso de existir; hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros no ejecutivos; mantener contactos con inversores y accionistas para conocer sus puntos de vista a efectos de formarse una opinión sobre sus preocupaciones, en particular, en relación con el gobierno corporativo de la sociedad; y coordinar el plan de sucesión del presidente.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☐

35. Que el secretario del consejo de administración vele de forma especial para que en sus actuaciones y decisiones el consejo de administración tenga presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en este Código de buen gobierno que fueran aplicables a la sociedad.

Cumple ☒ Explique ☐

36. Que el consejo de administración en pleno evalúe una vez al año y adopte, en

su caso, un plan de acción que corrija las deficiencias detectadas respecto de:

a) La calidad y eficiencia del funcionamiento del consejo de administración.

b) El funcionamiento y la composición de sus comisiones.

c) La diversidad en la composición y competencias del consejo de administración.

d) El desempeño del presidente del consejo de administración y del primer ejecutivo de la sociedad.

e) El desempeño y la aportación de cada consejero, prestando especial atención a los responsables de las distintas comisiones del consejo.

Para la realización de la evaluación de las distintas comisiones se partirá del informe que estas eleven al consejo de administración, y para la de este último, del que le eleve la comisión de nombramientos.

Cada tres años, el consejo de administración será auxiliado para la realización de la evaluación por un consultor externo, cuya independencia será verificada por la comisión de nombramientos.

Las relaciones de negocio que el consultor o cualquier sociedad de su grupo mantengan con la sociedad o cualquier sociedad de su grupo deberán ser desglosadas en el informe anual de gobierno corporativo.

El proceso y las áreas evaluadas serán objeto de descripción en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

37. Que cuando exista una comisión ejecutiva, la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros sea similar a la del propio consejo de administración y su secretario sea el de este último.

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☒

38. Que el consejo de administración tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la comisión ejecutiva y que todos los miembros del consejo de administración reciban copia de las actas de las sesiones de la comisión ejecutiva.

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☒

39. Que los miembros de la comisión de auditoría, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos, y que la mayoría de dichos miembros sean consejeros independientes.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

40. Que bajo la supervisión de la comisión de auditoría, se disponga de una unidad

que asuma la función de auditoría interna que vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno y que funcionalmente dependa del presidente no ejecutivo del consejo o del de la comisión de auditoría.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

41. Que el responsable de la unidad que asuma la función de auditoría interna presente a la comisión de auditoría su plan anual de trabajo, informe directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo y someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☐

42. Que, además de las previstas en la ley, correspondan a la comisión de auditoría las siguientes funciones:

1. En relación con los sistemas de información y control interno:

a) Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.

b) Velar por la independencia de la unidad que asume la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; aprobar la orientación y sus planes de trabajo, asegurándose de que su actividad esté enfocada principalmente hacia los riesgos relevantes de la sociedad; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tenga en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.

c) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si resulta posible y se considera apropiado, anónima, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.

2. En relación con el auditor externo:

a) En caso de renuncia del auditor externo, examinar las circunstancias que la hubieran motivado.

b) Velar que la retribución del auditor externo por su trabajo no comprometa su calidad ni su independencia.

c) Supervisar que la sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración

sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.

d) Asegurar que el auditor externo mantenga anualmente una reunión con el pleno del consejo de administración para informarle sobre el trabajo realizado y sobre la evolución de la situación contable y de riesgos de la sociedad.

e) Asegurar que la sociedad y el auditor externo respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas sobre independencia de los auditores.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

43. Que la comisión de auditoría pueda convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

44. Que la comisión de auditoría sea informada sobre las operaciones de modificaciones estructurales y corporativas que proyecte realizar la sociedad para su análisis e informe previo al consejo de administración sobre sus condiciones económicas y su impacto contable y, en especial, en su caso, sobre la ecuación de canje propuesta.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☐

45. Que la política de control y gestión de riesgos identifique al menos:

a) Los distintos tipos de riesgo, financieros y no financieros (entre otros los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance.

b) La fijación del nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable.

c) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse.

d) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

46. Que bajo la supervisión directa de la comisión de auditoría o, en su caso, de una comisión especializada del consejo de administración, exista una función interna de control y gestión de riesgos ejercida por una unidad o departamento interno de la sociedad que tenga atribuidas expresamente las siguientes funciones:

a) Asegurar el buen funcionamiento de los sistemas de control y gestión de riesgos y, en particular, que se identifican, gestionan, y cuantifican adecuadamente todos los riesgos importantes que afecten a la sociedad.

b) Participar activamente en la elaboración de la estrategia de riesgos y en las decisiones importantes sobre su gestión.

c) Velar por que los sistemas de control y gestión de riesgos mitiguen los riesgos adecuadamente en el marco de la política definida por el consejo de administración.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

47. Que los miembros de la comisión de nombramientos y de retribuciones -o de la comisión de nombramientos y la comisión de retribuciones, si estuvieren separadas- se designen procurando que tengan los conocimientos, aptitudes y experiencia adecuados a las funciones que estén llamados a desempeñar y que la mayoría de dichos miembros sean consejeros independientes.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

48. Que las sociedades de elevada capitalización cuenten con una comisión de nombramientos y con una comisión de remuneraciones separadas.

Cumple ☒ Explique ☐ No aplicable ☐

49. Que la comisión de nombramientos consulte al presidente del consejo de administración y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos.

Y que cualquier consejero pueda solicitar de la comisión de nombramientos que tome en consideración, por si los encuentra idóneos a su juicio, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

50. Que la comisión de retribuciones ejerza sus funciones con independencia y que, además de las funciones que le atribuya la ley, le correspondan las siguientes:

a) Proponer al consejo de administración las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.

b) Comprobar la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.

c) Revisar periódicamente la política de remuneraciones aplicada a los consejeros y altos directivos, incluidos los sistemas retributivos con acciones y su aplicación, así como garantizar que su remuneración individual sea proporcionada a la que se pague a los demás consejeros y altos directivos de la sociedad.

d) Velar por que los eventuales conflictos de intereses no perjudiquen la independencia del asesoramiento externo prestado a la comisión.

e) Verificar la información sobre remuneraciones de los consejeros y altos directivos contenida en los distintos documentos corporativos, incluido el informe anual sobre remuneraciones de los consejeros.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

51. Que la comisión de retribuciones consulte al presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

52. Que las reglas de composición y funcionamiento de las comisiones de supervisión y control figuren en el reglamento del consejo de administración y que sean consistentes con las aplicables a las comisiones legalmente obligatorias conforme a las recomendaciones anteriores, incluyendo:

a) Que estén compuestas exclusivamente por consejeros no ejecutivos, con mayoría de consejeros independientes.

b) Que sus presidentes sean consejeros independientes.

c) Que el consejo de administración designe a los miembros de estas comisiones teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de cada comisión, delibere sobre sus propuestas e informes; y que rinda cuentas, en el primer pleno del consejo de administración posterior a sus reuniones, de su actividad y que respondan del trabajo realizado.

d) Que las comisiones puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.

e) Que de sus reuniones se levante acta, que se pondrá a disposición de todos los consejeros.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

53. Que la supervisión del cumplimiento de las reglas de gobierno corporativo, de los códigos internos de conducta y de la política de responsabilidad social corporativa se atribuya a una o se reparta entre varias comisiones del consejo de administración que podrán ser la comisión de auditoría, la de nombramientos, la comisión de responsabilidad social corporativa, en caso de existir, o una comisión especializada que el consejo de administración, en ejercicio de sus facultades de auto-organización, decida crear al efecto, a las que específicamente se les atribuyan las siguientes funciones mínimas:

a) La supervisión del cumplimiento de los códigos internos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo de la sociedad.

b) La supervisión de la estrategia de comunicación y relación con accionistas e inversores, incluyendo los pequeños y medianos accionistas.

c) La evaluación periódica de la adecuación del sistema de gobierno

corporativo de la sociedad, con el fin de que cumpla su misión de promover el interés social y tenga en cuenta, según corresponda, los legítimos intereses de los restantes grupos de interés.

d) La revisión de la política de responsabilidad corporativa de la sociedad, velando por que esté orientada a la creación de valor.

e) El seguimiento de la estrategia y prácticas de responsabilidad social corporativa y la evaluación de su grado de cumplimiento.

f) La supervisión y evaluación de los procesos de relación con los distintos grupos de interés.

g) La evaluación de todo lo relativo a los riesgos no financieros de la empresa - incluyendo los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales.

h) La coordinación del proceso de reporte de la información no financiera y sobre diversidad, conforme a la normativa aplicable y a los estándares internacionales de referencia.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

54. Que la política de responsabilidad social corporativa incluya los principios o compromisos que la empresa asuma voluntariamente en su relación con los distintos grupos de interés e identifique al menos:

a) Los objetivos de la política de responsabilidad social corporativa y el desarrollo de instrumentos de apoyo.

b) La estrategia corporativa relacionada con la sostenibilidad, el medio ambiente y las cuestiones sociales.

c) Las prácticas concretas en cuestiones relacionadas con: accionistas, empleados, clientes, proveedores, cuestiones sociales, medio ambiente, diversidad, responsabilidad fiscal, respeto de los derechos humanos y prevención de conductas ilegales.

d) Los métodos o sistemas de seguimiento de los resultados de la aplicación de las prácticas concretas señaladas en la letra anterior, los riesgos asociados y su gestión.

e) Los mecanismos de supervisión del riesgo no financiero, la ética y la conducta empresarial.

f) Los canales de comunicación, participación y diálogo con los grupos de interés.

g) Las prácticas de comunicación responsable que eviten la manipulación informativa y protejan la integridad y el honor.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

55. Que la sociedad informe, en un documento separado o en el informe de gestión,

sobre los asuntos relacionados con la responsabilidad social corporativa, utilizando para ello alguna de las metodologías aceptadas internacionalmente.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

56. Que la remuneración de los consejeros sea la necesaria para atraer y retener a los consejeros del perfil deseado y para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija, pero no tan elevada como para comprometer la independencia de criterio de los consejeros no ejecutivos.

Cumple ☒ Explique ☐

57. Que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad y al desempeño personal, así como la remuneración mediante entrega de acciones, opciones o derechos sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción y los sistemas de ahorro a largo plazo tales como planes de pensiones, sistemas de jubilación u otros sistemas de previsión social.

Se podrá contemplar la entrega de acciones como remuneración a los consejeros no ejecutivos cuando se condicione a que las mantengan hasta su cese como consejeros. Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar, en su caso, para satisfacer los costes relacionados con su adquisición.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

58. Que en caso de remuneraciones variables, las políticas retributivas incorporen los límites y las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales remuneraciones guardan relación con el rendimiento profesional de sus beneficiarios y no derivan solamente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.

Y, en particular, que los componentes variables de las remuneraciones:

a) Estén vinculados a criterios de rendimiento que sean predeterminados y medibles y que dichos criterios consideren el riesgo asumido para la obtención de un resultado.

b) Promuevan la sostenibilidad de la empresa e incluyan criterios no financieros que sean adecuados para la creación de valor a largo plazo, como el cumplimiento de las reglas y los procedimientos internos de la sociedad y de sus políticas para el control y gestión de riesgos.

Se configuren sobre la base de un equilibrio entre el cumplimiento de objetivos a corto, medio y largo plazo, que permitan remunerar el rendimiento por un desempeño continuado durante un período de tiempo suficiente para apreciar su contribución a la creación sostenible de valor, de forma que los elementos de medida de ese rendimiento no giren únicamente en torno a hechos puntuales, ocasionales o extraordinarios.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable □

59. Que el pago de una parte relevante de los componentes variables de la remuneración se difiera por un período de tiempo mínimo suficiente para comprobar que se han cumplido las condiciones de rendimiento previamente establecidas.

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☒ Explique ☐ No aplicable □

Los componentes variables de la remuneración no se difieren por un período de tiempo mínimo para comprobar que se han cumplido las condiciones de rendimiento previamente establecidas, si bien como mecanismo de retención del directivo, para que dichos componentes variables sean concedidos es necesario que estas condiciones de rendimiento se cumplan ex ante, estando además sujetos a un plazo para su percepción

60. Que las remuneraciones relacionadas con los resultados de la sociedad tomen en cuenta las eventuales salvedades que consten en el informe del auditor externo y minoren dichos resultados.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable □

61. Que un porcentaje relevante de la remuneración variable de los consejeros ejecutivos esté vinculado a la entrega de acciones o de instrumentos financieros referenciados a su valor.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable □

62. Que una vez atribuidas las acciones o las opciones o derechos sobre acciones correspondientes a los sistemas retributivos, los consejeros no puedan transferir la propiedad de un número de acciones equivalente a dos veces su remuneración fija anual, ni puedan ejercer las opciones o derechos hasta transcurrido un plazo de, al menos, tres años desde su atribución.

Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar, en su caso, para satisfacer los costes relacionados con su adquisición.

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☒ Explique ☐ No aplicable □

Tal y como se describe en la Política de Remuneraciones de Merlin, aprobada por la Junta General de Accionistas de la Sociedad el pasado 26 de abril de 2017, los consejeros ejecutivos mantienen en su propiedad un número de acciones de la Sociedad cuyo valor de mercado es equivalente a tres anualidades de su retribución fija anual.

El sistema de incentivos a largo plazo del que son beneficiarios los consejeros ejecutivos, pagadero en metálico y en acciones de la Sociedad ("LTIP de los Ejecutivos"), está vinculado con la creación de valor para el accionista durante un periodo total de tres años y el mantenimiento ininterrumpido de su relación mercantil con la Sociedad hasta la formulación de las cuentas del ejercicio 2021.

Asimismo, las acciones de los planes de retribución derivados de Incentivos Pasados (Management Stock Plan ("MSP")) son objeto de asignación durante un periodo de tres años desde la fecha de cálculo del MSP. Las acciones del MSP entregadas a los consejeros ejecutivos sonn indisponibles hasta 2023.

63. Que los acuerdos contractuales incluyan una cláusula que permita a la sociedad reclamar el reembolso de los componentes variables de la remuneración cuando el pago no haya estado ajustado a las condiciones de rendimiento o cuando se hayan abonado atendiendo a datos cuya inexactitud quede acreditada con posterioridad.

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☒ Explique ☐ No aplicable □

Tanto el STIP (Bonus Anual Restringido) como el Management Stock Plan (MSP) cuentan con un sistema de diferimiento que permiten confirmar con suficiente antelación la exactitud de los datos que, en su caso, generan el derecho al abono de dichas remuneraciones.

64. Que los pagos por resolución del contrato no superen un importe establecido equivalente a dos años de la retribución total anual y que no se abonen hasta que la sociedad haya podido comprobar que el consejero ha cumplido con los criterios de rendimiento previamente establecidos.

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☒ Explique ☐ No aplicable □

Los contratos con los consejeros ejecutivos no recogen una regulación que permita no abonar la retribución hasta que la sociedad haya podido comprobar que el consejero ha cumplido con los criterios de rendimiento previamente establecidos. No obstante, recogen cláusula de claw back que permiten exigir el reintegro de las mismas en determinados escenarios.

H OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

1. Si existe algún aspecto relevante en materia de gobierno corporativo en la sociedad o en las entidades del grupo que no se haya recogido en el resto de apartados del presente informe, pero que sea necesario incluir para recoger una información más completa y razonada sobre la estructura y prácticas de gobierno en la entidad o su grupo, detállelos brevemente.

2. Dentro de este apartado, también podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz relacionado con los anteriores apartados del informe en la medida en que sean relevantes y no reiterativos.

   En concreto, se indicará si la sociedad está sometida a legislación diferente a la española en materia de gobierno corporativo y, en su caso, incluya aquella información que esté obligada a suministrar y sea distinta de la exigida en el presente informe.

3. La sociedad también podrá indicar si se ha adherido voluntariamente a otros códigos de principios éticos o de buenas prácticas, internacionales, sectoriales o de otro ámbito. En su caso, se identificará el código en cuestión y la fecha

de adhesión. En particular, hará mención a si se ha adherido al Código de Buenas Prácticas Tributarias, de 20 de julio de 2010.

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha 26 de febrero de 2019.

Indique si ha habido consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

Sí ☐ No ☒

Nombre o denominación social del consejero que no ha votado a favor de la aprobación del presente informe	Motivos (en contra, abstención, no asistencia)	Explique los motivos
Observaciones		

MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Informe de auditor referido a la "Información Relativa al Sistema de Control Interno Sobre la Información Financiera (SCIIF)" correspondiente al ejercicio 2018

Deloitte, S.L.
Plaza Pablo Ruiz Picasso, 1
Torre Picasso
28020 Madrid
España

Tel: +34 915 14 50 00
www.deloitte.es

INFORME DE AUDITOR REFERIDO A LA "INFORMACIÓN RELATIVA AL SISTEMA DE CONTROL INTERNO SOBRE LA INFORMACIÓN FINANCIERA (SCIIF)" DE MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A. CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2018.

A los Administradores de MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A.:

De acuerdo con la solicitud del Consejo de Administración de Merlin Properties SOCIMI, S.A. (en adelante, la Entidad) y con nuestra carta propuesta de fecha 14 de enero de 2019, hemos aplicado determinados procedimientos sobre la "Información relativa al SCIIF" adjunta de Merlin Properties SOCIMI, S.A. correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, en el que se resumen los procedimientos de control interno de la Entidad en relación a la información financiera anual.

El Consejo de Administración es responsable de adoptar las medidas oportunas para garantizar razonablemente la implantación, mantenimiento y supervisión de un adecuado sistema de control interno, así como del desarrollo de mejoras de dicho sistema y de la preparación y establecimiento del contenido de la información relativa al SCIIF incluida dentro del apartado F) del Informe Anual de Gobierno Corporativo (IAGC) adjunto.

En este sentido, hay que tener en cuenta que, con independencia de la calidad del diseño y operatividad del sistema de control interno adoptado por la Entidad en relación a la información financiera anual, éste sólo puede permitir una seguridad razonable, pero no absoluta, en relación con los objetivos que persigue, debido a las limitaciones inherentes a todo sistema de control interno.

En el curso de nuestro trabajo de auditoría de las cuentas anuales y conforme a las Normas Técnicas de Auditoría, nuestra evaluación del control interno de la Entidad ha tenido como único propósito el permitirnos establecer el alcance, la naturaleza y el momento de realización de los procedimientos de auditoría de las cuentas anuales de la Entidad. Por consiguiente, nuestra evaluación del control interno, realizada a efectos de dicha auditoría de cuentas, no ha tenido la extensión suficiente para permitirnos emitir una opinión específica sobre la eficacia de dicho control interno sobre la información financiera anual regulada.

A los efectos de la emisión de este informe, hemos aplicado exclusivamente los procedimientos específicos descritos a continuación e indicados en la Guía de Actuación sobre el Informe del auditor referido a la Información relativa al Sistema de Control Interno sobre la Información Financiera de las entidades cotizadas, publicada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores en su página web, que establece el trabajo a realizar, el alcance mínimo del mismo, así como el contenido de este informe. Como el trabajo resultante de dichos procedimientos tiene, en cualquier caso, un alcance reducido y sustancialmente menor que el de una auditoría o una revisión sobre el sistema de control interno, no expresamos una opinión sobre la efectividad del mismo, ni sobre su diseño y su eficacia operativa, en relación a la información financiera anual de la Entidad correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 que se describe en la información relativa al SCIIF incluida dentro del apartado F) del Informe Anual de Gobierno Corporativo (IAGC) adjunto. En consecuencia, si hubiéramos aplicado procedimientos adicionales a los determinados por la citada Guía o realizado una auditoría o una revisión sobre el sistema de control interno en relación a la información financiera anual regulada, se podrían haber puesto de manifiesto otros hechos o aspectos sobre los que les habríamos informado.

Asimismo, dado que este trabajo especial no constituye una auditoría de cuentas ni se encuentra sometido a la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, no expresamos una opinión de auditoría en los términos previstos en la citada normativa.

Se relacionan a continuación los procedimientos aplicados:

1. Lectura y entendimiento de la información preparada por la entidad en relación con el SCIIF – información de desglose incluida en el Informe de Gestión – y evaluación de si dicha información aborda la totalidad de la información requerida que seguirá el contenido mínimo descrito en el apartado F, relativo a la descripción del SCIIF, del modelo de IAGC según se establece en la Circular nº 5/2013 de 12 de junio de 2013 de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV), posteriormente modificada por la Circular nº 7/2015 de 22 de diciembre de 2015 de la CNMV y la Circular 2/2018 de 12 de junio de la CNMV (en adelante, las Circulares de la CNMV).

2. Preguntas al personal encargado de la elaboración de la información detallada en el punto 1 anterior con el fin de: (i) obtener un entendimiento del proceso seguido en su elaboración; (ii) obtener información que permita evaluar si la terminología utilizada se ajusta a las definiciones del marco de referencia; (iii) obtener información sobre si los procedimientos de control descritos están implantados y en funcionamiento en la Entidad.

3. Revisión de la documentación explicativa soporte de la información detallada en el punto 1 anterior, y que comprenderá, principalmente, aquella directamente puesta a disposición de los responsables de formular la información descriptiva del SCIIF. En este sentido, dicha documentación incluye los informes preparados por la función de auditoría interna, Alta Dirección y otros especialistas internos o externos en sus funciones de soporte a la Comisión de Auditoría y Control.

4. Comparación de la información detallada en el punto 1 anterior con el conocimiento del SCIIF de la Entidad obtenido como resultado de la aplicación de los procedimientos realizados en el marco de los trabajos de la auditoría de cuentas anuales.

5. Lectura de actas de reuniones del Consejo de Administración, Comisión de Auditoría y Control y otras comisiones de la Entidad a los efectos de evaluar la consistencia entre los asuntos en ellas abordados en relación al SCIIF y la información detallada en el punto 1 anterior.

6. Obtención de la carta de manifestaciones relativa al trabajo realizado adecuadamente firmada por los responsables de la preparación y formulación de la información detallada en el punto 1 anterior.

Como resultado de los procedimientos aplicados sobre la Información relativa al SCIIF no se han puesto de manifiesto inconsistencias o incidencias que puedan afectar a la misma.

Este informe ha sido preparado exclusivamente en el marco de los requerimientos establecidos por el artículo 540 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital y por las circulares de la CNMV de la Comisión Nacional del Mercado de Valores a los efectos de la descripción del SCIIF en los Informes Anuales de Gobierno Corporativo.

DELOITTE, S.L.

Antonio Sánchez-Covisa Martín-González

27 de febrero de 2019

FICHERO ADJUNTO PARA COMPLETAR LA INFORMACIÓN DE LOS APARTADOS SIGUIENTES DEL INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO, INFORME ESTADÍSTICO (C.1.39, C.2.1, C.2.2, D.2):

C.1.39 Identifique de forma individualizada, cuando se refiera a consejeros, y de forma agregada en el resto de casos e indique, de forma detallada, los acuerdos entre la sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones, cláusulas de garantía o blindaje, cuando éstos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación contractual llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición u otro tipo de operaciones.

Número de beneficiarios	
Tipo de beneficiario	**Descripción del acuerdo**
Consejeros Ejecutivos (D. Ismael Clemente Orrego y D. Miguel Ollero Barrera) y Directivos	Los contratos vigentes con los Consejeros ejecutivos recogen una indemnización para el supuesto de terminación de su relación con la Sociedad derivada de (i) La separación o cese de su cargo de Consejero ejecutivo sin causa. Se entenderá que existe causa cuando dicha separación o cese se deba a (a) un quebrantamiento o incumplimiento grave de deberes y obligaciones legales que le corresponden, o (b) la realización de alguna actuación u omisión que cause graves daños a la Sociedad, y siempre que, en ambos casos, la concurrencia de dicha causa hubiera sido declarada por un tribunal competente. (ii) Una extinción a instancias del Consejero ejecutivo motivada por una modificación sustancial en sus condiciones de prestación de servicios que redunden notoriamente en perjuicio de su formación profesional, en menoscabo de su dignidad, o sean decididas con grave transgresión de la buena fe, por parte de la Sociedad. Constituirá una modificación sustancial a estos efectos la exclusión del Consejero ejecutivo de la actual Política de Remuneraciones, incluido el Plan 2017-2019, así como la revocación de la eficacia de los mismos por

	parte de la Junta General; sin embargo, no se considerará una modificación sustancial a estos efectos la aprobación de políticas futuras que fueran económicamente menos favorables, que no contemplen retribuciones variables similares al sistema de incentivos monetarios a corto plazo ("STIP") o decisiones futuras de la Sociedad de no aprobar planes de incentivos a largo plazo similares al LTIP. (iii) Una extinción a instancias del Consejero ejecutivo motivada por haber acontecido un cambio de control (entendido cambio de control en los términos regulados en la normativa de ofertas públicas de adquisición de acciones), siempre que la extinción se produzca dentro de los tres meses siguientes a que acontezca el cambio de control. El Consejero ejecutivo tendrá derecho a percibir en concepto de indemnización, y siempre que el pago no comprometa la solvencia de la Sociedad. (i) En los supuestos (i) y (ii), una cantidad equivalente al resultado de multiplicar por dos la Retribución Fija y la Retribución Variable concedida al Consejero ejecutivo en el periodo de los últimos doce meses anteriores al cese. (ii) En el supuesto (iii) una cantidad equivalente a la suma de la Retribución Fija y la Retribución Variable concedida concedido al Consejero ejecutivo en el periodo de los últimos doce meses anteriores al cese De las referidas cantidades, un importe equivalente a seis mensualidades de la Retribución Fija se abonará en concepto de contraprestación económica por la obligación de no competencia postcontractual. Con uno de los altos directivos, existen pactadas indemnizaciones para el supuesto de terminación de su relación con la Sociedad derivada de:

	i. Una extinción unilateral a instancias de la Compañía, salvo que dicha extinción esté basada en el incumplimiento grave y culpable del Directivo en los términos contemplados en el artículo 11.2 del Real Decreto 1382/1985. ii. Una extinción a instancias del Directivo motivada por una modificación sustancial en sus condiciones de prestación de servicios que redunden notoriamente en perjuicio de su formación profesional, en menoscabo de su dignidad, o sean decididas con grave transgresión de la buena fe, por parte de la Sociedad. Constituirá una modificación sustancial a estos efectos la exclusión del Directivo de la actual Política de Remuneraciones, incluido el Plan 2017-2019, así como la revocación de la eficacia de los mismos por parte de la Junta General; sin embargo, no se considerará una modificación sustancial a estos efectos la aprobación de políticas futuras que fueran económicamente menos favorables, que no contemplen retribuciones variables similares al sistema de incentivos monetarios a corto plazo ("STIP") o decisiones futuras de la Sociedad de no aprobar planes de incentivos a largo plazo similares al LTIP; iii. Una extinción a instancias del Directivo motivada por haber acontecido un cambio de control (entendido cambio de control en los términos regulados en la normativa de ofertas públicas de adquisición de acciones), siempre que la extinción se produzca dentro de los tres meses siguientes a que acontezca el cambio de control. El Directivo tendrá derecho a percibir en concepto de indemnización, siempre que el pago no comprometa la solvencia de la Sociedad, la cantidad equivalente a la indemnización aplicable a un trabajador con una relación laboral ordinaria, en función del supuesto extintivo de que se trate.

	En el supuesto de terminación de la relación laboral con la Sociedad a instancias del Directivo motivada por haber acontecido un cambio de control (entendido cambio de control en los términos regulados en la normativa de ofertas públicas de adquisición de acciones), siempre que la extinción se produzca dentro de los tres meses siguientes a que acontezca el cambio de control, se reconoce el derecho del Directivo a una indemnización equivalente a la correspondiente a un despido improcedente de un trabajador con relación laboral ordinaria. En todo caso, la indemnización máxima será la siguiente: i. En los supuestos (i) y (ii), una cantidad equivalente al resultado de multiplicar por 1,5 la Retribución Fija y la Retribución Variable concedida al Directivo en el periodo de los últimos doce meses anteriores al cese. i. En el supuesto (iii) una cantidad equivalente al 50% de la suma de la Retribución Fija y Retribución Variable concedida al Directivo en el periodo de los últimos doce meses anteriores al cese. La indemnización que, en su caso, se abone, incluirá y absorberá la indemnización que legalmente le pudiese corresponder, de forma que ambas indemnizaciones no serán acumulables Con el resto de equipo directivo, diferentes a los consejeros ejecutivos y al citado alto directivo, el régimen de extinción de sus relaciones está sometido a lo recogido en el Estatuto de los Trabajadores y demás normativa de aplicación.

C.2.1 COMISION DE AUDITORÍA Y CONTROL

Explique las funciones que tiene atribuidas esta comisión, describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma y resuma sus actuaciones más importantes durante el ejercicio.

Explique las funciones, incluyendo, en su caso, las adicionales a las previstas legalmente, que tiene atribuidas esta comisión, y describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma. Para cada una de estas

funciones, señale sus actuaciones más importantes durante el ejercicio y cómo ha ejercido en la práctica cada una de las funciones que tiene atribuidas, ya sea en la ley o en los estatutos u otros acuerdos sociales.

La regulación de la Comisión, con carácter adicional a la establecida por la legislación vigente, se recoge en los Estatutos Sociales, en el Reglamento del Consejo de Administración de la Sociedad, y más específicamente, en el ***Reglamento de la Comisión de Auditoría y Control***, aprobado por el Consejo de Administración, con fecha 30 de enero de 2018, previa propuesta de la propia Comisión de Auditoría y Control.

Dicho Reglamento de la Comisión, incorpora todos los aspectos incluidos en las recomendaciones de la ***Guía Técnica 3/2017 de la Comisión Nacional del Mercado de Valores sobre Comisiones de Auditoría de Entidades de Interés Público***.

Toda la referida normativa interna de MERLIN (Estatutos Sociales, Reglamento del Consejo de Administración y Reglamento de la Comisión de Auditoría y Control) se encuentran a disposición de cualquier interesado en la página web corporativa (http://www.merlinproperties.com/gobierno-corporativo/normativa-de-gobierno-corporativo/).

Por lo que respecta a su composición, y conforme a lo establecido en los artículos 12 y 13 del Reglamento de la Comisión de Auditoría y Control, la Comisión se compondrá de un mínimo de tres (3) y un máximo de cinco (5) miembros, que **serán en su totalidad consejeros no ejecutivos y en su mayoría independientes**; dichos miembros serán nombrados por el Consejo de Administración, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. En la propuesta y nombramiento de sus miembros, se procurará la diversidad en su composición, en particular en lo relativo a género, experiencia profesional, competencias y conocimientos sectoriales.

Los miembros de la Comisión, en tanto miembros del Consejo de Administración, deben tener la experiencia y conocimientos en ámbitos de gestión, económicos, financieros y empresariales necesarios en todo buen consejero. Adicionalmente, la Comisión en su conjunto, deberá tener los conocimientos técnicos pertinentes en relación con el sector de actividad al que pertenece Sociedad; y al menos uno de los miembros de la Comisión deberá ser designado teniendo igualmente en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o en ambas.

De manera adicional a lo anterior, en la propuesta y nombramiento de los miembros y cargos de la Comisión, la Comisión, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y el Consejo de Administración procurarán que el Presidente de la Comisión tenga los conocimientos, aptitudes y experiencia adecuados a las funciones que esté llamado a desempeñar en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos; los miembros de la Comisión en su conjunto tengan aptitudes en materia financiera y de control interno; y que al menos uno de los miembros de la Comisión tenga experiencia en tecnologías de la información (IT), entre otras razones, al objeto de propiciar una supervisión eficiente de los sistemas internos de control y gestión de los riesgos, los cuales utilizan, generalmente, aplicaciones informáticas complejas, y de poder evaluar adecuadamente nuevos riesgos emergentes, como el de ciberseguridad.

El Presidente de la Comisión de Auditoría y Control, cargo que en todo caso recaerá en un Consejero Independiente, será nombrado entre sus miembros y deberá ser sustituido cada cuatro (4), pudiendo ser reelegido

una vez transcurrido el plazo de un (1) año desde su cese, sin perjuicio de su continuidad o reelección como miembro de la Comisión.

La Comisión de Auditoría y Control, conforme a lo establecido en el artículo 17 de su Reglamento, antes del comienzo de cada ejercicio, aprobará un plan anual de trabajo que contemple, los objetivos específicos en relación con cada una de las funciones que tiene encomendadas, la organización de la información y el orden del día de las reuniones, reuniones u otras vías de comunicación periódica con los directivos de la Sociedad, el responsable de la dirección de auditoría interna y el auditor de cuentas externo y la formación que se considere oportuna para el correcto desempeño de las funciones de la Comisión.
En este sentido, la Comisión ha desarrollado sus funciones durante el ejercicio de acuerdo con el "***Calendario de trabajo para el ejercicio 2018***", aprobado por la Comisión en el mes de diciembre de 2017 y ha aprobado el "***Calendario de trabajo para el ejercicio 2019***" en su sesión de 12 de diciembre de 2018.

En cualquier caso, la Comisión se convocará y reunirá, como mínimo, con una periodicidad trimestral, a fin de revisar la información financiera periódica que, de conformidad con la normativa en vigor, el Consejo de Administración haya de remitir a las autoridades bursátiles, así como la información que el Consejo de Administración haya de aprobar e incluir dentro de su documentación pública anual.

En dichas reuniones se contará con la asistencia del Director de Auditoría Interna y, cuando emita algún informe de revisión, la del auditor de cuentas externo. Al menos una parte de estas reuniones tendrá lugar sin la presencia de la dirección de la Sociedad, de forma que puedan discutirse exclusivamente con ellos las cuestiones específicas que surjan de las revisiones realizadas.

Así mismo, la Comisión podrá contar con la colaboración y contratación de servicios externos y asesoramiento y recabar cualquier tipo de información o documentación de que disponga la Sociedad relativa a las cuestiones que son competencia de la Comisión y que considere necesaria para el cumplimiento de sus funciones.

Las funciones de la Comisión se encuentran detalladas en los artículos 5 a 10 del Reglamento específico de la Comisión de Auditoría y Control. A continuación, se resumen sus principales competencias:

(i) Aprobar la Política que determine el procedimiento para la selección y contratación y las relaciones con el auditor externo, así como las circunstancias que pudieran afectar a su independencia y los instrumentos para dotar a dichas relaciones de la debida transparencia.

(ii) Elevar al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General de Accionistas, la propuesta de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor de cuentas externo, así como sus condiciones de contratación y, en su caso, su revocación o no renovación.

(iii) Recibir anualmente del auditor de cuentas externo la declaración de su independencia, así como la información de los servicios adicionales de cualquier clase prestados y los correspondientes honorarios percibidos por él o por las personas o entidades vinculados a él, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación sobre auditoría de cuentas.

(iv) Emitir anualmente, con carácter previo a la emisión del informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión sobre si la independencia del auditor de cuentas externo resulta comprometida.

(v) Revisar con el auditor de cuentas externo las principales incidencias detectadas durante de la auditoría, contrastarlas con la opinión de la dirección, verificando que se han solventado y, en su defecto, comprender por qué no, y realizar un seguimiento de las recomendaciones del auditor de cuentas externo.

(vi) Analizar con el auditor de cuentas externo las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría y presentar recomendaciones o propuestas al Consejo de Administración y el correspondiente plazo para su seguimiento.

(vii) Autorizar previamente los servicios distintos de la auditoría de cuentas que el auditor de cuentas externo (o la firma auditora a la que pertenezca) o las personas o entidades vinculadas a estos (de acuerdo con lo dispuesto en la legislación sobre auditoría de cuentas) vayan a prestar a las sociedades del grupo, en los términos previstos en la ley.

(viii) Supervisar la correcta aplicación de los principios de contabilidad generalmente aceptados y las normas internacionales de información financiera que sean de aplicación y supervisar el proceso de elaboración y presentación de las cuentas anuales de la Sociedad y la información financiera periódica que, de conformidad con la normativa en vigor, la Sociedad deba suministrar a los mercados y a sus órganos de supervisión, así como su proceso de elaboración y publicación, informando al respecto al Consejo de Administración con carácter previo a su aprobación y presentado recomendaciones o propuestas dirigidas a salvaguardar su integridad.

(ix) Revisar la claridad e integridad de toda la información financiera, y no financiera relacionada, que la entidad haga pública, como pueden ser los estados financieros, informe de gestión, informes de gestión y control de riesgos e informe anual de gobierno corporativo, debiendo asegurarse de que los Informes financieros semestrales y las declaraciones trimestrales de gestión se formulan con los mismos criterios contables que los Informes financieros anuales y, a tal fin, considerar la procedencia de una revisión limitada de los Informes financieros semestrales por el auditor de cuentas.

(x) Supervisar el contenido de los informes de auditoría de cuentas y, en su caso, de los informes de revisión limitada de cuentas intermedias y demás informes preceptivos del auditor de cuentas externo, antes de su emisión, con la finalidad de evitar salvedades.

(xi) Procurar, con la colaboración del departamento de autoría interna, que la información financiera publicada en la página web de la Sociedad está permanentemente actualizada y coincide con la que ha sido formulada por los administradores de la Sociedad y publicada, en su caso, cuando venga obligada a ello en la web de la CNMV.

(xii) Aprobar la orientación y planes de trabajo de la dirección de auditoría interna y recibir información periódica sobre sus actividades. En la supervisión del plan de trabajo, la Comisión deberá verificar que en dicho plan se han considerado las principales áreas de riesgo, financiero y no financiero del negocio, y que se identifican y delimitan claramente sus responsabilidades a efectos de la adecuada coordinación con otras funciones de aseguramiento que puedan existir, como las unidades de gestión y control de riesgos, control de gestión, cumplimiento normativo y la auditoría externa.

(xiii) Supervisar todo lo relativo a los distintos tipos de riesgo a los que se enfrenta la Sociedad, incluyendo riesgos financieros o económicos, pasivos contingentes, otros riesgos fuera de balance, operativos, medioambientales, tecnológicos, legales, sociales, políticos y reputacionales.

(xiv) Fijar los niveles de riesgo que la Sociedad considere aceptables es una función ejecutiva de Consejo de Administración. Evaluar, al menos anualmente, la lista de los riesgos, financieros y no financieros, más significativos y el nivel de tolerancia establecido para cada uno a partir de la información proporcionada por la dirección, el responsable de la dirección de auditoría interna y, en su caso, la unidad de gestión y control de riesgos.

(xv) Revisar los sistemas de control interno y gestión de riesgos de la Sociedad y en particular, el correcto diseño del sistema de control interno y gestión de la información financiera (SCIIF), para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y se den a conocer de forma adecuada.

(xvi) Aprobar el plan de auditoría interna para la evaluación del SCIIF, y sus modificaciones, y recibir información periódica del resultado de su trabajo, así como del plan de acción para corregir las deficiencias observadas.

(xvii) Mantener, al menos con carácter anual, una reunión con los responsables de las unidades de negocio en la que éstos expliquen las tendencias del negocio y los riesgos asociados, y reforzar la idea de que es a los responsables de las unidades de negocio a quienes corresponde de modo directo gestionar eficazmente los riesgos y la de que debe existir un responsable asignado para cada riesgo identificado.

(xviii) Informar en la Junta General de accionistas sobre las cuestiones que se planteen en relación con aquellas materias que sean competencia de la Comisión, y, en particular, sobre el resultado de la auditoría, explicando cómo esta ha contribuido a la integridad de la información financiera y la función que la Comisión ha desempeñado en ese proceso.

(xix) Informar en la Junta General de Accionistas sobre las cuestiones que se planteen en relación con aquellas materias que sean de su competencia.

(xx) Proponer el nombramiento, y supervisar los servicios de los tasadores externos en relación con la valoración de los activos de la Sociedad.

(xxi) Informar al Consejo de Administración sobre la creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, de las condiciones económicas e impacto contable y, en su caso, sobre la ecuación de canje de las operaciones de modificaciones estructurales y corporativas que proyecte realizar la Sociedad y de las operaciones con partes vinculadas.

(xxii) Revisar el plan anual de actividades del Órgano de Cumplimiento Penal, así como el informe semestral de sus actividades para su posterior elevación al Consejo de Administración. Recibir información del Órgano de Cumplimiento Penal en relación con cualquier cuestión relevante relativa al cumplimiento normativo y la prevención y corrección de conductas ilegales o fraudulentas.

(xxiii) Revisar, a través del Órgano de Control Interno las políticas y procedimientos internos de la Sociedad para comprobar su efectividad en la prevención del blanqueo de capitales y financiación del terrorismo e identificar eventuales políticas o procedimientos que sean más efectivos en la promoción de los más altos estándares éticos, para su elevación al Consejo de Administración.

La Comisión desempeña sus funciones con total independencia y con plena autonomía de funcionamiento, estando dirigida por su Presidente, al que le corresponde convocar las reuniones, proponer el orden de las cuestiones a tratar y requerir la asistencia de cualquier administrador, directivo o empleado de la Sociedad o del auditor externo de cuentas o de cualquier otro externo que resulte necesario para el desempeño de sus funciones.

La Comisión, durante el ejercicio 2018, se ha reunido en quince (15) ocasiones (en particular, los días 29 de enero, 19 de febrero, 26 de febrero, 20 de marzo, 24 de abril, 4 de mayo (que se interrumpió y se continuo el 9 de mayo), 19 de junio, 23 de julio, 30 de julio, 10 de septiembre, 24 de septiembre, 8 de octubre, 17 de octubre, 13 de noviembre y 12 de diciembre), todas ellas de manera presencial y en el domicilio social de la Sociedad, salvo la reunión de 17 de octubre que se celebró por escrito y sin sesión y la de 10 de septiembre que se celebró en el seno del Consejo de Administración.

Además de sus miembros, a las reuniones de la Comisión de Auditoría y Control han asistido empleados y directivos de la Sociedad, tales como el Consejero Ejecutivo y Director General Corporativo, el Director Financiero, el Director de Asesoría Jurídica, el Director de Auditoría Interna, el Director del Negocio de Oficinas, el Director del Negocio de Retail y Logística, el Coordinador de Valoraciones y el responsable de Sistemas, para tratar los puntos del orden del día a los que habían sido convocados.

Así mismo, el Auditor Externo ha asistido a 5 reuniones de la Comisión para informar de la Auditoría del ejercicio 2017, la Revisión Limitada del primer semestre del 2018, los trabajos preliminares de la Auditoría del 2018, así como para la actualización de normativa contable y fiscal, dentro del plan de formación de la Comisión.

Por último, los responsables de las dos firmas de tasación de activos inmobiliarios han asistido a 3 reuniones de la Comisión para informar sobre el proceso de valoración de los activos de cara al cierre del ejercicio 2017 y respecto al cierre semestral de junio 2018, así como para la actualización de

los procedimientos y metodologías de valoración de activos inmobiliarios, dentro del plan de formación de la Comisión.

A modo de información general, **en sus reuniones durante el ejercicio 2018** y en ejercicio de las funciones que le viene atribuidas, la Comisión ha:

(a) Presentado al Consejo, para su revisión y aprobación, de un **reglamento específico de la Comisión de Auditoría y Control**, alineado con las mejores prácticas de trasparencia y de buen gobierno corporativo y especialmente con las recomendaciones de la "*Guía Técnica 3/2017 de la CNMV sobre Comisiones de Auditoría de entidades de interés público"*.

(b) Elevado al Consejo de Administración diversos informes en relación a la **presentación de los estados financieros individuales y consolidados** correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2017, así como sobre la información financiera e informes de gestión, trimestrales y semestrales, exigidos (durante el ejercicio 2018) a la Sociedad, como sociedad cotizada, por la normativa de aplicación;

(c) Informado al Consejo de Administración sobre la **auditoría externa** llevada a cabo en relación al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2017, así como de las revisiones limitadas y preliminares llevadas a cabo por el auditor externo en relación a la información financiera del primer semestre y preliminar a cierre exigida a la Sociedad durante el ejercicio 2018.

(d) Expuesto al Consejo de Administración todos los trabajos encargados al **auditor externo** (Deloitte) durante el año en curso y su análisis previo de la contratación en materia de independencia y compatibilidad de acuerdo a la Ley de Auditoria.

(e) Supervisado el trabajo de los **servicios de los tasadores externos** en relación a la valoración de los activos de la sociedad con carácter semestral, manteniéndose reuniones periódicas, no habiendo sido necesario el nombramiento de nuevos tasadores dado que en 2018 el nombramiento constaba aún vigente.

(f) Tomada razón sobre las **operaciones vinculadas**, informando al Consejo de Administración para, en su caso, su aprobación.

(g) Tomado conocimiento e informado favorablemente al Consejo de Administración en lo concerniente a aspectos contables, fiscales, así como otros impactos legales sobre las **operaciones corporativas**.

(h) Actualizado el **Mapa de Riesgos** de acuerdo con la nueva metodología *COSO-ERM 2017* y seguimiento periódico de los riesgos principales de negocio mediante la **comparecencia de los responsables de las unidades de negocio** junto con su explicación de las tendencias del negocio y los riesgos asociados.

(i) Analizado los riesgos que afectan a la Sociedad en materia de **riesgos tecnológicos y de ciberseguridad**, contando con el asesoramiento de un proveedor externo y supervisando el diseño de un plan de formación y concienciación que afecta a todos los empleados y que se llevará a cabo durante el ejercicio 2019.

(j) **Revisado las políticas fiscales** seguidas durante el ejercicio, antes de formular las cuentas anuales y de presentar el Impuesto de Sociedades, en cumplimiento de la Política Fiscal de MERLIN.

(k) Supervisado la ejecución de los trabajos de auditoría interna dentro del marco de los sistemas de control interno y de acuerdo con el *Plan Anual de actividades 2018* aprobado en la sesión de 13 de diciembre de 2017, haciendo seguimiento del cumplimiento, por parte de la dirección de la Sociedad, de sus recomendaciones.

(l) Revisado las actividades de los distintos **órganos de control** establecidos en la Sociedad para la supervisión y gestión de **riesgos penales** (Órgano de Control Penal) y en materia de **prevención de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo** (Órgano de Control Interno).

(m) Impulsado **la efectiva implementación de una herramienta informática que dé soporte a los controles del SCIIF**, y a su vez, ha revisado los informes de auditoría interna sobre los mismos, revisado el Manual de SCIIF y el Manual de Políticas Contables del Grupo.

(n) Verificado la evolución de los trabajos realizados por la dirección de la Sociedad en la adaptación a la **nueva normativa de Protección de Datos**, velando, en todo momento, por la implantación de sistemas de control que minimicen el riesgo de la vulnerabilidad de los derechos de los usuarios de los activos de la Sociedad.

(o) Impulsado una **mejora integral del Sistema de Gobierno Corporativo** de la Sociedad, mediante la revisión del modelo existente con las nuevas exigencias sobre la Información No Financiera aun no siendo aplicable a la Sociedad. En este sentido, la Comisión ha impulsado la aprobación por parte del Consejo de Administración de una serie de políticas relativas al control interno, a la prevención de la corrupción y el fraude, relaciones con proveedores, relaciones con administraciones públicas, de protección de datos personales, entre otras.

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS

Explique las funciones que tiene atribuidas esta comisión, describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma y resuma sus actuaciones más importantes durante el ejercicio.

1) evaluar las competencias, conocimientos y experiencia que deben concurrir en los miembros del Consejo de Administración. A estos efectos, definirá las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante y evaluará el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar eficazmente su cometido;

2) elevar al Consejo de Administración las propuestas de nombramiento, reelección o separación de consejeros independientes para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la Junta General de Accionistas, así como las propuestas para la reelección o separación de dichos consejeros por la Junta General de Accionistas; informar las propuestas de nombramiento de los restantes consejeros para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la Junta General de Accionistas, así como las propuestas para su reelección o separación por la Junta General de Accionistas;

3) informar el nombramiento del Presidente, Vicepresidentes, Secretario y Vicesecretario del Consejo de Administración;

4) informar las propuestas de nombramiento de los miembros de la Comisión de Auditoría y Control;

5) informar al Consejo de Administración del desempeño de las funciones del Presidente;

6) examinar u organizar la sucesión del Presidente del Consejo de Administración y, de existir, del Consejero Delegado de la Sociedad, y, en su caso formular propuestas al Consejo de administración para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y planificada;

7) informar las propuestas de nombramiento y cese de los miembros del equipo directivo y las condiciones básicas de sus contratos;

8) establecer un objetivo de representación para el sexo menos representado en el consejo de administración y elaborar orientaciones sobre cómo alcanzar dicho objetivo;

9) informar al Consejo de Administración sobre las cuestiones de diversidad de género;

10) la coordinación del proceso de reporte de la información no financiera y sobre diversidad, conforme a la normativa aplicable y a los estándares internacionales de referencia;

11) establecer y supervisar un programa anual de evaluación y revisión continua de la cualificación, formación y, en su caso, independencia, así como el mantenimiento de las condiciones de honorabilidad, idoneidad, solvencia, competencia, disponibilidad y compromiso con su función, necesarias para el ejercicio del cargo Consejero y de miembro de una determinada comisión, y proponer al Consejo de Administración las medidas que considere oportunas al respecto, pudiendo recabar cualquier información o documentación que estime necesaria u oportuna al efecto;

12) velar por que, al proveerse nuevas vacantes o al nombrar nuevos Consejeros, los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que puedan implicar discriminación alguna y, en particular, que no obstaculicen la selección de consejeras;

13) considerar las sugerencias que le hagan llegar el Presidente, los miembros del Consejo, los directivos o los accionistas de la Sociedad;

14) proponer al Consejo de Administración la política de retribuciones de los Consejeros y de los directores generales o de quienes desarrollen sus funciones de alta dirección bajo la dependencia directa del Consejo, de Comisiones ejecutivas o de Consejeros delegados, así como la retribución individual de los Consejeros ejecutivos y de las demás condiciones de sus contratos, velando por su observancia;

15) analizar, formular y revisar periódicamente los programas de retribución, ponderando su adecuación y sus rendimientos, proponiendo su modificación o actualización;

16) velar por la observancia de la política retributiva establecida por la Sociedad;

17) asistir al Consejo en la elaboración del informe sobre la política de retribuciones de los Consejeros y elevar al Consejo cualesquiera otros informes sobre retribuciones previstos en el presente Reglamento y en los Estatutos Sociales de la Sociedad;

18) establecer y supervisar el mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considerara apropiado, de

forma anónima, las irregularidades de especial trascendencia, en especial las de naturaleza financiera y contable, que adviertan en el seno de la empresa;

19) supervisar el cumplimiento de los códigos internos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo;

20) evaluar de forma periódica la adecuación del sistema de gobierno corporativo de la Sociedad, con el fin de que cumpla su misión de promover el interés social y tenga en cuenta los legítimos intereses de los grupos de interés;

21) la supervisión y evaluación de los procesos de relación con los distintos grupos de interés;

22) supervisar la estrategia y prácticas de responsabilidad social corporativa, evaluando su grado de cumplimiento, y velar por que la política de responsabilidad social corporativa esté orientada a la creación de valor;

23) en relación con las obligaciones de gobierno corporativo de la Sociedad:

a) revisar periódicamente la normativa interna de gobierno corporativo de la Sociedad y proponer al Consejo, para su aprobación o elevación a la Junta General de accionistas, según corresponda, las modificaciones y actualizaciones que contribuyan a su desarrollo y mejora continua;

b) impulsar la estrategia de gobierno corporativo de la Sociedad;

c) supervisar el cumplimiento de los requerimientos legales y de la normativa interna de gobierno corporativo de la Sociedad;

d) conocer, impulsar, orientar y supervisar la actuación de la Sociedad en materia de responsabilidad social corporativa y sostenibilidad e informar sobre la misma al Consejo o, en su caso, a la Comisión Ejecutiva;

e) conocer, impulsar, orientar y supervisar la actuación de la Sociedad en materia de reputación corporativa e informar sobre la misma al Consejo o, en su caso, a la Comisión Ejecutiva;

f) informar, con carácter previo a su aprobación, el informe anual de gobierno corporativo de la Sociedad, recabando para ello los informes de la Comisión de Auditoría y Control en relación con los apartados de dicho informe que sean propios de sus competencias.

24) cualesquiera otras que le sean atribuidas en virtud de los Estatutos Sociales, del presente Reglamento y de la ley y demás normativa aplicable a la Sociedad.

C.2.2 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras que integran las comisiones del consejo de administración al cierre de los últimos cuatro ejercicios

Se aclara que la Comisión de Nombramientos y Retribuciones fue separada en 2018 en dos comisiones, la Comisión de Nombramientos y la Comisión de Retribuciones, con lo que se reflejan todas ellas en el

Anexo Estadístico a los efectos de que conste el número de consejeras de ejercicios pasados.

D.2 Detalle aquellas operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo, y los accionistas significativos de la sociedad:

Se completa la información con la siguiente tabla:

Nombre o denominación social del accionista significativo	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
Tesorería				
Banco Santander, S.A.	Merlin Properties, SOCIMI	Saldos de tesorería	Saldos en cuentas corrientes y depósitos	78.530
Banco Santander, S.A.	Filiales	Saldos de tesorería	Saldos en cuentas corrientes y depósitos	18.678
Banco Santander, S.A.	Pº Comer. Carlos III	Saldos de tesorería	Saldos en cuentas corrientes y depósitos	20

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

Fecha fin del ejercicio de referencia: 31/12/2018

CIF: A86977790

Denominación Social:

MERLIN PROPERTIES, SOCIMI, S.A.

Domicilio social:

PASEO DE LA CASTELLANA, 257 MADRID

A. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

A.1. Complete el siguiente cuadro sobre el capital social de la sociedad:

Fecha de última modificación	Capital social (€)	Número de acciones	Número de derechos de voto
26/10/2016	469.770.750,00	469.770.750	469.770.750

Indique si existen distintas clases de acciones con diferentes derechos asociados:

[ ] Sí

[√] No

A.2. Detalle los titulares directos e indirectos de participaciones significativas a la fecha de cierre del ejercicio, excluidos los consejeros:

Nombre o denominación social del accionista	% derechos de voto atribuidos a las acciones		% derechos de voto a través de instrumentos financieros		% total de derechos de voto
	Directo	Indirecto	Directo	Indirecto	
BLACKROCK INC	0,00	3,14	0,00	0,85	3,99
INVESCO LIMITED	0,00	1,01	0,00	0,00	1,01
BANCO SANTANDER, S.A.	16,70	5,57	0,00	0,00	22,27

Detalle de la participación indirecta:

Nombre o denominación social del titular indirecto	Nombre o denominación social del titular directo	% derechos de voto atribuidos a las acciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	% total de derechos de voto
BLACKROCK INC	INVESTED MANAGERS AND DELEGATED INVESTMENT MANAGERS (UNDER CONTROL BLACKROCK)	3,14	0,00	3,14
INVESCO LIMITED	INVESCO AVISERS INC, INVESCO A. MANAG. LTD, INVESCO P. CAP. MANAG. LLC E	1,01	0,00	1,01

Nombre o denominación social del titular indirecto	Nombre o denominación social del titular directo	% derechos de voto atribuidos a las acciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	% total de derechos de voto
	INVESCO A. M. D. GMBH			
BANCO SANTANDER, S.A.	CARTERA MOBILIARIA, SA SICAV, LURI 6 SA, ALTAMIRA SANTANDER REAL ESTATE SA Y TITULOS DE RENTA FIJA,	5,57	0,00	5,57

A.3. Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo de administración de la sociedad, que posean derechos de voto sobre acciones de la sociedad:

Nombre o denominación social del consejero	% derechos de voto atribuidos a las acciones		% derechos de voto a través de instrumentos financieros		% total de derechos de voto	% derechos de voto que pueden ser transmitidos a través de instrumentos financieros	
	Directo	Indirecto	Directo	Indirecto		Directo	Indirecto
DOÑA MARÍA LUISA JORDÁ CASTRO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DOÑA FERNANDO JAVIER ORTIZ VAAMONDE	0,01	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,00
DON ISMAEL CLEMENTE ORREGO	0,21	0,00	0,00	0,00	0,21	0,00	0,00
DOÑA JAVIER GARCIA-CARRANZA BENJUMEA	0,00	0,02	0,00	0,00	0,02	0,00	0,00
DON MIGUEL OLLERO BARRERA	0,20	0,00	0,00	0,00	0,20	0,00	0,00
DON JUAN MARÍA AGUIRRE GONZALO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DON G. DONALD JOHNSTON III	0,01	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,00
DON JOHN GOMEZ HALL	0,02	0,00	0,00	0,00	0,02	0,00	0,00

% total de derechos de voto en poder del consejo de administración	0,00

Detalle de la participación indirecta:

Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación social del titular directo	% derechos de voto atribuidos a las acciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	% total de derechos de voto	% derechos de voto que pueden ser transmitidos a través de instrumentos financieros
DOÑA JAVIER GARCIA-CARRANZA BENJUMEA	ALDER PROPERTY, S.L.	0,02	0,00	0,02	0,00

A.7. Indique si han sido comunicados a la sociedad pactos parasociales que la afecten según lo establecido en los artículos 530 y 531 de la Ley de Sociedades de Capital. En su caso, descríbalos brevemente y relacione los accionistas vinculados por el pacto:

[√] Sí
[ ] No

Intervinientes del pacto parasocial	% de capital social afectado	Breve descripción del pacto	Fecha de vencimiento del pacto, si la tiene
BANCO POPULAR ESPAÑOL, S.A., BANCO SANTANDER, S.A., BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.	22,27	Con anterioridad existió un pacto por el que Banco Santander, S.A., Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. y Banco Popular Español, S.A. se comprometían a no transmitir acciones o derechos de voto de Merlin Properties, SOCIMI, S.A: durante un periodo de seis (6) meses a contar desde la inscripción de la escritura de escisión de Metrovacesa, S.A., es decir, desde el 26 de octubre de 2016. Dicho pacto estuvo vigente durante 4 meses del ejercicio 2017. El pacto sigue vigente en lo relativo a venta de paquetes de acciones superiores al 2% del capital social, en el sentido de recoger un procedimiento para una transmisión ordenada de dicha participación.	-

Indique si la sociedad conoce la existencia de acciones concertadas entre sus accionistas. En su caso, descríbalas brevemente:

[ ] Sí
[√] No

A.8. Indique si existe alguna persona física o jurídica que ejerza o pueda ejercer el control sobre la sociedad de acuerdo con el artículo 5 de la Ley del Mercado de Valores. En su caso, identifíquela:

[ ] Sí
[√] No

A.9. Complete los siguientes cuadros sobre la autocartera de la sociedad:

A fecha de cierre del ejercicio:

Número de acciones directas	Número de acciones indirectas(*)	% total sobre capital social
6.150.000		1,31

(*) A través de:

Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de acciones directas
Sin datos	

A.11. Capital flotante estimado:

	%
Capital flotante estimado	72,24

A.14. Indique si la sociedad ha emitido valores que no se negocian en un mercado regulado de la Unión Europea.

[ ] Sí
[√] No

B. JUNTA GENERAL

B.4. Indique los datos de asistencia en las juntas generales celebradas en el ejercicio al que se refiere el presente informe y los de los dos ejercicios anteriores:

	Datos de asistencia				
Fecha junta general	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia		Total
			Voto electrónico	Otros	
06/04/2016	0,17	54,96	0,00	4,12	59,25
De los que Capital flotante	0,00	17,13	0,00	4,12	21,25
15/09/2016	0,22	53,06	0,00	4,69	57,97
De los que Capital flotante	0,00	15,23	0,00	4,69	19,92
26/04/2017	3,19	71,66	0,00	3,74	78,59
De los que Capital flotante	2,76	43,17	0,00	3,74	49,67
07/05/2018	0,84	78,66	0,00	0,91	80,41
De los que Capital flotante	0,36	50,90	0,00	0,91	52,17

B.5. Indique si en las juntas generales celebradas en el ejercicio ha habido algún punto del orden del día que, por cualquier motivo, no haya sido aprobado por los accionistas:

[ ] Sí
[√] No

B.6. Indique si existe alguna restricción estatutaria que establezca un número mínimo de acciones necesarias para asistir a la junta general, o para votar a distancia:

[√] Sí
[ ] No

Número de acciones necesarias para asistir a la junta general	500
Número de acciones necesarias para votar a distancia	

C. ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACION DE LA SOCIEDAD

C.1. Consejo de administración

C.1.1 Número máximo y mínimo de consejeros previstos en los estatutos sociales y el número fijado por la junta general:

Número máximo de consejeros	15
Número mínimo de consejeros	3
Número de consejeros fijado por la junta	12

C.1.2 Complete el siguiente cuadro con los miembros del consejo:

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Categoría del consejero	Cargo en el consejo	Fecha primer nombramiento	Fecha último nombramiento	Procedimiento de elección
DOÑA JAVIER GARCIA-CARRANZA BENJUMEA		Dominical	PRESIDENTE	15/09/2016	15/09/2016	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON ISMAEL CLEMENTE ORREGO		Ejecutivo	VICEPRESIDENTE-CONSEJERO DELEGADO	27/05/2014	07/05/2018	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON MIGUEL OLLERO BARRERA		Ejecutivo	CONSEJERO	27/05/2014	07/05/2018	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON EMILIO NOVELA BERLIN		Independiente	CONSEJERO	07/05/2018	07/05/2018	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DOÑA ANA MARÍA GARCÍA FAU		Independiente	CONSEJERO	06/06/2014	07/05/2018	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON G. DONALD JOHNSTON III		Independiente	CONSEJERO	11/06/2014	07/05/2018	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DOÑA FERNANDO		Independiente	CONSEJERO	06/06/2014	07/05/2018	ACUERDO JUNTA

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Categoría del consejero	Cargo en el consejo	Fecha primer nombramiento	Fecha último nombramiento	Procedimiento de elección
JAVIER ORTIZ VAAMONDE						GENERAL DE ACCIONISTAS
DOÑA MARÍA LUISA JORDÁ CASTRO		Independiente	CONSEJERO	10/06/2014	07/05/2018	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON JOHN GOMEZ HALL		Independiente	CONSEJERO	31/08/2015	07/05/2018	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON JUAN MARÍA AGUIRRE GONZALO		Independiente	CONSEJERO	15/09/2016	15/09/2016	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DOÑA PILAR CAVERO MESTRE		Independiente	CONSEJERO	15/09/2016	15/09/2016	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DOÑA FRANCISCA ORTEGA HERNÁNDEZ-AGERO		Dominical	CONSEJERO	15/09/2016	15/09/2016	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Número total de consejeros	12

Indique las bajas que, ya sea por dimisión, destitución o por cualquier otra causa, se hayan producido en el consejo de administración durante el periodo sujeto a información:

Nombre o denominación social del consejero	Categoría del consejero en el momento del cese	Fecha del último nombramiento	Fecha de baja	Comisiones especializadas de las que era miembro	Indique si la baja se ha producido antes del fin del mandato
DON ALFREDO FERNÁNDEZ AGRAS	Independiente	06/04/2016	07/05/2018	N/A	NO

C.1.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo y su distinta categoría:

CONSEJEROS EJECUTIVOS		
Nombre o denominación social del consejero	Cargo en el organigrama de la sociedad	Perfil
DON ISMAEL CLEMENTE ORREGO	Vice-Presidente y Consejero Delegado	D. Ismael Clemente cuenta con una experiencia como profesional del sector inmobiliario de más de 20 años. Ha trabajado en Arthur Andersen Asesores Legales y Tributarios (actualmente Garrigues), Bankers Trust y en el grupo Deutsche Bank, como Director General, habiendo participado en transacciones con un volumen total aproximado de 5.000 millones de euros en toda la tipología de activos inmobiliarios. Entre ellas, cabe destacar la venta y leaseback de la cartera Tree, la mayor transacción inmobiliaria en Europa en 2009. Desde la salida a Bolsa de Merlin, ha liderado dos de las mayores operaciones del sector en España como son la adquisición de Testa y el acuerdo de integración de Metrovacesa, dos operaciones que han llevado a Merlin Properties a convertirse en una inmobiliaria líder en España con activos por un valor de más de 10.000 millones de euros y unas rentas brutas anuales de 465 millones de euros procedentes de alquileres. El Sr. Clemente es licenciado en Derecho y Administración de Empresas por ICADE (E-3), profesor en el programa MRE del Instituto de Empresa y miembro del Spanish Council del Urban Land Institute (ULI).
DON MIGUEL OLLERO BARRERA	Director General Corporativo y COO	D. Miguel Ollero cuenta con una experiencia como profesional del sector inmobiliario desde 2005. Ha trabajado en Arthur Andersen, FCC Construcción, Deutsche Bank M&A y en RREEF, como Director General. En RREEF participó en operaciones con un valor agregado de aproximadamente 4.000 millones de euros, desde inversiones Core hasta Opportunity, y en la posterior gestión de los activos adquiridos. Asimismo, desempeñó un papel fundamental en la estructuración y constitución de cinco vehículos de inversión para la Península Ibérica y Marruecos, en cooperación con la división de Private Wealth Management de Deutsche Bank. El Sr. Ollero es licenciado en Derecho y Administración de Empresas, con especialización en Finanzas, por ICADE (E-3).

Número total de consejeros ejecutivos	2
% sobre el total del consejo	16,67

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES		
Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento	Perfil
DOÑA JAVIER GARCIA-CARRANZA BENJUMEA	BANCO SANTANDER, S.A.	Formación: El Sr. García-Carranza es licenciado en Administración de Empresas por la Universidad Carlos III de Madrid. Experiencia profesional D. Javier Garcia-Carranza Benjumea es actualmente Director General Adjunto del Banco Santander. Está a cargo, globalmente, de Reestructuraciones, Participaciones, Inmuebles, Estrategia de Recuperaciones y Disposiciones de Préstamos y Activos. Antes de unirse al Banco Santander en febrero de 2016, trabajó en Morgan Stanley, con base en Londres, como Co-Head of the Real Estate investment banking business para EMEA (Europa, Oriente Medio y África). En Morgan Stanley asesoró a clientes sobre temas de Fusiones y Adquisiciones (M&A), transacciones de financiación de equity y deuda por más de $100 mil millones. Las transacciones más importantes incluyen: OPV de Inmobiliaria Colonial, OPV de Fadesa, OPV de Emaar Maals Debt and Equity, fusión Aldar-Sorouh, adquisición de Gecina por Metrovacesa, adquisición de Urbis por Reyal , Reestructuración y OPV de Inmobiliaria Colonial, adquisición de Testa por Merlin Properties, entre otras. El Sr. García-Carranza también tiene experiencia en los negocios de inversión, habiendo realizado inversiones para Morgan Stanley Real Estate Funds y para Morgan Stanley Special Situations Fund en el Reino Unido, España, Italia, Francia y Alemania, habiendo realizado inversiones superiores a $5 mil millones. Nombramientos externos actuales El Sr. García-Carranza es miembro del Consejo de Administración de Metrovacesa, S.A., Metrovacesa Suelo y Promoción S.A., Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (Sareb), Banco Santander México, S.A., Altamira Asset Management SA y Altamira Real State.
DOÑA FRANCISCA ORTEGA HERNÁNDEZ-AGERO	BANCO SANTANDER, S.A.	Comisiones a las que pertenece: Comisión de auditoría y control Formación: Dña. Francisca Ortega Hernández-Agero Es licenciada en Ciencias Económicas y Empresariales por CUNEF, y MBA por el IESE. Experiencia profesional Dña. Francisca Ortega Hernández-Agero inicia carrera profesional en la Caja Naval de Crédito como Responsable del Departamento de Riesgos e Inversiones. En el año 1990 asume la Dirección Financiera, de PBI Gestión Agencia de Valores, filial de Bearbull Internacional, siendo responsable también de la gestión de fondos de compañías extranjeras en España. En 1996 entra en Banco Central Hispano como responsable de Riesgos de Banca Corporativa pasando posteriormente, ya como Banco Santander a llevar el Área de Financiación de Adquisiciones y el Área de Seguimiento y Control de Gestión de Financiaciones Estructuradas. Desde el año 2009 es responsable del Departamento de grandes clientes de Banca Comercial

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES		
Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento	Perfil
		dentro del Área de Reestructuraciones y Participaciones Corporativas, incorporando, a partir del 2018 la gestión de los clientes de Corporate Investment Banking en España y la coordinación de los clientes internacionales. Nombramientos externos actuales Actualmente es Consejera de PBI Gestión Agencia de Valores.

Número total de consejeros dominicales	2
% sobre el total del consejo	16,67

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES	
Nombre o denominación social del consejero	Perfil
DOÑA ANA MARÍA GARCÍA FAU	Comisiones a las que pertenece: Comisión de auditoría y control. Formación Licenciada en Derecho y Empresariales por Universidad Pontificia Comillas,ICADE, (E-3, especialidad financiera) y tiene un MBA del Massachussets Institute of Technology (MIT). Experiencia profesional: Trabajó más de 20 años en compañías como McKinsey & Co., Goldman Sachs, Grupo Telefónica y Grupo Yell. Durante su etapa profesional en el Grupo Telefónica ocupó varias responsabilidades ejecutivas en TPI Páginas Amarillas, como Directora General Financiera y Directora General de Desarrollo Corporativo, siendo a su vez miembro del Consejo de Administración de varias de sus filiales. En Yell/hibu fue Consejera Delegada para España, Latinoamérica y el mercado hispano de EEUU, miembro de su Comité ejecutivo internacional, así como Directora General de Desarrollo Corporativo y Estrategia a nivel global. Nombramientos externos actuales: Consejera independiente de Eutelsat Communications, S.A., compañía francesa cotizada en la Bolsa de París, Euronext, que opera en el sector de satélites de comunicación. Presidente de la Comisión de Retribuciones. Consejera independiente de Technicolor, S.A., compañía francesa cotizada en la Bolsa de París, Euronext, que opera en el sector de tecnología para medios y entretenimiento. Presidente de la Comisión de Nombramientos y Buen Gobierno. Vocal de la Comisión de Auditoría. Consejera independiente de Gestamp Automoción S.A., compañía española cotizada, fabricante de componentes de automoción. Vocal de la Comisión de Auditoría.
DON G. DONALD JOHNSTON III	Comisiones a las que pertenece: Comisión de nombramientos y Comisión de retribuciones. Experiencia profesional Consejero Delegado del grupo Europeo de M&A en Deutsche Bank desde 1999 hasta 2005. Presidente del mismo grupo de 2005 hasta 2010. Miembro del Comité Europeo de Dirección y del Comité de Operaciones de la división de Finanza Corporativa del Deutsche Bank. Fue Miembro del Consejo de Administración de Bankers Trust International y Miembro delComité de Dirección. Entró en Bankers Trust como Responsable Europeo de M&A en 1992 y se convirtió en co-responsable del Banco de Inversión en Europa, mientras seguía gestionando BT Wolfensohn. Trabajó en Salomon Brothers durante 11 años donde era responsable de la división de banca de inversión para España, Austria, Italia y Portugal.

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES	
Nombre o denominación social del consejero	Perfil
	Nombramientos externos: Miembro del Consejo de Administración de Acerinox y presidente de su Comisión de Auditoría y Control; y miembro del Consejo de Administración de Banco Sabadell, presidente de la Comisión de Riesgos y miembro de la Comisión de Retribuciones.
DOÑA FERNANDO JAVIER ORTIZ VAAMONDE	Comisiones a las que pertenece: Comisión de nombramientos y Comisión de retribuciones (en ambas presidente). Formación Licenciado en Derecho y Empresariales por ICADE (E-3). Experiencia profesional: Accionista fundador y Presidente Ejecutivo de ProA Capital de Inversiones S.G.E.I.C., uno de las mayores gestoras de capital privado (private equity) en España con más de 800 millones de euros en gestión. Ha sido socio del grupo N+1 y miembro de su Comité de Dirección. Fue Director de Inversiones en BBVA y responsable de un vehículo inversor especializado en la inversión en empresas de internet y nuevas tecnologías. Previamente, fue Director de Corporate Finance en ING Barings. D. Fernando Ortiz inició su carrera profesional como asesor fiscal y legal en Arthur Andersen Asesores Legales y Tributarios, hoy Garrigues. Nombramientos externos: Entre otras y en representación de los Fondos ProA, es o ha sido Consejero de Grupo Vips, Ibermática, Avizor, Eugin, Moyca y SABA.
DOÑA MARÍA LUISA JORDÁ CASTRO	Comisiones a las que pertenece: Comisión de auditoría y control. Formación Licenciada en Ciencias Empresariales; master en Dirección de Empresas por el Instituto de Empresa y por Centro Estudios Financieros (1985-1987) y Master en Digital Business por The Valley Business School (2016-2017) Es Miembro del Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) y Miembro del Instituto de Consejeros y Administradores (ICA) Experiencia profesional: Ha desempeñado diversos puestos ejecutivos en sus 30 años de carrera profesional perteneciendo a los distintos Comités de Dirección, de Inversiones y de Auditoria. Ha sido Directora General Económico-Financiera en el Grupo Deoleo hasta febrero 2015, Directora de Auditoría Interna de SOS Corporación Alimentaria (ahora denominado Deoleo, S.A.), Directora de Auditoría Interna y Gobierno Corporativo en Metrovacesa, Directora de Finanzas e Inversiones en la Corporación Empresarial ONCE, Directora Económico-Financiera del Grupo Alimentos y Aceites S.A. Directora Económico-Financiera en Testa (anteriormente denominada Prima Inmobiliaria) y Grupo Ayco (anteriormente denominada Inmobiliaria Alcázar). Ha sido miembro del Consejo de Jazztel desde noviembre 2009 hasta marzo de 2016 y Vocal de la Comisión de Auditoría. Ha sido presidente de la Comisión de Auditoría de Jazztel desde octubre 2011 a julio 2015. He sido miembro del Consejo de Administración y vocal de la Comisión de Auditoría y Control de Tubos Reunidos, S.A. desde mayo y junio de 2015, respectivamente hasta septiembre de 2016. Ha sido miembro de la Junta de Gobierno y vocal del Comité de Auditoría del Instituto de Consejeros y Administradores (ICA) desde junio de 2013 hasta diciembre 2016. Nombramientos externos actuales: Miembro del Consejo de Administración de Orange España, S.A. desde marzo 2016 y Vocal de la Comisión de Auditoría. Consejera independiente de Grupo Bimbo en México (sociedad cotizada) y Vocal de la Comisión de Auditoria y practicas Societarias desde abril de 2016. Miembro del Consejo de Administración del Banco Europeo de Finanzas (filial 100% Unicaja), siendo Presidente de la Comisión de Auditoría y Riesgos desde mayo 2018. Actualmente es miembro del Comité técnico del Instituto de Auditores Internos de España desde septiembre de 2017.
DON JOHN GOMEZ HALL	Formación Licenciado en Arquitectura por la escuela de Hammersmith, afiliada a la Universidad de Londres.Miembro del Royal Institute of British Architects y F.R.I.C.S. Experiencia profesional: Acumula más de 48 años de experiencia en el mercado inmobiliario español, ocupando puestos

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES	
Nombre o denominación social del consejero	Perfil
	directivos en varias de las principales sociedades inmobiliarias en España. El señor Gómez-Hall ha sido Consejero Delegado de Hines España, filial de Hines. Previamente el Sr. Gómez-Hall fue el Consejero Delegado y fundador de Prima Inmobiliaria, cotizada desde 1998. La compañía desarrolló y adquirió una cartera de activos de más de 300.000 m2 de superficie bruta arrendable, en diferentes tipos de activos, predominantemente oficinas. La compañía fue adquirida por Vallehermoso en 2001 y se cambió su denominación a Testa Inmuebles en Renta, S.A. Nombramientos externos: Ha sido consejero de Servihabitat. Actualmente es asesor de TPG Capital.
DON JUAN MARÍA AGUIRRE GONZALO	Comisiones a las que pertenece: Presidente de Comisión de auditoría y control Formación Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad Pontificia de Comillas (ICADE), y Master en Dirección Financiera por el Instituto de Empresa. Experiencia profesional: D. Juan María Aguirre Gonzalo cuenta con una carrera profesional de la cual gran parte ha estado vinculada al área financiera, ocupando puestos de responsabilidad en el Departamento de Riesgos, Administración y Planificación de Banco de Progreso, S.A. (1985/1988), y posteriormente como Director Financiero de Entidad de Financiación y Leasing de Mercedes-Benz (1989/1990). En el año 1990 se incorpora a Torreal, S.A. como consejero y Director General. Durante su paso por Torreal, y hasta su salida en el año 2005, fue responsable de inversiones financieras e inmobiliarias del Grupo Torreal y miembro del Consejo de Administración de compañías participadas por Torreal. Desde el año 2006, es socio y Director General de Quantica Asesores, S.A: Asesoramiento financiero a Grupos Familiares e Institucionales, y también ha sido consejero de Testa Inmuebles en Renta, SOCIMI, S.A. y de BBVA Elcano SCR. Nombramientos externos actuales Es consejero independiente de SACYR S.A., donde es también consejero coordinador, miembro de la Comisión Ejecutiva y miembro de la Comisión de Auditoria.
DOÑA PILAR CAVERO MESTRE	Comisiones a las que pertenece: Comisión de nombramientos y Comisión de retribuciones. Formación Licenciada en Derecho por la Universidad Complutense de Madrid. Master en Relaciones Industriales y Master en la Escuela de Práctica Jurídica. Master por el IESE, PDD específico para los Socios de la Firma. En 2007 realizo en la Harvard Business School, el programa "leading profesional service firms". Cuenta con el Diploma profesional de Consejera del IC-A. Es profesora del IESE en el Curso sobre Consejeras y Consejables desde el 2008. Experiencia profesional: Dña. Pilar Cavero Mestre cuenta con una dilatada experiencia profesional en el mundo de la abogacía. Entre 1980 y 1986 fue letrado en la Asociación de Cajas de Ahorros para Relaciones Laborales. Posteriormente, entre 1986 y 1990 desempeñó funciones de abogado laboralista en el Despacho Internacional Fabregat y Bermejo, potenciando asimismo la generación de negocio del despacho en su conjunto. En 1990 se incorporó al Despacho Cuatrecasas como Socia Fundadora y Directora del Área Laboral de Cuatrecasas, y Socia cofundadora de Cuatrecasas Madrid. Desde 1999 y hasta 2008 fue miembro del Consejo de Administración de Cuatrecasas y de los distintos Comités de Organización y Dirección del Despacho. Desde 2011 fue Vicepresidenta Fundación Cuatrecasas, desempeñando labores de formación, cultura y otras actividades de potenciación de la reputación de la firma, representando al Despacho en Instituciones importantes. Desde 2012 es Socia Senior y adjunta a la Dirección General de Cuatrecasas Madrid con especial dedicación en Desarrollo de Negocio, representación institucional en Madrid y Socia referente en clientes estratégicos de la Firma.

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES	
Nombre o denominación social del consejero	Perfil
	Nombramientos externos actuales: Consejera Independiente Abengoa y Presidenta de su Comisión de Nombramientos y Retribuciones.
DON EMILIO NOVELA BERLIN	Formación Ingeniero Industrial por la Universidad Politécnica de Madrid. Experiencia profesional anterior: Ha desempeñado diversos puestos ejecutivos en sus más de 40 años de carrera profesional, ocupando puestos ejecutivos y perteneciendo a Consejos de Administración, Comités de Dirección y Consejos Asesores. Ha sido Subdirector General del Banco del Comercio, Director General Económico y Financiero de Repsol, Director General del Banco Central Hispano y Vicepresidente y Consejero Delegado de la inmobiliaria cotizada Vallehermoso desde 1999 y hasta 2003. Fue consejero de, entre otras, Vallehermoso, Banco Urquijo, Mercedes Leasing, Cortefiel, Spanair, Union Fenosa y Blackrock Asset Management. Nombramientos externos actuales: Consejero Coordinador de Talgo y Presidente de su Comisión de Auditoría.

Número total de consejeros independientes	8
% sobre el total del consejo	66,67

Indique si algún consejero calificado como independiente percibe de la sociedad, o de su mismo grupo, cualquier cantidad o beneficio por un concepto distinto de la remuneración de consejero, o mantiene o ha mantenido, durante el último ejercicio, una relación de negocios con la sociedad o con cualquier sociedad de su grupo, ya sea en nombre propio o como accionista significativo, consejero o alto directivo de una entidad que mantenga o hubiera mantenido dicha relación.

En su caso, se incluirá una declaración motivada del consejo sobre las razones por las que considera que dicho consejero puede desempeñar sus funciones en calidad de consejero independiente.

Nombre o denominación social del consejero	Descripción de la relación	Declaración motivada
Sin datos		

OTROS CONSEJEROS EXTERNOS			
Se identificará a los otros consejeros externos y se detallarán los motivos por los que no se puedan considerar dominicales o independientes y sus vínculos, ya sea con la sociedad, sus directivos, o sus accionistas:			
Nombre o denominación social del consejero	Motivos	Sociedad, directivo o accionista con el que mantiene el vínculo	Perfil
Sin datos			

Número total de otros consejeros externos	N.A.
% sobre el total del consejo	N.A.

Indique las variaciones que, en su caso, se hayan producido durante el periodo en la categoría de cada consejero:

Nombre o denominación social del consejero	Fecha del cambio	Categoría anterior	Categoría actual
Sin datos			

C.1.4 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras al cierre de los últimos 4 ejercicios, así como la categoría de tales consejeras:

	Número de consejeras				% sobre el total de consejeros de cada categoría			
	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
Ejecutivas					0,00	0,00	0,00	0,00
Dominicales	1	1	1		50,00	50,00	25,00	0,00
Independientes	3	3	4	3	37,50	37,50	44,44	30,00
Otras Externas					0,00	0,00	0,00	0,00
Total	4	4	5	3	33,33	33,33	33,33	30,00

C.1.11 Detalle, en su caso, los consejeros o representantes de consejeros personas jurídicas de su sociedad, que sean miembros del consejo de administración o representantes de consejeros personas jurídicas de otras entidades cotizadas en mercados oficiales de valores distintas de su grupo, que hayan sido comunicadas a la sociedad:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad cotizada	Cargo
DON G. DONALD JOHNSTON III	Acerinox, SA	CONSEJERO
DON G. DONALD JOHNSTON III	Banco de Sabadell, SA	CONSEJERO
DOÑA MARÍA LUISA JORDÁ CASTRO	Grupo Bimbo	CONSEJERO
DOÑA ANA MARÍA GARCÍA FAU	Eutelsat Communications, S.A.	CONSEJERO
DOÑA ANA MARÍA GARCÍA FAU	Technicolor, SA	CONSEJERO
DOÑA ANA MARÍA GARCÍA FAU	Gestamp Automoción, S.A.	CONSEJERO
DOÑA PILAR CAVERO MESTRE	Abengoa, S.A.	CONSEJERO
DON JUAN MARÍA AGUIRRE GONZALO	Sacyr, S.A.	CONSEJERO
DON JUAN MARÍA AGUIRRE GONZALO	Maltisa SICAV	PRESIDENTE
DON JUAN MARÍA AGUIRRE GONZALO	Quantop SICAV y Gardama SICAV	CONSEJERO
DOÑA JAVIER GARCIA-CARRANZA BENJUMEA	Metrovacesa, S.A.	CONSEJERO

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad cotizada	Cargo
DON EMILIO NOVELA BERLIN	Talgo, SA	CONSEJERO
DON ISMAEL CLEMENTE ORREGO	Aedas Homes, S.A.	REPRESENTANTE DE CONSEJERO
DOÑA JAVIER GARCIA-CARRANZA BENJUMEA	Banco Santander México, S.A.	CONSEJERO

C.1.12 Indique y, en su caso explique, si la sociedad ha establecido reglas sobre el número máximo de consejos de sociedades de los que puedan formar parte sus consejeros, identificando, en su caso, dónde se regula:

[√] Sí
[ ] No

C.1.13 Indique los importes de los conceptos relativos a la remuneración global del consejo de administración siguientes:

Remuneración devengada en el ejercicio a favor del consejo de administración (miles de euros)	5.610
Importe de los derechos acumulados por los consejeros actuales en materia de pensiones (miles de euros)	
Importe de los derechos acumulados por los consejeros antiguos en materia de pensiones (miles de euros)	

C.1.14 Identifique a los miembros de la alta dirección que no sean a su vez consejeros ejecutivos, e indique la remuneración total devengada a su favor durante el ejercicio:

Nombre o denominación social	Cargo/s
DON DAVID MICHAEL BRUSH	Director de Inversiones
DON FERNANDO LACADENA AZPEITIA	Director Financiero
DON JAVIER ZARRABEITIA UNZUETA	Director
DON LUIS LAZARO	Director
DON JESÚS VICENTE ASENJO	Director
DON JON NAVARRO MENDIZABAL	Director de Audiotoría Interna
Remuneración total alta dirección (en miles de euros)	5.537

C.1.15 Indique si se ha producido durante el ejercicio alguna modificación en el reglamento del consejo:

[√] Sí
[ ] No

C.1.21 Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los consejeros, para ser nombrado presidente del consejo de administración:

[ ] Sí
[√] No

C.1.23 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen un mandato limitado u otros requisitos más estrictos adicionales a los previstos legalmente para los consejeros independientes, distinto al establecido en la normativa:

[ ] Sí
[√] No

C.1.25 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de administración durante el ejercicio. Asimismo, señale, en su caso, las veces que se ha reunido el consejo sin la asistencia de su presidente. En el cómputo se considerarán asistencias las representaciones realizadas con instrucciones específicas.

Número de reuniones del consejo	13
Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente	0

Indíquese el número de reuniones mantenidas por el consejero coordinador con el resto de consejeros, sin asistencia ni representación de ningún consejero ejecutivo:

Número de reuniones	18

Indique el número de reuniones que han mantenido en el ejercicio las distintas comisiones del consejo:

Número de reuniones de COMISION DE AUDITORIA Y CONTROL	15
Número de reuniones de COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS	5
Número de reuniones de COMISION DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	4
Número de reuniones de COMISIÓN DE RETRIBUCIONES	1

C.1.26 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de administración durante el ejercicio y los datos sobre asistencia de sus miembros:

Número de reuniones con la asistencia presencial de al menos el 80% de los consejeros	12
% de asistencia presencial sobre el total de votos durante el ejercicio	92,31
Número de reuniones con la asistencia presencial, o representaciones realizadas con instrucciones específicas, de todos los consejeros	13
% de votos emitidos con asistencia presencial y representaciones	98,08

realizadas con instrucciones específicas, sobre el total de votos durante el ejercicio	

C.1.27 Indique si están previamente certificadas las cuentas anuales individuales y consolidadas que se presentan al consejo para su formulación:

[√] Sí
[ ] No

Identifique, en su caso, a la/s persona/s que ha/han certificado las cuentas anuales individuales y consolidadas de la sociedad, para su formulación por el consejo:

Nombre	Cargo
DON ISMAEL CLEMENTE ORREGO	Consejero Delegado
DON MIGUEL OLLERO BARRERA	Director General Corporativo y COO

C.1.29 ¿El secretario del consejo tiene la condición de consejero?

[ ] Sí
[√] No

Si el secretario no tiene la condición de consejero complete el siguiente cuadro:

Nombre o denominación social del secretario	Representante
DOÑA MÓNICA ELOISA MARTÍN DE VIDALES GODINO	

C.1.31 Indique si durante el ejercicio la Sociedad ha cambiado de auditor externo. En su caso identifique al auditor entrante y saliente:

[ ] Sí
[√] No

En el caso de que hubieran existido desacuerdos con el auditor saliente, explique el contenido de los mismos:

[ ] Sí
[√] No

C.1.32 Indique si la firma de auditoría realiza otros trabajos para la sociedad y/o su grupo distintos de los de auditoría y en ese caso declare el importe de los honorarios recibidos por dichos trabajos y el porcentaje que supone sobre los honorarios facturados a la sociedad y/o su grupo:

[√] Sí
[ ] No

	Sociedad	Sociedades del grupo	Total
Importe de otros trabajos distintos de los de auditoría (miles de euros)	107	12	119
Importe trabajos distintos de los de auditoría / Importe trabajos de auditoría (en %)	32,50	5,40	21,60

C.1.33 Indique si el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio anterior presenta reservas o salvedades. En su caso, indique las razones dadas a los accionistas en la Junta General por el presidente de la comisión de auditoría para explicar el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

[ ] Sí
[√] No

C.1.34 Indique el número de ejercicios que la firma actual de auditoría lleva de forma ininterrumpida realizando la auditoría de las cuentas anuales individuales y/o consolidadas de la sociedad. Asimismo, indique el porcentaje que representa el número de ejercicios auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de ejercicios en los que las cuentas anuales han sido auditadas:

	Individuales	Consolidadas
Número de ejercicios ininterrumpidos	5	5

	Individuales	Consolidadas
N° de ejercicios auditados por la firma actual de auditoría / N° de ejercicios que la sociedad o su grupo han sido auditados (en %)	100,00	100,00

C.1.35 Indique y, en su caso detalle, si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con la información necesaria para preparar las reuniones de los órganos de administración con tiempo suficiente:

[√] Sí
[ ] No

Detalle del procedimiento
De conformidad con el artículo 21 del Reglamento del Consejo de Administración, con el fin de ser auxiliados en el ejercicio de sus funciones, los Consejeros externos pueden solicitar la contratación con cargo a la Sociedad de asesores legales, contables, financieros u otros expertos. El encargo ha de versar necesariamente sobre problemas concretos de cierto relieve y complejidad que se presenten en el desempeño del cargo. La solicitud de contratación deberá ser comunicada al Presidente de la Sociedad, y, no obstante, podrá ser rechazada por el Consejo de Administración, siempre que acredite: (i) que no es precisa para el cabal desempeño de las funciones encomendadas a los Consejeros externos; (ii) que su coste no es razonable a la vista de la importancia del problema y de los activos e ingresos de la Sociedad; (iii) que la asistencia técnica que se recaba puede ser dispensada adecuadamente por expertos y técnicos de la Sociedad; o (iv) que pueda suponer un riesgo para la confidencialidad de la información que deba ser manejada.

C.1.39 Identifique de forma individualizada, cuando se refiera a consejeros, y de forma agregada en el resto de casos e indique, de forma detallada, los acuerdos entre la sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones, cláusulas de garantía o blindaje, cuando éstos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación contractual llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición u otro tipo de operaciones.

Numero de beneficiarios	3
Tipo de beneficiario	Descripción del acuerdo
Consejeros ejecutivos y Directivo	Por exceso de caracteres, se incluye en Anexo adjunto.

Indique si más allá de en los supuestos previstos por la normativa estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la sociedad o de su grupo. En caso positivo, especifique los procedimientos, supuestos previstos y la naturaleza de los órganos responsables de su aprobación o de realizar la comunicación:

	Consejo de administración	Junta general
Órgano que autoriza las cláusulas	√	

	Si	No
¿Se informa a la junta general sobre las cláusulas?	√	

C.2. Comisiones del consejo de administración

C.2.1 Detalle todas las comisiones del consejo de administración, sus miembros y la proporción de consejeros ejecutivos, dominicales, independientes y otros externos que las integran:

COMISION DE AUDITORIA Y CONTROL		
Nombre	Cargo	Categoría
DON JUAN MARÍA AGUIRRE GONZALO	PRESIDENTE	Independiente
DOÑA MARÍA LUISA JORDÁ CASTRO	VOCAL	Independiente
DOÑA FRANCISCA ORTEGA HERNÁNDEZ-AGERO	VOCAL	Dominical
DOÑA ANA MARÍA GARCÍA FAU	VOCAL	Independiente

% de consejeros ejecutivos	0,00
% de consejeros dominicales	25,00
% de consejeros independientes	75,00
% de consejeros otros externos	0,00

Explique las funciones, incluyendo, en su caso, las adicionales a las previstas legalmente, que tiene atribuidas esta comisión, y describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma. Para cada una de estas funciones, señale sus actuaciones más importantes durante el ejercicio y cómo ha ejercido en la práctica cada una de las funciones que tiene atribuidas, ya sea en la ley o en los estatutos u otros acuerdos sociales.

Identifique a los consejeros miembros de la comisión de auditoría que hayan sido designados teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o en ambas e informe sobre la fecha de nombramiento del Presidente de esta comisión en el cargo.

Nombres de los consejeros con experiencia	DON JUAN MARÍA AGUIRRE GONZALO / DOÑA MARÍA LUISA JORDÁ CASTRO / DOÑA FRANCISCA ORTEGA HERNÁNDEZ-AGERO
Fecha de nombramiento del presidente en el cargo	07/05/2018

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS		
Nombre	Cargo	Categoría
DOÑA FERNANDO JAVIER ORTIZ VAAMONDE	PRESIDENTE	Independiente
DON G. DONALD JOHNSTON III	VOCAL	Independiente
DOÑA PILAR CAVERO MESTRE	VOCAL	Independiente
DOÑA JAVIER GARCIA-CARRANZA BENJUMEA	VOCAL	Dominical

% de consejeros ejecutivos	0,00
% de consejeros dominicales	25,00
% de consejeros independientes	75,00
% de consejeros otros externos	0,00

Explique las funciones, incluyendo, en su caso, las adicionales a las previstas legalmente, que tiene atribuidas esta comisión, y describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma. Para cada una de estas funciones, señale sus actuaciones más importantes durante el ejercicio y cómo ha ejercido en la práctica cada una de las funciones que tiene atribuidas, ya sea en la ley o en los estatutos u otros acuerdos sociales.

COMISION DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES		
Nombre	Cargo	Categoría
DOÑA FERNANDO JAVIER ORTIZ VAAMONDE	PRESIDENTE	Independiente
DON G. DONALD JOHNSTON III	VOCAL	Independiente
DOÑA PILAR CAVERO MESTRE	VOCAL	Independiente
DOÑA JAVIER GARCIA-CARRANZA BENJUMEA	VOCAL	Dominical

% de consejeros ejecutivos	0,00
% de consejeros dominicales	25,00
% de consejeros independientes	75,00
% de consejeros otros externos	0,00

Explique las funciones, incluyendo, en su caso, las adicionales a las previstas legalmente, que tiene atribuidas esta comisión, y describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma. Para cada una de estas funciones, señale sus actuaciones más importantes durante el ejercicio y cómo ha ejercido en la práctica cada una de las funciones que tiene atribuidas, ya sea en la ley o en los estatutos u otros acuerdos sociales.

COMISIÓN DE RETRIBUCIONES		
Nombre	Cargo	Categoría
DOÑA FERNANDO JAVIER ORTIZ VAAMONDE	PRESIDENTE	Independiente
DON G. DONALD JOHNSTON III	VOCAL	Independiente
DOÑA PILAR CAVERO MESTRE	VOCAL	Independiente
DOÑA JAVIER GARCIA-CARRANZA BENJUMEA	VOCAL	Dominical

% de consejeros ejecutivos	0,00
% de consejeros dominicales	25,00
% de consejeros independientes	75,00
% de consejeros otros externos	0,00

Explique las funciones, incluyendo, en su caso, las adicionales a las previstas legalmente, que tiene atribuidas esta comisión, y describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma. Para cada una de estas funciones, señale sus actuaciones más importantes durante el ejercicio y cómo ha ejercido en la práctica cada una de las funciones que tiene atribuidas, ya sea en la ley o en los estatutos u otros acuerdos sociales.

C.2.2 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras que integran las comisiones del consejo de administración al cierre de los últimos cuatro ejercicios:

	Número de consejeras							
	Ejercicio 2018		Ejercicio 2017		Ejercicio 2016		Ejercicio 2015	
	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
COMISION DE AUDITORIA Y CONTROL	3	75,00	3	75,00	3	75,00	2	66,60
COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS	1	25,00	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.
COMISION DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	1	25,00	1	25,00	1	25,00	0	0,00
COMISIÓN DE RETRIBUCIONES	1	25,00	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.

D. OPERACIONES VINCULADAS Y OPERACIONES INTRAGRUPO

D.2. Detalle aquellas operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo, y los accionistas significativos de la sociedad:

Nombre o denominación social del accionista significativo	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
BANCO SANTANDER, S.A.	Tree Inversiones Inmobiliarias Socimi, SAU	Contractual	Acuerdos de financiación: préstamos	142.358
BANCO SANTANDER, S.A.	Tree Inversiones Inmobiliarias Socimi, SAU	Contractual	Acuerdos de financiación: otros	244.235
BANCO SANTANDER, S.A.	MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A.	Contractual	Acuerdos de financiación: otros	158.000
BANCO SANTANDER, S.A.	MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A.	Contractual	Contratos de arrendamiento financiero	123.555
BANCO SANTANDER, S.A.	MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A.	Contractual	Garantías y avales	5.711
BANCO SANTANDER, S.A.	Paseo Comercial Carlos III, SA	Contractual	Garantías y avales	1.568
BANCO SANTANDER, S.A.	MERLIN OFICINAS, S.L.U.	Contractual	Garantías y avales	135
BANCO SANTANDER, S.A.	Tree Inversiones Inmobiliarias Socimi, SAU	Contractual	Intereses cargados	4.395
BANCO SANTANDER, S.A.	MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A.	Contractual	Intereses cargados	615
BANCO SANTANDER, S.A.	Paseo Comercial Carlos III, SA	Contractual	Intereses cargados	31
BANCO SANTANDER, S.A.	MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A.	Contractual	Recepción de servicios	54

Nombre o denominación social del accionista significativo	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
BANCO SANTANDER, S.A.	MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A.	Contractual	Contratos de arrendamiento operativo	815
BANCO SANTANDER, S.A.	MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A.	Contractual	Prestación de servicios	22
BANCO SANTANDER, S.A.	MERLIN RETAIL, S.L.U.	Contractual	Contratos de arrendamiento operativo	11
BANCO SANTANDER, S.A.	MERLIN OFICINAS, S.L.U.	Contractual	Contratos de arrendamiento operativo	1.021
BANCO SANTANDER, S.A.	Paseo Comercial Carlos III, SA	Contractual	Contratos de arrendamiento operativo	18
BANCO SANTANDER, S.A.	MERLIN PROPERTIES SOCIMI, SA	Contractual	Compras de inmovilizado material	28.000

D.3. Detalle las operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo, y los administradores o directivos de la sociedad:

Nombre o denominación social de los administradores o directivos	Nombre o denominación social de la parte vinculada	Vínculo	Naturaleza de la operación	Importe (miles de euros)
DON ISMAEL CLEMENTE ORREGO	MAGIC REAL ESTATE, S.L.	Es administrador y socio de la parte vinculada	Contratos de arrendamiento operativo	5
DON MIGUEL OLLERO BARRERA	MAGIC REAL ESTATE, S.L.	Es administrador y socio de la parte vinculada	Contratos de arrendamiento operativo	5
DON JUAN MARÍA AGUIRRE GONZALO	Fundación Emalaikat	Familiar en primer grado	Otras	35
DOÑA INES ARELLANO	Gaztelu Arquitectos	Familiar en primer grado	Prestación de servicios	31

D.4. Informe de las operaciones significativas realizadas por la sociedad con otras entidades pertenecientes al mismo grupo, siempre y cuando no se eliminen en el proceso de elaboración de estados financieros consolidados y no formen parte del tráfico habitual de la sociedad en cuanto a su objeto y condiciones.

En todo caso, se informará de cualquier operación intragrupo realizada con entidades establecidas en países o territorios que tengan la consideración de paraíso fiscal:

Denominación social de la entidad de su grupo	Breve descripción de la operación	Importe (miles de euros)
Paseo Comercial Carlos III, SA	Ingreso financiero derivado de la cancelación el 11 de octubre de 2018 del Préstamo de MERLIN Properties con Paseo Comercial Carlos III.	114
Testa Residencial Socimi, SA	Cancelación contrato de prestación de servicios de gestión. Adicionalmente, y por los días comprendidos entre el 1 de enero y el 19 de enero de 2018, el Grupo recibió una contraprestación de 252 miles de euros.	89.973
Testa Residencial Socimi, SA	Servicios de gestión de infraestructura de red prestados desde el 19 de enero de 2018. Contrato cancelado a 31 de diciembre de 2018.	80
Testa Residencial Socimi, SA	Dividendo extraordinario del ejercicio 2018 (Junta General 18 de diciembre de 2018).	170.677
G36 Developement , S.L.	Préstamo a sociedad asociada consolidada por puesta en equivalencia,	625

D.5. Detalle las operaciones significativas realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo y con otras partes vinculadas, que no hayan sido informadas en los epígrafes anteriores:

Denominación social de la parte vinculada	Breve descripción de la operación	Importe (miles de euros)
Sin datos		N.A.

D.7. ¿Cotiza más de una sociedad del Grupo en España?

[ ] Sí
[√] No

G. GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO

Indique el grado de seguimiento de la sociedad respecto de las recomendaciones del Código de buen gobierno de las sociedades cotizadas.

En el caso de que alguna recomendación no se siga o se siga parcialmente, se deberá incluir una explicación detallada de sus motivos de manera que los accionistas, los inversores y el mercado en general, cuenten con información suficiente para valorar el proceder de la sociedad. No serán aceptables explicaciones de carácter general.

1. Que los estatutos de las sociedades cotizadas no limiten el número máximo de votos que pueda emitir un mismo accionista, ni contengan otras restricciones que dificulten la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

   Cumple [X] Explique [ ]

2. Que cuando coticen la sociedad matriz y una sociedad dependiente ambas definan públicamente con precisión:

   a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo.

   b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de interés que puedan presentarse.

   Cumple [ ] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ] No aplicable [X]

3. Que durante la celebración de la junta general ordinaria, como complemento de la difusión por escrito del informe anual de gobierno corporativo, el presidente del consejo de administración informe verbalmente a los accionistas, con suficiente detalle, de los aspectos más relevantes del gobierno corporativo de la sociedad y, en particular:

   a) De los cambios acaecidos desde la anterior junta general ordinaria.

   b) De los motivos concretos por los que la compañía no sigue alguna de las recomendaciones del Código de Gobierno Corporativo y, si existieran, de las reglas alternativas que aplique en esa materia.

   Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

4. Que la sociedad defina y promueva una política de comunicación y contactos con accionistas, inversores institucionales y asesores de voto que sea plenamente respetuosa con las normas contra el abuso de mercado y dé un trato semejante a los accionistas que se encuentren en la misma posición.

   Y que la sociedad haga pública dicha política a través de su página web, incluyendo información relativa a la forma en que la misma se ha puesto en práctica e identificando a los interlocutores o responsables de llevarla a cabo.

   Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

5. Que el consejo de administración no eleve a la junta general una propuesta de delegación de facultades, para emitir acciones o valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, por un importe superior al 20% del capital en el momento de la delegación.

   Y que cuando el consejo de administración apruebe cualquier emisión de acciones o de valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, la sociedad publique inmediatamente en su página web los informes sobre dicha exclusión a los que hace referencia la legislación mercantil.

   Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

6. Que las sociedades cotizadas que elaboren los informes que se citan a continuación, ya sea de forma preceptiva o voluntaria, los publiquen en su página web con antelación suficiente a la celebración de la junta general ordinaria, aunque su difusión no sea obligatoria:

   a) Informe sobre la independencia del auditor.

   b) Informes de funcionamiento de las comisiones de auditoría y de nombramientos y retribuciones.

   c) Informe de la comisión de auditoría sobre operaciones vinculadas.

   d) Informe sobre la política de responsabilidad social corporativa.

   Cumple [ ] Cumple parcialmente [X] Explique [ ]

El Informe sobre la política de responsabilidad social corporativa, se recoge como parte de la memoria anual y se publica, si bien no se llega a poner a disposición de los accionistas en el momento de la convocatoria de la junta general.

7. Que la sociedad transmita en directo, a través de su página web, la celebración de las juntas generales de accionistas.

   Cumple [X] Explique [ ]

8. Que la comisión de auditoría vele porque el consejo de administración procure presentar las cuentas a la junta general de accionistas sin limitaciones ni salvedades en el informe de auditoría y que, en los supuestos excepcionales en que existan salvedades, tanto el presidente de la comisión de auditoría como los auditores expliquen con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas limitaciones o salvedades.

   Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

9. Que la sociedad haga públicos en su página web, de manera permanente, los requisitos y procedimientos que aceptará para acreditar la titularidad de acciones, el derecho de asistencia a la junta general de accionistas y el ejercicio o delegación del derecho de voto.

   Y que tales requisitos y procedimientos favorezcan la asistencia y el ejercicio de sus derechos a los accionistas y se apliquen de forma no discriminatoria.

   Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

10. Que cuando algún accionista legitimado haya ejercitado, con anterioridad a la celebración de la junta general de accionistas, el derecho a completar el orden del día o a presentar nuevas propuestas de acuerdo, la sociedad:

    a) Difunda de inmediato tales puntos complementarios y nuevas propuestas de acuerdo.

    b) Haga público el modelo de tarjeta de asistencia o formulario de delegación de voto o voto a distancia con las modificaciones precisas para que puedan votarse los nuevos puntos del orden del día y propuestas alternativas de acuerdo en los mismos términos que los propuestos por el consejo de administración.

    c) Someta todos esos puntos o propuestas alternativas a votación y les aplique las mismas reglas de voto que a las formuladas por el consejo de administración, incluidas, en particular, las presunciones o deducciones sobre el sentido del voto.

    d) Con posterioridad a la junta general de accionistas, comunique el desglose del voto sobre tales puntos complementarios o propuestas alternativas.

    Cumple [ ] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ] No aplicable [X]

11. Que, en el caso de que la sociedad tenga previsto pagar primas de asistencia a la junta general de accionistas, establezca, con anterioridad, una política general sobre tales primas y que dicha política sea estable.

    Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ] No aplicable [ ]

12. Que el consejo de administración desempeñe sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, dispense el mismo trato a todos los accionistas que se hallen en la misma posición y se guíe por el interés social, entendido como la consecución de un negocio rentable y sostenible a largo plazo, que promueva su continuidad y la maximización del valor económico de la empresa.

    Y que en la búsqueda del interés social, además del respeto de las leyes y reglamentos y de un comportamiento basado en la buena fe, la ética y el respeto a los usos y a las buenas prácticas comúnmente aceptadas, procure conciliar el propio interés social con, según corresponda, los legítimos intereses de sus empleados, sus proveedores, sus clientes y los de los restantes grupos de interés que puedan verse afectados, así como el impacto de las actividades de la compañía en la comunidad en su conjunto y en el medio ambiente.

    Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

13. Que el consejo de administración posea la dimensión precisa para lograr un funcionamiento eficaz y participativo, lo que hace aconsejable que tenga entre cinco y quince miembros.

    Cumple [X] Explique [ ]

14. Que el consejo de administración apruebe una política de selección de consejeros que:

a) Sea concreta y verificable.

b) Asegure que las propuestas de nombramiento o reelección se fundamenten en un análisis previo de las necesidades del consejo de administración.

c) Favorezca la diversidad de conocimientos, experiencias y género.

Que el resultado del análisis previo de las necesidades del consejo de administración se recoja en el informe justificativo de la comisión de nombramientos que se publique al convocar la junta general de accionistas a la que se someta la ratificación, el nombramiento o la reelección de cada consejero.

Y que la política de selección de consejeros promueva el objetivo de que en el año 2020 el número de consejeras represente, al menos, el 30% del total de miembros del consejo de administración.

La comisión de nombramiento verificará anualmente el cumplimiento de la política de selección de consejeros y se informará de ello en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

15. Que los consejeros dominicales e independientes constituyan una amplia mayoría del consejo de administración y que el número de consejeros ejecutivos sea el mínimo necesario, teniendo en cuenta la complejidad del grupo societario y el porcentaje de participación de los consejeros ejecutivos en el capital de la sociedad.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

16. Que el porcentaje de consejeros dominicales sobre el total de consejeros no ejecutivos no sea mayor que la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por dichos consejeros y el resto del capital.

Este criterio podrá atenuarse:

a) En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas.

b) Cuando se trate de sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el consejo de administración y no tengan vínculos entre sí.

Cumple [X] Explique [ ]

17. Que el número de consejeros independientes represente, al menos, la mitad del total de consejeros.

Que, sin embargo, cuando la sociedad no sea de elevada capitalización o cuando, aun siéndolo, cuente con un accionista o varios actuando concertadamente, que controlen más del 30% del capital social, el número de consejeros independientes represente, al menos, un tercio del total de consejeros.

Cumple [X] Explique [ ]

18. Que las sociedades hagan pública a través de su página web, y mantengan actualizada, la siguiente información sobre sus consejeros:

a) Perfil profesional y biográfico.

b) Otros consejos de administración a los que pertenezcan, se trate o no de sociedades cotizadas, así como sobre las demás actividades retribuidas que realice cualquiera que sea su naturaleza.

c) Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezcan, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos.

d) Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de las posteriores reelecciones.

e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sean titulares.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

19. Que en el informe anual de gobierno corporativo, previa verificación por la comisión de nombramientos, se expliquen las razones por las cuales se hayan nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial sea inferior al 3% del capital; y se expongan las razones por las que no se hubieran atendido, en su caso, peticiones formales de presencia en el consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial sea igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales.

Cumple [ ] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ] No aplicable [X]

20. Que los consejeros dominicales presenten su dimisión cuando el accionista a quien representen transmita íntegramente su participación accionarial. Y que también lo hagan, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

Cumple [ ] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ] No aplicable [X]

21. Que el consejo de administración no proponga la separación de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el consejo de administración previo informe de la comisión de nombramientos. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero pase a ocupar nuevos cargos o contraiga nuevas obligaciones que le impidan dedicar el tiempo necesario al desempeño de las funciones propias del cargo de consejero, incumpla los deberes inherentes a su cargo o incurra en algunas de las circunstancias que le hagan perder su condición de independiente, de acuerdo con lo establecido en la legislación aplicable.

    También podrá proponerse la separación de consejeros independientes como consecuencia de ofertas públicas de adquisición, fusiones u otras operaciones corporativas similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad, cuando tales cambios en la estructura del consejo de administración vengan propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la recomendación 16.

    Cumple [X] Explique [ ]

22. Que las sociedades establezcan reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad y, en particular, les obliguen a informar al consejo de administración de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales.

    Y que si un consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en la legislación societaria, el consejo de administración examine el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de sus circunstancias concretas, decida si procede o no que el consejero continúe en su cargo. Y que de todo ello el consejo de administración dé cuenta, de forma razonada, en el informe anual de gobierno corporativo.

    Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

23. Que todos los consejeros expresen claramente su oposición cuando consideren que alguna propuesta de decisión sometida al consejo de administración puede ser contraria al interés social. Y que otro tanto hagan, de forma especial, los independientes y demás consejeros a quienes no afecte el potencial conflicto de intereses, cuando se trate de decisiones que puedan perjudicar a los accionistas no representados en el consejo de administración.

    Y que cuando el consejo de administración adopte decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero hubiera formulado serias reservas, este saque las conclusiones que procedan y, si optara por dimitir, explique las razones en la carta a que se refiere la recomendación siguiente.

    Esta recomendación alcanza también al secretario del consejo de administración, aunque no tenga la condición de consejero.

    Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ] No aplicable [ ]

24. Que cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del consejo de administración. Y que, sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante, del motivo del cese se dé cuenta en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ] No aplicable [ ]

25. Que la comisión de nombramientos se asegure de que los consejeros no ejecutivos tienen suficiente disponibilidad de tiempo para el correcto desarrollo de sus funciones.

Y que el reglamento del consejo establezca el número máximo de consejos de sociedades de los que pueden formar parte sus consejeros.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

26. Que el consejo de administración se reúna con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones y, al menos, ocho veces al año, siguiendo el programa de fechas y asuntos que establezca al inicio del ejercicio, pudiendo cada consejero individualmente proponer otros puntos del orden del día inicialmente no previstos.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

27. Que las inasistencias de los consejeros se reduzcan a los casos indispensables y se cuantifiquen en el informe anual de gobierno corporativo. Y que, cuando deban producirse, se otorgue representación con instrucciones.

Cumple [ ] Cumple parcialmente [X] Explique [ ]

Algunas representaciones conferidas no incluyen instrucciones precisas para el ejercicio de voto sino únicamente una referencia genérica al modo de representación. Estos casos han representado, durante 2018, 3 votos respecto de los 156 votos que se emitieron durante 2018. Cabe indicar que esos 3 votos se emitieron correctamente contando con la correspondiente delegación de representación, pero dicha delegación no recogía instrucciones precisas.

28. Que cuando los consejeros o el secretario manifiesten preocupación sobre alguna propuesta o, en el caso de los consejeros, sobre la marcha de la sociedad y tales preocupaciones no queden resueltas en el consejo de administración, a petición de quien las hubiera manifestado, se deje constancia de ellas en el acta.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ] No aplicable [ ]

29. Que la sociedad establezca los cauces adecuados para que los consejeros puedan obtener el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones incluyendo, si así lo exigieran las circunstancias, asesoramiento externo con cargo a la empresa.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

30. Que, con independencia de los conocimientos que se exijan a los consejeros para el ejercicio de sus funciones, las sociedades ofrezcan también a los consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple [X] Explique [ ] No aplicable [ ]

31. Que el orden del día de las sesiones indique con claridad aquellos puntos sobre los que el consejo de administración deberá adoptar una decisión o acuerdo para que los consejeros puedan estudiar o recabar, con carácter previo, la información precisa para su adopción.

Cuando, excepcionalmente, por razones de urgencia, el presidente quiera someter a la aprobación del consejo de administración decisiones o acuerdos que no figuraran en el orden del día, será preciso el consentimiento previo y expreso de la mayoría de los consejeros presentes, del que se dejará debida constancia en el acta.

Cumple [ ] Cumple parcialmente [X] Explique [ ]

En ocasiones puntuales, en la convocatoria del consejo no se ha explicitado con claridad aquellos puntos sobre los que el consejo de administración deberá adoptar una decisión o acuerdo.

32. Que los consejeros sean periódicamente informados de los movimientos en el accionariado y de la opinión que los accionistas significativos, los inversores y las agencias de calificación tengan sobre la sociedad y su grupo.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

33. Que el presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del consejo de administración, además de ejercer las funciones que tiene legal y estatutariamente atribuidas, prepare y someta al consejo de administración un programa de fechas y asuntos a tratar; organice y coordine la evaluación periódica del consejo, así como, en su caso, la del primer ejecutivo de la sociedad; sea responsable de la dirección del consejo y de la efectividad de su funcionamiento; se asegure de que se dedica suficiente tiempo de discusión a las cuestiones estratégicas, y acuerde y revise los programas de actualización de conocimientos para cada consejero, cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

34. Que cuando exista un consejero coordinador, los estatutos o el reglamento del consejo de administración, además de las facultades que le corresponden legalmente, le atribuya las siguientes: presidir el consejo de administración en ausencia del presidente y de los vicepresidentes, en caso de existir; hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros no ejecutivos; mantener contactos con inversores y accionistas para conocer sus puntos de vista a efectos de formarse una opinión sobre sus preocupaciones, en particular, en relación con el gobierno corporativo de la sociedad; y coordinar el plan de sucesión del presidente.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ] No aplicable [ ]

35. Que el secretario del consejo de administración vele de forma especial para que en sus actuaciones y decisiones el consejo de administración tenga presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en este Código de buen gobierno que fueran aplicables a la sociedad.

Cumple [X] Explique [ ]

36. Que el consejo de administración en pleno evalúe una vez al año y adopte, en su caso, un plan de acción que corrija las deficiencias detectadas respecto de:

a) La calidad y eficiencia del funcionamiento del consejo de administración.

b) El funcionamiento y la composición de sus comisiones.

c) La diversidad en la composición y competencias del consejo de administración.

d) El desempeño del presidente del consejo de administración y del primer ejecutivo de la sociedad.

e) El desempeño y la aportación de cada consejero, prestando especial atención a los responsables de las distintas comisiones del consejo.

Para la realización de la evaluación de las distintas comisiones se partirá del informe que estas eleven al consejo de administración, y para la de este último, del que le eleve la comisión de nombramientos.

Cada tres años, el consejo de administración será auxiliado para la realización de la evaluación por un consultor externo, cuya independencia será verificada por la comisión de nombramientos.

Las relaciones de negocio que el consultor o cualquier sociedad de su grupo mantengan con la sociedad o cualquier sociedad de su grupo deberán ser desglosadas en el informe anual de gobierno corporativo.

El proceso y las áreas evaluadas serán objeto de descripción en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

37. Que cuando exista una comisión ejecutiva, la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros sea similar a la del propio consejo de administración y su secretario sea el de este último.

Cumple [ ] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ] No aplicable [X]

38. Que el consejo de administración tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la comisión ejecutiva y que todos los miembros del consejo de administración reciban copia de las actas de las sesiones de la comisión ejecutiva.

Cumple [ ] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ] No aplicable [X]

39. Que los miembros de la comisión de auditoría, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos, y que la mayoría de dichos miembros sean consejeros independientes.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

40. Que bajo la supervisión de la comisión de auditoría, se disponga de una unidad que asuma la función de auditoría interna que vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno y que funcionalmente dependa del presidente no ejecutivo del consejo o del de la comisión de auditoría.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

41. Que el responsable de la unidad que asuma la función de auditoría interna presente a la comisión de auditoría su plan anual de trabajo, informe directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo y someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ] No aplicable [ ]

42. Que, además de las previstas en la ley, correspondan a la comisión de auditoría las siguientes funciones:

1. En relación con los sistemas de información y control interno:

a) Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.

b) Velar por la independencia de la unidad que asume la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; aprobar la orientación y sus planes de trabajo, asegurándose de que su actividad esté enfocada principalmente hacia los riesgos relevantes de la sociedad; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tenga en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.

c) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si resulta posible y se considera apropiado, anónima, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.

2. En relación con el auditor externo:

a) En caso de renuncia del auditor externo, examinar las circunstancias que la hubieran motivado.

b) Velar que la retribución del auditor externo por su trabajo no comprometa su calidad ni su independencia.

c) Supervisar que la sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.

d) Asegurar que el auditor externo mantenga anualmente una reunión con el pleno del consejo de administración para informarle sobre el trabajo realizado y sobre la evolución de la situación contable y de riesgos de la sociedad.

e) Asegurar que la sociedad y el auditor externo respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas sobre independencia de los auditores.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

43. Que la comisión de auditoría pueda convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

44. Que la comisión de auditoría sea informada sobre las operaciones de modificaciones estructurales y corporativas que proyecte realizar la sociedad para su análisis e informe previo al consejo de administración sobre sus condiciones económicas y su impacto contable y, en especial, en su caso, sobre la ecuación de canje propuesta.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ] No aplicable [ ]

45. Que la política de control y gestión de riesgos identifique al menos:

a) Los distintos tipos de riesgo, financieros y no financieros (entre otros los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance.

b) La fijación del nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable.

c) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse.

d) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

46. Que bajo la supervisión directa de la comisión de auditoría o, en su caso, de una comisión especializada del consejo de administración, exista una función interna de control y gestión de riesgos ejercida por una unidad o departamento interno de la sociedad que tenga atribuidas expresamente las siguientes funciones:

a) Asegurar el buen funcionamiento de los sistemas de control y gestión de riesgos y, en particular, que se identifican, gestionan, y cuantifican adecuadamente todos los riesgos importantes que afecten a la sociedad.

b) Participar activamente en la elaboración de la estrategia de riesgos y en las decisiones importantes sobre su gestión.

c) Velar por que los sistemas de control y gestión de riesgos mitiguen los riesgos adecuadamente en el marco de la política definida por el consejo de administración.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

47. Que los miembros de la comisión de nombramientos y de retribuciones –o de la comisión de nombramientos y la comisión de retribuciones, si estuvieren separadas– se designen procurando que tengan los conocimientos, aptitudes y experiencia adecuados a las funciones que estén llamados a desempeñar y que la mayoría de dichos miembros sean consejeros independientes.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

48. Que las sociedades de elevada capitalización cuenten con una comisión de nombramientos y con una comisión de remuneraciones separadas.

Cumple [X] Explique [ ] No aplicable [ ]

49. Que la comisión de nombramientos consulte al presidente del consejo de administración y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos.

Y que cualquier consejero pueda solicitar de la comisión de nombramientos que tome en consideración, por si los encuentra idóneos a su juicio, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

50. Que la comisión de retribuciones ejerza sus funciones con independencia y que, además de las funciones que le atribuya la ley, le correspondan las siguientes:

a) Proponer al consejo de administración las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.

b) Comprobar la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.

c) Revisar periódicamente la política de remuneraciones aplicada a los consejeros y altos directivos, incluidos los sistemas retributivos con acciones y su aplicación, así como garantizar que su remuneración individual sea proporcionada a la que se pague a los demás consejeros y altos directivos de la sociedad.

d) Velar por que los eventuales conflictos de intereses no perjudiquen la independencia del asesoramiento externo prestado a la comisión.

e) Verificar la información sobre remuneraciones de los consejeros y altos directivos contenida en los distintos documentos corporativos, incluido el informe anual sobre remuneraciones de los consejeros.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

51. Que la comisión de retribuciones consulte al presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

52. Que las reglas de composición y funcionamiento de las comisiones de supervisión y control figuren en el reglamento del consejo de administración y que sean consistentes con las aplicables a las comisiones legalmente obligatorias conforme a las recomendaciones anteriores, incluyendo:

a) Que estén compuestas exclusivamente por consejeros no ejecutivos, con mayoría de consejeros independientes.

b) Que sus presidentes sean consejeros independientes.

c) Que el consejo de administración designe a los miembros de estas comisiones teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de cada comisión, delibere sobre sus propuestas e informes; y que rinda cuentas, en el primer pleno del consejo de administración posterior a sus reuniones, de su actividad y que respondan del trabajo realizado.

d) Que las comisiones puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.

e) Que de sus reuniones se levante acta, que se pondrá a disposición de todos los consejeros.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ] No aplicable [ ]

53. Que la supervisión del cumplimiento de las reglas de gobierno corporativo, de los códigos internos de conducta y de la política de responsabilidad social corporativa se atribuya a una o se reparta entre varias comisiones del consejo de administración que podrán ser la comisión de auditoría, la de nombramientos, la comisión de responsabilidad social corporativa, en caso de existir, o una comisión especializada que el consejo de administración, en ejercicio de sus facultades de auto-organización, decida crear al efecto, a las que específicamente se les atribuyan las siguientes funciones mínimas:

a) La supervisión del cumplimiento de los códigos internos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo de la sociedad.

b) La supervisión de la estrategia de comunicación y relación con accionistas e inversores, incluyendo los pequeños y medianos accionistas.

c) La evaluación periódica de la adecuación del sistema de gobierno corporativo de la sociedad, con el fin de que cumpla su misión de promover el interés social y tenga en cuenta, según corresponda, los legítimos intereses de los restantes grupos de interés.

d) La revisión de la política de responsabilidad corporativa de la sociedad, velando por que esté orientada a la creación de valor.

e) El seguimiento de la estrategia y prácticas de responsabilidad social corporativa y la evaluación de su grado de cumplimiento.

f) La supervisión y evaluación de los procesos de relación con los distintos grupos de interés.

g) La evaluación de todo lo relativo a los riesgos no financieros de la empresa –incluyendo los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales.

h) La coordinación del proceso de reporte de la información no financiera y sobre diversidad, conforme a la normativa aplicable y a los estándares internacionales de referencia.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

54. Que la política de responsabilidad social corporativa incluya los principios o compromisos que la empresa asuma voluntariamente en su relación con los distintos grupos de interés e identifique al menos:

a) Los objetivos de la política de responsabilidad social corporativa y el desarrollo de instrumentos de apoyo.

b) La estrategia corporativa relacionada con la sostenibilidad, el medio ambiente y las cuestiones sociales.

c) Las prácticas concretas en cuestiones relacionadas con: accionistas, empleados, clientes, proveedores, cuestiones sociales, medio ambiente, diversidad, responsabilidad fiscal, respeto de los derechos humanos y prevención de conductas ilegales.

d) Los métodos o sistemas de seguimiento de los resultados de la aplicación de las prácticas concretas señaladas en la letra anterior, los riesgos asociados y su gestión.

e) Los mecanismos de supervisión del riesgo no financiero, la ética y la conducta empresarial.

f) Los canales de comunicación, participación y diálogo con los grupos de interés.

g) Las prácticas de comunicación responsable que eviten la manipulación informativa y protejan la integridad y el honor.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

55. Que la sociedad informe, en un documento separado o en el informe de gestión, sobre los asuntos relacionados con la responsabilidad social corporativa, utilizando para ello alguna de las metodologías aceptadas internacionalmente.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

56. Que la remuneración de los consejeros sea la necesaria para atraer y retener a los consejeros del perfil deseado y para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija, pero no tan elevada como para comprometer la independencia de criterio de los consejeros no ejecutivos.

Cumple [X] Explique [ ]

57. Que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad y al desempeño personal, así como la remuneración mediante entrega de acciones, opciones o derechos sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción y los sistemas de ahorro a largo plazo tales como planes de pensiones, sistemas de jubilación u otros sistemas de previsión social.

Se podrá contemplar la entrega de acciones como remuneración a los consejeros no ejecutivos cuando se condicione a que las mantengan hasta su cese como consejeros. Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar, en su caso, para satisfacer los costes relacionados con su adquisición.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

58. Que en caso de remuneraciones variables, las políticas retributivas incorporen los límites y las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales remuneraciones guardan relación con el rendimiento profesional de sus beneficiarios y no derivan solamente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.

Y, en particular, que los componentes variables de las remuneraciones:

a) Estén vinculados a criterios de rendimiento que sean predeterminados y medibles y que dichos criterios consideren el riesgo asumido para la obtención de un resultado.

b) Promuevan la sostenibilidad de la empresa e incluyan criterios no financieros que sean adecuados para la creación de valor a largo plazo, como el cumplimiento de las reglas y los procedimientos internos de la sociedad y de sus políticas para el control y gestión de riesgos.

c) Se configuren sobre la base de un equilibrio entre el cumplimiento de objetivos a corto, medio y largo plazo, que permitan remunerar el rendimiento por un desempeño continuado durante un período de tiempo suficiente para apreciar su contribución a la creación sostenible de valor, de forma que los elementos de medida de ese rendimiento no giren únicamente en torno a hechos puntuales, ocasionales o extraordinarios.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ] No aplicable [ ]

59. Que el pago de una parte relevante de los componentes variables de la remuneración se difiera por un período de tiempo mínimo suficiente para comprobar que se han cumplido las condiciones de rendimiento previamente establecidas.

Cumple [ ] Cumple parcialmente [X] Explique [ ] No aplicable [ ]

Los componentes variables de la remuneración no se difieren por un período de tiempo mínimo para comprobar que se han cumplido las condiciones de rendimiento previamente establecidas, si bien como mecanismo de retención del directivo, para que dichos componentes variables sean concedidos es necesario que estas condiciones de rendimiento se cumplan ex ante, estando además sujetos a un plazo para su percepción.

60. Que las remuneraciones relacionadas con los resultados de la sociedad tomen en cuenta las eventuales salvedades que consten en el informe del auditor externo y minoren dichos resultados.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ] No aplicable [ ]

61. Que un porcentaje relevante de la remuneración variable de los consejeros ejecutivos esté vinculado a la entrega de acciones o de instrumentos financieros referenciados a su valor.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ] No aplicable [ ]

62. Que una vez atribuidas las acciones o las opciones o derechos sobre acciones correspondientes a los sistemas retributivos, los consejeros no puedan transferir la propiedad de un número de acciones equivalente a dos veces su remuneración fija anual, ni puedan ejercer las opciones o derechos hasta transcurrido un plazo de, al menos, tres años desde su atribución.

    Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar, en su caso, para satisfacer los costes relacionados con su adquisición.

    Cumple [ ] Cumple parcialmente [X] Explique [ ] No aplicable [ ]

Tal y como se describe en la Política de Remuneraciones de Merlin, aprobada por la Junta General de Accionistas de la Sociedad el pasado 26 de abril de 2017, los consejeros ejecutivos mantienen en su propiedad un número de acciones de la Sociedad cuyo valor de mercado es equivalente a tres anualidades de su retribución fija anual.
El sistema de incentivos a largo plazo del que son beneficiarios los consejeros ejecutivos, pagadero en metálico y en acciones de la Sociedad ("LTIP de los Ejecutivos"), está vinculado con la creación de valor para el accionista durante un periodo total de tres años y el mantenimiento ininterrumpido de su relación mercantil con la Sociedad hasta la formulación de las cuentas del ejercicio 2021.
Asimismo, las acciones de los planes de retribución derivados de Incentivos Pasados (Management Stock Plan ("MSP")) son objeto de asignación durante un periodo de tres años desde la fecha de cálculo del MSP. Las acciones del MSP entregadas a los consejeros ejecutivos son indisponibles hasta 2023.

63. Que los acuerdos contractuales incluyan una cláusula que permita a la sociedad reclamar el reembolso de los componentes variables de la remuneración cuando el pago no haya estado ajustado a las condiciones de rendimiento o cuando se hayan abonado atendiendo a datos cuya inexactitud quede acreditada con posterioridad.

    Cumple [ ] Cumple parcialmente [X] Explique [ ] No aplicable [ ]

Tanto el STIP (Bonus Anual Restringido) como el Management Stock Plan (MSP) cuentan con un sistema de diferimiento que permiten confirmar con suficiente antelación la exactitud de los datos que, en su caso, generan el derecho al abono de dichas remuneraciones.

64. Que los pagos por resolución del contrato no superen un importe establecido equivalente a dos años de la retribución total anual y que no se abonen hasta que la sociedad haya podido comprobar que el consejero ha cumplido con los criterios de rendimiento previamente establecidos.

    Cumple [ ] Cumple parcialmente [X] Explique [ ] No aplicable [ ]

Los contratos con los consejeros ejecutivos no recogen una regulación que permita no abonar la retribución hasta que la sociedad haya podido comprobar que el consejero ha cumplido con los criterios de rendimiento previamente establecidos. No obstante, recogen cláusula de claw back que permiten exigir el reintegro de las mismas en determinados escenarios.

Indique si ha habido consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

[ ] Sí
[√] No

Manifiesto que los datos incluidos en este anexo estadístico coinciden y son consistentes con las descripciones y datos incluidos en el informe anual de gobierno corporativo publicado por la sociedad.