



**PORTFOLIO DE
ACTIVOS RETAIL, HOTEL, OFICINAS,
LOGISTICO Y SUCURSALES BANCARIAS
MERLIN PROPERTIES SOCIMI S.A**



***Informe Corto de Valoración
Diciembre 2014***

INDICE

TÉRMINOS DE REFERENCIA	3
1. INSTRUCCIONES.....	4
2. BASE DE VALORACIÓN	5
3. ALCANCE DE LAS INVESTIGACIONES REALIZADAS	6
4. VALORACIÓN	7
5. SUPUESTOS GENERALES Y SUPUESTOS ESPECIALES	8
6. CONFIDENCIALIDAD Y LIMITACIONES	10

TÉRMINOS DE REFERENCIA



MERLIN PROPERTIES, SOCIMI, S.A.
Pº. De la Castellana 42
28046 Madrid

Savills Consultores Inmobiliarios S.A.

José Abascal 45 - 1ª Planta
28003 Madrid

Tel: + 34 (91) 310.10.16

Fax: + 34 (91) 310.10.24

www.savills.es

Madrid, Febrero de 2015

Propiedad: PORTFOLIO DE ACTIVOS RETAIL, HOTEL, OFICINAS, LOGISTICO Y SUCURSALES BANCARIAS DE LA SOCIMI MERLIN PROPERTIES SOCIMI S.A LOCALIZADAS EN TODO EL TERRITORIO NACIONAL

Ciente: MERLIN PROPERTIES, SOCIMI, S.A.

1. INSTRUCCIONES

De acuerdo con los términos de contratación firmados el 26 de Noviembre de 2014, en el presente informe le proporcionamos nuestra estimación de Valor de Mercado de las siguientes propiedades que se detallan a continuación:

- Parcela T-4 A-2. C/ Padres Dominicos 7. Madrid
- Parcela T-2. C/ María de Portugal 1-3-5 (Edificios 1,2 y 3). Madrid
- Parcela T-7-A. C/ Arroyo de Valdebebas 4. Madrid
- WTC Almeda Park. Edificios 6 y 8. Cornellá de Llobregat, Barcelona
- Portfolio Marineda City, compuesto por CC Marineda City, Hotel Marineda y Decathlon. A Coruña.
- Plataforma Logística Imaginarium. Zaragoza
- Plataforma Logística Sollana. Valencia
- Nave Logística Area Empresarial Nueva Andalucía. Getafe, Madrid
- Plataforma Logística Vitoria
- Portfolio Sucursales Bancarias BBVA.

La valoración se destinará a efectos internos de MERLIN PROPERTIES, SOCIMI, S.A., y su publicación en la memoria de las cuentas anuales presentadas por la sociedad, siendo su finalidad conocer cuál es el Valor de Mercado de los activos descritos anteriormente. La fecha de valoración es el 31 de Diciembre de 2014.

En base a sus instrucciones, informamos de lo siguiente:

- No existe ningún conflicto de interés, tanto con la propiedad como con el activo, que nos impida proporcionarle una valoración independiente del activo conforme a los estándares RICS contenidos en el Red Book.
- La valoración será realizada por parte de un Valorador Externo, según la definición del Red Book.

- Tenemos un procedimiento de gestión de quejas (“Complaints Handling Procedure”).
- La valoración ha sido realizada por un valorador debidamente cualificado, y con los conocimientos, técnica y comprensión necesarios para realizar el presente informe de valoración de manera competente.
- Ni Savills Consultores Inmobiliarios S.A. ni sus valoradores implicados en la presente instrucción, tienen algún interés material ni obtienen algún beneficio (a excepción de los honorarios de valoración correspondientes) por la realización de esta instrucción.
- Savills Consultores Inmobiliarios S.A. tiene un Seguro de Responsabilidad Profesional para posibles reclamaciones. De acuerdo con lo acordado en los términos de contratación, en caso de responsabilidad por nuestro asesoramiento, la indemnización quedará limitada a la cuantía de los honorarios previstos por la realización del trabajo.
- Toda la información proporcionada con respecto a la presente valoración se mantendrá en confidencialidad y no se dará a conocer a ninguna tercera parte no autorizada.

El presente Informe de Valoración detalla el alcance de las investigaciones, método de valoración y otros aspectos que conciernen a la propiedad.

La valoración ha sido realizada por valoradores “MRICS Registered Valuers”, debidamente cualificados, y con los conocimientos, técnica y comprensión necesarios para realizar el presente informe de valoración de manera competente.

Las propiedades han sido inspeccionadas por personal del Departamento de Valoraciones y Consultoría de Savills Consultores Inmobiliarios. Las inspecciones se han realizado externa e internamente, pero limitadas a aquellas áreas que fueron fácilmente accesibles o visibles.

2. BASE DE VALORACIÓN

Nuestra valoración se ha realizado de acuerdo con los Estándares de Valoración RICS, en base a la edición del Red Book publicada en Enero del año 2014 “RICS Valuation – Professional Standards. Incorporating the International Valuation Standards”.

El Estándar de Valoración VS 3.2 del Red Book (edición 2014) reconoce las bases de valoración posibles, y de acuerdo con las instrucciones recibidas, la base de valoración de la presente instrucción es Valor de Mercado, cuya definición se detalla a continuación:

“El importe estimado por la que un activo u obligación podría intercambiarse en la fecha de valoración, entre un comprador y un vendedor dispuestos a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción.”

3. ALCANCE DE LAS INVESTIGACIONES REALIZADAS

- (a) El presente informe de valoración lo hemos realizado basándonos en la información proporcionada por nuestro cliente, y detallada en el apartado anterior de los presentes Términos de Referencia. Confiamos en que la información es veraz, completa para el propósito de valoración y correcta.
- (b) Resaltamos que no hemos realizado mediciones de los activos, habiendo tomado como correctas las superficies proporcionadas por nuestro cliente.
- (c) Resaltamos que en nuestro informe no hemos hecho referencia a aspectos estructurales del activo.
- (d) Aunque hemos revisado la información proporcionada, tal y como se ha acordado, hemos limitado nuestros comentarios a aquellos aspectos comerciales que pueden tener implicaciones en el valor.
- (e) No hemos realizado investigaciones urbanísticas sobre el activo. Tal y como reflejamos en el apartado de Supuestos Generales (que se detallan en el apartado 6 en los presentes Términos de Referencia), hemos asumido que la propiedad cuenta con todas las licencias y permisos necesarios.
- (f) No hemos llevado a cabo, a los efectos de los presentes informe y valoración, pruebas de suelo o auditorías medioambientales. No se nos ha proporcionado copia alguna de ningún informe medioambiental relativo a los inmuebles. En vista de todo lo anterior, no nos encontramos en posición de poder confirmar que los inmuebles se encuentren libres de contaminación terrestre y amianto/materiales nocivos. Hemos asumido que no existe contaminación de materiales en ninguno de los emplazamientos. Así, hemos realizado nuestra valoración sobre la base de que los inmuebles están libres de contaminación y no precisan acciones de recuperación. Nos reservamos, por consiguiente, el derecho a modificar las cifras de valoración en fecha posterior si se probara que este supuesto es incorrecto. Por lo tanto, no aceptamos responsabilidades en esta materia. Nuestros supuestos generales sobre situación medioambiental se exponen en la Sección 6 del presente apartado (Supuestos Generales).

4. VALORACIÓN

Valor de Mercado

Nuestra opinión de Valor de Mercado de la plena propiedad de los activos valorados, a fecha de valoración, es de:

2.231.623.000,00 €
(DOS MIL DOSCIENTOS TREINTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS
VEINTITRÉS MIL EUROS)

El Valor de Mercado queda distribuido de la siguiente forma:

ACTIVO	VALOR DE MERCADO 31/12/2014 (€)
Parcela T-4 A-2	17.940.000,00 €
Parcela T-2 (Edificio 1)	20.500.000,00 €
Parcela T-2 (Edificios 2 y 3)	45.590.000,00 €
Parcela T-7-A	47.100.000,00 €
WTC Almeda Park. Edificio 6	47.470.000,00 €
WTC Almeda Park. Edificio 8	37.390.000,00 €
Portfolio Marineda City	281.054.000,00 €
Plataforma Logística Imaginarium	11.050.000,00 €
Plataforma Logística Sollana	12.490.000,00 €
Nave Logística Area Empresarial Andalucía Getafe	12.790.000,00 €
Plataforma Logística Vitoria	28.740.000,00 €
Portfolio Sucursales Bancarias BBVA	1.669.509.000,00 €
TOTAL	2.231.623.000,00 €

Excluido IVA

Nuestra opinión de valor se basa en el ámbito del trabajo y los supuestos generales y especiales que se detallan en el presente informe.

5. SUPUESTOS GENERALES Y SUPUESTOS ESPECIALES

Nuestro informe ha sido preparado en base a los siguientes Supuestos Generales que hemos adoptado a efectos de valoración:

- (a) Que el derecho de plena propiedad no está sujeto a ninguna restricción onerosa inusual o especial, cargas o gravámenes que pudieran estar contenidos en el Título de Propiedad. En caso de que hubiera cualquier crédito hipotecario, gastos, intereses o cualquier otra carga, a efectos de valoración hemos asumido que la propiedad se vendería libre de las mismas.
- (b) Que se nos ha suministrado toda la información que pudiera repercutir en el valor de la propiedad y que la misma, enumerada en el presente informe, es veraz, completa y correcta.
- (c) Que la información urbanística proporcionada por MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A. es correcta. Resaltamos que a efectos de valoración, se ha confiado en la información facilitada sobre el estado de desarrollo urbanístico y no se han realizado en ningún caso comprobaciones en las correspondientes administraciones municipales. Entendemos así que la propiedad cuenta con todas las licencias y permisos urbanísticos necesarios.
- (d) Que la información proporcionada por ustedes referente a superficies construidas y útiles es correcta.
- (e) Que los edificios han sido construidos y se utilizan en cumplimiento de todos los requisitos reglamentarios y legales, y que no existe incumplimiento urbanístico alguno. Así mismo, cualquier futura construcción o uso entrará dentro de la legalidad.
- (f) Que las propiedades no se encuentran afectadas, ni es probable que resulten afectadas, por ninguna carretera, planificación urbanística u otros proyectos o propuestas, y que no existen datos adversos que pudieran conocerse a través de un estudio local o mediante la realización de las investigaciones habituales o por medio de notificaciones legales, que pudieran afectar al valor de mercado de la propiedad.
- (g) Que los activos se encuentran en buenas condiciones estructurales, que no cuentan con ningún defecto estructural, latente o cualquier otro defecto material y que el estado de sus servicios es adecuado (tanto en lo referente a las partes de los edificios que hemos inspeccionado, como las que no), de forma que no existe motivo por tener que acometer en la valoración una provisión para reparaciones. Resaltamos que la inspección realizada de la propiedad y el presente informe no constituyen un estudio estructural de la propiedad ni comprobación del estado técnico de sus servicios.
- (h) Que las propiedades están conectadas o pueden estar conectadas sin tener que acometer un gasto indebido, a los servicios públicos de gas, electricidad, agua, teléfono y alcantarillado.
- (i) Que los edificios no han sido construidos o reformados con materiales o técnicas perjudiciales (incluyendo, por ejemplo, hormigón o cemento aluminoso, encofrado permanente de virutas finas de madera, cloruro de calcio o asbestos fibrosos). Resaltamos que no hemos llevado a cabo estudios estructurales que nos permitan verificar que tales materiales o técnicas perjudiciales no han sido utilizados.

- (j) Que los suelos afectos a los activos objeto de valoración no han sufrido ningún tipo de contaminación en el pasado, ni es probable que la sufran en el futuro. En la presente valoración podemos realizar comentarios generales sobre nuestra opinión en cuanto a la probabilidad de contaminación de suelos, pero sin responsabilidad sobre los mismos, por no haber realizado una auditoría medioambiental que lo confirmaría. No hemos realizado ningún análisis de suelo o cualquier otra investigación al respecto que nos permita evaluar la probabilidad de que exista o no tal contaminación.
- (k) Que no hay ninguna condición adversa de los suelos, y que los mismos no contienen ningún resto arqueológico ni hay ningún otro motivo que nos obligaría, a efectos de valoración, a realizar una provisión de gastos como consecuencia de tener que acometer costes extraordinarios.
- (l) Que los inquilinos, actuales o futuros, se encuentran en una situación financiera adecuada y son solventes. A efectos de valoración se ha supuesto que los arrendatarios podrán cumplir sus obligaciones, y que no existirán retrasos en el pago de la renta o incumplimientos contractuales encubiertos.

Condiciones Generales

Nuestra valoración se ha realizado en base a las siguientes condiciones generales:

1. No hemos realizado ninguna provisión para impuestos sobre las rentas de capital u otra responsabilidad impositiva que surja con la venta de la propiedad.
2. Nuestra valoración no incluye el IVA (si fuera aplicable).
3. No se ha realizado ninguna provisión por gastos de realización.
4. Nuestra valoración excluye cualquier valor adicional atribuible al fondo de comercio, o a instalaciones o accesorios que únicamente tienen valor para el ocupante actual.
5. En todos los casos, nuestro informe de valoración incluye las instalaciones que normalmente se transfieren con la propiedad, tales como calderas, calefacción y aire acondicionado, sistemas de iluminación y ventilación, sprinklers, etc., mientras que el equipamiento que normalmente se retira antes de la venta ha sido excluido de nuestra opinión de valor.
6. Se ha presumido que todas las instalaciones y maquinarias fijas, así como la instalación de las mismas cumplen la legislación pertinente de la CEE.
7. Los precios de salida de los distintos productos son aquellos con los que saldrán a la venta en el mercado los distintos usos en la fecha de entrega. Para el cálculo de los mismos, se ha tomado como base los comparables a fecha de valoración.

SUPUESTOS ESPECIALES

De acuerdo con RICS, sólo pueden establecerse los supuestos especiales si son razonablemente realistas, pertinentes y válidos, en relación a las circunstancias especiales de la valoración. El Apéndice 4 de Red Book define y pone ejemplos de SUPUESTOS ESPECIALES.

En el presente Informe no se han llevado a cabo Supuestos Especiales de Valoración.

6. CONFIDENCIALIDAD Y LIMITACIONES

De acuerdo con nuestra práctica y con las recomendaciones de RICS, el presente informe de valoración se proporciona únicamente para la finalidad indicada anteriormente en la Sección 1 de los presentes Términos de Referencia. Así mismo, comunicamos que el informe es confidencial para la parte a la que está dirigida y no se aceptan responsabilidades de terceros, sobre la totalidad o parte de su contenido. Si cualquier tercer parte toma decisiones en base al presente informe, será a su propia cuenta y riesgo.

Ni la totalidad ni parte de este documento o de alguna de las referencias aquí expuestas deben ser incluidas en ninguna publicación, circular o declaración, ni publicadas en modo alguno sin la anterior aprobación por escrito por parte de Savills Consultores Inmobiliarios S.A., de la forma y contexto en la que aparecerán.

Atentamente,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "J. Mateo".

Jesús D. Mateo MRICS
Director Valoraciones y Consultoría
Savills Consultores Inmobiliarios, S.A.

A handwritten signature in grey ink, appearing to read "E. Martins Pimenta".

Eduardo Martins Pimenta MRICS
Director Adjunto Valoraciones y Consultoría
Savills Consultores Inmobiliarios, S.A.