

MERLIN PROPERTIES, SOCIMI S.A.

Cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 e Informe de Gestión

MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A.

BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en miles de euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31-12-2017	31-12-2016	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31-12-2017	31-12-2016
ACTIVO NO CORRIENTE		7,997,299	7,512,243	PATRIMONIO NETO	Nota 11	3,928,179	4,025,426
Inmovilizado intangible -		271,824	296,297	FONDOS PROPIOS-		3,932,623	4,032,744
Fondo de comercio	Nota 5	185,283	208,443	Capital suscrito		469,771	469,771
Concesiones	Nota 6	85,345	86,892	Prima de emisión		3,970,842	4,017,485
Otro inmovilizado intangible		1,196	962	Reservas		(504,727)	(514,154)
Inmovilizado material		3,837	3,515	Acciones y participaciones en patrimonio propias		(24,881)	(105)
Inversiones inmobiliarias -	Nota 7	4,718,796	4,588,193	Otras aportaciones de socios		540	540
Terrenos		105,565	131,738	Resultado del ejercicio		114,535	118,966
Construcciones		4,463,967	4,422,977	(Dividendo a cuenta)	Nota 3	(93,457)	(59,759)
Inmovilizado en curso y anticipos		149,264	33,478	AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR-		(4,444)	(7,318)
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo -		2,858,235	2,426,684	Operaciones de cobertura		(4,444)	(7,318)
Instrumentos de patrimonio	Nota 10	2,743,588	2,285,666				
Créditos a empresas	Notas 8 y 17.2	114,647	141,018				
Inversiones financieras a largo plazo -	Nota 8	36,543	86,539	PASIVO NO CORRIENTE		4,636,976	4,406,034
Instrumentos de patrimonio		873	206	Provisiones a largo plazo -	Nota 13	69,715	28,382
Créditos a terceros		640	1,718	Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal		44,455	10,159
Otros activos financieros		35,030	84,615	Otras provisiones		25,260	18,223
Activos por impuesto diferido	Nota 15.3	108,064	111,015	Deudas a largo plazo -		4,105,153	3,905,607
				Obligaciones y otros valores negociables	Nota 12	3,221,317	2,327,345
ACTIVO CORRIENTE		860,719	1,132,469	Deudas con entidades de crédito	Nota 12	834,556	1,512,565
Existencias -		1,468	1,029	Derivados	Nota 12	1,814	17,391
Anticipos a proveedores		1,468	1,029	Otros pasivos financieros	Nota 13	47,466	48,306
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar -	Nota 8	62,708	445,542	Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	Notas 8 y 17.2	29,853	12,183
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		3,414	7,082	Pasivos por impuesto diferido	Nota 15.4	432,255	459,862
Clientes, empresas del grupo y asociadas	Nota 17.2	2,905	550				
Deudores varios		51,496	429,167	PASIVO CORRIENTE		292,863	213,252
Personal		184	178	Provisiones a corto plazo	Nota 13	867	867
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 15	4,709	8,565	Deudas a corto plazo -	Nota 12	163,319	42,064
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo -	Notas 8 y 17.2	490,786	511,139	Obligaciones y otros valores negociables	Nota 12	34,007	25,629
Créditos a empresas		67,891	78,350	Deudas con entidades de crédito	Nota 12	126,250	13,734
Otros activos financieros		422,895	432,789	Otros pasivos financieros	Nota 13	3,062	2,701
Inversiones financieras a corto plazo -	Nota 8	5,217	6,181	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Notas 8 y 17.2	40,497	35,314
Instrumentos de patrimonio		18	18	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar -	Nota 14	80,891	132,329
Créditos a empresas		501	222	Proveedores		25,887	46,169
Valores representativos de deuda		3,849	3,849	Proveedores, empresas del grupo y asociadas	Notas 8 y 17.2	32,007	32,079
Otros activos financieros		849	2,092	Acreedores varios	Nota 14	5,503	25,005
Periodificaciones a corto plazo		4,933	104	Personal (remuneraciones pendientes de pago)	Nota 14	7,876	11,831
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes -	Nota 9	295,607	168,474	Pasivos por impuesto corriente	Nota 14	-	12,680
Tesorería		294,818	167,686	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 15	9,560	3,961
Otros activos líquidos equivalentes		789	788	Anticipos de clientes		58	604
				Periodificaciones a corto plazo		7,289	2,678
TOTAL ACTIVO		8,858,018	8,644,712	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		8,858,018	8,644,712

Las Notas 1 a 24 de la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2017.

MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2017

(Miles de euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
OPERACIONES CONTINUADAS:			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 19.1	379,808	230,933
Trabajos realizados por la empresa para su activo		-	498
Otros ingresos de explotación		2,941	3,814
Gastos de personal -	Nota 19.2	(70,339)	(42,021)
Sueldos, salarios y asimilados		(68,534)	(40,811)
Cargas sociales		(1,805)	(1,210)
Otros gastos de explotación	Nota 19.3	(34,744)	(38,471)
Amortización del inmovilizado	Notas 5, 6 y 7	(64,611)	(55,861)
Excesos de provisiones		(1,060)	-
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado -		(39,350)	(13,078)
Deterioros y pérdidas		(39,350)	(6,805)
Resultados por enajenaciones y otros		-	(6,273)
Diferencia negativa en combinaciones de negocios		-	73,116
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		172,645	158,930
Ingresos financieros -	Nota 19.4	594	1,091
De valores negociables y otros instrumentos financieros		363	575
- En empresas del grupo y asociadas		363	469
- En terceros		-	106
Otros ingresos financieros		231	516
Gastos financieros -	Nota 19.4	(88,536)	(61,240)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(173)	(2,029)
Por deudas con terceros		(87,364)	(58,274)
Otros gastos financieros		(999)	(937)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros		5,714	(6,244)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros -	Nota 10	(12,366)	25,533
Deterioros y pérdidas		(13,844)	(8,598)
Resultados por enajenaciones y otros		1,478	34,131
RESULTADO FINANCIERO		(94,594)	(40,860)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		78,051	118,070
Impuesto sobre beneficios	Nota 15.2	36,484	896
RESULTADO DEL EJERCICIO		114,535	118,966

Las Notas 1 a 24 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2017.

MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2017

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	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Dividendo a cuenta	TOTAL
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2015	323,030	2,616,003	(81,965)	-	-	-	540	(3,053)	29,859	(25,035)	2,859,379
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(7,318)	-	-	118,966	-	111,648
Operaciones con accionistas:											
- Aplicación del resultado del ejercicio 2015	-	-	4,824	-	-	-	-	-	(29,859)	25,035	-
- Ampliaciones de capital	146,741	1,526,104	(223,046)	-	-	-	-	-	-	-	1,449,799
- Aplicación de prima de emisión	-	(85,017)	81,964	-	-	-	-	3,053	-	-	-
- Fusión	-	-	-	(311,556)	-	-	-	-	-	-	(311,556)
Reconocimiento de pagos basados en acciones	-	-	15,625	-	-	-	-	-	-	-	15,625
Adquisición de acciones propias	-	-	-	-	(1,369)	-	-	-	-	-	(1,369)
Canje de acciones propias	-	-	-	-	1,264	-	-	-	-	-	1,264
Distribución de dividendos	-	(39,605)	-	-	-	-	-	-	-	(59,759)	(99,364)
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 (Nota 18)	-	-	15,738	-	-	-	-	-	-	-	15,738
Entrega de acciones Stock Plan 2016	-	-	(19,661)	-	10,617	-	-	-	-	-	(9,044)
Distribución de dividendos (Notas 3 y 11.4)	-	(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

Las Notas 1 a 24 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2017.

MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2017

A) ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Miles de Euros)

	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	114,535	118,966
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
- Por cobertura de flujos de efectivo	(57)	(13,562)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	(57)	(13,562)
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		
- Por cobertura de flujos de efectivo	2,931	6,244
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)	2,931	6,244
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)	117,409	111,648

Las Notas 1 a 24 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2017.

MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2017

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		630,451	167,189
Resultado del ejercicio antes de impuestos		78,051	118,070
Ajustes al resultado:		218,304	122,080
- Amortización del inmovilizado	Notas 5, 6 y 7	64,611	55,861
- Correcciones valorativas por deterioro	Notas 7 y 10	53,194	15,403
- Variación de provisiones		44,899	18,525
- Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado	Notas 7 y 10	(1,478)	(27,858)
- Variación del valor razonable en instrumentos financieros		(5,714)	-
- Ingresos financieros		(594)	(1,091)
- Gastos financieros	Nota 19.4	88,536	61,240
- Otros ingresos y gastos		(25,150)	-
Cambios en el capital corriente		394,896	(14,025)
- Existencias		(439)	(1,029)
- Deudores y otras cuentas a cobrar		382,834	1,216
- Otros activos corrientes		(3,865)	(6,221)
- Acreedores y otras cuentas a pagar		(33,151)	(6,804)
- Otros activos y pasivos		49,517	(1,187)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(60,800)	(58,936)
- Pagos de intereses		(77,357)	(50,066)
- Cobros de intereses		232	1,091
- Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios	Nota 15.1	16,325	(9,961)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		(598,565)	(820,164)
Pagos por inversiones		(614,171)	(994,446)
- Empresas del Grupo y asociadas		(388,344)	(970,497)
- Inmovilizado intangible		(1,080)	(739)
- Inmovilizado material		(925)	(3,213)
- Inversiones inmobiliarias	Nota 7	(223,822)	(11,384)
- Otros activos financieros		-	(8,613)
Cobros por desinversiones		15,606	174,282
- Empresas del Grupo y asociadas		-	18,138
- Inmovilizado material		-	-
- Inversiones inmobiliarias		15,606	149,594
- Otros activos financieros		-	6,550
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		95,247	496,148
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(35,393)	(105)
- Emisión de instrumentos de patrimonio		-	-
- Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	Nota 11.3	(35,393)	(1,369)
- Enajenación de instrumentos de patrimonio propio		-	1,264
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		318,051	595,617
- Disposición de deudas con entidades de crédito		-	3,625,707
- Emisión de otras deudas		890,256	8,442
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito		(572,205)	(3,023,118)
- Devolución y amortización de deudas con empresas del Grupo y asociadas		-	(15,414)
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		(187,411)	(99,364)
- Dividendos	Notas 3 y 11.4	(187,411)	(99,364)
EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO (IV)		-	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		127,133	(156,827)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		168,474	325,301
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		295,607	168,474

Las Notas 1 a 24 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2017.

Merlin Properties SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2017

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 Dominante 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 2017 y la cotización media del último trimestre han ascendido a 11,30 y 11,12 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 2017 han sido formuladas por los Administradores, en reunión de su Consejo de Administración celebrado el día 27 de febrero de 2018.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017 del Grupo Merlin preparadas conforme a las NIIF adoptadas por la Unión Europea presentan un volumen total de activos de 12.005.039 miles de euros y un patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante de 5.717.659 miles de euros. Asimismo, las ventas consolidadas y el resultado consolidado atribuible ascienden, respectivamente, a 463.294 miles de euros y 1.100.418 miles de euros de beneficio en 2017.

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 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

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

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

En el ejercicio 2017 ha finalizado el período transitorio debiendo la Sociedad cumplir con todos los requisitos del régimen. En opinión de los Administradores, la Sociedad cumple al 31 de diciembre de 2017 con todos ellos.

1.2 Operaciones societarias- Fusiones y combinación de negocios

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 ha materializado 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 ha considerado desde el 1 de enero de 2017. Las operaciones realizadas por la sociedad absorbida 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 han tomado 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 el Anexo I se incluye el balance de fusión de las sociedades Centros Comerciales Metropolitanos, S.A.U. y Explotaciones Urbanas Españolas, S.L.U.

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			1.013

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 corresponden, fundamentalmente, a bases imponibles negativas que la sociedad absorbida Centros Comerciales Metropolitanos, S.A.U. pendiente de compensar (véase Anexo III).

Adicionalmente, ha tenido lugar durante el ejercicio 2017 la disolución de Metrovacesa France, S.A.S., Metrovacesa Mediterranée S.A.S. y Metrovacesa Access Tower GmbH. cuyo efecto en patrimonio ha supuesto un aumento de reservas de 616 miles de euros. La Sociedad no ha recibido beneficios fiscales de las sociedades disueltas.

Ejercicio 2016

Acuerdo de Integración con Metrovacesa, S.A.

Con fecha 21 de junio de 2016 la Sociedad, firmó un acuerdo de integración con Metrovacesa, S.A. y sus principales accionistas (Banco Santander, S.A., Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. y Banco Popular Español, S.A.) con el objetivo de crear el mayor grupo inmobiliario español de activos patrimoniales en alquiler. Con fecha 26 de agosto de 2016 la integración fue aprobada por las autoridades de defensa de la competencia española y el 15 de septiembre de 2016 fue aprobada por las Juntas Generales de Accionistas de la Sociedad y Metrovacesa, S.A. Los acuerdos tomados por las respectivas juntas fueron inscritos en el Registro Mercantil el 26 de octubre de 2016.

La operación se articuló a través de la escisión total de Metrovacesa, S.A. produciéndose la extinción de dicha sociedad y la incorporación a la Sociedad de la unidad de negocio patrimonial de Metrovacesa, consistente en el patrimonio de bienes inmuebles de uso no residencial destinados a su explotación en arrendamiento (incluyendo el personal del grupo Metrovacesa y los inmuebles, acciones o participaciones de sociedades filiales o participadas, contratos y en general todos los activos y pasivos de Metrovacesa asociados al patrimonio terciario, a excepción de 250 millones de euros de deuda). Como contraprestación por el negocio recibido, la Sociedad llevó a cabo una ampliación de capital social mediante la emisión de 146.740.750 acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de 10,40 euros por acción emitida. Esta ampliación fue suscrita íntegramente por los accionistas de Metrovacesa, S.A., siendo la ecuación de canje de una acción de Merlin Properties SOCIMI, S.A. por cada 20,95722 acciones de Metrovacesa, S.A. Como resultado de esta transacción, los accionistas de Metrovacesa, S.A. adquirieron el 31,237% del capital social de la Sociedad Dominante.

El resumen de esta combinación de negocios es el siguiente:

	Miles de euros		
	Valor en Libros	Ajuste de Valor	Valor Razonable
Proyectos concesionales	87.239	81	87.320
Inversiones inmobiliarias	1.517.037	863.357	2.380.394
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	111.151	262.302	373.453
Créditos a asociadas	245.821	-	245.821
Otros activos no corrientes	15.650	-	15.650
Activos por impuesto diferido	403.646	(296.442)	107.204
Activos corrientes	474.972	-	474.972
Pasivos por impuesto diferido	-	(292.791)	(292.791)
Pasivos no corrientes	(1.782.582)	-	(1.782.582)
Pasivos corrientes	(86.526)	-	(86.526)
Total activos netos	986.408	536.507	1.522.915
Contraprestación transferida (a)			1.449.799
Beneficio en la compra			73.116

(a) El valor razonable de la contraprestación transferida ha sido calculado aplicando a las acciones emitidas (146.740.750) la cotización vigente (9,88 euros) al 15 de septiembre de 2016, fecha de la toma de control. El acuerdo de integración del negocio patrimonial de Metrovacesa, S.A. no incluye ningún tipo de contraprestación contingente.

Los Administradores de la Sociedad llevaron a cabo una primera asignación del coste de la combinación de negocios que ha devenido, en definitiva, que la diferencia entre el coste de la combinación de negocios y el valor razonable de los activos netos adquiridos representa un beneficio por importe de 73.116 miles de euros, que se incluyó en el epígrafe "Diferencia negativa en combinaciones de negocio" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2016.

Para la estimación del valor razonable de los activos netos del negocio patrimonial de Metrovacesa, S.A., la Sociedad utilizó valoraciones realizadas por expertos independientes de los activos adquiridos (cuya naturaleza es principalmente inmobiliaria). En las cuentas anuales del ejercicio 2016 se detalla la relación de bienes adquiridos que se incorporaron a los libros de Merlin Properties SOCIMI, S.A. por un valor diferente a aquel en el que figuraban en la sociedad escindida.

En relación con el valor razonable de los activos por impuesto diferido, la Sociedad ajustó un importe de 296.442 miles de euros, al estimar que derivado del régimen SOCIMI al que se encuentra acogido la Sociedad su recuperación no es probable.

Los beneficios fiscales recibidos por la sociedad extinguida corresponden, fundamentalmente, a bases imponibles negativas de ejercicios anteriores y deducciones por reinversión que la sociedad extinguida tenía pendiente de compensar. Dichos beneficios se encuentran desglosados en las cuentas anuales del ejercicio 2016.

Los costes de transacción asociados en la operación ascendieron a 9.658 miles de euros y se registraron en el epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2016.

El valor razonable de las cuentas por cobrar adquiridas, principalmente de naturaleza comercial, ascendió a 19.036 miles de euros y no difería de sus importes contractuales brutos. Los Administradores de la Sociedad no estimaron que a la fecha de adquisición hubiera indicios de que no se fueran a cobrar en su totalidad.

El beneficio neto y los ingresos obtenidos por el negocio de patrimonio comercial de Metrovacesa, S.A. incorporados en el ejercicio 2016 e incluidos en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2016 ascendían a 9.122 miles de euros y 31.116 miles de euros, respectivamente.

Si su adquisición hubiera tenido lugar el 1 de enero de 2016 el beneficio neto habría aumentado en 21.416 miles de euros, y los ingresos aportados a la Sociedad habrían aumentado en 76.271 miles de euros, aproximadamente, en comparación con estas cuentas anuales. En la determinación de dichos importes, los Administradores

consideraron que las rentas percibidas y los gastos incurridos desde el 1 de enero de 2016 hasta la fecha de adquisición, así como los gastos del proceso de adquisición, no varían.

Flujo de caja neto en la adquisición

	Miles de Euros
Efectivo pagado	-
Menos: tesorería y otros activos líquidos equivalentes	(28.035)
Total	(28.035)

Fusión de Testa Inmuebles en Renta SOCIMI, S.A.

Con fecha 21 de junio de 2016 los Consejos de Administración de la Sociedad y de Testa Inmuebles en Renta SOCIMI, S.A. aprobaron el proyecto de fusión por absorción de Testa Inmuebles en Renta SOCIMI, S.A. por la Sociedad, mediante la transmisión en bloque del patrimonio de la primera en beneficio de la segunda. Con fecha 6 de septiembre de 2016 la Junta General de Accionistas de Testa Inmuebles en Renta SOCIMI, S.A. aprobó la fusión. Con fecha 14 de octubre de 2016 se inscribió la escritura de fusión en el Registro Mercantil.

A la fecha de aprobación de la fusión por la Junta General de Accionistas de la sociedad absorbida, la Sociedad era titular de 153.858.636 acciones, representativas del 99,93% de su capital social. En consecuencia, el capital en manos de terceros era de 109.082 acciones, representativas de un 0,07% del capital.

De conformidad con la legislación vigente, la Sociedad ofreció a los accionistas minoritarios de la sociedad absorbida la adquisición de sus acciones. El canje llevado a cabo fue de 1.222 acciones de Merlin Properties SOCIMI, S.A. por cada acción de Testa Inmuebles en Renta SOCIMI, S.A.

Desde el punto de vista contable, el efecto de la fusión se consideró desde el 1 de enero de 2016. Las operaciones realizadas por la sociedad absorbida a partir del 1 de enero de 2016 se consideraron realizadas por la Sociedad absorbente. Por otro lado, la fusión implicó el traspaso de todos los trabajadores de la sociedad absorbida a la sociedad absorbente, todo ello conforme al régimen de sucesión de empresa regulado en el artículo 44 del Estatuto de los Trabajadores.

Conforme a lo previsto en la legislación, para la fusión se tomaron como base los balances cerrados al 31 de diciembre de 2015, los cuales fueron aprobados por las Juntas Generales de Accionistas de la sociedad absorbida y de Merlin Properties SOCIMI, S.A. celebradas con fechas 4 y 6 de abril de 2016, respectivamente. En Anexo II se incluye el balance de fusión de Testa Inmuebles en Renta SOCIMI, S.A.

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 Testa Inmuebles en Renta SOCIMI, S.A. se han obtenido de sus valores recogidos en las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2015, 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 resumen de la fusión es el siguiente:

	Miles de euros		
	Valor en Libros	Ajuste de Valor	Valor Razonable
Fondo de comercio	-	270.035	270.035
Inversiones inmobiliarias	1.819.485	839.616	2.659.101
Participaciones en empresas del Grupo y asociadas	119.147	295.090	414.237
Otros activos no corrientes	27.607	-	27.607
Activos por impuesto diferido	11.282	-	11.282
Activos corrientes	206.148	-	206.148
Pasivos no corrientes	(353.832)	(203.921)	(557.753)
Pasivos corrientes	(1.354.293)	-	(1.354.293)
Total activos netos	475.544	1.200.820	1.676.364
Contraprestación transferida			1.987.920
Reservas de fusión			(311.556)

La principal diferencia existente entre los valores de los elementos patrimoniales recogidos en los estados financieros consolidados e individuales viene originada por el diferente tratamiento aplicado a la valoración de los activos inmobiliarios y al fondo de comercio. En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas la Sociedad aplica el criterio de valor razonable recogido en IAS 40, opción que nos es aplicable en el plan general contable. En el proceso de corrección del valor a la fecha de la compra, la Sociedad utilizó valoraciones realizadas por expertos independientes de los activos adquiridos (cuya naturaleza era principalmente inmobiliaria). Como consecuencia de estas tasaciones, el ajuste incremental al valor de los activos de Testa ha ascendido a un importe de 1.404.741 miles de euros. El efecto fiscal estimado por los Administradores de la Sociedad asociado al reconocimiento del citado incremento de valor ascendió a 203.921 miles de euros. En el Anexo III se detalla la relación de bienes adquiridos que se incorporaron a los libros de Merlin Properties SOCIMI, S.A. por un valor diferente a aquel en el que figuraban en la sociedad absorbida.

Esta operación se acogió 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. Los beneficios fiscales recibidos por la Sociedad correspondieron, fundamentalmente, a deducciones por reinversión y doble imposición de dividendos que, la sociedad absorbida tenía pendiente de compensar. Dichos beneficios fiscales se encuentran detallados en las cuentas anuales del ejercicio 2016.

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 2017 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 2017.

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 (véase Nota 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 2017.
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 4.6).
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 en el Mercado Inmobiliario.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2017, 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 2016.

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: el efecto de este tipo de cambios y correcciones se registra del siguiente modo: 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 2017, las correspondientes al ejercicio 2016.

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	114.535
Distribución:	
A reserva legal	11.454
A dividendo a cuenta	93.457
A dividendos	9.624

Dividendo a cuenta

Con fecha 9 de octubre de 2017 el Consejo de Administración de la Sociedad acordó la distribución de un importe de 93.457 miles de euros en concepto de dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio 2017. Este dividendo a cuenta fue satisfecho a los accionistas con fecha 25 de octubre de 2017.

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 a 30 de septiembre de 2017	109.078
Menos, dotación requerida a reserva legal	(10.908)
Beneficios distribuibles con cargo al resultado del ejercicio 2017	98.170
Dividendo a cuenta a distribuir	93.457
Provisión de tesorería del periodo comprendido 30 de septiembre de 2017 y 30 de septiembre de 2018:	
- Saldos de tesorería al 30 de septiembre de 2017	472.273
- Cobros proyectados	334.899
- Pagos proyectados, incluido dividendo a cuenta	(763.650)
Saldo de tesorería proyectada al 30 de septiembre de 2018	43.522

Otros dividendos distribuidos

Con fecha 26 de abril de 2017 la Junta General de Accionistas aprobó la distribución con cargo al resultado del ejercicio 2016 de un dividendo por importe de 47.311 miles de euros, así como la distribución de un dividendo adicional con cargo a prima de emisión por importe de 46.643 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 2017, 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. En particular, para la práctica totalidad de activos e inversiones inmobiliarias el importe recuperable se determina a partir de la valoración de un experto independiente (véase Nota 8).

Cuando una pérdida 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 pérdida por deterioro de valor para el activo en ejercicios anteriores. Dicha revisión de una pérdida 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.

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.

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 titulaciones 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 titulaciones 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 2016, el Grupo mantenía un compromiso por este concepto derivado del Expediente de Regulación de Empleo comunicado el 20 de diciembre de 2016 y que afectaba a 52 trabajadores. Durante el ejercicio 2017 se realizó el pago de dichas indemnizaciones, y no existe en vigor plan alguno de esta naturaleza.

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.

Al 31 de diciembre de 2017 la Sociedad tiene concedido a determinados empleados un plan de retribución basado en la entrega de acciones de la Sociedad. Dicho plan está ligado a la consecución de unos determinados niveles de rentabilidad para los accionistas (véase Nota 18).

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 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 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 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; entendiéndose 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 2017 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 2017 es el siguiente:

	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

	Miles de euros				
	Saldo al 31.12.2015	Incorporación por Fusión	Bajas	Amortización	Saldo al 31.12.2016
Coste	-	270.035	(34.589)	(27.003)	208.443
Total	-	270.035	(34.589)	(27.003)	208.443

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 2017 adjunta (27.003 miles de euros al 31 de diciembre de 2016).

Las bajas por importe de 34.589 miles de euros, producidas en el ejercicio 2016 corresponden principalmente a la parte del fondo de comercio asignado al negocio de arrendamiento de activos hoteleros que se vendieron el 30 de diciembre de 2016, y a los activos enajenados en junio y diciembre de 2016 denominados "Residencia Coruña – Torre de Hércules" y "Edificio Alcalá 45", respectivamente.

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. Los Administradores de la Sociedad consideran que dicha revalorización representa la materialización de las expectativas existentes a la fecha de la combinación de negocios, 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 2017, las plusvalías existentes en los activos inmobiliarios procedentes de Testa Inmuebles en Renta SOCIMI, S.A. ascienden a 672.537 miles de euros (414.215 miles de euros en el ejercicio 2016), según el siguiente detalle:

	Miles de Euros	
	2017	2016
Valor contable de las inversiones inmobiliarias procedentes de Testa Inmuebles en Renta SOCIMI, S.A.	2.422.458	2.388.086
Valor razonable de las inversiones inmobiliarias procedentes de Testa Inmuebles en Renta SOCIMI, S.A.	3.094.995	2.802.301
Plusvalías tácitas	672.537	414.215

El valor razonable al 31 de diciembre de 2017 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 2017 de los proyectos concesionales es el siguiente:

	Miles de euros
Saldo al 31 de diciembre de 2015	-
Adiciones por combinaciones de negocios (Nota 1.2)	87.320
Dotación a la amortización	(428)
Saldos al 31 de diciembre de 2016	86.892
Adiciones	255
Dotación a la amortización	(1.802)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	85.345

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 2017 ha ascendido a 1.802 miles de euros (428 miles de euros en el ejercicio 2016).

La incorporación al balance de situación se realizó por el valor razonable a la fecha de compra determinado por expertos independientes.

Por otro lado, los Administradores de la Sociedad, en base a las valoraciones efectuadas por expertos independientes, han estimado que el valor razonable de las concesiones administrativas es superior al valor contable al 31 de diciembre de 2017.

Al 31 de diciembre de 2017 no existen elementos de inmovilizado intangible entregados en garantía frente a ninguna obligación.

Al 31 de diciembre de 2017 no existen compromisos de inversión significativos para el desarrollo del centro comercial Reus (Tarragona) tras su entrada en explotación.

Al 31 de diciembre de 2017 no hay elementos totalmente amortizados.

7. Inversiones inmobiliarias

La composición y el movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 2017 se muestran a continuación:

	Miles de euros			
	31.12.2016	Adiciones / Dotaciones	Retiros	31.12.2017
Coste:				
Inmuebles para arrendamiento	4.620.722	223.822	(15.606)	4.828.938
Amortización Acumulada:				
Inmuebles para arrendamiento	(25.724)	(38.453)	190	(63.987)
Deterioro:				
Inmuebles para arrendamiento	(6.805)	(39.350)	-	(46.155)
Inversiones inmobiliarias	4.588.193	146.019	(15.416)	4.718.796

	Miles de euros					
	31.12.2015	Adiciones por fusión	Adiciones por combinación de negocios	Adiciones / Dotaciones	Retiros	31.12.2016
Coste:						
Inmuebles para arrendamiento	-	2.659.101	2.380.394	11.384	(430.157)	4.620.722
Amortización Acumulada:						
Inmuebles para arrendamiento	-	-	-	(28.269)	2.545	(25.724)
Deterioro:						
Inmuebles para arrendamiento	-	-	-	(6.805)	-	(6.805)
Inversiones inmobiliarias	-	2.659.101	2.380.394	(23.690)	(427.612)	4.588.193

Inmuebles para arrendamiento

Ejercicio 2017

La principal adquisición de activos realizada durante el ejercicio 2017 corresponde al edificio Torre Glories ubicado en Barcelona cuyo precio de adquisición asciende a 142 millones de euros y cuenta con una superficie total construida de 51.485 metros cuadrados. La Sociedad invertirá 15 millones de euros adicionales en las obras de conversión del edificio en multi-inquilino, dándole un uso fundamentalmente de oficinas.

El resto de adiciones del ejercicio corresponden 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 corresponden principalmente con la venta de un inmueble de oficinas y varios locales comerciales, cuyo resultado obtenido por la venta de los mismos no tiene un impacto significativo en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Ejercicio 2016

En el ejercicio 2016 la Sociedad incorporó activos inmobiliarios en todos sus segmentos principales de operación como resultado de la fusión con Testa y la combinación de negocio con Metrovacesa, S.A.

Las adiciones y los activos adquiridos por combinación de negocios en el ejercicio 2016 fueron los siguientes:

Tipo de activo	Miles de euros		
	Incorporaciones por fusión Testa Inmuebles en Renta	Incorporaciones por Integración Metrovacesa	Resto de Adiciones
Oficinas	1.896.250	1.684.070	9.516
Centros comerciales	304.400	404.530	507
Hoteles	155.700	246.376	7
High street retail	45.000	9.565	111
Logística	113.950	11.651	1.238
Otros activos	143.801	24.202	5
	2.659.101	2.380.394	11.384

Las principales bajas del ejercicio 2016 fueron las siguientes;

- Con fecha 30 de diciembre de 2016 la Sociedad y un tercero suscribieron un acuerdo de compraventa de su negocio de arrendamiento hotelero, el cual únicamente excluyó los activos hoteleros situados en inmuebles de uso compartido con otros negocios (Eurostars Torre Castellana en Madrid y Novotel Diagonal en Barcelona).

En concreto el acuerdo representaba la venta de 17 activos hoteleros (16 activos integrados en la Sociedad y uno en la sociedad del Grupo, Sadorma 2003, S.L.) así como las participaciones financieras en Trade Hotel Center, S.L.U. y Bardiomar, S.L.

El precio acordado por las partes ascendió a 535 millones de euros, de los cuales 484.206 miles de euros han sido cobrados en 2017 y 50.794 miles de euros tienen previsto su vencimiento en 2018.

- Adicionalmente, el 28 de diciembre de 2016 la Sociedad vendió al Ayuntamiento de Madrid el edificio de oficinas de 18.655 metros cuadrados que albergaba la sede del área económica y Hacienda ubicado en la calle Alcalá 45 por un importe de 104 millones de euros.

Como resultado de estas transacciones, y derivado de la adquisición de los hoteles (incorporados a la Sociedad tras las combinaciones de negocio con Testa Inmuebles en Renta SOCIMI, S.A. y el negocio patrimonial de Metrovacesa, S.A.), no se puso de manifiesto un resultado, después de costes de venta, significativo.

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 2017, los Administradores de la Sociedad estiman que no existe déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

La Sociedad al 31 de diciembre del 2017, no mantiene compromisos de compra en firme de inversiones inmobiliarias. En el ejercicio 2017 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 2017 la Sociedad no mantiene elementos de las inversiones inmobiliarias totalmente amortizados.

A 31 de diciembre de 2017 y 2016, el detalle de la superficie bruta y el porcentaje de ocupación por línea de negocio es el siguiente:

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	1.574.471	90%

* No incluye proyectos en curso ni suelos no estratégicos

2016	SBA	% Ocupación
Oficinas	1.015.915	87%
High Street Retail	229.262	86%
Centros comerciales	471.848	96%
Logística	29.501	100%
Otros	460.157	75%
Superficie Total	2.206.683	

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).

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.

El valor recuperable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2017 calculado en función de las valoraciones realizadas por Savills Consultores Inmobiliarios, S.A y CB Richard Ellis, no vinculados a la Sociedad, asciende a 5.796.358 miles de euros al 31 de diciembre de 2017, (5.043.570 miles de euros al 31 de diciembre de 2016). 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 39.350 miles de euros (6.805 miles de euros al 31 de diciembre de 2016), registrado en el epígrafe de “Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado” de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2017.

Ingresos y gastos relacionados

En el ejercicio 2017 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascendieron a 230.393 miles de euros (170.125 al 31 de diciembre de 2016) y los gastos de explotación

por los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 101.472 miles de euros (94.332 miles de euros al 31 de diciembre de 2016).

Al cierre del ejercicio 2017 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 2017 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 Cuotas mínimas	Valor nominal	
	2017	2016
Menos de un año	463	491
Entre uno y cinco años	494	982
Total	957	1.473

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 2020, prorrogable durante dos ejercicios adicionales.

El gasto total devengado por arrendamientos durante el ejercicio 2017 asciende a 722 miles de euros (530 miles de euros en 2016). El importe del ingreso por el subarrendamiento durante los ejercicios 2017 y 2016 a Magic Real Estate, S.L.U. ha ascendido a 55 y 36 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 2017.

b) Arrendamientos operativos como arrendador

Al cierre del ejercicio 2017 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	
	2017	2016
Menos de un año	234.613	213.756
Entre uno y cinco años	441.329	495.077
Más de cinco años	37.846	64.311
Total	713.789	773.144

El importe de las cuotas de arrendamiento y subarrendamiento operativos reconocidas, respectivamente, como ingreso en el ejercicio 2017 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2017	2016
Pagos mínimos por arrendamiento	230.393	170.525
Repercusión gastos comunes	52.590	32.762
Total	282.983	203.387

La repercusión de gastos a los arrendatarios se presenta en la cuenta pérdidas y ganancias del ejercicio 2017 disminuyendo el saldo de "Otros gastos de explotación".

c) Arrendamientos financieros, actuando la Sociedad como arrendatario

Al 31 de diciembre de 2017 la Sociedad tenía contratadas con los arrendadores las siguientes cuotas de arrendamiento:

	Miles de euros	
	2017	2016
Hasta un año	123.555	10.849
Entre uno y cinco años	-	124.911
Más de cinco años	-	-
Total	123.555	135.760

No existen cláusulas de actualización o escalonamiento de precios y las restricciones impuestas son los estándares referentes a contratos de financiación. No existiendo restricciones referidas a distribución de dividendos, al endeudamiento adicional o a nuevos contratos de arrendamiento financiero.

Al cierre del ejercicio 2017 la Sociedad tiene contratado con los arrendatarios de los leasings mencionados anteriormente, 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 y hasta el vencimiento final de los contratos:

	Miles de euros	
	2017	2016
Hasta un año	16.135	16.261
Entre uno y cinco años	67.318	79.332
Más de cinco años	3.367	6.604
Total	86.820	102.197

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 2017 y 2016 es el siguiente:

	Miles de euros			
	31.12.2017		31.12.2016	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Instrumentos de patrimonio	873	18	206	18
Fianzas entregadas y pagos anticipados	35.030	-	34.870	-
Créditos a empresas del Grupo	114.647	490.786	141.018	511.139
Créditos a terceros	640	501	1.718	222
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	62.708	49.745	445.542
Valores representativos de deuda y otros activos financieros	-	4.698	-	5.941
Total	151.190	558.711	227.557	962.862

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 2017 asciende a 32.684 miles de euros (33.677 miles de euros, a 31 de diciembre de 2016) así como los depósitos por importe de 2.177 miles de euros en dicha fecha (1.025 miles de euros a 31 de diciembre de 2016).

8.2 Saldos con empresas del Grupo (corriente y no corriente)

En los ejercicios 2017 y 2016, la Sociedad tiene con sus filiales los siguientes saldos a largo plazo y corto plazo:

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 Retail S.L.U	-	-	5.234	2.370	-	-	-	108	-
Merlin Oficinas S.L.U	-	-	103.073	-	-	-	-	73	-
Merlin Logística	-	-	7.241	1.000	-	-	-	84	-
Merlin Logística II	-	-	401	120	-	-	-	8	-
Obraser S.A	-	-	2.681	930	-	-	-	-	-
Merlin Parques Logísticos S.A	-	-	11.972	-	-	-	-	-	-
Sevisur Logistica S.A.	-	-	950	150	(26.629)	-	-	-	-
Merlin Properties Adequa S.L.U.	-	-	2.481	1.490	-	-	-	-	-
Metropolitana Castellana S.L	-	-	1.913	860	-	-	-	-	-
Metroparque S.A	-	-	-	2.200	-	-	(16.761)	4	-
Varitelia Distribuciones S.L.U	-	319	208.982	-	-	-	-	191	-
La Vital Centro Comercial y de Ocio S.L	-	-	3	800	-	-	-	-	-
Sadorma 2003 S.L	335	51	-	-	-	-	(16.476)	-	-
Global Carihuela Patrimonio Comercial S.L.U	-	-	17.056	-	-	-	-	-	-
Global Murex Iberia S.L	2.465	-	-	-	-	-	(2.459)	-	-
Belkyn West Company S.L	-	657	775	-	-	-	-	-	-
Holding Jaureguizar 2002 S.A.U	-	-	4.189	1.393	-	-	-	-	-
D. Urbano de Patraix S.A	-	-	289	-	-	-	-	-	(32.007)
Gescentesta S.L.U	-	-	-	-	-	(9)	-	-	-
Acoghe S.L	-	-	-	-	-	-	(177)	-	-
Gesfitesta S.L.U	-	659	-	-	-	-	-	-	-
Testa Hoteles S.A	-	-	-	-	-	-	(4.292)	-	-
MP Monumental, S.A.	44.171	-	-	-	-	-	-	-	-
MP Torre A, S.A.	36.139	-	-	-	-	-	-	-	-
MPCVI - Compra e Venda Inmobiliaria S.A	13.704	-	-	-	-	-	-	3	-
Promosete Invetimentos Inmobiliarios	17.833	-	-	-	-	-	-	-	-
VFX Logística	-	-	240	-	-	-	-	-	-
Inmobiliaria Metrogolf S.A	-	-	-	-	(3.224)	(323)	-	-	-
Metrovacesa France S.A.S	-	-	-	-	-	-	-	63	-
Paseo Comercial Carlos III S.A	-	65.203	-	-	-	-	-	6	-
Provitae Centros Asistenciales S.L	-	1.002	1	-	-	-	-	-	-
P.K. Hoteles 22, SL	-	-	114	-	-	-	-	-	-
Testa Residencial, SOCIMI S.A	-	-	19	-	-	-	-	2.357	-
Parking del Palau, S.A	-	-	-	-	-	-	-	8	-
Total	114.647	67.891	398.822	24.073	(29.853)	(332)	(40.165)	2.905	(32.007)

Ejercicio 2016

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	-	-	13.099	-	-	-	-	-	-
Merlin Retail S.L.U	-	-	1.403	-	-	-	-	165	-
Merlin Oficinas S.L.U	-	-	31.966	-	-	-	-	121	-
Merlin Logística	-	-	27.411	-	-	-	-	108	-
Merlin Logística II	-	-	102	-	-	-	-	15	-
Obraser S.A	-	-	35.376	-	-	-	-	27	-
Merlin Parques Logísticos S.A	-	-	8.500	-	-	-	-	-	-
Metropolitana Castellana S.L	-	-	-	-	-	-	(3.079)	-	(72)
Metroparque S.A	-	-	-	-	-	-	(24.467)	-	-
Varitelia Distribuciones S.L.U	20.919	28	184.052	-	-	-	-	-	-
La Vital Centro Comercial y de Ocio S.L	-	-	11.573	-	-	-	-	-	-
Sadorma 2003 S.L	335	9	12.357	-	-	-	-	-	-
Global Carihuela Patrimonio Comercial S.L.U	15.800	246	15.300	-	-	-	-	-	-
Global Murex Iberia S.L	2.468	-	-	-	-	-	(2.465)	-	-
Belkyn West Company S.L	-	3.259	120	-	-	-	-	-	-
Holding Jaureguizar 2002 S.A.U	-	-	4.188	1.393	-	-	-	-	-
D. Urbano de Patraix S.A	-	-	8	-	-	-	-	-	(32.007)
Gescentesta S.L.U	-	-	1	-	-	(8)	-	-	-
Acoghe S.L	-	-	-	-	-	-	(306)	-	-
Gesfitesta S.L.U	-	633	-	-	-	-	-	-	-
Testa Hoteles S.A	-	-	-	-	-	-	(4.292)	-	-
Centros Comerciales Metropolitanos S.A.U	4.650	9	44.080	950	-	-	-	-	-
Explot. Urbanas Españolas S.L.U	-	-	40.795	-	-	-	-	-	-
Arturo Soria Plaza A.I.E	-	-	1	-	-	-	-	-	-
MP Monumental, S.A.	41.996	-	-	-	-	-	-	16	-
MP Torre A, S.A.	34.360	-	-	-	-	-	-	3	-
MPCVI - Compra e Venda Inmobiliaria S.A	12.329	659	-	-	-	-	-	3	-
Inmobiliaria Metrogolf S.A	-	-	-	-	(3.225)	(322)	-	-	-
Metrovacesa France S.A.S	-	-	-	-	(8.958)	(15)	-	63	-
Metrovacesa Mediterranée S.A.S	1.266	620	-	-	-	-	-	-	-
Project Maple I BV	-	29	-	-	-	-	-	-	-
Paseo Comercial Carlos III S.A	-	71.882	-	-	-	-	-	11	-
Provitae Centros Asistenciales S.L	-	976	-	-	-	-	-	-	-
P.K. Hoteles 22, SL	-	-	114	-	-	-	-	-	-
Testa Residencial, SOCIMI S.A	-	-	-	-	-	-	(360)	-	-
Parking del Palau, S.A	-	-	-	-	-	-	-	13	-
Cilsa, S.A.	6.895	-	-	-	-	-	-	5	-
Total	141.018	78.350	430.446	2.343	(12.183)	(345)	(34.969)	550	(32.079)

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 registras en el epígrafe “Créditos a empresas del Grupo” a largo plazo han sido los siguientes:

- Con fecha 6 de mayo de 2015, la Sociedad concedió a su filial portuguesa MPCVI - Compra e Venda Imobiliária, S.A. un préstamo participativo para la compra de un edificio de oficinas en Lisboa. Al 31 de diciembre de 2017 el saldo pendiente de cobro de dichos préstamos asciende a 11.800 miles de euros más intereses capitalizados que ascienden a 1.904 miles de euros (529 miles de euros al 31 de diciembre de 2016), cuyo vencimiento es el 5 de junio de 2025 y devenga un tipo de interés de Euribor a tres meses más un diferencial del 5%.
- 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 está 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.
- Con fecha 7 de abril de 2017, con motivo de la compra de la sociedad Promosete Inmobiliarios, S.A. el socio único de la misma se subrogó en el préstamo originario que Promosete mantenía con Pan European Finance s.a.r.l. por importe de 17.883 miles de euros con un vencimiento fijado para el 31 de diciembre de 2019. Dicho préstamo devenga un tipo de interés de un 5% anual.
- Tras la adquisición de MP Torre A, S.A. y MP Monumental, S.A. en marzo de 2016, la Sociedad se subrogó en la posición acreedora que mantenía el anterior accionista. frente a las citadas sociedades. A 31 de diciembre de 2017, el saldo pendiente (principal e intereses) asciende a 36.139 miles de euros y 44.172 miles de euros, respectivamente, con un interés del 5,64%.

Créditos a corto plazo con empresas del Grupo y asociadas

El saldo de la cuenta “Créditos a corto plazo” incluye el préstamo concedido por la Sociedad a Paseo Comercial III, S.A. En el ejercicio 2000 Eurohypo AG (actualmente Hypothekebank Frankfurt AG) suscribió un contrato de financiación con dicha sociedad asociada, el cual fue cedido con fecha 2 de agosto de 2014 a LSREF3 Octopus Investments, S.a.r.l. Posteriormente, con fecha 30 de julio de 2015 LSREF3 Octopus Investments, S.a.r.l. cedió y transfirió los derechos, obligaciones y la íntegra posición contractual del préstamo, transmitiéndose la totalidad de derechos y obligaciones a Metrovacesa, S.A. (actualmente integrada en la Sociedad Dominante). El crédito devenga un tipo de interés de Euribor a 3 meses + 0,55%.

Este crédito obliga al mantenimiento y al cumplimiento 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”) y la proporción existente entre los ingresos de la sociedad y el servicio de la deuda (“ICR”). Al cierre del ejercicio 2017 Paseo Comercial Carlos III, S.A. no cumplía con el ratio denominado ICR cumpliendo el ratio del “Loan to Value”.

Cuentas corrientes con empresas del Grupo y asociadas

Dentro de los epígrafes “cuentas corrientes y otras deudas con empresas del Grupo y asociadas” se incluye principalmente la financiación concedida por la Sociedad para la adquisición de diversas inversiones inmobiliarias, así como la financiación procedente de la combinación de negocios con Metrovacesa realizada en el ejercicio 2016. Dichos contratos se han articulado a través de un contrato de cuenta corriente entre la Sociedad y sus filiales. El vencimiento del contrato se establece anualmente, permitiéndose renovaciones posteriores por períodos similares. Dichos saldos devengan tipos de interés similares a los de mercado.

8.3 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2017 el epígrafe “Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar” incluye los siguientes conceptos:

	Miles de euros	
	2017	2016
<i>Activo no corriente</i>		
Deudores varios	-	49.745
<i>Activo corriente</i>		
Clientes y efectos comerciales a cobrar	3.414	7.082
Empresas del Grupo y asociadas	2.905	550
Deudores varios	51.496	429.167
Personal	184	178
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 15)	4.709	8.565
Total	62.708	495.287

Durante el ejercicio 2017 la Sociedad ha percibido 424 millones de euros correspondientes al precio de los hoteles vendidos en 2016. El importe restante, que asciende a aproximadamente a 47,5 millones de euros, se incluye en el epígrafe "Deudores varios" al tener vencimiento en el segundo semestre de 2018.

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.

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 2017 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)

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 diversas entidades financieras, que devengan un tipo de interés de mercado, por importe de 294.818 miles de euros (167.686 miles de euros en 2016).

Al 31 de diciembre de 2017 existen saldos incluidos en el epígrafe de "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" por importe de 789 miles de euros (648 miles de euros a 31 de diciembre de 2016), 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 2017 ascienden a 231 miles de euros y se

encuentran registrados en el epígrafe “Ingresos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (516 miles de euros en 2016).

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 2017 y 2016 es el siguiente:

Ejercicio 2017

	Miles de euros							Saldo 31.12.2017
	Saldo 31.12.2016	Adiciones	Retiro Por Fusión (Nota 1.2)	Adiciones Por Fusión (Nota 1.2)	Deterioro	Bajas	Otros	
Empresas del Grupo:								
Tree Inv. Inmobiliarias SOCIMI, S.A.U.	657.984	-	-	-	-	-	-	657.984
Merlin Logística, S.L.U.	124.153	120.000	-	-	-	-	-	244.153
Merlin Retail, S.L.U.	179.608	-	-	-	-	-	-	179.608
Merlin Oficinas, S.L.U	167.759	29.200	-	-	-	-	-	196.959
MPEP - Properties Escritórios Portugal, S.A.	50	-	-	-	(19)	-	-	31
MPCVI - Compra e Venda Imobiliária, S.A.	6.418	-	-	-	-	-	-	6.418
Merlin Logística II, S.L.U.	10.671	-	-	-	-	-	-	10.671
Obraser, S.A.	36.600	35.200	-	-	-	-	-	71.800
MP Torre A, S.A.	10.186	-	-	-	-	-	-	10.186
MP Monumental, S.A.	20.348	-	-	-	-	-	-	20.348
Merlin Properties Adequa, S.L.	378.755	804	-	-	-	-	-	379.559
Merlin Parques Logísticos, S.A.	115.292	3.018	-	-	-	-	-	118.310
Belkyn West Company, SL	3	3.340	-	-	(137)	-	-	3.206
Gescentesta, S.L.U.	3	-	-	-	-	-	-	3
Gesfitesta, S.L.U:	6	-	-	-	(341)	-	335	-
Prosacyr Hoteles, S.A.	4.287	-	-	-	-	-	-	4.287
Centros Comerciales Metropolitanos, S.A.U	36.262	-	(36.262)	-	-	-	-	-
Sadorma 2003, S.L.	20.989	-	-	36	(1.037)	-	(1)	19.987
Metroparque, S.A.	231.557	-	-	-	-	-	-	231.557
Explotaciones Urbanas Españolas S.L.U	31.087	-	(31.087)	-	-	-	-	-
Acoghe S.L.U	297	-	-	-	(6)	-	(1)	290
Inmobiliaria Metrogolf S.A	3.709	-	-	-	(86)	-	1	3.624
Metrovacesa Access Tower GmbH	1.202	-	(1.202)	-	-	-	-	-
MVC France S.A.S	10.013	-	(9.928)	-	(85)	-	-	-
Desarrollo Urbano de Patraix S.A	25.090	-	-	-	(6.809)	-	-	18.281
Global Carihuela Patrimonio Comercial S.L.U	1.102	16.000	-	-	-	-	-	17.102
Holding Jaureguizar 2002 S.A.U	-	-	-	-	(3)	-	3	-
Varitelia Distribuciones, S.L.U	-	20.919	-	-	(3.520)	-	-	17.399
Global Murex Iberia, S.L.	-	-	-	-	(2)	-	2	-
Metrovacesa Mediterranée S.A.S	-	-	-	-	(168)	-	168	-
La Vital Centro Comercial y de Ocio	-	8356	-	48.432	-	-	-	56.788
Promosete, Invest Inmobiliaria	-	11.704	-	-	-	-	-	11.704
VFX Logistica	-	200	-	-	-	-	-	200
Praça Do Marques Servicios Auxiliares S.A.	-	60.382	-	-	-	-	-	60.382
Sevisur Logistica	-	37.628	-	-	-	-	-	37.628
Metropolitana Castellana	7.559	16.000	-	67.300	-	-	-	90.859
	-	-	-	-	-	-	-	-
Empresas asociadas:								
Centro Intermodal de Logística, S.A.	50.038	45.650	-	-	-	-	-	95.688
Testa Residencial, S.A.	144.369	-	-	-	-	-	-	144.369
PK Inversiones 22, S.L.	30	-	-	-	(13)	-	-	17
PK Hoteles 22, S.L:	97	-	-	-	1.737	-	-	1.834
Pazo de Congresos de Vigo, S.A.	3.434	-	-	-	(3.434)	-	-	-
Provitae Centros Asistenciales, S.L.	4.471	-	-	-	79	-	-	4.550
Parking Palau, S.A.	2.237	-	-	-	-	(99)	-	2.138
Paseo Comercial Carlos III	-	-	-	25.668	-	-	-	25.668
Total valor neto de la participación	2.285.666	408.401	(78.479)	141.436	(13.844)	(99)	507	2.743.588

Ejercicio 2016

	Miles de euros							Saldo 31.12.2016
	Saldo 31.12.2015	Adiciones	Retiro por Fusión	Adiciones por Fusión	Combinación de Negocio	Deterioro	Bajas	
Empresas del Grupo:								
Tree Inv. Inmobiliarias SOCIMI, S.A.U.	657.984	-	-	-	-	-	-	657.984
Merlin Logística, S.L.U.	64.503	59.650	-	-	-	-	-	124.153
Merlin Retail, S.L.U.	130.908	48.700	-	-	-	-	-	179.608
Merlin Oficinas, S.L.U.	148.253	19.506	-	-	-	-	-	167.759
MPEP - Properties Escritórios Portugal, S.A.	50	-	-	-	-	-	-	50
MPCVI - Compra e Venda Imobiliária, S.A.	6.418	-	-	-	-	-	-	6.418
Merlin Logística II, S.L.U.	10.671	-	-	-	-	-	-	10.671
Testa Inmuebles en Renta SOCIMI, S.A.	1.669.863	318.057	(1.987.920)	-	-	-	-	-
Obraser, S.A.	36.600	-	-	-	-	-	-	36.600
MP Torre A, S.A.	-	10.186	-	-	-	-	-	10.186
MP Monumental, S.A.	-	20.348	-	-	-	-	-	20.348
Merlin Properties Adequa, S.L.	-	378.755	-	-	-	-	-	378.755
Merlin Parques Logísticos, S.A.	-	115.292	-	-	-	-	-	115.292
Belkyn West Company, SL	-	3	-	-	-	-	-	3
Trade Center Hotel, S.L.U.	-	-	-	51.587	-	-	(51.587)	-
Testa American Real Estate Corporation	-	-	-	160.640	-	-	(160.640)	-
Gescentesta, S.L.U.	-	-	-	3	-	-	-	3
Gesfitesta, S.L.U.	-	-	-	6	-	-	-	6
Testa Hoteles, S.A.	-	-	-	4.287	-	-	-	4.287
Centros Comerciales Metropolitanos, S.A.U	-	-	-	-	36.262	-	-	36.262
Sadorma 2003, S.L.	-	-	-	-	25.449	(4.460)	-	20.989
Metroparque, S.A.	-	-	-	-	231.557	-	-	231.557
Explotaciones Urbanas Españolas S.L.U (EUESA)	-	-	-	-	31.087	-	-	31.087
Acoghe S.L.U	-	-	-	-	300	(4)	-	297
Inmobiliaria Metrogolf S.A	-	-	-	-	3.709	-	-	3.709
Metrovacesa Access Tower GmbH	-	-	-	-	1.202	-	-	1.202
MVC France S.A.S	-	-	-	-	10.135	(122)	-	10.013
Desarrollo Urbano de Patraix S.A	-	-	-	-	25.090	-	-	25.090
Global Carhuela Patrimonio Comercial S.L.U	-	-	-	-	1.102	-	-	1.102
Pentapolitano, S.L	-	-	-	-	-	-	-	-
Holdering Jaureguizar 2002 S.A.U	-	-	-	-	-	-	-	-
Varitelia Distribuciones, S.L.U	-	-	-	-	-	-	-	-
Global Murex Iberia, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	-
Metrovacesa Mediterráneo S.A.S	-	-	-	-	-	-	-	-
Empresas asociadas:								
Centro Intermodal de Logística, S.A.	50.038	-	-	-	-	-	-	50.038
Testa Residencial, S.A.	-	-	-	144.370	-	-	-	144.369
Bardiomar, S.L.	-	-	-	39.064	-	-	(39.064)	-
PK Inversiones 22, S.L.	-	-	-	30	-	-	-	30
PK Hoteles 22, S.L.:	-	-	-	2.873	-	(2.776)	-	97
Pazo de Congresos de Vigo, S.A.	-	-	-	3.600	-	(166)	-	3.434
Provitae Centros Asistenciales, S.L.	-	-	-	5.541	-	(1.070)	-	4.471
Parking Palau, S.A.	-	-	-	2.236	-	-	-	2.237
Metropolitana Castellana, S.L.	-	-	-	-	7.559	-	-	7.559
Total valor neto de la participación	2.775.288	970.497	(1.987.920)	414.237	373.452	(8.598)	(251.291)	2.285.666

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 2017 se describen a continuación:

a) Ampliaciones de capital

Durante el ejercicio 2017, Merlin Properties, SOCIMI, S.A. como Accionista / Socio Único de dichas sociedades, ha aumentado el capital social de las filiales mediante compensación de créditos.

En concreto, la Sociedad ha suscrito 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 ha adquirido 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 han abonado 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 Merlin Properties Socimi, S.A., la participación de la misma aumenta 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 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)*

Las adiciones realizadas durante el ejercicio 2017 corresponden al incremento de participación en la sociedad Centro Intermodal de Logística, S.A. (Cilsa). Con fecha 20 de diciembre de 2017, la Sociedad adquiere 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 adquiere 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 37.300 miles de euros. Al 31 de diciembre de 2017, la Sociedad mantiene una participación en Centro Intermodal de Logística, S.A. del 48,50%.

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 Marquês, 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, Invetimentos Imobiliarios, S.A.*

La Sociedad adquirió el 7 de abril de 2017 el 100% de la participación de la sociedad Promosete Invetimentos 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 han disuelto las sociedades del grupo, Metrovacesa Mediterrané, S.A.S., Metrovacesa France, S.A.S., y Metrovacesa Access Tower GmbH sin efecto en los Estados Financieros de la Sociedad

Las operaciones más significativas ocurridas durante el ejercicio 2016 se describen a continuación:

a) *Merlin Logística, S.L.U., Merlin Retail, S.L.U. y Merlin Oficinas, S.L.U.*

Durante el ejercicio 2016, Merlin Properties, SOCIMI, S.A. como Socio Único de dichas sociedades, aumentó el capital social de las filiales mediante compensación de créditos.

En concreto, la Sociedad ha suscrito las siguientes ampliaciones de capital:

	Número de participaciones emitidas	Valor nominal y prima de Emisión	Miles de euros
Merlin Logística, S.L.U.	1.385.000	1 euro de capital y 9 euros de prima	13.850
Merlin Retail, S.L.U.	4.870.000	1 euro de capital y 9 euros de prima	48.700
Merlin Oficinas, S.L.U.	1.950.558	1 euro de capital y 9 euros de prima	19.506
Merlin Logística, S.L.U.	4.580.000	1 euro de capital y 9 euros de prima	45.800

b) *MP Torre A, S.A. y MP Monumental, S.A.*

Con fecha 10 de marzo de 2016, la Sociedad adquirió el 100% de la participación de LSREF3 REO TORRE A, S.A. cuyo capital social es de 50.000 euros, íntegramente desembolsado, y que está representado por 50.000 acciones de 1 euro de valor nominal unitario, por un importe de 10.186 miles de euros. La actividad principal de la sociedad adquirida es el arrendamiento de oficinas, almacenes y establecimientos comerciales ubicados en Lisboa. El 16 de marzo de 2016 se procedió a cambiar la denominación social de la sociedad por MP Torre A, S.A.

Asimismo, en esa misma fecha, la Sociedad adquirió el 100% de la participación de LSREF3 REO MONUMENTAL, S.A. cuyo capital social es de 50.000 euros, íntegramente desembolsado, y que está representado por 50.000 acciones de 1 euro de valor nominal unitario, por un importe de 20.348 miles de euros. La actividad principal de la sociedad adquirida es el arrendamiento de oficinas, así como establecimientos comerciales ubicados en Lisboa. El 23 de marzo de 2016 se procedió a cambiar la denominación social de la sociedad por MP Monumental, S.A.

c) *Merlin Properties Adequa, S.L. (anteriormente denominada Adequa, S.L.)*

Con fecha 1 de diciembre de 2016, la Sociedad elevó a escritura pública el acuerdo privado firmado en

septiembre de 2016 para la adquisición del 100% de la participación en la sociedad Adequa, S.L por importe de 378.755 miles de euros. El capital social de Adequa, S.L. ascendía a 5.075 miles euros y estaba representado por 5.075.300 participaciones sociales de 1 euro de valor unitario. Esta sociedad es propietaria del complejo de oficinas Adequa situado en el corredor de la A-1 de Madrid siendo su principal actividad el arrendamiento de la misma. El complejo empresarial cuenta con 107.000 metro cuadrados de superficie, repartidos en varios edificios, uno de ellos dedicado al uso comercial y el resto a oficinas. Adicionalmente, cuenta con suelo para desarrollar otros dos inmuebles, entre ellos, una torre de 24 plantas y 29.000 metros cuadrados de superficie. Con fecha 1 de diciembre de 2016 se procedió a cambiar la denominación social de la sociedad por Merlin Properties Adequa, S.L.

d) *Merlin Parques Logísticos, S.A. (anteriormente denominada Saba Parques Logísticos, S.A.)*

Con fecha 17 de octubre de 2016 tuvo lugar la elevación a escritura pública del acuerdo de compraventa suscrito por la Sociedad y por Saba Infraestructuras, S.A. para la adquisición del negocio logístico del que está última era propietaria. En concreto, la Sociedad adquirió el 100% del capital social de Saba Parques Logísticos, S.A. (actualmente denominada Merlin Parques Logísticos, S.A.) el cual estaba constituido por 1.745.041 participaciones de 40 euros de valor nominal cada una de ellas. SPL es, asimismo, sociedad dominante de un grupo de sociedades cuya actividad principal es el arrendamiento a terceros de activos inmobiliarios de naturaleza logística. El precio de la compra incluyó un componente fijo que ascendió a 115.292 miles de euros, que fue ya satisfecho al vendedor y un importe variable que podía ascender a un máximo de 3.018 miles de euros, en el caso de que se cumplieran determinadas circunstancias. Éstas se han cumplido en 2017, habiendo sido abonado dicho importe en su totalidad durante el ejercicio. La superficie bruta de los parques es de aproximadamente 400 hectáreas y cuenta con unos 350.000 metros cuadrados construidos, estando presente en España y Portugal, gestionando una red de parques en Barcelona, Sevilla, Álava y Lisboa.

e) *Testa Inmuebles en Renta SOCIMI, S.A.*

Con fecha 20 de junio de 2016 la Sociedad adquirió 34.810.520 acciones de Testa Inmuebles en Renta SOCIMI, S.A., propiedad de Sacyr, representativas del 22,61% del capital social y los derechos de voto de Testa. Dichas acciones, unidas a las adquiridas por la Sociedad en el ejercicio 2015, representaban el 99,93% del capital social y derechos de voto de Testa Inmuebles en Renta SOCIMI, S.A. La adquisición fue realizada conforme al acuerdo de inversión suscrito entre la Sociedad y Sacyr S.A. el 8 de junio de 2015, ascendiendo el importe satisfecho por las acciones adquiridas a 316.840 miles de euros. Adicionalmente, en el proceso de fusión la Sociedad canjeó con los accionistas minoritarios de Testa acciones propias por importe de 1.217 miles de euros.

Posteriormente, con fecha 21 de junio de 2016 los Consejos de Administración de la Sociedad y Testa Inmuebles en Renta SOCIMI, S.A aprobaron el proyecto de fusión por absorción, que implicó la integración de Testa Inmuebles en Renta SOCIMI, S.A. en la Sociedad, mediante la transmisión en bloque del patrimonio de la primera en beneficio de la segunda. Con fecha 6 de septiembre de 2016 la Junta General de Accionistas de Testa Inmuebles en Renta, SOCIMI, S.A. aprobó la fusión, habiéndose inscrito en el Registro Mercantil el 14 de octubre de 2016. Conforme al acuerdo de fusión, a efectos contables y económicos, tal y como se detalla en la escritura de fusión, la operación de la sociedad absorbida se consideró realizada por cuenta de la sociedad absorbente, es decir, Merlin Properties SOCIMI, S.A. a partir del día 1 de enero de 2016.

La absorción de Testa Inmuebles en Renta SOCIMI, S.A. dio lugar a la baja de la participación y a la incorporación en bloque de forma universal de todos los bienes, derechos y obligaciones de la absorbida.

f) *Combinación con el negocio patrimonial de Metrovacesa, S.A.*

Como consecuencia de la combinación de negocios realizada por la Sociedad con el negocio patrimonial de Metrovacesa, S.A., se incorporaron principalmente las siguientes participaciones significativas: Metropolitana Castellana, S.L., Varitelia Distribuciones, S.L., Sadorma 2003, S.L., Metroparque, S.A. y La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L.

g) *Venta cartera hotelera*

En relación a los retiros ocurridos en el ejercicio, éstos corresponden a la venta de las participaciones en Trade

Center Hotel, S.L.U. y Bardiomar, S.L. como parte integrante del acuerdo de venta de los activos hoteleros.

h) *Liquidación Testa American Real Estate Corporation*

Durante el ejercicio 2016, la Junta General de Testa American Real Estate Corporation S.A., acordó por unanimidad la liquidación de la misma, participada por el Grupo en un 100%. En octubre de 2016 mediante auto judicial, se declara extinguida la sociedad. Esta operación generó un resultado 5.866 miles de euros.

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 2017 y 2016 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 2017 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 2017 y la cotización media del último trimestre han ascendido a 11,30 y 11,12 euros por acción, respectivamente.

Las variaciones experimentadas por el capital social de la Sociedad han sido las siguientes:

	Número de acciones	
	2017	2016
Saldo inicial	469.770.750	323.030.000
Ampliación de capital 15 de septiembre de 2016	-	146.740.750
Saldo final	469.770.750	469.770.750

Con fecha 15 de septiembre de 2016 la Sociedad amplió su capital social en 146.740.750 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 146.740.750 acciones ordinarias, de un euro de valor nominal cada una de ellas y una prima de emisión de 1.526.104 miles de euros (10,40 euros la acción), de la misma clase y serie de las que se encontraban en circulación. Las acciones fueron íntegramente suscritas y desembolsadas por los accionistas de Metrovacesa, S.A. mediante la aportación del negocio patrimonial de ésta sociedad.

Al 31 de diciembre de 2017, 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	3,996%

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 2017 la Junta General de Accionistas aprobó el reparto de dividendos por importe de 46.643 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 2017, 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) han generado 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 2017, la Sociedad mantiene acciones propias por un importe de 24.881 de miles de euros.

El movimiento habido durante el ejercicio 2017 ha sido el siguiente:

	Número de acciones	Miles de euros
Saldo al 31 de diciembre de 2015	-	-
Adiciones	133.299	1.369
Retiros	(123.069)	(1.264)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	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

El 6 de abril de 2016 los Accionistas de la Sociedad autorizaron al Consejo de Administración la adquisición de acciones de la Sociedad, hasta un máximo del 10% del capital social. En la Junta General de Accionistas celebrada el 26 de abril de 2017 se revocó dicha autorización, autorizando de nuevo al Consejo de Administración la adquisición de acciones de la propia sociedad o por sociedad 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.

Las adiciones del ejercicio 2017 corresponden a la adquisición de 3.300.000 acciones propias representativas de un 0,70% de su capital social en el marco del proceso de desinversión llevado a cabo por su antiguo accionista Banco Popular Español, S.A. La compra de las acciones se ha realizado a un precio de 10,725 euros por acción. La inversión total realizada asciende a 35.393 miles de euros.

Los retiros de acciones propias, por importe de 10.617 miles de euros (coste medio de 10,72 euros por acción) corresponden a la entrega de acciones anticipadas efectuado a los Consejeros ejecutivos y Alta Dirección 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 2017 el Consejo de Administración de la Sociedad acordó la distribución de un importe de 93.457 miles de euros en concepto de dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio 2017. Este dividendo a cuenta fue satisfecho a los accionistas con fecha 25 de octubre de 2017.

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. El movimiento del saldo de este epígrafe durante el ejercicio 2017 se presenta a continuación:

	Miles de euros
Saldo al 31 de diciembre de 2015	-
Cambios en el valor razonable de las coberturas en el ejercicio 2016	(7.318)
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)

12. Pasivos financieros corrientes y no corrientes

Al 31 de diciembre de 2017 el detalle de pasivos corrientes y no corrientes es el siguiente:

	Miles de euros	
	2017	2016
No corriente:		
<i>Valorados a coste amortizado</i>		
Préstamo sindicado	840.000	1.220.000
Gastos de formalización del préstamo sindicado	(5.444)	(12.082)
Total préstamo sindicado	834.556	1.207.918
Línea de crédito revolving	-	180.000
Leasing, créditos y préstamos	-	124.910
Gastos de formalización	-	(263)
Total otros préstamos	-	304.648
Obligaciones y bonos	3.250.000	2.350.000
Gastos de emisión de las obligaciones	(28.683)	(22.655)
Total obligaciones y bonos	3.221.317	2.327.345
Total coste amortizado	4.055.873	3.839.911
<i>Valorados a valor razonable</i>		
Instrumentos financieros derivados	1.814	17.391
Total a valor razonable	1.814	17.391
Total no corriente	4.057.687	3.857.301
Corriente:		
<i>Valorados a coste amortizado</i>		
Préstamo sindicado	1.002	1.474
Obligaciones y bonos	34.007	25.629
Leasing, créditos y préstamos	123.555	10.849
Línea de crédito revolving	112	225
Total coste amortizado	158.676	38.177
<i>Valorados a valor razonable</i>		
Instrumentos financieros derivados	1.581	1.186
Total a valor razonable	1.581	1.186
Total corriente	160.257	39.363

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". 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 2017 es el siguiente:

Ejercicio 2017

	Miles de euros				
	Deudas con entidades de crédito				
	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 (Nota 10)	149.125	-	-	123.555	-
Líneas de crédito revolving	420.000	-	-	-	112
Total	1.789.125	(5.444)	840.000	123.555	1.114

Ejercicio 2016

	Miles de euros				
	Deudas con entidades de crédito				
	Límite	Gastos formalización de deudas	31.12.2016		Intereses a corto plazo
Largo plazo			Corto plazo		
Préstamo sindicado	1.720.000	(12.082)	1.220.000	-	1.474
Leasing	149.125	(263)	124.911	10.849	-
Líneas de crédito revolving	420.000	-	180.000	-	225
Total	2.289.125	(12.345)	1.524.911	10.849	1.699

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 cual la financiación de las mismas características proveniente de Metrovacesa se refundía en la misma (sin que se modificasen tipo de interés ni vencimiento). A 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. La totalidad del primer tramo se amortiza a vencimiento.
- 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 compañía (actualmente el margen asciende a 155 puntos básicos).
- 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 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 2016 la línea se encontraba dispuesta en 60.000 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 2020, con posibilidad de extender su vencimiento por un año adicional (vencimiento final 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 2016 la línea se encontraba dispuesta en 120.000 miles de euros.

Durante el ejercicio 2017 la Sociedad procedió a la amortización voluntaria de los préstamos de la financiación sindicada por importe de 320.000 miles de euros y 60.000 miles de euros (primer y segundo tramo respectivamente), así como 60.000 miles de euros y 120.000 miles de euros correspondientes a las líneas de crédito revolving.

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, la Sociedad deberá cumplir con determinados compromisos de ratios de cobertura. Al cierre del ejercicio 2017 la Sociedad cumple con los covenants establecidos y los Administradores estiman que también se cumplirán en 2018.

Vencimientos de la deuda

El detalle por vencimientos de estos préstamos es el siguiente:

	Miles de euros			
	Préstamo Sindicado	Leasing	Línea de crédito revolving	Total
2018	-	123.555	-	123.555
2019	-	-	-	-
2020	-	-	-	-
2021	840.000	-	-	840.000
Más de 5 años	-	-	-	-
	840.000	123.555	-	963.555

La Sociedad tiene créditos y préstamos no dispuestos al 31 de diciembre de 2017 con distintas entidades financieras por un importe de 420.000 miles de euros.

La Sociedad no tiene endeudamiento al 31 de diciembre de 2017 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 ha ascendido a 18.472 miles de euros en 2017 (21.841 miles de euros en 2016) y se encuentra incluido en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2017 adjunta.

Al 31 de diciembre de 2017 los gastos de formalización de deuda se presentan minorando el saldo de "Deudas con entidades de crédito". Durante el ejercicio 2017, la Sociedad ha imputado 5.147 miles de euros (14.524 miles de euros en 2016) en el epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2017 adjunta asociados a la deuda.

12.2 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 26 de mayo de 2017 se realizó una emisión de bonos ordinarios no subordinados en el euromercado por un importe total de 600 millones de euros. Los bonos se emitieron a un 99,417% de su valor nominal con vencimiento a 8 años y un cupón anual del 1,750% pagadero anualmente por años vencidos. Al 29 de diciembre de 2017 el bono cotizaba en torno a MS+108 puntos básicos, equivalente a una rentabilidad del 1,65% aproximadamente.

El 18 de septiembre de 2017 se realizó una emisión de bonos ordinarios no subordinados en el euromercado por un importe total de 300 millones de euros. Los bonos se emitieron a un 98,718% de su valor nominal con vencimiento a 12 años y un cupón anual del 2,375% pagadero anualmente por años vencidos. Al 29 de diciembre de 2017 el bono cotizaba en torno a MS+134 puntos básicos, equivalente a una rentabilidad del 2,35% aproximadamente.

Los términos y condiciones de los bonos emitidos se rigen e interpretan de conformidad con el derecho inglés y cotizan en la Bolsa de Luxemburgo. Asimismo, la emisión de bonos tiene las mismas garantías y obligaciones de cumplimiento de ratios del préstamo sindicado y la línea de crédito revolving.

Los fondos obtenidos en ambas emisiones fueron destinados a la amortización anticipada de deuda (sindicada e hipotecaria) descritos en esta misma Nota así como a usos generales del Grupo.

A 31 de diciembre de 2017 el detalle de los bonos emitidos por la Sociedad Dominante es el siguiente:

Vencimiento	Nominal (millones de €)	Cupón	Cotización	Rentabilidad	Mercado
Mayo 2022	700	2,375%	MS + 66 p.b.	0,93%	Irlanda (*)
Abril 2023	850	2,225%	MS + 83 p.b.	1,18%	Luxemburgo
Mayo 2025	600	1,750%	MS + 108 p.b.	1,65%	Luxemburgo
Noviembre 2026	800	1,875%	MS + 115 p.b.	1,90%	Luxemburgo
Septiembre 2029	300	2,375%	MS + 134 p.b.	2,35%	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 58.916 miles de euros (20.468 miles de euros en 2016) y se encuentra incluido en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio

2017 adjunta. Los intereses devengados y no pagados al 31 de diciembre de 2017 ascienden a 34.007 miles de euros (25.629 miles de euros en 2016). Los gastos de formalización de deuda imputados a la cuenta de pérdidas y ganancias en 2017 han ascendido a 3.702 miles de euros (547 miles en 2016).

12.3 Derivados

En 2016 la Sociedad Dominante 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 Dominante, 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 2017 de los instrumentos financieros derivados es el siguiente:

	Miles de euros
No corriente	
De tipo de interés	1.814
Total No corriente	1.814
Corriente	
De tipo de interés	1.581
Total Corriente	1.581

13. Otros pasivos corrientes y no corrientes

El detalle de estos epígrafes al 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

	Miles de euros			
	2017		2016	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Provisiones	69.715	867	28.382	867
Otras deudas	3.000	-	3.248	-
Fianzas y depósitos recibidos	44.466	-	45.058	-
Otros pasivos	-	3.062	-	2.701
Total	117.181	3.929	76.688	3.568

En el epígrafe "Provisiones" se incluye, principalmente, la provisión correspondiente a la retribución variable indicada en la Nota 18 por importe de 44.455 miles de euros (10.159 miles de euros en 2016) 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 su cuantía o vencimiento, siendo probable que la Sociedad tenga que

desprenderse de recursos para cancelar estas obligaciones como consecuencia de una obligación presente. Estas provisiones ascienden al 31 de diciembre de 2017 a 7.463 miles de euros (5.235 miles de euros al 31 de diciembre de 2016).

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	
	2017	2016
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:		
Proveedores	25.887	46.169
Proveedores, empresas del grupo y asociadas (Nota 8)	32.007	32.079
Acreedores varios	5.503	25.005
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	7.876	11.831
Pasivos por impuesto corriente	-	12.680
Otras deudas con las Administraciones Públicas (véase Nota 15)	9.560	3.961
Anticipos de clientes	58	604
Total	80.891	132.329

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.

	2017	2016
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	44,1	59,5
Ratio de operaciones pagadas	44,2	55,0
Ratio de operaciones pendientes de pago	43,1	76,0
	Miles de euros	Miles de euros
Total pagos realizados	158.454	14.774
Total pagos pendientes	15.002	4.025

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 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 2017 y 2016 es la siguiente:

	Miles de euros	
	2017	2016
Saldos deudores:		
No Corriente-		
Activos por impuesto diferido	108.064	111.015
Corriente-		
Activos por impuesto corriente	555	
Hacienda Pública IVA deudor	1.748	-
Hacienda Pública IVA soportado	2.289	-
Otros saldos deudores	117	8.565
	112.773	119.580
Saldos acreedores:		
No corriente-		
Pasivos por impuesto diferido	432.255	459.862
Corriente-		
Hacienda Pública IVA acreedor	5.320	3.608
Hacienda Pública IVA repercutido diferido	2.229	-
Hacienda Pública acreedor por IRPF	1.841	172
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	160	181
Pasivos por impuesto corriente	-	12.680
Otros conceptos	10	-
Total	441.815	476.503

15.1 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

Al 31 de diciembre de 2017 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 2017 es la siguiente (en miles de euros):

	Miles de euros	
	2017	2016
Beneficio contable antes de impuestos	78.051	118.070
Diferencias permanentes	127.101	4.988
Base imponible previa a la compensación de BINs	205.152	123.058
Compensación de bases imponibles negativas	-	(28.076)
Base imponible	205.152	94.982
Base imponible régimen SOCIMI	206.047	10.755
Base imponible tipo general	(895)	84.227
Total cuota	-	21.057
Cuota régimen SOCIMI (0%)	-	-
Cuota régimen general	-	21.057
Ajustes a la cuota	318	4.435
Deducción Reinversión	-	(4.592)
Deducción medidas temporales	-	(202)
Resolución grupo fiscal de la combinación de negocios	-	1.943
Pagos a cuenta	(873)	(9.961)
Hacienda Pública acreedora / (deudora) Impuesto sobre Sociedades	(555)	12.680

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	
	2017	2016
Beneficio (pérdida) contable antes de impuestos	78.051	118.070
Impacto de las diferencias permanentes	127.101	4.988
Resultado contable	205.152	123.058
Resultado contable régimen SOCIMI	206.047	93.175
Resultado contable régimen general	(895)	29.883
Cuota	-	7.471
Ajuste por venta de activos	(318)	(157)
Otros	-	(8.210)
Total gasto por impuesto corriente	(318)	(896)
Ajuste activos por impuesto diferido	(5.337)	-
Ajustes pasivos por impuesto diferido renuncia régimen especial	42.139	-
Total gasto por impuesto diferido	36.802	-
Total gasto por impuesto	36.484	(896)

El desglose del (gasto)/ingreso por impuesto sobre sociedades al cierre de los ejercicios 2017 y 2016, es el siguiente:

	Miles de euros	
	2017	2016
Impuesto corriente:		
Por operaciones continuadas	(318)	19.507
Impuesto diferido:		
Por operaciones continuadas	36.802	(20.403)
Total (ingreso)/gasto por impuesto	36.484	(896)

15.3 Activos por impuesto diferidos registrados

El movimiento durante el ejercicio 2017 de los activos por impuestos diferidos registrados es el siguiente:

	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

	Miles de Euros
Total activo por impuesto diferido 31 de diciembre 2015	-
Adición por fusión	11.952
Adición por combinación de negocios	107.205
Compensación de bases imponibles negativas	(7.019)
Otros	(1.123)
Total activo por impuesto diferido 31 de diciembre 2016	111.015

Al 31 de diciembre de 2017 el detalle de los créditos fiscales por bases imponibles negativas pendientes de compensar es el siguiente:

Ejercicio 2017

	Miles de euros	
	Registradas Importe en Base	Crédito Fiscal
<i>Bases imponibles negativas:</i>		
Anteriores a 2008	1.596	-
Ejercicio 2008	-	-
Ejercicio 2009	159.816	39.954
Ejercicio 2010	1.650	413
Ejercicio 2011	86.402	21.600
Ejercicio 2012	-	-
Ejercicio 2013	-	-
Ejercicio 2014	-	-
Ejercicio 2015	-	-
Ejercicio 2016	-	-
Total bases imponibles negativas	249.464	61.967
Otros impuesto diferido registrado	73.497	46.097
Total activo por impuesto diferido activado	322.961	108.064

En el ejercicio 2016 la Sociedad incorporó bases imponibles negativas como resultado de la fusión y la combinación de negocios que acontecieron en el período.

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 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 han puesto 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. En este contexto, los Administradores estiman que los activos por impuesto diferido 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 2017 por importe de 21.970 miles de euros (27.723 miles de euros en el ejercicio 2016), principalmente por deducciones por reinversión.

A cierre del ejercicio 2017 la Sociedad no tiene bases imponibles negativas no registradas.

15.4 Pasivos por impuesto diferido

Tal y como se ha indicado anteriormente, los pasivos por impuesto diferido surgen, principalmente, de la fusión y de la combinación de negocio realizadas en el ejercicio 2016 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 2017 es el siguiente:

	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

	Miles de Euros
Total pasivo por impuesto diferido 31 de diciembre 2015	-
Adición por fusión	188.906
Adición por combinación de negocios	292.791
Baja por las ventas de activos	(19.752)
Otros	(2.083)
Total pasivo por impuesto diferido 31 de diciembre 2016	459.862

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.

En mayo de 2017, con ocasión de la presentación del Impuesto de sociedades de la extinción de Metrovacesa, S.A., la Sociedad renunció al régimen de neutralidad fiscal de varios activos provenientes de la misma dando de baja el pasivo por impuesto diferido asignado a los mismos por un importe de 42.139 miles de euros

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 2017, 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 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 los presentes Estados Financieros.

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 2017 y 2016 ascienden a 53.017 y 56.912 miles de euros 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.

En el ejercicio 2017 se ha distribuido 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 47.310 miles de euros en concepto de dividendo con cargo a los resultados del ejercicio 2016, procedentes de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento.

En el ejercicio 2016 se ha distribuido 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 ha distribuido 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 el ejercicio 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.

Con fecha 9 de octubre de 2017 el Consejo de Administración de la Sociedad acordó la distribución de un 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 con cargo a los resultados del ejercicio 2016. 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 anterioridad al 31 de diciembre 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 IV

- 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 IV, el cual forma parte integrante de estas cuentas anuales.

El balance consolidado de la Sociedad 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 el ejercicio 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 2017 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2017	2016
Importe neto de la cifra de negocios:		
Prestación de servicios-		
Tree Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A.	1.778	1.779
Trade Center Hotel	-	104
Paseo Comercial Carlos III	50	8
Merlin Retail, S.L.U.	499	499
Merlin Oficinas, S.L.U.	291	256
Merlin Logística, S.L.U.	297	191
Merlin Retail II, S.L.U.	30	28
	2.945	2.865
Dividendos-		
Tree Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A.	50.669	23.000
Merlin Retail, S.L.U.	10.939	7.200
Merlin Oficinas, S.L.U.	5.605	7.826
Merlin Logística, S.L.U.	6.684	2.713
Merlin Logística II, S.L.U.	624	-
Sevisur, Logística, S.A.	1.120	-
Merlin Properties Adequa, S.L.	7.860	-
Metroparque, S.A.	8.050	-
La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L	2.330	-
Metropolitana Castellana S.L	2.390	-
Varitelia Distribuciones S.L.U	29.680	-
Parking del Palau, S.A	40	-
Obraser, S.A.	6.155	1.144
Gesfontesta	-	313
Gescentesta, S.L.U.	-	187
Trade Center Hotel, S.L.U.	-	8.695
	132.146	51.078
Intereses de préstamos-		
Sadorma 2003, S.L.	42	-
Varitelia Distribuciones S.L.U	319	
MPCVI – Compra e Venda Imobiliária, S.A.	716	717
Provitae Centros Asistenciales, S.L.	4	5
Gesfitesta	26	23
Cilsa, S.A.	376	363
Bardiomar, S,L	1	5
MP Torre A, SA	1.780	1.487
MP Monumental, SA	2.175	1.817
Belkyn West Company S.L	81	42
Metrovacesa France S.A.S	-	29
Promosete Invetimentos Inmobiliarios, S.A	657	-
	6.177	4.488
Total	141.268	60.054

La Sociedad al 31 de diciembre de 2017 y 2016 tiene suscrito un contrato de prestación de servicios de gestión con las sociedades de sus Grupo en virtud del cual se ha devengado un ingreso por prestación de servicios por importe de 2.945 y 2.865 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 2017, detallados en la Nota 8, es el siguiente:

	Miles de euros	
	2017	2016
Créditos a empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	114.647	141.018
Créditos a empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	67.891	78.350
Otros activos financieros a corto plazo	422.895	432.789
Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	(29.853)	(12.183)
Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	(40.497)	(35.314)
Clientes, empresas del grupo y asociadas	2.905	550
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	(32.007)	(32.079)

17.3 Saldos y operaciones con partes vinculadas

	Miles de euros			
	2017		2016	
	Activo	Pasivo	Activo	Pasivo
Saldos:				
Banco Santander, S.A (a)	235.996	123.691	-	182.160
Banco Santander, S.A (a)	-	199.750	-	-
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. (a)	2.545	46	-	-
Testa Residencial, SOCIMI, S.A. (d)	-	2	-	-
Total	238.541	323.489	-	182.160

	2017		2016	
	Ingresos	Gastos	Ingresos	Gastos
Transacciones:				
Banco Santander, S.A (b)	1.110	4.322	1.642	4.366
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. (c)	274	200	46	166
Gastos por subarriendo de Magic Real Estate, S.L.U. (e)	39	-	48	-
Testa Residencial, SOCIMI, S.A. (d)	7.782	-	2.280	-
Total	9.205	4.522	4.016	4.532

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

El detalle de los saldos y operaciones con partes vinculadas es el siguiente:

(a) La Compañía mantiene contraídos préstamos con su accionista Banco Santander, S.A. por importe de 123.555 miles de euros. El notional de los derivados vigentes contratados con Banco Santander, S.A alcanza un importe de 199.750 miles de euros. Las fianzas recibidas por contratos de arrendamiento inmobiliario ascienden a 136 miles de euros, en el caso de arrendamientos a Banco Santander, S.A. y 46 miles de euros en el caso de los arrendamientos a Banco Bilbao Vizcaya, S.A.

En 2017 el gasto financiero incurrido con los bancos accionistas ha ascendido a 2.946 miles de euros.

Por otro lado, al 31 de diciembre de 2017 la Compañía mantiene saldos bancarios depositados en Banco Santander, S.A. y Banco Bilbao Vizcaya, S.A. por importes de 235.996 miles de euros y 2.545 miles de euros respectivamente.

La Compañía tiene, asimismo, concedidas líneas de avales por el accionista Banco Santander, S.A. por importe de 4.846 euros y por el Banco Bilbao Vizcaya, S.A. por importe de 5.359 miles de euros.

La Compañía ha realizado aportaciones a fondos de pensiones de empleados gestionados por el accionista Banco Santander, S.A. por importe de 19 miles de euros.

(b) Transacciones con Banco Santander, S.A.

En 2017, el gasto financiero asociado a operaciones de financiación con el Banco Santander, S.A. ha sido de 2.904 miles de euros, mientras que el gasto financiero, asociado a cuentas de tesorería, ha ascendido a 52 miles de euros. Estos gastos incluyen gastos generados por comisión de avales y por gestión de cuentas corrientes por importe de 48 miles de euros y 4 miles de euros respectivamente. El ingreso financiero obtenido en 2017 ha ascendido a 103 miles de euros

La Compañía tiene arrendados 7 inmuebles a Banco Santander, S.A. La duración de los contratos de alquiler abarca un período de entre 1 y 9 años y en el ejercicio 2017 han generado un ingreso por importe de 834 miles de euros. Adicionalmente, durante el ejercicio 2017, la Compañía ha realizado liquidaciones de gastos en inmuebles procedentes de las aportaciones del Banco Santander S.A. a la extinta Metrovacesa, S.A. por importe de 239 miles de euros.

Merlin Properties, Socimi, S.A. tiene suscrito un contrato de servicio por el que presta servicios de apoyo tecnológico a Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A., compañía perteneciente a su accionista Banco Santander, S.A., por el que ha percibido ingresos por 173 miles de euros. A su vez el grupo recibe servicios de apoyo en gestión de proyectos inmobiliarios de Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A., que ha supuesto un gasto de 1.121 miles de euros a 31 de diciembre de 2017. Adicionalmente, el Grupo y ha incurrido en gastos por servicios de organización de Junta General de Accionistas por importe de 57 miles de euros.

(c) Transacciones con Banco Bilbao Vizcaya, S.A.

Por su parte, la Compañía tiene arrendada a Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. una oficina. La duración del contrato de alquiler abarca un período de 2 años y en el ejercicio 2017 ha generado un ingreso por importe de 274 miles de euros. Adicionalmente, durante el ejercicio 2017, la Compañía ha realizado liquidaciones de gastos en inmuebles procedentes de las aportaciones del Banco Bilbao Vizcaya, S.A. a la extinta Metrovacesa, S.A. por importe de 159 miles de euros.

El gasto financiero asociado a operaciones con el Banco Bilbao Vizcaya, S.A. alcanzó los 42 miles de euros, y está compuesto por gastos de comisión de avales y gestión de las cuentas de corrientes que han generado un gasto financiero por 39 miles de euros y 3 miles de euros respectivamente.

(d) La Compañía realiza servicios de gestión inmobiliaria para su filial Testa Residencial, SOCIMI, por los que recibe una contraprestación de 7.725 miles de euros, adicionalmente ha percibido ingresos por importe de 57 miles de euros en concepto de arrendamiento y repercusión de gastos de una oficina, que tiene asociada una fianza de 2 miles de euros.

(e) La Compañía subarrienda superficie de oficinas a Magic Real Estate S.L. Entre enero y mayo de 2017 Merlin Properties, Socimi, S.A. ha subarrendado a Magic Real Estate S.L. 125 metros cuadrados de oficinas. A partir de mayo de 2017 y hasta diciembre de 2017, este subarriendo ha sido sustituido por otro contrato de subarriendo cuyo objeto es un inmueble diferente, comprendiendo una superficie total de aproximadamente 20 metros cuadrados.

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 2017 y 2016 el importe de sueldos, dietas y remuneraciones de cualquier clase devengados por los miembros de los Órganos de Administración de la Sociedad ascendió a 6.078 miles de euros y 4.759 miles de euros según el siguiente detalle:

	Miles de euros	
	2017	2016
Retribución fija y variable	6.067	4.748
Atenciones Estatutarias	-	-
Indemnizaciones	-	-
Dietas	-	-
Seguros de vida y salud	11	11
Total	6.078	4.759

Al 31 de diciembre de 2017 se ha devengado una retribución variable en favor de los Consejeros Ejecutivos por importe de 3.050 miles de euros (3.650 miles de euros en 2016). 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 2017 se ha abonado un importe de 1.825 miles de euros correspondientes al bonus devengado en los ejercicios anteriores.

Al 31 de diciembre de 2017 el importe de la retribución variable que será satisfecha en el largo plazo asciende a 5.305 miles de euros y se registra en el epígrafe "Provisiones a largo plazo" del balance de situación adjunto.

Adicionalmente, 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 2017, 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 2016). 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.

Adicionalmente, 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 período 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	
		2017	2016
<i>Retribución de los Consejeros</i>			
Javier García Carranza Benjumea	Presidente- Consejero dominical	-	-
Ismael Clemente Orrego	Consejero delegado	2.550	2.150
Miguel Ollero Barrera	Consejero ejecutivo	2.500	2.100
María Luisa Jordá Castro	Consejero independiente	120	71
Ana García Fau	Consejero independiente	115	71
Alfredo Fernández Agras	Consejero independiente	100	77
George Donald Johnston	Consejero independiente	115	68
John Gómez Hall	Consejero independiente	100	60
Fernando Ortiz Vaamonde	Consejero independiente	110	68
Ana de Pro	Consejero independiente	32	60
Juan María Aguirre Gonzalo	Consejero independiente	115	12
Pilar Caverro Mestre	Consejero independiente	110	11
Francisca Ortega Hernández Agero	Consejero dominical	-	-
José Ferris Monera	Consejero dominical	100	-
Total		6.067	4.748

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 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 152 miles de euros (162 miles de euros en 2016).

Retribución y otras prestaciones al personal directivo

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 2017 y 2016 puede resumirse en la forma siguiente:

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

Ejercicio 2016

Miles de euros			
Número de personas	Retribuciones fijas y variables	Otras retribuciones	Total
4	4.405	14	4.419

Al 31 de diciembre de 2017 se ha devengado una retribución variable en favor de la Alta Dirección por importe de 3.360 miles de euros (3.400 miles de euros en 2016). 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 2017 se ha abonado un importe de 1.825 miles de euros correspondientes al bonus devengado en ejercicios anteriores. Al 31 de diciembre de 2017 el importe de la retribución variable que será satisfecha en el largo plazo asciende a 5.094 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 período de 3 años teniendo lugar la entrega de las acciones en el 5º año.

En este sentido, al 31 de diciembre de 2016, 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 2016).

El "Plan de Acciones 2016" supone que el equipo directo tenga derecho a percibir un máximo 6.000.000 acciones, siempre que permanezcan prestando servicios al Grupo durante los próximos 3 años. 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. La Sociedad ha registrado el gasto devengado al 31 de diciembre de 2017, con abono a patrimonio neto, por importe de 15.738 miles de euros, correspondiente a la parte devengada en el período 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 a 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 de la Sociedad 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, 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 período 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 período de medición y;
- el incremento del EPRA NAV por acción de la Sociedad Dominante más las distribuciones realizadas al accionista durante el período 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%

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.

En este sentido, al 31 de diciembre de 2017 el Grupo ha registrado el gasto devengado, con abono a la cuenta "Provisiones a largo plazo", por importe de 28.100 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 15.300 miles de euros al 31 de diciembre de 2017.

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 2017, 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	
	2017	2016
Ingresos por arrendamiento	230.393	170.525
Ingresos por prestación de servicios	11.091	4.842
Ingreso por dividendos	132.146	51.078
Ingreso por intereses	6.178	4.488
Total importe neto de la cifra de negocios	379.808	230.933

La distribución de los ingresos por arrendamiento correspondiente al ejercicio 2017, distribuida por tipología de activo y por mercados geográficos, es la siguiente:

	Miles de euros	
	2017	2017%
Oficinas	158.504	69%
Centros comerciales	43.508	19%
Logística	8.866	4%
High Street Retail	8.072	3%
Otros	11.443	5%
Total	230.393	100%

Comunidades Autónomas	Miles de euros	
	2017	2017%
Madrid	159.749	69%
Cataluña	33.634	15%
Andalucía	8.503	4%
Baleares	7.356	3%
Comunidad Valenciana	9.667	4%
Resto de comunidades	11.484	5%
Total	230.393	100%

19.2 Gastos de personal

El detalle de los gastos por retribuciones a los empleados a 31 de diciembre de 2017, es la siguiente:

	Miles de euros	
	2017	2016
Sueldos, salarios y asimilados	24.595	20.564
Indemnizaciones	100	4.467
Otras cargas sociales e impuestos	1.805	1.210
Retribución variable	43.839	15.780
Total	70.339	42.021

19.3 Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2017 adjunta es el siguiente:

	Miles de euros	
	2017	2016
Gastos no repercutibles de inmuebles en arrendamiento	19.971	11.936
Servicios exteriores -		
Servicios profesionales	6.940	5.312
Alquileres	722	530
Seguros	164	1.325
Compra inversiones financieras	3.801	21.493
Suministros y Otros servicios exteriores	1.880	148
Tributos	6	10
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	1.260	(2.283)
Total otros gastos de explotación	34.744	38.471

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	
	2017	2016
Intereses de depósitos y cuentas corrientes	594	1.091
Ingresos financieros	594	1.091
Intereses de préstamos y otros	(88.536)	(61.240)
Gastos financieros	(88.536)	(61.240)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	5.714	(6.244)
Deterioro y pérdidas (Nota 10)	(13.844)	(8.598)
Resultado por enajenación y otros	1.478	34.131
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	(12.366)	25.533
Resultado financiero	(94.594)	(40.860)

Dentro de la cuenta "Intereses de préstamos y otros" se incluye la amortización de los gastos de formalización de deuda por importe 8.849 de miles de euros del ejercicio 2017 (11.324 miles de euros del ejercicio 2016), 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 2017 y 2016 desglosado por categorías ha sido el siguiente:

	Número de empleados	
	2017	2016
<i>Categoría profesional</i>		
Consejeros ejecutivos	2	2
Alta Dirección	6	4
Equipo Directivo	6	6
Mandos intermedios	22	8
Resto de personal	91	37
Total	127	57

Asimismo, la distribución por sexos la Sociedad al término del ejercicio 2017 es como sigue:

	2017		2016	
	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres
Consejeros ejecutivos	-	2	-	2
Alta Dirección	-	4	-	4
Equipo Directivo	1	5	1	5
Mandos intermedios	5	23	5	22
Resto de personal	51	52	66	60
Total	57	86	72	93

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2017 y 2016, con discapacidad mayor o igual del 33%, desglosado por categorías, es el siguiente:

	Número de empleados	
	2017	2016
<i>Categoría profesional</i>		
Consejeros ejecutivos	-	-
Alta Dirección	-	-
Equipo Directivo	-	-
Mandos intermedios	-	-
Resto de personal	4	1
Total	4	1

21. Honorarios de auditoría

Durante el ejercicio 2017, 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:

Ejercicio 2017

	Miles de euros
Servicios de Auditoría	126
Otros servicios de Verificación	213
Total servicios de Auditoría y Relacionados	339
Otros Servicios	-
Servicios de asesoramiento fiscal	-
Total Servicios Profesionales	-
Total Servicios	339

Ejercicio 2016

	Miles de euros
Servicios de Auditoría	115
Otros servicios de Verificación	285
Total servicios de Auditoría y Relacionados	400
Otros Servicios	552
Servicios de asesoramiento fiscal	-
Total Servicios Profesionales	552
Total Servicios	952

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 295.607 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 2017 el fondo de maniobra de la Sociedad es positivo en un importe de 567.856 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 2017 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 está acogida al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En el ejercicio 2017 ha finalizado el período transitorio, por el que el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen (véanse Notas 1 y 4.11) ha devenido en obligatorio. Entre las obligaciones que la Sociedad 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 de la Sociedad, apoyada en sus asesores fiscales, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que éstos se cumplían al 31 de diciembre de 2017.

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 (Nota 16).

En el caso que la Sociedad 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 2017 y 2016 la Sociedad tenía otorgados avales bancarios por importe de 35.026 y 70.955 miles de euros, respectivamente.

24. Hechos posteriores

Con fecha 3 de enero de 2018, la sociedad Testa Residencial SOCIMI, S.A. de conformidad con lo previsto en la cláusula 9.3 del contrato de prestación de servicios de gestión con Merlin Properties SOCIMI, S.A. ha notificado a Merlin Properties SOCIMI, S.A. el desistimiento del mencionado contrato con efectos 19 de enero de 2018. Como contraprestación por la cancelación, Testa Residencial SOCIMI, S.A. llevará a cabo una ampliación por compensación de créditos recibiendo Merlin Properties SOCIMI, S.A. 640.693.342 acciones, lo que incrementará su % de participación hasta el 16.95% del capital social de Testa Residencial SOCIMI, S.A.

Con fecha 13 de febrero de 2018, la Sociedad ha procedido a cancelar los importes pendientes del leasing por un importe global a la fecha de 122,6 millones de euros

ANEXO I - Empresas del Grupo y asociadas 2017

Sociedad	Actividad / Domicilio	Participación	Miles de Euros								Método	Auditor
			Capital	Resultado		Resto de Fondos Propios	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos	Valor en libros			
				Explotación	Neto				Coste	Deterioro		
Tree Inversiones Inmobiliarias, SOCIMI, S.A.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	9.323	79.191	42.460	35.605	56.857	50.669	657.984	-	Integración Global	Deloitte
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 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
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
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
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
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
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

Sociedad	Actividad / Domicilio	Participación	Miles de Euros								Método	Auditor
			Capital	Resultado		Resto de Fondos Propios	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos	Valor en libros			
				Explotación	Neto				Coste	Deterioro		
MP Torre A, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Avda Fontes Pereira de Melo, 51, Lisboa	100%	50	1.977	111	1.558	1.719	-	10.186	-	Integración Global	Deloitte Portugal
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
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 Parques Logísticos, 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
Gescentesta, S.L.U.	Prestación de Servicios / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	3	185	165	224	392	-	3	-	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 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
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
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
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

Sociedad	Actividad / Domicilio	Participación	Miles de Euros								Método	Auditor
			Capital	Resultado		Resto de Fondos Propios	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos	Valor en libros			
				Explotación	Neto				Coste	Deterioro		
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
Holding Jaureguizar 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
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
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
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
Promosete, Invest. Inmobil. SA.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento. Av. Fontes Pereira de Melo, N° 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, N° 51, Lisboa	100%	15.893	1.452	3.037	41.922	60.852	-	60.382	-	Integración Global	Victor Olivera
Sevisur Logística, S.A.	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	N/A
VFX Logística, S.A. (1)	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento, Av. Fontes Pereira de Melo, N° 51, Lisboa	100%	5.050	852	812	17.783	23.644	-	50.188	-26.565	Integración Global	Deloitte Portugal
Parques Logísticos de la Zona Franca, S.A. (1)	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento, Avda. 3 del Parc Logístic, n° 26, Barcelona	90%	15.701	4.948	2.889	9.718	28.248	-	23.671	-	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

Sociedad	Actividad / Domicilio	Participación	Miles de Euros								Método Consolidación	Auditor
			Capital	Resultado		Resto de Fondos Propios	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos	Valor en libros			
				Explotación	Neto				Coste	Deterioro		
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
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
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
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	4.573	(3.212)	1.413.469	1.535.785	-	144.369	-	Integración Global	Deloitte
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
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
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
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
Araba Logística,S.A.(1)	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento	25,14%	1.750	(569)	(3.761)	2.186	175	-	20.669	(20.669)	Método de participación	Deloitte
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	2487	40-	2.137	-	Método de participación	N/A

(1) Participaciones indirectas

ANEXO I - Empresas del Grupo y asociadas 2016

Sociedad	Actividad / Domicilio	Participación	Miles de Euros								Método	Auditor
			Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos	Valor en libros			
				Explotación	Neto				Coste	Deterioro		
Tree Inversiones Inmobiliarias, SOCIMI, S.A.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 42, Madrid	100%	9.323	85.296	42.773	43.885	95.981	23.000	657.984	-	Integración Global	Deloitte
Merlin Logística, S.L.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 42, Madrid	100%	12.418	5.781	4.218	110.052	126.688	2.713	124.153	-	Integración Global	Deloitte
Merlin Retail, S.L.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 42, Madrid	100%	17.963	15.197	9.932	157.501	185.396	7.200	179.608	-	Integración Global	Deloitte
Merlin Oficinas, S.L.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 42, Madrid	100%	16.779	10.806	7.840	142.118	166.737	7.826	167.759	-	Integración Global	Deloitte
MPEP – Properties Escritórios Portugal, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Rua Eça de Queirós 20, Lisboa	100%	50	(7)	(7)	(2)	41	-	50	-	Integración Global	Deloitte Portugal
MPCVI – Compra e Venda Imobiliária, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles en régimen de arrendamiento / Rua Eça de Queirós 20, Lisboa	100%	1.050	1.313	457	5.433	6.940	-	6.418	-	Integración Global	Deloitte Portugal
Merlin Logística II, S.L.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 42, Madrid	100%	300	622	293	4.079	4.672	-	10.671	-	Integración Global	Deloitte
Obraser, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 42, Madrid	100%	601	3.827	3.969	3.312	7.882	1.144	36.600	-	Integración Global	N/A

Sociedad	Actividad / Domicilio	Participación	Miles de Euros								Método	Auditor
			Capital	Resultado		Resto de	Total	Dividendos	Valor en libros			
				Explotación	Neto	Patrimonio	Patrimonio	Recibidos	Coste	Deterioro		
MP Torre A, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Avda Fontes Pereira de Melo, 51, Lisboa	100%	50	1.710	(196)	1.754	1.608	-	10.186	-	Integración Global	EY
MP Monumental, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Avda Fontes Pereira de Melo, 51, Lisboa	100%	50	3.576	855	10.642	11.547	-	20.348	-	Integración Global	EY
Merlin Properties Adequa, S.L.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 42, Madrid	100%	5.075	4.527	(3.920)	281.541	282.696	-	378.755	-	Integración Global	Deloitte
Belkyn West Comapny, S.L.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 42, Madrid	100%	3	(27)	(27)	-	(24)	-	3	-	Integración Global	N/A
Merlin Parques Logísticos, S.A.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Avda 3 del Parc Logistic, 26, Barcelona	100%	69.802	228	2.226	2.717	74.745	-	115.292	-	Integración Global	Deloitte
Gescentesta, S.L.U.	Prestación de Servicios / Paseo de la Castellana 83-85. Madrid	100%	3	290	224	-	227	187	3	-	Integración Global	N/A
Gesfitesta, S.L. (antes Itaceco, S.L.U.)	Sin actividad / Paseo de la Castellana 83-85. Madrid	100%	6	(320)	(409)	139	(264)	-	6	-	Integración Global	N/A
Testa Hoteles, S.A.	Sin actividad / Paseo de la Castellana 83-85. Madrid	100%	180	(1)	(1)	4.103	4.282	-	4.287	-	Integración Global	N/A
La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L. (1)	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / C. Quintanavides, 13, Madrid	100%	14.010	2.699	2.024	7.471	23.505	-	-	-	Integración Global	Deloitte
Inmobiliaria Metrogolf, S.A.	Sin actividad/ Alameda das Linhas de Torres, 152, Lisboa	100%	1	(19)	(19)	3.720	3.702	-	3.709	-	Integración Global	PKF & Asociados SROC
Metropolitana Castellana, S.L.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / C. Quintanavides, 13, Madrid	100%	743	2.250	1.686	21.235	23.664	-	7.559	-	Integración Global	Deloitte

Sociedad	Actividad / Domicilio	Participación	Miles de Euros								Método	Auditor
			Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos	Valor en libros			
				Explotación	Neto				Coste	Deterioro		
Metrovacesa Access Tower GmbH	Sin actividad / Lyoner Straße 36, 60528 Frankfurt	100%	25	-	-	1.176	1.201	-	1.202	-	Integración Global	N/A
Expl. Urbanas Españolas, S.L.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / C. Quintanavides, 13, Madrid	100%	364	(2)	(2)	592	954	-	31.088	-	Integración Global	N/A
Acoghe, S.L.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / C. Quintanavides, 13, Madrid	100%	400	(3)	(2)	(102)	296	-	299	-	Integración Global	N/A
Holding Jaureguizar 2002, S.A.	Sin actividad / Pza de Carlos Trias Bertrán, 7, Madrid	100%	1.481	-	-	(6.722)	(5.241)	-	-	-	Integración Global	N/A
Sadorma 2003, S.L.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / C. Quintanavides, 13, Madrid	100%	73	(196)	(532)	21.477	21.018	-	25.449	(4.460)	Integración Global	Deloitte
Global Murex Iberia, S.L.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / C. Quintanavides, 13, Madrid	100%	13	(1)	(1)	(15.545)	(15.533)	-	-	-	Integración Global	N/A
Project Maple I BV	Sin actividad / Prins Bernhardplein 200, 1097 JB Amsterdam, Holanda	100%	474.641	-	(2)	(474.845)	(206)	-	-	-	Integración Global	N/A
Global Carihuela, Patrimonio Comercial S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / C. Quintanavides, 13, Madrid	100%	3	(1.652)	(2.465)	1.350	(1.112)	-	1.102	-	Integración Global	N/A
Varitelia Distribuciones, S.L.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / C. Quintanavides, 13, Madrid	100%	3	25.782	22.154	(154.339)	(132.182)	-	-	-	Integración Global	Deloitte
Metrovacesa France, S.A.S.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento /34 avenue des Champs-Élysées, Paris	100%	1.895	2.377	1.970	6.149	10.014	-	10.135	(122)	Integración Global	Deloitte France

Sociedad	Actividad / Domicilio	Participación	Miles de Euros								Método Consolidación	Auditor
			Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos	Valor en libros			
				Explotación	Neto				Coste	Deterioro		
Centros Comerc. Metropolitanos., S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / C. Quintanavides, 13, Madrid	100%	61	958	9.936	(8.059)	1.938	-	36.262	-	Integración Global	Deloitte
Metroparque, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / C. Quintanavides, 13, Madrid	100%	56.194	9.243	6.835	21.070	84.099	-	231.557	-	Integración Global	Deloitte
Desarrollo Urbano de Patraix, S.A.	Gestión de suelo / Avda. Barón de Carcer, 50, Valencia	100%	2.790	(1)	(1)	22.301	25.090	-	25.090	-	Integración Global	N/A
Paseo Comercial Carlos III, S.A. (1)	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Avda. San Martín Valdeiglesias, 20 - 28922 Madrid	50%	8.698	4.160	2.894	18.945	30.537	-	-	-	Método de participación	Morison ACPM
Testa Residencial, Socimi S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana, 83-85, Madrid	34%	46.766	179	(1.215)	588.627	634.178	-	144.369	-	Integración Global	EY
Centro Intermodal de Logística S.A. (CILSA)	Promoción, gestión y realización de las actividades logísticas en el sistema portuario / Avenida Ports d'Europa 100, Barcelona	32%	15.467	10.080	5.196	58.367	79.030	-	50.038	-	Método de participación	KPMG
Provitae Centros Asistenciales, S.L.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / C. Fuencarral, 123. Madrid	50%	6.314	(47)	(55)	(906)	5.353	-	5.541	(1.070)	Método de participación	N/A
PK. Inversiones 22, S.L.	Prestación de Servicios / C. Príncipe de Vergara, 15. Madrid	50%	60	-	-	(24)	36	-	30	-	Método de participación	N/A
Pazo de Congresos de Vigo, S.A.	Proyecto de ejecución, construcción y explotación del Palacio de Congresos de Vigo / Avda. García Barbón, I. Vigo	44%	11.100	(309)	(1.005)	(2.367)	7.728	-	3.652	(217)	Método de participación	EY
PK. Hoteles 22, S.L.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / C. Príncipe de Vergara, 15. Madrid	33%	5.800	431	363	(1.036)	5.127	-	1.985	(1.888)	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	157	116	326	2.440	-	2.236	-	Método de participación	N/A

(1) Participaciones indirectas

ANEXO II – Balance cerrado al 31 de diciembre de 2016 de la Sociedades Absorbidas en el proceso de fusión

Se incluye a continuación el último balance cerrado de la sociedades Absorbidas correspondiente al 31 de diciembre de 2016, utilizado en el proceso de fusión descrito en la Nota 1 de la memoria y correspondientes a las cuentas anuales aprobadas de dicho ejercicio:

CENTROS COMERCIALES METROPOLITANOS, S.A.U.

BALANCE ABREVIADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(Euros)

ACTIVO	31/12/2016	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31/12/2016
ACTIVO NO CORRIENTE	49.147.388,75	PATRIMONIO NETO	2.825.400,25
Inversiones inmobiliarias -	25.847,17	FONDOS PROPIOS-	2.825.400,25
Inmuebles para arrendamiento	25.847,17	Capital -	61.000,00
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo -	49.120.358,05	Capital suscrito	61.000,00
Instrumentos de patrimonio	49.120.358,05	Reservas -	1.079.413,67
Inversiones financieras a largo plazo -	795,25	Legal y estatutarias	49.897,75
Otros activos financieros	795,25	Otras reservas	1.029.515,92
Activos por impuesto diferido	388,28	Resultado de ejercicios anteriores	(9.137.897,40)
		Resultado del ejercicio	10.822.883,98
			4.651.817,34
		PASIVO NO CORRIENTE	1.553,34
		Provisiones a largo plazo	264,00
		Deudas a largo plazo-	264,00
		Otros pasivos financieros	264,00
		Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	4.650.000,00
ACTIVO CORRIENTE	4.899.175,77	PASIVO CORRIENTE	46.569.346,93
Existencias -	6.838,83	Deudas a corto plazo	950.141,69
Anticipos a proveedores	6.838,83	Otros pasivos financieros	950.141,69
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar -	229.201,96	Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	45.511.186,38
Cientes, empresas del Grupo y asociadas	12.806,49	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	108.018,86
Deudores	216.341,51	Proveedores	25.480,02
Activo por impuesto corriente	53,96	Personal	38.313,30
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	4.244.418,53	Otras deudas con las Administraciones Públicas	44.225,54
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes -	418.716,45		
Tesorería	418.716,45		
TOTAL ACTIVO	54.046.564,52	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	54.046.564,52

EXPLOTACIONES URBANAS ESPAÑOLAS, S.L.U.

BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(Euros)

ACTIVO	31/12/2016	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31/12/2016
ACTIVO NO CORRIENTE	27.737.852,49	PATRIMONIO NETO	953.948,91
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo -	27.732.523,96	FONDOS PROPIOS-	953.948,91
Instrumentos de patrimonio	27.732.523,96	Capital -	363.352,58
Inversiones financieras a largo plazo -	5.018,68	Capital suscrito	363.352,58
Otros activos financieros	5.018,68	Prima de asunción	580.003,84
Activos por impuesto diferido	309,85	Reservas	14.873,17
		Resultado de ejercicios anteriores	(2.639,18)
		Resultado del ejercicio	(1.641,50)
ACTIVO CORRIENTE	15.650.440,30		
Existencias -	1.966,52	PASIVO NO CORRIENTE	57,10
Anticipo a proveedores	1.966,52	Deudas a largo plazo-	57,10
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar -	24,13	Otras deudas a largo plazo	57,10
Otros créditos con las Administraciones Públicas	24,13	PASIVO CORRIENTE	42.434.286,78
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	15.648.096,56	Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	42.333.802,60
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes -	353,09	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar -	100.484,18
Tesorería	353,09	Proveedores	100.484,18
TOTAL ACTIVO	43.388.292,79	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	43.388.292,79

ANEXO III – Relación de beneficios fiscales de las Sociedades Absorbidas que se traspasan a la Sociedad Absorbente.

Los beneficios fiscales traspasados a la Sociedad corresponden a bases imponibles negativas pendientes de compensar: El detalle de los activos aportados por las Sociedades Absorbidas en el proceso de fusión descrito en la Nota 1 es el siguiente:

	Miles de euros	
	Registradas Importe en Base	Crédito Fiscal
<i>Bases imponibles negativas:</i>		
Anteriores a 2008	1.596	399
Ejercicio 2008	-	-
Ejercicio 2009	281	70
Ejercicio 2010	1.650	413
Ejercicio 2011	-	-
Ejercicio 2012	-	-
Ejercicio 2013	-	-
Ejercicio 2014	-	-
Ejercicio 2015	-	-
Ejercicio 2016	-	-
Total bases imponibles negativas	3.527	882

ANEXO IV – 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-02	Av. de Bruselas, 24	AV Bruselas 24	Alcobendas	INVER.INMOB.	OFICINAS
2	01-ene-02	Av. de Bruselas, 26	AV Bruselas 26	Alcobendas	INVER.INMOB.	OFICINAS
3	01-abr-02	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	Vegacincio 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-may-00	Naves Alovera I-II-III	CL Rio Henares 1	Alovera	INVER.INMOB.	LOGISTICO
12	01-jul-99	Naves Azuqueca I, II, III y IV	CL Milan 8 y 12	Azuqueca de Henares	INVER.INMOB.	LOGISTICO
13	01-feb-03	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-dic-98	Diagonal, 514	AV Diagonal 514	Barcelona	INVER.INMOB.	OFICINAS
17	01-abr-98	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 Fluvia 65	Barcelona	INVER.INMOB.	OFICINAS
21	14-sep-16	Bizcargi 1 1D	CL Bizcargi 1 1D	Bilbao	INVER.INMOB.	OTROS
22	01-jun-01	Naves Cabanillas I	CL Castilla la Mancha P. I. Cabanillas	Cabanillas del Campo	INVER.INMOB.	LOGISTICO
23	14-sep-16	Nave Can Estape	CL Can Estape S/N	Castellbisbal	INVER.INMOB.	LOGISTICO
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-sep-74	Naves Coslada I	AV de la Cañada 64	Coslada	INVER.INMOB.	LOGISTICO
29	01-dic-99	Naves Coslada III	CL Torres Quevedo 1	Coslada	INVER.INMOB.	LOGISTICO
30	14-sep-16	Ochandiano, 6-12	CL Ochandiano 12	El Plantío	INVER.INMOB.	OFICINAS
31	01-jul-98	Muntadas I	CL Solsones 2	El Prat de Llobregat	INVER.INMOB.	OFICINAS
32	01-abr-02	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	28-feb-03	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. Európolis	CL Londres S/N	Las Rozas	INVER.INMOB.	OTROS
39	28-feb-03	Mangraners	CL Els Mangraners N-240 Km.88	Lerida	INVER.INMOB.	OFICINAS
40	31-jul-96	Lliça del Vall	CL Perdellot	Llica de Vall	INVER.INMOB.	LOGISTICO

	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-oct-84	Plaza de los Cubos	CL Princesa 3	Madrid	INVER.INMOB.	HIGH STREET RETAIL
44	01-oct-84	Princesa, 3	CL Princesa 3	Madrid	INVER.INMOB.	OFICINAS
45	01-oct-84	Princesa, 5	CL Princesa 5	Madrid	INVER.INMOB.	OFICINAS
46	01-oct-84	Aparcamiento Princesa	CL Princesa 5	Madrid	INVER.INMOB.	PARKING
47	01-oct-84	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-may-91	Costa Brava, 2-4	TR Costa Brava 2-4	Madrid	INVER.INMOB.	OFICINAS
50	31-may-00	Partenón, 12-14	AV Partenon 12	Madrid	INVER.INMOB.	OFICINAS
51	01-ene-94	Partenón, 16-18	AV Partenon 16	Madrid	INVER.INMOB.	OFICINAS
52	28-feb-03	Eucalipto, 25	CL Eucalipto 25	Madrid	INVER.INMOB.	OFICINAS
53	31-dic-03	Eucalipto, 33	CL Eucalipto 33	Madrid	INVER.INMOB.	OFICINAS
54	31-oct-07	Josefa Valcárcel, 48	CL Josefa Valcarcel 48	Madrid	INVER.INMOB.	OFICINAS
55	01-sep-98	Pedro de Valdivia, 10	CL Pedro de Valdivia 10	Madrid	INVER.INMOB.	OFICINAS
56	01-jul-98	Juan Esplandiú, 11-13	CL Juan Esplandiú 11-13	Madrid	INVER.INMOB.	OFICINAS
57	01-oct-99	Príncipe de Vergara, 187	CL Principe de Vergara 187	Madrid	INVER.INMOB.	OFICINAS
58	28-feb-03	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-sep-84	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	28-feb-98	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	31-dic-08	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 Churruga Ed. I-II	CL Almansa 101-105	Madrid	INVER.INMOB.	OFICINAS
69	14-sep-16	Jose María Churruga 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	14-sep-16	San Francisco de Sales	PS San Francisco de Sales, 41	Madrid	INVER.INMOB.	OTROS
82	01-nov-97	Centro Oeste	CL El Carralero. Las Moreras	Majadahonda	INVER.INMOB.	CENTRO COMERCIAL
83	31-ene-96	C.C. Larios	AV de la Aurora 21	Málaga	INVER.INMOB.	CENTRO COMERCIAL
85	31-ene-95	C.C. Porto Pi	AV de Gabriel Roca 54	Palma de Mallorca	INVER.INMOB.	CENTRO COMERCIAL
86	01-ene-01	Nave Pedrola	CL General Motors 1. P.I. El Pradillo	Pedrola	INVER.INMOB.	LOGÍSTICO
87	14-sep-16	Ática II, A-B-C	AV de Europa 19	Pozuelo de Alarcón	INVER.INMOB.	OFICINAS
88	01-feb-99	Ática 1	AV de Europa 26	Pozuelo de Alarcón	INVER.INMOB.	OFICINAS
89	31-may-00	Ática 2	CL Inglaterra 2	Pozuelo de Alarcón	INVER.INMOB.	OFICINAS
90	31-may-00	Ática 3 y 4	VI Dos Castillas 33 Edf. 3 y 4	Pozuelo de Alarcón	INVER.INMOB.	OFICINAS
91	14-sep-16	Ática Ed. 6	VI Dos Castillas 33 Edf.6	Pozuelo de Alarcón	INVER.INMOB.	OFICINAS
92	14-sep-16	Cerro Gamos I-II-III-V-VI	CL Cerro de los Gamos 1	Pozuelo de Alarcón	INVER.INMOB.	OFICINAS
93	14-sep-16	La Fira Centre Comercial	AV de Sant Jordi 6	Reus	INVER.INMOB.	CENTRO COMERCIAL
94	01-dic-00	Sant Cugat I	CL Alcalde Barnils 64	San Cugat del Valles	INVER.INMOB.	OFICINAS
95	31-mar-05	Sant Cugat II	AV Via Augusta 71	San Cugat del Valles	INVER.INMOB.	OFICINAS
96	14-sep-16	Jovellanos 91	CL Jovellanos 91	Sant Adriá del Besos	INVER.INMOB.	OTROS
97	14-sep-16	Nave Llucanes	PS De Llucanes 47	Sant Boi de Llucanes	INVER.INMOB.	LOGÍSTICO
98	28-feb-03	Borbolla	AV Borbolla 5	Sevilla	INVER.INMOB.	OFICINAS
99	14-sep-16	R. Poniente Edif. 2 a 16	RO de Poniente 8	Tres cantos	INVER.INMOB.	OFICINAS
100	14-sep-16	C.C. El Saler	CA Autovía De El Saler 16	Valencia	INVER.INMOB.	CENTRO COMERCIAL
101	30-abr-03	Aparcamiento Palau	PS de la Alameda 34	Valencia	INVER.INMOB.	OTROS
102	14-sep-16	C.C. Vilamarina	AV Segle XXI 6	Viladecans	INVER.INMOB.	CENTRO COMERCIAL
103	14-sep-16	Rambla Salvador Sama	CL Rambla Salvador Samà 45/49	Vilanova I La Geltrú	INVER.INMOB.	OTROS
104	28-feb-03	Aznar Molina	CL Aznar Molina 2	Zaragoza	INVER.INMOB.	OFICINAS
105	12-ene-18	Torre Glories	Av. Diagonal, 211	Barcelona	INVER.INMOB.	OFICINAS
106	28-dic-04	Valdebebas	VALDEBEBAS	Madrid	TERRENO	
107	30-nov-00	Arapiles 8	ARAPILES 8	Madrid	TERRENO	
108	30-dic-09	Navalcarnero	NAVALCARNERO	Navalcarnero	TERRENO	
109	30-dic-09	Doux Ibérica	DOUX IBERICA	Zaragoza	TERRENO	
110	03-jul-14	Tree Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A	PS Castellana 257	Madrid	PARTICIPACIÓN	
111	30-jul-14	Merlin Retail S.L.	PS Castellana 257	Madrid	PARTICIPACIÓN	
112	04-ago-14	Merlin Oficinas, S.L.	PS Castellana 257	Madrid	PARTICIPACIÓN	
113	30-jul-14	Merlin Logística, S.L.	PS Castellana 257	Madrid	PARTICIPACIÓN	
114	17-abr-15	Merlin Logística II, S.L.	PS Castellana 257	Madrid	PARTICIPACIÓN	
115	30-sep-15	Obraser, S.A.	PS Castellana 257	Madrid	PARTICIPACIÓN	
116	13-dic-16	Merlin Properties Adequa, S.L.	PS Castellana 257	Madrid	PARTICIPACIÓN	
117	14-sep-16	La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L.	PS Castellana 257	Madrid	PARTICIPACIÓN	
118	14-sep-16	Metropolitana Castellana, S.L.	PS Castellana 257	Madrid	PARTICIPACIÓN	
119	14-sep-16	Varitelia Distribuciones, S.L.	PS Castellana 257	Madrid	PARTICIPACIÓN	
120	14-sep-16	Metroparque, S.A.	PS Castellana 257	Madrid	PARTICIPACIÓN	

	F.ADQ.	DENOMINACIÓN ACTIVO	DIRECCIÓN	POBLACIÓN	CL.ACTIVO	USO
121	06-mar-15	MP Escritórios Portugal, S.A.	Av Fontes Pereira de Melo 51	Lisboa (Portugal)	PARTICIPACIÓN	
122	18-mar-15	MP Compra e Venda Imobiliária, S.A.	Av Fontes Pereira de Melo 51	Lisboa (Portugal)	PARTICIPACIÓN	
123	31-mar-16	MP Monumental, S.A.	Av Fontes Pereira de Melo 51	Lisboa (Portugal)	PARTICIPACIÓN	
124	31-mar-16	MP Torre A S.A.	Av Fontes Pereira de Melo 51	Lisboa (Portugal)	PARTICIPACIÓN	
125	28-jul-17	Sevisur, S.A.	PS Castellana 257	Madrid	PARTICIPACIÓN	
126	07-abr-17	Promosete Investimentos Imobiliarios, S.A.	Av Fontes Pereira de Melo 51	Lisboa (Portugal)	PARTICIPACIÓN	
127	28-sep-17	Praça do Marques - serviços auxiliares, 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 2017

Reunidos los Administradores de la Sociedad MERLIN PROPERTIES, SOCIMI, S.A. con fecha de 27 de febrero de 2018 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 2017. Las cuentas anuales vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

En Madrid a 27 de febrero de 2018

D. Javier García-Carranza Benjumea (Presidente)

D. Ismael Clemente Orrego (Vicepresidente)

D. Miguel Ollero Barrera

Dña. María Luisa Jordá

D. George Donald Johnston

D. Alfredo Fernández Agras

D. Fernando Ortiz Vaamonde

Dña. Pilar Cavero Mestre

D. John Gómez Hall

Dña. Francisca Ortega Hernández Agero

D. Juan María Aguirre Gonzalo

Dña. Ana García Fau

D. Mónica Martín de Vidales
Secretaria del Consejo de Administración

D. Ildefonso Polo del Mármol
Vice-Secretario del Consejo de Administración