



INFORME DE LA COMISIÓN DE AUDITORÍA Y CONTROL SOBRE LA INDEPENDENCIA DEL AUDITOR Y SERVICIOS ADICIONALES

1. Introducción

El artículo 529 *quaterdecies* de la Ley de Sociedades de Capital establece que la Comisión de Auditoría y Control deberá emitir anualmente, con carácter previo a la emisión del informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión sobre la independencia del auditor de cuentas; este informe deberá contener, en todo caso, la valoración de la prestación de los servicios adicionales, individualmente considerados y en su conjunto, distintos de la auditoría legal y en relación con el régimen de independencia o con la normativa reguladora de auditoría.

El artículo 40.5(m) del Reglamento del Consejo de Administración dispone igualmente que la Comisión de Auditoría y Control debe emitir anualmente, con carácter previo a la emisión del informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión sobre la independencia de los auditores de cuentas o sociedades de auditoría, debiendo pronunciarse, en todo caso, sobre la prestación de los servicios adicionales.

El presente informe da cumplimiento con dicha obligación.

2. Base del informe

Como base para el presente informe, la Comisión se basa en los siguientes antecedentes e información:

- (i) El actual auditor externo de la Sociedad fue nombrado por acuerdo del antiguo socio único de la Sociedad, de fecha 2 de junio de 2014.
- (ii) Con la finalidad de garantizar la independencia del auditor externo, la Comisión de Auditoría y Control ha supervisado durante todo el ejercicio 2015 el cumplimiento tanto por parte de la Sociedad como del auditor externo de las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría de cuentas.
- (iii) En la reunión de la Comisión de 7 de julio de 2015, y con base en cumplir con una de las competencias propias de la Comisión, se solicitó información en relación a qué trabajos había realizado el auditor de la Sociedad al margen de los trabajos propios de auditoría de cuentas, así como los importes abonados por los mismos, en aras a valorar la independencia del Auditor.

La Comisión indicó que se le siguiera informando puntualmente de las

labores que sean contratadas al Auditor, con la mayor antelación posible a la realización de las mismas, con objeto de verificar el tipo de trabajos a realizar por dicho Auditor y la cuantía de los mismos, así como que se verificara que se ha remitido la carta de independencia en relación a los trabajos realizados.

- (iv) En la reunión de la Comisión de 16 de diciembre de 2015 compareció el auditor externo para presentar las conclusiones del trabajo preliminar realizado sobre el cierre preliminar a 30 de septiembre de 2015. En dicha reunión el auditor externo comentó los aspectos principales, incluyendo honorarios, en relación a su propuesta para realizar la auditoría de cuentas de las sociedades del Grupo y el Consolidado en el ejercicio 2016.
- (v) Con fecha 23 de febrero de 2016 se ha recibido carta del auditor donde se confirma expresamente su independencia frente a la Sociedad, carta que ha sido firmada por D. Antonio Sánchez-Covisa, habiendo sido emitida conforme a lo previsto en la Ley de Auditoría de Cuentas. Una copia de dicha carta se adjunta como **Anexo** (y cuyos términos se dan aquí por reproducidos).

3. Resultados de su actuación

- (i) **Trabajos realizados e importe de honorarios:** Según la información obtenida por la Comisión, durante el ejercicio 2015, los honorarios por conceptos cargados a la Sociedad y a sociedades de su Grupo por el auditor externo, han sido los siguientes:

	Merlin Properties, SOCIMI, S.A.	Merlin Properties, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Servicios de auditoría	6.500,00 €	91.000,00 €
Ampliación de capital 8 de mayo de 2015		
Emisión de confort letter	175.000,00 €	175.000,00 €
Ampliación de capital 8 de mayo de 2015		
Emisión de confort letter	200.000,00 €	200.000,00 €
Revisión limitada 31 de marzo 2015	20.000,00 €	20.000,00 €
Informe proforma incluido en el folleto	30.000,00 €	30.000,00 €
Revisión limitada 30 de junio de 2015	14.000,00 €	14.000,00 €
Informe cumplimiento convenants TREE		3.240,00 €
Servicio de traducción	4.600,00 €	4.600,00 €
Total	450.100,00 €	537.840,00 €
Otros Servicios	500.000,00 €	577.724,00 €
TOTAL SERVICIOS	950.100,00 €	1.115.564,00 €

En la rúbrica “Otros Servicios” se incluyen, en síntesis, servicios prestados en relación al asesoramiento para la potencial adquisición de Testa

Inmuebles en Renta, SOCIMI, S.A., así como la *due diligence* para la potencial compra del centro comercial Zielo. Adicionalmente incluye el análisis de G.O.P. del ejercicio 2014 relativo al precio de renta variable del hotel Eurostars Madrid Tower.

- (ii) **Límite de concentración de negocio:** La Comisión de Auditoría y Control ha verificado los límites a la concentración del negocio del auditor que establece la Ley de Auditoría. En este, los importes totales facturados por el auditor externo durante el ejercicio 2015, no suponen un porcentaje significativo del total de los ingresos anuales del auditor de cuentas mencionado.
- (iii) **Rotación del auditor:** No es aplicable a la fecha la obligación de rotación del socio auditor firmante de las cuentas.
- (iv) **Independencia:** Como antes ha sido indicado, con fecha 26 de febrero de 2016 se ha recibido carta del auditor donde se confirma expresamente su independencia frente a la Sociedad, carta que ha sido firmada por don Antonio Sánchez-Covisa, habiendo sido emitida conforme a lo previsto en la Ley de Auditoría de Cuentas. En dicha carta el auditor manifiesta que no se ha encontrado en ninguna de las causas de incompatibilidad recogidas en la Ley durante el ejercicio 2015.

Una copia ha quedado adjunta como **Anexo**

4. Conclusiones

Con base en lo expuesto, esta Comisión concluye razonablemente lo siguiente:

- (i) Que en su labor propia durante el ejercicio 2015, el auditor ha actuado de acuerdo con las normas de independencia que aplican conforme a la vigente normativa de auditoría.
- (ii) No se han identificado aspectos que pongan en cuestión el cumplimiento de la normativa de aplicación a la actividad del auditor externo en relación a la Sociedad y a su independencia.
- (iii) La facturación del auditor no supone un porcentaje significativo del total de los ingresos anuales del auditor de cuentas mencionado a los efectos de lo dispuesto en la Ley de Auditoría.
- (iv) Los honorarios han sido razonablemente justificados, no estimándose que excedan de los precios de mercado razonables que aplican a los mismos.
- (v) No es aplicable a la fecha la obligación de rotación del socio auditor firmante de las cuentas.

- (vi) No existen aspectos que razonablemente puedan considerarse que contravienen la normativa de auditoría de cuentas en materia de independencia del auditor ni con la prestación de servicios adicionales a los de auditoría.

Madrid, 23 de febrero de 2016.

Anexo

23 de febrero de 2016

Merlin Properties, SOCIMI, S.A.
 Paseo de la Castellana, 42
 28046 Madrid, España

A la Comisión de Auditoría de Merlin Properties, SOCIMI, S.A.

Muy señores nuestros:

En relación con la auditoría de las cuentas anuales individuales y consolidadas de Merlin Properties, SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes (Grupo Merlin) para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015, les confirmamos que, en nuestro mejor leal saber y entender:

- El equipo a cargo del encargo de auditoría y Deloitte, S.L., con las extensiones que les son aplicables, han cumplido con los requerimientos de independencia aplicables de acuerdo con lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Auditoría de Cuentas, emitido por Real Decreto Legislativo 1/2011, de 1 de julio, y su normativa de desarrollo.
- Los honorarios cargados a Merlin Properties, SOCIMI, S.A. y a los componentes que ella controla, desglosados por concepto, tanto por servicios de auditoría como por servicios distintos de la auditoría, durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015 por Deloitte y su red, para facilitarles la evaluación de los mismos en el marco de nuestra independencia son los siguientes (en euros):

	Merlin Properties SOCIMI, S.A.	Merlin Properties SOCIMI, S.A. Y Sociedades dependientes
Servicios de auditoría	6.500	91.000
Otros servicios de verificación:		
• Ampliación de capital 8 de mayo de 2015		
○ Emisión de confort letter	175.000	175.000
• Ampliación de capital 7 de agosto de 2015		
○ Emisión de confort letter	200.000	200.000
○ Revisión limitada 31 de marzo de 2015	20.000	20.000
○ Informe proforma incluido en el folleto	30.000	30.000
• Revisión limitada 30 de junio de 2015	14.000	14.000
• Informe cumplimiento covenants (Tree)	-	3.240
• Servicios de traducción	4.600	4.600
Total servicios de Auditoría y Relacionados	450.100	537.840
Servicios de Asesoramiento Fiscal	-	-
Otros Servicios	500.000	577.724
Total Servicios Profesionales	950.100	1.115.564

En la rúbrica “Otros servicios de verificación” se incluyen los servicios relacionados con la revisión de los folletos de las ampliaciones de capital realizadas por Merlin Properties, SOCIMI, S.A. durante el ejercicio 2015, en nuestra calidad de auditores de la Sociedad Dominante. Asimismo, se incluyen los servicios relacionados con las revisiones limitadas de marzo de 2015 y junio de 2015 que hemos realizado sobre los estados financieros consolidados de Merlin Properties, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes a dichas fechas. Finalmente, también se incluyen los servicios prestados para la emisión del informe de procedimientos acordados relativo al cumplimiento de ratios financieros incluido en el contrato de financiación de la sociedad dependiente Tree Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A.

“Otros Servicios” incluye servicios prestados en 2015, relacionados con el asesoramiento para la evaluación de la potencial inversión en Testa Inmuebles en Renta, SOCIMI, S.A., así como la due diligence comercial para la posible compra del Centro Comercial Zielo. Adicionalmente, se incluye el análisis realizado sobre el informe de G.O.P. del ejercicio 2014, relativo al precio de renta variable establecido en el contrato de arrendamiento del hotel Eurostars Madrid Tower (situado en Paseo de la Castellana 259 B en Madrid), el cual es propiedad de Testa Inmuebles en Renta, SOCIMI, S.A.

- En este sentido, les informamos que tenemos diseñados e implantados procedimientos internos dirigidos a identificar y evaluar amenazas que puedan surgir de circunstancias relacionadas con entidades auditadas, incluidas las que puedan suponer causas de incompatibilidad y, en su caso, a la aplicación de las medidas de salvaguarda necesarias, que se pueden consultar en el Informe de Transparencia de Deloitte disponible en www.deloitte.es, y en relación con la auditoría indicada, y para el periodo cubierto por los estados financieros y hasta la emisión de esta carta no se han identificado circunstancias que pudieran suponer causa de incompatibilidad. Aquellas que conllevaban amenazas significativas fueron eliminadas o reducidas hasta un grado aceptablemente bajo mediante la aplicación de las necesarias medidas de salvaguarda.

Esta carta es para información y uso exclusivo de la Comisión de Auditoría de Merlin Properties, SOCIMI, S.A. para el fin mencionado anteriormente y, por tanto, no puede ser usada por otras personas o para otros fines distintos del mencionado.

Atentamente,

DELOITTE, S.L.



Antonio Sánchez-Covisa Martín-González