



**Memoria sobre la actividad de la Comisión de Auditoría y Control de
MERLIN Properties, SOCIMI, S.A.
durante el ejercicio social finalizado el 31 de diciembre de 2015**

15 de febrero de 2016

1. Introducción

La organización y competencia de la Comisión de Auditoría y Control de MERLIN Properties SOCIMI, S.A. (la “**Comisión**” y la “**Sociedad**”), se regula en los artículos 40 del Reglamento del Consejo de Administración y 44 de los Estatutos Sociales, ambos de la Sociedad. Dicho preceptos establecen, en síntesis, los siguientes aspectos principales en relación a la Comisión:

1.1. Composición

La Comisión:

- (i) está formada por consejeros externos, en el número que determine el Consejo de Administración, con un mínimo de tres (3) y un máximo de cinco (5), debiendo ser la mayoría ser consejeros independientes; sus miembros serán nombrados:
 - (a) por el Consejo de Administración a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones;
 - (b) por un plazo máximo de dos (2) años, pudiendo ser reelegidos, una o más veces por periodos de igual duración máxima; y
 - (c) teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos (atendiendo a ello, de forma especial, en la elección de su presidente);
- (ii) designará en su seno:
 - (a) un presidente, que deberá ser un consejero independiente, el cual deberá ser sustituido cada cuatro (4)¹, pudiendo ser reelegido una vez transcurrido el plazo de un (1) año desde su cese; y
 - (b) un secretario y un vicesecretario, pudiendo ambos no ser miembros de la Comisión;

¹ Está previsto modificar el límite actual de 2 años para el ejercicio del cargo de presidente de tal forma que el cargo de presidente podrá tener una duración de 4 años.

(iii) a la fecha, tiene la siguiente composición:

MIEMBRO	CARGO	CATEGORÍA COMO CONSEJERO
Dña. María Luisa Jordá Castro	Presidente	Independiente
Dña. Ana María García Fau	Vocal	Independiente
D. Alfredo Fernández Agras	Vocal	Independiente

1.2. Funcionamiento

La Comisión:

- (i) es convocada por su presidente, bien a iniciativa propia, a requerimiento del presidente del Consejo de Administración o de cualquiera de los miembros de la propia Comisión;
- (ii) se reunirá, como mínimo, con una periodicidad trimestral, a fin de revisar la información financiera periódica que, de conformidad con la normativa en vigor, el Consejo de Administración haya de remitir a las autoridades bursátiles, así como la información que el Consejo de Administración haya de aprobar e incluir dentro de su documentación pública anual;
- (iii) quedará válidamente constituida cuando concurren, presentes o representados, la mayoría de sus miembros; y
- (iv) sus acuerdos se adoptarán por mayoría de miembros concurrentes, presentes o representados (siendo el voto del presidente dirimente en caso de empate).

1.3. Principales cometidos

La Comisión tiene como principales cometidos:

- (i) informar en la Junta General de Accionistas sobre las cuestiones que se planteen en relación con aquellas materias que sean de su competencia;
- (ii) elevar al Consejo de Administración la propuesta de selección, nombramiento, reelección y sustitución de los auditores de cuentas externos y sus condiciones de contratación;

- (iii) recabar información sobre el plan de auditoría y su ejecución;
- (iv) velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna;
- (v) servir de canal de comunicación entre el Consejo de Administración y los auditores;
- (vi) revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos de la Sociedad y en particular, el correcto diseño del sistema de control interno y gestión de la información financiera (“**SCIIF**”);
- (vii) aprobar el plan de auditoría interna para la evaluación del SCIIF, y sus modificaciones, y recibir información periódica del resultado de su trabajo, así como del plan de acción para corregir las deficiencias observadas;
- (viii) recibir anualmente de los auditores externos (a) la declaración de su independencia, (b) información de los servicios adicionales de cualquier clase prestados y (c) los correspondientes honorarios percibidos de estas entidades por el auditor externo, o por las personas o entidades vinculados a éste, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación sobre auditoría de cuentas;
- (ix) supervisar el proceso de elaboración y presentación de las cuentas de la Sociedad y la información financiera periódica que, de conformidad con la normativa en vigor, la Sociedad deba suministrar a los mercados;
- (x) 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;
- (xi) nombrar y supervisar los servicios de los tasadores externos en relación con la valoración de los activos de la Sociedad; e
- (xii) informar al Consejo de Administración sobre la creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales y de las operaciones con partes vinculadas.

2. Actuaciones llevadas a cabo por la Comisión

2.1 Reuniones

La Comisión:

- (i) se constituyó el 11 de junio de 2014;
- (ii) durante el ejercicio 2015, se ha reunido en siete (7) ocasiones (en particular, los días 25 de febrero, 1 de abril, 12 de mayo, 7 de julio, 31 de agosto, 10 de noviembre y 16 de diciembre, todos de 2015).

2.2 Actuaciones generales

En sus reuniones durante el ejercicio 2015, la Comisión ha:

- (i) revisado e informado en relación a la presentación de los estados financieros individuales y consolidados correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2014, así como sobre la información financiera trimestral y semestral exigida (durante el ejercicio 2015) a la Sociedad, como sociedad cotizada, por la normativa de aplicación;
- (ii) informado sobre la auditoría externa llevada a cabo en relación al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2014, así como de las revisiones limitadas y preliminares llevadas a cabo por el auditor externo en relación a la información financiera del primer trimestre y semestre exigida a la Sociedad durante el ejercicio 2015, y el cierre preliminar a 30 de septiembre de 2015;
- (iii) analizado e informado sobre la independencia de los auditores externos en relación a los trabajos realizados en el año 2014;
- (iv) tomado constancia sobre las operaciones vinculadas;
- (v) supervisado la puesta en marcha de los trabajos de auditoría interna;
- (vi) propuesto e informado sobre aquellas modificaciones de los Estatutos Sociales y del Reglamento de la Junta General de Accionistas que eran de su competencia;
- (vii) comentado con el auditor externo la opinión de la Comisión respecto de la forma que entiende más oportuna de designación y actuación de los valoradores/tasadores de activos de la Sociedad, siendo un punto a tratar en la reunión previa a la formulación de cuentas las propuestas de dichos tasadores para el ejercicio en curso así como el resultado de sus trabajos;

- (viii) promovido y desarrollado, de manera activa, la puesta en marcha e implantación de un mapa de riesgos y los correspondientes procesos inherentes al mismo, así como del Sistema de Control Interno de la Información Financiera (SCIIF) en el marco del cual ha promovido, desarrollado e implantado diez procedimientos, incluyendo, a título enunciativo, (i) de adquisición de inmuebles, (ii) de financiación de inmuebles; (iii) de contratación; y (iv) de cálculo del NAV;
- (ix) analizado los reportes llevados a cabo por los responsables de auditoría interna en relación a los procesos clave del SCIIF, proponiendo mejoras y medidas correctivas al mismo;
- (x) promovido, desarrollado e implantado:
 - (a) un Código de Conducta;
 - (b) un Canal de denuncias o ético; y
 - (c) un Modelo de Prevención y Detección de Delitos;
- (xi) analizado las propuestas de trabajos encargados al auditor externo (Deloitte) durante el año 2015 distintos de los de la auditoría de cuentas, así como los honorarios y cartas de independencia en relación a los mismos, así como su propuesta profesional para el año 2016.

2.3 Actuaciones específicos

Con carácter particular, la Comisión ha llevado a cabo las siguientes actuaciones:

2.3.1 Auditoría Interna y gestión de riesgos

La Comisión, dentro de sus competencias, se ocupa de supervisar el plan de trabajo del departamento de auditoría interna. En el marco de dicha responsabilidad:

- (i) en todas las reuniones mantenidas por la Comisión durante el ejercicio 2015 (salvo en la de 31 de agosto, que se circunscribió a temas estrictamente financieros), el responsable de auditoría interna, o, alternativamente, un responsable de la Sociedad, ha comparecido ante la Comisión y expuesto los desarrollos y avances en el área de su responsabilidad, con especial incidencia en los diferentes grados de evolución de los trabajos, modelos y procesos que se estaban llevando a cabo al respecto (principalmente el SCIIF, elaboración de procedimientos clave, así como la puesta en marcha de un modelo de prevención de delitos, que incluye la elaboración de las políticas de

cumplimiento penal, un manual de funciones del modelo de prevención y detección de delitos, un mapa de riesgos penales y el sistema disciplinario);

- (ii) durante el ejercicio la Comisión ha promovido y llevado a cabo:
 - (a) el proceso de búsqueda de un nuevo Director o responsable de Auditoría Interna para potenciar dicho departamento, con objeto de dotar a la función de auditoría de mayores competencias y responsabilidad para la mejora de los Sistemas de Gestión de Riesgos Internos del Grupo. A la fecha de emisión de la presente Memoria, se ha culminado el proceso mediante la contratación del referido Director;
 - (b) la implantación del Sistema de Control Interno de la Información Financiera (SCIIF) y, en el marco del cual, la formalización documental de los procesos clave de la Sociedad habiéndose identificado diferentes procesos o procedimientos, los cuales fueron clasificados en función a su tipología (operativos, estratégicos, normativos, etc.) y priorizados en cuanto a su probabilidad e impacto en caso de materializarse;
 - (c) la elaboración de un mapa de riesgos corporativo y de los controles preventivos y de detección que tiene la Sociedad para mitigar los riesgos detectados;
 - (d) la preparación y desarrollo de Código de Conducta, el Canal de denuncias o ético y el Modelo de Prevención y Detección de Delitos; y
 - (e) la aprobación de los procedimientos de control de riesgo interno.

2.3.2 Información Financiera

En relación a la elaboración y presentación de la información financiera preceptiva de la Sociedad y su grupo, la Comisión ha trabajado durante este ejercicio en los siguientes particulares:

- (i) en la reunión de la Comisión de 25 de febrero de 2015:
 - (a) previa presentación por parte del auditor externo, se revisaron y analizaron los estados financieros anuales,

individuales y consolidados, de la Sociedad, en relación a los cuales se informó favorablemente;

- (b) se analizó y debatió sobre la independencia del auditor, formulándose el correspondiente y preceptivo informe al respecto; y
 - (c) se analizó el conjunto de operaciones vinculadas acaecidas durante el ejercicio 2014, recordándose a los representantes internos de la Sociedad la obligación de informar a la Comisión de las transacciones con partes vinculadas, y su reporte con carácter semestral de acuerdo con la normas de presentación de los Estados Financieros intermedios y Anuales;
- (ii) en la reunión de la Comisión de 12 de mayo de 2015 se revisó la presentación de resultados del primer trimestre de 2015 y la información trimestral a reportar a la CNMV;
 - (iii) en la reunión de la Comisión de 7 de julio de 2015, y en el marco del folleto que se preparó para la formalización del aumento de capital llevado a cabo en la Sociedad, la Comisión revisó y analizó, para su posterior aprobación por el Consejo de Administración, un proforma de la Sociedad (y Testa Inmuebles en Renta, S.A.) correspondiente al primer trimestre de 2015, informando favorablemente en relación a los mismos;
 - (iv) en la reunión de la Comisión de 31 de agosto de 2015, previa presentación e informe por parte del auditor, se revisó y analizó la información financiera de la Sociedad correspondiente al primer semestre de 2015, en relación a la cual se informó favorablemente para su aprobación por el Consejo de Administración;
 - (v) en la reunión de la Comisión de 10 de noviembre de 2015 se revisó la presentación de resultados del tercer trimestre de 2015 y la información trimestral a reportar a la CNMV; y
 - (vi) en la reunión de la Comisión de 16 de diciembre de 2015 se revisaron las conclusiones del cierre preliminar a 30 de septiembre de 2015, así como otros aspectos a considerar de cara al cierre del ejercicio 2015.

2.3.3 Auditores externos

Durante el ejercicio 2015 los auditores externos de la Sociedad (Deloitte) han comparecido en la Comisión en sus reuniones de (i) 25 de febrero, (ii) 7 de julio, (iii) 31 de agosto y (iv) 16 de diciembre, todos de 2015. Como aspectos principales de dichas comparecencias, caben resaltar los siguientes:

- (i) En la reunión de 25 de febrero de 2015, el auditor:
 - (a) expuso (i) una visión general del proceso de auditoría (estado de la misma, aspectos de control interno, fraudes y actos ilícitos, incorrecciones no recogidas, independencia y conclusiones); (ii) un resumen de la situación financiera de la Sociedad; (iii) riesgos significativos detectados; (iv) alcance abarcado por la auditoría; (v) cuestiones significativas y (vi) la visión del equipo de auditoría sobre las cuentas, concluyendo todo ello con que el informe de auditoría de la Sociedad se recogerá sin salvedades; e
 - (b) hizo entrega de su carta de independencia sobre los trabajos realizados en el año 2014.
- (ii) en la reunión de 7 de julio de 2015, el auditor hizo una exposición sobre:
 - (a) un proforma de los resultados de la Sociedad a 31 de marzo de 2015;
 - (b) las diferencias que resultan del borrador de estados financieros agregados (de la Sociedad con Testa Inmuebles en Renta) respecto de los individuales;
 - (c) las operaciones vinculadas analizadas, aspectos principales de valoraciones iniciales y estimaciones realizadas en relación a los inmuebles; y
 - (d) los trabajos encargados a Deloitte, al margen de los trabajos de auditoría, así como los importes abonados por los mismos, indicando que, en síntesis, los trabajos han consistido en labores de *corporate*, revisión limitada de la información financiera y emisión de *comfort letters* en relación a la misma.

En relación a este último punto, la Comisión indicó que se siguiera informando puntualmente de las labores que sean

contratadas, con la mayor antelación posible a la realización de las mismas, con objeto de verificar el tipo de trabajos a realizar por el 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.

(iii) en la reunión de 31 de agosto de 2015 el auditor hizo una exposición en relación a:

- (a) el trabajo de revisión de los estados financieros semestrales, y en particular se hizo referencia expresa a la forma de contabilización de determinados aspectos que carecían de materialidad conforme a los umbrales aplicados;
- (b) la partida de inversiones inmobiliarias, donde refirió que incluía las nuevas adquisiciones así como los valores actualizados de los activos;

(iv) en la reunión de 16 de diciembre de 2015 donde el auditor:

- (a) expuso una visión preliminar resultado de los trabajos realizados sobre el cierre preliminar a 30 de septiembre de 2015;
- (b) 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, la cual contemplaba el incremento del volumen del grupo desde la adquisición de Testa y el hecho de que serán dichos auditores los que se propongan nombrar como auditores de Testa Inmuebles en Renta, SOCIMI, S.A.; y
- (c) resumió brevemente:
 - el alcance que iban a tener los trabajos de auditoría del año sobre cuentas individuales y consolidadas;
 - el equipo de trabajo;
 - el calendario y planificación de los trabajos; y
 - aspectos relevantes de la auditoría para el cierre del ejercicio 2015.

2.3.4 Cumplimiento Normativo

Uno de los objetivos de la Comisión de Auditoría es la implantación de los Sistemas de Control de Riesgos en el ámbito del cumplimiento normativo en todos los aspectos regulatorios que afectan a la Sociedad y mercantiles de su grupo.

En este apartado, cabría mencionar, como ya se anticipaba al comienzo de este informe, que durante el ejercicio 2015 y dentro del plan de actuaciones de la Comisión, esta desarrolló, promovió e implantó:

- (i) en coordinación con la Comisión de Nombramientos y Retribuciones:
 - (a) un Canal Ético con la finalidad de establecer y supervisar mecanismos que permitan a los empleados comunicar, de forma confidencial, las irregularidades de especial trascendencia, en especial las de naturaleza financiera y contable, que adviertan en el seno de la empresa; y
 - (b) un Código de Conducta, de aplicación a directivos y empleados de la Sociedad y su Grupo.
- (ii) el Modelo de Prevención y Detección de Delitos, para adecuar a la Sociedad a las mejores prácticas de Gobierno Corporativo y como sistema de control de riesgos, el cual incluye medidas de vigilancia y control para prevenir la responsabilidad penal de la Sociedad (medidas de *Corporate Defense* necesarias a resultas de la entrada en vigor la Ley 5/2010 por la que se añadió el artículo 31 bis al Código Penal que instauró la responsabilidad penal de las personas jurídicas); y
- (iii) un modelo de procedimientos para los procesos clave del grupo que permitan estandarizar actuaciones e identificar riesgos de distinta tipología en cada una de las áreas o departamentos, y la elaboración de un mapa de riesgos corporativo, con un inventario de riesgos medidos por su impacto y probabilidad, así como los controles para mitigar dichos riesgos..

3. Plan de actuaciones para el ejercicio 2016

El plan de actuaciones de la Comisión para el ejercicio 2016 incidirá en continuar con las funciones y competencias propias de la misma, reguladas en el Reglamento del Consejo de Administración, y mencionadas en el apartado 1 de la presente memoria.

Así, y en el marco de lo anterior, la Comisión tiene previsto, como actuaciones para el ejercicio 2016:

- a) determinar con un mayor grado de detalle los narrativos y flujogramas de procesos clave más relevantes para la elaboración de la información financiera y determinación de riesgos;
- b) monitorizar la aplicación del Sistema de Control Interno de la Información Financiera (SCIIF), recibir información periódica del resultado de su trabajo y, de ser el caso, elaborar un plan de acción para corregir las deficiencias observadas, estableciendo mayores controles para mitigar cualquier tipo de riesgo;
- c) monitorizar la aplicación del Modelo de Prevención y Detección de Delitos recibir información periódica de su aplicación y , elaborar un plan de acción para corregir las deficiencias observadas, estableciendo mayores controles para este tipo de riesgos;
- d) llevar un seguimiento exhaustivo y puntual de la información financiera de la Sociedad y su grupo, con el fin de que la información al mercado sea lo más exacta y adecuada posible;
- e) mantener una comunicación fluida y continua con el auditor externo, determinando, con la mayor precisión posible, el alcance de su trabajo, revisando sus conclusiones, monitorizando cualesquiera otros trabajos no relacionados con la auditoría de cuentas, así como todas las cuestiones que puedan poner en riesgo su independencia; y
- f) aprobar el Plan de Trabajo Anual a elaborar por el departamento de auditoría interna y apoyar al Director de auditoría interna que se ha contratado, dando pronta respuesta a cualesquiera solicitudes o cuestiones que fuera planteadas por el mismo, o por las direcciones de la Sociedad, que tuvieran causa u origen en eventuales riesgos en los procesos de negocio derivados de la actividad ordinaria, incluidos los fiscales.