



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

1. Introducción

El Reglamento del Consejo de Administración dispone 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) Con la finalidad de garantizar la independencia del auditor externo, la Comisión de Auditoría y Control ha supervisado durante todo el ejercicio 2016 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
- (ii) En la reunión de 27 de julio de 2016, y en base a cumplir con una de las competencias propias de la Comisión, se solicitó conocer 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. Los importes de honorarios a dicha fecha ascenderían, según información del director financiero, a dos mandatos de 3.000 euros cada uno, con motivo del préstamo de los activos TREE y a los efectos de validar el cumplimiento de convenants, así como una colaboración para realizar el pro-forma (Merlin-Testa) que supuso unos honorarios de 30.000 euros.

La Comisión reiteró que es necesario que se informe puntualmente de las labores que sean contratadas al Auditor, de manera anticipada y 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.

- (iii) En la reunión de la Comisión de 12 de diciembre de 2016 compareció el Auditor Externo para presentar las conclusiones del trabajo preliminar realizado sobre el cierre preliminar a 30 de septiembre de 2016. En dicha reunión se comentó por el director financiero de los honorarios del auditor, así como de los importes por trabajos ajenos a la auditoría; dichos importes ascienden, en síntesis, a los siguientes:
- (a) a resultas del cambio de perímetro de auditoría por la integración de los activos de Metrovacesa, se le ha reconocido al auditor un incremento en su remuneración (inicialmente fijada en 200 mil euros por la auditoría y 75 mil euros para la revisión preliminar del semestral) hasta 300 mil euros por la auditoría y 125 mil euros por la revisión del cierre semestral de junio de 2017.
 - (b) al margen de los servicios propios de auditoría, el auditor ha cobrado finalmente 180 mil euros por sus trabajos en las emisiones de bonos de abril y junio, 6.000 euros por la revisión de convenants de los contratos financieros de TREE así como 30 mil euros de un informe proforma en el aumento de capital.

Adicionalmente, durante el ejercicio se han facturado dentro de “otros servicios” unos honorarios por importe aproximado de 500.000 euros, y referidos a los servicios de *due diligence* prestados para la desinversión de Testa Residencial, que habían sido conocidos por la Comisión durante el ejercicio anterior pero que, por la duración de los trabajos, fueron facturados finalmente en el ejercicio 2016.

- (iv) Con fecha 24 de febrero de 2017 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.

Mediante dicha declaración de independencia se pone asimismo de manifiesto que el auditor no se ha encontrado en ninguna de las causas de incompatibilidad recogidas en la Ley durante el ejercicio 2015. Una copia se adjunta como **Anexo**.

Asimismo, el auditor externo ha confirmado que los importes antes señalados al margen de los trabajos propios de auditoría de cuentas se han mantenido inalterados.

Adicionalmente a lo anterior, la Comisión de Auditoría y Control ha verificado

- (i) 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 2016 ascendentes a 1.221,4 miles de euros, no supone

un porcentaje significativo del total de los ingresos anuales del auditor de cuentas mencionado; y

- (ii) la no aplicación, dada la fecha de constitución de la Sociedad, de la obligación de rotación del socio auditor firmante de las cuentas

3. Conclusiones

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

- (i) Que en su labor propia durante el ejercicio 2016, el auditor ha actuado de acuerdo con las normas de independencia que aplican conforme a la vigente normativa de auditoría.
- (ii) Que, en relación a los trabajos que conformaron los servicios adicionales:
 - (a) los mismos han consistido principalmente en labores de *corporate*, revisión limitada de la información financiera y emisión de *comfort letters* en relación a la misma;
 - (b) 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; y
 - (c) sus honorarios han sido razonablemente justificados, no estimándose que excedan de los precios de mercado razonables que aplican a los mismos.
- (iii) no es aplicable a la fecha la obligación de rotación del socio auditor firmante de las cuentas.
- (iv) 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.

Anexo

24 de febrero de 2017

Merlin Properties SOCIMI, S.A.
Paseo de la Castellana nº 42
28046 Madrid

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

Muy señores nuestros:

En relación con la auditoría de las cuentas anuales de Merlin Properties SOCIMI, S.A., así como de las cuentas anuales consolidadas del Grupo del cual es Sociedad Dominante, para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016, les confirmamos que, según 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 otras sociedades dependientes, desglosados por concepto, tanto por servicios de auditoría como por servicios distintos de la auditoría, durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016 por Deloitte y su red, para facilitarles la evaluación de los mismos en el marco de nuestra independencia son los siguientes (en miles de euros):

Conceptos	Merlin Properties SOCIMI, S.A.	Merlin Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes
Servicios de Auditoría	115,0	378,8
Otros servicios de Verificación:		
• Ampliación de Capital (Informe proforma)	30,0	30,0
• Emisión de bonos octubre 2016 (comfort letter)	100,0	100,0
• Emisión de bonos noviembre 2016 (comfort letter)	80,0	80,0
• Revisión limitada a 30 de junio de 2016	75,0	75,0
• Certificados de covenants	0,0	6,0
Total servicios de Auditoría y Relacionados	400,0	669,8
Otros Servicios	551,6	551,6
Total Servicios Profesionales	951,6	1.221,4

En la rúbrica "Otros servicios relacionados con la auditoría de cuentas" se incluyen los servicios relacionados con nuestros servicios de;

- Revisión de los estados financieros proforma a 30 de septiembre de 2016 en el contexto de la operación de ampliación de capital realizada por Merlin Properties SOCIMI, S.A.

- Emisión de una "Comfort Letter" ICMA asociada al Folleto relativo a las emisiones de bonos de abril y noviembre 2016 y comprobación ("tick and tie") de la información financiera correspondiente a los periodos terminados el 30 de junio de 2016 y el 31 de diciembre de 2014 y 2015 incluidos en el Folleto, contra los registros contables sujetos al control interno del Grupo Merlin.
- Revisión limitada al 30 de junio de 2016 sobre los estados financieros consolidadas de Merlin Properties SOCIMI, S.A., y Sociedades Dependientes a dicha fecha,
- Servicios relacionados con nuestros informes sobre cumplimiento de ratios financieros (covenants) ligados a contratos de financiación.

Por otra parte, en la rúbrica "Otros Servicios" se incluyen los servicios por procedimientos acordados del informe G.O.P del Hotel Eurostar Madrid Tower y los servicios de Due Diligence para la desinversión de Testa Residencial.

- En este sentido, les informamos de 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 y Control 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
Socio