

**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 2016**

Febrero de 2017

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), que serán en su totalidad consejeros no ejecutivos, en su mayoría independientes; sus miembros serán nombrados:
 - (a) por el Consejo de Administración a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones; y
 - (b) 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), 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;
- (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. Juan María Aguirre Gonzalo	Vocal	Independiente
Dña. Francisca Ortega Hernández-Agero	Vocal	Dominical

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) 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**”);
- (vi) 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;

- (vii) 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;
- (viii) 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;
- (ix) 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;
- (x) nombrar y supervisar los servicios de los tasadores externos en relación con la valoración de los activos de la Sociedad; e
- (xi) 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, de las condiciones económicas e impacto contable y, en su caso, sobre la ecuación de canje de las operaciones de modificaciones estructurales y corporativas que proyecte realizar la Sociedad y de las operaciones con partes vinculadas.

2. Actuaciones llevadas a cabo por la Comisión

2.1 Reuniones

La Comisión, durante el ejercicio 2016, se ha reunido en doce (12) ocasiones (en particular, los días 15 de febrero, 23 de febrero, 11 de mayo, 21 de junio, 6 de julio, 27 de julio, 10 de Agosto (en esta ocasión, en el seno del consejo de administración), 20 de septiembre, 19 de octubre, 25 de octubre, 10 de noviembre y 12 de diciembre, todos de 2016), todas ellas de manera presencial salvo la reunión de 19 de octubre que se celebró por escrito y sin sesión:

2.2 Actuaciones generales

A modo de información general, en sus reuniones durante el ejercicio 2016 y en ejercicio de las funciones que le viene atribuidas, 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 2015, así como sobre la información financiera trimestral y semestral exigida (durante el ejercicio 2016) 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 2015, 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 2016;
- (iii) tomado constancia sobre las operaciones vinculadas con carácter semestral;
- (iv) supervisado la ejecución de los trabajos de auditoría interna dentro del marco de los sistemas de control interno;
- (v) Se ha supervisado el proceso de nombramiento y termino de sus propuestas, así como condiciones económicas de los servicios de los tasadores externos en relación a la valoración de los activos de la sociedad, manteniéndose reuniones periódicas semestrales. Asimismo, ha nombrado y supervisado los servicios de los tasadores externos en relación con la valoración de los activos de la Sociedad;
- (vi) revisado y aprobado el Manual de SCIIF y el Manual de Políticas Contables del Grupo;
- (vii) tomado conocimiento e informado favorablemente sobre las operaciones corporativas llevadas a cabo con Testa Inmuebles en Renta, SOCIMI, S.A. y Metrovacesa, S.A.
- (viii) revisado y actualizado:
 - (a) el Estatuto de Auditoría;
 - (a) el Código Ético de la función de Auditoría Interna ; y
 - (b) el Manual de Procesos de Auditoría;
- (ix) mantenido actualizado el Mapa de Riesgos; y

- (x) expuesto al Consejo de Administración los trabajos encargados al auditor externo (Deloitte) durante el año en curso.

2.3 Actuaciones específicas

En el marco particular de sus atribuciones, la Comisión, durante el ejercicio 2016, ha llevado a cabo las siguientes actuaciones:

2.3.1 Labores de auditoría interna

El departamento de auditoría interna está formado, a la fecha, por dos personas.

La Comisión, dentro de sus competencias y entre otros aspectos:

- (i) vela por la independencia y eficacia de la función de dicho departamento, supervisando, entre otros aspectos, el plan de trabajo anual del mismo; y
- (ii) aprueba su presupuesto y supervisar la retribución del mismo.

Así, en el marco de la responsabilidad atribuida a la Comisión durante el ejercicio 2016:

- (i) ha promovido el desarrollo del Estatuto de la Actividad de Auditoría Interna, Código de Ética de la Actividad de Auditoría Interna y el Manual de Procesos de Auditoría Interna;
- (ii) ha llevado a cabo la revisión del plan estratégico de auditoría interna y el progreso de las tareas de prevención del blanqueo de capitales;
- (iii) ha revisado y aprobado un plan de trabajo anual para el año 2016;
- (iv) en sus reuniones mantenidas el 23 de febrero, 11 de mayo, 6 de julio, 27 de julio, 20 de septiembre, 25 de octubre, 10 de noviembre y 12 de diciembre, todos de 2016, 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, un sistema de gestión de riesgos);

2.3.2 Gestión de riesgos

La Sociedad dispone de un modelo de gestión de riesgos corporativos supervisado por la Comisión, mediante el cual se identifican los eventos potenciales que pueden afectar a la organización, se gestionan sus riesgos y se proporciona seguridad razonable sobre el logro de objetivos.

La Comisión (con el apoyo del Departamento de Auditoría Interna) supervisa el modelo, a partir de la aplicación de metodología de gestión de riesgos a través de la supervisión de la identificación y valoración de los riesgos (probabilidad e impacto) que afectan a los objetivos de cada una de las áreas. A través del desarrollo del plan evalúa y concluye sobre la suficiencia y efectividad de los controles implantados por la Sociedad, emitiendo, en su caso, recomendaciones.

En 2016 ha finalizado la fase de puesta en marcha del Modelo de Control Interno de la compañía, que se inició a principios de 2015. Esta fase permitió a la compañía identificar los procesos críticos y elaborar las Políticas, Manuales y procedimientos correspondientes que fueron aprobados en 2016 entre los que se incluyen:

- (i) El Manual de SCIIF, así como determinados procedimientos, que formaban parte del Sistema de Control Interno de la Información Financiera (SCIIF) entre los que se incluían:
 - (a) Adquisición de Inmuebles;
 - (b) Financiación de Inmuebles;
 - (c) Facturas Emitidas y Facturas Recibidas;
 - (d) Cobro Facturas Emitidas y Pago Facturas Recibidas;
 - (e) Notas de Gastos;
 - (f) Asset Management;
 - (g) Contratación;
 - (h) Presentación de Impuestos; y
 - (i) Cálculo del NAV;
- (ii) un Manual de Funciones del Sistema de Prevención de Delitos

- (iii) un canal ético;
- (iv) el Mapa de Riesgos Penales; y
- (v) un manual de Criterios y Procedimientos para la Comunicación de Información Relevante

Durante el ejercicio 2016, además de ajustar el contenido de los anteriores políticas, manuales y procedimientos, la Comisión, en colaboración con el responsable de auditoría interna, continuó con la labor emprendida;

- (i) complementando el Manual del SCIIF;
- (ii) Complementando y aprobando las Matrices de Riesgo Financiero
- (iii) Promoviendo y desarrollando los manuales de:
 - (a) Prevención de Blanqueo de Capitales y Financiación del Terrorismo, en colaboración con un experto independiente (PwC) y un equipo de MERLIN;
 - (b) Sistemas de Gestión de Riesgos;
 - (c) Política Financiera y Contable;
 - (d) Política de Gestión y Control de Riesgos
 - (e) Mapa de Riesgos Corporativo
 - (f) Clasificación de la Seguridad de la Información; y
 - (g) Controles Generales de Tecnologías de la Información
- (iv) Desarrollando nuevos procedimientos de comunicación pública y revisión de apoderamientos.

2.3.3 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 23 de febrero de 2016:

- (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 el conjunto de operaciones vinculadas acaecidas durante el ejercicio 2015, concluyéndose que se han llevado a cabo en condiciones equitativas de mercado y las mismas no representan un importe relevante que puedan comprometer a ninguna de las partes;
- (ii) en la reunión de la Comisión de 11 de mayo de 2016 se presentaron los estados financieros y el informe de gestión correspondiente al cierre del primer trimestre del año 2016 para su reporte al mercado y el Plan Financiero del Grupo;
 - (iii) en la reunión de la Comisión de 20 de septiembre de 2016 se expuso la Información Económica de los Resultados del primer semestre del ejercicio 2016 para su reporte a la CNMV y al mercado;
 - (iv) en la reunión de la Comisión de 19 de octubre de 2016 se informó favorablemente de los estados financieros proforma de la combinación de negocios de Merlin y Metrovacesa, cerrados a 30 de junio de 2016 y el estado provisional de liquidez para el reparto de dividendo a cuenta;
 - (v) en la reunión de la Comisión de 10 de noviembre de 2016 se presentaron los estados financieros del tercer trimestre de la Sociedad y el Grupo Consolidado.

2.3.4 Auditores externos

Durante el ejercicio 2016 los auditores externos de la Sociedad (Deloitte) han comparecido en la Comisión en sus reuniones de (i) 23 de febrero, y (ii) 20 de septiembre, todos de 2016. Como aspectos principales de dichas comparecencias, cabe resaltar los siguientes:

- (i) En la reunión de 23 de febrero de 2016, el auditor:
 - (a) Expuso, en el marco del trabajo realizado sobre los estados financieros y entre otros aspectos, (i) los principales riesgos de la auditoría; (ii) las principales partidas del balance y la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas; (iii) los costes de adquisición actualizado, los importes de fianzas y el derivado implícito; y (iv) los incrementos

principales en las partidas de patrimonio, 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 2015.
- (ii) en la reunión de 20 de septiembre de 2016, el auditor:
- (a) expuso (i) la revisión realizada sobre los estados financieros a 30 de junio de 2016; (ii) sus conclusiones sobre situaciones de fraude; y (iii) con carácter general, su presentación de un informe de auditoría de la Sociedad sin salvedades;
 - (b) resumió las principales magnitudes del balance;
 - (c) expuso la revisión sobre partidas de patrimonio neto y pasivo corriente;
 - (d) explicó que las principales diferencias de las cuentas de resultados respecto a cifras previas deriva de un incremento de rentas por mayor actividad, que tiene incidencia directa en la cifra de negocios;
 - (e) expuso el análisis de los principales riesgos;
 - (f) hizo referencia al cumplimiento de los requisitos de SOCIMI, contabilización del stock plan de directivos, bonus y una breve referencia a la operación de escisión de Metrovacesa, S.A.; para concluir exponiendo
- (iii) En las reuniones de 27 de julio y 12 de diciembre de 2016, se informó de los trabajos encargados a Deloitte, al margen de los trabajos de auditoría.

2.3.5 Cumplimiento Normativo

2.3.5.1 Prevención ante riesgos penales (*Corporate Defense*)

Durante el ejercicio 2016, la Comisión ha supervisado el seguimiento y control de riesgos penales, en el marco del análisis preventivo de los riesgos penales que podrían afectar al Grupo de la Sociedad y extender la responsabilidad penal sobre la persona jurídica de Merlin.

2.3.5.2 Canal ético

El canal ético, actúa como mecanismo que permite a los empleados comunicar, de forma confidencial, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones reporta a la Comisión las denuncias recibidas, el estado de su resolución y las conclusiones alcanzadas. Durante el ejercicio 2016 y a la fecha de publicación del presente informe no se ha recibido ninguna comunicación a través de dicho canal.

2.3.5.3 Operaciones corporativas

En relación a operaciones de modificaciones estructurales y corporativas, la Comisión ha tomado conocimiento de manera previa y ha informado de las operaciones (y documentación correspondiente) llevadas a cabo por la Sociedad durante el ejercicio que han concluido con la fusión por absorción de Testa Inmuebles en Renta, SOCIMI, S.A. y la escisión total de Metrovacesa, S.A. (en la que la Sociedad actuó como beneficiaria).

3. Plan de actuaciones para el ejercicio 2017

El plan de actuaciones de la Comisión para el ejercicio 2017 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 2017:

- (i) supervisar el proceso de elaboración de información financiera;
- (ii) Aprobar el Mapa de riesgos para el año 2017 y las actualizaciones previstas en función de la prioridad de los riesgos.
- (iii) determinar con un mayor grado de detalle los narrativos y flujogramas de procesos clave más relevantes para la elaboración de la información financiera
- (iv) monitorizar los trabajos de supervisión y revisión de los controles que se estén llevando a cabo como medidas de actuación sobre los riesgos;
- (v) 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;

- (vi) 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;
- (vii) llevar un seguimiento exhaustivo y puntual:
 - (a) de la actividad del departamento de auditoría interna;
 - (b) 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;
- (viii) 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
- (ix) aprobar y monitorizar el plan de trabajo anual de la D. de Auditoría Interna, dentro del cual se incorporarán, al menos, y como actuaciones:
 - (a) monitorizar los riesgos de integración de Metrovacesa en Merlín;
 - (b) analizar la gestión que se lleva a cabo en inmuebles bajos de ocupación;
 - (c) auditar la gestión de determinados activos específicos relevantes de diferente tipología y sector;
 - (d) preparar un proceso en relación a: (i) las actuaciones que se llevan a cabo en suelos poco productivos; (ii) contratación de proveedores; y (iii) contratación de valoradores externos; y
 - (e) revisar los controles existentes sobre los *asset manager* de activos.
- (x) Hacer seguimiento de las recomendaciones identificadas en auditorías de control.
- (xi) Apoyo en tareas de Responsabilidad Social Corporativa.