

**DOCUMENTO DE AMPLIACIÓN REDUCIDO PARA EL MERCADO  
ALTERNATIVO BURSÁTIL, SEGMENTO PARA SOCIEDADES  
ANÓNIMAS COTIZADAS DE INVERSIÓN EN EL MERCADO  
INMOBILIARIO (“MAB-SOCIMI”)**



**TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.**

**SEPTIEMBRE 2016**

El presente Documento de Ampliación Reducido ha sido redactado de conformidad con el modelo establecido en el Anexo 2 de la Circular MAB 17/2016 sobre requisitos y procedimientos aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas a negociación al Mercado Alternativo Bursátil.

Los inversores en las empresas negociadas en el MAB-SOCIMI deben de ser conscientes que asumen un riesgo mayor que el que supone la inversión en empresas que cotizan en la Bolsa. La inversión en empresas negociadas en el MAB-SOCIMI debe de contar con el asesoramiento adecuado de un profesional independiente.

Se recomienda a los accionistas e inversores leer integra y cuidadosamente el presente Documento de Ampliación Reducido con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a las acciones de nueva emisión.

Ni la Sociedad Rectora del Mercado Alternativo Bursátil ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido del Documento de Ampliación Reducido.

Deloitte, S.L., con domicilio social en Plaza Pablo Ruiz Picasso, 1, 28020 Madrid con CIF nº A-63593552, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 13 650, Secc. 8, Folio 188, Hoja M-54414, Asesor Registrado en el Mercado Alternativo Bursátil, actuando en tal condición respecto a Trajano Iberia Socimi, S.A. (en adelante, indistintamente, “Trajano”, la “Sociedad”, la “Compañía” o el “Emisor”), entidad que ha decidido solicitar la incorporación de las acciones de nueva emisión objeto de la ampliación de capital al Mercado, y a los efectos previstos en la Circular MAB 17/2016 antes citada,

## **DECLARA**

**Primero.** Que ha asistido y colaborado con la entidad emisora en la preparación del presente Documento de Ampliación Reducido exigido por la Circular MAB 17/2016 de 26 de julio sobre requisitos y procedimientos aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas a negociación al Mercado Alternativo Bursátil.

**Segundo.** Que ha revisado la información que la entidad emisora ha reunido y publicado.

**Tercero.** Que el Documento de Ampliación Reducido cumple con las exigencias de contenido, precisión y calidad que le son aplicables, no omite datos relevantes ni induce a confusión a los inversores.

## ÍNDICE

<b>1.- INCORPORACIÓN POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN</b>	<b>5</b>
<b>1.1.- Documento Informativo de Incorporación.</b>	<b>5</b>
<b>1.2.- Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no se aprecian ninguna omisión relevante.</b>	<b>5</b>
<b>1.3.- Identificación completa de la entidad emisora.</b>	<b>5</b>
<b>2.- ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN</b>	<b>8</b>
<b>2.1.- Finalidad de la ampliación de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión.</b>	<b>8</b>
<b>2.2.- Factores de riesgo.</b>	<b>9</b>
<b>2.3.- Información financiera.</b>	<b>13</b>
<b>2.4.- Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros. Información respecto al grado de cumplimiento.</b>	<b>19</b>
<b>2.5.- Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del emisor desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación.</b>	<b>22</b>
<b>2.6.- Declaración sobre el capital circulante</b>	<b>28</b>
<b>2.7. Información pública disponible</b>	<b>28</b>
<b>3.- INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL</b>	<b>29</b>
<b>3.1.- Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital.</b>	<b>29</b>
<b>3.2.- Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión.</b>	<b>30</b>

<b>3.3.- Información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración.</b>	<b>41</b>
<b>3.4.- Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan.</b>	<b>41</b>
<b>3.5.- En caso de existir, descripción de cualquier restricción o condicionamiento a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI</b>	<b>41</b>
<b>4.- OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS</b>	<b>42</b>
<b>5.- ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES</b>	<b>43</b>
<b>5.1.- Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor</b>	<b>43</b>
<b>5.2.- Declaraciones e informes de terceros emitidos en calidad de experto, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor.</b>	<b>43</b>
<b>5.3.- Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de la acciones de nueva emisión al MAB.</b>	<b>43</b>
<b>ANEXO: CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 23 DE MARZO DE 2015 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015</b>	<b>44</b>

## **1.- INCORPORACIÓN POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN**

### **1.1.- Documento Informativo de Incorporación.**

Trajano Iberia Socimi, S.A. (en adelante, indistintamente, la Sociedad, Trajano, la Compañía o la Emisora) preparó con ocasión de su incorporación al MAB-SOCIMI, efectuada el 30 de julio de 2015, el correspondiente Documento Informativo de Incorporación al Mercado (en adelante DIIM), de conformidad con el modelo establecido en el Anexo I de la Circular MAB 2/2014, sobre requisitos y procedimientos aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión con las particularidades de la Circular 2/2013 sobre el régimen aplicable a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (actualmente, Circular 14/2016).

Dicho documento puede consultarse en la página web de Trajano Iberia Socimi, S.A. (<http://www.trajanoiberia.es>), así como en la página web del MAB ([www.bolsasymercados.es/mab/esp/marcos.htm](http://www.bolsasymercados.es/mab/esp/marcos.htm)), donde además se puede encontrar la información financiera y los hechos relevantes publicados relativos a la Sociedad y a su negocio.

### **1.2.- Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no se aprecian ninguna omisión relevante.**

Don José Moya Sanabria, en su calidad de presidente del Consejo de Administración Trajano Iberia Socimi, S.A., en virtud de las facultades expresamente conferidas por el Consejo de Administración de la Sociedad de fecha 19 de julio de 2016, en ejercicio de la delegación conferida por la Junta General Ordinaria celebrada el 14 de junio de 2016, asume plena responsabilidad por el contenido del presente Documento de Ampliación Reducido (en adelante DAR), cuyo formato se ajusta al Anexo 2 de la Circular MAB 17/2016 sobre requisitos y procedimientos aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas a negociación al Mercado Alternativo Bursátil.

El Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad, Don José Moya Sanabria, como responsable del presente Documento de Ampliación Reducido, declara que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y que no incurre en ninguna omisión relevante.

### **1.3.- Identificación completa de la entidad emisora.**

Trajano Iberia Socimi, S.A. es una sociedad anónima de duración indefinida constituida el 23 de marzo de 2015, cuyo domicilio social se encuentra en Madrid, Paseo de la Castellana 18, 7ª planta, 28046, y es titular del C.I.F. número A-87251948.

La Sociedad está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el Tomo 33.377, Folio 190, Hoja M-600838, inscripción 1ª.

El objeto social de la Sociedad se delimita en el artículo 2 de sus Estatutos Sociales, el cual se transcribe literalmente a continuación:

**“Artículo 2.-Objeto social**

1. *La Sociedad tiene por objeto social:*
  - a. *La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.*
  - b. *La tenencia de participaciones en el capital de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (“SOCIMI”) 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 las SOCIMIs en cuanto a la política obligatorias, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.*
  - c. *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 a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.*
  - d. *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.*
  - e. *Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, las SOCIMIs podrán desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen 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.*
2. *Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos que no pueden ser cumplidos por la Sociedad. 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.*

3. *Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas total o parcialmente de forma indirecta, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.”*

## **2.- ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN**

### **2.1.- Finalidad de la ampliación de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión.**

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 14 de junio de 2016 ha acordado delegar en el Consejo de Administración la facultad de aumentar el capital social en una o más veces o en cualquier momento, dentro del plazo de cinco años desde la fecha de la mencionada Junta, en la cantidad máxima de once millones ochocientos setenta y cinco mil euros (11.875.000€) equivalentes a la mitad del capital social de Trajano en la fecha de adopción del acuerdo. Con fecha 19 de julio de 2016 el Consejo de Administración de la Sociedad acordó aumentar el capital social hasta un máximo de ONCE MILLONES OCHOCIENTOS NUEVE MIL SEISCIENTOS EUROS (11.809.600€), enmarcado en la voluntad de seguir el proceso de expansión y crecimiento de Trajano mediante la emisión hasta un máximo de CUATRO MILLONES SETECIENTAS VEINTITRES MIL OCHOCIENTAS CUARENTA (4.723.840) acciones ordinarias. Las nuevas acciones se emitirán por su valor nominal de DOS EUROS CON CINCUENTA CÉNTIMOS DE EURO (2,50€) más una prima de emisión de SIETE EUROS CON CINCUENTA CÉNTIMOS DE EURO (7,50€) por acción, de lo que resulta un tipo de emisión de DIEZ EUROS (10,00€) por acción. El importe total de la ampliación de capital, en caso de que sea suscrita íntegramente, ascenderá a la cantidad de CUARENTA Y SIETE MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS EUROS (47.238.400€), es decir, ONCE MILLONES OCHOCIENTOS NUEVE MIL SEISCIENTOS EUROS (11.809.600€) en concepto de capital social y TREINTA Y CINCO MILLONES CUATROCIENTOS VEINTIOCHO MIL OCHOCIENTOS EUROS (35.428.800€) en concepto de prima de emisión.

La presente ampliación de capital no constituye una oferta pública de suscripción de valores al ir dirigida a menos de 150 personas físicas o jurídicas por un Estado miembro, sin incluir los inversores cualificados, motivo por el cual la Sociedad está exenta del registro previo y publicación de un folleto informativo aprobado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Los fondos obtenidos en la ampliación de capital se destinarán en su totalidad a dotar a la Sociedad de los recursos de capital necesarios para el desarrollo de su actividad, facilitando, asimismo, el acceso a fuentes de financiación externas hasta alcanzar un nivel máximo de apalancamiento del 50%. El objetivo último de la ampliación objeto del presente Documento es obtener recursos para continuar creciendo y aprovechando las oportunidades inmobiliarias que se continuarán dando en los próximos meses en la península ibérica.

Los activos a adquirir deberán reunir las siguientes características:

- (i) Inmuebles comerciales: bienes inmuebles comerciales, principalmente, oficinas, retail, centros comerciales y logística.
- (ii) Ámbito geográfico: Portugal y España.

Características de los inmuebles a adquirir:

- ✓ Activos de entre 10 millones de euros y 100 millones de euros.
- ✓ Oficinas a rehabilitar en zonas prime de Barcelona y Madrid.
- ✓ Oficinas en zonas semi-prime en Madrid y Barcelona
- ✓ Oficinas desocupadas en zonas prime y semi-prime de Madrid, Barcelona u otras capitales de provincia.
- ✓ Activos prime de oficinas o retail en Lisboa u otras capitales de provincia españolas o ciudades portuguesas.
- ✓ Centros comerciales prime en capitales de provincia españolas o en ciudades portuguesas.
- ✓ Centros logísticos prime situadas en las proximidades de centros de transporte tanto en España como en Portugal.

## 2.2.- Factores de riesgo.

Los factores de riesgo existentes no difieren sustancialmente de los incluidos en el Documento Informativo de Incorporación de julio de 2015, alguno de los cuales ha sido actualizado para reflejar la situación actual de Trajano una vez incorporada al mercado. Estos riesgos no son los únicos a los que la Sociedad podría tener que hacer frente. Hay otros riesgos que, por su mayor obviedad para el público en general, no fueron tratados en el DIIM.

Además de toda la información expuesta en este DAR y antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de la Sociedad, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se describieron en el DIIM, que podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor.

Además, podría darse el caso de que futuros riesgos, actualmente desconocidos o no considerados como relevantes en el momento actual, pudieran tener un efecto en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor.

A continuación se indican los factores de riesgo más relevantes actualmente:

- La estructura de gestión de la Sociedad, el procedimiento a seguir a la hora de llevar a cabo futuras inversiones, los mecanismos establecidos para calcular el devengo de las comisiones de gestión y el hecho de que el rendimiento de la Sociedad dependa de la experiencia del Gestor son factores que contribuyen a la complejidad de la inversión en las acciones de la misma.

En consecuencia, los inversores institucionales y cualificados están más capacitados para comprender la inversión en la Sociedad y los riesgos que ella conlleva. En cualquier caso se recomienda a los inversores potenciales que consulten a sus asesores financieros, legales y fiscales antes de llevar a cabo

cualquier inversión.

- Concentración del negocio en la Península Ibérica.

La política de inversión de la Sociedad se basa en centrar la mayor parte de su actividad en España y Portugal, razón por la cual sus resultados estarán en mayor o menor medida vinculados a la situación económica de la Península Ibérica. Actualmente, todos los activos propiedad de la Sociedad se encuentran ubicados en España y Portugal.

- Los intereses del Gestor pueden diferir de los intereses de los accionistas de la Sociedad, pudiendo ser difícil y costoso para la Sociedad resolver el Contrato de Gestión:

El Gestor y otras sociedades del Grupo Deutsche Bank gestionan actualmente otras sociedades y carteras cuyos activos se solapan en mayor o menor medida con, o son complementarios a, los activos en los que se enfocará la estrategia de inversión de la Sociedad. No obstante, se estima que existe una posibilidad de conflicto de interés entre la Sociedad y los vehículos actualmente gestionados por el Grupo Deutsche Bank en la medida en que (i) las políticas de desinversión de los citados vehículos no coinciden con la política de inversión de la Sociedad (por ejemplo, la localización geográfica de los activos objeto de inversión no tiene por qué ser la misma); (ii) los periodos de inversión y desinversión de la Sociedad y los citados vehículos no coincidirán necesariamente en el tiempo; (iii) el Contrato de Gestión contiene cláusulas y salvaguardas destinadas a evitar estas situaciones (incluyendo, en determinadas circunstancias, la necesaria aprobación por parte del Consejo de Administración, compuesto en su mayoría por Consejeros no vinculados al gestor).

En todo caso, el Gestor y el Grupo Deutsche Bank podrán actuar en el futuro como gestores, promotores, gestores de inversiones, intermediarios, administradores, asesores de inversiones u operadores en relación con, o dedicarse de otro modo a, otras carteras o cuentas, o crear o promover otras carteras o cuentas que tengan activos y/o un enfoque geográfico comparables a los de la Sociedad.

Cualquiera de tales actividades presentes y futuras del Gestor y de las sociedades del Grupo Deutsche Bank, incluyendo la constitución de, y/o el asesoramiento a, otros fondos de inversión, puede conllevar tiempo y recursos sustanciales y puede dar lugar a conflictos de interés, lo que, a su vez, podría tener un efecto desfavorable significativo en el negocio, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

- La Sociedad depende de la pericia del Gestor y cualquier salida del Equipo Gestor o del personal de apoyo puede influir desfavorablemente en la Sociedad:

La capacidad de la Sociedad para lograr sus objetivos de inversión depende significativamente de la pericia del Gestor, Deutsche Alternative Asset

Management Limited, y, en particular, los miembros del Equipo Gestor. La salida por cualquier motivo de un miembro del Equipo Gestor podría tener un efecto desfavorable en la capacidad del Gestor para lograr los objetivos de inversión de la Sociedad.

Por otra parte, cualquiera de los miembros del Equipo Gestor podría dejar de prestar sus servicios debido, por ejemplo, a su fallecimiento o incapacidad, así como a su despido o dimisión. Además, diversos acontecimientos que no se encuentran enteramente bajo el control de la Sociedad o del Gestor, tales como la situación financiera del propio Gestor o la realización de adquisiciones o cambios de sus políticas o estructuras internas podrían, a su vez, influir en su capacidad para retener al Equipo Gestor.

En caso de salida o falta de disponibilidad de cualquier miembro del Equipo Gestor, no existe ninguna garantía de que el Gestor sea capaz de encontrar y contratar a otras personas con niveles similares de pericia y experiencia en el mercado inmobiliario español o con relaciones similares en el mercado español. La pérdida de cualquier miembro del Equipo Gestor, también podría dar lugar a la pérdida de relaciones de negocio y a un daño reputacional. En particular, la marcha de un miembro del Equipo Gestor a un competidor podría tener un efecto desfavorable significativo en la posición competitiva de la Sociedad en el mercado inmobiliario español. Además, si se encontrase personal alternativo, la transición de esas personas al Gestor podría llevar tiempo y podría ser costosa y no tener éxito en última instancia. La salida de cualquier miembro del Equipo Gestor sin la sustitución puntual y adecuada de dicha persona por parte del Gestor podría tener un efecto desfavorable significativo en el negocio, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

Por último, la Sociedad tiene derecho a resolver el Contrato de Gestión en determinadas circunstancias, incluyendo el caso de que cualquiera de las personas que componen el Equipo Gestor deje de estar dedicado significativamente a la prestación de los servicios al Gestor y no hayan sido debidamente remplazados. Si la Sociedad decidiera resolver el Contrato de Gestión, no existe ninguna garantía de que pueda encontrarse un gestor alternativo debidamente cualificado o de que pueda contratarse en términos comparables a los aplicables al Gestor.

- La Sociedad ha firmado un Contrato de Gestión por el cual ciertas de las funciones que normalmente realiza el Consejo de Administración serán llevadas a cabo por el Gestor. Adicionalmente, La Sociedad no tiene ningún control sobre el personal del Gestor:

La Sociedad ha firmado un Contrato de Gestión por el cual ciertas de las funciones que normalmente realiza el Consejo de Administración serán llevadas a cabo por el Gestor, salvo en aquellos casos en los que dichas funciones sean materias expresamente reservadas al Consejo.

Aunque el Gestor ha acordado dedicar, de forma no exclusiva, personal a la Sociedad y exigir al mismo que dedique una cantidad de tiempo determinado a la

prestación de servicios a la Sociedad, ésta no tiene ningún control directo sobre el Gestor. Si el Gestor no fuera capaz de asignar el tiempo y/o los recursos humanos apropiados a la gestión de las inversiones de la Sociedad, o si algún miembro del Equipo Gestor dejara de estar disponible debido a su fallecimiento o enfermedad, la Sociedad podría no ser capaz de implantar su estrategia de inversión.

- Riesgos de la gestión del patrimonio:

La actividad del Emisor es la de alquiler de productos patrimoniales. En esta actividad, si no se realiza una correcta gestión, existe riesgo de desocupación en los inmuebles arrendados. Por lo tanto, si la Sociedad no consigue que sus inquilinos renueven los contratos de alquiler a su vencimiento, o la renovación de dichos contratos se realiza en términos menos favorables para el Emisor o no se consiguen nuevos arrendatarios, podría producirse una disminución de los ingresos.

Por otra parte, en el negocio de patrimonio (i) existe el riesgo de insolvencia o falta de liquidez de los clientes que podría ocasionar la falta de pago del precio del alquiler, produciéndose por tanto una disminución en los ingresos por parte de la Sociedad y una posible disminución significativa del valor de los activos; y (ii) la adquisición o rehabilitación de nuevos inmuebles destinados a arrendamiento implica importantes inversiones iniciales que pueden no verse compensadas en caso de incrementos inesperados de costes y/o reducciones en los ingresos previstos por rentas. Asimismo, las significativas inversiones realizadas para el mantenimiento y gestión de los inmuebles, tales como, impuestos, gastos por servicios, seguros, costes de mantenimiento y renovación, generalmente no se reducen de manera proporcional en caso de disminución de los ingresos por las rentas de dichos inmuebles.

Si la Sociedad no lograra unos niveles de ocupación elevados o disminuyera la demanda en el mercado de alquiler por otros factores, o no fuera capaz de disminuir los costes asociados por el mantenimiento y la gestión de los inmuebles en caso de disminución de los ingresos por rentas, las actividades, los resultados y la situación financiera del Emisor podrían verse significativamente afectados.

- Riesgo regulatorio por su condición de SOCIMI:

La Sociedad se ha acogido al régimen de SOCIMI en virtud de la Ley de SOCIMI". A la Sociedad le es de aplicación un tipo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades, lo cual tiene implicaciones tributarias para sus accionistas.

Por otro lado, la Sociedad tiene que cumplir los requisitos necesarios para mantener dicha condición. Los requisitos para mantener el régimen de SOCIMI son complejos y su régimen es relativamente nuevo. Además, en el futuro los requisitos para mantener la condición de SOCIMI podrán ser objeto de modificaciones (incluso cambios de interpretación). No puede garantizarse que pueda seguir manteniéndolo (ya sea por no satisfacer las condiciones aplicables a dicho régimen o por otras razones).

En el supuesto de que la Sociedad perdiera la condición de SOCIMI, vendría obligada a pagar el Impuesto sobre Sociedades español sobre los beneficios generados por sus actividades al tipo estándar (actualmente un 25%) y no sería apta para adquirir nuevamente la condición de SOCIMI (y beneficiarse del régimen fiscal especial) durante un período de tres años. Está previsto que los accionistas de una sociedad que pierda su condición de SOCIMI queden sometidos a tributación como si el régimen de las SOCIMI no le hubiera sido de aplicación a la sociedad.

En el supuesto de que la Sociedad no pudiera mantener su condición de SOCIMI, las consecuencias resultantes podrán tener un efecto adverso significativo sobre la situación financiera, negocio, perspectivas y resultados de operaciones de la Sociedad.

### **2.3.- Información financiera.**

De conformidad con la Circular 15/2016 del MAB, con fecha 11 de marzo de 2016 Trajano Iberia Socimi, S.A. publicó mediante hecho relevante la información financiera consolidada correspondiente al ejercicio 2015. Dicha información financiera fue elaborada de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea.

Se adjunta como Anexo I al presente Documento de Ampliación Reducido las cuentas anuales consolidadas correspondientes al periodo comprendido entre el 23 de marzo de 2015 y el 31 de diciembre de 2015 de Trajano Iberia Socimi, S.A. y Sociedades Dependientes, junto con el correspondiente informe de auditoría con opinión favorable emitido por el auditor de cuentas de la Sociedad, PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

A continuación se desglosa la cuenta de resultados consolidada del ejercicio comprendido entre el 23 de marzo de 2015 y el 31 de diciembre de 2015 y el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2015 incluidos en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2015 de la Sociedad:

Cuenta de resultados consolidada del ejercicio comprendido entre el 23 de marzo de 2015 y el 31 de diciembre de 2015

	<b>Euros</b>
	<b>31.12.2015</b>
Importe neto de la cifra de negocios	1.372.380
Otros ingresos de explotación	368.361
Gastos de personal	(58.340)
Otros gastos de explotación	(1.282.861)
Amortización del inmovilizado	(271.297)
<b>A) Resultado de explotación</b>	<b>128.243</b>
Ingresos financieros	99.781
Gastos financieros	(92.029)
<b>B) Resultado financiero</b>	<b>7.752</b>
<b>C) Resultado antes de impuestos</b>	<b>135.995</b>
Impuestos sobre beneficios	(61.778)
<b>D) Resultado del ejercicio</b>	<b>74.218</b>

Trajano Iberia Socimi, S.A. se constituyó en marzo de 2015 y, por tanto, no ha presentado cifras comparativas del ejercicio anterior. Con fecha 12 de noviembre de 2015 Trajano adquirió a su única filial, la sociedad portuguesa TRJNI Douro, S.A., por tanto la cuenta de resultados consolidada incorpora, únicamente, los ingresos y gastos de 2 meses de esta sociedad dependiente que tiene como activo inmobiliario el centro comercial Nosso Shopping Douro, en Vila Real (Portugal).

A modo de resumen de dicha información financiera anual del ejercicio 2015, se expone la siguiente información:

***Análisis resultados del ejercicio 2015***

- ✓ En los poco más de 2 meses de actividad desde que fueron adquiridos los activos, se han generado rentas por importe de 1,372 miles de euros, 576 miles de euros corresponden a 3 meses de rentas del Edificio Echevarría de Bilbao y 796 miles de euros a 2 meses de rentas del Nosso Shopping Douro en Vila Real.
- ✓ Durante los 7 meses de vida de la Socimi los gastos de estructura ascendieron a 1.341 miles de euros, de los cuales 364 miles de euros se corresponden a honorarios de gestión a favor de la división inmobiliaria de Deutsche Asset Management, gestora de las inversiones de la Sociedad.
- ✓ El EBITDA recurrente, excluyendo gastos de constitución de la Sociedad y gastos asociados a la compra de los activos ascendió a 601 miles de euros. La

partida de gastos iniciales y otros no recurrentes por importe de 201 miles de euros, incluye gastos no capitalizables correspondientes a los costes iniciales de la constitución de la SOCIMI, y otros gastos no recurrentes relacionados con la adquisición de los activos, y la financiación de los mismos. Son gastos que a futuro no serán parte de la cuenta de resultados salvo que se vayan produciendo nuevas adquisiciones de activos. El resultado operativo o EBITDA contable incluyendo la totalidad de los gastos comentados fue de 400 miles de euros.

- ✓ Los impuestos de 62 miles de euros se corresponden al gasto por Impuesto de Sociedades devengados por la sociedad portuguesa adquirida. Hay que recordar que el régimen SOCIMI afecta a la actividad de la sociedad en España. Las inversiones realizadas en Portugal están sujetas a impuesto de sociedades al no existir hasta la fecha un régimen fiscal equivalente al de la SOCIMI en España.
- ✓ Respecto al plan de negocio inicial que establecía unas pérdidas para el primer año de 731 miles de euros, el resultado del ejercicio 2015 ha ascendido a unos beneficios de 74 miles de euros.

Estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2015

<b>Activo</b>	<b>Euros</b>
	<b>31.12.2015</b>
<b>A) Activo no corriente</b>	<b>93.076.377</b>
Inmovilizado intangible	3.624
Inmovilizado material	2.582
Inversiones inmobiliarias	92.910.250
Inversiones financieras a largo plazo	1.858
Activos por impuesto diferido	158.063
<b>B) Activo corriente</b>	<b>29.983.018</b>
Existencias	11.350
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	794.927
Periodificaciones a corto plazo	88.755
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	29.087.986
<b>Total activo ( A+ B )</b>	<b>123.059.395</b>

Patrimonio neto y pasivo	Euros
	31.12.2015
<b>A) Patrimonio neto</b>	<b>93.145.498</b>
<b>Fondos propios</b>	
Capital	23.750.000
Prima emisión	71.069.970
Reservas	(1.483.489)
Acciones propias	(265.201)
Resultado del ejercicio	74.218
<b>B) Pasivo no corriente</b>	<b>27.594.233</b>
<b>Deudas a largo plazo</b>	
Deudas a largo plazo con entidades de crédito	27.168.674
Otros pasivos financieros	425.559
<b>C) Pasivo corriente</b>	<b>2.319.664</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>	<b>92.589</b>
Deudas con entidades de crédito	92.589
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>1.846.911</b>
Proveedores	718.085
Acreedores varios	795.451
Administraciones Públicas	328.895
Anticipos de clientes	4.480
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>	<b>380.164</b>
<b>Total patrimonio neto y pasivo ( A + B + C )</b>	<b>123.059.395</b>

### *Análisis del estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2015*

Durante estos primeros meses de actividad el Grupo ha conseguido los siguientes hitos:

- ✓ El 2 de junio llevó a cabo una ampliación de capital por importe de 94,8 millones de euros la cual fue íntegramente desembolsada, incurriendo en gastos asociados a dicha ampliación por importe de 1,5 millones de euros que fueron registrados directamente contra el patrimonio neto.
- ✓ Los fondos captados de los accionistas han sido invertidos en 2 activos:
  - Inversión de 40,2 millones de euros en la compra de un inmueble en Bilbao (Edificio Echevarría) de uso mixto de oficinas y comercial con una SBA (superficie bruta alquilable) de 8.927 m<sup>2</sup>.
  - Inversión de 54,0 millones de euros en la adquisición de una sociedad portuguesa propietaria del centro comercial Nosso Shopping Douro en Vila Real (Portugal) con SBA de 21.891m<sup>2</sup>, dicho centro comercial se encuentra registrado contablemente en 53,0 millones de euros, correspondiendo el millón restante al capital circulante existente en dicha sociedad a la fecha de adquisición.

- Ascendiendo las amortizaciones del ejercicio de estas dos inversiones inmobiliarias a 0,3 millones de euros.
- ✓ El NAV (Net Asset Value o valor liquidativo de la Sociedad) al 31 de diciembre de 2015 se situaba en 10,52 €/acción, un incremento del 52% frente al precio de la ampliación de capital de junio de 2015 de 10€/acción. El GAV (Gross Asset Value o valor bruto de la Sociedad) a dicha fecha ascendía a 103 millones de euros, representado un incremento del 9,3% respecto al valor de la inversión. Tanto el NAV como GAV han sido obtenidos a partir de tasaciones realizadas por expertos independientes.
- ✓ Al 31 de diciembre la Sociedad mantenía en cuentas corrientes un importe de 29 millones de euros, sin restricción alguna a su disponibilidad.
- ✓ Al cierre del ejercicio 2015 la Sociedad había obtenido financiación de entidades bancarias por importe de 48 millones de euros (incluida una línea para inversiones en el centro comercial Nosso Shopping Douro en Vila Real de 5 millones de euros), de los cuales había dispuesto únicamente 28 millones de euros (27 millones de euros al tipo de interés efectivo al cierre de 2015). Con esta financiación se pretende continuar con el crecimiento de la Sociedad hasta alcanzar el objetivo máximo de apalancamiento del 45/50% con una inversión total en torno a 180-185 millones de euros.

### ***Inversiones 2015***

Durante el ejercicio 2015 Trajano Iberia ha realizado dos adquisiciones por un importe conjunto de 94,2 millones de euros:

1. **Edificio Echeverria – Bilbao:** adquirido en octubre de 2015 por 40,2 millones de euros. El activo es de uso mixto comercial y oficinas y cuenta con una SBA de 8.927m<sup>2</sup>. La planta baja y primera corresponden a un local comercial de 3.846 m<sup>2</sup>, y los 5.081 m<sup>2</sup> restantes se distribuyen en 6 plantas destinadas al uso de oficinas. Al cierre de ejercicio 2015 la ocupación del activo se situaba en el 94,5%.

El inmueble, con 7 inquilinos, se encuentra ubicado en el centro comercial y de negocios de Bilbao, junto a la calle Gran Vía y frente al edificio de El Corte Inglés. El activo se enmarca dentro de la estrategia de la Sociedad de invertir en oficinas en ubicaciones semi prime de Madrid y Barcelona y prime en ciudades secundarias.



2. **Centro comercial Nosso Shopping Douro – Vila Real (Portugal):** la sociedad propietaria del activo fue adquirida en noviembre de 2015 por un importe de 54,0 millones de euros. Cuenta con más de 100 inquilinos, una SBA de 21.891m<sup>2</sup> y una ocupación del 96% al 31 de diciembre de 2015.

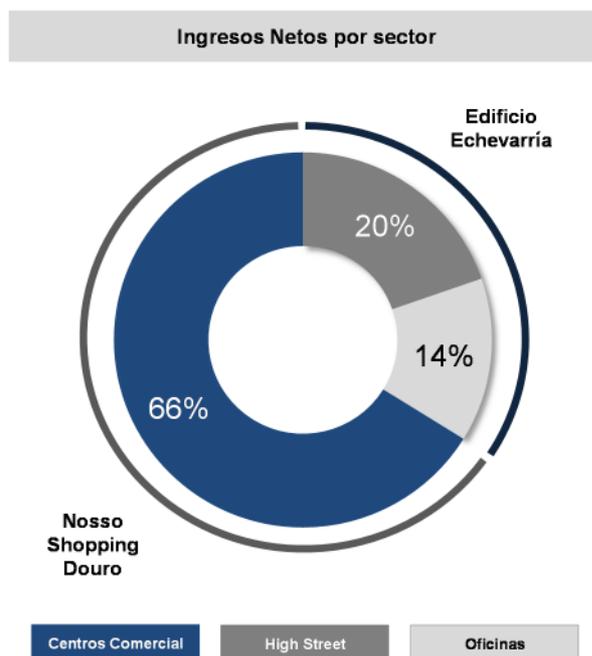
El inmueble está ubicado en la ciudad de Vila Real, región de Douro, en una posición estratégica al no tener competencia en un radio de 100 kilómetros. Se trata de un edificio icónico distribuido en 3 niveles y anclado por los operadores más relevantes en Portugal, entre los que se encuentran las principales enseñas del grupo Inditex, Mango, Tous, hipermercado Jumbo o cine Nos.



### ***Mix de producto***

Al cierre del ejercicio 2015 se habían invertido 94,2 millones de euros, lo que representa algo más del 50% de la capacidad actual de inversión. Tras estas inversiones realizadas, el mix de producto por rentas de activos en base anualizada es el siguiente:

- ✓ Rentas: el 66% corresponde a centros comerciales, el 20% a local comercial de high street y 14% restante a oficinas. Individualizadas por activo, el 66% proviene del centro comercial Nosso Shopping Douro, y el 34% del Edificio Echeverría de Bilbao.



#### **2.4.- Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros. Información respecto al grado de cumplimiento.**

Trajano Iberia Socimi, S.A. publicó en julio de 2015, como consecuencia de su salida al Mercado, el Documento Informativo de Incorporación al Mercado. En dicho Documento se incluían las previsiones y estimaciones sobre ingresos y costes futuros de los ejercicios anuales 2015, 2016 y 2017. Dichas estimaciones y previsiones fueron aprobadas por el Consejo de Administración de la Sociedad por unanimidad en su reunión del 8 de junio de 2015.

En cumplimiento de lo dispuesto en la Circular 15/2016 del MAB, con fechas 14 y 21 de marzo de 2016 se han publicado, a través de sendos Hechos Relevantes, la información referente al grado de cumplimiento de las proyecciones financieras del ejercicio 2015.

En los mencionados Hechos Relevantes se menciona que las previsiones de ingresos y costes correspondientes a los ejercicios 2016 y 2017 incluidas en el DIIM siguen siendo válidas.

Las previsiones de cierre de los ejercicios 2016 y 2017 fueron realizadas siguiendo las normas del Plan General de Contabilidad, pero siguiendo criterios de gestión del sector inmobiliario, motivo por el cual la clasificación de algunas partidas no coincide con la presentación de las cuentas anuales del ejercicio 2015, mientras que las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2015 (véase Anexo de este documento) han sido elaboradas siguiendo las Normas Internacionales de Información Financiera. No obstante, las cifras incluidas en las previsiones y en la cuenta de resultados consolidada son comparables al no existir diferencias significativas para Trajano entre ambos marcos normativos.

## Grado de avance al 31 de mayo de 2016 de la estimación vigente del ejercicio 2016

	Euros		Grado de Avance %
	31 de mayo de 2016 (*)	Estimación 2016 DIIM	
Ingresos netos	2.998.985	7.165.030	41,86
Remuneración de la gestora	(471.839)	(852.840)	55,33
Gastos de estructura	(146.159)	(474.971)	30,77
<b>EBITDA</b>	<b>2.380.987</b>	<b>5.837.219</b>	<b>40,79</b>
Amortizaciones / depreciaciones	(918.014)	(2.236.668)	41,04
Ingresos y gastos financieros	(322.028)	(1.911.491)	16,85
Impuesto sobre Sociedades	(56.846)	-	n/a
<b>Resultado neto</b>	<b>1.084.099</b>	<b>1.689.060</b>	<b>64,18</b>

(\*) Cuenta de resultados consolidada no auditada del periodo de 5 meses terminado el 31 de mayo de 2016, véase apartado 2.5 posterior.

### Ingresos

La partida “Ingresos netos” recoge los ingresos por alquileres generados por los dos activos propiedad de la Socimi en explotación al cierre del ejercicio 2015 descritos en el apartado 2.3 de este Documento, junto con el activo adquirido en 2016 descrito en el apartado 2.5 de este Documento. Dichos importes se encuentran recogidos en la información financiera periódica dentro del epígrafe “Importe neto de la cifra de negocios”. Adicionalmente, se incluyen en esta partida tanto los ingresos como los gastos directamente relacionados con los activos inmobiliarios como consecuencia de gastos incurridos y refacturados a los inquilinos, según el siguiente detalle:

Ingresos netos	Euros
Ingresos por rentas:	3.428.250
Centros comerciales	1.929.759
Oficinas	1.498.492
Otros ingresos de explotación	989.181
Gastos susceptibles de refacturar	(1.418.446)
<b>Total</b>	<b>2.998.985</b>

Al 31 de mayo de 2016 la Sociedad había alcanzado un grado de avance sobre los ingresos previstos en su estimación para el ejercicio 2016 del 41,86%.

### Gastos

Al 31 de mayo de 2016 la Sociedad había alcanzado un grado de avance sobre los gastos operativos totales sin tener en cuenta amortizaciones previstos en su estimación para el ejercicio 2016 del 46,54%.

Remuneración de la gestora:

Los honorarios del Gestor suponen una comisión trimestral equivalente a la cantidad mayor entre 125.000 euros o el 0,3% del patrimonio medio invertido por la Sociedad durante el periodo. Al 31 de mayo de 2016 los honorarios del gestor han ascendido a 472 miles de euros.

Gastos de estructura:

Dentro de este epígrafe se incluyen básicamente los gastos de remuneración del personal y del Consejo de Administración de la SOCIMI, y otros gastos de explotación como los correspondientes a asesores, abogados, auditores, seguros, gastos de mantenimiento, suministros y otros gastos varios.

En la tabla siguiente se muestra el desglose de los costes incurridos por la Sociedad durante el periodo de 5 meses terminado el 31 de mayo de 2016:

<b>Gasto de estructura</b>	<b>Euros</b>
Personal	44.335
Asesores	45.416
Seguros	12.450
Alquileres	4.770
Mantenimiento y suministros	2.900
MAB	2.500
Gastos del Consejo	1.397
Otros gastos	32.392
<b>Total</b>	<b>146.159</b>

Amortizaciones / depreciaciones:

En esta partida se incluyen tanto las amortizaciones de las propiedades inmobiliarias y de los activos intangibles y materiales por importe de 732.662 euros, como las pérdidas por insolvencias por importe de 185.352 euros.

EBITDA, resultado neto y flujo de caja operativo

Al 31 de mayo de 2016 el EBITDA de la Sociedad ascendía a 2.381 miles de euros, mientras que el resultado neto ascendía a 1.084 miles de euros, lo que supone un grado de avance sobre las cifras estimadas del ejercicio 2016 del 40,79% y del 64,18%, respectivamente.

El flujo de caja operativo, calculado como EBITDA menos resultados financieros y menos el gasto por Impuesto sobre Sociedades, asciende a 2.002 miles de euros en estos primeros 5 meses del ejercicio.

El grado de avance tanto de ingresos como de gastos operativos como del EBITDA se sitúa en torno al 41%, en línea con la previsión realizada por la Sociedad en el DIIM de julio de 2015. No obstante, el resultado neto ha mejorado como consecuencia de la menor carga financiera soportada durante estos primeros 5 meses del año. Dicha diferencia se irá reduciendo en los próximos meses al haber dispuesto de una mayor financiación como consecuencia de la adquisición del último activo en marzo de 2016 (véase apartado 2.5 de este Documento).

## **2.5.- Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del emisor desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación.**

La última información publicada por la Sociedad corresponde a la información financiera anual del ejercicio 2015, publicada el 11 de marzo de 2016 (véase Anexo de este DAR).

A continuación se desglosan las principales magnitudes financieras del periodo de cinco meses terminado el 31 de mayo de 2016, las cuales ya han sido adelantadas en el apartado 2.4 de este DAR. Dicha información financiera intermedia no ha sido objeto de auditoría ni de ningún tipo de revisión por parte del auditor de la Sociedad.

### **Estado de situación financiera consolidado al 31 de mayo de 2016**

<b>Activo</b>	<b>Euros</b>
	<b>31.05.2016</b>
<b>A) Activo no corriente</b>	<b>137.897.505</b>
Inmovilizado intangible	3.044
Inmovilizado material	17.418
Inversiones inmobiliarias	137.402.228
Inversiones financieras a largo plazo	312.127
Activos por impuesto diferido	162.688
<b>B) Activo corriente</b>	<b>2.621.753</b>
Existencias	9.648
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.256.018
Periodificaciones a corto plazo	111.847
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.244.240
<b>Total activo ( A+ B )</b>	<b>140.519.258</b>

<b>Patrimonio neto y pasivo</b>	<b>Euros</b>
	<b>31.05.2016</b>
<b>A) Patrimonio neto</b>	<b>93.535.087</b>
<b>Fondos propios</b>	<b>94.085.458</b>
Capital	23.750.000
Prima emisión	71.069.970
Reservas	(1.797.395)
Acciones propias	(415.746)
Resultado de 2015 pendiente de aplicar	394.530
Resultado del ejercicio	1.084.099
<b>Ajustes por cambios de valor</b>	<b>(550.371)</b>
<b>B) Pasivo no corriente</b>	<b>43.771.844</b>
<b>Deudas a largo plazo</b>	<b>43.771.844</b>
Deudas a largo plazo con entidades de crédito	42.436.734
Derivados	550.371
Otros pasivos financieros	784.739
<b>C) Pasivo corriente</b>	<b>3.212.327</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>	<b>821.852</b>
Deudas con entidades de crédito	821.852
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>2.015.724</b>
Proveedores	630.049
Acreedores varios	976.109
Personal	4.970
Administraciones Públicas	404.596
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>	<b>374.751</b>
<b>Total patrimonio neto y pasivo ( A + B + C )</b>	<b>140.519.258</b>

**Cuenta de resultados consolidada del periodo de 5 meses terminado el 31 de mayo de 2016**

	<b>Euros</b>
	<b>31.05.2016</b>
Importe neto de la cifra de negocios	3.387.720
Otros ingresos de explotación	989.181
Gastos de personal	(44.336)
Otros gastos de explotación	(2.177.462)
Amortización del inmovilizado	(732.662)
Otros resultados	40.530
<b>A) Resultado de explotación</b>	<b>1.462.973</b>
Ingresos financieros	12.564
Gastos financieros	(334.592)
<b>B) Resultado financiero</b>	<b>(322.028)</b>
<b>C) Resultado antes de impuestos</b>	<b>1.140.945</b>
Impuestos sobre beneficios	(56.846)
<b>D) Resultado del ejercicio</b>	<b>1.084.099</b>

A modo de resumen de dicha información financiera consolidada intermedia del periodo de 5 meses terminado el 31 de mayo de 2016, se expone la siguiente información:

**Análisis resultados financieros**

- ✓ Los fondos captados de los accionistas, junto con la financiación obtenida de las entidades bancarias han sido invertidos en 3 activos:
  - Inversión de 40,2 millones de euros en la compra de un inmueble en Bilbao de uso mixto de oficinas y comercial con una SBA (superficie bruta alquilable) de 8.927 m<sup>2</sup>.
  - Inversión de 54,0 millones de euros en la adquisición de la sociedad propietaria de un centro comercial en Vila Real (Portugal) con SBA de 21.891m<sup>2</sup>, registrado contablemente en 53,0 millones de euros.
  - Inversión de 45 millones de euros en la compra de un edificio de oficinas ubicado en Madrid, Avenida de Manoteras, 48 con SBA de 13.442 m<sup>2</sup> y 274 plazas de parking.
- ✓ Al 31 de mayo de 2016 la Sociedad había obtenido financiación de entidades bancarias por importe de 73,5 millones de euros, de los cuales había dispuesto únicamente 44,5 millones de euros al 31 de mayo de 2016 (43,3 millones de euros al tipo de interés efectivo).

- ✓ Durante estos cinco meses de actividad se han generado rentas por importe de 3.388 miles de euros, 914 miles de euros corresponden al Edificio Echevarría de Bilbao, 1.930 miles de euros al centro comercial Nosso Shopping Douro y 544 miles de euros al edificio de oficinas de Manoteras adquirido en marzo de 2016.
- ✓ El detalle del epígrafe “Otros gastos de explotación” es el siguiente:

	<b>Euros</b>
Honorarios de gestión	471.839
Gastos directamente relacionados con activos inmobiliarios	1.418.446
Deterioro de operaciones comerciales	185.352
Otros gastos de explotación	101.825
<b>Total</b>	<b>2.177.462</b>

Los otros gastos de explotación ascendieron a 2.177 miles de euros, de los cuales 472 miles de euros se corresponden a honorarios de gestión a favor de la división inmobiliaria de Deutsche Asset Management, gestora de las inversiones de la Sociedad y 1.418 miles de euros a gastos directamente relacionados con los activos inmobiliarios, de los cuales se ha refacturado a los inquilinos 989 miles de euros. El resto de este epígrafe hace referencia a gastos de menor cuantía.

- ✓ El EBITDA asciende a 2.381 miles de euros y el resultado neto a 1.084 miles de euros.

#### Inversiones del ejercicio 2016:

Tal y como se informó al mercado mediante Hechor Relevante con fecha de 7 de marzo de 2016, Trajano ha adquirido por importe de 45 millones de euros un edificio de oficinas ubicado en Madrid, Avenida de Manoteras, 48. El activo, con un yield inicial del 5,8%, cuenta con una superficie alquilable de 13.442 m<sup>2</sup> y 274 plazas de parking. La ocupación del inmueble alcanza el 95%.

Adicionalmente, la Sociedad ha cerrado la financiación del mencionado activo por un importe de 22,0 millones de euros, con un vencimiento a 7 años y un diferencial de 195 puntos básicos sobre el EURIBOR.

El inmueble se encuentra ubicado al norte de Madrid, junto a la M-30 y la A1, en la zona de oficinas de Manoteras / Las Tablas / Sanchinarro. Esta ubicación viene adquiriendo gran relevancia después del Distrito Central de Negocios, y se encuentra en un entorno consolidado con sedes de importantes empresas y excelentes condiciones de accesibilidad, con conexiones por autopista, metro y autobús.



El activo se enmarca dentro de la estrategia de la Sociedad de invertir en Madrid y Barcelona en ubicaciones semi-prime de oficinas y en activos de máxima calidad.

Adicionalmente, con fecha 15 de julio de 2016 la Sociedad ha firmado un contrato privado de compraventa de un parque logístico con 4 naves en la zona noroeste de España con una superficie de unos 70.000m<sup>2</sup>. La escrituración y pago estará sujeto al cumplimiento de una serie de condiciones recogidas en el contrato privado y que deberán estar cumplidas en principio en diciembre de 2016. El activo aportaría 1 mes de rentas en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2016 de Trajano. El yield de entrada sería del 7,2%. El precio acordado asciende a 43 millones de euros.

El inmueble cuenta con 5 inquilinos de máxima calidad, con una vida media de contratos en vigor hasta el primer “break option” de 6,7 años desde la fecha de escrituración y pago y de 11 años hasta vencimiento total de los contratos actualmente en vigor en el supuesto de no hacer uso de las break options.

Cabe resaltar que no hay certeza de la fecha en la que el activo será adquirido, ya que depende directamente del grado de cumplimiento por parte del vendedor de las condiciones inicialmente acordadas en el contrato privado.

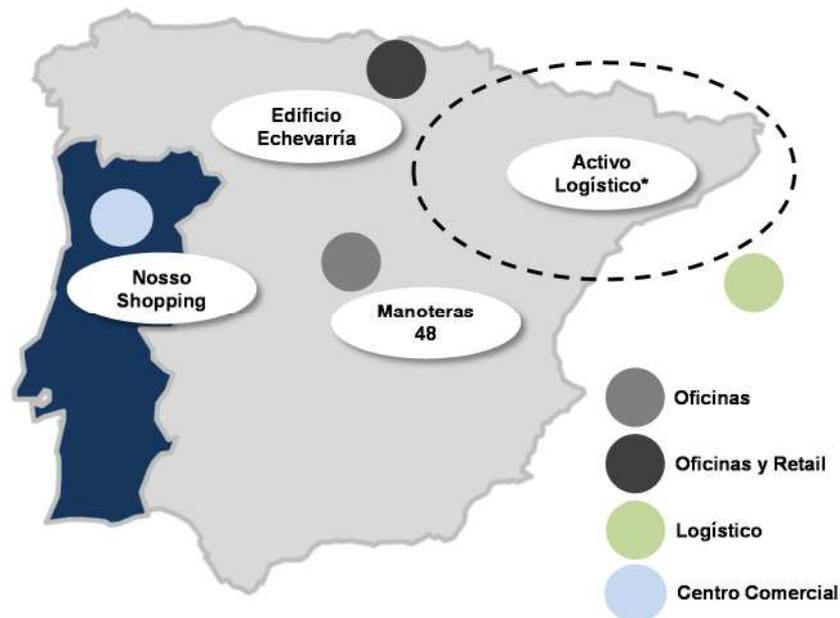
El mencionado activo encaja en la estrategia de Trajano, tanto por tipo de producto como por rentabilidad esperada.

En global y una vez adquirido el inmueble, Trajano Iberia tendrá un apalancamiento medio del entorno del 45% para todo su porfolio de activos. El objetivo máximo de apalancamiento de la Sociedad en su conjunto sería del 50%.

#### Situación del porfolio de activos en 2016:

Actualmente y sin incluir este último activo, el porfolio de Trajano se encuentra distribuido de la siguiente manera: tres activos con una Superficie Bruta Alquilable de 44,260 m<sup>2</sup>, con una inversión realizada es de 139,2 millones de euros (75% de la capacidad) y una rentabilidad inicial del 6,7% (sin apalancar).

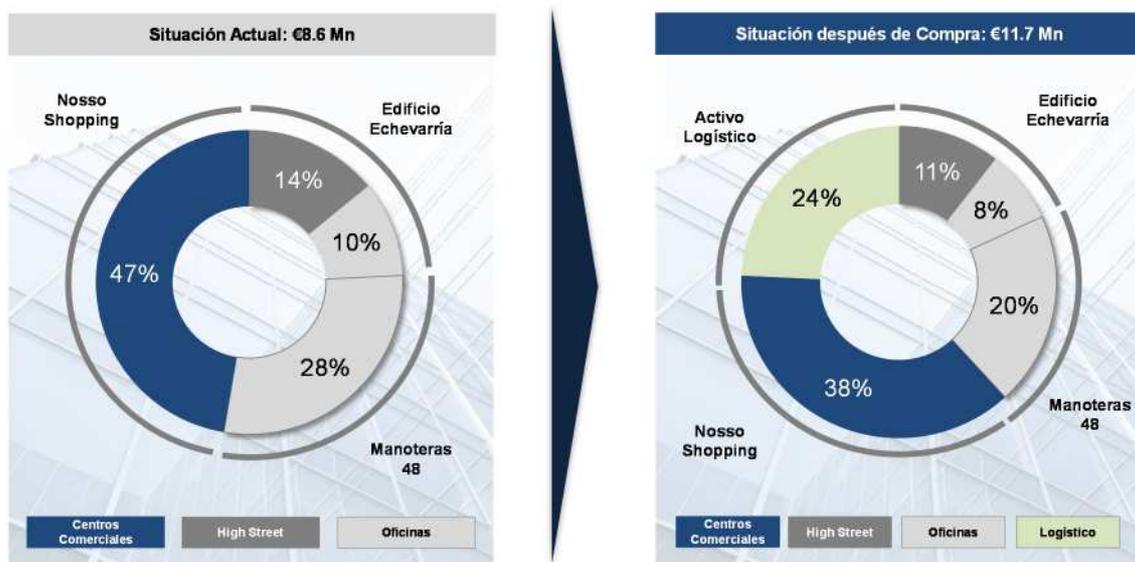
En el escenario de adquisición de este nuevo activo, el porfolio quedaría distribuido de la siguiente manera en cuatro activos con una superficie bruta alquilable de 116,744 m<sup>2</sup>, con una inversión total en inmuebles 182,2 millones de euros (100% de la capacidad) y una rentabilidad inicial media del 6,7%.



Tras esta adquisición, en caso de materializarse la escrituración y pago en diciembre de 2016, Trajano habría utilizado ya el 100% de su capacidad de inversión en base a la primera ampliación de capital realizada en junio 2015 de 94,8 millones de euros.

La deuda asociada ascendería, aproximadamente, a unos 90 millones de euros. El apalancamiento medio actual de la Sociedad estaría en el entorno del 45%, siendo el objetivo de la misma no superar el 50%.

En base a la nueva adquisición, las rentas netas anualizadas del portfolio pasarían de una situación actual de 9,0 millones de euros a 12 millones de euros tras la compra con el siguiente mix:



Tras la inversión logística descrita anteriormente, la Sociedad ha invertido el 100% de los fondos captados antes de la salida al MAB y el objetivo con la nueva ampliación objeto del presente Documento es continuar creciendo y aprovechando las oportunidades inmobiliarias que se continuaran dando en los próximos meses en la península ibérica.

## **2.6.- Declaración sobre el capital circulante**

El Consejo de Administración de Trajano declara que después de efectuar el análisis necesario con la diligencia debida, la Sociedad dispone del capital circulante suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de incorporación de las nuevas acciones objeto de la presente ampliación de capital. En dicho análisis no se ha tenido en cuenta el efectivo que se captará mediante la presente ampliación de capital, el cual redundará en una mejora del capital circulante de la Sociedad.

## **2.7. Información pública disponible**

En cumplimiento de lo dispuesto en la Circular 15/2016 sobre la información a suministrar por Socimi incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil, toda la información financiera periódica y relevante desde su incorporación al Mercado Alternativo Bursátil, está disponible en la página web de la Sociedad (<http://www.trajanoiberia.es>), así como en la página web del MAB ([www.bolsasymercados.es/mab/esp/marcos.htm](http://www.bolsasymercados.es/mab/esp/marcos.htm)), donde además se puede encontrar la información relativa a la Sociedad y a su negocio.

Ambas páginas webs, en cumplimiento de la citada Circular 15/2016, recogen todos los documentos públicos que se han aportado al Mercado para la incorporación de los valores de Trajano Iberia Socimi, S.A.

### 3.- INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL

#### 3.1.- Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital.

A la fecha del presente Documento de Ampliación Reducido, el capital social de Trajano asciende a 23.750.000 euros, representado por 9.500.000 acciones de 2,5 euros de valor nominal cada una. Todas las acciones tienen los mismos derechos económicos y políticos.

Al amparo de la delegación conferida por la Junta General de Accionistas de Trajano, celebrada el día 14 de junio de 2016, en los términos previstos en el artículo 297.1.b), el Consejo de Administración de la Sociedad acordó, en su sesión celebrada el 19 de julio de 2016, aumentar el capital social de la Sociedad en los términos y condiciones que seguidamente se detallan (la “**Ampliación de Capital**”):

#### Importe de la emisión y acciones que se emitirán

El Consejo de Administración de TRAJANO ha acordado aumentar el capital social hasta un máximo de ONCE MILLONES OCHOCIENTOS NUEVE MIL SEISCIENTOS EUROS (11.809.600€), mediante la emisión y puesta en circulación hasta un máximo de CUATRO MILLONES SETECIENTAS VEINTITRES MIL OCHOCIENTAS CUARENTA (4.723.840) acciones ordinarias (las “**Nuevas Acciones**”) de DOS EUROS CON CINCUENTA CÉNTIMOS DE EURO (2,50€) de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las acciones actualmente en circulación y representadas mediante anotaciones en cuenta. Dicha ampliación de capital será desembolsada mediante aportaciones dinerarias.

Asimismo, ha acordado emitir las acciones a un tipo de emisión por acción de DIEZ EUROS (10€) (el “**Precio de Suscripción**”) de los cuales DOS EUROS CON CINCUENTA CÉNTIMOS DE EURO (2,50€) se corresponden con el valor nominal de las acciones y SIETE EUROS CON CINCUENTA CÉNTIMOS DE EURO (7,50€) con la correspondiente prima de emisión.

El importe total efectivo de la emisión ascenderá a un máximo de CUARENTA Y SIETE MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS EUROS (47.238.400€) o, en su caso, al importe que resulte en el supuesto de suscripción incompleta.

Las Nuevas Acciones gozarán de los mismos derechos políticos y económicos que las acciones de TRAJANO actualmente en circulación a partir de la fecha en la que la ampliación de capital se declare suscrita y desembolsada.

#### Capital resultante de la ampliación

De suscribirse íntegramente la ampliación de capital, el capital social de TRAJANO resultante será de TREINTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS EUROS (35.559.600€), dividido en CATORCE MILLONES DOSCIENTAS VEINTITRES MIL OCHOCIENTAS CUARENTA (14.223.840) acciones de DOS EUROS CON CINCUENTA CÉNTIMOS DE EURO (2,50€) de valor nominal cada una de ellas. Se ha previsto la posibilidad de suscripción incompleta, con lo que el capital quedará efectivamente ampliado solo en la parte que resulte suscrita y desembolsada una vez concluido el periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión que se describe posteriormente.

### **3.2.- Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión.**

El proceso de suscripción de las nuevas acciones está estructurado en tres vueltas o periodos, según se detalla a continuación:

- Primera vuelta o Periodo de Suscripción Preferente
- Segunda vuelta o Periodo de Asignación Adicional; y
- Tercera vuelta o Periodo de Asignación Discrecional.

#### **Periodo de suscripción preferente (primera vuelta)**

##### a) Derechos de suscripción preferente

Se reconoce el derecho de suscripción preferente a los titulares de las acciones de la Sociedad, de conformidad con lo previsto en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital.

Tendrán derecho a la suscripción preferente de las nuevas acciones, en la proporción de una acción nueva por cada dos acciones antiguas, los Accionistas que hayan adquirido acciones hasta el segundo día hábil siguiente a aquel que se efectúe la publicación del anuncio de la ampliación de capital en el BORME y cuyas operaciones se hayan liquidado en los registros contables de Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (“**Iberclear**”) hasta el quinto día hábil siguiente de la mencionada publicación del anuncio (los “**Accionistas Legitimados**”), quienes podrán, durante el Período de Suscripción Preferente, ejercer el derecho a suscribir un número de Acciones Nuevas en proporción al valor nominal de las acciones de que sean titulares con respecto al valor nominal de la totalidad de las acciones emitidas en dicha fecha. Asimismo, tendrán derecho de suscripción preferente los inversores que adquieran tales derechos en el mercado en una proporción suficiente para suscribir nuevas acciones (los “**Inversores**”).

A la fecha del presente Documento, el número de acciones en autocartera asciende a cincuenta y dos mil trescientas veinte (52.320), que representan un total del 0,551% del capital social de Trajano

Los derechos de suscripción preferente inherentes a las acciones mantenidas en autocartera se atribuirán proporcionalmente al resto de las acciones en que se divide el capital social de la Sociedad. Es decir, se han descontado del número total de acciones emitidas y en circulación a los efectos de calcular el número de acciones antiguas necesario para suscribir una Nueva Acción.

A efectos de no alterar el cómputo de los derechos de suscripción preferente necesarios para suscribir las Nuevas Acciones, Trajano se compromete a tener el mismo número de acciones en autocartera desde la fecha del presente Documento hasta las 23:59 horas (CET) del día de publicación del anuncio de la ampliación de capital en el Boletín Oficial del Registro Mercantil.

A continuación se incluyen los cálculos realizados para la determinación del número de derechos de suscripción preferente que son necesarios para la suscripción de las Nuevas Acciones:

- Número total de acciones de Trajano: 9.500.000 acciones.
- Número de acciones titularidad de Trajano en autocartera directa a la fecha del presente Documento: 52.320 acciones
- Número de acciones con derecho de suscripción preferente a los que no se ha renunciado: 9.447.680 acciones.
- Número de Nuevas Acciones: 4.723.840 acciones.
- Número de acciones con derecho de suscripción preferente a los que no se ha renunciado/ Número de Nuevas Acciones:  
 $9.447.680/4.723.840 = 2$

En cualquier caso, cada Nueva Acción suscrita en ejercicio del derecho de suscripción preferente deberá ser desembolsada al Precio de Suscripción, esto es, DIEZ EUROS (10€).

b) Plazo para el ejercicio de los derechos de suscripción preferente

De conformidad con lo previsto en el artículo 305, apartado 2 de la Ley de Sociedades de Capital el periodo de suscripción preferente para los Accionistas Legitimados y los Inversores indicados en el apartado c), se iniciará el tercer día hábil siguiente a la fecha de publicación del anuncio de la ampliación de capital en el Boletín Oficial del Registro Mercantil, y finalizará transcurrido un mes desde esa fecha (el “**Periodo de Suscripción Preferente**”).

c) Mercado de derechos de suscripción preferente

En virtud del acuerdo de la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 14 de junio de 2016 y de la reunión del Consejo de Administración de la Sociedad, celebrado el 19 de julio de 2016, la Sociedad solicitará la incorporación de los derechos de suscripción preferente al Mercado Alternativo Bursátil. Igualmente, solicitará que los mismos sean negociables en el segmento de SOCIMI del MAB a partir del tercer día hábil siguiente a aquel que se efectúe la publicación del anuncio de la ampliación de capital en el BORME, inclusive, y hasta el fin del periodo de suscripción preferente. Todo ello queda supeditado a la adopción del oportuno acuerdo de incorporación de los derechos de suscripción preferente por parte del Consejo de Administración del Mercado y la publicación de la correspondiente Instrucción Operativa.

Los derechos de suscripción preferente serán transmisibles en las mismas condiciones de las acciones de que deriven, de conformidad con lo previsto en el artículo 306.2 de la Ley de Sociedades de Capital. En consecuencia, tendrán derecho de suscripción preferente los accionistas que no hubieran transmitido sus derechos de suscripción preferente “Accionistas legitimados” y los terceros inversores “Inversores” que adquieran tales derechos en el mercado de una proporción suficiente para suscribir nuevas acciones

d) Procedimiento para el ejercicio del derecho de suscripción preferente

Para ejercer los derechos de suscripción preferente, los Accionistas Legitimados y los Inversores indicados anteriormente deberán dirigirse a la Entidad Participante de Iberclear en cuyo registro contable tengan inscritos los derechos de suscripción preferente, indicando su voluntad de ejercer los mismos y comunicando sus números de cuenta corriente y de valores. Las órdenes que se cursen referidas al ejercicio de derechos de suscripción preferente se entenderán formuladas con carácter firme, irrevocable e incondicional y conllevarán la suscripción de Nuevas Acciones a las que se refieren.

Los derechos de suscripción preferente no ejercitados se extinguirán automáticamente a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente.

El desembolso íntegro del Periodo de Suscripción de cada Nueva Acción suscrita durante el Periodo de Suscripción Preferente se realizará de acuerdo con lo previsto en el apartado “*Método y plazo para el pago de los valores y para la entrega de los mismos*” incluido más adelante.

e) Solicitud de Nuevas Acciones Adicionales

Durante el Periodo de Suscripción Preferente, los Accionistas Legitimados que ejerciten la totalidad de sus derechos que tengan en cada momento y los Inversores que adquieran derechos de suscripción preferente y los ejerciten en

su totalidad, que deseen participar en el Periodo de Asignación Adicional (segunda vuelta) deberán, al tiempo de ejercer sus derechos de suscripción preferente, manifestar el número de Nuevas Acciones adicionales que deseen adquirir (las “**Acciones Adicionales**”) para el caso de que al término del periodo de Suscripción Preferente quedarán Nuevas Acciones no suscritas en ejercicio del derecho de suscripción preferente (las “**Acciones Sobrantes**”), y por tanto no se hubiere cubierto el importe máximo de la ampliación de capital.

En este sentido, las órdenes relativas a la solicitud de Acciones Adicionales, que deberán formularse indicando el número de Acciones Adicionales deseado, se entenderán formuladas con carácter firme, irrevocable e incondicional, sin perjuicio de que puedan no ser atendidas en su totalidad. En ningún caso se asignarán a los Accionistas Legitimados y/o a los Inversores más acciones de las que hubieran solicitado. La asignación de Acciones Adicionales queda sujeta a la existencia de Acciones Sobrantes tras el Periodo de Suscripción Preferente.

Las Entidades Participantes serán responsables de verificar que los Accionistas Legitimados y los Inversores que soliciten acciones Adicionales hayan ejercitado la totalidad de los derechos de suscripción preferente de los que las Entidades Participantes tuvieran conocimiento que les correspondieran.

En el supuesto de que se hubiesen ejercitado la totalidad de los derechos de suscripción preferente y, por lo tanto, se hubiesen suscrito en ese momento la totalidad de la emisión, no habrá lugar a la asignación de Acciones Adicionales.

#### **Periodo de asignación de acciones adicionales (segunda vuelta)**

Las Entidades Participantes deberán proceder a comunicar a GVC Gaesco Beka S.V., S.A.U. (la “**Entidad Agente**”) el número total de Acciones Adicionales cuya suscripción se ha solicitado, junto con las transmisiones electrónicas de ficheros con la información de las referidas Acciones Adicionales, no más tarde de las 9:00 horas del quinto día hábil bursátil siguiente a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente, siguiendo las instrucciones operativas que, a tal efecto, se hubieran establecido por la Entidad Agente. Será de aplicación lo previsto en el apartado anterior con respecto a los errores u omisiones en la información suministrada por las Entidades Participantes y a las comunicaciones que éstas transmitan en una fecha u hora posterior a las indicadas.

Una vez recibidos los ficheros con la información sobre suscripciones de Nuevas Acciones en ejercicio del derecho de suscripción preferente y solicitudes de Acciones Adicionales, de conformidad con lo dispuesto en el apartado anterior, la Entidad Agente calculará el número total de Nuevas Acciones suscritas en ejercicio del derecho de suscripción preferente, el

número de Acciones Sobrantes, y el número total de Acciones Adicionales solicitadas. La Entidad Agente determinará el número de Acciones Sobrantes, con el fin de distribuir las mismas entre los Accionistas Legitimados e Inversores que, conforme a lo previsto en el apartado anterior, hubieran solicitado Acciones Adicionales.

La Entidad Agente comunicará a Trajano (i) el número de Nuevas Acciones suscritas en ejercicio del derecho de suscripción preferente; (ii) el número de Acciones Adicionales cuya suscripción se haya solicitado durante el Periodo de Suscripción Preferente y, en su caso, (iii) las acciones de asignación discrecional, es decir, la diferencia positiva entre (a) el número total de Nuevas Acciones y (b) la suma de las Nuevas Acciones suscritas en el Periodo de Suscripción Preferente y de las Acciones Adicionales cuya suscripción se ha solicitado durante dicho periodo (dicha diferencia, las “**Acciones de Designación Discrecional**”), no más tarde de las 17:00 horas del quinto día hábil bursátil siguiente a la fecha de finalización del Periodo de Suscripción Preferente (la “**Comunicación del Agente**”).

Si quedasen Acciones Sobrantes, se abrirá un proceso de asignación de Acciones Adicionales en el que se distribuirán dichas Acciones Sobrantes en la forma que se indica a continuación entre los Accionistas Legitimados y los Inversores que hubiesen solicitado la suscripción de Acciones Adicionales.

- (i) La asignación de Acciones Adicionales tendrá lugar no más tarde del quinto día hábil bursátil siguiente a la fecha de finalización del Periodo de Suscripción Preferente.
- (ii) En esa fecha, la Entidad Agente procederá a determinar el número de Acciones Sobrantes y asignarlas a aquellos Accionistas Legitimados e Inversores que hubieran solicitado Acciones Adicionales en tiempo y forma.
- (iii) En el caso de que el número de Acciones Adicionales solicitadas fuera igual o inferior al número de Acciones Sobrantes, éstas se asignarán a los peticionarios hasta cubrir íntegramente sus solicitudes.
- (iv) En el caso de que el número de Acciones Adicionales fuera superior al de Acciones Sobrantes, la Entidad Agente practicará un prorrateo conforme a las siguientes reglas:
  1. Las Acciones Sobrantes se adjudicarán de forma proporcional al volumen de Acciones Adicionales solicitado por cada Accionista Legitimado o Inversor. A tal efecto, se dividirá el número de Acciones Sobrantes entre el número total de Acciones Adicionales solicitadas. En caso de fracciones en la adjudicación, se redondeará a la baja, de forma que resulte un número entero de acciones. Los porcentajes a utilizar para la asignación proporcional indicada se redondearán también por defecto hasta

ocho cifras decimales (es decir, por ejemplo, 0,000076787% se igualará a 0,00007678%).

2. Como regla general, en caso de fracciones en la adjudicación, se redondeará a la baja hasta el número entero más cercano, de forma que resulte un número exacto de Acciones Adicionales a adjudicar a cada suscriptor.
3. Si tras la aplicación del prorrateo referido en los párrafos anteriores, hubiese Acciones Sobrantes no adjudicadas por efecto del redondeo, éstas se distribuirán una a una, por orden de mayor a menor cuantía de la solicitud de Acciones Adicionales y, en caso de igualdad, por orden alfabético de los Accionistas Legitimados o Inversores que hubieran formulado dichas solicitudes, tomando la primera posición del campo “Nombres y Apellidos o Razón Social”, sea cual sea su contenido, que figure en las transmisiones electrónicas (o, en su defecto, en los soportes magnéticos) remitidos por las Entidades Participantes, a partir de la letra A.

La eventual apertura del Período de Asignación Discrecional será notificada, en su caso, por la Sociedad al mercado, mediante el correspondiente hecho relevante y no más tarde de las 19:00 horas del día de finalización del Periodo de Asignación de Acciones Adicionales, a la vista del resultado de la suscripción correspondiente al Periodo de Suscripción Preferente y al Periodo de Asignación de Acciones Adicionales.

La Entidad Agente asignará las Acciones Sobrantes a aquellos Accionistas Legitimados e Inversores que hubieran solicitado Acciones Adicionales el quinto día hábil bursátil siguiente a la fecha de finalización del Periodo de Suscripción Preferente. Asimismo, la Entidad Agente comunicará a las Entidades Participantes a través de las que se formularon las respectivas solicitudes de suscripción de Acciones Adicionales, el número de Acciones Nuevas asignadas a los solicitantes.

Las Acciones Sobrantes asignadas a los solicitantes de Acciones Adicionales se entenderán suscritas durante el Periodo de Asignación de Acciones Adicionales.

Como se indica con mayor detalle en el apartado “*Método y plazo para el pago de los valores y para la entrega de los mismos*” siguiente, el desembolso íntegro del Precio de Suscripción de las Acciones Nuevas suscritas durante el Periodo de Suscripción Preferente se hará efectivo en el momento de presentar la solicitud de suscripción y a través de las Entidades Participantes por medio de las cuales hayan cursado sus órdenes de suscripción y así se deberá acreditar en ese momento. Las Entidades Participantes ante las que se hayan cursado órdenes de suscripción de Acciones Nuevas abonarán los importes correspondientes al desembolso de éstas a la Entidad Agente no más tarde del

sexto día hábil bursátil siguiente al de la finalización del Periodo de Suscripción Preferente. La Entidad Agente procederá a abonar dichos fondos en la cuenta de la Sociedad con fecha valor de ese mismo día.

Por su parte, el desembolso íntegro del Precio de Suscripción de cada Acción Nueva suscrita en el Periodo de Asignación de Acciones Adicionales por parte de los suscriptores se realizará no más tarde del sexto día hábil bursátil siguiente al de finalización del Periodo de Suscripción Preferente, a través de las Entidades Participantes ante las que se hubieran cursado las solicitudes de suscripción de Acciones Adicionales. Las Entidades Participantes ante las que se hayan cursado solicitudes de suscripción de Acciones Adicionales en el Periodo de Asignación de Acciones Adicionales abonarán los importes correspondientes al desembolso de éstas a la Entidad Agente con fecha valor del mismo día, no más tarde del día hábil bursátil siguiente al de finalización del Periodo de Asignación de Acciones. La Entidad Agente procederá a abonar dichos fondos en la cuenta, con fecha valor del mismo día.

En ningún caso se asignarán a los Accionistas Legitimados e Inversores más Acciones Nuevas de las que hubieran solicitado.

Si el número de Acciones Adicionales solicitadas fuera superior a las Acciones Sobrantes, no procederá la apertura del Periodo de Asignación Discrecional y el resultado de practicar el prorrateo descrito en los párrafos anteriores será comunicado por la Entidad Agente a Trajano no más tarde las 18:00 horas del día de finalización del Periodo de Asignación de Acciones Adicionales.

En este último supuesto en el que no habría apertura del Periodo de Asignación Discrecional, el otorgamiento de la escritura de aumento de capital y su inscripción se realizaría lo antes posible tras la finalización del periodo de asignación de las Acciones Adicionales.

### **Periodo de asignación discrecional (tercera vuelta)**

Tal y como ha quedado expuesto en el apartado anterior, si, de conformidad con la Comunicación del Agente transcurrido el Período de Suscripción Preferente y el Período de Asignación de Acciones Adicionales existieran Acciones de Designación Discrecional, el Consejo de Administración de Trajano tendrá la facultad de iniciar a continuación un periodo de asignación de las Acciones de Asignación Discrecional en el que la propia Trajano tendrá la facultad discrecional de asignar y adjudicar a cualquier inversor cualificado que lo soliciten todas o parte de dichas acciones no suscritas, sin que en ningún caso suponga una oferta pública. Este periodo comenzará a las 18:00 horas del mismo día en que finalice el periodo de asignación de las Acciones Adicionales y finalizará no más tarde las 18:00 horas del segundo día hábil bursátil siguiente (en lo sucesivo, el “**Período de Asignación Discrecional**”).

Si se abriese el Periodo de Asignación Discrecional, Trajano lo pondrá en conocimiento del mercado mediante una comunicación de hecho relevante.

Durante el Periodo de Asignación Discrecional (esto es, entre las 18:00 horas del mismo día en que finalice el periodo de asignación de las Acciones Adicionales y las 18:00 horas del segundo día hábil bursátil siguiente, Trajano se pondrá en contacto con inversores cualificados con el fin de obtener de dichos potenciales inversores, propuestas suscripción sobre las Acciones de Asignación Discrecional, sin que en ningún caso suponga una oferta pública.

Las propuestas de suscripción serán firmes, incondicionales e irrevocables e incluirán el número de Acciones de Asignación Discrecional que cada inversor esté dispuesto a suscribir al Precio de Suscripción.

Trajano evaluará las propuestas de suscripción recibidas, aplicando criterios de calidad y estabilidad de la inversión, pudiendo admitir, total o parcialmente, o rechazar cualquiera de dichas propuestas de suscripción, a su sola discreción y sin necesidad de motivación alguna, pero actuando de buena fe y evitando que se produzcan discriminaciones injustificadas entre propuestas del mismo rango y características.

La Sociedad comunicará la asignación definitiva de las Acciones de Asignación Discrecional a la Entidad Agente no más tarde de las 19:00 horas del séptimo día hábil siguiente a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente.

Trajano comunicará al Mercado el resultado de la suscripción correspondiente al Periodo de Suscripción Preferente, al Periodo de Asignación de Acciones Adicionales y al Periodo de Asignación Discrecional (si éste llegara a abrirse), junto con el hecho de haber otorgado la escritura pública correspondiente, mediante la publicación de hecho relevante lo antes posible tras la finalización del último de los periodos referidos, según sea el caso.

### **Cierre anticipado y suscripción incompleta**

No obstante lo previsto en los apartados anteriores, Trajano podrá en cualquier momento dar por concluida la ampliación de capital de forma anticipada una vez concluido el Periodo de Suscripción Preferente o, en su caso, el Periodo de Asignación Adicional de Acciones, siempre y cuando el aumento de capital hubiese quedado íntegramente suscrito.

A los efectos previstos en el artículo 311 de la Ley de Sociedades de Capital, los acuerdos sociales en virtud de los cuales se emitirán las Nuevas Acciones prevén expresamente la posibilidad de que la ampliación de capital se suscriba de manera incompleta. En este caso, el importe total de la ampliación de capital quedaría fijado por el importe efectivamente suscrito.

Una vez se produzca el desembolso de las acciones efectivamente suscritas, Trajano procederá a declarar suscrita y cerrada la ampliación de capital determinando su importe definitivo mediante hecho relevante.

## **Método y plazos para el pago de los valores y para la entrega de los mismos**

### *(a) Pago de las acciones*

#### ***Desembolso de las acciones suscritas en el Período de Suscripción Preferente.***

El desembolso íntegro del Precio de Suscripción de cada Acción Nueva suscrita en la Primera Vuelta se hará efectivo en el momento de presentar la solicitud de suscripción y a través de las Entidades Participantes por medio de las cuales hayan cursado sus órdenes de suscripción y así se deberá acreditar en ese momento.

Las Entidades Participantes ante las que se hayan cursado órdenes de suscripción de Acciones Nuevas abonarán los importes correspondientes al desembolso de éstas a la Entidad Agente, a través de los medios que Iberclear pone a su disposición, con fecha valor del mismo día, no más tarde de las 11:00 horas del sexto día hábil bursátil siguiente a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente. La Entidad Agente procederá a abonar dichos fondos en la cuenta de la Sociedad abierta en la propia Entidad Agente a tales efectos (la “**Cuenta**”), con fecha valor del mismo día y no más tarde de las 11:30.

Si alguna de las Entidades Participantes que hubieran comunicado a la Entidad Agente el ejercicio de Derechos de Suscripción Preferente no efectúa en su totalidad el desembolso de las cantidades correspondientes a dichas suscripciones dentro del plazo establecido al efecto, la Entidad Agente asignará las Acciones Nuevas a nombre de la referida Entidad Participante, que estará obligada a abonar los importes correspondientes a tales Acciones Nuevas, todo ello sin responsabilidad alguna por parte de la Entidad Agente o por parte de la Sociedad y sin perjuicio de la eventual responsabilidad en la que pudiera incurrir la Entidad Participante infractora ante los titulares de las órdenes de suscripción de Acciones Nuevas presentadas en plazo ante dicha entidad.

Si alguna de las Entidades Participantes, habiendo efectuado el desembolso de las cantidades correspondientes a la suscripción de acciones en el Periodo de Suscripción Preferente dentro del plazo establecido al efecto, no comunica a la Entidad Agente la relación de suscriptores en los términos previstos, la Entidad Agente asignará las Acciones Nuevas desembolsadas a nombre de la referida Entidad Participante, todo ello sin responsabilidad alguna por parte de la Entidad Agente o por parte de la Sociedad, y sin perjuicio de la eventual responsabilidad en la que pudiera incurrir la Entidad

Participante infractora ante los titulares de las órdenes de suscripción de Acciones Nuevas presentadas en plazo ante dicha Entidad.

***Desembolso de las acciones suscritas en el Período de Adjudicación de Acciones Adicionales.***

El desembolso íntegro del Precio de Suscripción de cada Acción Nueva suscrita en el Periodo de Asignación de Acciones Adicionales se realizará no más tarde de las 11:00 del sexto día hábil bursátil siguiente al de finalización del Periodo de Suscripción Preferente, a través de las Entidades Participantes ante las que se hubieran cursado las solicitudes de suscripción de Acciones Adicionales.

Sin perjuicio de lo anterior, las Entidades Participantes podrán solicitar a los suscriptores una provisión de fondos por el importe correspondiente al Precio de Suscripción de las Acciones Adicionales solicitadas en el momento de su solicitud.

En todo caso, si el número de Acciones Adicionales finalmente asignadas a cada peticionario fuera inferior al número de Acciones Adicionales solicitadas por éste, la Entidad Participante estará obligada a devolver a tal peticionario, libre de cualquier gasto o comisión, el importe correspondiente a la provisión de fondos, o el importe correspondiente al exceso de lo no adjudicado, conforme al procedimiento que resulte de aplicación a esas Entidades Participantes. Si por causas imputables a la Entidad Participante se produjera un retraso en la devolución de la provisión de fondos correspondiente, dicha Entidad Participante deberá abonar intereses de demora al tipo de interés legal vigente que se devengarán desde la fecha en que hubiera debido efectuarse hasta el día de su devolución efectiva.

Las Entidades Participantes ante las que se hayan cursado solicitudes de suscripción de Acciones Adicionales en el Periodo de Asignación de Acciones Adicionales abonarán los importes correspondientes al desembolso de éstas a la Entidad Agente, a través de los medios que Iberclear pone a su disposición, con fecha valor del mismo día, no más tarde de las 11:15 horas del día hábil bursátil siguiente al de finalización del Periodo de Asignación de Acciones Adicionales. La Entidad Agente procederá a abonar dichos fondos en la Cuenta, con fecha valor del mismo día, no más tarde de las 11:30 horas.

Si alguna de las Entidades Participantes que hubieran comunicado a la Entidad Agente la solicitud de Acciones Adicionales no efectúa en su totalidad el desembolso de dichas suscripciones dentro del plazo establecido al efecto, la Entidad Agente asignará las Acciones Nuevas a nombre de la referida Entidad Participante, que estará obligada a abonar los importes correspondientes a tales Acciones Nuevas, todo ello sin responsabilidad alguna por parte de la Entidad Agente o por parte de la Sociedad, y sin perjuicio de la eventual responsabilidad en la que pudiera incurrir la entidad

participante infractora ante los titulares de las órdenes de suscripción de Acciones Adicionales presentadas en plazo ante dicha entidad.

Si alguna de las Entidades Participantes, habiendo efectuado el desembolso de las cantidades correspondientes a las Acciones Adicionales dentro del plazo establecido al efecto, no comunica a la Entidad Agente la relación de suscriptores, la Entidad Agente asignará las Acciones Nuevas desembolsadas a nombre de la referida Entidad Participante, todo ello sin responsabilidad alguna por parte de la Entidad Agente o por parte de la Sociedad, y sin perjuicio de la eventual responsabilidad en la que pudiera incurrir la Entidad Participante infractora ante los titulares de las órdenes de suscripción de Acciones Adicionales presentadas en plazo ante dicha entidad.

***Desembolso de las acciones suscritas en el período de asignación discrecional.***

Las personas que, en su caso, suscriban acciones durante el Período de Asignación Discrecional deberán desembolsar íntegramente el importe de dichas acciones en el momento de la suscripción y en la forma que les indique Trajano.

***(b) Entrega de las acciones***

Cada uno de los suscriptores de las Acciones Nuevas de Trajano objeto de la presente ampliación de capital tendrá derecho a obtener de la Entidad Participante, ante la que haya tramitado la suscripción, una copia firmada del boletín de suscripción, según los términos establecidos en el artículo 309 de la LSC.

Dichos boletines de suscripción no serán negociables y tendrán vigencia hasta que se asignen los saldos de valores correspondientes a las Acciones Nuevas suscritas, sin perjuicio de su validez a efectos probatorios, en caso de potenciales reclamaciones o incidencias.

Una vez desembolsada íntegramente la ampliación de capital y expedido el certificado acreditativo del ingreso de los fondos en la cuenta bancaria abierta a nombre de Trajano en la Entidad Agente, se declarará cerrada y suscrita la ampliación de capital y se procederá a otorgar la correspondiente escritura de ampliación de capital ante Notario para su posterior inscripción en el Registro Mercantil de Madrid. Efectuada dicha inscripción se depositará una copia de la escritura inscrita en Iberclear y en el MAB.

**Incorporación a negociación.**

Trajano, en virtud del acuerdo de Junta General Ordinaria de Accionistas de fecha 14 de junio de 2016, solicitará la incorporación a negociación de las nuevas acciones emitidas en el MAB estimando que, salvo imprevistos, las

nuevas acciones serán incorporadas al MAB una vez realizada la inscripción de las acciones nuevas como anotaciones en cuenta en Iberclear y en el menor plazo posible desde la fecha en que se declare, mediante hecho relevante, suscrita y desembolsada la ampliación de capital.

### **3.3.- Información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración.**

Alumbre Inversiones 2014, S.L., Alcor Sociedad Estratégicas, S.L., D. José Moya Sanabria, Dogalcar Patrimonio, S.L., Santi 1990, S.L., Inmobiliaria Hucart, S.L., Surister del Arroyo, S.L., CNP Partner de Seguros y Reaseguros, S.A. y D. Vicente Fernández García que poseen en su conjunto un 58,13% del capital social han comunicado al Consejo de Administración su intención de ejercitar su derecho de suscripción preferente y de solicitar acciones adicionales.

Salvo por lo dispuesto en el párrafo anterior, a la fecha del presente Documento de Ampliación Reducido, Trajano no tiene conocimiento de la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de otros accionistas o miembros de su Consejo de Administración.

### **3.4.- Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan.**

El régimen legal aplicable a las nuevas acciones de la Sociedad es el previsto en la ley española y, en concreto, en las disposiciones incluidas en el RDL 1/2010 de 2 de julio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y en el RDL 4/2015 de 23 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores.

Las acciones son nominativas, están representadas por medio de anotaciones en cuenta y se hallan inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de Iberclear, con domicilio en Madrid, Plaza Lealtad nº 1 y de sus entidades participantes autorizadas. Las acciones están denominadas en euros.

Todas las acciones, incluidas las que se emiten con ocasión de la ampliación de capital serán ordinarias y atribuirán los mismos derechos políticos y económicos que las acciones actualmente en circulación a partir de la fecha en que la ampliación de capital se declare suscrita y desembolsada.

### **3.5.- En caso de existir, descripción de cualquier restricción o condicionamiento a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI**

Las acciones que se emitan en virtud de la ampliación de capital podrán ser transmitidas libremente, sin estar sometidas a restricciones ni condicionamientos de ningún tipo.

#### **4.- OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS**

##### Reglamento interno de conducta

Con fecha 14 de junio de 2016 el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó el Reglamento Interno de Conducta, el cual se encuentra ajustado a lo previsto en el artículo 225.2 del Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores.

El texto íntegro del mencionado Reglamento Interno de Conducta puede ser consultado en la página web de Trajano Iberia Socimi, S.A. (<http://www.trajanoiberia.es>).

##### Distribución de dividendos

En cumplimiento del régimen especial aplicable a las socimis, por el cual la Sociedad está obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas al menos el 80% de los beneficios generados en el ejercicio, la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 14 de junio de 2016 aprobó el pago de un dividendo por un importe bruto de 0,034 euros por acción (323 miles de euros sobre la base de 9,5 millones de acciones), comunicado como hecho relevante en esa misma fecha y emitida una nota aclaratoria el 15 de junio de 2016. Dicho dividendo fue abonado en efectivo el 22 de junio de 2016.

## **5.- ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES**

### **5.1.- Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor**

La Sociedad designó el 17 de abril de 2015 a Deloitte S.L. como Asesor Registrado, cumpliendo con ello el requisito establecido la Circular 14/2016, de 26 de julio del MAB. En esta circular se establece que la empresa con valores incorporados al segmento SOCIMI del Mercado Alternativo Bursátil deberá tener en todo momento designado un Asesor Registrado que figure inscrito en el Registro de Asesores Registrados del aludido Mercado.

Deloitte, S.L. fue autorizada por el Consejo de Administración del MAB como Asesor Registrado el 2 de junio de 2008 según se establece en la Circular MAB 16/2016, de 26 de julio, y está debidamente inscrita en el Registro de Asesores Registrados del MAB.

Deloitte, S.L. se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 13.650, Secc.8, Folio 188, Hoja M-54414 con C.I.F. B-79104469 y domicilio social en Plaza Pablo Ruiz Picasso, 1, 28020 Madrid.

Deloitte actúa en todo momento, en el desarrollo de su función como Asesor Registrado, siguiendo las pautas establecidas en su Código Interno de Conducta.

La Sociedad y Deloitte declaran que no existe entre ellos ninguna relación ni vínculo más allá del constituido por el nombramiento de Asesor Registrado descrito anteriormente.

### **5.2.- Declaraciones e informes de terceros emitidos en calidad de experto, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor.**

No ha habido participación de terceros.

### **5.3.- Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de la acciones de nueva emisión al MAB.**

Además de Deloitte, S.L. como Asesor Registrado, J&A Garrigues, S.L.P. ha participado como asesor legal de la Sociedad y GVC Gaesco Beka, S.V., S.A.U. ha prestado sus servicios como entidad agente en relación con la operación de ampliación de capital objeto del presente Documento de Ampliación Reducido.

Adicionalmente, Deutsche Bank, S.A. actuaría, en su caso, como entidad colocadora de la parte no suscrita a través de la ejecución de los derechos de suscripción preferente.

**ANEXO: CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL PERIODO  
COMPRENDIDO ENTRE EL 23 DE MARZO DE 2015 Y EL  
31 DE DICIEMBRE DE 2015**



**TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.  
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS E INFORME DE GESTIÓN**

**Correspondientes al ejercicio comprendido entre el 23 de marzo de 2015 y el 31  
de diciembre de 2015**

**(Junto con el Informe de auditoría)**



## INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

A los accionistas de Trajano Iberia Socimi, S.A.:

### Informe sobre las cuentas anuales consolidadas

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas adjuntas de la sociedad Trajano Iberia Socimi, S.A. y sociedades dependientes, que comprenden el estado de situación financiera consolidado a 31 de diciembre de 2015, la cuenta de resultados consolidada, el estado del resultado global consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada correspondientes al ejercicio comprendido entre 23 de marzo y 31 de diciembre de 2015.

#### *Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales consolidadas*

Los administradores de la sociedad dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados de Trajano Iberia Socimi, S.A. y sociedades dependientes, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

#### *Responsabilidad del auditor*

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales consolidadas. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de los administradores de la sociedad dominante de las cuentas anuales consolidadas, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales consolidadas tomadas en su conjunto.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

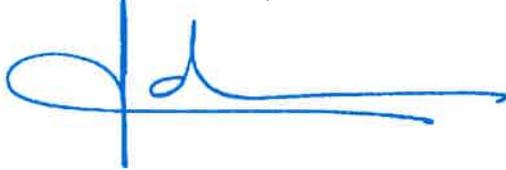
### Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de la sociedad Trajano Iberia Socimi, S.A. y sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2015, así como de sus resultados consolidados y flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

### Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio comprendido entre el 23 de marzo y el 31 de diciembre de 2015 contiene las explicaciones que los administradores de la sociedad dominante consideran oportunas sobre la situación de Trajano Iberia Socimi, S.A. y sociedades dependientes, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio comprendido entre el 23 de marzo y el 31 de diciembre de 2015. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la sociedad Trajano Iberia Socimi, S.A. y sociedades dependientes.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



Rafael Pérez Guerra

10 de marzo de 2016



PRICEWATERHOUSECOOPERS  
AUDITORES, S.L.

Año 2016 Nº 01/16/00166  
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

Informe sujeto a la normativa  
reguladora de la actividad de  
auditoría de cuentas en España

## ÍNDICE

### CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS E INFORME DE GESTION CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ENTRE EL 23 DE MARZO DE 2015 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

- ✓ Estado de Situación Financiera Consolidado
- ✓ Cuenta de Resultados Consolidada
- ✓ Estados de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado
- ✓ Estado de Flujos de Efectivo Consolidado
- ✓ Memoria Consolidada
- ✓ Informe de Gestión Consolidado

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estado de Situación Financiera Consolidado

A 31 de diciembre de 2015

(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	2015	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	2015
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>93.076.377</b>	<b>A) PATRIMONIO NETO</b>		<b>93.145.497</b>
I. Inmovilizado intangible		3.624	A-1) Fondos propios		
II. Inmovilizado material		2.582	I. Capital		
III. Inversiones Inmobiliarias	6	92.910.250	1. Capital escriturado	11	23.750.000
V. Inversiones financieras a Largo plazo	8,9	1.858	II. Prima de Emisión	11	71.069.970
VI. Activos por impuesto diferido		158.063	III. Reservas		
			2. Otras reservas	12	(1.483.489)
			IV. Acciones y participaciones en patrimonio propias	11	(265.201)
			VII. Resultados Ejercicio		74.218
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>29.983.019</b>	<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>27.594.233</b>
II. Existencias			II. Deudas a largo plazo		
1. Comerciales		9.581	2. Deudas a l/p con entidades de crédito	8,13	27.168.674
6. Anticipos a proveedores		1.769	5. Otros pasivos financieros	8,13	425.560
<b>III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>			<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>		<b>2.319.665</b>
1. Clientes por prestaciones de servicios	8,9	576.394	III. Deudas a corto plazo		
3. Deudores varios	8,9	191.281	1. Deudas con entidades de crédito	8,13	92.589
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	15	27.253	V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		
VI. Periodificaciones a c/p		88.755	1. Proveedores	8,13	718.085
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	29.087.986	3. Acreedores varios	8,13	795.451
			6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	15	328.895
			7. Anticipos de clientes	8,13	4.480
			VI. Periodificaciones a c/p	6	380.164
<b>TOTAL ACTIVO (A + B)</b>		<b>123.059.395</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)</b>		<b>123.059.395</b>

Las Notas 1 a 22 forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio comprendido entre el 23 de marzo de 2015 y el 31 de diciembre de 2015.

**TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES****Cuenta de Resultados Consolidada**

Ejercicio comprendido entre el 23 de marzo y el 31 de diciembre de 2015

(Expresado en euros)

<b>Estado de resultados consolidado</b>	<b>Notas</b>	<b>Ejercicio comprendido entre el 23 de marzo y el 31 de diciembre de 2015</b>
1. Importe neto de la cifra de negocios	14	1.372.380
5. Otros ingresos de explotación	14	368.361
6. Gastos de personal.	14	(58.340)
7. Otros gastos de explotación.	14	(1.282.861)
8. Amortización del inmovilizado		(271.297)
<b>A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN ( 1+5+6+7+8)</b>		<b>128.243</b>
14. Ingresos financieros	16	99.781
15. Gastos financieros	16	(92.029)
<b>B) RESULTADO FINANCIERO ( 14+15 )</b>		<b>7.752</b>
<b>C) RESULTADO ANTES IMPUESTOS ( A + B )</b>		<b>135.995</b>
17. Impuesto sobre beneficios	15	(61.778)
<b>D) RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>74.218</b>
 <b>GANANCIAS POR ACCIÓN DEL BENEFICIO A TRIBUIBLE A LOS TENEDORES DE INSTRUMENTOS ORDINARIOS DE PATRIMONIO</b>		
 <b>GANANCIA POR ACCIÓN</b>		
<b>Ganancia básica y diluida por acción (euros)</b>	11	0,01

Las Notas 1 a 22 forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio comprendido entre el 23 de marzo de 2015 y el 31 de diciembre de 2015.



**TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES****Estado de Flujos de Efectivo Consolidado**

Ejercicio comprendido entre el 23 de marzo y el 31 de diciembre de 2015

(Expresado en euros)

		Ejercicio comprendido
A) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	Nota	entre el 23 de marzo y el 31 de diciembre de 2015
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>		<b>135.995</b>
<b>Ajustes del resultado</b>		<b>325.591</b>
Amortización del inmovilizado		271.297
Ingresos financieros	16	(99.781)
Gastos financieros	16	92.029
Correcciones valorativas por deterioro		62.046
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>28.537</b>
Existencias		(1.769)
Deudores y otras cuentas a cobrar	8,8	(441.885)
Otros activos corrientes		(73.032)
Acreedores y otras cuentas a pagar		81.236
Otros pasivos corrientes	8,13	40.285
Otros activos y pasivos no corrientes	8,13	423.702
<b>Otros flujos de actividades de explotación</b>		<b>123.572</b>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>613.695</b>
<b>B) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
<b>Pagos por inversiones</b>		<b>(94.060.508)</b>
Inmovilizado intangible		(4.225)
Inmovilizado material		(2.953)
Inversiones inmobiliarias	6	(94.053.330)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>		<b>(94.060.508)</b>
<b>C) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		<b>94.534.799</b>
Emisión de instrumentos de patrimonio	11	94.800.000
Adquisición de instrumentos de patrimonio propios		(265.201)
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		<b>28.000.000</b>
Emisión de:		
Deudas con entidades de crédito	8,13	28.000.000
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiación</b>		<b>122.534.799</b>
<b>AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>29.087.986</b>

Las Notas 1 a 22 forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio comprendido entre el 23 de marzo de 2015 y el 31 de diciembre de 2015.

**TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**  
correspondiente al ejercicio comprendido entre el 23 de marzo de 2015 y el 31 de diciembre  
de 2015, e informe de gestión

Nota	
1.	Actividad del Grupo e información general
2.	Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas
3.	Transición a las Normas Internacionales de Información Financiera
4.	Gestión del riesgo financiero
5.	Información financiera por segmentos
6.	Inversiones inmobiliarias
7.	Combinaciones de negocios
8.	Análisis de instrumentos financieros
9.	Préstamos y partidas a cobrar
10.	Efectivo y equivalentes al efectivo
11.	Capital y prima de emisión
12.	Reservas y ganancias acumuladas
13.	Débitos y partidas a pagar
14.	Ingresos y gastos
15.	Impuesto sobre beneficios y situación fiscal
16.	Resultado financiero
17.	Provisiones y contingencias
18.	Consejo de Administración y Alta Dirección
19.	Otras operaciones con partes vinculadas
20.	Exigencias informativas derivadas de la condición de Socimi, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012
21.	Honorarios de auditores de cuentas
22.	Hechos posteriores
	<b>INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO</b>

**TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas**  
**correspondientes al ejercicio comprendido entre el 23 de marzo de 2015 y el**  
**31 de diciembre de 2015**

**(1) ACTIVIDAD DEL GRUPO E INFORMACIÓN GENERAL**

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. (en adelante, la “Sociedad dominante”) se constituyó en España el 23 de marzo de 2015 de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital española. Su domicilio social y fiscal se encuentra en Paseo de la Castellana, nº 18, 28046 Madrid. A 31 de diciembre de 2015 el Grupo cuenta con dos empleados.

El objeto de la Sociedad Dominante es el siguiente:

La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (“SOCIMI”) 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 las SOCIMI 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 SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIS.

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.

Adicionalmente la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquéllas cuyas rentas representen en conjunto menos del veinte por ciento (20%) de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo (incluyendo, sin limitación, operaciones inmobiliarias distintas de las mencionadas en los apartados a) a d) precedentes), o aquellas que puedan considerarse como accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

Se excluyen todas las actividades que por ley deban cumplir requisitos especiales que la Sociedad no satisfice.

La Sociedad también podrá desarrollar, total o parcialmente, las mencionadas actividades de negocio de forma indirecta a través de participaciones en otra Sociedad o Sociedades con un objeto similar.

La totalidad de las acciones de Trajano Iberia Socimi, S.A. están admitidas a cotización desde el día 30 de julio de 2015, cotizan en el mercado alternativo bursátil (MAB) y forman parte del segmento Socimis

*Régimen regulatorio*

La Sociedad Dominante está regulada por la Ley de Sociedades de Capital española.

**TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas**  
**correspondientes al ejercicio comprendido entre el 23 de marzo de 2015 y el**  
**31 de diciembre de 2015**

Adicionalmente, la Sociedad Dominante comunicó con fecha 8 de julio de 2015 a la Agencia Tributaria su opción por la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), estando sujeta a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMIs. El artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, establece determinados requisitos para este tipo de sociedades, a saber:

- (a) *Deben 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 esta Ley.*
- (b) *Al menos el 80 por ciento de las rentas del periodo impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento por parte de la Compañía 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 ligados a las inversiones antes mencionadas.*
- (c) *Los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad 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.*

La Disposición Transitoria Primera de la Ley Socimis permite la aplicación del Régimen fiscal de Socimis en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley de Socimis, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma a la fecha de incorporación, a condición de que tales requisitos se cumplan en los dos años siguientes a la fecha en la que se opta por aplicar dicho Régimen. En opinión de los administradores de la Sociedad, se dará cumplimiento pleno en tiempo y forma a los mencionados requisitos.

*Sociedades dependientes*

La Sociedad dominante, TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A, es matriz de un Grupo de sociedades que está conformado por la siguiente sociedad dependiente al 31 de diciembre de 2015:

<b>Denominación</b>	<b>Domicilio</b>	<b>Actividad</b>	<b>Participación %</b>
TRJNI DOURO, S.A.	PORTUGAL	Inmobiliaria	100 - directa

Con fecha 12 de noviembre de 2015 la Sociedad dominante adquirió el 100% de las participaciones de TRJNI DOURO, S.A. En la adquisición no se generó fondo de comercio al haber sido por el valor conjunto de los fondos propios y de los créditos accionariales. El crédito accionarial tiene una fecha de vencimiento de 21 de enero de 2017.

En el momento de la adquisición TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A se convierte en la Sociedad dominante, formando grupo y siendo éste el primer periodo que presenta cuentas anuales consolidadas.

**TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas**  
**correspondientes al ejercicio comprendido entre el 23 de marzo de 2015 y el**  
**31 de diciembre de 2015**

**(2) BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de las cuentas anuales consolidadas.

**2.1 Bases de presentación**

Los Administradores de la Sociedad Dominante, preparan las cuentas anuales consolidadas del Grupo para el ejercicio comprendido entre el 23 de marzo de 2015 y el 31 de diciembre de 2015 de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las Interpretaciones de Comité Internacional de Información Financiera (CINIIF) adoptadas por la Unión Europea (en conjunto, las NIIF-UE), de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones.

Durante el ejercicio 2015, como consecuencia de lo explicado en la nota 1 anterior TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A, se convirtió en la sociedad dominante de un grupo de sociedades de las que posee el control, formando grupo y siendo ésta la primera vez que presenta las cuentas anuales consolidadas para el ejercicio comprendido entre el 23 de marzo y el 31 de diciembre de 2015.

Tal y como se indica en la Nota 1, la sociedad Dominante se constituyó el 23 de marzo de 2015, por lo que de aquí en adelante el ejercicio 2015 hace referencia al período comprendido desde la fecha de constitución hasta el 31 de diciembre de 2015.

Las cuentas anuales consolidadas se han elaborado de acuerdo con el enfoque de coste histórico, no habiendo sido modificado por la revalorización de las inversiones inmobiliarias, activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados o en el patrimonio neto.

La preparación de estas cuentas anuales consolidadas con arreglo a las NIIF-UE exige el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Dirección que ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables del Grupo. En la Nota 2.3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde las hipótesis y estimaciones son significativas para las cuentas anuales consolidadas.

Las cifras contenidas en estas cuentas anuales consolidadas están expresadas en euros, salvo que se indique lo contrario.

Estas cuentas anuales consolidadas han sido formuladas para su emisión por el Consejo de Administración de la Sociedad dominante el 10 de marzo de 2016.

**TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas**  
**correspondientes al ejercicio comprendido entre el 23 de marzo de 2015 y el**  
**31 de diciembre de 2015**

**2.2. Nuevas normas NIIF-UE, modificaciones e interpretaciones CINIIF emitidas**

a) Normas, modificaciones e interpretaciones obligatorias para todos los ejercicios comenzados el 1 de enero de 2015:

- CINIIF 21 "Gravámenes".
- Mejoras Anuales de las NIIF, Ciclo 2011 - 2013. Las principales modificaciones incorporadas se refieren a:
  - o NIIF 3 "Combinaciones de negocios".
  - o NIIF 13 "Valoración del valor razonable".
  - o NIC 40 "Inversiones inmobiliarias".

La aplicación de las modificaciones anteriores no ha supuesto ningún impacto significativo en las cuentas anuales consolidadas.

b) Normas, modificaciones e interpretaciones que todavía no han entrado en vigor pero que se pueden adoptar con anticipación a los ejercicios comenzados a partir del 1 de enero de 2015.

A la fecha de firma de las presentes cuentas anuales consolidadas, el IASB y el IFRS Interpretations Committee había publicado las normas, modificaciones e interpretaciones que se detallan a continuación y cuya aplicación obligatoria es a partir del ejercicio 2016, si bien el Grupo no las ha adoptado con anticipación.

- NIIF 11 (Modificación) "Contabilización de las adquisiciones de las participaciones en operaciones conjuntas".
- NIC 1 (Modificación) "Iniciativa sobre información a revelar".
- NIC 19 (Modificación) "Planes de prestación definida: Aportaciones de los empleados".
- NIC 16 (Modificación) y NIC 41 (Modificación) "Agricultura: Plantas productoras".
- NIC 16 (Modificación) y NIC 38 (Modificación) "Aclaración de los métodos aceptables de amortización".
- NIC 27 (Modificación) "Método de la participación en los estados financieros separados".
- Mejoras Anuales de las NIIF, ciclo 2010 - 2012. Las principales modificaciones incorporadas se refieren a:
  - o NIIF 2 "Pagos basados en acciones".
  - o NIIF 3 "Combinaciones de negocios".
  - o NIIF 8 "Segmentos de explotación".
  - o NIC 16 "Inmovilizado material" y NIC 38 "Activos intangibles".
  - o NIC 24 "Información a revelar sobre partes vinculadas".

**TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas**  
**correspondientes al ejercicio comprendido entre el 23 de marzo de 2015 y el**  
**31 de diciembre de 2015**

- Proyecto de mejoras, Ciclo 2012 - 2014: Las principales modificaciones se refieren
  - o NIIF 5 "Activos no corrientes mantenidos para la venta y actividades interrumpidas".
  - o NIIF 7 "Instrumentos financieros: información a revelar".
  - o NIC 19 "Retribuciones a los empleados".
  - o NIC 34 "Información financiera intermedia".

El Grupo se encuentra en fase de análisis de los impactos que puedan llegar a tener la nueva normativa en sus cuentas anuales consolidadas, los cuales se esperan no sean significativos.

c) Normas, modificaciones e interpretaciones a las normas existentes que no pueden adoptarse anticipadamente o que no han sido adoptadas por la Unión Europea a la fecha de firma de las presentes cuentas anuales consolidadas:

- NIIF 16 "Arrendamientos".
- NIC 7 (Modificación) "Iniciativa sobre información a relevar".
- NIC 12 (Modificación) "Impuestos sobre las ganancias".
- NIIF 15 "Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes".
- NIIF 9 "Instrumentos financieros".
- NIC 27 (Modificación) "Método de la participación en estados financieros separados".
- NIIF 10 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) "Venta o aportación de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos".
- NIIF 10 (Modificación), NIIF 12 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) "Entidades de inversión: Aplicando la excepción a la consolidación".

El Grupo se encuentra en fase de análisis de los impactos que puedan llegar a tener la nueva normativa en sus cuentas anuales consolidadas. En particular, el Grupo ha evaluado el impacto que existiría en los estados financieros la aplicación de la NIIF 16, no siendo significativo al no tener gastos por arrendamientos operativos materiales, igual que en el caso de la NIIF 15, al consistir su cifra de ingresos en prestaciones de servicios.

### **2.3. Uso de estimaciones**

Las estimaciones y juicios se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se consideran razonables bajo las circunstancias.

El Grupo hace estimaciones e hipótesis en relación con el futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. Los ajustes que se produzcan al regularizar las estimaciones serán prospectivas. A continuación, se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

**TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas**  
**correspondientes al ejercicio comprendido entre el 23 de marzo de 2015 y el**  
**31 de diciembre de 2015**

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

El Grupo obtiene anualmente, al cierre del periodo, valoraciones independientes para sus inversiones inmobiliarias. Al final de cada ejercicio sobre el que se informa, los Administradores realizan una evaluación del valor razonable de cada inmueble teniendo en cuenta las valoraciones independientes más recientes. Los Administradores determinan el valor de un inmueble dentro de un rango de estimaciones del valor razonable aceptables.

La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. Cuando en la realización de dicho juicio el Grupo utiliza una serie de fuentes incluyendo:

- i. Precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustados para reflejar las diferencias con los activos propiedad del Grupo.
- ii. Precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar el cambio en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.
- iii. Descuentos de flujos de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales, y si fuera posible, de la evidencia de precios de mercado de propiedades similares en la misma localización, mediante la utilización de tasas de descuento que reflejen la incertidumbre del factor tiempo.

Impuesto sobre beneficios

La Sociedad Dominante está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (Socimi), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0% (Nota 1).

Los Administradores de la Sociedad dominante realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma.

En este sentido, la estimación de los Administradores de la Sociedad dominante es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

**2.4. Consolidación**

a. Dependientes

Dependientes son todas las entidades (incluidas las entidades estructuradas) sobre las que el Grupo tiene control. El Grupo controla una entidad cuando está expuesto, o tiene derecho, a obtener unos rendimientos variables por su implicación en la participada y tiene la capacidad de utilizar su poder sobre ella para influir sobre esos rendimientos. Las dependientes se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control al Grupo, y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo.

**TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas**  
**correspondientes al ejercicio comprendido entre el 23 de marzo de 2015 y el**  
**31 de diciembre de 2015**

Para contabilizar las combinaciones de negocios el Grupo aplica el método de adquisición. La contraprestación transferida por la adquisición de una dependiente se corresponde con el valor razonable de los activos transferidos, los pasivos incurridos con los anteriores propietarios de la adquirida y las participaciones en el patrimonio emitidas por el Grupo. La contraprestación transferida incluye el valor razonable de cualquier activo o pasivo que proceda de un acuerdo de contraprestación contingente. Los activos identificables adquiridos y los pasivos y pasivos contingentes asumidos en una combinación de negocios se valoran inicialmente a su valor razonable en la fecha de adquisición. Para cada combinación de negocios, el Grupo puede optar por reconocer cualquier participación no dominante en la adquirida por el valor razonable o por la parte proporcional de la participación no dominante de los importes reconocidos de los activos netos identificables de la adquirida.

Los costes relacionados con la adquisición se reconocen como gastos en el ejercicio en que se incurre en ellos.

Si la combinación de negocios se realiza por etapas, el importe en libros en la fecha de adquisición de la participación en el patrimonio neto de la adquirida anteriormente mantenido por la adquirente se vuelve a valorar al valor razonable en la fecha de adquisición; cualquier pérdida o ganancia que surja de esta nueva valoración se reconoce en el resultado del ejercicio.

Cualquier contraprestación contingente a transferir por el Grupo se reconoce a su valor razonable en la fecha de adquisición. Los cambios posteriores en el valor razonable de la contraprestación contingente que se considere un activo o un pasivo se reconocen de acuerdo con la NIC 39 en resultados o como un cambio en otro resultado global. La contraprestación contingente que se clasifique como patrimonio neto no se valora de nuevo y su liquidación posterior se contabiliza dentro del patrimonio neto.

Se eliminan las transacciones inter-compañía, los saldos y las ganancias no realizadas en transacciones entre entidades del Grupo. Las pérdidas no realizadas también se eliminan. Cuando ha sido necesario se han ajustado los importes presentados por las dependientes para adecuarlos a las políticas contables del Grupo.

b. Cambios en las participaciones en la propiedad en dependientes sin cambio de control

Las transacciones con participaciones no dominantes que no resulten en pérdida de control se contabilizan como transacciones de patrimonio – es decir, como transacciones con los propietarios en su calidad de tales. La diferencia entre el valor razonable de la contraprestación pagada y la correspondiente proporción adquirida del importe en libros de los activos netos de la dependiente se registra en el patrimonio neto. Las ganancias o pérdidas por enajenación de participaciones no dominantes también se reconocen en el patrimonio neto.

**TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas**  
**correspondientes al ejercicio comprendido entre el 23 de marzo de 2015 y el**  
**31 de diciembre de 2015**

c. Enajenaciones de dependientes

Cuando el Grupo deja de tener control, cualquier participación retenida en la entidad se vuelve a valorar a su valor razonable en la fecha en que se pierde el control, reconociéndose el cambio en el importe en libros en resultados. El valor razonable es el importe en libros inicial a efectos de la contabilización posterior de la participación retenida como una asociada, negocio conjunto o activo financiero. Además de ello, cualquier importe previamente reconocido en el otro resultado global en relación con dicha entidad se contabiliza como si el Grupo hubiera vendido directamente los activos o pasivos relacionados. Esto podría significar que los importes previamente reconocidos en el otro resultado global se reclasifiquen a la cuenta de resultados.

**2.5. Información financiera por segmentos**

La información sobre los segmentos de explotación se presenta de acuerdo con la información interna que se suministra a la máxima autoridad en la toma de decisiones.

Las políticas contables de los segmentos son las mismas que se aplican y son descritas en las presentes cuentas anuales consolidadas.

Se ha identificado como la máxima autoridad en la toma de decisiones, que es responsable de asignar los recursos y evaluar el rendimiento de los segmentos de explotación, al comité de inversiones, que es el encargado de la toma de decisiones estratégicas con la aprobación última del Consejo de Administración.

**2.6. Inversiones inmobiliarias**

La propiedad que se mantiene para la obtención de rentas a largo plazo o para la revalorización del capital o de ambos, y que no está ocupado por las empresas del Grupo, se clasifica como la inversión inmobiliaria. Las inversiones inmobiliarias comprenden edificios de oficinas, naves logísticas y demás estructuras en propiedad. La inversión inmobiliaria también incluye la propiedad que está siendo construida o desarrollada para uso futuro como inversión inmobiliaria.

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su coste, incluyendo los costes de transacción relacionados y costes de financiación, si fueran de aplicación. Después del reconocimiento inicial, se valoran por su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y en su caso por los deterioros registrados.

Los gastos posteriores se capitalizan al valor en libros del activo sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con el gasto fluyan al Grupo y el coste del elemento puede ser valorado de manera fiable.

Si una inversión inmobiliaria se convierte en propiedad ocupada por sus propietarios, ésta se reclasifica como inmovilizado material. Su valor razonable a la fecha de reclasificación se convierte en su coste para los efectos contables posteriores.

Cuando una inversión inmobiliaria se somete a un cambio de uso, evidenciado por el inicio del desarrollo con vistas a la venta, la propiedad se transfiere a existencias. El coste atribuido de propiedad para su posterior contabilización como existencias es su valor razonable a la fecha del cambio de su uso.

**TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas**  
**correspondientes al ejercicio comprendido entre el 23 de marzo de 2015 y el**  
**31 de diciembre de 2015**

La Sociedad amortiza sus inversiones inmobiliarias aplicando el método lineal a tipos anuales basados en los años de vida útil estimada de los activos, como sigue:

	<u>Años de vida útil</u>	<u>Tipo de amortización</u>
Edificaciones.....	50	2%
Planta y maquinaria .....	10	10%
Otros enseres y mobiliario .....	10	10%
Otras partidas de inversión inmobiliaria .....	10	10%

**2.7. Inmovilizado Intangible**

Los elementos del inmovilizado intangible se reconocen por su precio de adquisición o coste de producción menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas reconocidas.

Aplicaciones informáticas

Las licencias para programas informáticos adquiridas a terceros se capitalizan sobre la base de los costes en que se ha incurrido para adquirirlas y prepararlas para usar el programa específico. Estos costes se amortizan durante sus vidas útiles estimadas (3 años).

Los gastos relacionados con el mantenimiento de programas informáticos se reconocen como gasto cuando se incurre en ellos

**2.8. Inmovilizado material**

Los elementos del inmovilizado material se reconocen por su precio de adquisición o coste de producción menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas reconocidas.

Los gastos posteriores se capitalizan al valor en libros del activo sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con el gasto fluyan al Grupo y el coste del elemento puede ser valorado de manera fiable. Los gastos de mantenimiento y reparaciones se cargan en la cuenta de resultados cuando se incurre en ellos.

La amortización del inmovilizado material, con excepción de los terrenos que no se amortizan, se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de su vida útil estimada, atendiendo a la depreciación efectivamente sufrida por su funcionamiento, uso y disfrute. Las vidas útiles estimadas son:

	<u>% de amortización</u>
Construcciones	2%
Otras instalaciones	10%
Mobiliario	10%
Equipos para procesos de información	25%
Elementos de transporte	25%
Otro inmovilizado	10%

**TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas**  
**correspondientes al ejercicio comprendido entre el 23 de marzo de 2015 y el**  
**31 de diciembre de 2015**

La vida útil del activo inmovilizado se revisa, y se ajusta si es necesario, en la fecha de cada balance.

Cuando el valor contable de un activo inmovilizado es superior a su valor recuperable estimado, su valor contable se reduce de forma inmediata hasta su valor recuperable.

**2.9. Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros**

Los activos sujetos a amortización se someten a revisiones para pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el valor contable puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro del valor por el importe por el que el valor contable del activo excede su valor recuperable. El valor recuperable es el mayor entre el valor razonable de un activo menos los costes para la venta y el valor en uso. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de entrada de efectivo en gran medida independientes (unidades generadoras de efectivo). Las pérdidas por deterioro de valor previas de activos no financieros se revisan para su posible reversión en cada fecha en la que se presenta información financiera. El importe de los activos no financieros sujetos a amortización no es significativo.

**2.10. Existencias**

Surgen existencias cuando hay un cambio en el uso de las inversiones inmobiliarias, evidenciado por el inicio de un desarrollo con vistas a la venta, y las propiedades son reclasificadas como existencias a su coste atribuido, que es el valor razonable a la fecha de reclasificación. Ellas se valoran posteriormente al menor entre el coste y el valor neto de realización. El valor de realización es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costes para completar el desarrollo y los gastos venta. Al cierre de este ejercicio, el Grupo no tiene existencias.

**2.11. Activos financieros**

Préstamos y partidas a cobrar

Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo y se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del balance, que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar se incluyen en "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" en el balance.

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento. No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan.

**TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas**  
**correspondientes al ejercicio comprendido entre el 23 de marzo de 2015 y el**  
**31 de diciembre de 2015**

El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo en el momento de reconocimiento inicial. Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de resultados

#### **2.12. Pasivos financieros**

##### Débitos y partidas a pagar

Esta categoría incluye débitos por operaciones comerciales y débitos por operaciones no comerciales. Estos recursos ajenos se clasifican como pasivos corrientes, a menos que la Sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, incluidas las comisiones asociadas a la financiación, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo.

No obstante lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

##### Deuda financiera

Las deudas financieras se reconocen inicialmente por su valor razonable menos los costes de la transacción en los que se haya incurrido. Posteriormente, las deudas financieras se valoran por su coste amortizado; cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costes necesarios para su obtención) y el valor de reembolso se reconoce en la cuenta de resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

#### **2.13. Compensación de instrumentos financieros**

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan, y presentan por un neto en el balance, cuando existe un derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos, y el Grupo tiene la intención de liquidar por el neto, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente. El derecho legalmente exigible no debe ser contingente dependiendo de hechos futuros y debe ser exigible en el curso normal del negocio y en caso de incumplimiento, insolvencia o quiebra de la sociedad o la contraparte.

#### **2.14. Capital social**

El capital social está representado por acciones ordinarias.

Los costes de emisión de nuevas acciones u opciones se presentan directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas.

**TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas**  
**correspondientes al ejercicio comprendido entre el 23 de marzo de 2015 y el**  
**31 de diciembre de 2015**

En el caso de adquisición de acciones propias de la Sociedad, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

Las ganancias básicas por acción se calculan dividiendo el beneficio atribuible a los propietarios de la sociedad, excluyendo cualquier coste del servicio del patrimonio neto distinto de las acciones ordinarias entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio, ajustado por los elementos de incentivos en acciones ordinarias emitidos durante el ejercicio y excluyendo las acciones propias.

Para las ganancias diluidas por acción se ajustan las cifras usadas en la determinación de las ganancias básicas por acción a tener en cuenta el efecto después del impuesto sobre las ganancias de los intereses y otros costes financieros asociados con las acciones ordinarias potenciales con efectos dilusivos, y el número medio ponderado de acciones ordinarias adicionales que habría estado en circulación asumiendo la conversión de todas las acciones ordinarias potenciales con efectos dilusivos.

## **2.8 Impuestos corrientes y diferidos**

Siguiendo el régimen fiscal de las Socimis, la Sociedad dominante está sujeta al Impuesto sobre Sociedades al tipo 0%.

Tal como establece el artículo 9.2 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a éste mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, la Sociedad dominante estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la Sociedad dominante sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10% (a este efecto, se tendrá en consideración la cuota adeudada en virtud de la Ley del Impuesto sobre la Renta de los No Residentes).

No obstante, ese gravamen especial no resultará de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades cuyo objeto sea la tenencia de participaciones en el capital de otras 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 las Socimis en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, respecto de aquellos socios que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquellas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, al tipo de gravamen del 10%.

La sociedad dependiente no se encuentra sujeta al régimen fiscal general.

## **2.9 Arrendamientos**

### **a) Cuando el Grupo es el arrendatario – Arrendamiento operativo**

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y beneficios derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos. Los

**TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas**  
**correspondientes al ejercicio comprendido entre el 23 de marzo de 2015 y el**  
**31 de diciembre de 2015**

pagos en concepto de arrendamiento operativo (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan en la cuenta de resultados del periodo en que se devengan sobre una base lineal durante el período de arrendamiento.

b) Cuando el Grupo es el arrendador

Propiedades cedidas en arrendamiento operativo se incluyen en la inversión inmobiliaria en el balance. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

## 2.10 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando: el Grupo tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados; es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación; y el importe se haya estimado de manera fiable. No se reconocen provisiones para pérdidas de explotación futuras.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando un tipo antes de impuestos que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. Los ajustes en la provisión con motivo de su actualización se reconocen como un gasto financiero conforme se van devengando.

Las provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, con un efecto financiero no significativo no se descuentan. Cuando se espera que parte del desembolso necesario para liquidar la provisión sea reembolsado por un tercero, el reembolso se reconoce como un activo independiente, siempre que sea prácticamente segura su recepción.

## 2.11 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se registran por el valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los servicios prestados en el curso ordinario de las actividades del Grupo, menos devoluciones, rebajas, descuentos y el impuesto sobre el valor añadido.

### Prestación de servicios

El Grupo presta servicios de alquiler. Los ingresos procedentes de los alquileres de los inmuebles se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento. Cuando el Grupo ofrece incentivos a sus inquilinos, el coste de los incentivos es reconocido durante el plazo de arrendamiento de forma lineal, como una reducción de los ingresos por alquiler. Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento se reconocen como gasto.

### Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses se reconocen usando el método del tipo de interés efectivo. Cuando una cuenta a cobrar sufre pérdida por deterioro del valor, el Grupo reduce el importe en libros hasta su importe recuperable, que se calcula en función de los flujos futuros de efectivo estimados descontados al tipo de interés efectivo original del instrumento, y continúa actualizando la cuenta a cobrar como un ingreso por intereses.

**TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas**  
**correspondientes al ejercicio comprendido entre el 23 de marzo de 2015 y el**  
**31 de diciembre de 2015**

## **2.12 Distribución de dividendos**

La distribución de dividendos a los accionistas de la Sociedad dominante se reconoce como un pasivo en los estados financieros del Grupo en el periodo en que se aprueban los dividendos por los accionistas de la Sociedad dominante.

La sociedad dominante se encuentra acogida al régimen especial de las sociedades anónimas cotizadas de inversión inmobiliaria (SOCIMIs), las cuales se hayan reguladas por el régimen fiscal especial establecido en 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. 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 posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

- a) 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 esta Ley.
- b) 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 esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá 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, dichos 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, 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.
- c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

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 con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior. Al cierre del ejercicio 2015, la Sociedad dominante ha cumplido con la política de distribución de dividendos.

## **2.21 Efectivo y equivalentes al efectivo**

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos, y los descubiertos bancarios.

**TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas**  
**correspondientes al ejercicio comprendido entre el 23 de marzo de 2015 y el**  
**31 de diciembre de 2015**

**(3) TRANSICION A LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA**

**3.1 Bases de transición a las NIIF-UE**

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio comprendido entre el 23 de marzo y el 31 de diciembre de 2015 son las primeras cuentas anuales en que se aplican las NIIF-UE. Estas cuentas anuales consolidadas se han preparado como se describe en la Nota 2.1. El Grupo ha aplicado la NIIF 1 en la preparación de estas cuentas anuales consolidadas.

La fecha de presentación de estas cuentas anuales consolidadas es el 31 de diciembre de 2015. La fecha de adopción de la NIIF-UE es el 23 de marzo de 2015, que es la fecha de constitución de la Sociedad dominante del Grupo.

En la preparación de estas cuentas anuales consolidadas de acuerdo con la NIIF 1, el Grupo no ha aplicado ninguna de las excepciones obligatorias y ninguna de las exenciones optativas a la aplicación retroactiva de la NIIF-UE.

**(4) GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO**

Las actividades del Grupo están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (riesgo del tipo de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa de gestión del riesgo global del Grupo se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera.

La gestión del riesgo está controlada por el Departamento Financiero del Grupo que identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros con arreglo a las políticas aprobadas por el Consejo de Administración. El Consejo proporciona políticas para la gestión del riesgo global, así como para áreas concretas como riesgo de tipo de interés, riesgo de liquidez, e inversión del exceso de liquidez.

**4.1 Gestión del riesgo financiero**

a) Riesgo de mercado

*a.1) Riesgo de tipo de interés*

El riesgo de tipo de interés del Grupo surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables exponen al Grupo a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo, que está parcialmente compensado por el efectivo mantenido a tipos variables.

A 31 de diciembre de 2015 el Grupo mantiene determinados préstamos cuyos vencimientos se sitúan en el largo plazo, con un tipo de interés variable referenciado al Euribor. El Grupo se cubre de las subidas del tipo de interés a través de la contratación de instrumentos financieros para la cobertura de los flujos de efectivo de dichos préstamos.

**TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas**  
**correspondientes al ejercicio comprendido entre el 23 de marzo de 2015 y el**  
**31 de diciembre de 2015**

b) Riesgo de crédito

Las sociedades del Grupo no tienen concentraciones significativas de riesgo de crédito, entendiéndose como el impacto que puede tener en la cuenta de pérdidas y ganancias el fallido de las cuentas por cobrar. El Grupo tiene políticas que aseguran que las ventas y los arrendamientos son efectuadas a clientes con un histórico de crédito apropiado.

c) Riesgo de liquidez

La Dirección financiera del Grupo es responsable de gestionar el riesgo de liquidez para hacer frente a los pagos ya comprometidos, y/o los compromisos derivados de nuevas inversiones. El vencimiento determinado de los instrumentos financieros del grupo a 31 de diciembre de 2015 se muestra en la Nota 8.

El vencimiento de la deuda bancaria en términos nominales es el siguiente:

	Euros						Total
	2016	2017	2018	2019	2020	Años posteriores	
<b>Deudas:</b>							
-Deudas con entidades de crédito	-	-	600.000	840.000	980.000	25.280.000	28.000.000
	-	-	600.000	840.000	980.000	25.280.000	28.000.000

d) Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad Dominante se acogió al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). 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 12).

En el caso que la Junta de Accionistas 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 SOCIMI.

#### 4.2 Gestión del capital

Los principales objetivos de la gestión de capital del Grupo son asegurar la estabilidad financiera a corto y largo plazo, la positiva evolución de las acciones de la Sociedad Dominante, la adecuada financiación de las inversiones o la reducción de los niveles de endeudamiento. Al 31 de diciembre, el ratio de apalancamiento financiero neto era 0. Se calcula como Deuda financiera / (Deuda financiera + Patrimonio neto) + Caja:

**TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas**  
**correspondientes al ejercicio comprendido entre el 23 de marzo de 2015 y el**  
**31 de diciembre de 2015**

	<u>31.12.2015</u>
Deuda financiera (Nota 13)	27.261.263
Patrimonio Neto	93.145.497
Caja	29.087.986
Apalancamiento neto	0%

La Dirección considera que el nivel de endeudamiento del Grupo es bajo.

El ratio de apalancamiento de las inversiones inmobiliarias, calculado como Deuda financiera a coste amortizado entre Valor razonable de inversiones inmobiliarias (nota 6), al 31 de diciembre de 2015 es del 26%, y el objetivo del Grupo mantener estos ratios entre 45-50%.

#### **4.4 Compensación de activos y pasivos financieros**

Los únicos activos y pasivos financieros de Grupo sujetos a compensación son, respectivamente, fianzas depositadas en organismos oficiales y fianzas a devolver a los inquilinos. La intención del Grupo es que en el caso de que se liquiden lo harán sobre una base bruta y, por tanto, no han sido compensados.

#### **(5) INFORMACION FINANCIERA POR SEGMENTOS**

El Consejo de Administración es la máxima instancia de toma de decisiones operativas. La Dirección ha determinado los segmentos operativos basándose en la información que revisa dicho órgano a efectos de asignar recursos y evaluar los rendimientos del Grupo. La Dirección identifica tres segmentos sobre los que se debe informar: Oficinas, Centros comerciales y Corporativo.

El segmento de Oficinas centra su actividad en la explotación en régimen de arrendamiento del inmueble que el grupo posee en Bilbao.

El segmento de Centros Comerciales centra su actividad en la explotación en régimen de arrendamiento del centro comercial Dolce Vita Douro en la región de Douro en Portugal.

El segmento Corporativo se centra en actividades administrativas y de soporte al resto de segmentos.

**TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas**  
**correspondientes al ejercicio comprendido entre el 23 de marzo de 2015 y el**  
**31 de diciembre de 2015**

	Euros			
	Oficinas	Centros comerciales	Corporativo	Total
Ingresos por rentas	576.429	795.951	-	1.372.380
Otros ingresos de explotación	32.245	336.116	-	368.361
Gastos de personal			-58.340	-58.340
Gastos operativos	-43.122	-536.266	-703.473	-1.282.861
Amortizaciones	-107.107	-163.218	-972	-271.297
<b>Resultado de explotación</b>	<b>458.444</b>	<b>432.583</b>	<b>-762.785</b>	<b>128.243</b>
Ingresos financieros	-	-	99.781	99.781
Gastos financieros	-18.710	-73.319		-92.029
<b>Resultado financiero</b>	<b>-18.710</b>	<b>-73.319</b>	<b>99.781</b>	<b>7.752</b>
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>439.735</b>	<b>359.264</b>	<b>-663.004</b>	<b>135.995</b>
Impuestos sobre las ganancias	-	-61.778	-	-61.778
<b>Resultado del periodo</b>	<b>439.735</b>	<b>297.486</b>	<b>-663.004</b>	<b>74.218</b>

Los importes que se facilitan al Consejo de Administración respecto a los activos y pasivos totales se valoran de acuerdo con criterios uniformes a los aplicados en los estados financieros. Estos activos y pasivos se asignan en función de las actividades del segmento.

	Euros			
	Oficinas	Centros comerciales	Corporativo	Total
<b>Activos no corrientes</b>	<b>40.145.684</b>	<b>52.922.629</b>	<b>8.064</b>	<b>93.076.377</b>
Inversiones Inmobiliarias	40.145.684	52.764.566	-	92.910.250
Inversiones financieras a largo plazo	-	-	1.858	1.858
Otros activos no corrientes	-	158.063	6.206	164.269
<b>Activos corrientes</b>	<b>437.334</b>	<b>26.850.990</b>	<b>2.694.694</b>	<b>29.983.019</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	15.609	752.067	27.253	794.928
Otros activos corrientes	421.725	26.098.924	2.667.442	29.188.091
<b>Pasivos no corrientes</b>	<b>3.974.157</b>	<b>23.620.076</b>	<b>-</b>	<b>27.594.233</b>
Deuda financiera	3.630.634	23.538.039	-	27.168.673
Otros pasivos financieros no corrientes	343.523	82.037	-	425.560
<b>Pasivos corrientes</b>	<b>68.265</b>	<b>1.968.659</b>	<b>282.740</b>	<b>2.319.665</b>
Deudas con entidades de crédito	17.906	73.319	1.364	92.589
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	50.359	1.515.176	281.376	1.846.912
Otros pasivos corrientes	-	380.164	-	380.164

**TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas**  
**correspondientes al ejercicio comprendido entre el 23 de marzo de 2015 y el**  
**31 de diciembre de 2015**

**(6) INVERSIONES INMOBILIARIAS**

Las inversiones inmobiliarias comprenden edificios y centros comerciales que se mantienen para la obtención de rentas a largo plazo y no están ocupadas por el Grupo.

El detalle y movimiento de las partidas incluidas en inversiones inmobiliarias es el siguiente:

<u>Coste:</u>	<u>Saldo al 23/03/2015</u>	<u>Altas</u>	<u>Modificaciones de perímetro de consolidación</u>	<u>Retiros</u>	<u>Saldo al 31/12/2015</u>
Terrenos	-	18.831.375	12.751.420	-	31.582.795
Construcciones	-	21.421.416	38.254.260	-	59.675.676
<b>Total Coste</b>	<u>≡</u>	<u>40.252.791</u>	<u>51.005.680</u>	<u>≡</u>	<u>91.258.471</u>
<u>Amortización:</u>	<u>Saldo al 23/03/2015</u>	<u>Dotación del ejercicio</u>	<u>Modificaciones de perímetro de consolidación</u>	<u>Retiros</u>	<u>Saldo al 31/12/2015</u>
Construcciones	-	(270.325)	(244.827)	-	(515.152)
<b>Total Amortización</b>	<u>≡</u>	<u>(270.325)</u>	<u>(244.827)</u>	<u>≡</u>	<u>(515.152)</u>
<u>Valor neto contable:</u>	<u>Saldo al 23/03/2015</u>				<u>Saldo al 31/12/2015</u>
Terrenos	-				31.582.795
Construcciones	-				59.160.524
<b>Total Valor Neto</b>	<u>≡</u>				<u>90.743.319</u>

Las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2015 corresponden a dos activos:

- Un edificio de uso mixto comercial y de oficinas adquirido por la Sociedad con fecha 01 de octubre del 2015, identificado como Edificio Echevarría, y que se encuentra ubicado en Bilbao, dentro de la principal zona comercial y de negocios de la ciudad.
- Un centro comercial situado en la ciudad de Vila Real, región de Douro. El activo cuenta con una superficie bruta alquilable de 21.891m<sup>2</sup>, y con 1.000 plazas de aparcamiento.

La amortización de las inversiones inmobiliarias, se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de su vida útil estimada, atendiendo a la depreciación efectiva sufrida por su funcionamiento, uso y disfrute.

El detalle de la vida media útil estimada para las construcciones es de 50 años.

La Sociedad al menos al cierre de cada ejercicio revisa el valor razonable, la vida útil y los métodos de valoración de los inmuebles que posee (nota 6 d). Las inversiones inmobiliarias no presentan deterioro de valor a 31 de diciembre de 2015.

Sobre el inmueble propiedad del grupo identificado como Edificio Echevarría, ubicado en Bilbao, se ha constituido hipoteca con fecha 16 de octubre de 2015, siendo el total máximo

**TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas**  
**correspondientes al ejercicio comprendido entre el 23 de marzo de 2015 y el**  
**31 de diciembre de 2015**

de la de la responsabilidad de 24.700.000 euros, con una duración de 7 años, en garantía del préstamo suscrito por la Sociedad con el banco Santander (Nota 13).

Sobre el centro comercial situado en Douro (Portugal), se ha constituido hipoteca con fecha 19 de noviembre de 2015, con una duración de 10 años, en garantía del préstamo suscrito por la Sociedad con la entidad financiera Bankinter (Nota 13).

a) Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

En la cuenta de resultados se han reconocido los siguientes ingresos y gastos provenientes de las inversiones inmobiliarias:

	<b>Euros</b>
	<b>2015</b>
Ingresos por rentas (Nota 14)	1.372.380
Otros ingresos de explotación	368.361
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(849.713)
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que no generan ingresos por arrendamiento	(762.785)
	<b>128.243</b>

Las periodificaciones a corto plazo en balance incluyen fundamentalmente rentas cobradas por anticipado.

A 31 de diciembre de 2015, las sociedades del Grupo tenían contratados con los arrendatarios de los inmuebles explotados las siguientes cuotas mínimas de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, ni incrementos futuros de IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente, de forma que los importes de cada contrato hasta su finalización y dependiendo del plazo pendiente se muestran a continuación:

	<b>Euros</b>
Menos de un año	2.767.734
Entre uno y cinco años	7.009.361
Más de cinco años	96.964
	<b>9.874.059</b>

b) Bienes bajo arrendamiento operativo

El importe total de los cobros mínimos futuros por los arrendamientos operativos no cancelables es el siguiente:

	<b>Euros</b>
	<b>31.12.2015</b>
Menos de un año	11.448
Entre uno y cinco años	4.770
	<b>16.218</b>

**TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas**  
**correspondientes al ejercicio comprendido entre el 23 de marzo de 2015 y el**  
**31 de diciembre de 2015**

c) Seguros

El Grupo mantiene la política de contratar todas las pólizas de seguros necesarias para la cobertura de posibles riesgos que pudieran afectar a los elementos de las inversiones inmobiliarias. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente en relación con los riesgos señalados

d) Obligaciones

El Grupo no tiene al cierre del ejercicio obligaciones contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias, o para reparaciones, mantenimientos o seguros.

e) Proceso de valoración

A continuación, se informa sobre el coste y valor razonable de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2015:

	<u>31.12.2015</u>	
	<u>Valor de coste</u>	<u>Valor razonable</u>
Inversiones Inmobiliarias	90.743.319	103.000.000

El valor de mercado de los inmuebles propiedad del Grupo ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes.

Las valoraciones de dichos activos inmobiliarios han sido realizadas bajo la hipótesis "valor de mercado", siendo estas valoraciones realizadas de acuerdo con las declaraciones del método de Tasación-Valoración de bienes y la guía de observaciones publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS) valoración estándar, 8ª edición.

El "Valor de Mercado" se define como la cantidad estimada por la que un activo debería poderse intercambiar a la fecha de valoración, entre un vendedor y un comprador dispuestos entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en el que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.

La metodología de valoración adoptada por los valoradores independientes en cuanto a la determinación del valor razonable fue fundamentalmente el método de descuento de flujos de caja a 10 años y el método de capitalización de rentas (reflejando las rentas netas, gastos capitalizados, etc.), además de contrastar la información con comparables.

El método de descuento de flujo de caja se basa en la predicción de los ingresos netos probables que generaran los activos durante un periodo determinado de tiempo, considerando el valor residual de los mismos al final de dicho periodo. Los flujos de caja se descuentan a una tasa interna de retorno para llegar al valor neto actual. Dicha tasa interna de retorno se ajusta para reflejar el riesgo asociado a la inversión y las hipótesis adoptadas. Las variables claves son, por tanto, los ingresos netos, la aproximación del valor residual y la tasa interna de rentabilidad.

**TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas**  
**correspondientes al ejercicio comprendido entre el 23 de marzo de 2015 y el**  
**31 de diciembre de 2015**

El método de capitalización de ingresos consiste en la capitalización de los ingresos netos estimados procedentes de cada inmueble, en función del periodo de arrendamiento y la reversión. Ello supone la capitalización de los ingresos actuales a lo largo del periodo, junto con la valoración de cada una de las rentas subsiguientes probables tras las actualizaciones de las rentas o tras la formalización de nuevos alquileres en cada uno de los periodos previstos, siempre a partir del valor actual. La rentabilidad aplicada ("yield") a las distintas categorías de ingresos refleja todas las previsiones y riesgos asociados al flujo de tesorería y a la inversión.

Por lo tanto, las variables claves del método de capitalización son la determinación de los ingresos netos, el periodo de tiempo durante el cual se descuentan los mismos, la aproximación al valor que se realiza al final de cada periodo y la tasa interna de rentabilidad objetivo utilizada para el descuento de flujo de cajas de efectivo.

Las rentabilidades estimadas ("yield") dependen del tipo y antigüedad de los inmuebles y de su ubicación. Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del ejercicio y, en su caso, los previsibles.

**(7) COMBINACIONES DE NEGOCIO**

Con fecha 12 de noviembre de 2015, el Grupo adquirió el 100% de la Sociedad portuguesa TRJNI Douro, S.A. Esta sociedad no cotiza en Bolsa.

El cuadro siguiente resume la contraprestación pagada por la sociedad y los valores razonables de los activos adquiridos, los pasivos asumidos y la participación en la fecha de adquisición.

<b>Contraprestación</b>	
Efectivo pagado	53.800.539
Prestamos con accionistas adquiridos	(49.785.553)
<b>Total contraprestación</b>	<b>4.014.986</b>
<b>Importes reconocidos de activos identificables adquiridos y pasivos asumidos</b>	
Inversiones inmobiliarias	52.975.000
Efectivo	1.726.809
Otros activos corrientes	466.038
Prestamos con accionistas	(49.785.553)
Otros pasivos corrientes	(1.367.308)
<b>Total activos netos identificables</b>	<b>4.014.986</b>
<b>Fondo de comercio</b>	<b>-</b>
<b>Total</b>	<b>4.014.986</b>

**TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas**  
**correspondientes al ejercicio comprendido entre el 23 de marzo de 2015 y el**  
**31 de diciembre de 2015**

**(8) ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

**a) Análisis por categorías**

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros", es el siguiente:

<b>Activos financieros:</b>	<b>Créditos Derivados y otros</b>		<b>Total</b>
	<b>Largo plazo</b>	<b>Corto plazo</b>	
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento (Nota 9)	1.858	-	1.858
Créditos y partidas a cobrar (Nota 9)	-	767.675	767.675
<b>Total</b>	<b><u>1.858</u></b>	<b><u>767.675</u></b>	<b><u>769.533</u></b>

Bajo el epígrafe "inversiones financieras a largo plazo" el grupo registra el importe correspondiente a la fianza depositada por el alquiler de la oficina donde se encuentra la sede social y de gestión de la Sociedad dominante.

<b>Pasivos financieros:</b>	<b>Deudas con entidades de crédito</b>		<b>Derivados y Otros</b>		<b>TOTAL</b>	
	<b>Largo plazo</b>	<b>Corto plazo</b>	<b>Largo plazo</b>	<b>Corto plazo</b>	<b>Largo plazo</b>	<b>Corto plazo</b>
Débitos y partidas a pagar (Nota 13)	27.168.674	92.589	425.560	1.518.017	27.594.233	1.610.606
<b>Total</b>	<b><u>27.168.674</u></b>	<b><u>92.589</u></b>	<b><u>425.560</u></b>	<b><u>1.518.017</u></b>	<b><u>27.594.233</u></b>	<b><u>1.610.606</u></b>

**b) Análisis por vencimientos**

A 31 de diciembre de 2015 los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes.

	<b>Euros</b>						
	<b>Activos financieros</b>						
	<b>Años</b>						<b>Total</b>
<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>posteriores</b>		
<b>Otras inversiones financieras:</b>							
- Fianzas constituidas a largo plazo	-	1.858	-	-	-	-	1.858
<b>Deudores comerciales:</b>							
- Deudores comerciales	767.675	-	-	-	-	-	767.675
	<b><u>767.675</u></b>	<b><u>1.858</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>769.533</u></b>

**TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas**  
**correspondientes al ejercicio comprendido entre el 23 de marzo de 2015 y el**  
**31 de diciembre de 2015**

	Pasivos financieros						Total
	2016	2017	2018	2019	2020	Años posteriores	
<b>Deudas:</b>							
- Fianzas recibidas a largo plazo	-	155.104	58.325	-	212.131	-	425.560
-Deudas con entidades de crédito	92.589	-	600.000	840.000	980.000	24.748.674	27.261.263
<b>Acreedores comerciales:</b>							
- Acreedores y otras cuentas a pagar	1.518.017	-	-	-	-	-	1.518.017
	<b>1.610.606</b>	<b>155.104</b>	<b>658.325</b>	<b>840.000</b>	<b>1.192.131</b>	<b>24.748.674</b>	<b>29.204.840</b>

**(9) PRÉSTAMOS Y PARTIDAS A COBRAR**

	Euros
	<u>2015</u>
<b>Préstamos y partidas a cobrar a largo plazo:</b>	
- Inversiones financieras a largo plazo	1.858
	<u>1.858</u>
<b>Préstamos y partidas a cobrar a corto plazo:</b>	
- Clientes por ventas y prestaciones de servicios	767.675
	<u>767.675</u>
	<u><u>769.533</u></u>

El importe en libros de los préstamos y partidas a cobrar, tanto a largo como a corto plazo, se aproxima a su valor razonable, dado que el efecto del descuento no es significativo.

El epígrafe de inversiones financieras a largo plazo recoge el importe correspondiente a la fianza depositada por el alquiler de la oficina donde se encuentra la sede social y de gestión de la Sociedad dominante.

El detalle de la partida de préstamos y partidas a cobrar a corto plazo, a 31 de diciembre de 2015 es el siguiente:

	Euros
	<u>2015</u>
Clientes por prestaciones de servicios	2.913.243
Deudores varios	191.281
Deterioro de clientes	(2.336.849)
	<u>767.675</u>

**TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas**  
**correspondientes al ejercicio comprendido entre el 23 de marzo de 2015 y el**  
**31 de diciembre de 2015**

Se ha registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada una pérdida de 62.046 euros, por deterioro de cuentas a cobrar.

**(10) EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO**

	<b>Euros</b>
	<b>2015</b>
Tesorería	29.087.986
	28.087.986

Las cuentas corrientes devengan un tipo de interés de mercado.

**(11) CAPITAL Y PRIMA DE EMISIÓN**

a) Capital

La Sociedad Dominante del Grupo fue constituida el 23 de marzo de 2015 mediante la emisión de 6.001 acciones nominativas con un valor nominal de 10 euros cada una.

Mediante acuerdo de fecha 18 de mayo de 2015, el accionista único, ejerciendo las funciones de Junta General, llevó a cabo una operación de Split 4 x 1 dejando en 2,5 € el valor nominal de las acciones. Dicha operación fue elevada a público en escritura de fecha 3 de junio de 2015.

Al 31 de diciembre de 2015, el capital social de la Sociedad es de 23.750.000 € y está representado por 9.500.000 acciones con un valor nominal de 2,5 € cada una, todas ellas pertenecientes a la misma clase, y totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones tienen los mismos derechos políticos y económicos.

A 31 de diciembre de 2015, los accionistas con una participación en el capital social igual o superior al 10% son los siguientes:

<b>Accionistas</b>	<b>Número de Acciones</b>	<b>Participación</b>
Alumbre Inversiones 2014 S.L.	1.000.000	10,53%
Alcor Sociedad Estratégica S.L.	1.000.000	10,53%
<b>Total</b>	<b>2.000.000</b>	<b>21,06%</b>

Con fecha 18 de mayo de 2015 el accionista único, ejerciendo las funciones propias de Junta General, tomó las siguientes decisiones:

**1.- Desdoblamiento del valor nominal de las acciones de la Sociedad**

Se aprueba una reducción del valor nominal de las acciones sin modificación de la cifra de capital social, de forma que el valor nominal de cada una de ellas pase de diez euros (10€) a uno nuevo de dos euros y cincuenta céntimos de euro (2,50€).

**TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas**  
**correspondientes al ejercicio comprendido entre el 23 de marzo de 2015 y el**  
**31 de diciembre de 2015**

En consecuencia el capital social pasará a estar integrado por 24.004 acciones, de dos euros y cincuenta céntimos de euro (2,50€) de valor nominal cada una de ellas.

Este acuerdo fue elevado a público en Escritura de fecha 3 de junio e inscrito en el Registro Mercantil con fecha 10 de junio.

**2.- Aumento de capital social**

Aumentar el capital social mediante la emisión y puesta en circulación de nuevas acciones, mediante aportaciones dinerarias, con una prima de emisión ascendente.

El accionista único renuncia expresamente a su derecho de suscripción preferente, facultando al órgano de administración para que hasta el 2 de junio de 2015 incluido, pueda ofrecer y adjudicar las acciones a personas extrañas a la sociedad, pudiendo el accionista decidir que el aumento de capital pueda quedar suscrito de manera incompleta.

Resultado del anterior acuerdo, con fecha 3 de junio de 2015, se formalizó en escritura pública una ampliación de capital por importe total de VEINTITRES MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS NOVENTA euros (23.689.990 €). Las nuevas acciones se emitieron con prima de emisión, a razón de SIETE EUROS CON CINCUENTA CENTIMOS DE EURO (7,50 €) por cada nueva acción emitida.

Las nuevas acciones de la misma clase que las restantes acciones ordinarias de la Sociedad, atribuyen los mismos derechos y obligaciones desde la fecha de su emisión

La escritura fue inscrita en el Registro Mercantil con fecha 10 de junio.

A efectos de adaptar la Sociedad al régimen fiscal de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (SOCIMI), con fecha 8 de Junio de 2015, se celebró Junta General Universal, en la que se aprobaron los acuerdos necesarios para dar cumplimiento a los requisitos exigidos para la inclusión de la Sociedad en este régimen especial, régimen que fue finalmente solicitado por la Sociedad el 8 de julio de 2015.

Entre otros acuerdos, se aprobó la modificación de los estatutos que incluye la denominación social adoptándose la de "Trajano Iberia Socimi, S.A.", la transformación de los títulos representativos de las acciones en anotaciones en cuenta y la solicitud de incorporación de las acciones al Mercado Alternativo Bursátil (MAB).

La totalidad de las acciones de Trajano Iberia Socimi, S.A. están admitidas a cotización desde el día 30 de julio de 2015, cotizan en el mercado alternativo bursátil (MAB) y forman parte del segmento Socimis.

El desglose del capital social a 31 de diciembre de 2015 es el siguiente:

	<u>Euros</u>
Capital escriturado	23.750.000
Capital no desembolsado	-
	<u>23.750.000</u>

**TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas**  
**correspondientes al ejercicio comprendido entre el 23 de marzo de 2015 y el**  
**31 de diciembre de 2015**

b) Prima de emisión

Esta reserva es de libre disposición.

c) Acciones propias

El movimiento de acciones propias en el ejercicio ha sido el siguiente:

	2015	
	Número acciones propias	Euros
Al inicio del ejercicio	-	-
Aumentos/compras	50.473	325.387
Disminuciones	9.615	60.186
<b>Al cierre del ejercicio</b>	<b>40.858</b>	<b>265.201</b>

Con fecha de 16 de julio de 2015, la Sociedad suscribió con BEKA Finance, S.V., S.A. un contrato de liquidez con el objeto de mantener una regularidad suficiente en la negociación de la acción de la Sociedad y reducir las variaciones en el precio cuya causa no sea la tendencia del mercado.

Las acciones de la Sociedad en poder de la misma a 31 de diciembre de 2015 representan el 0,43% del capital social de la Sociedad y totalizan 40.858 acciones. El precio medio de adquisición ha sido de 6,4908 euros por acción. Las operaciones con acciones propias han generado un beneficio en el ejercicio de 38.895 euros.

Dichas acciones se encuentran registradas reduciendo el valor de los fondos propios de la Sociedad al 31 de diciembre de 2015 por importe de 265.201 de euros.

La Sociedad dominante ha cumplido las obligaciones derivadas del artículo 509 de la Ley de Sociedades de capital que establece, en relación a las acciones cotizadas en un mercado secundario oficial, que el valor nominal de las acciones adquiridas, sumándose al de las que ya posean la Sociedad matriz y sus sociedades filiales, no debe exceder del 10% del capital social. Las sociedades filiales no poseen ni acciones propias ni de la Sociedad.

d) Ganancias por acción

Las ganancias básicas por acción se calculan dividiendo la ganancia/(pérdida) neta del periodo atribuible a los propietarios de Sociedad dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el periodo, excluido el número medio ponderado de las acciones propias mantenidas a lo largo de ejercicio.

Las ganancias diluidas por acción se calculan dividiendo la ganancia/(pérdida) neta del periodo atribuible a los propietarios de Sociedad dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el año más el número medio ponderado de acciones ordinarias que se emitirían en la conversión de todos los instrumentos potencialmente dilusivos.

**TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas**  
**correspondientes al ejercicio comprendido entre el 23 de marzo de 2015 y el**  
**31 de diciembre de 2015**

El siguiente cuadro refleja los ingresos e información del número de acciones utilizadas para el cálculo de las ganancias básicas y diluidas por acción:

Cálculo de las ganancias básicas y diluidas

	<u>2014</u>
Beneficio neto (euros)	74.218
Promedio ponderado del número de acciones emitidas (acciones)	9.500.000
Número medio de acciones propias en cartera (acciones)	40.399
Beneficio básico y diluido por acción (euros)	<u>0,01</u>

En relación con el cálculo de las ganancias por acción, no ha habido transacciones sobre las acciones ordinarias o acciones potenciales ordinarias entre la fecha de cierre de las cuentas anuales consolidadas y la de formulación de los mismos, que no se hayan tenido en cuenta en dichos cálculos para el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2015.

**(12) RESERVAS Y GANANCIAS ACUMULADAS**

Reservas legal

En virtud de la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad debe transferir el 10% de los beneficios netos de cada ejercicio a la reserva legal hasta que la misma alcance el 20% del capital social.

La reserva legal puede emplearse para aumentar el capital social siempre que el balance restante no caiga por debajo del 10% del capital social ya aumentado. Por el contrario, mientras la reserva legal no supere el 20% del capital social, solamente podrá destinarse a compensar pérdidas, siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

A 31 de diciembre de 2015 la reserva legal está pendiente de dotar.

Otras reservas

El epígrafe otras reservas recoge costes incurridos en la emisión de nuevas acciones por importe de 1.522.384 euros correspondientes fundamentalmente a la comisión de colocación de nuevas acciones. La Sociedad acordó con la entidad Deutsche Bank, S.A.E., en contrato de fecha 18 de mayo de 2015, la colocación de la ampliación de capital referida en la nota 11a). Dicho acuerdo contempla una comisión de 1,5% calculado sobre el importe finalmente suscrito.

**TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas**  
**correspondientes al ejercicio comprendido entre el 23 de marzo de 2015 y el**  
**31 de diciembre de 2015**

Distribución del resultado

La propuesta de distribución del resultado y de reservas a presentar a la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante es la siguiente:

	<b>Euros</b>
	<b>2015</b>
<b><u>Base de reparto</u></b>	
Pérdidas y ganancias	394.530
<b><u>Aplicación</u></b>	
Reserva legal	39.453
Dividendos	323.000
Reservas voluntarias	32.077
	<b>394.530</b>

**(13) DEBITOS Y PARTIDAS A PAGAR**

	<b>Euros</b>
	<b>2015</b>
<b>Débitos y partidas a pagar a largo plazo:</b>	
- Deudas con entidades de crédito	27.168.674
- Otros pasivos financieros (Nota 8)	425.560
	<b>27.594.233</b>
<b>Débitos y partidas a pagar a corto plazo (Nota 8):</b>	
- Deudas con entidades de crédito	92.589
- Acreedores y otras cuentas a pagar	1.518.017
	<b>1.610.066</b>
	<b>29.204.299</b>

El importe en libros de los débitos y partidas a pagar, tanto a largo como a corto plazo, a excepción de la deuda con entidades de crédito que está registrada a coste amortizado, se aproxima a su valor razonable dado que el efecto del descuento no es significativo. En el caso de las deudas con entidades financieras, se encuentran registradas a coste amortizado.

El epígrafe de deudas con entidades de crédito recoge el saldo de dos préstamos concedidos al Grupo durante el ejercicio.

- Con fecha 16 de octubre de 2015, el Grupo suscribe con el Banco Santander un préstamo con garantía hipotecaria con vencimiento a 7 años desde la fecha de su firma, destinado a la adquisición del edificio de Bilbao. El importe del préstamo asciende a 19.000.000 euros, habiéndose dispuesto al 31 de diciembre de 4.000.000 euros. Figura valorado en Balance a coste amortizado por importe de 3.630.634 euros. Las condiciones del préstamo establecen liquidación trimestral de intereses referenciados al Euribor más un diferencial entre el 1% y el 2%, con periodo de carencia de 5 años, y amortización lineal trimestral del 0,5% a partir del sexto, y del 96% restante a fecha de vencimiento.

**TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas**  
**correspondientes al ejercicio comprendido entre el 23 de marzo de 2015 y el**  
**31 de diciembre de 2015**

- Con fecha 19 de noviembre de 2015 el Grupo suscribe con la entidad financiera Bankinter un préstamo con vencimiento a 10 años, por importe de 29.000.000 euros, habiéndose dispuesto a 31 de diciembre de 2015 de un total de 24.000.000 euros. Figura valorado en Balance a coste amortizado por importe de 23.538.039 euros. Las condiciones del préstamo establecen liquidación semestral de intereses a tipo fijo del 2,17%, con periodo de carencia de 3 años, y amortizaciones parciales entre el 2,5% y el 4% a partir del cuarto año. El 70% del principal se amortizará a fecha de vencimiento.

La diferencia entre el valor nominal y el valor a coste amortizado de la deuda financiera corresponde a los gastos de formalización.

Como garantía de pago de los mencionados préstamos se ha constituido hipotecas inmobiliarias sobre los inmuebles que el grupo posee (nota 6).

El contrato de garantía hipotecaria asociado al préstamo firmado con Banco Santander lleva asociados acuerdos complementarios de prenda de derechos de crédito y cuentas corrientes, así como un contrato de permuta de tipo de interés en las siguientes condiciones:

BANCO	TIPO CONTRATO (compra/venta)	Contratación	Inicio	Vencimiento	Tipo interés fijo	Tipo interés variable	Nominal en euros
Santander	Swap de tipo de interés	24/11/2015	16/04/2016	16/10/2022	0.538 %	Euribor 3M	19.000.000

Cumplimiento de ratios financieros

De acuerdo al contrato de financiación con el Banco Santander descrito anteriormente, la Sociedad dominante debe cumplir en todo momento durante la vida del préstamo con los siguientes ratios financieros:

- "Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda (RCSD)". Dicho ratio deberá ser superior a 1,5. Entendiendo como RCSD el ratio resultante entre el flujo de caja libre y el servicio de la deuda para el periodo considerado.
- "Ratio LTV ECO" (Loan to value). El cociente entre el Principal Pendiente de la Financiación y el Valor del Inmueble no debe exceder el 60% del valor del inmueble fijado en tasación por un experto independiente de conformidad con la orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo.
- "Ratio LTV RICS" (Loan to value). El cociente Deuda Financiera Neta del Acreditado y el Valor de la Cartera no debe exceder el 60% del valor de la cartera de inmuebles según establezca la valoración elaborada por el valorador de acuerdo con lo previsto en el Libro Rojo del Instituto de Tasadores ("Royal Institution of Chartered Surveyors - RICS).

A juicio de los Administradores de la Sociedad dominante, dichos ratios se cumplen al 31 de diciembre de 2015, en la fecha de formulación de las presentes Cuentas anuales y la previsión es que los mismos sean cumplidos en los próximos 12 meses.

**TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas**  
**correspondientes al ejercicio comprendido entre el 23 de marzo de 2015 y el**  
**31 de diciembre de 2015**

Al 31 de diciembre de 2015 el importe de los gastos financieros devengados y no pagados ascendía a 92.589 euros. Los préstamos a tipo variable devengan un tipo de interés referido al Euribor más un diferencial de mercado.

Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional tercera. «Deber de información» de la Ley 15/2010, de 5 de julio.

Conforme a lo establecido por la ley de referencia, así como la resolución de 4 de febrero de 2016, se desglosa la siguiente información en referencia al periodo medio de pago a proveedores:

	<b>Ejercicio 2015</b>
	<b>Días</b>
Periodo medio de pago a proveedores	2,86
Ratio de operaciones pagadas	2,88
Ratio de operaciones pendientes de pago	1,27
	<b>Importe (euros )</b>
Total pagos realizados	2.424.117
Total pagos pendientes	32.107

El cálculo de los datos del cuadro anterior se realizado acorde a lo establecido en la resolución de 4 de febrero de 2016. A efectos de la presente nota, el concepto de acreedores comerciales engloba las partidas de proveedores y acreedores varios por deudas con suministradores de bienes o servicios incluidos en el alcance de la regulación en materia de plazos legales de pagos.

Para el cálculo de la información contenida en la presente nota se han considerado las operaciones realizadas con los proveedores del grupo, una vez eliminados los créditos y débitos recíprocos de las empresas dependientes y, en su caso, los de las empresas multigrupo de acuerdo con lo dispuesto en las normas de consolidación que resulten aplicables.

El cuadro anterior recoge únicamente la información correspondiente a las entidades españolas incluidas en el conjunto consolidable.

Al tratarse del primer ejercicio de aplicación de esta resolución, no se presenta información comparativa correspondiente a esta nueva obligación, calificándose las presentes cuentas anuales consolidadas como iniciales a estos exclusivos efectos en lo que se refiere a la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad.

**TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas**  
**correspondientes al ejercicio comprendido entre el 23 de marzo de 2015 y el**  
**31 de diciembre de 2015**

**(14) INGRESOS Y GASTOS**

a) Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios correspondiente a las actividades ordinarias de la Sociedad se distribuye geográficamente como sigue:

Mercado	2015	
	Porcentaje	Euros
España	42%	576.429
Portugal	58%	795.951
	100%	1.372.380

Los contratos de arrendamiento suscritos por las sociedades del Grupo se encuentran en condiciones normales de mercado en cuanto a su duración, fechas de vencimiento anticipado y renta.

a) Otros ingresos de explotación

Los ingresos registrados en este epígrafe corresponden a ingresos por refacturación de servicios prestados a los arrendatarios de los inmuebles en explotación.

b) Gastos de personal

	Euros
	2015
Sueldos, salarios y asimilados	45.916
Cargas sociales:	
- Otras cargas sociales	12.424
	58.340

No existen indemnizaciones por despido a 31 de diciembre de 2015.

El número medio de empleados en el curso del período distribuido por categorías es el siguiente:

Categorías	Total
	2015
Directores	1
Titulados superiores	1
	2

**TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas**  
**correspondientes al ejercicio comprendido entre el 23 de marzo de 2015 y el**  
**31 de diciembre de 2015**

Asimismo, la distribución por sexos a 31 de diciembre de 2015 del personal de la Sociedad es la siguiente:

Categorías	2015		
	Hombres	Mujeres	Total
Directores	1	-	1
Titulados superiores	-	1	1
	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2</b>

El Grupo no tiene empleados con discapacidad mayor o igual al 33% (o calificación equivalente local) a 31 de diciembre de 2015.

c) Otros gastos de explotación

El desglose de los otros gastos de explotación es el siguiente:

	2015
Servicios exteriores atribuibles directamente a los activos inmobiliarios	579.388
Otros servicios exteriores	703.473
	<b>1.282.861</b>

La partida de otros servicios exteriores incluye principalmente las siguientes partidas:

- Un importe de 363.945 euros en concepto de comisión de gestión a favor de Deutsche Alternative Asset Management (UK) Limited, sociedad encargada de la adquisición y gestión de los activos inmobiliarios.
- Servicios de asesoría externa relacionados con el activo de Portugal por importe de 291.413 euros, en concepto de auditoría, property management, contabilidad, asesores legales y otros.

**TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas**  
**correspondientes al ejercicio comprendido entre el 23 de marzo de 2015 y el**  
**31 de diciembre de 2015**

**(15) IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS Y SITUACIÓN FISCAL**

La conciliación entre el importe neto de ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible del Impuesto sobre Beneficio es la siguiente:

	Euros					
	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	74.218	-	74.218	-	(1.483.489)	(1.483.489)
Impuesto sobre Sociedades	47.405	-	47.405	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-	-	(1.483.489)	(1.483.489)
Diferencias temporarias:						
- con origen en el ejercicio	68.438	-	68.438	-	-	-
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>			<b>190.061</b>			

El gasto por impuesto se descompone de la siguiente manera:

	2015
Impuesto corriente	47.406
Impuesto diferido	14.372
<b>Impuesto sobre las ganancias</b>	<b>61.778</b>

La totalidad del gasto por Impuesto de Sociedades corresponde a la sociedad portuguesa está sujeta a un impuesto sobre el beneficio general equivalente al que grava a las Sociedades españolas con un tipo de gravamen de 21%, no existiendo actualmente en Portugal un régimen especial similar al de las Socimi.

Ello no implica la pérdida del régimen especial para la matriz Trajano Iberia, dado que la inversión de Portugal entra dentro del ámbito de inversiones contempladas por el régimen Socimi, ya que se cumple los requisitos exigidos, y que son básicamente, un mismo objeto social de alquiler de inmuebles urbanos, reparto de los beneficios obtenidos por la filial en forma de dividendo a favor de la Socimi, y mismos criterios de inversión e ingresos.

De acuerdo a la ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Socimis, el Impuesto sobre Sociedades corriente resulta de aplicar un tipo impositivo del 0% sobre la base imponible. No ha habido deducciones a la cuota aplicadas en el ejercicio 2015 y las retenciones e ingresos a cuenta ascienden a 19.457 euros.

**TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas**  
**correspondientes al ejercicio comprendido entre el 23 de marzo de 2015 y el**  
**31 de diciembre de 2015**

Las diferencias permanentes se corresponden con los gastos de constitución registrados en el patrimonio neto (Nota 11).

Inspecciones fiscales

En virtud de la actual legislación, no se puede considerar que los impuestos han sido efectivamente liquidados hasta que las autoridades fiscales hayan revisado las declaraciones fiscales presentadas o hasta que haya transcurrido el periodo de prescripción de cuatro años.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como resultado de una inspección. En todo caso, los Administradores consideran que dichos pasivos, en caso de producirse, no afectarían significativamente a las cuentas anuales consolidadas.

Otros saldos con las Administraciones Públicas

A 31 de diciembre de 2015 el detalle de los derechos de cobro y las obligaciones de pago de la Sociedad con las Administraciones Públicas es el siguiente:

	<b>31.12.2015</b>
<b>Derechos de cobro</b>	
Hacienda Pública, deudora por IVA	7.795
Hacienda Pública, deudora por otros conceptos	19.458
	<b>27.253</b>
 <b>Obligaciones de pago</b>	
Hacienda Pública, acreedora por IVA	110.445
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	8.838
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	2.146
Hacienda Pública, acreedora por otros conceptos	207.466
	<b>328.895</b>

**TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas**  
**correspondientes al ejercicio comprendido entre el 23 de marzo de 2015 y el**  
**31 de diciembre de 2015**

**(16) RESULTADO FINANCIERO**

	Euros
	2015
<b>Ingresos financieros</b>	
- De valores negociables y otros instrumentos financieros de terceros (Nota 10)	99.781
	99.781
<b>Gastos financieros</b>	
- Por deudas con terceros	(92.029)
	(92.029)
	7.752

**(17) PROVISIONES Y CONTINGENCIAS**

A 31 de diciembre de 2015 el Grupo no tiene provisiones ni pasivos contingentes.

**(18) CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN**

Participaciones, cargos y actividades de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante

El artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, aprobada mediante el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, modificada por la ley 31/2014 de 3 de diciembre que modificó especialmente el contenido del artículo 229, impone a los Administradores el deber de comunicar al Consejo de Administración y, en su defecto, a los otros Administradores o a la Junta General cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

Los Administradores tienen el deber de evitar situaciones de conflicto de interés tal y como establece en el Reglamento del Consejo de Administración de TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. y en los artículos 228 y 229 de la Ley de Sociedades de Capital. Adicionalmente, dichos artículos establecen que las situaciones de conflicto de interés en que incurran los administradores serán objeto de información en las cuentas anuales consolidadas. Los administradores concluyen que no existe ninguna situación de conflicto de interés, si bien, en el Anexo I se incluye la información facilitada por aquellos Administradores que han manifestado cargos y funciones que ejercen en sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad. Asimismo, los Administradores del Grupo no han comunicado ninguna situación de conflicto de interés que haya de ser informada.

**TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas**  
**correspondientes al ejercicio comprendido entre el 23 de marzo de 2015 y el**  
**31 de diciembre de 2015**

Retribución a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante y Alta Dirección

Durante el ejercicio, los miembros del Consejo de Administración de la sociedad Dominante no han devengado retribución alguna, como consecuencia de la representación de sus cargos de Consejeros.

Asimismo, no se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor de antiguos o actuales miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante. De la misma forma, no se han contraído obligaciones por estos conceptos durante el año.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante no han percibido remuneración alguna en concepto de participación en beneficios o primas. Tampoco han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

A 31 de diciembre de 2015, no existe personal considerado como Alta Dirección. Las decisiones clave de planificación, dirección y control del Grupo, así como la toma de decisiones que afectan a las políticas económicas y estratégicas, son tomadas por el Consejo de Administración de la Sociedad dominante.

**(19) OTRAS OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS**

Una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas o un conjunto que actúa en concierto, ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas o partícipes, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y de explotación de la otra.

La Sociedad mantiene un contrato de gestión con Deutsche Alternative Asset Management (UK) Limited. Si bien el Gestor tiene 2 miembros no ejecutivos en el consejo de administración, formado por 11 consejeros, se considera que no existe influencia significativa pues el Gestor no tiene poder para influir en las decisiones relevantes que tome el Consejo. Igualmente los empleados de la Sociedad no tienen vinculación con el Gestor.

**TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas**  
**correspondientes al ejercicio comprendido entre el 23 de marzo de 2015 y el**  
**31 de diciembre de 2015**

**(20) EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI, LEY 11/2009, MODIFICADA CON LA LEY 16/2012**

Información desglosada en cumplimiento de los requisitos aplicables a la Sociedad Dominante del Grupo derivada de su condición de Socimi de acuerdo a la Ley 11/2009:

- 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 es de aplicación.

- b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

No es de aplicación.

- 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 0% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

No es de aplicación.

- d) En caso de distribución 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 0%, del 19% o al tipo general.

No se han distribuido con cargo a reservas (Nota 12).

- e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.

No es de aplicación.

- 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.

No existen participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de Socimis.

	<b>Inmueble</b>	<b>Localización</b>	<b>Fecha de adquisición</b>
1	Echeverría	Calle Alameda de Urquijo 4, Bilbao, España	1 de octubre 2015
2	Douro	Vila Real, Portugal	12 de noviembre de 2015

**TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas**  
**correspondientes al ejercicio comprendido entre el 23 de marzo de 2015 y el**  
**31 de diciembre de 2015**

g) Identificación del activo que computa dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.

Los activos que computan dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley de Socimis son los reflejados en la tabla anterior.

h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal aplicable en esta Ley, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.

No es de aplicación.

**(21) HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS**

Los honorarios devengados durante el ejercicio comprendido entre el 23 de diciembre de 2015 y el 31 de diciembre de 2015 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. y por otras sociedades de la red PwC. por los servicios de auditoría de las cuentas anuales de las sociedades del Grupo son los siguientes:

	<u>2015</u>
Auditoría Cuentas Anuales diciembre	33.000
Auditoría Estados Financieros Intermedios Junio	10.000
	<u>43.000</u>

**(22) HECHOS POSTERIORES CIERRE DEL EJERCICIO**

Con fecha de 7 de marzo de 2016, Trajano ha adquirido por importe de 44,3 millones de euros un activo de oficinas ubicado en Madrid, Avenida de Manoteras, 48. El activo cuenta con una superficie alquilable de 13.442m<sup>2</sup> y 274 plazas de parking.

El inmueble se encuentra ubicado al norte de Madrid, junto a la M-30 y la A1, en la zona de oficinas de Manoteras / Las Tablas / Sanchinarro. Esta ubicación viene adquiriendo gran relevancia después del Distrito Central de Negocios (CBD), y se encuentra en un entorno consolidado con sedes de importantes empresas y excelentes condiciones de accesibilidad, con conexiones por autopista, metro y autobús.

**TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Informe de Gestión Consolidado**  
**correspondiente al ejercicio comprendido entre el 23 de marzo de 2015 y el 31**  
**de diciembre de 2015**

**1. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO**

**1.1. Constitución y salida a Bolsa**

Trajano Iberia Socimi, S.A., Sociedad dominante de Grupo, se constituyó el 23 de marzo de 2015. Con fecha 2 de junio del mismo año se llevó a cabo una ampliación de capital de 94,8 millones de euros.

El capital social de la Sociedad dominante está representado por 9.500.000 acciones ordinarias, de 2,5 euros de valor nominal cada una de ellas, todas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas.

El 8 de julio de 2015 comunicó su opción por la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), y el 30 de julio de 2015 las acciones de la Sociedad comenzaron a cotizar en el MAB.

Los anteriores hitos se han ido llevando a cabo como pasos previos necesarios para disponer de una estructura desde la cual realizar inversiones inmobiliarias bajo el régimen de Socimi.

**1.2. Inversiones y filiales**

Durante el ejercicio 2015, el Grupo ha realizado dos adquisiciones por un importe de 94,2 millones de euros, equivalente al 99% de los fondos propios captados en la ampliación de capital, con el siguiente detalle:

- Edificio Echevarría - Bilbao. Inmueble adquirido en octubre de 2015 por 40,2 millones de euros, de uso mixto comercial y de oficinas cuenta con una superficie bruta alquilable de 8.927m<sup>2</sup>.
  
- Centro Comercial de Douro - Vila Real (Portugal). En noviembre de 2015, la Sociedad dominante formalizó la adquisición de la totalidad de las acciones de la compañía portuguesa TRJNI Douro, S.A., propietaria de un centro comercial situado en Vila Real, Douro, que cuenta con una superficie bruta alquilable de 21.891 m<sup>2</sup>.

**1.3. Estructura financiera**

Tras la inversión de la práctica totalidad de los Fondos Propios, se procedió a la firma de dos financiaciones con el objetivo de apalancar los activos adquiridos en entornos del 45/50%.

A cierre del ejercicio 2015, el Grupo contaba con caja disponible por importe de 29 millones de euros, y líneas bancarias disponibles por importe de 15 millones de euros. En total 44 millones de euros de liquidez inmediata para continuar invirtiendo.

El objetivo de las financiaciones es poder contar con fondos adicionales para continuar cumpliendo con los planes de inversión de la compañía, y alcanzar un volumen de inversión adicional a futuro similar al invertido en 2015.

**1.4. Estructura organizativa**

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante está formado por 11 miembros. Desarrolla su actividad conforme a las normas de gobierno corporativo recogidas en los Estatutos Sociales, en el Reglamento de la Junta de Accionistas y en el Reglamento del Consejo de Administración.

**TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Informe de Gestión Consolidado**  
**correspondiente al ejercicio comprendido entre el 23 de marzo de 2015 y el 31**  
**de diciembre de 2015**

El Consejo de Administración es el órgano de supervisión y control de la actividad de la compañía, con competencia sobre materias como la aprobación de las políticas y estrategias generales de la Sociedad, la política de gobierno corporativo y de responsabilidad social corporativa, y la política de control y gestión de riesgos y, en todo caso, sobre el cumplimiento de los requisitos para mantener la condición de Socimi de la Sociedad dominante.

## **2. EVOLUCIÓN Y RESULTADOS DE LOS NEGOCIOS**

La Sociedad Dominante del Grupo, Trajano Iberia Socimi, S.A. fue constituida en marzo de 2015, y por tanto no presenta cifras comparativas del ejercicio anterior.

El Estado de Resultados Consolidado incorpora los resultados de 2 meses de la Sociedad portuguesa TRJNI Douro, S.A. (SPV), sociedad que tiene como activo inmobiliario el Centro Comercial de Douro, en Vila Real (Portugal).

Los ingresos por rentas ascendieron a 1.372 miles de euros, de los cuales 576 miles de euros se corresponden a 3 meses de rentas del Edificio Echevarría de Bilbao, y 796 miles de euros a 2 meses de rentas del Centro Comercial de Douro.

La partida de otros ingresos de explotación por importe de 368 miles de euros, corresponde a ingresos por gastos directamente relacionados con los activos inmobiliarios y que son repercutidos a los inquilinos.

Los impuestos de 62 miles de euros se corresponden al gasto por Impuesto de Sociedades devengados por la sociedad portuguesa adquirida. Hay que recordar que el régimen SOCIMI afecta a la actividad de la sociedad en España. Las inversiones realizadas en Portugal están sujetas a impuesto de sociedades al no existir hasta la fecha un régimen fiscal equivalente al de la SOCIMI en España.

El Grupo ha cerrado 2015 con un resultado positivo de 74 mil euros. En líneas generales los administradores de la Sociedad Dominante mantienen las proyecciones del plan de negocio detalladas en el folleto de salida al MAB de Julio de 2015, siendo el diferencial positivo producido en 2015 consecuencia de haber anticipado la adquisición de activos y la obtención de rentas respecto a lo previsto inicialmente.

## **3. RIESGOS E INCERTIDUMBRES**

El Grupo con carácter general está expuesta a los siguientes riesgos:

- **Riesgo de crédito:** El riesgo de crédito se produce por la posible pérdida causada por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de las contrapartes del Grupo, es decir, por la posibilidad de no recuperar los activos financieros por el importe contabilizado y en el plazo establecido. Con carácter general el Grupo no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito, y mantiene políticas que aseguran que las ventas y los arrendamientos son efectuadas a clientes con un histórico de crédito apropiado.

**TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Informe de Gestión Consolidado**  
**correspondiente al ejercicio comprendido entre el 23 de marzo de 2015 y el 31 de diciembre de 2015**

- **Riesgo de mercado:** El riesgo de mercado se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de un instrumento financiero debidas a cambios en los tipos de interés, y otros riesgos de precio. La exposición del Grupo al riesgo de cambios en los tipos de interés está limitado mediante contratos de cobertura contemplados en los contratos de financiación suscritos.
- **Riesgo de liquidez.** El riesgo de liquidez se produce por la posibilidad de que el Grupo no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. El Grupo gestiona el riesgo de liquidez para las actividades ordinarias mediante la realización periódica de estados de flujos de efectivo.

**4. ACONTECIMIENTOS SIGNIFICATIVOS POSTERIORES AL CIERRE**

Con fecha de 7 de marzo de 2016, Trajano ha adquirido por importe de 44,3 millones de euros un activo de oficinas ubicado en Madrid, Avenida de Manoterías, 48. El activo cuenta con una superficie alquilable de 13.442m<sup>2</sup> y 274 plazas de parking.

El inmueble se encuentra ubicado al norte de Madrid, junto a la M-30 y la A1, en la zona de oficinas de Manoterías / Las Tablas / Sanchinarro. Esta ubicación viene adquiriendo gran relevancia después del Distrito Central de Negocios (CBD), y se encuentra en un entorno consolidado con sedes de importantes empresas y excelentes condiciones de accesibilidad, con conexiones por autopista, metro y autobús.

**5. INFORMACIÓN I+D+i**

El Grupo no ha desarrollado durante el ejercicio 2015 ninguna actividad en materia de investigación y desarrollo.

**6. EVOLUCIÓN BURSÁTIL / ADQUISICIÓN Y ENAJENACIÓN DE ACCIONES PROPIAS**

Los parámetros bursátiles del 2015 y su evolución se muestran en los siguientes datos:

- ✓ Cotización al cierre 2015 (€/acción):10,30
- ✓ Variación de cotización (%): 3,0%
- ✓ Capitalización bursátil al cierre 2015 (Millones €): 97,85
- ✓ Cotización máxima del periodo: 10,40
- ✓ Cotización mínima del periodo: 10,00
- ✓ Volumen negociado (títulos): 11.771

Desde que inició su cotización el 30 de julio y hasta el 31 de diciembre, la evolución positiva en Bolsa de TRAJANO Iberia contrasta con las caídas generalizadas del mercado, y si tomamos como referencia el IBEX-35, el índice ha sufrido una caída en el referido periodo del-14,5%.

Al 31 de diciembre de 2015, la Sociedad dominante tiene 40.858 acciones propias, correspondientes al 0,43% del capital social.

**TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Informe de Gestión Consolidado**  
**correspondiente al ejercicio comprendido entre el 23 de marzo de 2015 y el 31 de diciembre de 2015**

La autocartera tiene su origen en las operaciones de compraventa efectuadas dentro del contrato que la Sociedad dominante mantiene con el proveedor de liquidez BEKA Finance, S.V., S.A., encargado de ofrecer liquidez a los inversores existentes y potenciales.

**7. ESTRUCTURA DE CAPITAL, RESTRICCIONES A LA TRANSMISIBILIDAD DE VALORES Y PARTICIPACIONES SIGNIFICATIVAS**

El capital social está conformado por 9.500.000 acciones con un valor nominal de 2,5 euros por acción. No existen diferentes clases de acciones, y por tanto los derechos y obligaciones que confieren son iguales para todos ellos. Asimismo no existen restricciones a la transmisibilidad de las acciones.

Las participaciones significativas son las siguientes:

<b>Accionistas</b>	<b>Número de Acciones</b>	<b>Participación</b>
Alumbre Inversiones 2014 S.L.	1.000.000	10,53%
Alcor Sociedad Estratégica S.L.	1.000.000	10,53%
<b>Total</b>	<b>2.000.000</b>	<b>21,06%</b>

**8. POLÍTICA DE DIVIDENDOS**

La Sociedad dominante tiene intención de iniciar y mantener una política de dividendos que tenga en cuenta unos niveles sostenibles de distribución, y que refleje la previsión de la Sociedad dominante de obtención de beneficios recurrentes. La Sociedad dominante no pretende crear reservas que no puedan ser distribuidas a los Accionistas, salvo las legalmente requeridas.

De conformidad con el Régimen de SOCIMI, la Sociedad dominante estará obligada a adoptar acuerdos de distribución del beneficio obtenido en el ejercicio, después de cumplir cualquier requisito relevante de la Ley de Sociedades de Capital, en forma de dividendos, a los accionistas, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente: (i) al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones en filiales cualificadas; siempre que los beneficios restantes deben ser reinvertidos en otros activos inmobiliarios dentro de un periodo máximo de tres años desde la fecha de la transmisión, sino, el 100% de los beneficios deben ser distribuidos como dividendos una vez transcurrido dicho periodo; (ii) el 100% de los beneficios obtenidos por recepción de los dividendos pagados por filiales cualificadas; (iii) al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Si el acuerdo de distribución de dividendos no se adopta en el plazo legalmente establecido, la Sociedad perderá su condición de SOCIMI respecto del ejercicio al que se refieren los dividendos.

Tal y como se estableció en el Folleto informativo de salida a Bolsa de la Sociedad dominante, TRAJANO Iberia se ha marcado como objetivo la distribución de un dividendo anual por encima del 4% del valor de salida a Bolsa.

**TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Informe de Gestión Consolidado**  
**correspondiente al ejercicio comprendido entre el 23 de marzo de 2015 y el 31**  
**de diciembre de 2015**

**9. INFORMACIÓN SOBRE EL PERSONAL**

El número medio de empleados del Grupo en el curso del período distribuido por categorías es el siguiente:

Categorías	Total
	2015
Directores	1
Titulados superiores	1
	<b>2</b>

**10. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DEL GRUPO**

El Grupo va a seguir durante el 2016 con su estrategia de inversión centrada en activos inmobiliarios comerciales y principalmente oficinas, centros comerciales y logística, tratando de mantener el apalancamiento de sus inversiones en el entorno del 45/50%.

Dentro de España, el Grupo espera que la mayor parte de sus activos estén localizados en Madrid y Barcelona, aunque también podrá considerar otros grandes conjuntos urbanos.

La perspectiva temporal de las inversiones es largo plazo, debido a que la duración media de este tipo de activos oscilan entre los cinco y los siete años.

Asimismo, el Grupo va a continuar con la gestión activa centrada en la mejora de aquellos contratos con vencimiento próximo, así como la mejora de la ocupación de los inmuebles en cartera.

**TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**ANEXO I**

La siguiente información ha sido facilitada a la Sociedad por los Consejeros que a 31 de diciembre de 2015 ocupaban cargos en el Consejo de Administración de la Sociedad acerca de la participación que puedan tener en el capital de otra sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituya el objeto social de la Sociedad, así como los cargos o funciones que en ella ejerzan y la realización por cuenta propia o ajena del mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituya el objeto social.

Administrador	Sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad	Cargo en la Sociedad	Participación directa	Participación indirecta
Alcor Sociedad Estratégica, S.L. (Consejero)	Jabeton, S.L.	-	6,25%	-
Alcor Sociedad Estratégica, S.L. (Consejero)	Debife, S.L.	-	5,00%	-
Juan Alcaraz Alcaraz física representante de Consejero	(Persona Alcor Sociedad Estratégica, S.L.	Administrador Unico		49,99%