



MEMORIA ANUAL 2015



TRAJANO
IBERIA

MEMORIA ANUAL 2015



TRAJANO
IBERIA

Índice

1	Carta del presidente	2
2	Evolución del mercado inmobiliario 2015	4
3	Evolución de los negocios	10
4	Cuentas anuales individuales	24
5	Cuentas anuales consolidadas	74



1

Carta del presidente



Estimados accionistas,

El ejercicio 2015 ha sido el año que ha visto nacer a TRAJANO IBERIA, un proyecto integrado por inversores diversos unidos con el objetivo de canalizar inversiones inmobiliarias en renta aprovechando el régimen jurídico y fiscal de las Socimi al objeto de poder optimizar el retorno de la inversión. Resultado de este régimen, Trajano cotiza actualmente en el Mercado Alternativo Bursátil ("MAB").

Durante los siete primeros meses de vida de la compañía, las inversiones han adelantado a las previsiones iniciales, habiendo invertido la práctica totalidad de los fondos propios de la compañía, consolidando una pequeña cartera de activos inmobiliarios de calidad, con alta capacidad de generar ingresos sostenibles y con una buena rentabilidad. Los activos adquiridos son fruto del exhaustivo análisis realizado por nuestro equipo gestor, el cual ha demostrado su capacidad para identificar, valorar y ejecutar, las diversas operaciones de compra de activos que hoy conforman nuestra cartera.

Para continuar cumpliendo con los objetivos de inversión de la compañía, a la vez que se han ido invirtiendo los fondos propios, se ha procedido a la obtención de financiación bancaria con el objetivo de apalancar los activos adquiridos en entornos del 45-50%. Como resultado de la financiación obtenida a cierre del ejercicio y en base a una hipótesis de apalancamiento máximo del 50%, la compañía contará con una capacidad adicional de inversión de unos 88 millones de euros, adicionales a los 94 millones de euros ya invertidos en 2015.

Nuestra intención es continuar durante el 2016 con la estrategia de inversión centrada en activos en renta, principalmente oficinas, centros comerciales y logística. Todo ello siempre dependiendo de la evolución del mercado inmobiliario y de la capacidad de acceder a activos que se adapten a la estrategia de producto y de rentabilidad exigida por la compañía.



Si bien la tendencia del mercado, caracterizado por un exceso de liquidez y falta de producto de calidad disponible, apunta a nuevas compresiones de yields e incremento de precios de los inmuebles, la capacidad operativa demostrada por nuestros equipos de gestión nos permite ser optimistas para el año 2016. Los objetivos no pasan solo por continuar con nuestro crecimiento vía nuevas inversiones sino también por consolidar los activos ya adquiridos y poder así comenzar a retribuir a nuestros accionistas.

Hemos marcado el camino y contamos con los recursos necesarios para avanzar por él. Esperemos que nuestro compromiso y experiencia, así como las buenas expectativas existentes en el mercado inmobiliario para los próximos años, nos permitan cumplir con los objetivos inicialmente marcados al inicio de este proyecto.

José Moya Sanabria



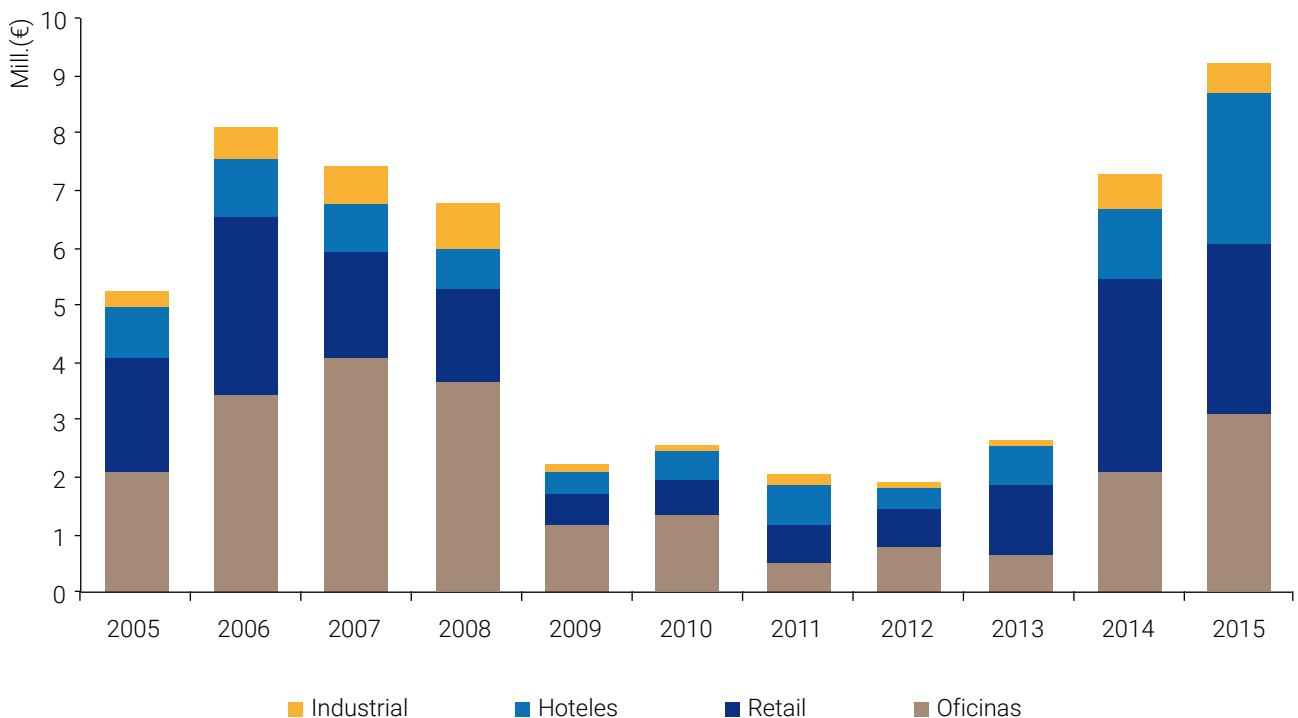
2

Evolución del mercado inmobiliario 2015



2.1 Inversiones

La inversión inmobiliaria directa, excluyendo operaciones corporativas, cerró el ejercicio 2015 en cifras record, alcanzando los 9.200 millones de euros. El volumen de inversión alcanzado supone un incremento del 27% respecto al año 2014 y superando los niveles precrisis del año 2006. Los sectores de hoteles y oficinas registraron los mayores crecimientos, con un incremento del 115% y 47% respectivamente comparado con el año 2014.

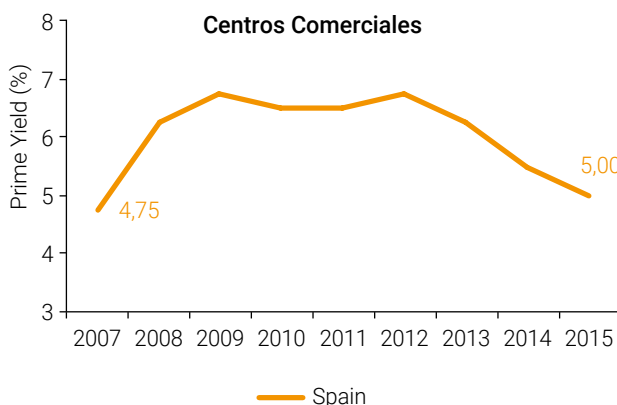
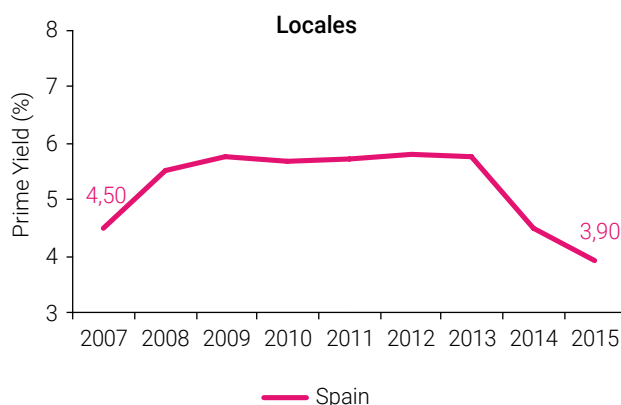
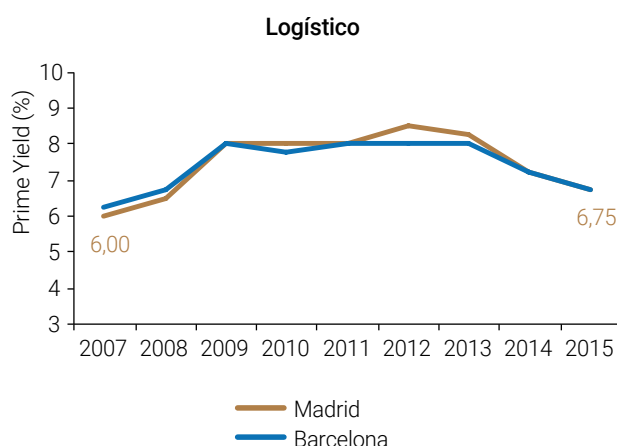


Fuente: 4Q 2015 Jones Lang LaSalle.

2.2

Evolución de las rentabilidades (yields)

En los gráficos siguientes se resume la evolución de yields en activos prime. Estos yields de referencia que marcan la tendencia del sector, han continuado en el ejercicio 2015 con una clara compresión, llegando a niveles similares a periodos pre crisis pero con una clara expectativa de crecimiento en rentas para los próximos años. Para activos en ubicaciones no prime, que forman parte del objetivo de Trajano, las rentabilidades serían superiores.





2.3

Situación de las Rentas de Mercado

Las rentas prime han experimentado ya una recuperación durante el ejercicio 2015 y existen buenas perspectivas para el ejercicio 2016. En ubicaciones no prime, si bien todavía no se está produciendo de forma general un crecimiento de rentas, sí que se está reduciendo de manera clara el vacío existente y se espera que a medio plazo esta reducción acabe traduciéndose también en incremento de rentas.

Oficinas

Las rentas prime de oficinas crecieron de media un 6,9% en Madrid y un 12,7% en Barcelona. En ubicaciones más periféricas en 2015 se ha notado una reducción significativa del vacío que esperamos se acabe traduciendo también a medio plazo en incremento de rentas.



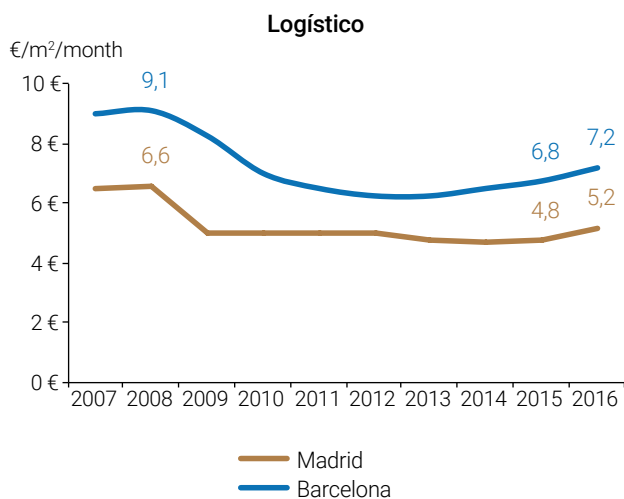
Fuente: 4Q 2015 Jones Lang LaSalle.





Logística

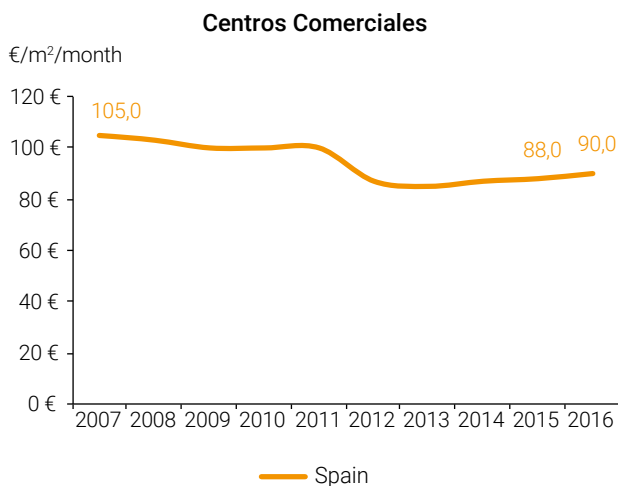
Las rentas logísticas crecieron un 1,1% en Madrid y un 3,8% en Barcelona. Clara recuperación destacando Madrid y Barcelona con una cifra de contratación de 1 millón de metros cuadrados aproximadamente entre ambas. Esta mejoría se ha visto favorecida por el incremento del consumo y la mejora de las expectativas económicas.



Fuente: 4Q 2015 Jones Lang LaSalle.

Centros Comerciales

Las rentas prime de C.C. crecieron un 1,1% en España. Se percibe una mejora en los principales indicadores económicos influyentes en el sector (descenso del paro, incremento del Índice de Confianza del Consumidor, incremento de consumo privado...). La inversión en este sector ha alcanzado cifras de record histórico (1600 millones de € aprox).



Fuente: 4Q 2015 Jones Lang LaSalle.



2.4

Conclusiones

El mercado de inversión y el mercado de ocupación se están reconectando.

Desafíos:

- Incertidumbre por la situación política actual.
- Escasez de producto de inversión core.
- Fuerte competencia de inversores nacionales e internacionales.

Oportunidades:

- Fundamentales económicos sólidos.
- Los datos 2015 confirman la recuperación del mercado de ocupación en España.
 - Todos los sectores registraron crecimientos de rentas y las perspectivas para los próximos años son positivas destacando el sector de oficinas y el sector logístico.
 - Madrid y Barcelona se encuentra en el top 3 de ciudades europeas con mayores perspectivas de crecimiento de rentas para el periodo 2016-2020.
- Precios atractivos en comparación con los principales mercados europeos.



3

Evolución de los negocios





3.1

Hitos destacados del año 2015

Trajano Iberia, Socimi constituida en marzo de 2015, ha conseguido en estos primeros meses de vida los siguientes hitos:

- El 2 de junio llevó a cabo una ampliación de capital de 94,8 millones de euros la cual fue íntegramente desembolsada.
- Las acciones de la compañía comenzaron a cotizar en el MAB el 30 de Julio.
- El 99% de 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 de uso mixto de oficinas y comercial con SBA (superficie bruta alquilable) de 8.927 m².
 - Inversión de 54 millones de euros en la compra de un Centro Comercial en Vila Real (Portugal) con SBA de 21.891 m².
- El NAV (Net Asset Value o Valor liquidativo de la compañía) a cierre de ejercicio se situaba en 10,52 €/acción, un + 5,2% frente al precio de la ampliación de capital de 10€/acción. El GAV a cierre de año de los activos (Gross Asset Value o Valor bruto de la compañía) de 103 millones de euros representa un +9,3% de crecimiento respecto al valor de inversión.
- En los poco más de 2 meses de actividad desde que fueron adquiridos los activos, se han generado rentas por importe de 1,4 millones de euros.
- Respecto al plan de negocio inicial que establecía unas pérdidas para el primer año de (731) miles de euros, el Resultado neto ha sido positivo por importe de 74 miles de euros.
- A cierre de 2015 se había obtenido financiación bancaria por importe de 48 millones de euros (incluida una línea para inversiones en Douro de 5 millones de euros), para continuar con el crecimiento de la compañía hasta alcanzar el objetivo máximo de apalancamiento del 45/50% con una inversión total en torno a 180-185 millones de euros.

3.2

Magnitudes Clave de la compañía

El resultado de los primeros 7 meses de actividad de la compañía desde la ampliación de capital se traduce en las siguientes magnitudes clave:

Estructura de Capital

Datos en €

GAV ⁽¹⁾	103.000.000
NAV	99.548.182
NAV por acción (+5,2%)	10,52
Deuda Financiera Neta / (Caja)	-1.919.312
% LTV	0%

Portfolio de Activos

Nº Activos	2
Superficie Alquilable	30.818
% Ocupación	95,5%

Magnitudes Económico-Financieras

Datos en €

Rentas	1.372.380
EBITDA Recurrente	600.840
Cash Flow Operativo	408.096
Resultado Neto	74.218

⁽¹⁾ GAV: Gross Asset Value / Valor de Mercado de los Activos.

No se incluyen comparativas con año 2014 al ser el primer ejercicio de Trajano.



3.3

Inversiones 2015

Durante el ejercicio 2015 Trajano Iberia 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 del pasado mes de Junio 2015. Los inmuebles adquiridos cuentan con una superficie alquilable de 30.818m² y una ocupación del 95,5%. El yield medio de adquisición ha sido del 7,1%, siendo la valoración de cierre de año de los activos (GAV) de 103 millones de euros, un +9,3% de crecimiento respecto al valor de compra de los mismos:

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 8.927m². La planta baja y primera corresponden a un local comercial de 3.846m², y los 5.081m² restantes se distribuyen en 6 plantas destinadas al uso de oficinas. A cierre de año la ocupación del activo se situaba en 94,5% y la valoración de mercado (realizada por CBRE) ascendía a 41 millones de euros. El yield inicial de adquisición del activo fue del 5,75%.

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 compañía de invertir en oficinas en ubicaciones semi prime de Madrid y Barcelona y prime en ciudades secundarias.



2. Centro Comercial de Douro–Vila Real (Portugal):

El activo fue adquirido en Noviembre de 2015 por importe de 54 millones de euros y un yield de entrada del 8,1%. Cuenta con más de 100 inquilinos, una SBA de 21.891m² y una ocupación del 96%.

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.



3.4

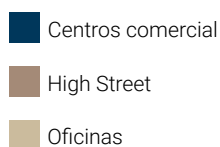
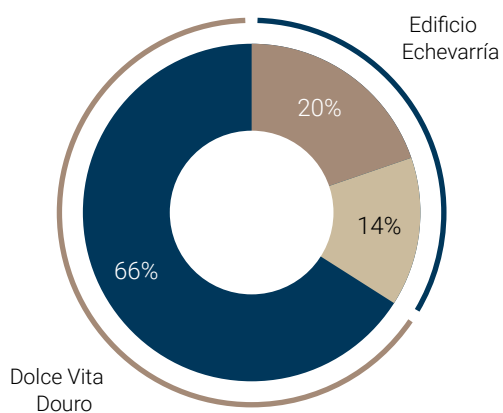
Mix de producto

A cierre de 2015 se había invertido 94,2 millones de euros, lo que representa algo más del 50% de capacidad actual de inversión. Tras estas inversiones realizadas, el mix de producto por rentas y por valoración de activos es el siguiente:

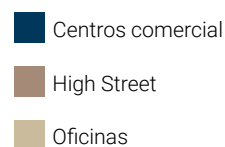
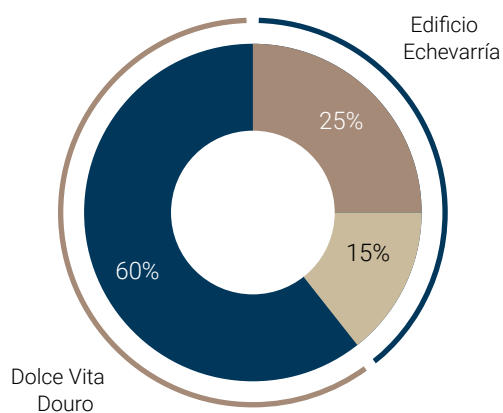
- **Rentas:** el 66% corresponde a centros comerciales, el 20% a local comercial de high street y 14% restante a oficinas. Individualizadas por activo, el 66% proviene del Centro Comercial de Douro, y el 34% del Edificio Echeverría de Bilbao.

- **Valor de Mercado de los activos (GAV):** el 60% del valor se concentra en el Centro Comercial de Douro y el 40% en el Edificio Echeverría de Bilbao.

Ingresos netos por sector



GAV por sector



3.5

Análisis de los Resultados Financieros 2015

Cuenta de Resultados Analítica Consolidada

Diciembre acumulado (Datos en €)	
+ Ingresos brutos por Rentas	1.372.380
- Gastos netos no repercutidos	-211.029
= Rentas netas	1.161.352
- Gastos de Estructura	-560.512
= EBITDA recurrente	600.840
- Gastos iniciales y otros no recurrentes	-201.300
= Resultado operativo	399.540
- Amortizaciones	-271.297
+/- Resultado financiero	7.752
= Resultado antes de impuestos	135.995
+/- Impuestos	-61.778
Resultado	74.218

(*) Desde 1/1/2015

3 Evolución de los negocios 2015

- Trajano Iberia Socimi fue constituida en Marzo de 2015, y por tanto no presenta cifras comparativas del ejercicio anterior.
- La Cuenta de Resultados Consolidada incorpora los resultados de 2 meses de la Sociedad portuguesa TRJNI Douro (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.
- Durante los 7 meses de vida de la Socimi los gastos de estructura recurrentes de la compañía ascendieron a 561 miles de euros, de ellos 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 compañía. Trajano Iberia tiene un contrato de gestión con Deutsche Asset Management por un periodo de 6 años y por el cual factura un 1,2% del importe de los fondos propios captados en la ampliación de capital realizada en Junio 2015.
- El EBITDA recurrente, excluyendo gastos de constitución de la compañía 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.
- **La sociedad ha cerrado 2015 con un resultado positivo de 74 mil euros frente a las previsiones iniciales del folleto de salida al MAB que contemplaban para este primer Ejercicio unas pérdidas netas de 731 miles de euros.** En líneas generales la compañía mantiene 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.
- **En cumplimiento del régimen especial aplicable a las Socimi, por el cual la Sociedad está obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas al menos el 80% de los beneficios que ha obtenido en el Ejercicio 2015, el Consejo de Administración va a proponer a la Junta General el pago de un dividendo por importe bruto de 0,034 euros por acción (323 miles de euros en base a 9,5 millones de acciones).**
- La compañía no tenía previsto generar resultados en el año 2015, y por lo tanto tampoco distribuir dividendos. El objetivo de la compañía, tal y como viene reflejado en el Documento de Incorporación al Mercado Alternativo Bursátil publicado en Julio 2015, es retribuir a los inversores vía dividendos por encima del 4% de la inversión realizada una vez los fondos captados hayan sido íntegramente invertidos.

Balance Consolidado

Balance 2015 (Datos en €)	Consolidado
Activo	123.059.395
Inmovilizado intangible	3.624
Inmovilizado material	2.582
Inversiones inmobiliarias	92.910.250
Inmovilizado financiero	1.858
Activo por impuesto diferido	158.063
Activo no corriente	93.076.377
Existencias	11.350
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	794.928
Periodificaciones a c/p	88.755
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	29.087.986
Activo corriente	29.983.019
Pasivo	123.059.395
Capital Escriturado	23.750.000
Prima de Emisión	71.069.970
Otras reservas	-1.483.489
Acciones propias	-265.201
Resultado del Ejercicio	74.218
Patrimonio neto	93.145.497
Deudas con entidades de crédito	27.168.674
Otros pasivos financieros	425.560
Pasivo corriente	27.594.233
Deudas a c/p	92.589
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.227.076
Pasivo corriente	2.319.665

3 Evolución de los negocios 2015

- La compañía utiliza el **criterio contable del precio de adquisición** para contabilizar los activos, **y por lo tanto el balance no refleja el valor de mercado ni su efecto en fondos propios** (calculado como diferencial entre el valor de mercado de los activos y su coste de adquisición).
- Las Inversiones inmobiliarias reflejadas en el balance corresponden a los 2 inmuebles adquiridos en el Ejercicio. Figuran a valor neto contable después de amortizaciones por importe de 92,9 millones de euros.
- Las deudas con entidades de crédito figuran valoradas a coste amortizado por importe de 27,2 millones de euros. A cierre del año la compañía contaba con caja disponible por 29 millones de euros, y financiación bancaria pendiente de disposición por importe de 15 millones de euros. La deuda financiera neta a cierre de año ascendía a (-1,9) millones de euros.
- Dentro de los Fondos Propios, la partida de Otras Reservas incluye los gastos iniciales de constitución de la Socimi por importe de 1,5 millones de euros (principalmente costes de comercialización de la ampliación de capital realizada en Junio de 2015 por 94,8 millones de euros), además de los beneficios obtenidos por la venta de acciones de autocartera por importe de 39 miles de euros.

Cash Flow consolidado

Cash Flow 2015 (Datos en €)	
Aportación inicial de Capital Junio 2015	94.819.970
+ Gastos asociados a la constitución	-1.522.377
+ EBITDA 2015	399.540
+ Adquisiciones Bilbao + Douro	-94.248.421
+ Caja inicial en Douro	1.726.809
+ Financiación bancaria utilizada	27.168.674
+ Circulante / otros varios	743.791
= Variación de Caja 2015	-65.731.984
Caja Contable a cierre 2015	29.087.986



- La Sociedad captó fondos de sus accionistas por importe de 94,8 millones de euros.
- Durante el ejercicio 2015 se han utilizado 94,2 millones de euros para la adquisición de activos (incluyendo gastos asociados a la adquisición de los mismos) y 1,5 millones de euros para los gastos asociados a la constitución de la compañía.
- El EBITDA positivo de 0,4 millones de euros tiene su origen en las rentas del periodo.
- La caja existente en la sociedad de Portugal a fecha de compra era de 1,7 millones de euros.
- De los 48 millones de euros de financiación bancaria, se ha dispuesto de 27,2 millones de euros.
- A 31 de diciembre la caja disponible en balance ascendía a 29,1 millones de euros.

Estructura Financiera

Durante el ejercicio 2015 y 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%, y poder contar así con fondos adicionales para continuar cumpliendo con los objetivos de inversión de la compañía.

Con este objetivo se han firmado dos financiaciones bancarias:

- Financiación del Edificio Echeverría en Bilbao por importe de 19 millones de euros, con un vencimiento a 7 años y un diferencial de 180 pb. El %LTV actual del activo sería de 46%.
- Financiación del Centro Comercial de Douro: 24 millones de euros y una línea adicional para inversiones de 5 millones de euros. El vencimiento es a 10 años y el diferencial de 250 pb. El % LTV sobre la valoración actual del activo sería del 39%.

De estos importes, se ha dispuesto de 4 y 24 millones de euros respectivamente.

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

A efectos de apalancamiento, la deuda financiera neta de tesorería sería negativa por importe de -1,9 millones de euros (27,2Mn€ deuda – 29,1Mn€ de caja) y el apalancamiento financiero efectivo sería del 0%.

Dado que hasta la fecha se ha invertido un importe casi equivalente a los fondos propios, corresponde hacer uso de la deuda para alcanzar un volumen de inversión adicional a futuro similar al invertido en 2015, con un objetivo máximo de apalancamiento del 50%.

El spread medio de la financiación obtenida hasta la fecha sería de 219 pb, y la vida media de la deuda de 8,8 años.

Capacidad adicional de inversión

Como resultado de la financiación ya obtenida y en base a una hipótesis de apalancamiento máximo del 50%, la compañía contaría con capacidad de invertir adicionalmente unos 85-88 millones de euros. La compañía espera poder invertir dichos fondos a lo largo del ejercicio 2016, si bien ello dependerá del mercado y de la capacidad de acceder a activos que se adapten a la estrategia de producto y de rentabilidad exigida (8% de TIR) por la compañía. El exceso de liquidez y la falta de producto de calidad disponible en 2015 se han traducido en una clara compresión de yields e incremento de precios de los inmuebles. La compañía estima que este efecto continuará produciéndose a lo largo del ejercicio 2016, unido a un crecimiento de las rentas de mercado y una disminución del vacío.

3.6

NAV: Net Asset Value / Valor Liquidativo de la Compañía

- A cierre 2015 la valoración de los activos ascendió a 103 millones de euros frente a 94,9 millones de euros de inversión (incluyendo gastos de compra y de financiación). Las valoraciones han sido realizadas por CBRE en el caso de Bilbao y por JLL en el caso de Douro.
- Las plusvalías latentes, calculadas como el diferencial entre el valor de mercado y el valor de adquisición neto de impuestos ascendían a 6,4 millones de euros.
- El **NAV 2015 de la compañía a cierre de ejercicio se sitúa en 99,5 millones de euros** frente a los 94,8 millones de euros invertidos por los accionistas en la ampliación de capital realizada en Junio de 2015.
- En total el **NAV por acción es de 10,52€/acción frente a los 10€/acción inicialmente invertidos, esto es un crecimiento del +5,2% durante los 7 meses de actividad de la compañía.**

Valor de la Inversión en Douro (Datos en €)

Valor Activo Centro Comercial Douro	62.000.000
- Valor Contable en Balance	-50.597.635
= Plusvalías Contable	11.402.365
- Impuesto Sociedades (25,5% plusvalías)	-2.907.603
= Fondos Propios / Préstamo Participativo Douro	51.915.079
= Valor 100% inversión en Portugal	60.409.841



**Cálculo NAV 2015 (Datos en €)**

Valor 100% participación en Douro	60.409.841
Valoración Edificio Bilbao	41.000.000
= Valor de Mercado de las Inversiones	101.409.841
- Inversión Activo Bilbao (*)	-40.515.050
- Inversión compra 100% participación Douro (*)	-54.864.282
+/- Ajustes de consolidación	372.176
= Plusvalías Latentes	6.402.685
+ Fondos Propios	93.145.497
= NAV 2015	99.548.182
<hr/>	
NAV 2015 (€/acción)	10,52
Ampliación de Capital (€/acción)	10,00
% Variación NAV s/Ampliación	5,2%
<hr/>	
Nº acciones totales	9.500.000
- Acciones autocartera	-40.858
= Acciones Netas de Autocartera	9.459.142

3.7

Evolución bursátil

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 (0,12% del capital social de la compañía)

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 la Sociedad tiene 40.858 acciones propias, correspondientes al 0,43% del capital social.

3.8

Hechos relevantes posteriores al cierre del ejercicio 2015

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, con un yield inicial del 5,8%, cuenta con una superficie alquilable de 13.442m² y 274 plazas de parking. La ocupación del inmueble es del 95% con sus respectivas garantías.

Se ha cerrado la financiación del activo por importe de 22,0 millones de euros, con un vencimiento a 7 años y un diferencial de 195 pb. El %LTV del activo es de 47%.

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.

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

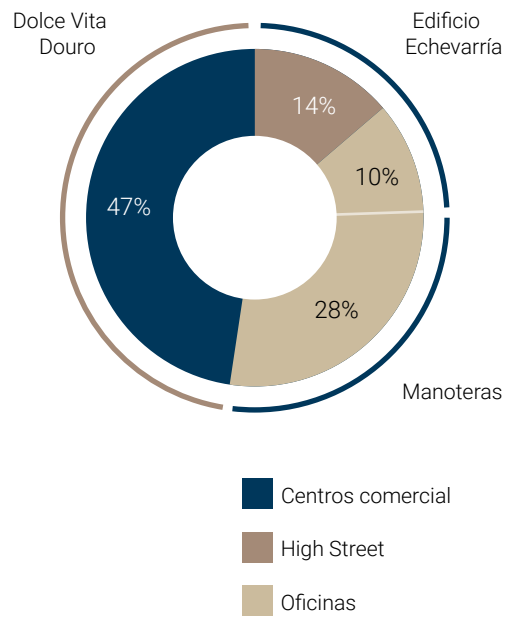




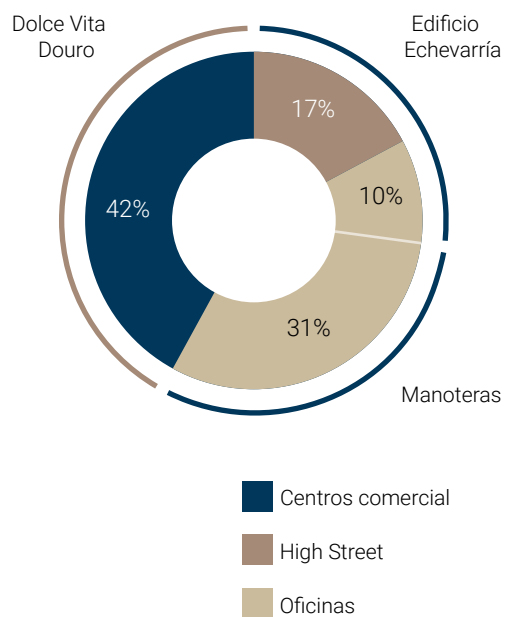
Tras esta última compra las inversiones totales de la compañía ascienden a 138,5 millones de euros, lo que representa en torno al 75% de la capacidad total de inversión de la compañía. La compañía contará con 3 activos, un total de 44.260m² de superficie bruta alquilable, 9,1 millones de euros de rentas anuales y un yield medio de adquisición del 6,7%.

El mix de producto por rentas y por valoración de activos quedaría como se detalla en los gráficos siguientes:

Desglose de Ingresos netos por sector



Desglose de GAV por sector





4

Cuentas anuales
individuales



CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 23 DE MARZO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

4.1

Balance de Situación

4.2

Cuenta de Pérdidas y Ganancias

4.3

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto

4.4

Estado de Flujos de Efectivo

4.5

Memoria

4.6

Informe de Gestión

4.7

Informe de auditoría

4.1

Balances de situación

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

(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	2015
A) ACTIVO NO CORRIENTE		92.237.603
I. Inmovilizado intangible	6	3.624
II. Inmovilizado material	6	2.582
III. Inversiones Inmobiliarias	6	40.145.684
IV. Inversiones empresas del grupo y asociadas l/p		52.083.855
1. Instrumentos de patrimonio	9	4.210.077
2. Créditos a empresas	9	47.873.778
V. Inversiones financieras a Largo plazo		1.858
B) ACTIVO CORRIENTE		5.543.369
II. Existencias	8	1.769
6. Anticipos a proveedores		1.769
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		135.736
1. Clientes por prestaciones de servicios	9	15.610
2. Clientes, empresas del grupo y asociadas	9	92.873
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	13	27.253
IV. Inversiones empresas del grupo y asociadas c/p		2.318.467
2. Créditos a empresas	9	2.318.467
VI. Periodificaciones a c/p		68.493
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		3.018.904
TOTAL ACTIVO (A + B)		97.780.972

Las Notas 1 a 17 forman parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio comprendido entre el 23 de marzo de 2015 y el 31 de diciembre de 2015.



PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	2015
A) PATRIMONIO NETO		93.465.810
A-1) Fondos propios		93.465.810
I. Capital	10	23.750.000
1. Capital escriturado		23.750.000
II. Prima de Emisión	10	71.069.970
III. Reservas	10	(1.483.489)
2. Otras reservas		(1.483.489)
IV. Acciones y participaciones en patrimonio propias	10	(265.201)
VII. Resultados Ejercicio		394.530
B) PASIVO NO CORRIENTE		3.974.157
II. Deudas a largo plazo		3.974.157
2. Deudas a l/p con entidades de crédito	9	3.630.634
5. Otros pasivos financieros	9	343.523
C) PASIVO CORRIENTE		341.005
III. Deudas a corto plazo		19.270
1. Deudas con entidades de crédito	9	19.270
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		321.735
3. Acreedores varios	9	310.777
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	13	10.958
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)		97.780.972

4.2

Cuenta de Pérdidas y Ganancias

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

(Expresado en euros)

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS	Notas	2015
1. Importe neto de la cifra de negocios	11	576.429
5. Otros ingresos de explotación	11	125.118
6. Gastos de personal.		(58.340)
7. Otros gastos de explotación.	11	(628.361)
8. Amortización del inmovilizado	6	(108.079)
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+5+6+7+8)		(93.233)
14. Ingresos financieros	11	506.473
15. Gastos financieros	11	(18.710)
B) RESULTADO FINANCIERO (14+15)		487.763
C) RESULTADO ANTES IMPUESTOS (A + B)		394.530
D) RESULTADO DEL EJERCICIO		394.530

Las Notas 1 a 17 forman parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio comprendido entre el 23 de marzo de 2015 y el 31 de diciembre de 2015.



4.3

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto

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

(Expresado en euros)

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	Notas	2015
RESULTADO DE LA CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS		394.530
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	10	(1.522.384)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS AL PN		(1.522.384)
Transferencias a la cuenta de PyG		-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		(1.127.854)

ESTADO TOTAL CAMBIOS PATRIMONIO NETO	Capital	Prima de emisión	Reservas	Acciones en patrimonio propias	Resultado del ejercicio	TOTAL
SALDO 31 DE DICIEMBRE DE 2014	-	-	-	-	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	(1.522.384)	-	394.530	(1.127.854)
Operaciones con socios o propietarios						
Constitución	60.010	-	-	-	-	60.010
Aumento de capital	23.689.990	71.069.970	-	-	-	94.759.960
Operaciones con acciones propias	-	-	38.895,00	(265.201)	-	(226.306)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-
SALDO, FINAL 31 DE DICIEMBRE DE 2015	23.750.000	71.069.970	(1.483.489)	(265.201)	394.530	93.465.810

Las Notas 1 a 17 forman parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio comprendido entre el 23 de marzo de 2015 y el 31 de diciembre de 2015.

4.4

Estado de Flujos de Efectivo

Ejercicio comprendido entre el 23 de marzo y el 31 de diciembre de 2015 (Expresado en euros)

A) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	2015
Resultado del ejercicio antes de impuestos	394.530
Ajustes del resultado	(379.684)
Amortización del inmovilizado	108.079
Ingresos financieros	(506.473)
Gastos financieros	18.710
Cambios en el capital corriente	457.403
Existencias	(1.769)
Deudores y otras cuentas a cobrar	(135.734)
Otros activos corrientes	(68.493)
Acreedores y otras cuentas a pagar	321.736
Otros activos y pasivos no corrientes	341.665
Otros flujos de actividades de explotación	(425.222)
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	47.027
B) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	
Pagos por inversiones	(94.060.508)
Empresas del Grupo	(53.800.539)
Inmovilizado intangible	(4.225)
Inmovilizado material	(2.953)
Inversiones inmobiliarias	(40.252.791)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión	(94.060.508)
C) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	93.032.384
Emisión de instrumentos de patrimonio	93.297.586
Adquisición de instrumentos de patrimonio propios	(265.201)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	4.000.000
Emisión de:	
Deudas con entidades de crédito	4.000.000
Flujos de efectivo de las actividades de financiación	97.032.384
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	3.018.904

Las Notas 1 a 17 forman parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio comprendido entre el 23 de marzo de 2015 y el 31 de diciembre de 2015.



4.5

Memoria

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

(1) ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. (en adelante la "Sociedad") 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 la Sociedad cuenta con dos empleados.

El objeto de la Sociedad 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 aquellas 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 satisface.

La Sociedad también podrá desarrollar, total o parcialmente, las mencionadas actividades de negocio de forma indirecta a través de participaciones en otra compañía o compañías 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.

Tal y como se indica en la Nota 9.1, la Sociedad es dominante de un Grupo de Sociedades (en adelante, el Grupo). Las cuentas anuales adjuntas se han preparado en una base no consolidada. Con fecha 10 de mar-

4 Cuentas anuales individuales

zo de 2015, el Consejo de Administración ha formulado las cuentas anuales consolidadas de Trajano Iberia Socimi, S.A. y sus sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2015 que han sido preparadas aplicando las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE). De acuerdo con el contenido de dichas cuentas anuales consolidadas el Patrimonio Neto asciende a 93.145.497 euros, cifra ésta que incluye un beneficio del ejercicio 2015 de 74.218 de euros.

Régimen regulatorio

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

Adicionalmente, la Sociedad 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.*

(2) BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

2.1. Marco regulatorio de información financiera aplicable a la Sociedad

Estos estados financieros para el ejercicio comprendido entre el 23 de marzo y el 31 de diciembre de 2015 han sido formalmente preparados por el Consejo de Administración de conformidad con el marco regulatorio de información financiera aplicable a la Sociedad, que está formado por:

- a) El Código de Comercio español y todas las demás leyes societarias en España.
- b) El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y las modificaciones incorporadas a éste mediante el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, y la adaptación sectorial para compañías del sector inmobiliario.



- c) Las normas obligatorias aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas con vistas a implantar el Plan General de Contabilidad y la legislación secundaria relevante.
- d) Todas las demás leyes aplicables en materia de contabilidad en España.

2.2. Presentación fiel

Los estados financieros correspondientes al ejercicio comprendido entre el 23 de marzo y el 31 de diciembre de 2015, obtenidos de los registros contables de la Sociedad, se presentan de acuerdo con el marco regulatorio de información financiera aplicable a la Sociedad y, en concreto, con los principios y normas contables en ellos recogidos y, por tanto, presentan fielmente el patrimonio neto, la situación financiera, los resultados de operaciones y los flujos de efectivo de la Sociedad para el ejercicio comprendido entre el 23 de marzo y el 31 de diciembre de 2015.

2.3. Aspectos clave en relación con la valoración y la estimación de la incertidumbre

La preparación de las cuentas anuales exige el uso por parte de la Sociedad de ciertas estimaciones y juicios en relación con el futuro que se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las circunstancias.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales.

Al preparar los estados financieros adjuntos correspondientes al ejercicio comprendido entre el 23 de marzo y el 31 de diciembre de 2015, el Consejo de Administración de la Sociedad elaboró estimaciones con el fin de valorar determinados activos, pasivos, ingresos, gastos y obligaciones en ellos declarados.

En la elaboración de las cuentas anuales para el ejercicio anual finalizado a 31 de diciembre de 2015 se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación del deterioro de sus inversiones inmobiliarias que se pudiera derivar de un menor valor obtenido de las tasaciones inmobiliarias efectuadas por terceros expertos independientes respecto al valor contable registrado de dichos activos. Para determinar el valor razonable los Administradores de la Sociedad han encargado a un experto independiente la realización de una valoración de las inversiones inmobiliarias en función de una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados de dicho activo y utilizando una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo. (Nota 6).
- La vida útil de las inversiones inmobiliarias (Nota 6).
- El cumplimiento de los requisitos establecidos por la Ley 11/2009, de 26 de octubre por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria. La Sociedad está acogida al

4 Cuentas anuales individuales

régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, desde el 22 de junio de 2015 con efectos retroactivos desde el ejercicio fiscal iniciado el 23 de marzo de 2015, 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%. Los administradores 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 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.

Si bien estas estimaciones se elaboraron sobre la base de la mejor información disponible al término del ejercicio comprendido entre el 23 de marzo y el 31 de diciembre de 2015, cabe la posibilidad de que acontecimientos futuros conlleven una modificación de estas estimaciones (al alza o a la baja) en el futuro. Los cambios en las estimaciones contables se aplicarán prospectivamente.

2.4. Información comparativa

La Sociedad se constituyó el 23 de marzo de 2015. En consecuencia, no se dispone de información a efectos comparativos.

(3) PROPUESTA DE DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución de los resultados del ejercicio finalizado en 31 de diciembre de 2015, que el Consejo de Administración someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la siguiente:

Base de reparto	Euros	Distribución	Euros
Pérdidas y Ganancias	394.530	Reserva Legal	39.453
		Dividendos a pagar	323.000
		Reservas voluntarias	32.077
Total	394.530	Total	394.530

3.1. Limitaciones para la distribución de dividendos

Dada su condición de SOCIMI a efectos fiscales, la Sociedad se encuentra obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio en la forma siguiente:

- El 100 por 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 por ciento 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 establecido en el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.

La obligación de distribución no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributaba por el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

- c) Al menos el 80 por ciento 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.

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas. Los estatutos de las sociedades acogidas a este régimen no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

(4) POLÍTICAS CONTABLES

Las principales políticas contables empleadas por la Sociedad en la preparación de sus estados financieros correspondientes al ejercicio comprendido entre el 23 de marzo y el 31 de diciembre de 2015, conforme al Plan General de Contabilidad, fueron las siguientes:

4.1. 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).

4 Cuentas anuales individuales

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

4.2. 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 costes de reparaciones importantes se activan y se amortizan durante la vida útil estimada de los mismos, mientras que los gastos de mantenimiento recurrentes se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias durante el ejercicio en que 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:

	Años de vida útil	% de amortización
Construcciones	50	2%
Otras instalaciones	10	10%
Mobiliario	10	10%
Equipos para procesos de información	4	25%
Elementos de transporte	4	25%
Otro inmovilizado	10	10%

El valor residual y la vida útil de los activos se revisa, ajustándose si fuese necesario, en la fecha de cada balance.

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

Las pérdidas y ganancias por la venta de inmovilizado material se calculan comparando los ingresos obtenidos por la venta con el valor contable y se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.3. Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias comprenden los valores de los terrenos, edificios y demás estructuras mantenidas bien con el fin de obtener ingresos por alquileres o de revalorización de capital.

Estos activos se reconocen inicialmente al precio de adquisición o de producción y posteriormente su importe se minora en función de la amortización acumulada y de las pérdidas por deterioro reconocidas.



Los gastos de conservación y mantenimiento de las inversiones inmobiliarias se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se contraen. Sin embargo, se capitalizan los costes de mejoras que se traducen en una mayor capacidad o eficiencia o en una ampliación de las vidas útiles de los activos.

Para activos no circulantes cuya puesta a punto para su uso previsto necesite de un periodo de tiempo de más de doce meses, los costes capitalizados incluyen los costes de endeudamientos que se hayan podido contraer antes de la puesta a punto de los activos y que hayan sido cargados por el proveedor o guarden relación con préstamos u otros fondos solicitados en préstamo con carácter general o específico y directamente atribuibles a la adquisición de los activos.

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:

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

Los activos en curso de construcción destinados al alquiler o con fines todavía no determinados se contabilizan al coste menos las pérdidas por deterioro reconocidas. La amortización de estos activos, al igual que la de otros activos inmobiliarios, comienza cuando los activos están listos para el uso para el que fueron proyectados.

Deterioro de inversiones inmobiliarias

Cuando existen indicios de deterioro, la Sociedad analiza la inversión inmobiliaria con vistas a determinar si el importe recuperable de los activos ha caído por debajo de su valor contable.

El importe recuperable es el valor superior entre el valor razonable menos el coste de venta y el valor de uso. El valor en uso se define como el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados que previsiblemente se generarán con el uso continuado del activo y, cuando proceda, a raíz de su venta o disposición por otros medios, tomando en consideración su estado actual, y aplicando un descuento según los tipos de interés de mercado libre de riesgos, corregido en función de los riesgos específicos de los activos para los que no se han ajustado los futuros flujos de efectivo estimados.

La Sociedad encarga a expertos independientes que determinen el valor razonable de todas sus inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio. Estas valoraciones se llevan a cabo de acuerdo con las normas de tasación y valoración emitidas por el Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) del Reino Unido y por las normas internacionales de valoración (International Valuation Standards, IVS) formuladas por el Comité de Normas Internacionales de Valoración (IVSC). Los edificios se valoran uno a uno, teniendo en cuenta los arrendamientos vigentes al cierre del ejercicio. Los edificios con áreas no arrendadas se valoraron sobre la base de las rentas futuras estimadas, menos el ejercicio de comercialización.

4 Cuentas anuales individuales

Con vistas a calcular el valor en uso de las inversiones inmobiliarias, se toma en consideración el importe que la Sociedad espera recuperar por medio del arrendamiento. Con este fin, se emplean las proyecciones de flujos de efectivo generadas sobre la base de la mejor estimación de las cuotas de arrendamiento, basadas en las expectativas para cada activo y teniendo en cuenta cualquier incertidumbre que pudiera ocasionar una reducción de los flujos de efectivo o el tipo de descuento.

El valor en uso de la propiedad inmobiliaria no tiene que ser idéntico a su valor razonable por cuanto el primero se debe a factores específicos de la entidad, principalmente la capacidad de imponer precios por encima o debajo de los niveles de mercado debido a la asunción de distintos riesgos o la contracción de costes (de construcción o comercialización, en inversiones inmobiliarias en curso; de reformas; de mantenimiento, etc.) distintos de los ligados a las compañías del sector en general.

El valor contable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se corrige al término de cada ejercicio, reconociendo la pérdida por deterioro correspondiente con vistas a ajustarlo al importe recuperable cuando el valor razonable es inferior al contable.

Cuando posteriormente revierte una pérdida por deterioro, el valor contable del activo se incrementa hasta la estimación corregida de su importe recuperable, sin que el valor contable incrementado supere al valor contable que se habría calculado de no haberse reconocido la pérdida por deterioro en ejercicios anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro se reconoce como ingresos.

4.4. Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros cuando sus condiciones transfieren al arrendatario sustancialmente todos los riesgos y recompensas de la titularidad del activo arrendado. Todos los demás activos se clasifican como operativos. La Sociedad no realiza operaciones de arrendamiento financiero.

Arrendamientos operativos cuando la sociedad es arrendador

En los arrendamientos operativos, el arrendador conserva la titularidad del activo arrendado y prácticamente la totalidad de los riesgos y recompensas ligados al activo arrendado.

Si la Sociedad actúa como arrendador, los ingresos y gastos ligados a arrendamientos operativos se llevan a resultados según el principio de devengo. Asimismo, los costes de adquisición del activo arrendado se presentan en el balance en función de la naturaleza del activo, incrementados según los costes directamente atribuibles al arrendamiento, reconocidos como gasto durante el periodo de arrendamiento, aplicándose el mismo método que el empleado para reconocer los ingresos por arrendamiento.

Un pago realizado al formalizar o adquirir un contrato de arrendamiento contabilizado como arrendamiento operativo representa cuotas de arrendamiento anticipadas que se amortizan durante el periodo de arrendamiento, de conformidad con el patrón de beneficios arrojado.



Arrendamientos operativos cuando la sociedad es arrendatario

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

4.5. Instrumentos financieros

a) Clasificación de los activos financieros

Los activos financieros mantenidos por la Sociedad se clasifican en las categorías siguientes:

- Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios en el curso normal de operaciones de la Sociedad, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde de la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar se incluyen en "Créditos a empresas" y "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" en el balance.
- Las garantías y depósitos creados por la Sociedad en cumplimiento de las cláusulas contractuales de diversos contratos de arrendamientos que ha formalizado.
- Participaciones en el capital social de compañías del Grupo, asociadas y entidades controladas conjuntamente: Se considera que las compañías del Grupo son aquellas relacionadas con la Sociedad a raíz de una relación de control, y que las asociadas son aquellas en las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Entidades controladas conjuntamente engloba las compañías sobre las cuales, en virtud de un contrato, la Sociedad ejerce un control conjunto con uno o más partícipes.

Reconocimiento inicial

En términos generales, los activos financieros, incluidas las inversiones mantenidas hasta el vencimiento, se reconocen inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada, más cualesquiera costes de transacción directamente atribuibles.

Valoración posterior

- Préstamos y partidas a cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento: se valoran al 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 lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento

4 Cuentas anuales individuales

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. 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 pérdidas y ganancias.

La Sociedad determina la existencia de pruebas objetivas de deterioro, en el caso de préstamos y partidas a cobrar, teniendo en cuenta las dificultades financieras del deudor y cualquier incumplimiento de las cláusulas contractuales, si bien también tiene en cuenta otras pruebas objetivas de deterioro, tales como, entre otras, retrasos en el pago.

- Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo: Se valoran por su coste menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro del valor. No obstante, cuando existe una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considera como coste de la inversión su valor contable antes de tener esa calificación. Los ajustes valorativos previos contabilizados directamente en el patrimonio neto se mantienen en éste hasta que se dan de baja. Si existe evidencia objetiva de que el valor en libros no es recuperable, se efectúan las oportunas correcciones valorativas por la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, en la estimación del deterioro de estas inversiones se toma en consideración el patrimonio neto de la sociedad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración. La corrección de valor y, en su caso, su reversión se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se produce.

Baja de activos financieros

La Sociedad da de baja en cuentas un activo financiero cuando vencen o se transfieren los derechos sobre los flujos de efectivo ligados al activo financiero, así como la totalidad de los riesgos y recompensas inherentes a la titularidad del activo financiero.

No obstante, la Sociedad no da de baja en cuentas los activos financieros y reconoce un pasivo financiero por importe equivalente a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que conserva sustancialmente la totalidad de los riesgos y recompensas inherentes a la titularidad.

b) Pasivos financieros

Débitos y partidas a pagar

Los pasivos financieros engloban las cuentas a pagar por la Sociedad, originadas en la compra de bienes o servicios en el curso normal de operaciones y las que, no teniendo un origen comercial, no pueden clasificarse como instrumentos financieros derivados. 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.

Las cuentas a pagar se reconocen inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, corregida en función de los costes de transacción directamente atribuibles. Estos pasivos se valoran posteriormente al 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 es significativo.

En el caso de producirse renegociación de deudas existentes, se considera que no existen modificaciones sustanciales del pasivo financiero cuando el prestamista del nuevo préstamo es el mismo que el que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo, incluyendo las comisiones netas, no difiere en más de un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pagar del pasivo original calculado bajo ese mismo método.

La Sociedad da de baja en cuentas a los pasivos financieros en el momento en que dejan de existir las obligaciones que los generan.

4.6. Existencias

Las existencias se valoran a su coste o a su valor neto realizable, el menor de los dos. Cuando el valor neto realizable de las existencias sea inferior a su coste, se efectuarán las oportunas correcciones valorativas, reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias. Si las circunstancias que causan la corrección de valor dejan de existir, el importe de la corrección es objeto de reversión y se reconoce como ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.7. Patrimonio Neto

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.

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.

4.8. Impuesto sobre beneficios

Hasta la fecha en que la Sociedad decida aplicar el régimen fiscal de las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), estará sujeta al régimen general del impuesto sobre sociedades.

Cuando se le aplique el régimen especial correspondiente a las SOCIMI, la Sociedad estará sujeta a un tipo del 0%.

La Sociedad ha solicitado su adhesión al régimen SOCIMI el 8 de julio de 2015 ante la Delegación de Madrid de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria.

Tal como establece el artículo 9.2 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, la Sociedad 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 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). Sin embargo, 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 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, 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%.

4.9. Reconocimiento de ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se reconocen según el principio de devengo, es decir, cuando se produce el flujo real de los bienes y servicios relacionados, independientemente de cuando se generan los flujos monetarios o financieros resultantes. Los ingresos se valoran al valor razonable de la contraprestación recibida, neta de descuentos e impuestos.

Los ingresos procedentes de ventas se reconocen cuando se transfieren al comprador los riesgos y recompensas significativos inherentes a la titularidad de los bienes vendidos, y la Sociedad no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado habitualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos.

Los ingresos por alquileres se reconocen según el principio de devengo, y los ingresos ligados a incentivos y los costes iniciales y carencias de arrendamientos se reconocen en pérdidas y ganancias según el método lineal.

Los ingresos por intereses procedentes de activos financieros se reconocen aplicando el método del interés efectivo. Cuando una cuenta a cobrar sufre pérdida por deterioro del valor, la Sociedad reduce el valor contable a su importe recuperable, descontando los flujos futuros de efectivo estimados al tipo de interés



efectivo original del instrumento, y continúa llevando el descuento como menos ingreso por intereses. Los ingresos por intereses de préstamos que hayan sufrido pérdidas por deterioro del valor se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo.

Los ingresos por dividendos se reconocen cuando se declara el derecho del socio a recibir pagos. No obstante lo anterior, si los dividendos distribuidos procedan de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición no se reconocen como ingresos, minorando el valor contable de la inversión.

4.10. Provisiones y contingencias

Al preparar los estados financieros, el Consejo de Administración de la Sociedad hizo una distinción entre:

- a) Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, respecto de los cuales es probable que se origine una salida de recursos que incorporen beneficios económicos que resulta indeterminada en cuanto a su importe o momento de cancelación de las obligaciones; y
- b) Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Los estados financieros recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se considera que la probabilidad de tener que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros, sino que se divulgan en la memoria, salvo que la posibilidad de que haya una salida de recursos se considere remota.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias. Cuando se haya utilizado el descuento para determinar el importe de la provisión, se registrarán los ajustes que surjan como un coste por intereses según el principio de devengo.

4.11. Activos y pasivos medioambientales

Los activos medioambientales se consideran activos utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medio ambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

Dadas las actividades que la Sociedad desarrolla actualmente, no registra pasivos, gastos, activos, provisiones ni contingencias de carácter medioambiental que puedan ser materiales para su patrimonio neto, situación financiera o resultados. Por siguiente, la presente memoria de los estados financieros intermedios no incluye desgloses específicos ligados a temas medioambientales.

4 Cuentas anuales individuales

4.12. Operaciones vinculadas

La Sociedad desarrolla todas sus operaciones vinculadas a condiciones de mercado y de conformidad con los pactos y condiciones recogidos en los contratos.

Con carácter general, las operaciones entre empresas del grupo se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

4.13. Moneda funcional y de presentación

Las cuentas anuales de la Sociedad se presentan en euros, que es la moneda de presentación y funcional de la Sociedad.

(5) INFORMACION SOBRE LA NATURALEZA Y NIVEL DE RIESGO DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Información cualitativa

La gestión de riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en su equipo directivo, que ha creado los mecanismos necesarios para controlar la exposición a variaciones en los tipos de interés y los riesgos de crédito, liquidez y por divisas.

5.1 Riesgo de mercado

Riesgo de tipo de interés

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

5.2 Riesgo de crédito

La Sociedad no tiene 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. La empresa tiene políticas que aseguran que las ventas y los arrendamientos son efectuadas a clientes con un histórico de crédito apropiado.



5.3 Riesgo de liquidez

La Dirección financiera de la Sociedad 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 de la Sociedad a 31 de diciembre de 2015 se muestra en la Nota 9.

(6) INMOVILIZADO INTANGIBLE, MATERIAL E INVERSIONES INMOBILIARIAS

6.1 Inmovilizado Intangible

El detalle del movimiento producido en el ejercicio 2015 se muestra a continuación:

Coste:	Saldo al 23/03/2015	Altas	Retiros	Saldo al 31/12/2015
Aplicaciones Informáticas	-	4.225	-	4.225
Total Coste	-	4.225	-	4.225

Amortización:	Saldo al 23/03/2015	Dotación del ejercicio	Retiros	Saldo al 31/12/2015
Aplicaciones Informáticas	-	(601)	-	(601)
Total Amortización	-	(601)	-	(601)

Valor neto contable:	Saldo al 23/03/2015	Saldo al 31/12/2015
Aplicaciones Informáticas	-	3.624
Total Valor Neto	-	3.624

La vida útil estimada de las aplicaciones informáticas es 3 años.

Al 31 de diciembre de 2015 no existen elementos de inmovilizado intangible, todavía en uso, y totalmente amortizados.

4 Cuentas anuales individuales

6.2 Inmovilizado Material

El detalle de este capítulo, así como el movimiento experimentado durante el ejercicio es el siguiente:

Coste:	Saldo al 23/03/2015	Altas	Retiros	Saldo al 31/12/2015
Equipos informáticos	-	2.953	-	2.953
Total Coste	-	2.953	-	2.953

Amortización:	Saldo al 23/03/2015	Dotación del ejercicio	Retiros	Saldo al 31/12/2015
Equipos informáticos	-	(371)	-	(371)
Total Amortización	-	(371)	-	(371)

Valor neto contable:	Saldo al 23/03/2015		Saldo al 31/12/2015
Equipos informáticos	-		2.582
Total Valor Neto	-		2.582

La amortización del inmovilizado material se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de su vida útil estimada.



6.3 Inversiones Inmobiliarias

El detalle del movimiento habido en este ejercicio se muestra a continuación:

Coste:	Saldo al 23/03/2015	Altas	Retiros	Saldo al 31/12/2015
Terrenos	-	18.831.375	-	18.831.375
Construcciones	-	21.421.416	-	21.421.416
Total Coste	-	40.252.791	-	40.252.791

Amortización:	Saldo al 23/03/2015	Dotación del ejercicio	Retiros	Saldo al 31/12/2015
Construcciones	-	(107.107)	-	(107.107)
Total Amortización	-	(107.107)	-	(107.107)

Valor neto contable:	Saldo al 23/03/2015	Saldo al 31/12/2015
Terrenos	-	18.831.375
Construcciones	-	21.314.309
Total Valor Neto	-	40.145.684

Las inversiones inmobiliarias corresponden a un inmueble adquirido por la Sociedad con fecha 01 de octubre del 2015. El activo identificado como Edificio Echevarría, se encuentra ubicado en Bilbao, dentro de la principal zona comercial y de negocios de la ciudad.

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 inversiones inmobiliarias amortizables 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. La inversión no presenta deterioro de valor al 31 de diciembre de 2015.

Sobre el inmueble se ha constituido hipoteca con fecha 16 de octubre de 2015, siendo el total máximo de la de la responsabilidad de 24.700.000 euros, con duración de 7 años, en garantía del préstamo suscrito por la Sociedad con el banco Santander (nota 9.2).

4 Cuentas anuales individuales

a) Seguros

La Sociedad 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.

b) Obligaciones

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

c) Proceso de valoración

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

	31.12.2015	
	Valor de coste	Valor razonable
Inversiones Inmobiliarias	40.145.684	41.000.000

El valor de mercado de los inmuebles propiedad de la Sociedad 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.



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) ARRENDAMIENTOS

6.1 Inmovilizado Intangible

En calidad de arrendador

A 31 de diciembre de 2015, la Sociedad tiene arrendadas locales comerciales y de oficinas en el inmueble de su propiedad, que corresponde a un grado de ocupación del 94,5%.

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

	Euros
	2015
Ingresos por rentas (nota 11 a)	576.429
Otros ingresos de explotación (nota 11 a)	32.245
Gastos operativos (nota 11 c)	(43.122)
	565.552

A 31 de diciembre de 2015, la Sociedad tenía contratados con los arrendatarios del inmueble explotado 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:

4 Cuentas anuales individuales

	Euros
Menos de un año	2.213.306
Entre uno y cinco años	6.467.901
	8.681.207

En calidad de arrendatario

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

	Euros
	31.12.2015
Menos de un año	11.448
Entre uno y cinco años	4.770
	16.218

En la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio comprendido entre el 23 de marzo y el 31 de diciembre de 2015 se han incluido gastos por arrendamiento operativo correspondientes al alquiler de oficinas por importe 8.624 de euros.

(8) EXISTENCIAS

La Sociedad ha realizado anticipos a proveedores, por importe de 1.769 euros en concepto de provisión de fondos.

(9) ANALISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

9.1 Activos financieros

El detalle de los activos financieros salvo inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas a 31 de diciembre de 2015 es el siguiente:

	Créditos derivados y otros		
	Largo plazo	Corto plazo	Total
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	1.858	-	1.858
Préstamos y partidas a cobrar	47.873.778	2.426.950	50.300.728
Total	47.875.636	2.426.950	50.302.586



Los activos financieros clasificados como "Créditos, derivados y otros" dentro de la categoría de "Inversiones mantenidas hasta el vencimiento" a largo plazo, corresponde a la fianza depositada por el alquiler de la oficina donde se encuentra la sede social y de gestión de la Sociedad. El contrato de alquiler tiene vencimiento en 2017.

Dentro de los activos financieros clasificados como "Créditos, derivados y otros" dentro de la categoría "Préstamos y partidas a cobrar" de la Sociedad se recogen los siguientes saldos:

	Euros
Clientes por prestaciones de servicios	15.610
Clientes, empresas de grupo y asociadas (nota 14)	92.873
Créditos a empresas del grupo (nota 14)	2.318.467
Total corto plazo	2.426.950
Créditos a empresas del grupo (nota 14)	47.873.778
Total largo plazo	52.619.195

Empresas del grupo, multigrupo y asociadas

Las inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas, presenta el siguiente detalle a fecha de 31 de diciembre de 2015:

	Adquisiciones	Intereses devengados	Saldo al 31.12.15
Inversiones financieras a largo plazo:			
Participaciones en Empresas del grupo	4.210.077	-	4.210.077
Créditos a empresas del grupo (Nota 14)	47.873.778	-	47.873.778
Inversiones financieras a corto plazo:			
Intereses de Créditos a empresas del grupo (Nota 14)	1.911.775	406.692	2.318.467
	53.995.630	406.692	54.402.322

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

Los importes del capital, reservas, resultado del ejercicio y otra información de interés, según aparecen en las cuentas anuales individuales de la empresa, es como sigue:

4 Cuentas anuales individuales

	Euros						
	Patrimonio neto						
	Capital	Reservas	Otras partidas	Resultado explotación	Resultado ejercicio	Valor en libros de la participación	Dividendos recibidos
TRJNI Douro, S.A.	50.000	(10.412)	2.550.000	1.574.435	(866.754)	4.210.077	-

TRJNI Douro, S.A. vehículo de inversión cuyo único activo es un centro comercial situado en la ciudad de Vila Real, región de Douro.

La adquisición se materializó por los siguientes conceptos:

- Adquisición de préstamos con los accionistas por importe de 47.873.778 euros de principal y 1.911.775 euros de intereses,
- De los 4.210.077 euros de la inversión, 4.014.986 euros corresponden al precio de compra y el resto por importe 195.091 corresponden a gastos activados asociados a la compra.

Los créditos accionariales tienen fecha de vencimiento el 21 de enero de 2017, y devengan intereses al 5% anual a favor del accionista. Desde la fecha de compra y hasta el 31 de diciembre de 2015, han devengado intereses por importe de 406.692 euros.

9.2 Pasivos financieros

El detalle de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2015 es el siguiente:

	Deudas con entidades de crédito		Derivados y Otros		TOTAL	
	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo
Débitos y partidas a pagar	3.630.634	19.270	343.523	321.735	3.974.157	341.005
Total	3.630.634	19.270	343.523	321.735	3.974.157	341.005

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



Pasivos financieros							
	2016	2017	2018	2019	2020	Años posteriores	Total
Deudas:							
- Fianzas recibidas a largo plazo	-	73.066	58.325	-	212.132	-	343.523
-Deudas con entidades de crédito	19.270	-	-	-	20.000	3.610.635	3.649.905
Acreeedores comerciales:							
- Acreeedores y otras cuentas a pagar	310.777	-	-	-	-	-	310.777
	330.047	73.066	58.325	-	232.132	3.610.635	4.304.205

a) Deudas con entidades de crédito:

El detalle de las deudas con entidades de crédito a largo y a corto plazo es el siguiente:

	Deudas entidades crédito L/P	Deudas entidades crédito C/P	Vencimiento
Préstamo Banco Santander	3.630.634	17.906	16/10/2022
Otras deudas bancarias	-	1.364	
	3.630.634	19.270	

Con fecha 16 de octubre de 2015, la Sociedad 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 (ver nota 6.3).

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, minorado en los gastos de formalización, por importe de 3.630.634 euros.

Las condiciones del préstamo establecen liquidación trimestral de intereses a tipo Euribor más un diferencial del 1,80%, 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.

Los intereses del préstamo devengados a 31 de diciembre ascienden a 17.906 euros.

Como garantía de pago de dicho préstamo se ha constituido una hipoteca inmobiliaria sobre el inmueble del que la Sociedad es titular. Dicho contrato de garantía hipotecaria 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:

4 Cuentas anuales individuales

BANCO	TIPO CONTRATO (compra/venta)	Contratación	Inicio	Vencimiento	Tipo interés fijo	Tipo interés variable	Nacional 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 descrito anteriormente, la Sociedad 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. Entendiéndose 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, 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.

b) Otras cuentas a pagar

Dentro de los pasivos financieros clasificados como “Derivados y otros” dentro de la categoría “Débitos y partidas a pagar” a largo y corto plazo de la Sociedad se recogen los siguientes saldos:

	Derivados y otros largo plazo	Derivados y otros corto plazo
Fianzas recibidas	343.523	---
Acreedores varios	---	310.777
Administraciones públicas	---	10.958
	343.523	321.735



Las fianzas recibidas corresponden a los importes por este concepto recibidos por parte de los inquilinos del edificio de Bilbao.

La partida de acreedores varios a 31 de diciembre de 2015 incluye 207.352 euros de honorarios de gestión pendientes de pago a favor de la división inmobiliaria de Deutsche Asset & Wealth Management, gestora de las inversiones de la Sociedad.

(10) PATRIMONIO NETO Y FODOS PROPIOS

10.1 Capital social

La Sociedad fue constituida el 23 de Marzo de 2015 mediante la emisión de 6.001 acciones nominativas con un valor nominal de 10 € 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:

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

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€).

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.

4 Cuentas anuales individuales

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.

10.2 Prima de Emisión

Con motivo del aumento de capital referido en el epígrafe anterior, los accionistas han desembolsado una Prima de Emisión a razón de siete euros con cincuenta céntimos (7,50 €) por cada nueva acción emitida, por un total de SETENTA Y UN MILLONES SESENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS SETENTA EUROS (71.069.970 €).



10.3 Reserva 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.

10.4 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 10.1. Dicho acuerdo contempla una comisión de 1,5% calculado sobre el importe finalmente suscrito.

10.5 Acciones propias

El movimiento del epígrafe acciones propias durante 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
Al cierre del ejercicio	40.858	265.201

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.

4 Cuentas anuales individuales

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 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.

(11) INGRESOS Y GASTOS

a) Ingresos

La totalidad del importe neto de la cifra de negocios proviene de la actividad principal de la Sociedad, consistente en el arrendamiento de inmuebles.

La partida de otros ingresos de explotación tiene el siguiente detalle:

- Un importe de 92.873 euros facturados a la filial TRJNI Douro, S.A. en concepto de gastos por soporte a la gestión. Este importe se encuentra pendiente de pago a la fecha figurando en el epígrafe de Proveedores y otras cuentas a pagar.
- El resto por importe de 32.245 euros en concepto de gastos refacturados a los inquilinos del edificio de Bilbao.

Dentro de la partida de ingresos financieros, 406.692 euros corresponden a intereses devengados durante 2 meses por los préstamos mantenidos con la filial portuguesa TRJNI Douro (ver nota 9.1 y 14), y el resto por importe de 99.781 euros corresponde a la remuneración en cuenta de los fondos recibidos de los accionistas.

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 ejercicio distribuido por categorías es el siguiente:

	Total
Categorías	2015
Directores	1
Titulados superiores	1
	2

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

	2015		
Categorías	Hombres	Mujeres	Total
Directores	1	-	1
Titulados superiores	-	1	1
	1	1	2

La Sociedad 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 epígrafe "Otros gastos de explotación" incluye los siguientes conceptos:

Servicios exteriores	Ejercicio comprendido entre el 23 de marzo y el 31 de diciembre de 2015
Arrendamientos	8.624
Reparaciones y Conservación	22.429
Servicios profesionales independientes	534.893
Otros servicios	62.271
Servicios exteriores	628.217
Tributos	144
Total	628.361

4 Cuentas anuales individuales

Dentro del epígrafe de “servicios profesionales independientes” destacan las siguientes partidas:

- Un importe de 363.945 euros en concepto de comisión de gestión.
- La Sociedad firmó el día 8 de Junio de 2015 un contrato para la adquisición y gestión de activos inmobiliarios de 6 años de duración con Deutsche Alternative Asset Management (UK) Limited. Dicho contrato refleja una comisión anual de gestión del 1,2% calculada sobre los fondos invertidos, y con un mínimo de 500.000 euros anuales. En la medida que se alcancen los objetivos de rentabilidad previstos por el gestor, se podría devengar adicionalmente una comisión variable sobre el exceso de rentabilidad objetivo.

d) Resultado financiero

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

Ejercicio comprendido entre el 23 de marzo y el 31 de diciembre de 2015	
Otros gastos financieros	18.710
Gasto financiero	18.710
Intereses de préstamos a empresas de grupo (nota 9.1 y 14)	406.692
Otros ingresos financieros	99.781
Ingreso financiero	506.473
Resultado financiero	487.763

(12) 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:

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

El cálculo de los datos del cuadro anterior se ha 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.

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 como iniciales a estos exclusivos efectos en lo que se refiere a la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad.

(13) IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS Y SITUACIÓN FISCAL

13.1 Conciliación de las pérdidas contables con las pérdidas fiscales

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

	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
	Aumentos	Disminuciones	Efecto neto	Aumentos	Disminuciones	Efecto neto
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	-	-	394.530	-	(1.483.489)	(1.483.489)
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-	-	1.483.489	1.483.489
Diferencias temporarias:						
- con origen en el ejercicio	-	-	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			394.530			-

En la lectura de la presente nota, ha de tenerse en cuenta que la Sociedad está acogida al régimen especial SOCIMI, no habiéndose procedido al registro contable de ningún impuesto diferido de activo al estimarse que no va a recuperarse fiscalmente.

A 31 de diciembre de 2015, los beneficios fiscales se calculan como las pérdidas contables del ejercicio más los gastos derivados de la constitución de la Sociedad reconocidos directamente en el patrimonio neto. En la fecha de cierre, la Sociedad no ha reconocido un activo por impuestos diferidos al respecto. No ha habido pagos a cuenta del impuesto sobre beneficios durante el ejercicio.

4 Cuentas anuales individuales

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 miles de euros.

Las diferencias permanentes se corresponden con los gastos de constitución registrados en el patrimonio neto (Nota 10.4).

13.2 Saldos con la Administración Pública

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

31 de diciembre de 2015	
Saldos deudores	
Hacienda Pública, deudora por IVA	7.795
Hacienda Pública, deudora por otros conceptos	19.457
	27.253
Saldos acreedores	
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	8.812
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	2.146
	10.958

13.3 Ejercicios abiertos a inspección

En virtud de la actual legislación, no se puede considerar que los impuestos hayan sido definitivamente liquidados hasta que las autoridades tributarias 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 consecuencia de una inspección. En todo caso, los administradores consideran que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarán significativamente a las cuentas anuales.

(14) OPERACIONES ENTRE 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.

Las transacciones y saldos con partes vinculadas son las siguientes:

Saldos

	31.12.15
Préstamo largo plazo a empresas de grupo (nota 9.1)	47.873.778
Intereses préstamo largo plazo a empresas de grupo (nota 9.1)	2.318.467
Clientes empresas de grupo (nota 9.1)	92.873
Total saldos deudores	50.285.118

Transacciones

	31.12.15
Ingresos por prestaciones de servicios	92.873
Ingresos financieros	406.692
Total ingresos	499.565

14.1 Retribución de los administradores y la alta dirección

Durante el ejercicio, los miembros del Consejo de Administración de la sociedad 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. De la misma forma, no se han contraído obligaciones por estos conceptos durante el año.

4 Cuentas anuales individuales

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad 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.

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

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 se 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 de la Sociedad no han comunicado ninguna situación de conflicto de interés que haya de ser informada.

(15) OTRA INFORMACION A REVELAR

15.1 Honorarios abonados a auditores

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 la Sociedad son los siguientes:

	2015
Auditoría Cuentas Anuales diciembre	23.000
Auditoría Estados Financieros Intermedios Junio	10.000
	33.000

15.2 Provisiones y contingencias

A 31 de diciembre de 2015 la Sociedad no tiene provisiones ni pasivos contingentes.

**(16) 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 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.

- 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.

Inmueble	Localización	Fecha de adquisición
Echeverría	Calle Alameda de Urquijo 4, Bilbao, España	1 de octubre 2015

Participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de Socimis.

Sociedad participada	Localización	Fecha de adquisición
TRJNI Douro, S.A.	Vila Real, Portugal	12 de noviembre de 2015

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

4 Cuentas anuales individuales

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. Al ser la sociedad dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado formulado por el Grupo (Nota 1).

- 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.

(17) HECHOS POSTERIORES

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 13.442m² 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.

4.6

Informe de Gestión

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

1. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO

1.1. Constitución y salida a Bolsa

Trajano Iberia Socimi, S.A., (la Sociedad), 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 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, la Sociedad 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 8.927m².
- Centro Comercial de Douro – Vila Real (Portugal). En noviembre de 2015, la Sociedad 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 m².

1.3. Estructura financiera

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

A cierre del ejercicio 2015, la Sociedad contaba con caja disponible por importe de 3 millones de euros, y líneas bancarias disponibles por importe de 15 millones de euros. En total 18 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 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.

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.

2. EVOLUCIÓN Y RESULTADOS DE LOS NEGOCIOS

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

Los ingresos por rentas ascendieron a 576 miles de euros, que corresponden a 3 meses de rentas del Edificio Echevarría de Bilbao.

De la partida de otros ingresos de explotación, 32 miles de euros corresponden a ingresos por gastos directamente relacionados con los activos inmobiliarios y que son repercutidos a los inquilinos y 93 miles de euros corresponde a gastos por soporte de gestión facturados a la filial TRJNI Douro, S.A.

En referencia a la fiscalidad de la Sociedad, hay que recordar que la misma está sujeta al régimen SOCIMI.

La Sociedad ha cerrado 2015 con un resultado positivo de 395 miles de euros. En líneas generales los administradores de la Sociedad 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

La Sociedad 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 de la Sociedad, es decir, por la posibilidad de no recuperar los activos financieros por el importe contabilizado y en el plazo establecido. Con carácter general la Sociedad 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.
- 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 de la Sociedad 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 la Sociedad 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. La Sociedad 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 Manoteras, 48. El activo cuenta con una superficie alquilable de 13.442m² 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.

5. INFORMACIÓN I+D+i

La Sociedad 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 tiene 40.858 acciones propias, correspondientes al 0,43% del capital social.

La autocartera tiene su origen en las operaciones de compraventa efectuadas dentro del contrato que la sociedad 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.

4 Cuentas anuales individuales

Las participaciones significativas son las siguientes:

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

8. POLÍTICA DE DIVIDENDOS

La Sociedad 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 de obtención de beneficios recurrentes. La Sociedad 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 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, TRAJANO Iberia se ha marcado como objetivo la distribución de un dividendo anual por encima del 4% del valor de salida a Bolsa.

9. INFORMACIÓN SOBRE EL PERSONAL

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

	Total
Categorías	2015
Directores	1
Titulados superiores	1
	2



10. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DEL NEGOCIO DE LA SOCIEDAD

La Sociedad 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, la Sociedad 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, la Sociedad 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. - 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 (Persona física representante de Consejero)	Alcor Sociedad Estratégica, S.L.	Administrador Único		49,99%



INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES

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

Informe sobre las cuentas anuales

Hemos auditado las cuentas anuales adjuntas de la sociedad Trajano Iberia Socimi, S.A., que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2015, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio comprendido entre 23 de marzo y 31 de diciembre de 2015.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Trajano Iberia Socimi, S.A., de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales 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 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. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, 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 la entidad de las cuentas anuales, 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 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 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la sociedad Trajano Iberia Socimi, S.A. a 31 de diciembre de 2015, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio comprendido entre el 23 de marzo y el 31 de diciembre de 2015, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., Torre PwC, Pº de la Castellana 259 B, 28046 Madrid, España
Tel.: +34 915 684 400 / +34 902 021 111, Fax: +34 915 685 400, www.pwc.es



Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión adjunto del ejercicio comprendido entre el 23 de marzo y el 31 de diciembre de 2015 contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de la sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales 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 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.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Rafael Pérez Guerra

10 de marzo de 2016



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

Año 2016 Nº 01/16/00167
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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



5

Cuentas anuales
consolidadas





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

5.1

Estado de Situación Financiero Consolidado

5.2

Cuenta de Resultados Consolidada

5.3

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado

5.4

Estado de Flujos de Efectivo Consolidado

5.5

Memoria Consolidada

5.6

Informe de Gestión Consolidado

5.7

Informe de auditoría

5.1

Estado de Situación Financiero Consolidado

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

(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	2015
A) ACTIVO NO CORRIENTE		93.076.377
I. Inmovilizado intangible		3.624
II. Inmovilizado material		2.582
III. Inversiones Inmobiliarias	6	92.910.250
V. Inversiones financieras a Largo plazo	8,9	1.858
VI. Activos por impuesto diferido		158.063
B) ACTIVO CORRIENTE		29.983.019
II. Existencias		
1. Comerciales		9.581
6. Anticipos a proveedores		1.769
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		
1. Clientes por prestaciones de servicios	8,9	576.394
3. Deudores varios	8,9	191.281
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	15	27.253
VI. Periodificaciones a c/p		88.755
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	29.087.986
TOTAL ACTIVO (A + B)		123.059.395

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.



PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	2015
A) PATRIMONIO NETO		93.145.497
A-1) Fondos propios		
I. Capital		
1. Capital escriturado	11	23.750.000
II. Prima de Emisión	11	71.069.970
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) PASIVO NO CORRIENTE		27.594.233
II. Deudas a largo plazo		
2. Deudas a l/p con entidades de crédito	8,13	27.168.674
5. Otros pasivos financieros	8,13	425.560
C) PASIVO CORRIENTE		2.319.665
III. Deudas a corto plazo		
1. Deudas con entidades de crédito	8,13	92.589
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		
1. Proveedores	8,13	718.085
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
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)		123.059.395

5.2

Cuenta de Resultados Consolidada

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

(Expresado en euros)

ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO	Notas	2015
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)
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+5+6+7+8)		128.243
14. Ingresos financieros	16	99.781
15. Gastos financieros	16	(92.029)
B) RESULTADO FINANCIERO (14+15)		7.752
C) RESULTADO ANTES IMPUESTOS (A + B)		135.995
17. Impuesto sobre beneficios	15	(61.778)
D) RESULTADO DEL EJERCICIO		74.218
GANANCIAS POR ACCIÓN DEL BENEFICIO A TRIBUIBLE A LOS TENEDORES DE INSTRUMENTOS ORDINARIOS DE PATRIMONIO NETO DE LA ENTIDAD		
GANANCIA POR ACCIÓN		
Ganancia básica y diluida por acción (euros)	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.

5.3

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado

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

(Expresado en euros)

ESTADO DE RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO	Notas	2015
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	11	74.218
Otro resultado global:		
Total partidas que no se reclasificarán al resultado		(1.522.384)
Total partidas que pueden reclasificarse con posterioridad al resultado		-
RESULTADO GLOBAL DEL EJERCICIO		(1.448.166)

ESTADO TOTAL DE CAMBIOS PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO	Capital	Prima de emisión	Reservas	Acciones en patrimonio propias	Resultado del ejercicio	TOTAL
	Nota 11	Nota 11	Nota 12	Nota 11	Nota 11	
SALDO 23 DE MARZO DE 2015						
Resultado global total del ejercicio	-	-	(1.522.384)	-	74.218	(1.448.166)
Operaciones con socios o propietarios						
Constitución	60.010	-	-	-	-	60.010
Aumento de capital	23.689.990	71.069.970	-	-	-	94.759.960
Operaciones con acciones propias	-	-	38.895	(265.201)	-	(226.306)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-
SALDO, FINAL 31 DE DICIEMBRE DE 2015	23.750.000	71.069.970	(1.483.489)	(265.201)	74.218	93.145.498

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.

5.4

Estado de Flujos de Efectivo Consolidado

Ejercicio comprendido entre el 23 de marzo y el 31 de diciembre de 2015 (Expresado en euros)

A) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	Nota	2015
Resultado del ejercicio antes de impuestos		135.995
Ajustes del resultado		325.591
Amortización del inmovilizado		271.297
Ingresos financieros	16	(99.781)
Gastos financieros	16	92.029
Correcciones valorativas por deterioro		62.046
Cambios en el capital corriente		28.537
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
Otros flujos de actividades de explotación		123.572
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		613.695
B) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Pagos por inversiones		(94.060.508)
Inmovilizado intangible		(4.225)
Inmovilizado material		(2.953)
Inversiones inmobiliarias		(94.053.330)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión	6	(94.060.508)
C) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		94.534.799
Emisión de instrumentos de patrimonio	11	94.800.000
Adquisición de instrumentos de patrimonio propios		(265.201)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		28.000.000
Emisión de:		
Deudas con entidades de crédito	8,13	28.000.000
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		122.534.799
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		29.087.986

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.

**NOTA**

1. Actividad
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

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO

5.5

Memoria Consolidada

Ejercicio comprendido entre el 23 de marzo 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 satisface. 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.



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:

Denominación	Domicilio	Actividad	Participación %
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.

(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.

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"
- 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.

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.

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.

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.

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:

	Años de vida útil	Tipo de amortización
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:

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

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.

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.

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.

2.15 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.

2.16 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 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.

2.17 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.

2.18 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.



2.19 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.

2.20 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.

(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 ha 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.

**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							
	2016	2017	2018	2019	2020	Años posteriores	Total
Deudas:							
-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 las 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:

	31.12.2015
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.

	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
Resultado de explotación	458.444	432.583	-762.785	128.243
Ingresos financieros	-	-	99.781	99.781
Gastos financieros	-18.710	-73.319		-92.029
Resultado financiero	-18.710	-73.319	99.781	7.752
Resultado antes de impuestos	439.735	359.264	-663.004	135.995
Impuestos sobre las ganancias	-	-61.778	-	-61.778
Resultado del periodo	439.735	297.486	-663.004	74.218

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
Activos no corrientes	40.145.684	52.922.629	8.064	93.076.377
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
Activos corrientes	437.334	26.850.990	2.694.694	29.983.019
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
Pasivos no corrientes	3.974.157	23.620.076	-	27.594.233
Deuda financiera	3.630.634	23.538.039	-	27.168.673
Otros pasivos financieros no corrientes	343.523	82.037	-	425.560
Pasivos corrientes	68.265	1.968.659	282.740	2.319.665
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

(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:

Coste:	Saldo al 23/03/2015	Altas	Modificaciones de perímetro de consolidación	Retiros	Saldo al 31/12/2015
Terrenos	-	18.831.375	12.751.420	-	31.582.795
Construcciones	-	21.421.416	38.254.260	-	59.675.676
Total Coste	-	40.252.791	51.005.680	-	91.258.471

Amortización:	Saldo al 23/03/2015	Dotación del ejercicio	Modificaciones de perímetro de consolidación	Retiros	Saldo al 31/12/2015
Construcciones	-	(270.325)	(244.827)	-	(515.152)
Total Amortización	-	(270.325)	(244.827)	-	(515.152)

Valor neto contable:	Saldo al 23/03/2015	Saldo al 31/12/2015
Terrenos	-	31.582.795
Construcciones	-	59.160.524
Total Valor Neto	-	90.743.319

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 21.891m², 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 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:

	Euros
	2015
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)
	128.243

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:

5 Cuentas anuales consolidadas

	Euros
Menos de un año	2.767.734
Entre uno y cinco años	7.009.361
Más de cinco años	96.964
	9.874.059

b) Bienes bajo arrendamiento operativo

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

	Euros
	31.12.2015
Menos de un año	11.448
Entre uno y cinco años	4.770
	16.218

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:

	31.12.2015	
	Valor de coste	Valor razonable
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.

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.

Contraprestación	
Efectivo pagado	53.800.539
Prestamos con accionistas adquiridos	(49.785.553)
Total contraprestación	4.014.986

Importes reconocidos de activos identificables adquiridos y pasivos asumidos	
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)
Total activos netos identificables	4.014.986
Fondo de comercio	-
Total	4.014.986

(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:

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

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.

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

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.

Euros							
Activos financieros							
	2016	2017	2018	2019	2020	Años posteriores	Total
Otras inversiones financieras:							
- Fianzas constituidas a largo plazo	-	1.858	-	-	-	-	1.858
Deudores comerciales:							
- Deudores comerciales	767.675	-	-	-	-	-	767.675
	767.675	1.858	-	-	-	-	769.533
Pasivos financieros							
	2016	2017	2018	2019	2020	Años posteriores	Total
Deudas:							
- 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
Acreeedores comerciales:							
- Acreeedores y otras cuentas a pagar	1.518.017	-	-	-	-	-	1.518.017
	1.610.606	155.104	658.325	840.000	1.192.131	24.748.674	29.204.840

(9) PRÉSTAMOS Y PARTIDAS A COBRAR

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

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	
2015	
Clientes por prestaciones de servicios	2.913.243
Deudores varios	191.281
Deterioro de clientes	(2.336.849)
	767.675

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

(10) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

	Euros
	2015
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:

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

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€).

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:

	Euros
Capital escriturado	23.750.000
Capital no desembolsado	-
	23.750.000

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
Al cierre del ejercicio	40.858	265.201

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.

5 Cuentas anuales consolidadas

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.

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

	2014
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)	0,01

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.

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:

	Euros
	2015
Base de reparto	
Pérdidas y ganancias	394.530
Aplicación	
Reserva legal	39.453
Dividendos	323.000
Reservas voluntarias	32.077
	394.530

(13) DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

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

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.
- 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.

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.

5 Cuentas anuales consolidadas

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:

Ejercicio 2015	
	Días
Periodo medio de pago a proveedores	2,86
Ratio de operaciones pagadas	2,88
Ratio de operaciones pendientes de pago	1,27
	Importe (euros)
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.



(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:

		2015
Mercado	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.

5 Cuentas anuales consolidadas

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

	Total
Categorías	2015
Directores	1
Titulados superiores	1
	2

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

	2015		
Categorías	Hombres	Mujeres	Total
Directores	1	-	1
Titulados superiores	-	1	1
	1	1	2

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
	1.282.861

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.

(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	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			190.061			

El gasto por impuesto se descompone de la siguiente manera:

2015	
Impuesto corriente	47.406
Impuesto diferido	14.372
Impuesto sobre las ganancias	61.778

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.

5 Cuentas anuales consolidadas

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.

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:

	31.12.2015
Derechos de cobro	
Hacienda Pública, deudora por IVA	7.795
Hacienda Pública, deudora por otros conceptos	19.458
	27.253
Obligaciones de pago	
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
	328.895



(16) RESULTADO FINANCIERO

Euros	
	2015
Ingresos financieros	
- De valores negociables y otros instrumentos financieros de terceros (Nota 10)	99.781
	99.781
Gastos financieros	
- 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.

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.

(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.

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

2015	
Auditoría Cuentas Anuales diciembre	33.000
Auditoría Estados Financieros Intermedios Junio	10.000
	43.000

(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 13.442m² 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.

5.6

Informe de Gestión Consolidado

Ejercicio comprendido entre el 23 de marzo 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 8.927m².
- 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 m².

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.

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.
- **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 Manoteras, 48. El activo cuenta con una superficie alquilable de 13.442m² 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.

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.

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.

5 Cuentas anuales consolidadas

Las participaciones significativas son las siguientes:

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

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.

9. INFORMACIÓN SOBRE EL PERSONAL

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

	Total
Categorías	2015
Directores	1
Titulados superiores	1
	2



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 (Persona física representante de Consejero)	Alcor Sociedad Estratégica, S.L.	Administrador Único		49,99%



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







TRAJANO
I B E R I A

Paseo de la Castellana 18. 7ª Planta
28046, Madrid - España
Tel. +34 917 942 684
info@trajanoiberia.es

[www. trajanoiberia.es](http://www.trajanoiberia.es)