



**DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN AL MERCADO
ALTERNATIVO BURSÁTIL, SEGMENTO SOCIMIS (MAB-SOCIMIS) DE LAS
ACCIONES DE LA SOCIEDAD**



TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.

Julio 2015

El presente Documento Informativo de Incorporación al Mercado Alternativo Bursátil (el “Mercado” o el “MAB”) en su segmento de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“MAB SOCIMIS”), de Trajano Iberia Socimi, S.A. (“Trajano”, la “Sociedad” o el “Emisor”) ha sido redactado de conformidad con el modelo establecido en el Anexo I de la Circular del MAB 2/2014, de 24 de enero, texto refundido de los requisitos y procedimientos aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión y la Circular MAB 2/2013, de 15 de febrero, sobre el régimen aplicable a las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) cuyas acciones se incorporen al mercado alternativo bursátil, designándose a Deloitte, S.L. como Asesor Registrado, en cumplimiento de lo establecido en la Circular del MAB 2/2014, de 24 de enero, y en la Circular del MAB 10/2010, de 4 de enero.

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

Se recomienda al inversor leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento Informativo con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a los valores negociables.



Deloitte, S.L., (en lo sucesivo “**Deloitte**”) con domicilio a estos efectos en Madrid y provisto del C.I.F. n° B-79104469, debidamente inscrito en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 13.650, Secc. 8, Folio 188, Hoja M-54414, Asesor Registrado en el Mercado Alternativo Bursátil, actuando en tal condición respecto de TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A., entidad que ha solicitado la incorporación de sus acciones al Mercado, y a los efectos previstos en la Circular del Mercado 10/2010, de 4 de enero, sobre el Asesor Registrado en el MAB,

DECLARA

Primero. Después de llevar a cabo las actuaciones que ha considerado necesarias para ello, siguiendo criterios de mercado generalmente aceptados, ha comprobado que TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. cumple los requisitos exigidos para que sus acciones puedan ser incorporadas al Mercado.

Segundo. Ha asistido y colaborado con TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. en la preparación del Documento Informativo de Incorporación exigido por la Circular del Mercado 2/2014, de 24 de enero, texto refundido sobre los requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión, y la Circular 2/2013, de 15 de enero, del MAB, en la que se establece el régimen aplicable a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario cuyas acciones se incorporen al MAB.

Tercero. Ha revisado la información que TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. ha reunido y publicado y entiende que cumple con las exigencias de contenido, precisión y claridad que le son aplicables, no omite datos relevantes y no induce a confusión a los inversores.

Cuarto. Ha asesorado a TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. acerca de los hechos que pudiesen afectar al cumplimiento de las obligaciones que TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. ha asumido al incorporarse al Mercado, y sobre la mejor forma de tratar tales hechos y de evitar incumplimientos de tales obligaciones.



ÍNDICE

0. RESUMEN INFORMACIÓN UTILIZADA PARA LA DETERMINACIÓN DEL PRECIO DE REFERENCIA POR ACCIÓN	6
1. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA SOCIEDAD Y SU NEGOCIO	9
1.1 Persona o personas físicas responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante	9
1.2 Auditor de cuentas de la Sociedad	9
1.3 Identificación completa de la Sociedad y objeto social	9
1.4 Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes	11
<i>1.4.1 Nombre legal y comercial</i>	<i>11</i>
<i>1.4.2 Acontecimientos más importantes en la historia de la Sociedad</i>	<i>11</i>
1.5 Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMIS	12
1.6 Descripción general del negocio del Emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera	12
<i>1.6.1 Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, período de amortización, concesión o gestión. Contrato de gestión</i>	<i>23</i>
<i>1.6.2 Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario</i>	<i>36</i>
<i>1.6.3 Información fiscal</i>	<i>36</i>
<i>1.6.4 Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias</i>	<i>40</i>
<i>1.6.5 Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una</i>	



<i>colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la sociedad</i>	44
1.7 Estrategia y ventajas competitivas del Emisor	44
1.8 En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares	45
1.9 Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos...)	45
1.10 Principales inversiones del Emisor en cada ejercicio cubierto por la información financiera aportada y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento	45
<i>1.10.1 Principales inversiones del Emisor</i>	45
<i>1.10.2 Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo</i>	45
1.11 Breve descripción del grupo de sociedades del Emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del Emisor	46
1.12 Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor	46
1.13 Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento	46
1.14 Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros	46
<i>1.14.1 Previsiones y estimaciones sobre ingresos y gastos futuros</i>	46
<i>1.14.2 Confirmación de que las previsiones y estimaciones se han preparado utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica</i>	53
<i>1.14.3 Asunciones y factores principales que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones</i>	53
<i>1.14.4 Aprobación del Consejo de Administración de las previsiones o estimaciones incluidas en el presente Documento.</i>	53



<i>1.14.5 Declaración de los administradores del Emisor sobre las previsiones o estimaciones</i>	53
1.15 Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor	54
<i>1.15.1 Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores)</i>	54
<i>1.15.2 Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso de que el principal o los principales directivos no tengan la condición de administrador, del principal o los principales directivos</i>	58
<i>1.15.3 Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos. Existencia o no de cláusulas de garantía o “blindaje” de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control</i>	61
1.16 Empleados. Número total, categorías y distribución geográfica	61
1.17 Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiéndose por tales aquellos que tengan una participación superior al 5% del capital, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre capital	61
1.18 Información relativa a operaciones vinculadas	62
<i>1.18.1 Información sobre las operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo de Incorporación</i>	62
<i>1.18.2 Operaciones realizadas con los accionistas significativos</i>	62
<i>1.18.3 Operaciones realizadas con administradores y directivos</i>	63
<i>1.18.4 Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del grupo</i>	63
1.19 Información financiera	63
<i>1.19.1 Información financiera correspondiente a los tres últimos ejercicios</i>	63
<i>1.19.2 En el caso de existir opiniones adversas, negaciones de opinión, salvedades o limitaciones de alcance por parte de los auditores de la sociedad, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello</i>	66



<i>1.19.3 Descripción de la política de dividendos</i>	66
<i>1.19.4 Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor</i>	66
1.20 Factores de riesgo	66
<i>1.20.1 Riesgos vinculados a la actividad de la Sociedad</i>	67
<i>1.20.2 Riesgos vinculados al Gestor</i>	77
<i>1.20.3 Riesgos asociados a las acciones de la Sociedad</i>	81
2. INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES	83
2.1 Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores negociables que den derecho a suscribir o adquirir acciones	83
2.2 Grado de difusión de los valores. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado	83
2.3 Características principales de las acciones y los derechos que incorporan incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de Administradores por el sistema proporcional	83
2.4 En caso de existir, descripción de cualquier condición a la libre transmisibilidad de las acciones estatutaria o extra-estatutaria compatible con la negociación en el MAB-SOCIMIS	85
2.5 Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto	86
2.6 Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMIS	88
2.7 Previsiones estatutarias requeridas por la regulación del MAB relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas y los pactos parasociales y los requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y a los cambios de control de la Sociedad	88



2.8	Descripción del funcionamiento de la Junta General	92
2.9	Proveedor de Liquidez y breve descripción de su función	94
3.	OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS	96
4.	ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES	99
4.1	Información relativa al Asesor Registrado	99
4.2	Declaraciones o informes de terceros emitidos en calidad de experto, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor	99
4.3	Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación al MAB	99
ANEXO I: COMUNICACIÓN A LA AGENCIA TRIBUTARIA DE LA OPCIÓN PARA APLICAR EL REGIMEN DE SOCIMIS		
ANEXO II: ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS AUDITADOS PARA EL PERIODO DE 99 DÍAS FINALIZADO A 30 DE JUNIO DE 2015		



0. RESUMEN INFORMACIÓN UTILIZADA PARA LA DETERMINACIÓN DEL PRECIO DE REFERENCIA POR ACCIÓN

En cumplimiento de lo previsto en la Circular del Mercado Alternativo Bursátil 2/2013, de 15 de febrero, en la que se establece el régimen aplicable a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario cuyos valores se incorporen al Mercado Alternativo Bursátil, se debe presentar una valoración independiente del negocio; no obstante, dado que a fecha de incorporación, TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. (en adelante, la “**Sociedad**” o el “**Emisor**”) no dispone de actividad ni de activos inmobiliarios concretos, no procede realizar valoración alguna.

Con el objetivo de establecer un rango de valoración de la Sociedad con fecha de 8 de junio de 2015 el Consejo de Administración de la Sociedad ha tomado como referencia el precio de la ampliación de capital acordada el 2 de junio de 2015. El valor de la totalidad de las acciones de la Sociedad asciende a noventa y cuatro millones ochocientos diez mil euros (94.810.000€), lo que supone un valor por acción de nueve euros con noventa y ocho céntimos (9,98€).

Antes de adoptar la decisión de invertir en acciones de la Sociedad además de toda la información expuesta en este Documento Informativo de Incorporación (en adelante, el “**Documento Informativo**”), deben de tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran en el apartado 1.20, que podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor, siendo los principales:

- La Sociedad ha sido recientemente constituida y aún no ha realizado ninguna inversión:

En estas circunstancias, es difícil estimar cual será la evolución de la Sociedad y de su negocio en el futuro.

La Sociedad tiene la intención de crear una cartera inmobiliaria invirtiendo en propiedades en España, principalmente, y en una menor medida en Portugal. No obstante, en la actualidad no es titular de ningún inmueble ni se encuentra en negociaciones avanzadas respecto a posibles oportunidades de inversión. En consecuencia, los inversores no tendrán la posibilidad de evaluar los términos de las oportunidades de inversión disponibles para la Sociedad, ni las inversiones reales históricas realizadas por ésta, ni datos financieros que ayuden a evaluar las perspectivas de la Sociedad y/o las ventajas derivadas de la inversión en sus acciones.

- Concentración del negocio en España:

La política de inversión de la Sociedad se basa en centrar la mayor parte de su actividad en España (y especialmente en Madrid y Barcelona), razón por la cual sus resultados estarán en mayor o menor medida vinculados a la situación económica de España.



- Los intereses de Deutsche Alternative Asset Management Limited (en adelante, “DAAM UK” o el “Gestor”) pueden diferir de los intereses de los accionistas de la Sociedad:

Con fecha de 8 de junio de 2015, la Sociedad ha suscrito con DAAM UK un contrato de gestión en virtud del cual, entre otras actividades, el Gestor buscará oportunidades de inversión de acuerdo con la estrategia y política de inversiones de la Sociedad. El Gestor y otras sociedades del Grupo Deutsche Bank gestionan actualmente otras sociedades y vehículos de inversión inmobiliaria, cuyos activos podrían coincidir con los activos en los que se enfocará la estrategia de inversión de la Sociedad. No obstante, se estima que las posibles situaciones de conflicto de interés entre la Sociedad y los vehículos actualmente gestionados por el Grupo Deutsche Bank serán limitadas en la medida en que (i) las políticas de inversión de los citados vehículos no siempre coincidirán con la política de inversión de la Sociedad; (ii) los periodos de inversión y desinversión de la Sociedad y los citados vehículos no coincidirán necesariamente en el tiempo; (iii) el Contrato de Gestión contiene cláusulas y salvaguardas destinadas a evitar estas situaciones, entre las que destaca la política de rotación de activos del Grupo Deutsche Bank.

Política de Rotación de activos de DAAM UK: DAAM UK gestiona vehículos de inversión inmobiliaria, así como mandatos para un gran número de clientes y no tiene exclusividad con ninguno de ellos. En consecuencia, existen ocasiones en las que una misma oportunidad de inversión pueda ser apropiada para más de un cliente, para lo cual DAAM UK establece una política de rotación de clientes. Esta política consiste en una lista mantenida por el director de inversiones de DAAM UK (CIO), lista en la que aparecen todos los vehículos de inversión o mandatos de clientes, estando a la hora de proponer una inversión concreta en primer lugar el vehículo o cliente al que hace más tiempo que no se le adjudica una oportunidad y en último lugar el vehículo o cliente al que se le ha presentado la última oportunidad de inversión.

- Riesgo relativo a la gestión de la deuda y el tipo de interés asociado a ella, así como las restricciones actuales en los mercados de deuda financiera:

La Sociedad llevará a cabo sus actividades en un sector que requiere un nivel importante de inversión. Para financiar sus adquisiciones de activos inmobiliarios, la Sociedad podría recurrir a créditos bancarios, financiaciones hipotecarias y ampliaciones de capital. En caso de no tener acceso a financiación o en caso de no conseguirla en términos convenientes, la posibilidad de crecimiento del Emisor podría quedar limitada, lo que tendría consecuencias negativas en los resultados de sus operaciones comerciales y, en definitiva, en su negocio.

- Riesgo de falta de liquidez de las acciones:

Las acciones de la Sociedad no han sido anteriormente objeto de negociación en ningún mercado multilateral de negociación y, por tanto, no existen garantías respecto del volumen de contratación que alcanzarán las acciones, ni respecto de su efectiva liquidez.



- Comisión de gestión establecida para el Gestor

De acuerdo al Contrato de Gestión formalizado descrito en el apartado 1.6.1 del presente Documento, la Sociedad pagará al Gestor ciertas comisiones, costes y gastos, entre los que se encuentra la Comisión de Gestión, comisión trimestral equivalente a la cantidad mayor entre: (i) 125.000 euros; o (ii) 0,30% del patrimonio medio que se encuentre invertido por la Sociedad durante el trimestre en cuestión y que presenta, en cualquier caso, un importe mínimo anual a satisfacer de 500.000 euros con independencia de las inversiones realizadas por la SOCIMI.



1. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA SOCIEDAD Y SU NEGOCIO

1.1 Persona o personas físicas responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante

Don José Moya Sanabria, presidente del consejo de administración de la Sociedad, en virtud de los acuerdos adoptados por el Consejo de Administración de la Sociedad de fecha 8 de junio de 2015, en nombre y representación de la Sociedad, asume la responsabilidad por el contenido del presente Documento Informativo de Incorporación al Mercado, cuyo formato se ajusta al Anexo I de la Circular MAB 2/2014 sobre requisitos y procedimientos aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado de acciones emitidas por Empresas en Expansión y a la Circular MAB 2/2013 que complementa o regula aquellos aspectos que requieren una regulación específica.

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

1.2 Auditor de cuentas de la Sociedad

Los estados financieros intermedios del periodo de noventa y nueve (99) días comprendido entre la fecha de constitución de la Sociedad, el 23 de marzo de 2015, y el 30 de junio de 2015 (en adelante, los “**Estados Financieros Intermedios**”) han sido objeto del correspondiente informe de auditoría emitido por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. sociedad inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 9.267, folio 75, hoja 87.250, con domicilio social en Paseo de la Castellana, 259-Be Madrid, con C.I.F. B79031290 y número de inscripción en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas S0242.

Los Estados Financieros Intermedios han sido formulados por el Consejo de Administración de la Sociedad según los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en España (en adelante, el “**PCGAE**”).

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. fue designado como auditor de las cuentas anuales de la Sociedad para la revisión de las cuentas anuales de los ejercicios cerrados el 31 de diciembre de 2015, 2016 y 2017 mediante acuerdo de la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 8 de junio de 2015. Se adjunta como **Anexo I** a este Documento Informativo copia de los Estados Financieros Intermedios.

1.3 Identificación completa de la Sociedad y objeto social

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

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



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

“Artículo 2.-Objeto social

1. *La Sociedad tiene por objeto social:*
 - a. *La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.*
 - b. *La tenencia de participaciones en el capital de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (“SOCIMI”) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatorias, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.*
 - c. *La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.*
 - d. *La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.*
 - e. *Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, las SOCIMIs podrán desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.*
2. *Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos que no pueden ser cumplidos por la Sociedad. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna actividad comprendida en el objeto social algún título profesional, autorización administrativa previa, inscripción en un registro público, o cualquier otro requisito, dicha actividad no podrá iniciarse hasta que se hayan cumplido los requisitos profesionales o administrativos exigidos.*
3. *Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas total o parcialmente de forma indirecta, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.”*



1.4 Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes

1.4.1 Nombre legal y comercial

La denominación social de la Sociedad es TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A., siendo su nombre comercial TRAJANO IBERIA.

1.4.2 Acontecimientos más importantes en la historia de la Sociedad

La Sociedad se constituyó mediante el otorgamiento de escritura pública el día 23 de marzo de 2015, con un capital social de 60.010 euros, de los cuales 60.000 euros fueron aportados por ARA INITIAL LIMITED y 10 euros fueron aportados por D. Pedro Pablo Díaz Chimeno, y fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el Tomo 33.377, Folio 190, Hoja M-600838, inscripción 1ª. El capital social estaba representado por 6.001 acciones de 10 euros de valor nominal cada una de ellas.

Don Pedro Pablo Díaz Chimeno vendió a la Sociedad la acción de la que era titular, formalizándose el 23 de marzo de 2015 la escritura de declaración de Unipersonalidad sobrevenida de la Sociedad.

Mediante decisión del socio único de fecha 18 de mayo de 2015, se acordó la reducción del valor nominal de las acciones mediante el desdoblamiento del número de acciones en la proporción de 4 acciones nuevas por cada acción antigua, sin que se produjese modificación en la cifra del capital social, pasando el capital a estar representado por 24.004 acciones de dos euros y cincuenta céntimos (2,5) de valor nominal cada una de ellas.

Asimismo, con fecha de 18 de mayo de 2015, la Sociedad acordó un aumento de capital por importe de 94.759.960 euros (importe nominal junto con prima de emisión), mediante la emisión de 9.475.996 nuevas acciones de dos euros y cincuenta céntimos (2,50€) de valor nominal y siete euros con cincuenta céntimos (7,50€) de prima de emisión, habiendo sido desembolsado íntegramente en efectivo. Como consecuencia del aumento de capital, el capital social de la Sociedad ha quedado establecido en VEINTITRÉS MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL EUROS (23.750.000,00 €), representado 9.500.000 acciones, de DOS EUROS CON CINCUENTA CÉNTIMOS (2,50€) de valor nominal cada una de ellas Tanto el desdoblamiento del número de acciones como el aumento de capital fueron escriturados y elevados a público ante notario el 3 de junio de 2015.

El aumento de capital fue suscrito por 120 inversores, cuyo detalle se ofrece en el apartado 1.17 del presente Documento. Tras el aumento de capital mencionado, el 3 de junio de 2015 se escrituró la pérdida de unipersonalidad de la Sociedad.

La Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada con fecha 8 de junio de 2015 optó al régimen de Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario cambiando su denominación por la actual.



1.5 Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMIS

Las principales razones que han llevado a la Sociedad a solicitar la incorporación al MAB son las siguientes:

- (i) Aumentar la capacidad de captación de recursos mediante el acceso a los mercados de capitales.
- (ii) Proporcionar liquidez a las acciones de la Sociedad y una valoración objetiva de las acciones para los accionistas de la Sociedad.
- (iii) Incrementar la notoriedad, imagen de marca, transparencia y solvencia, no sólo ante la comunidad inversora, sino también ante futuros clientes.
- (iv) Cumplir los requisitos exigidos por el artículo 4 Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica, en virtud del cual se establece que las acciones de las SOCIMIS deberán estar incorporadas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo.

1.6 Descripción general del negocio del Emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera

Como consecuencia de la reciente constitución de la Sociedad, la misma no ha desarrollado actividad alguna hasta la fecha por lo que no se pueden describir las actividades desarrolladas, las características de los mercados en los que opera y su posicionamiento o los activos inmobiliarios de su propiedad. En este sentido, se ha considerado relevante para el inversor facilitarle información general actual sobre el mercado en el que operará la Sociedad.

La información que se incluye a continuación ha sido elaborada por el gestor de la Sociedad.

La economía española y el mercado inmobiliario terciario-

Se prevé que el mercado español crezca en rentas y en valoración de activos por encima de la media Europea en los próximos años. Tras haber experimentado un fuerte crecimiento de las rentabilidades en el periodo de crisis 2007-2013, se está produciendo ya un claro descenso o compresión de los mismos impulsado en parte por la expectativa de crecimiento de rentas que existe en el mercado y que irá asociado a la previsible recuperación económica del país en los próximos años. Los inmuebles prime alquilados en su totalidad es un producto de inversión sobre el cual no existe mucha oferta en el mercado, por lo que la asunción de un mayor nivel de riesgo está resultando cada vez más



atractiva. Sin embargo, dado el alto nivel de desocupación existente en los inmuebles de varios mercados, este enfoque debería aplicarse de manera selectiva en aquellos segmentos en los que la recuperación sea segura.

Mejora de las perspectivas económicas que favorece la recuperación de las rentas prime

La economía española continuó superando las expectativas durante el segundo semestre de 2014. La recuperación ya está bien asentada y ha permitido crear 400.000 puestos de trabajo más durante el año, impulsando la demanda de espacio inmobiliario. Se prevé que la economía española se acelerará en los próximos años, superando al resto de Europa en un plazo de cinco años.¹

El mejor clima económico está empezando a reflejarse en las primeras señales de recuperación del nivel de ocupación. Por lo general, la contratación ha seguido una tendencia al alza en aquellos sectores y mercados en los que actualmente las tasas de disponibilidad parecen haber tocado techo, aunque aún estén en niveles elevados de dos dígitos.²

La elevada disponibilidad podría dificultar una recuperación generalizada del mercado del alquiler durante algún tiempo, pero en las ubicaciones más importantes, en las que escasea la oferta de inmuebles de alta calidad, ya se ven señales de crecimiento. Con unas rentas prime en un nivel muy inferior al de antes de la recesión y aparentemente asequibles en comparación con otras ciudades europeas, prevemos una rápida recuperación de los alquileres a partir de 2015, especialmente en Madrid y Barcelona.

El impacto positivo en las valoraciones por compresión de los yields ya se está produciendo en gran medida, pero se espera que las rentabilidades seguirán siendo superiores a la media histórica por las expectativas de crecimiento de rentas.

Los inversores en activos inmobiliarios han seguido obteniendo rentabilidades interesantes a lo largo del último año. Impulsada casi de manera exclusiva por la contracción de los yields, la rentabilidad total generada por las oficinas prime en Madrid y Barcelona se situó en torno al 20% en 2014.³ Aunque es previsible que este año continuará dicha contracción, la mayor parte del potencial de ganancias derivadas de unos yields inmobiliarios más bajos está prácticamente agotada.

1 Oxford Economics, diciembre de 2014

2 PMA, diciembre de 2014.

3 PMA, Deutsche AWM, diciembre de 2014



El mercado de oficinas de Madrid generará las rentabilidades más elevadas

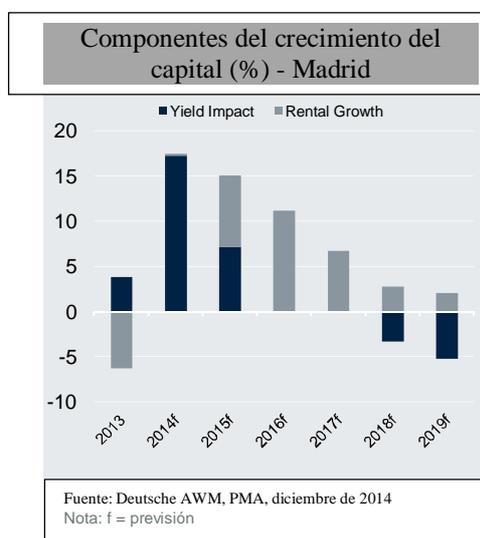
Se espera que, de los tres principales sectores inmobiliarios (oficinas, centros comerciales y logística), las oficinas prime y semi prime experimenten el nivel más alto de crecimiento de las rentas de los alquileres y de la rentabilidad total. Estos crecimientos se espera se produzcan principalmente en Madrid y Barcelona, quizás de forma más marcada en la capital española. Se espera que Madrid supere a Barcelona, ya que la capital se beneficia tanto de una menor desocupación de inmuebles como de una menor oferta de alta calidad disponible en el centro del distrito de negocios.

Por el contrario, pueden ser más interesantes los establecimientos comerciales prime a pie de calle en Barcelona a los de Madrid. De nuevo, son previsibles buenos resultados para ambas ciudades a medida que las ventas minoristas vuelvan a una senda de crecimiento y los minoristas se centren en un número selectivo de ubicaciones. No obstante, dada la menor disponibilidad en este segmento y el mayor número de visitantes extranjeros, se prevé que Barcelona siga logrando atraer a cadenas minoristas internacionales.⁴

Se espera que la recuperación de las rentas del alquiler de espacios logísticos sea menos sólida, puesto que existen menos restricciones de disponibilidad de ubicaciones prime. Aun así, dada la tendencia de crecimiento de las ventas, exportaciones y manufacturas del sector minorista, las rentas deberían tener también un recorrido ascendente a partir de 2015. Además, con los yields de los activos prime más de 200 puntos básicos por encima de los del sector de las oficinas, se espera que las rentabilidades se mantengan en niveles similares durante los próximos cinco años.⁵

El crecimiento de las rentas impulsa las rentabilidades

En todos los sectores, el crecimiento de los valores inmobiliarios *prime* se verá impulsado cada vez más por el incremento de las rentas en lugar de por la reducción de los *yields*. Tal como se muestra a continuación, se prevé que los *yields* alcancen su punto más bajo en 2015, siendo probable que esta tendencia se revierta al final de la década. Con la vuelta y la aceleración del crecimiento de las rentas, los valores inmobiliarios deberían seguir registrando un crecimiento de dos dígitos durante los dos próximos años.



⁴ Deloitte, diciembre de 2014.

⁵ Oxford Economics, PMA, diciembre de 2014



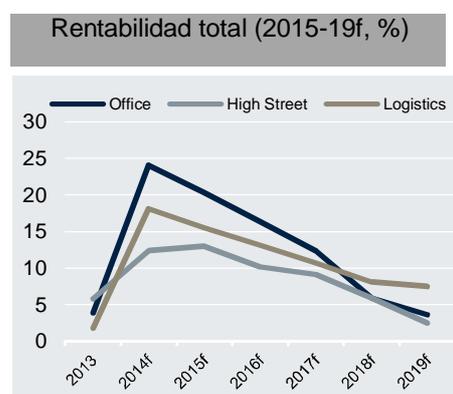
Un mayor riesgo, pero sólo en los mercados con oferta limitada

Durante los últimos doce meses, parece que el acceso por parte de algunos inversores a determinados activos inmobiliarios es más difícil, lo que refleja tanto el alto volumen de capital que tiene España como destino como la baja disponibilidad de determinado producto en el mercado. Aunque el producto debería salir al mercado a medida que los primeros inversores recogen beneficios tras la reciente caída de los yields, las perspectivas de renta deberían mantener el interés de los inversores.

Estas limitaciones, junto con los menores yields, empujarán a más inversores a considerar oportunidades de más riesgo. Dada la mejora de los fundamentales de la demanda y la escasez de oferta nueva, asumir riesgo de arrendamiento de construcción, o de rehabilitación en ubicaciones como el CBD (distrito financiero) de Madrid podría generar rentabilidades atractivas.

Rendimiento superior del sector de las oficinas

En los próximos cinco años, en lo que respecta a las perspectivas de rentabilidad total de este segmento, Europa destaca sobre las demás regiones, y España sobre el resto de países de Europa, especialmente durante los próximos tres años. Las oficinas deberían seguir siendo el segmento más rentable, ya que se prevé que es donde más mejorarán las rentas. Se espera que disminuya la volatilidad de las rentabilidades en el sector logístico, dado el crecimiento más modesto de las rentas y la menor fluctuación de los *yields*, y éste debería demostrar una buena resistencia frente a los crecientes *yields* inmobiliarios a finales de la década.



Fuente: Deutsche Asset & Wealth Management, julio de 2014
Nota: f = previsión

El mercado de oficinas

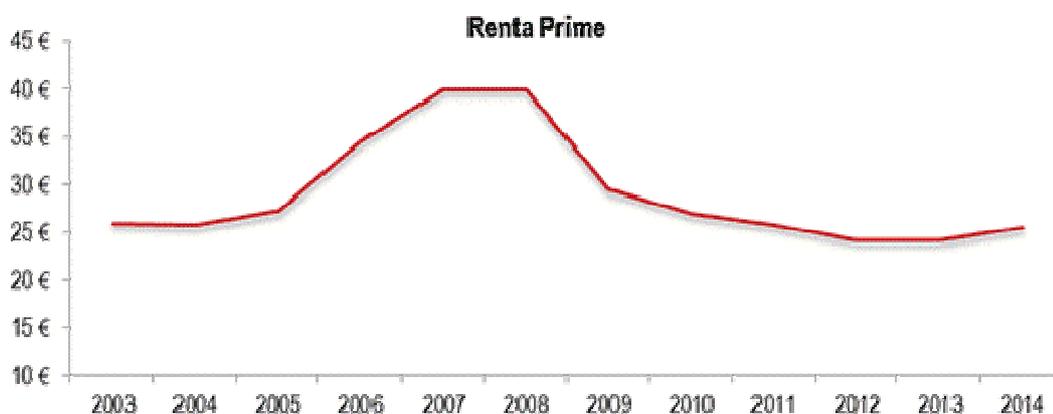
Madrid

La falta de productos de calidad ha impulsado al alza los niveles de renta hasta los 25,50€/m²/mes, alcanzando su nivel más alto de los últimos tres años.

En el resto del mercado, tanto los niveles máximos como mínimos de renta se han mantenido estables, mientras se esperan señales del mercado sobre la dirección que tomará en el segundo semestre de 2015.

En las mejores ubicaciones del CBD comienzan a reducirse los incentivos en carencia.⁶

⁶ Informe de mercado de JLL, Madrid & Barcelona 4T de 2014



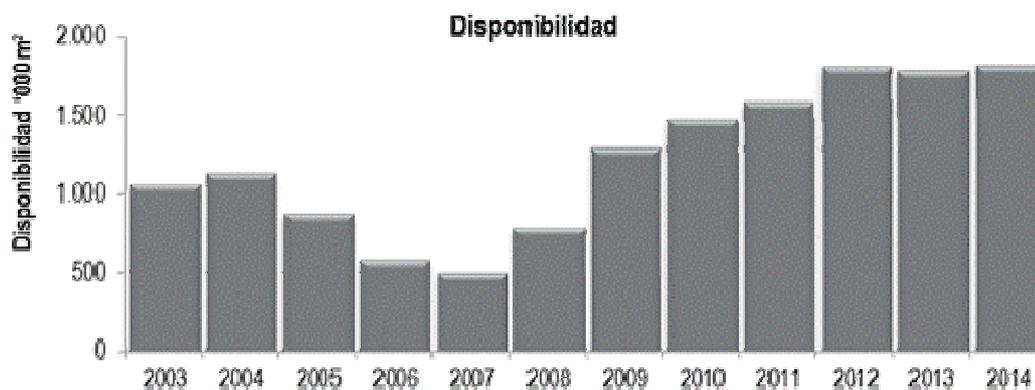
Fuente: Jones Lang LaSalle 4 T 2014

El volumen disponible de espacio de oficinas se ha mantenido plano. El mantenimiento de las tasas de disponibilidad en el CBD y el ligero descenso en la zona Satélite se han visto compensados por el incremento en las zonas Secundaria y Periferia.

La gran cantidad de oferta disponible de espacio de oficinas en relación con el nivel de demanda de ocupantes, junto con las dificultades para acceder a la financiación de proyectos, está frenando la construcción de nuevo producto.

Casi el 40% de la oferta futura en 2015 lo compone producto no especulativo o de propia ocupación donde es especialmente relevante la terminación de la última fase de la sede del BBVA en Las Tablas

El resto de la oferta futura se compone de propiedades en rehabilitación, como Castellana 278-280 (antigua sede de Repsol), Emilio Vargas 4-6 (antigua sede de Telefónica) y otros proyectos de menor envergadura.



Fuente: Jones Lang LaSalle 4 T 2014

La contratación de espacio de oficinas en Madrid en el último trimestre de 2014 superó los 115.000 m², la mejor cifra registrada en un cuarto trimestre desde 2009.



No obstante, las operaciones de mayor envergadura durante 2014 se realizaron para un rango de tamaño más reducido que en 2013, lo que, dadas unas cifras de contratación similares, es un claro indicio de un mercado de ocupación más sano.⁷

El mercado sigue mostrando prudencia a la espera de que el entorno macroeconómico confirme esta tendencia positiva.

Todas las operaciones de más de 10.000 m² firmadas en 2014 (66.000 metros cuadrados en total) han sido en edificios que requerían rehabilitación y que no estaban inmediatamente disponibles para su ocupación; inmuebles que requieren una reforma profunda para poder ser ocupados tras varios trimestres de obras.

Estos pre-alquileres y compras para reformar ponen de manifiesto la escasez de producto grande de calidad tanto en el CBD como en la zona Periferia.

Casi la mitad del volumen de contratación del cuarto trimestre lo forman operaciones de más de 5.000m²(⁸).

Barcelona

Las rentas de alquiler de oficinas en Barcelona comienzan a vislumbrar un ligero ascenso después de siete años de tendencia bajista.

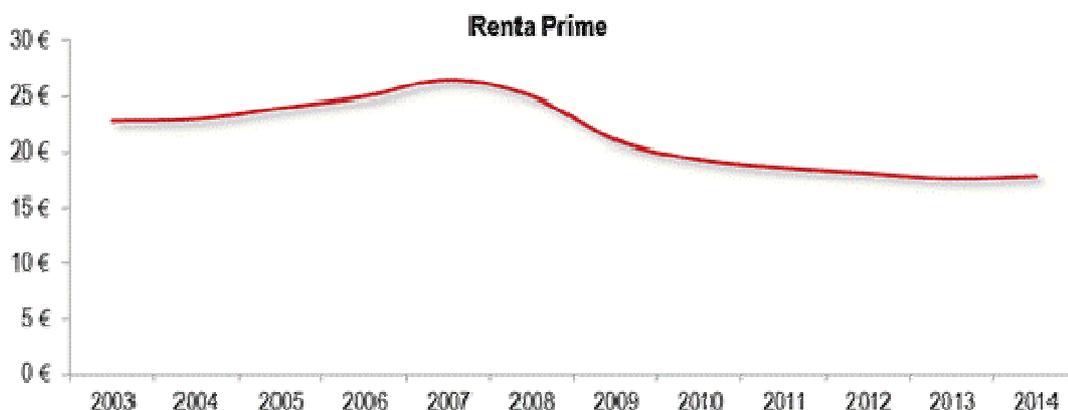
Los precios de alquiler ya han empezado a registrar los primeros repuntes, aunque la recuperación, por el momento, sólo se constata en los edificios mejor situados, de excelente calidad y de última generación.

Esta presión al alza en las rentas también se está notando en los edificios “trofeo” de Centro Ciudad y en Nuevas Áreas de Negocio, donde la escasez de oferta de oficinas para satisfacer la gran demanda es ya una realidad.⁹

⁷ Informe de mercado de JLL, Madrid & Barcelona 4T 2014

⁸ Informe de mercado de JLL, Madrid & Barcelona 4T 2014

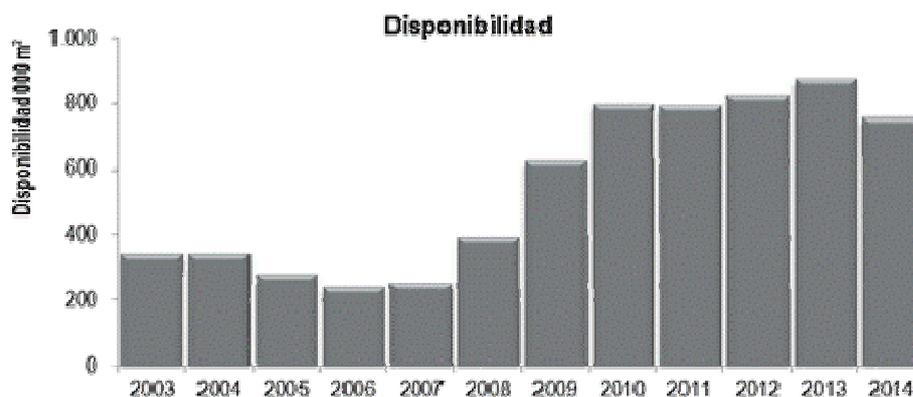
⁹ Informe de mercado de JLL, Madrid & Barcelona 4T 2014



Fuente: Jones Lang LaSalle 4 T 2014

La tendencia para el año 2015 será claramente de descenso debido principalmente a la falta de oferta nueva de oficinas para satisfacer la gran demanda en Barcelona, así como unos niveles de contratación fuertes teniendo en cuenta que en 2014 hemos alcanzado una cifra similar a las que existían antes de la crisis. La tasa de disponibilidad media se sitúa en el cuarto trimestre del año por debajo del 13%, lo que supone un descenso en un año de más de un punto, equivalente a más de 100.000 m².

No será hasta finales de 2016 cuando podremos empezar a ver los primeros proyectos especulativos de oficinas, como el segundo edificio de Porta Firal de Iberdrola Inmobiliaria, concretamente la Torre Marina, junto al Paseo de la Zona Franca.



Fuente: Jones Lang LaSalle 4 T 2014

La contratación de oficinas en Barcelona se ha situado en 2014 en 281.700 m², una cifra un 51 % superior a 2013, confirmándose la paulatina recuperación del sector. El último trimestre de 2014 ha sido el más activo del año con 105.500 m² de oficinas contratados, casi un 80% más que el trimestre anterior.

Las Nuevas Áreas de Negocio han sido las de mayor contratación de oficinas, con un 42% del total, aunque cabe destacar el incremento de contratación en Periferia, que ha



acogido el 25% de la contratación de este trimestre, debido principalmente a la compra por parte de LABCO de un edificio de 10.277 en Esplugues de Llobregat y el alquiler de 6.800 m² en Sant Cugat (CanAmetller) por parte de Gas Natural.

Otras operaciones relevantes de este trimestre han sido el llave en mano de la nueva sede de Cuatrecasas en 22@ de 19.900 m² que será ocupado a finales de 2016 y el alquiler por parte de Justicia del edificio J de 10.882 m² de Ciudad de la Justicia.¹⁰

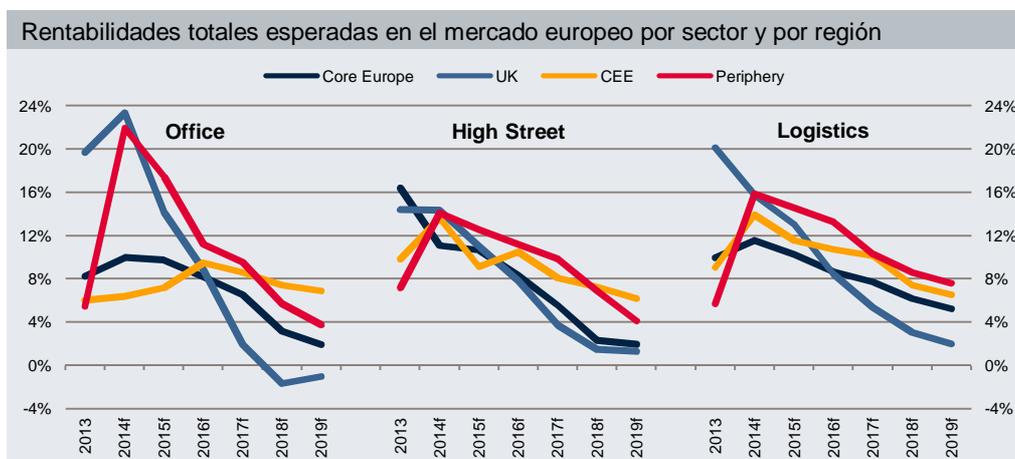
Comportamiento del mercado inmobiliario europeo

El año pasado marcó un hito en las rentabilidades obtenidas de activos inmobiliarios prime en Europa desde 2010, dado que la bajada de los yields impulsó un crecimiento considerable del valor. Gracias a una fuerte demanda de inversión y una sólida recuperación económica, el Reino Unido siguió siendo el mercado que mejor comportamiento registró, pero seguido muy de cerca por los mercados Periféricos por primera vez desde 2007/2008, al comprimirse bruscamente los yields en España e Irlanda.

A medida que los yields se reducen aún más en los próximos doce meses y el ritmo de crecimiento de las rentas se recupera al superar la demanda a la oferta, se prevé que las rentabilidades en todos los sectores se sitúen en un promedio del 10% durante los dos próximos años. Pero serán los mercados del sur que aún se están recuperando los que empiecen a registrar un mejor comportamiento a medida que las rentas vuelven a la senda del crecimiento saludable tras un largo periodo de ajuste.

Más allá de 2016, no obstante, se prevé que el impacto positivo de la caída de los yields se revertirá, y el ciclo de las rentas del alquiler debería empezar a enfriarse a medida que se recupera el ciclo de la construcción. Esto significa que para finales del periodo estudiado esperamos un crecimiento negativo del valor en la mayoría de mercados europeos y un inicio de la disminución de las rentabilidades prime. Particularmente en el Reino Unido, donde el aumento más acusado de los yields podría situar las rentabilidades en niveles cercanos a cero.

¹⁰ Informe de mercado de JLL, Madrid & Barcelona 4T 2014

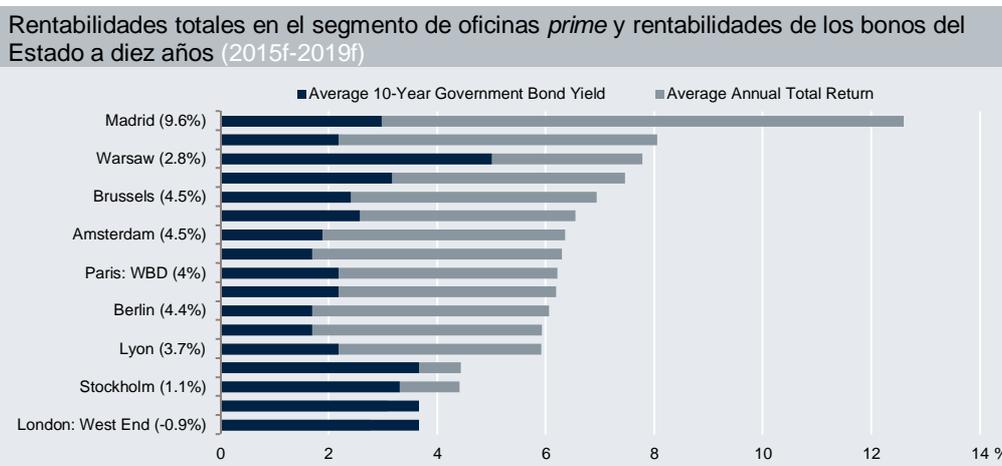


Fuentes: PMA, 3T 2014 (datos históricos); Deutsche Asset & Wealth Management, enero de 2015

Nota: f = previsión No existen garantías de que esta previsión se materialice.

El sector europeo de las oficinas ha generado rentabilidades prime de alrededor del 10% anual de media a lo largo de los últimos cinco años, a medida que los yields se reducían y las rentas crecían, aunque a un ritmo lento. A corto plazo, una mayor reducción de los yields y una mejora del mercado de ocupación seguirán impulsando un buen rendimiento. Pero a medida que el crecimiento del valor se agota, cada vez resultará más difícil conseguir rentabilidades similares en oficinas prime en las principales ciudades, especialmente con unos yields que vuelven a situarse en mínimos históricos.

Algunas ubicaciones prime de oficinas en el sur de Europa, como Madrid, podrían mostrar un comportamiento superior a la media debido al fuerte crecimiento esperado de las rentas, mientras que los yields más elevados y el potencial de crecimiento en los mercados de Europa central y del Este debería hacer de esta región uno de los mejores destinos de inversión a largo plazo. En general, no obstante, aquellos inversores que deseen mantener los niveles recientes de rentabilidad pronto necesitarán asumir mayores niveles de riesgo explorando oportunidades en ciudades secundarias o asumiendo riesgos de disponibilidad, realquiler o construcción en los mercados principales, tal como subrayamos anteriormente en este informe en el apartado de temas estratégicos.



Fuentes: Oxford Economics, Deutsche Asset & Wealth Management, enero de 2015.

Nota: f = previsión No existen garantías de que esta previsión se materialice. Las cifras entre paréntesis expresan el margen de rentabilidad previsto sobre la de los bonos.

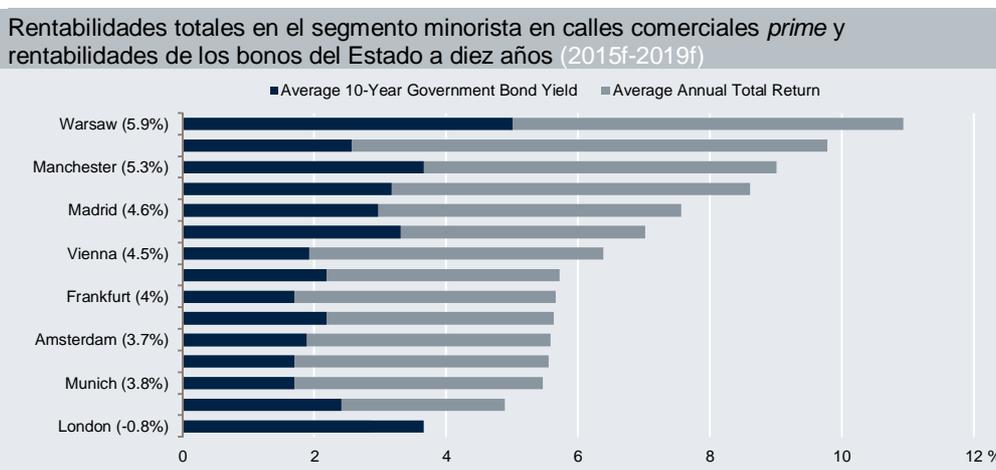
Los establecimientos minoristas en calles comerciales integran el segmento que mejores resultados cosechó en 2014 por tercer año consecutivo, a pesar de una ligera ralentización del crecimiento de las rentas. La demanda de inversión en este segmento *prime* sigue siendo fuerte, ya que los inversores se ven atraídos por la baja disponibilidad, los contratos de alquiler de larga duración y unas mejores perspectivas de crecimiento de las rentas del alquiler. Pero sigue habiendo pocas oportunidades, tal como muestran los bajos niveles de inversión del año pasado. Con el avance del comercio minorista online y multicanal, el mercado minorista físico continúa polarizándose, y la fuerte competencia entre los inquilinos para conseguir las mejores ubicaciones debería llevar a un crecimiento continuado de las rentas, particularmente a medida que mejora el consumo privado. Esto debería ayudar al sector minorista *prime* a mantener su primer puesto en rendimiento durante aproximadamente los próximos dos años, pero durante la segunda mitad del periodo al que se refieren las previsiones, los bajos y crecientes yields del sector afectarán a la rentabilidad total.

Las recientes rentabilidades en el sector retail se han visto impulsadas por los mercados con una sólida base de consumidores o un gasto considerable de los turistas, como Londres, París, Estocolmo o los mercados alemanes. Pero son los mercados de la periferia europea y las ciudades del Reino Unido los que están empezando a comportarse mejor a medida que la confianza vuelve a los mercados en general. Varsovia también se mantendrá a la cabeza del pelotón gracias a sus elevadas rentabilidades así como a su continua convergencia con los mercados de Europa occidental a medida que evoluciona gradualmente su oferta *prime*.

Los activos inmobiliarios secundarios y los de más antigüedad, tanto en el segmento retail de establecimientos en calles comerciales como en el de centros comerciales, han sufrido hasta el momento un impacto desproporcionado como consecuencia del débil entorno de consumo. Sin embargo, ahora que las rentabilidades de las propiedades *prime* están empezando a disminuir en los principales mercados, podrían surgir oportunidades para reposicionarse o añadir valor en una serie de activos inmobiliarios secundarios en el sector retail. Pero la adopción de este tipo de estrategias requiere un profundo



conocimiento del mercado minorista local y de la zona de captación, así como una sólida capacidad de gestión de activos.

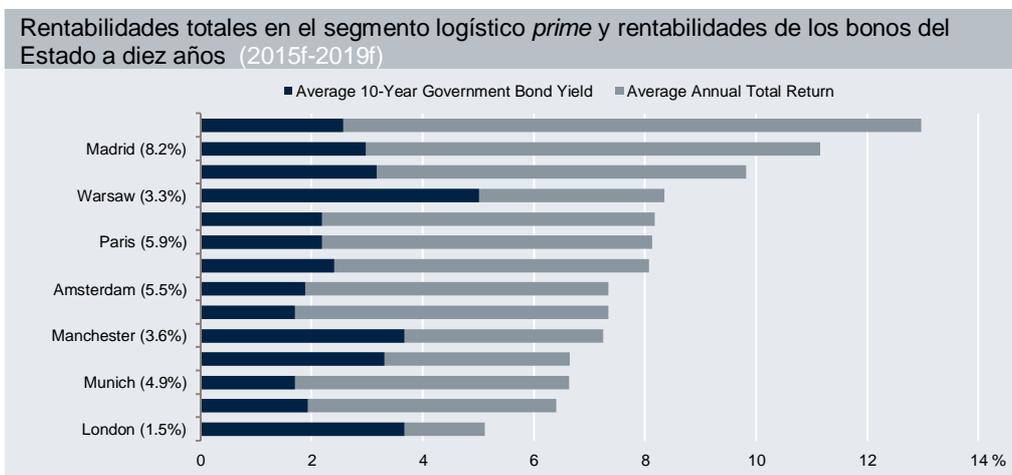


Fuentes: Oxford Economics, Deutsche Asset & Wealth Management, enero de 2015

Nota: f = previsión No existen garantías de que esta previsión se materialice. Las cifras entre paréntesis expresan el margen de rentabilidad previsto sobre la de los bonos.

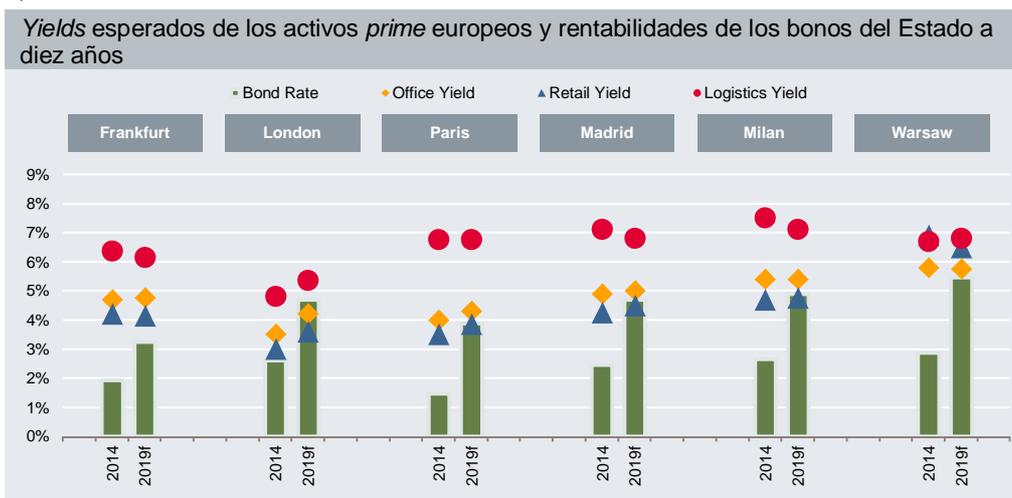
Según el informe de Deutsche Asset and Wealth Management de enero de 2015 el sector logístico será el que mejores resultados coseche durante los próximos cinco años, impulsado por unas rentabilidades aproximadamente 150-200 puntos básicos más elevadas que en otros sectores. Los yields del sector logístico también son más elevados que en el pasado, en relación con otros sectores. El diferencial medio entre los yields del sector logístico y los yields del segmento retail en calles comerciales, por ejemplo, cayó a 180 puntos básicos en 2007, pero desde entonces ha venido aumentando hasta superar los 250 puntos básicos. Esta situación se justifica, fundamentalmente, por unas perspectivas de crecimiento de las rentas mucho más débiles en el sector logístico, aunque este diferencial más amplio permite un mayor margen de contracción, al tiempo que sirve de colchón para absorber los futuros incrementos esperados en el tipo de interés de los bonos.

También se prevé que el crecimiento de las rentas del alquiler vuelva a terreno positivo, a medida que el sector minorista multicanal genera nueva demanda de espacio logístico, particularmente en ubicaciones clave cerca de las principales ciudades. Cabe esperar que la demanda de este tipo de ubicaciones, que permite a los minoristas y los 3PLs (proveedores externos de servicios logísticos) cubrir los últimos kilómetros de la entrega, aumente a largo plazo. Al igual que en otros sectores, los mercados español e irlandés encabezan nuestras perspectivas de rendimiento. El mayor nivel de crecimiento esperado en los mercados retail de los países de Europa central y del Este, junto con unas mejoras considerables de las infraestructuras, supone también un riesgo de alzas en esta región.



Fuentes: Oxford Economics, Deutsche Asset & Wealth Management, enero de 2015

Nota: f = previsión. No existen garantías de que esta previsión se materialice. Las cifras entre paréntesis expresan el margen de rentabilidad previsto sobre la de los bonos.



Nota: f = previsión. No existen garantías de que esta previsión se materialice. Los yields de los centros comerciales se calculan a nivel nacional.

Fuentes: PMA, 3T 2014; Oxford Economics; Deutsche Asset & Wealth Management, enero de 2015

1.6.1 Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, período de amortización, concesión o gestión. Contrato de gestión

Dada la reciente constitución de la Sociedad, la misma no cuenta con activos inmobiliarios de su propiedad.

Con fecha de 8 de junio de 2015 la Sociedad y Deutsche Alternative Asset Management (UK) Limited (DAAM UK) (las “**Partes**”) suscribieron un contrato de Gestión (el “**Contrato de Gestión**”) con el objeto de que DAAM UK (el “**Gestor**”) preste servicios a la Sociedad para aprovechar oportunidades de inversión de acuerdo con la estrategia y política de inversión de la Sociedad, incluyendo, de forma no limitativa, el



asesoramiento de inversión y desinversión de su cartera de activos inmobiliarios y la gestión diaria de la misma.

El Contrato de Gestión permite la subcontratación de los servicios por parte del Gestor en terceras partes, incluidas otras entidades del Grupo Deutsche Bank y, en virtud de esta facultad, se ha establecido un equipo gestor (el “**Equipo Gestor**”) liderado por un empleado de Deutsche Bank, S.A. Española (“**DB SAE**”) y formado además por otros tres miembros, uno de ellos también empleado de DB SAE y dos empleados de RREEF Investment GmbH, Sucursal en España. Todos ellos con una probada experiencia en los mercados inmobiliarios de España y Portugal.

A continuación se describe de forma resumida el contenido del Contrato de Gestión:

Descripción de los Servicios.

El Gestor se ha comprometido a prestar, entre otros, los siguientes servicios (los “**Servicios**”) a la Sociedad:

- a) Asumir la gestión diaria de los activos inmobiliarios e informar al consejo de administración de la Sociedad, así como preparar e implementar el plan de negocio y el presupuesto anual y los reportings trimestrales de manera conjunta con los equipos financiero y administrativo de la Sociedad.
- b) Presentar recomendaciones de inversión a la Sociedad, para que ésta pueda tomar las decisiones en última instancia.
- c) Con aprobación del consejo de administración de la Sociedad, adquirir, mejorar, reestructurar y gestionar propiedades inmobiliarias en nombre de la Sociedad, siempre de acuerdo con su estrategia y política de inversión; y suscribir y gestionar acuerdos de financiación en relación con la adquisición, conservación, intercambio, venta o disposición de las mencionadas propiedades.
- d) Actuar como agente de la Sociedad en la provisión de los Servicios y en la manera de llevar a cabo las disposiciones de los contratos derivados del Contrato de Gestión.
- e) Estructurar las inversiones de forma que la Sociedad cumpla con los requisitos del régimen legal aplicable.
- f) Asesorar a la Sociedad en la disponibilidad y adecuación de los fondos para la distribución de resultado a los accionistas, y en cualquier acción dispositiva de la que tenga noticia en relación con las inversiones de la Sociedad, incluyéndose, entre otros, los derechos de voto.
- g) Realizar otras labores relacionadas con la gestión de la Sociedad, entre otros: (i) negociar los alquileres (y/o re alquileres) y gestionar los bienes inmuebles adquiridos por la Sociedad y actuar como gestor de la promoción de los mismos en caso de promoción o rehabilitación ; (ii) seleccionar en nombre de la Sociedad a los proveedores de servicios que ésta pudiera necesitar; (iii) obtener asesoramiento de asesores de seguros de reconocido prestigio en el sector, para determinar el seguro



más apropiado para los bienes de la Sociedad; (iv) monitorizar a los equipos administrativo y financiero de la Sociedad para asegurar el cumplimiento de todas las obligaciones.

Obligaciones del Gestor.

Las principales obligaciones del Gestor establecidas por el Contrato de Gestión son las siguientes:

- a) Actuar con la diligencia, cuidado y nivel de profesionalidad que sea razonable esperar de un Gestor de reconocido prestigio internacional y experiencia en la gestión de inmuebles comerciales y actuar de conformidad con los siguientes principios cumpliendo siempre con el mismo nivel de cuidado y diligencia que en la gestión y llevanza de sus negocios propios:
 - i. Buenas prácticas de mercado y principio de buena gestión inmobiliaria.
 - ii. Cuando se presenten propuestas de arrendamiento o de cesión de espacios, decidirá de conformidad con lo que un inversor institucional razonable y prudente consideraría lo mejor para su propio interés, teniendo en cuenta el principio de inversión segura; y
 - iii. El principio del mejor interés comercial para la Sociedad.
- b) Actuar de conformidad con las leyes aplicables al Mercado de Valores con los Estatutos Sociales y con el Plan de Negocio de la Sociedad.
- c) Mantener y cumplir las autorizaciones legales, licencias y permisos que sean necesarias para llevar a cabo la prestación de servicios por el Gestor.
- d) Emplear o tener a disposición asesores o empleados de adecuada cualificación que sean asesores o gestores de inmuebles de naturaleza similar a aquella de los inmuebles de la Sociedad y así cumplir con la prestación de servicios.
- e) Garantizar que el Equipo Gestor dedique el tiempo necesario a la supervisión y cumplimiento de las obligaciones del Gestor.
- f) No realizar ningún acto y hacer todo lo posible para evitar cualquier acto del que tenga conocimiento sea o pueda ser fraudulento o deshonesto.
- g) Hacer todo lo posible para trabajar de manera eficiente y profesional con otros consultores o profesionales nombrados por o en nombre de la Sociedad con respecto a cualquier inmueble.

Obligaciones de la Sociedad

- a) Responder tan pronto como sea posible a cualquier petición razonable del Gestor para aprobar, y firmar, cualquier documento relacionado con la provisión de servicios.



- b) En el caso de que una transacción o posible transacción sea una Materia Reservada (véase apartado “Materias Reservadas” de esta mismo apartado para su definición) o no haya sido aprobada por la Sociedad, prestar consideración debida y razonable así como responder tan pronto como sea posible a las peticiones del Gestor para el suministro de información.
- c) Proveer, o facilitar al Gestor, en respuesta a una petición de información razonable, la información que esté en posesión de la Sociedad y sea necesaria para que el Gestor pueda llevar a cabo sus obligaciones bajo el Contrato de Gestión.
- d) Garantizar que los miembros del Consejo de Administración están disponibles de forma razonable, para debatir asuntos con el Gestor y así facilitar el cumplimiento de sus obligaciones al Gestor, y convocar al Consejo de Administración (o a cualquiera de sus comisiones) cuando reciba comunicación previa del Gestor para la consideración de cualquier asunto que el Gestor pueda plantear.
- e) Proveer toda la cooperación razonable y asistencia al Gestor para permitir que el mismo lleve a cabo todas las obligaciones contenidas en el Contrato de Gestión.
- f) Prestar la consideración debida (sin estar obligada a cumplirlas) a todas las recomendaciones hechas y asesoramiento prestado por el Gestor relativo a la gestión de las transacciones o potenciales transacciones y la ejecución de los servicios y responder a tales recomendaciones tan pronto como sea posible teniendo en cuenta todas las circunstancias.
- g) Hasta la válida terminación del Contrato de Gestión por la Sociedad o el Gestor, la Sociedad autoriza de forma no exclusiva al Gestor y cualquier tercero relacionado con los Servicios y/o la gestión de los inmuebles de la Sociedad, el acceso a dichos inmuebles y así poder llevar a cabo los Servicios y la gestión de los mismos, y
- h) Permitir al Gestor hacer referencia pública a la gestión de los inmuebles de la Sociedad y de esta misma con motivos de autopromoción, siempre que no haya efectos adversos para la Sociedad.

Gestor

DAAM UK forma parte de la plataforma Alternative and Real Assets (“**ARA**”) de Deutsche Asset and Wealth Management (“**Deutsche AWM**”) perteneciente al Grupo Deutsche Bank y tiene 1.159.000 millones de euros en activos gestionados (al 31 de marzo de 2015) y es uno de los 10 principales operadores mundiales propiedad de un banco en gestión de activos y patrimonio. Emplea a más de 6.000 personas en todo el mundo y tiene presencia en 35 países.

El negocio de real estate de ARA invierte en activos inmobiliarios desde hace más de 40 años. Este negocio tiene más de 450 empleados en todo el mundo y gestiona 46.300 millones de euros en activos inmobiliarios (al 31 de marzo de 2015), y ofrece una amplia gama de estrategias y soluciones en las distintas áreas geográficas, según la relación rentabilidad/riesgo, incluyendo el negocio de inmuebles principales y de valor añadido, valores del sector inmobiliario, deuda e inversiones oportunistas. El negocio de inversión en el sector inmobiliario ofrece un enfoque disciplinado de inversión con el



objetivo de ofrecer rentabilidades ajustadas al riesgo en el largo plazo, preservar el capital y aportar diversificación a sus inversores, entre los que se incluyen Gobiernos, Empresas, Compañías de Seguros, Fundaciones, planes de jubilación y clientes privados de todo el mundo. Para obtener más información sobre el negocio de real estate de Deutsche AWM, puede visitar la página web www.deutscherealestate.com.

Actualmente ARA Iberia gestiona una cartera inmobiliaria diversificada, que se compone de centros comerciales, edificios de oficinas, plataformas logísticas y propiedades hoteleras. La cartera abarca España y Portugal, lo que permite al equipo exponerse a una amplia variedad de actividades de gestión de activos, incluido el reposicionamiento de activos, la reingeniería de inquilinos y la rehabilitación de inmuebles.

Equipo Gestor

El Gestor se compromete a nombrar y mantener un Equipo Gestor de profesionales del sector inmobiliario especializados en la inversión en inmuebles con amplia experiencia probada y profundo conocimiento del mercado inmobiliario español y portugués. Este Equipo, a quienes el Gestor considera competentes y adecuadamente cualificados para la apropiada realización de los servicios de gestión, se encargará de la prestación de servicios a la Sociedad.

El Equipo Gestor deberá gestionar la Sociedad tratando de maximizar su valor para los accionistas e identificando oportunidades de inversión de conformidad con la Estrategia de Inversión.

La estrategia de inversión de la Sociedad establece una política de rotación, en virtud de la cual, si bien la Sociedad tiene como objetivo mantener los activos en el medio o largo plazo, reconoce que es posible crear valor mediante la rotación de los activos en cartera a lo largo del tiempo. El número de años durante los cuales los activos serán previsiblemente conservados en la cartera de la Sociedad puede variar, dependiendo, entre otros factores, de las condiciones del mercado, de la composición de la cartera y de la situación particular de cada activo.

Sin embargo, cualquier rotación que tenga lugar en los activos de la Sociedad estará sujeta al cumplimiento de los requisitos del régimen legal aplicable a las SOCIMIs, incluyendo el periodo mínimo de conservación de tres años para activos inmobiliarios, salvo decisión en contrario del Consejo de Administración.

El Equipo Gestor que actualmente ha sido nombrado por el Gestor está compuesto por los siguientes miembros:

Miembro	Función
Carlos Manzano Cuesta	Head of Real Estate Iberia
Daniel Gálvez Villacis	Head of Real Estate Asset Management Iberia



Fernando Domínguez Lavadores	Senior Real Estate Asset Manager Iberia
Manuel Ibáñez Gabilondo	Transactions & Asset Manager Iberia

A continuación se desglosa una pequeña biografía de los miembros del equipo gestor:

Carlos Manzano Cuesta comenzó su carrera profesional en el año 1999 como analista financiero en el Grupo Picking Pack. En el ejercicio 2002 se incorpora a Metrovacesa como responsable de plan de negocio y análisis de operaciones corporativas, iniciando su vinculación al mercado inmobiliario donde acumula una experiencia de más de 13 años. Durante este periodo ha trabajado adicionalmente en otras empresas relevantes en el sector como la inmobiliaria cotizada francesa Gecina, donde ocupó el cargo de Director de Planificación Financiera y Control, en Bami como Director de Estrategia o, actualmente, en Deutsche Bank S.A.E. donde es el responsable para España y Portugal de la división inmobiliaria de gestión de activos del banco ("ARA: Alternative and Real Assets").

En la división inmobiliaria de ARA, es responsable de 450 millones de euros de activos inmobiliarios en renta y supervisa la gestión de dos fondos inmobiliarios gestionados por el banco e invertidos en Portugal y Marruecos, fondos en los que forma parte del Consejo de Administración a la vez que en las sociedades invertidas por dichos fondos en cada país.

Carlos Manzano cuenta con una dilatada experiencia en el sector inmobiliario, destacando el análisis de compañías inmobiliarias, procesos de adquisiciones corporativas, financiaciones bancarias y diseño, implementación y seguimiento de planes de negocio.

Daniel Gálvez Villacís inició su vinculación al sector inmobiliario en febrero de 2001 como analista de inversiones en Rodamco Europe España. Posteriormente, ha desarrollado en esta multinacional las funciones de controller financiero y Asset Manager. Tras pasar por Santander Private Banking como Director de Asset Management, en 2007 se incorpora como Director General para España de APN Property Group, donde ha compatibilizado la función con la de Director General de Italia y Alemania.

Por último, en 2013 se incorpora como Head of Real Estate Asset Management Iberia de Deutsche Asset & Wealth Management. Durante su experiencia profesional ha sido responsable de la gestión de múltiples carteras por más de 2.500 millones de euros compuestas por activos hoteleros, centros comerciales, edificios de oficinas, locales comerciales, activos logísticos y residenciales, así como la desinversión e inversión de activos en España, Portugal, Italia, Francia y Alemania. Daniel es miembro de RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) desde 2008.

Fernando Domínguez Lavadores comenzó su carrera profesional como analista financiero en Altae Banca Privada (parte del Grupo Caja Madrid, ahora Bankia). En el ejercicio 2000 entra a formar parte del Grupo Atos, encargándose de las funciones financieras de tesorería y consultoría de mercado de capitales. Es en el ejercicio 2005



cuando inicia su vinculación al mercado inmobiliario, incorporándose a la plantilla del Grupo Sonae donde acumula una experiencia de más de 9 años. En el mencionado periodo Fernando Domínguez ha desarrollado las funciones de Asset Manager; encargado de la gestión de la cartera de inversiones, de las estrategias de inversión/desinversión así como del desarrollo de relaciones institucionales al más alto nivel. Adicionalmente, se ha encargado de la Dirección del Departamento de Tesorería del Grupo.

Manuel Ibáñez Gabilondo tiene una experiencia en el mercado inmobiliario de 7 años. Inició su carrera en el departamento de Asset Management de Unibail Rodamco, líder europeo de empresas cotizadas dedicadas a la gestión de activos en centros comerciales. Desde el año 2013 forma parte del equipo de Alternatives and Real Assets Iberia de la división Deutsche Asset & Wealth Management, parte del Grupo Deutsche Bank. Durante su carrera profesional ha estado involucrado en adquisiciones y desinversiones de activos, estructuración de deuda y en la gestión de activos inmobiliarios (centros comerciales, oficinas, hoteles y naves logísticas) con el objetivo de maximizar el valor del portfolio.

Periodo de inversión

Las Partes han acordado que el Gestor invertirá los fondos disponibles de la Sociedad en oportunidades de inversión conformes a la Estrategia de Inversión y lo estipulado en el Contrato de Gestión durante un periodo que comienza con la entrada en vigor del Contrato de Gestión y finaliza con el segundo aniversario del último aumento de capital (sea éste el aumento de capital acordado en fecha 18 de mayo de 2015 u otro realizado posteriormente).

El Gestor gestionará activamente los bienes de la Sociedad y podrá realizar ventas de alguno o algunos de los activos y reinvertir los correspondientes fondos netos disponibles (menos cualquier pasivo neto pendiente en relación con los fondos disponibles pertinentes) en otras oportunidades de inversión, siempre de conformidad con la Estrategia de Inversión y con lo estipulado en el Contrato de Gestión.

En caso de que a la finalización del periodo de inversión el Gestor no haya invertido todos los fondos disponibles de la Sociedad, el Consejo de Administración de la Sociedad decidirá qué realizar con dichos fondos disponibles.

Materias Reservadas

Para poder llevar a cabo los Servicios y gestionar y cerrar transacciones cuando éstas tengan la consideración de materias reservadas (las “**Materias Reservadas**”), deberán ser previamente aprobadas por el Consejo de Administración de la Sociedad, que deberá haber aprobado la decisión por mayoría absoluta.

Las siguientes operaciones tendrán la consideración de Materias Reservadas:

- a) La adquisición o venta de un bien inmueble o la celebración de un contrato vinculante para adquirir o vender un bien inmueble, excepto si dicho importe representa más del 25% de los bienes de la Sociedad, en cuyo caso la aprobación de la Junta General de Accionistas será necesaria.



- b) Cualquier financiación o refinanciación, incluyendo cualquier compromiso asociado de cobertura celebrado en relación a alguna inversión inmobiliaria.
- c) Cualquier inversión de capital en un bien inmueble propiedad de la Sociedad que exceda, en total un importe de 2,5 millones de euros.
- d) Cualquier nuevo contrato de arrendamiento, o renovación de contrato de arrendamiento, con unos ingresos netos anuales superiores a 2,5 millones de euros.
- e) La prestación de servicios o la compra de bienes de una sociedad o persona que pueda ser (i) una filial (ya sea directa o indirectamente) del Gestor, (ii) un accionista directo o indirecto del Gestor (conforme al artículo 42 del Código de Comercio), o (iii) cualquier otra filial o sociedad filial controlada directa o indirectamente según lo previsto en el artículo 42 del Código de Comercio por las entidades contempladas en (i) y en (ii).
- f) Operaciones de la Sociedad con partes vinculadas o situaciones que puedan dar lugar a un conflicto de interés con el Gestor o el Equipo Gestor, incluyendo cualesquiera transacciones de la Sociedad con terceros que impliquen que el Gestor tenga derecho a recibir cualquier compensación o comisión.

Asimismo, hará falta la aprobación por dos tercios del Consejo de Administración de la Sociedad para la realización de transacciones relacionadas con las siguientes Materias Reservadas:

- a) Cualquier financiación o refinanciación, incluyendo cualquier compromiso asociado de cobertura celebrado en relación a alguna inversión inmobiliaria en la que la cantidad comprometida en relación a dichos compromisos conlleve que el LTV (“*loan to value*” ratio) de la Sociedad supere el 50%.
- b) Inversiones conjuntas de la Sociedad (o de otra sociedad de su grupo) con terceras partes en las que la Sociedad no sea el inversor mayoritario.
- c) Inversiones en carteras de inmobiliarias en las que el valor atribuido a los activos ubicados fuera de España sea de más del 20% en el momento de la adquisición.
- d) Contratos de servicios con terceras partes en las que el precio sea por un importe superior a 500.000 euros anuales.
- e) Cualquier modificación del Contrato de Gestión, o de la Estrategia de Inversión o del Plan de Negocio de la Sociedad.
- f) Cualquier operación vinculada con algún miembro del Consejo de Administración o con algún accionista.

No obstante lo anterior, el Gestor podrá prestar los Servicios sobre las Materias Reservadas sin autorización previa del Consejo de Administración de la Sociedad, en caso de que deba prestarlos (i) por exigencia legal, o (ii) en caso de urgencia, actuando el gestor de buena fe.



En los casos en que se exija la aprobación de la Sociedad (salvo en las excepciones del párrafo anterior), el Gestor deberá presentar una propuesta al Consejo de Administración de la Sociedad con relación al servicio o a la transacción de que se trate, y proporcionar la información que el Consejo de Administración pueda razonablemente requerir para considerar y, en su caso, aprobar la transacción.

Cuando, durante el Periodo de Inversión, el Gestor requiera a la Sociedad que convoque un Consejo de Administración para aprobar una transacción relativa a una Materia Reservada, la Sociedad lo convocará por procedimiento de urgencia, y no podrá rechazar la petición de convocatoria del Gestor sin justa causa.

Duración del Contrato de Gestión

Las Partes han acordado que la prestación de los Servicios entró en vigor en la fecha del Contrato de Gestión y continuará en vigor hasta el sexto aniversario del Contrato de Gestión, sin perjuicio de cualquiera de los derechos del Gestor recogidos en el Contrato de Gestión, en particular en lo que a comisiones, indemnizaciones y limitación de responsabilidad se refiere.

El Contrato de Gestión se renovará automáticamente por periodos trianuales excepto en el caso de que cualquiera de las Partes notifique a la otra por escrito con al menos 6 meses de antelación previos a la terminación del periodo de duración contractual, su intención de no renovar el Contrato de Gestión.

Comisiones y gastos

Como contraprestación a los Servicios prestados por el Gestor de conformidad con el Contrato de Gestión, la Sociedad pagará al Gestor las comisiones, costes y gastos que se especifican a continuación:

Comisión de Gestión: Una comisión de gestión en contraprestación a la prestación de los servicios descritos en el Contrato de Gestión, que será satisfecha, al menos en el importe mínimo marcado por contrato (500.000 euros), con independencia de las inversiones realizadas por la SOCIMI.

La Comisión de Gestión será una comisión trimestral equivalente a la cantidad mayor entre: (i) 125.000 euros; o (ii) 0,30% del patrimonio medio que se encuentre invertido por la Sociedad durante el trimestre en cuestión.

La Comisión de Gestión será pagada por la Sociedad al Gestor trimestralmente, a periodo vencido, en los cinco días siguientes a la fecha de referencia de cada trimestre (31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre). El Gestor se compromete a remitir a la Sociedad las correspondientes facturas trimestrales.



Comisión de Rendimiento: La Sociedad pagará al Gestor una Comisión de Rendimiento que se determinará cada 3 años, y se basará en la TIR¹¹ de los flujos de caja durante los 3 años anteriores. Para calcular los flujos de caja se considerará el patrimonio inicial de la Sociedad, los incrementos adicionales de capital, los dividendos distribuidos y el NAV de la Sociedad en el momento del cálculo de esta comisión. El rendimiento se medirá teniendo en cuenta valoraciones externas para valorar los activos al tiempo de la determinación de la Comisión de Rendimiento. La Comisión de Rendimiento será equivalente a:

- (a) el 15% del NAV¹² que lleva la TIR desde el 8% hasta el 12,5%,
- (b) el 22,5% del NAV lleva la TIR desde el 12,5% hasta el 20%,
- (c) 30% del NAV en exceso a aquel que origina una TIR por encima del 20%.

A modo de ejemplo, a continuación se calculan el NAV y la TIR de una inversión hipotética:

Cálculo de NAV: Tomamos como ejemplo una sociedad en la que el valor del activo es 100, el valor de la deuda 50 y el valor de los fondos propios 50. Si la valoración de los activos sube a 110, el NAV sería $60 = 110$ (valor de los activos) – 50 (valor de la deuda).

Cálculo de la TIR: Tomamos como ejemplo una inversión de 100, que da un flujo de caja anual neto de 10 durante cinco años y al final de esos cinco años da un único flujo de 100.

Fecha de flujo de caja	01/01/2016	01/01/2017	01/01/2018	01/01/2019	01/01/2020	01/01/2021
Inversión	-100					
Flujo de caja neto anual		10	10	10	10	10
NAV						100
Total	-100	10	10	10	10	110

En este caso, la tasa de descuento (r) que hace que el valor actual neto de esta inversión sea 0 es 10%:

$$-100 + 10/(1+r)^1 + 10/(1+r)^2 + 10/(1+r)^3 + 10/(1+r)^4 + 10/(1+r)^5 + 100/(1+r)^5 = 0$$

$$r = 10\%$$

¹¹ TIR: Tasa Interna de Retorno: La tasa interna de retorno de una inversión o proyecto es la tasa efectiva anual compuesto de retorno o tasa de descuento que hace que el valor actual neto de todos los flujos de efectivo (tanto positivos como negativos) de una determinada inversión igual a cero.

¹² NAV: Net Asset Value. Valor liquidativo en castellano: Valor del activo menos valor de la deuda financiera y no financiera



Costes y gastos

Las Comisiones aquí descritas no incluyen ninguno los gastos que la Sociedad pueda incurrir en el ejercicio de su actividad, que serán pagados de forma separada por la Sociedad.

Resolución del Contrato de Gestión

Las Partes han acordado que el Contrato de Gestión se resolverá anticipadamente bajo cualquiera de las siguientes circunstancias:

- a) Si las Partes acuerdan su resolución.
- b) Si cualquiera de las Partes no cumple con la otra parte de conformidad con lo establecido el Contrato de Gestión.

Resolución por parte del Gestor

El Contrato de Gestión podrá ser resuelto inmediatamente por el Gestor en cualquiera de los siguientes supuestos:

- a) Si la Sociedad incumple sustancialmente sus obligaciones bajo el Contrato de Gestión, o si comete o permite cualquier acto ilegal o fraudulento que, en opinión razonable del Gestor, pueda afectar negativamente a la reputación del Gestor o del Grupo Deutsche Bank.
- b) Si los accionistas incumplen sus obligaciones contenidas en el Contrato de Suscripción y Accionistas (véase apartado 3 del presente Documento).
- c) En caso de resolución del Contrato de Suscripción y Accionistas
- d) En caso de que los poderes otorgados al Gestor por el Consejo de Administración de la Sociedad sean total o parcialmente cancelados o revocados.
- e) En el caso de que cualquiera de las personas nombradas consejeros por el Gestor cese en su cargo salvo que sea remplazada por otro consejero propuesto por el Gestor.
- f) En el caso de que la Sociedad sea declarada en concurso de acreedores, de que se declare una moratoria con respecto a la Sociedad o a sus activos, de que se nombre un síndico, administrador o liquidador para la Sociedad (excepto en los casos de una liquidación voluntaria debida a una reestructuración), o de que los accionistas de la Sociedad voten a favor de la liquidación de la Sociedad.

En caso de que el Gestor resuelva el Contrato en ejercicio de sus derechos, deberá ser compensado por la Sociedad en una cuantía equivalente a las siguientes comisiones de resolución, y dicha comisión será independiente y sin perjuicio de cualquier derecho del Gestor por incumplimiento sustancial por parte de la Sociedad:



- i. Una comisión igual a la Comisión de Gestión equivalente a la que se devengaría desde la fecha de resolución del Contrato de Gestión hasta la fecha del sexto aniversario del Contrato de Gestión, a pagar en los tres meses siguientes a la fecha de resolución. La comisión se calculará según lo expuesto en el Contrato de Gestión.
- ii. Una comisión equivalente a la Comisión de Rendimiento correspondiente a la que se devengaría en la fecha de resolución del Contrato de Gestión, a pagar en los tres meses siguientes a la fecha de resolución y calculada según lo expuesto en el Contrato de Gestión.
- iii. Una comisión equivalente a la Comisión de Rendimiento, a determinar desde la fecha de resolución del Contrato de Gestión hasta el final de la duración del mismo (6 años), y que será calculada según lo expuesto en el Contrato de Gestión.

Ejemplo de cálculo de comisiones en caso de resolución del contrato por parte del gestor:

Escenario base - Resolución del contrato de gestión al finalizar el año 4 con un Equity inicial de 100 millones de euros completamente invertidos:

1. Comisión de gestión:

El gestor tendrá derecho a cobrar una compensación por la comisión de gestión por los ejercicios comprendidos desde la fecha de resolución hasta la fecha de finalización del contrato, la cual equivale al importe que sea mayor entre: 1,2% del Equity invertido o 500.000€.

Comisión de gestión anual: $1,2\% * 100.000.000€ * 2 \text{ años} = 2.400.000 €$.

2. Comisión de rendimiento a la fecha de resolución:

Asumiendo un NAV en año 4 de 112.900.000 €, calculado por un valorador independiente, se obtendría una TIR del 10,21% de acuerdo al siguiente cálculo:

(En millones de Euros)	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4
Equity inicial	-100,00			
Dividendos	4,5	4,5	4,5	4,5
NAV				112,9
Cash Flow de la Compañía	-95,5	4,5	4,5	117,4
TIR				10,21%

En función de los tramos establecidos, dicha TIR de 10,21% devengaría una comisión de rendimiento a la fecha de resolución del contrato del 15%, equivalente a 1.080.0000 euros, de acuerdo al siguiente cálculo:



(En millones de Euros)	TIR Objetivo	NAV para alcanzar TIR objetivo	Diferencial NAV vs tramo anterior	% Comisión de rendimiento en diferencial NAV	Comisión de rendimiento (Millones €)
Tramo 1	8,00%	105,70	0,00	0,0%	0,00
Tramo 2	10,21%	112,90	7,20	15,0%	1,08
Comision de rendimiento a fecha de resolución de contrato					1,08

3. Comisión de rendimiento a la finalización del contrato de gestión:

La comisión de rendimiento a la finalización del contrato de gestión (año sexto) se calcula del mismo modo que la anterior pero al finalizar el último ejercicio del contrato. El NAV obtenido en el cálculo anterior se correspondería con el Equity inicial de cara al cálculo de la TIR que se obtendría desde la fecha de resolución hasta la fecha de finalización del contrato.

Asumiendo un NAV a los 6 años (fecha fin de contrato) de 117.100.000 €, la SOCIMI obtendría una TIR de 13,34%, de acuerdo al siguiente cálculo:

(En millones de Euros)	Año 5	Año 6
Equity inicial	-112,9	
Dividendos	5,1	5,1
NAV		117,1
Cash Flow de la Compañía	-107,8	122,2
TIR	13,34%	

En función de los tramos establecidos, dicha TIR de 13,34% devengaría una comisión de rendimiento a la fecha de finalización del contrato equivalente a 927.0000 euros, de acuerdo al siguiente cálculo:

(En millones de Euros)	TIR Objetivo	NAV para alcanzar TIR objetivo	Diferencial NAV vs tramo anterior	% Comisión de rendimiento en diferencial NAV	Comisión de rendimiento (Millones €)
Tramo 1	8,00%	111,36	0,00	0,0%	0,00
Tramo 2	12,50%	116,22	4,86	15,0%	0,729
Tramo 3	13,34%	117,10	0,88	22,5%	0,20
Comision de rendimiento a fin de contrato de gestión					0,93

Por tanto, la comisión total en caso de resolución del contrato por parte del Gestor ascendería a 4.407.000 euros con el siguiente desglose:

- La comisión de gestión más la comisión de rendimiento a la resolución del contrato, por un importe conjunto de 3.480.000 euros, se abonaría dentro de los tres meses siguientes a la fecha de resolución del contrato.
- La comisión de rendimiento a la finalización del contrato, por importe de 927.000 euros, se abonaría una vez concluido el periodo de duración original del contrato.



Resolución por parte de la Sociedad

La Sociedad tendrá derecho a resolver el Contrato de Gestión si el Gestor incumple sustancialmente sus obligaciones contenidas en el dicho Contrato (como por ejemplo si incumple con la provisión de servicios o en caso de insolvencia del Gestor) siempre que dicho incumplimiento no sea remediado en el plazo de 3 meses una vez recibida notificación por escrito de la Sociedad solicitando la rectificación de dicho incumplimiento sustancial.

La Sociedad podrá resolver el Contrato de Gestión en cualquier momento antes de que concluya el periodo de 6 años siguiente a la fecha del contrato, pagando al Gestor (en los 30 días siguientes a la terminación) las comisiones de terminación según lo expuesto en el Contrato de Gestión.

1.6.2 Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario

La Sociedad no dispone de ninguna propiedad con anterioridad a la fecha de Incorporación; por lo que no existen costes relacionados con el cambio de arrendatario de los que deba informarse.

1.6.3 Información fiscal

Las SOCIMIs son entidades dedicadas a la adquisición, rehabilitación y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento durante, al menos, tres años, a las que también se les permite la tenencia de participaciones en otras entidades de inversión inmobiliaria (como otras SOCIMIs, Fondos de Inversión Inmobiliaria (*FIIs*), Sociedades de Inversión Inmobiliaria (*SIIs*), fondos inmobiliarios extranjeros, etc.), y que están obligadas a distribuir en forma de dividendo la mayoría de las rentas generadas.

El régimen jurídico de las SOCIMIs se encuentra recogido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, en la redacción dada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre (*Ley de SOCIMIs*).

Las SOCIMIs son el resultado de la trasposición a España de la conocida figura de los REIT, “*Real Estate Investment Trust*” (*REIT*), entidades de inversión inmobiliaria que cotizan, habitualmente, en los mercados de capitales internacionales. El objetivo de la normativa de SOCIMIs es crear un nuevo instrumento de inversión destinado al mercado inmobiliario del arrendamiento, no solo de viviendas, sino de cualquier inmueble urbano con el fin de, por un lado, dinamizar el mercado del arrendamiento de inmuebles urbanos atrayendo a los inversores a un subsector del mercado inmobiliario más estable y, por otro, abrir la posibilidad a los titulares de inmuebles en explotación de obtener liquidez a su patrimonio inmobiliario.

Se resumen a continuación los aspectos más relevantes de la regulación de las SOCIMIs:

- (a) *Elementos societarios*. Las SOCIMIs deben tener: (i) forma de sociedad anónima, (ii) un capital social mínimo de 5 millones de euros y (iii) una sola clase de acciones nominativas.



- (b) *Actividad obligatoria.* Las SOCIMIs deben dedicarse como actividad principal a la adquisición, promoción o rehabilitación de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, ya sea directamente o mediante la participación en otras SOCIMIs, REITs, Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliarias (**IICIs**) y otras entidades de inversión inmobiliaria bajo ciertas condiciones.
- (c) *Activos permitidos.* Las SOCIMIs deberán tener invertido al menos el 80% de su activo en: (i) inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento (en España o en un país con el que España tenga firmado un acuerdo de efectivo intercambio de información tributaria) o terrenos para la promoción de dichos inmuebles siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición (los **Inmuebles Aptos**); o (ii) participaciones en el capital o en el patrimonio de otra SOCIMI o REIT no residentes, entidades residentes o no residentes no cotizadas que tengan como objeto social el arrendamiento de bienes inmuebles urbanos, una política de distribución de dividendos similar a la de las SOCIMI y cumplan los mismos requisitos de inversión, y que estén íntegramente participadas por SOCIMIs o por REITs, IICIs (todas ellas, **Participaciones Aptas**, y conjuntamente con los Inmuebles Aptos, los **Activos Aptos**). Solamente el 20% de su activo puede estar constituido por elementos patrimoniales que no cumplan estos requisitos.
- (d) *Origen de ingresos.* En consonancia con el anterior requisito, el 80% de las rentas de las SOCIMIs del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de Activos Aptos una vez transcurrido el período de tenencia a que se refiere el apartado siguiente, deben provenir necesariamente de los arrendamientos de Inmuebles Aptos y/o de dividendos o participaciones en beneficios derivados de las Participaciones Aptas.
- (e) *Periodo de tenencia de activos.* Los Inmuebles Aptos adquiridos o promovidos por las SOCIMIs deben 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. Este periodo de tenencia de tres años se extiende a las Participaciones Aptas.
- (f) *Política de distribución.* En cada ejercicio, las SOCIMIs habrán de repartir obligatoriamente a sus accionistas (i) el 100% del beneficio obtenido de dividendos o participaciones en beneficios derivados de Participaciones Aptas; (ii) al menos el 50% del beneficio procedente de la transmisión de Activos Aptos realizadas una vez transcurrido el período de tenencia descrito en el apartado (e) anterior, (debiendo en este caso reinvertirse el resto del beneficio dentro de los siguientes tres años en otros Activos Aptos o, en su defecto, distribuirse una vez transcurrido el referido periodo de reinversión); y (iii) al menos el 80 % del resto del beneficio obtenido.
- (g) *Incorporación a negociación.* Las acciones de las SOCIMIs deben cotizar en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o de un país de la UE o del Espacio Económico Europeo (**EEE**), o en un mercado regulado de cualquier otro país con el que exista un efectivo intercambio de información tributaria con España.



- (h) *Régimen fiscal.* Las SOCIMIs tributan a un tipo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades. No obstante, en caso de que los beneficios distribuidos a un accionista que sea titular de, al menos, el 5% del capital queden exentos o sometidos a una tributación inferior al 10% en sede de dicho accionista, la SOCIMI quedará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a dicho accionista.

Por otro lado, el incumplimiento del requisito del periodo mínimo de tenencia de los Activos Aptos expuesto en el apartado (e) anterior determinará: (i) en el caso de Inmuebles Aptos, la tributación de todas las rentas generadas por los mismos en todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial de SOCIMIs, de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades; y (ii) en el caso de Participaciones Aptos, la tributación de aquella parte de las rentas generadas con ocasión de la transmisión de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades. Además, las SOCIMIs se benefician de la aplicación de una bonificación del 95% de la cuota del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados devengada con motivo de la adquisición de viviendas destinadas al arrendamiento (o terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento), siempre que, en ambos casos, se cumpla el período mínimo de tenencia de dichos activos referido en el apartado (e) anterior.

Régimen fiscal de los inversores

Sujetos pasivos del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas

(a) Dividendos

Los socios sujetos pasivos del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas integrarán en su base imponible los dividendos que obtengan de su participación en la Sociedad y tributarán por ellos conforme al régimen general, teniendo en cuenta que no será de aplicación la exención de 1.500 euros anuales establecida en el artículo 7.y) de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

(b) Rentas derivadas de la transmisión de las participaciones

Los socios sujetos pasivos del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas integrarán en su base imponible el beneficio o la pérdida derivados de la transmisión de las participaciones en la Sociedad, o de cualquier otra alteración patrimonial relativa a ésta, y tributarán por ellos conforme al régimen general.

Sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades y del Impuesto sobre la Renta de no Residentes con establecimiento permanente

a) Dividendos

Los socios sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades y del Impuesto sobre la Renta de no Residentes con establecimiento permanente integrarán en su base



imponible los dividendos que obtengan de su participación en la Sociedad y tributarán por ellos conforme al régimen general, teniéndose en cuenta que no será de aplicación la exención por doble imposición de dividendos prevista en el artículo 21 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (“LIS”).

b) Rentas derivadas de la transmisión de las participaciones

Los socios sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades y del Impuesto sobre la Renta de no Residentes con establecimiento permanente integrarán en su base imponible el beneficio o la pérdida derivados de la transmisión de las participaciones en la Sociedad, o de cualquier otra alteración patrimonial relativa a éstas, y tributarán por ellos conforme al régimen general, teniéndose en cuenta que no será de aplicación la exención por doble imposición prevista en el artículo 21 de la LIS en relación con la renta que se corresponda con reservas procedentes de beneficios respecto de los que haya sido de aplicación el régimen especial.

Socios sujetos pasivos del Impuesto sobre la Renta de no Residentes sin establecimiento permanente

a) Dividendos

Los socios sujetos pasivos del Impuesto sobre la Renta de no Residentes sin establecimiento permanente tributarán por los dividendos que obtengan de su participación en la Sociedad conforme al régimen general, con la particularidad de que no será de aplicación la exención de 1.500 euros anuales establecida en el artículo 14.1.j) del Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes (“LIRNR”).

b) Rentas derivadas de la transmisión de las participaciones

Los socios sujetos pasivos del Impuesto sobre la Renta de no Residentes sin establecimiento permanente tributarán por las ganancias patrimoniales que obtengan en la transmisión de las participaciones en la Sociedad, o de cualquier otra alteración patrimonial relativa a éstas, conforme al régimen general, sin que resulte de aplicación la exención establecida en el artículo 14.1.i) de la LIRNR.

- (i) *Obligaciones de información.* En la memoria de sus cuentas anuales, las SOCIMIs están obligadas a crear un apartado con la denominación “Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley de SOCIMIs”, en la que se incluirá cierta información relativa, inter alia, a las reservas y dividendos distribuidos por la sociedad así como a los Activos Aptos adquiridos por la misma. Adicionalmente, las SOCIMIs deberán aportar, a requerimiento de la Administración Tributaria, información detallada sobre los cálculos efectuados para determinar el resultado de la distribución de los gastos entre sus distintas fuentes de renta. El incumplimiento de estas obligaciones de información constituirá una infracción grave para las SOCIMIs conllevando sanciones pecuniarias y, en caso de que este incumplimiento sea sustancial y no se subsane en la memoria del ejercicio inmediato siguiente, la pérdida del régimen fiscal especial de SOCIMIs.



- (j) *Opción por la aplicación del régimen de SOCIMIs.* Para beneficiarse del régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMIs, se requiere acuerdo de la Junta General de accionistas y posterior comunicación a la Delegación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria competente conforme al domicilio fiscal de la sociedad, antes de los tres meses previos a la conclusión del periodo impositivo a partir de la cual comenzará a aplicarse el régimen de SOCIMIs. La normativa expresamente prevé que podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial aun cuando no se cumplan todos los requisitos exigidos en la misma, siempre que los mismos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por la aplicación de dicho régimen.
- (k) *Perdida del régimen especial SOCIMI:* La entidad perderá el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, pasando a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades, en el propio período impositivo en el que se manifieste alguna de las circunstancias siguientes:
- (a) La exclusión de negociación en mercados regulados o en un sistema multilateral de negociación.
 - (b) El incumplimiento sustancial de las obligaciones de información a que se refiere el apartado b anterior, excepto que en la memoria del ejercicio inmediato siguiente se subsane ese incumplimiento.
 - (c) La falta de acuerdo de distribución o pago total o parcial, de los dividendos en los términos y plazos a los que se refiere el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. En este caso, la tributación por el régimen general tendrá lugar en el período impositivo correspondiente al ejercicio de cuyos beneficios hubiesen procedido tales dividendos.
 - (d) La renuncia a la aplicación de este régimen fiscal especial.
 - (e) El incumplimiento de cualquier otro de los requisitos exigidos en la Ley 11/2009 para que la entidad pueda aplicar el régimen fiscal especial, excepto que se reponga la causa del incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente. No obstante, el incumplimiento del plazo de mantenimiento de los Activos Aptos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley no supondrá la pérdida del régimen fiscal especial.

La pérdida del régimen implicará que no se pueda optar de nuevo por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley, mientras no haya transcurrido al menos tres años desde la conclusión del último período impositivo en que fue de aplicación dicho régimen.

1.6.4 Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias

La política de inversión y la reposición de activos de la Sociedad serán llevadas a cabo por el Gestor, en virtud del Contrato de Gestión.



El Gestor estructurará la Estrategia de Inversión y el plan de negocio de la Sociedad con el objetivo de maximizar los beneficios de los accionistas. Se basará en cuatro estrategias principales:

Estrategia de inversión

Siguiendo el objeto de la Sociedad, el Gestor obtendrá inversiones en el sector de los bienes inmuebles del Mercado Ibérico, basadas en mejorar el suministro al sector regional y la dinámica de la demanda, fijación de precios ineficiente y/o mejorar las tendencias macroeconómicas, con el objetivo de maximizar las retribuciones a los accionistas.

La Estrategia de Inversión de la Sociedad está basada en tres pilares estratégicos:

- Tipo de activo: activos inmobiliarios comerciales y principalmente oficinas, centros comerciales y logística.
- Geografía: especial atención a España, y en menor medida a Portugal (con un límite máximo del 20% del GAV Total). 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. En cuanto a Portugal, la Sociedad en primer lugar pretende centrarse en adquirir activos localizados en Lisboa. En el caso de los centros comerciales, la Sociedad tendrá un alcance más amplio en términos de ciudades, y podría analizar centros comerciales en ciudades secundarias, pero la localización dentro de la ciudad y el paisaje competitivo serán impulsores clave en el proceso de toma de decisiones.
- Apalancamiento: tratar de mantener el apalancamiento por debajo del 50% LTV (calculado sobre el GAV Total más el efectivo disponible en la Sociedad). Sin embargo, en ciertos momentos, podrá ascender hasta un 65%.

Las adquisiciones objetivo que cumplirían con la estrategia de inversión de la Sociedad son, entre otras, activos con las siguientes características:

- 10 millones de euros a 100 millones de euros por activo
- Perfil de inversión Core + .
- Oficinas arrendadas en localizaciones de categoría media en Madrid o Barcelona.
- Oficinas arrendadas en áreas de primera categoría de Lisboa o ciudades españolas clave de carácter secundario.
- Oficinas vacantes a ser remodeladas en localizaciones de primera categoría en Madrid o Barcelona.
- Centros comerciales de primera categoría en ciudades secundarias con áreas de captación asegurada.



- Logística de primera categoría localizada en estrecha proximidad a centros de transporte.

Estrategia de apalancamiento

Al implementar la Estrategia de Inversión de la Sociedad, el Gestor y los miembros del Equipo Gestor tratarán de utilizar el apalancamiento y considerarán la utilización de cobertura cuando sea adecuado para mitigar el riesgo de tipo de interés, con sujeción a los siguientes principios:

- i. El objetivo de apalancamiento total de la Sociedad, representado por el endeudamiento total de la Sociedad (neto de efectivo) como un porcentaje del Valor Bruto de los Activos (GAV) ¹³ Total más reciente de la Sociedad, llegará al 50%.
- ii. Sin perjuicio de lo anterior, el consejo de administración, a propuesta del Gestor, podrá modificar la política de apalancamiento de la Sociedad (incluido el nivel de apalancamiento hasta un 65%) en su momento en vista de las condiciones económicas actuales, el coste relativo de la deuda y los fondos propios, el valor justo de los activos de la Sociedad, las oportunidades de crecimiento y adquisiciones u otros factores que se consideren adecuados.
- iii. La financiación de la deuda para adquisiciones deberá evaluarse sobre la base de la transacción inicialmente con referencia a la capacidad de la Sociedad para apoyar el apalancamiento.
- iv. La deuda sobre propiedades inmobiliarias será, en la medida de lo posible delimitada con el fin de excluir recursos a otros activos de la Sociedad. La política de la Sociedad no contemplará la incorporación de vehículos para un objeto especial para inversiones en bienes no inmobiliarios como norma general.

Sin perjuicio de lo anterior, al implantar la Estrategia de Inversión de la Sociedad, el Gestor y los miembros del Equipo Gestor se comprometen a:

- i. No entrar en ningún mecanismo financiero general para financiar las adquisiciones antes de la cotización de las acciones ordinarias de la Sociedad.
- ii. Como norma general, y salvo que la naturaleza de la inversión aconseje otra cosa, realizar inversiones utilizando los beneficios del patrimonio de la Sociedad, y cualquier otra emisión de acciones ordinarias de la Sociedad. Cuando sea necesario, eleve la deuda en línea con los criterios de apalancamiento expuestos en el presente Contrato.

¹³ Activos GAV: Gross Asset Value: La suma de los activos que una compañía posee



Estrategia de Gestión de Activos

El Gestor se centrará en la identificación, origen, adquisición y gestión proactiva de oportunidades donde el gestor del activo crea que puede crear un valor añadido como:

- (a) Reposicionamiento de activos: adquisición de activos viejos/obsoletos para reurbanizar o remodelar y posterior nuevo arrendamiento con valores de renta más altos.
- (b) Ingeniería del Arrendatario: compra de edificios existentes para una rotación posterior del arrendatario o readjudicación para mejorar la renta o los niveles de ocupación, aumentar la duración de los ingresos y/u optimizar los índices de capitalización.
- (c) Localizaciones de recuperación emergente/tardía: adquisición de bienes en microlocalizaciones donde el mercado del ocupante está en reducción pero debiendo recuperarse a corto y medio plazo.
- (d) Fijación de precios ineficaz y precios indebidos del mercado: análisis continuo de oportunidades, donde las imperfecciones del mercado y/o los supuestos de precios indebidos existen con frecuencia y donde la Sociedad se beneficiará de los arbitrajes de fijación de precios.

Estrategia de rotación de activos

Aunque la Sociedad tiene como objetivo ser titular de activos por un periodo de tiempo de medio a largo, reconoce que el valor puede crearse a través de la rotación de activos en la cartera a lo largo del tiempo. El número de años a lo largo de los cuales se espera que los activos se conserven en la cartera puede cambiar dependiendo de, entre otros factores, las condiciones del mercado, la composición de la cartera y la situación de cada bien en particular. Sin embargo, cualquiera de tales rotaciones de activos estarán sujetas al cumplimiento de los requisitos en virtud del Régimen SOCIMI, incluido el periodo de titularidad mínimo de tres años para activos inmobiliarios, salvo que el consejo de administración de la Sociedad decida otra cosa.

Las características de las inversiones a las que se orientará el Gestor son las siguientes:

- (a) Los accionistas deben tener una perspectiva de inversión a largo plazo debido a que la duración media de este tipo de inversiones oscilan entre los cinco y los siete años.
- (b) El perfil de riesgo es relativamente superior al de los bienes inmuebles convencionales para conseguir los objetivos fijados.
- (c) La naturaleza de las inversiones se caracteriza por su baja liquidez.
- (d) Las inversiones requieren una gestión pro-activa para así acrecentar su valor.
- (e) Las adquisiciones de los bienes inmuebles de inversión de tipo de valor añadido requieren, en general, un nivel de apalancamiento considerable.



- (f) Los activos se valorarán a su valor razonable o a su precio estimado de venta.

1.6.5 Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la sociedad

En cumplimiento de lo previsto en la Circular del Mercado Alternativo Bursátil 2/2013, de 15 de febrero, en la que se establece el régimen aplicable a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario cuyos valores se incorporen al Mercado Alternativo Bursátil, se debe presentar una valoración independiente del negocio; no obstante, dado que a la fecha de incorporación, la Sociedad no dispone de actividad ni de activos inmobiliarios concretos, no procede realizar valoración alguna.

Tal y como se indica en el apartado cero (0) de este Documento Informativo, con el objetivo de establecer un rango de valoración de la Sociedad con fecha de 8 de junio de 2015 el Consejo de Administración de la Sociedad ha tomado como referencia el precio de la ampliación de capital acordada el 2 de junio de 2015. Con fecha de 18 de mayo de 2015, la Sociedad acordó un aumento de capital por importe de 94.759.960 euros (importe nominal junto con prima de emisión), mediante la emisión de 9.475.996 nuevas acciones de dos euros y cincuenta céntimos (2,50€) de valor nominal y siete euros con cincuenta céntimos (7,50€) de prima de emisión. Como consecuencia del aumento de capital, el capital social de la Sociedad ha quedado establecido en VEINTITRÉS MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL EUROS (23.750.000,00€), representado 9.500.000 acciones, de DOS EUROS CON CINCUENTA CÉNTIMOS (2,50€) de valor nominal cada una de ellas. De este modo, el valor de la totalidad de las acciones de la Sociedad asciende a la fecha del presente documento a noventa y cuatro millones ochocientos diez mil euros (94.810.000€), lo que supone un valor por acción de diez euros (9,98€).

1.7 Estrategia y ventajas competitivas del Emisor

La Estrategia de negocio de la Sociedad se basa en la diversificación en lo relativo al tipo de activos inmobiliarios (oficinas, retail, centros comerciales y activos logísticos).

El Gestor cuenta con una dilatada experiencia en el sector inmobiliario, con más de 40 años de historia y una amplia cartera inmobiliaria, diversificada entre centros comerciales, oficinas y plataformas logísticas, entre otros. El Gestor se encuentra localizado en Madrid está formado por profesionales con más de 15 años de experiencia en el sector.

Los factores clave del éxito de la Sociedad son los siguientes:

- Tesorería disponible y confianza de los inversores en el Gestor perteneciente al Grupo Deutsche Bank, tras los buenos resultados obtenidos con los fondos inmobiliarios ya desinvertidos en el pasado.
- El Gestor puede tener acceso a negocios y ofertas a las que otros inversores a nivel individual quizás no podrían acceder; pudiendo de ese modo ofrecer



servicios de gestión inmobiliaria para inversores con falta de experiencia o recursos.

- La estructura a la que pertenece la Sociedad y su Gestor favorecen el rápido crecimiento del negocio, comenzando por inversores recurrentes de Deutsche Bank en España y pudiendo en todo caso ampliar la extensión del fondo aprovechando la cartera de clientes internacionales del Deutsche Bank.
- La Sociedad cuenta con el respaldo económico de sus accionistas para acometer las inversiones necesarias para el mejor funcionamiento de la Sociedad.
- El Gestor tiene experiencia en asesorar en el buen control de los gastos de mantenimiento de los activos inmobiliarios.
- Se pretende mantener un nivel controlado de endeudamiento.
- La Sociedad tiene por objeto crear una cartera mixta de inmuebles de muy diversa tipología, lo que reduce el riesgo.

1.8 En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares

El Emisor no tiene dependencias en relación con patentes, derechos de propiedad intelectual, licencias o similares.

1.9 Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos...)

Dada la reciente constitución de la Sociedad y que hasta la fecha no se ha realizado ninguna inversión en inmuebles, no existe dependencia con respecto a ningún proveedor, cliente o contrato.

No obstante lo anterior, la Sociedad prevé que la práctica totalidad de sus ingresos se obtengan del arrendamiento o venta de los inmuebles de su propiedad que adquiera como consecuencia de su política de inversión, descrita en el apartado 1.6.4 anterior.

1.10 Principales inversiones del Emisor en cada ejercicio cubierto por la información financiera aportada y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento

1.10.1 Principales inversiones del Emisor

Dada la reciente constitución de la Sociedad, la misma no ha realizado inversiones hasta la fecha.

1.10.2 Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo

La Sociedad, a la fecha del presente Documento Informativo no tiene inversiones futuras comprometidas.



1.11 Breve descripción del grupo de sociedades del Emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del Emisor

El Emisor no pertenece a ningún grupo de sociedades ni tiene sociedades filiales.

1.12 Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor

Dada la reciente constitución de la Sociedad, la misma no ha realizado inversiones en instalaciones directamente relacionadas con el medio ambiente ni se ha incurrido en gastos de naturaleza medioambiental.

No existen riesgos o gastos por provisiones significativos relativos a cuestiones medioambientales ni contingencias de tipo alguno relacionadas con la protección al medioambiente.

No se han recibido subvenciones en materia medioambiental.

El Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, en el que se establece la obligación de poner a disposición de los arrendatarios un certificado de eficiencia energética. En este sentido, el citado Real Decreto establece que la obligación es exigible para los contratos de arrendamiento suscritos a partir del 1 de junio de 2013. La Sociedad dispondrá de los correspondientes certificados energéticos de conformidad con lo establecido en el Real Decreto 235/2013.

1.13 Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento

Dada la reciente constitución de la Sociedad, no existen modificaciones sustanciales desde su constitución hasta la fecha de suscripción del presente Documento Informativo, salvo la ampliación de capital descrita en el apartado 1.4.2 anterior.

La Sociedad no ha presentado cierres anteriores, por lo que no es posible evaluar el comportamiento del negocio y su evolución en el tiempo.

1.14 Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros

1.14.1 Previsiones y estimaciones sobre ingresos y gastos futuros

De conformidad con lo previsto en la Circular del MAB 2/2014 y dado que la Sociedad ha sido constituida en marzo de 2015, se presentan a continuación las preceptivas previsiones o estimaciones para los ejercicios 2015 y 2016. Con el objetivo de mostrar un año de actividad completa una vez invertidos los fondos y de cara a una mayor transparencia, se presentan adicionalmente las previsiones o estimaciones para el ejercicio 2017. Estas estimaciones están basadas, fundamentalmente, en los objetivos establecidos y consensuados con el Gestor de la Sociedad.



Para elaborar estas previsiones, la Sociedad ha analizado en profundidad la situación actual de los mercados inmobiliarios y financieros tomando como base las siguientes premisas:

- Volumen objetivo de fondos propios: se ha establecido en 94,8 millones de euros. De dicho importe, se deben descontar unos honorarios del 1,5% (1,42 millones de euros) por la intermediación en la comercialización / distribución realizada por Deutsche Bank para llevar a cabo la ampliación de capital así como los gastos ligados a la constitución de la Sociedad, estimados en 170 miles de euros, aproximadamente. Tras los mencionados gastos y la comisión, el importe de fondos propios de la Sociedad han quedado establecidos en 93,1 millones de euros.
- Apalancamiento objetivo del 50%, lo que supondría incrementar el importe inicial de los fondos propios captados en 93,1 millones de euros adicionales; minorados por las pertinentes comisiones de apertura (estimadas en un 0,5%, aproximadamente 466 miles de euros), que, de acuerdo a la normativa contable vigente en España, no deben ser imputados directamente en la cuenta de resultados de la Sociedad sino que deben integrarse en el coste amortizado del pasivo financiero. Este apalancamiento implica, por tanto, una capacidad total de inversión en activos de la Sociedad de 185,7 millones de euros.
- El Gestor estima inicialmente poder tener invertida una parte relevante de los fondos propios captados en los próximos 6-9 meses. Invirtiendo el resto, haciendo uso del apalancamiento financiero (50% de LTV) a lo largo del ejercicio 2016.
- La Sociedad se concentrará principalmente en el sector de oficinas, centros comerciales y logística. El mix inicial de producto que se estaría buscando para equilibrar la rentabilidad objetivo y el riesgo de negocio existente se detalla a continuación:

Mix de activos inmobiliarios(*)	% Peso
Centros comerciales	30%
Oficinas	60%
Centros logísticos	10%
Total	100%

(*) Perfil estimado, dependiendo de las oportunidades de mercado.

La Sociedad no descarta, previa propuesta del Gestor, invertir en otros sectores inmobiliarios, excluyendo la promoción residencial, siempre y cuando, de media se cumpla con el objetivo de rentabilidad estimado en el plan de negocio. Cualquier inversión propuesta por el gestor deberá ser aprobada por el Consejo de Administración de la Socimi. La rentabilidad prevista oscila, en función de la inversión y del tipo de



activo inmobiliario. El Gestor persigue una rentabilidad objetivo para la Sociedad equivalente a una tasa interna de retorno apalancada ¹⁴ del 8% anual. Las políticas de inversión tratarán de maximizar en cualquier caso la rentabilidad obtenida; no obstante, dicha tasa de retorno apalancada objetivo puede sufrir variaciones en función del comportamiento de variables de mercado y económicas ajenas al control del Gestor, provocando que dicha expectativa no fuera alcanzada.

A continuación se muestra una tabla con el resumen de las estimaciones iniciales aprobadas:

Cuenta de pérdidas y ganancias			
Datos en euros	2015E(*)	2016E	2017E
Ingresos netos	-	7.165.030	10.744.865
- Remuneración de la gestora	(318.592)	(852.840)	(1.137.120)
- Gastos de estructura	(226.058)	(474.971)	(531.484)
- Costes iniciales creación de la SOCIMI	(55.044)	-	-
EBITDA	(599.693)	5.837.219	9.076.262
EBITDA sobre ventas	<i>n/a</i>	81,47%	84,47%
- Gastos financieros	(19.913)	(1.911.491)	(2.848.470)
- Impuesto sobre Sociedades	-	-	-
-Amortizaciones /depreciaciones	(111.726)	(2.236.668)	(2.986.846)
RESULTADO NETO	(731.332)	1.689.060	3.240.945
Resultado neto sobre ventas	<i>n/a</i>	23,57%	30,16%

(*) Dada la constitución de la Sociedad en el ejercicio 2015, las previsiones realizadas para dicho ejercicio comprenden un periodo de actividad inusual, en el que la SOCIMI se dedicará fundamentalmente a la búsqueda de inversiones.

Ingresos y ventas

La Sociedad ha realizado sus previsiones clasificando sus inversiones inicialmente en tres tipos diferenciados de activos inmobiliarios (centros comerciales, oficinas y centros logísticos) de acuerdo a su estrategia de inversión. El sector retail no se encuentra en las previsiones de la Sociedad para los ejercicios iniciales.

Las estimaciones de ingresos mostradas en el cuadro anterior se han realizado considerando las rentabilidades objetivo de cada tipo de activo inmobiliario (indicadas en la página siguiente de este Documento), aplicándolas al mix de inversiones estimado por el Gestor (mostrado en la página anterior de este Documento); considerando al mismo tiempo un proceso de inversión gradual, donde las primeras adquisiciones de activos con arrendatarios se realizarán a finales del ejercicio 2015, y no se completarán hasta 2017, mientras que las adquisiciones sin arrendatarios comenzarán a realizarse en 2016 y no se completarán hasta principios de 2018., En cualquier caso, está previsto que la mayor parte de las inversiones de la Sociedad (75%-80%) se realicen en activos con arrendatarios.

14 Tasa interna de retorno apalancada del 8% anual: Ver definición de TIR en el footnote 12 de este Documento



Los fondos propios inicialmente previstos ascenderían a 94,8 millones de euros captados en la constitución de la Sociedad y en la ampliación de capital posterior; de los cuales se destinarían a inversión 93,1 millones de euros tras la liquidación de las pertinentes comisiones de la gestora y los gastos de constitución de la SOCIMI. Adicionalmente, la estrategia diseñada por el gestor de la Sociedad establece un nivel de apalancamiento del 50% a través de diferentes fuentes de financiación externa, por lo que las inversiones de la Sociedad alcanzarían los 185,7 millones de euros.

El plan de negocios inicial de la Sociedad considera que las futuras inversiones en centros comerciales y centros logísticos únicamente se realizarán en propiedades que ya cuenten con inquilinos, mientras que en la parte de las inversiones destinadas al sector de oficinas podrían distinguirse dos posibles estrategias: (i) adquisición de activos con niveles de ocupación elevados y en situaciones oportunistas, y (ii) adquisición de activos que requieran de una necesidad de reformas que permitan reposicionar el activo para conseguir un nivel más elevado de alquileres, lo que se debería de traducir en creación de valor para la Sociedad.

El plan de negocios considera que el periodo comprendido desde la constitución de la Sociedad hasta el cierre del ejercicio 2015 se destinará al análisis, evaluación y negociación de los primeros activos inmobiliarios que se incorporaran al portfolio, por tanto, las primeras adquisiciones de activos con arrendatarios se realizarán a finales del ejercicio 2015, motivo por el cual no se han considerado ingresos durante el ejercicio 2015.

La rentabilidad prevista oscila, en función de la inversión y del tipo de activo inmobiliario. El Gestor persigue una rentabilidad objetivo para la Sociedad equivalente a una tasa interna de retorno apalancada del 8% anual. Las políticas de inversión tratarán de maximizar en cualquier caso la rentabilidad obtenida; no obstante, dicha tasa de retorno apalancada objetivo puede sufrir variaciones en función del comportamiento de variables de mercado y económicas ajenas al control del Gestor, provocando que dicha expectativa no fuera alcanzada. En función de la experiencia de Deutsche Alternative Asset Management Limited y del equipo gestor, un posible rango de rentabilidades objetivo iniciales buscadas por tipología de activo sería la siguiente:

- Oficinas: 5,5%- 7%
- Centros comerciales: 5,75%-7,5%
- Logística: 7,5%-10%

Siempre que el Gestor lo considere oportuno y, previa aprobación del Consejo de Administración, las rentabilidades iniciales de los inmuebles podrían verse reducidas, siempre y cuando, ello no afecte de manera relevante a los posibles dividendos futuros de la Sociedad y asumiendo que la creación de valor futura del activo puede complementar las menores rentabilidades por flujos de caja manteniendo la tasa interna de retorno apalancada objetivo del 8% anual.

Es importante reseñar que la estrategia de la Sociedad persigue un objetivo de retribución anual vía dividendo a los inversores por encima del 4% una vez estén invertidos el 100% de los recursos. El objetivo de obtención de un flujo de caja



recurrente será superior al objetivo mínimo de dividendos, si bien será el propio Consejo de Administración el que decida qué hacer con el diferencial, retribuir en mayor medida al inversor, destinarlo al servicio de la deuda, destinarlo a invertir en mejoras de alguno de los activos adquiridos, etc.

En todo caso y con independencia de lo previamente comentado, la Sociedad deberá cumplir con los requisitos mínimos de distribución de dividendos que supone el acogerse al régimen fiscal de las SOCIMIs, esto es, reparto mínimo del 80% del resultado neto y del 50% de las plusvalías generadas por la venta de inmuebles.

El plan de negocios de la Sociedad estima una evolución creciente y paulatina en la actividad de la Sociedad, a medida que se producen las adquisiciones de activos y se van incrementando los alquileres por renegociación de los contratos con los inquilinos. En la tabla siguiente se muestra el mix estimado de rentas objetivo (en torno a los 11 millones de euros una vez estén invertidos la totalidad de los fondos, tanto propios como ajenos).

Mix estimado de ingresos(*)	% Peso
Oficinas	58%
Centros comerciales	29%
Centros logísticos	13%
Total	100%

(*) Perfil estimado, dependiendo de las oportunidades de mercado.

El mix de rentas sería ligeramente diferente al mix de inversiones debido a las diferentes rentabilidades existentes dependiendo de la tipología o mix de activos en los que se invierta.

Costes y gastos

Respecto a los costes en los que incurrirá la Sociedad, se han realizado las siguientes estimaciones iniciales:

Remuneración de la gestora:

Los honorarios del Gestor suponen una comisión trimestral equivalente a la cantidad mayor entre 125.000 euros o el 0,3% del patrimonio medio invertido por la Sociedad durante el periodo. En el año de constitución de la SOCIMI (2015) se ha estimado un coste mínimo dado el calendario de inversiones previsto para dicho ejercicio.

Gastos de estructura:

Dentro de este epígrafe se incluyen básicamente los gastos de remuneración del personal y del Consejo de Administración de la SOCIMI, y otros gastos de explotación como los correspondientes a asesores, abogados, auditores, seguros, gastos de mantenimiento, suministros y otros gastos varios. El coste anual estimado de los mencionados gastos en el que podría incurrir la Sociedad, exceptuando la remuneración



de la gestora descrita anteriormente, estará en torno a los 350.000 euros. La gestión de la Sociedad, así como de su cartera de inversiones será desempeñada directamente por el Gestor. Sin embargo, la gestión administrativa, contable y financiera de la SOCIMI será realizada de manera interna por personal propio de la misma. En este sentido, la Sociedad ha contratado dos empleados para cubrir las mencionadas funciones administrativas, contables y financieras. El coste de personal estimado se ha establecido en 104 miles de euros anuales, incrementando dicho gasto aproximadamente en un 5% anual. En el ejercicio 2015 la Sociedad ha limitado la mayor parte de estos costes de estructura a los siete meses previstos de actividad.

En la tabla siguiente se muestra una estimación porcentual del destino de los mismos:

Gasto por naturaleza	% Peso
Personal	25,8%
Gastos del Consejo	8,5%
Asesores	17,9%
Alquileres	3,4%
MAB	1,3%
Seguros	7,9%
Mantenimiento y suministros	17,6%
Otros gastos	17,6%
Total	100,0%

Costes iniciales asociados a la creación de la SOCIMI:

Este epígrafe recoge los costes iniciales de constitución de la Sociedad y los incurridos con motivo de su salida al Mercado. Dichos costes han sido estimados en un máximo de 225.000 euros, de los cuales 55.044 euros deben imputarse contra la cuenta de pérdidas y ganancias y el resto contra patrimonio neto. Dentro de estos costes se encuentran, principalmente, honorarios de asesores legales, auditores, asesor registrado y cánones.

En la tabla siguiente se muestra la distribución estimada de los costes incurridos:

Gasto por naturaleza	% Peso
Asesores y proveedor de liquidez	61%
Oficinas	11%
Marketing/imagen corporativa	3%
Otros gastos	25%
Total	100%



En el epígrafe “Asesores” se incluyen los costes del Asesor Registrado, abogados, proveedor de liquidez y auditoría.

Costes de la comercialización / distribución de la SOMICI

La comercialización / distribución realizada por Deutsche Bank para llevar a cabo la ampliación de capital de 94,8 millones de euros ha supuesto unos honorarios del 1,5% sobre los fondos propios desembolsados, ascendiendo a 1,4 millones de euros. Estos gastos incurridos por la Sociedad han sido contabilizados, de acuerdo con lo establecido en el Plan General de Contabilidad, directamente contra menor prima de emisión.

Gastos financieros:

La Sociedad estima realizar las adquisiciones previstas para 2015 utilizando básicamente sus fondos propios, recurriendo a financiación externa a partir del ejercicio 2016 una vez se haya invertido al 100% sus fondos propios. Los gastos financieros estimados están basados en un coste financiero total de la deuda entorno al 3,1%.

Amortizaciones o depreciaciones:

El ritmo de amortización contemplado por la Sociedad es del 2% anual.

EBITDA / Cash flow / Resultado Neto:

El primer ejercicio de la Sociedad presenta pérdidas derivadas del inicio de la actividad y los gastos asociados a la misma, junto con los costes de salida al Mercado. No obstante, el Gestor de la Sociedad estima obtener resultados positivos en el segundo ejercicio y alcanzar una senda de beneficios recurrentes en el tercer ejercicio de actividad una vez se haya completado la cartera de activos de la Sociedad y se estén gestionando adecuadamente.

El Gestor persigue una rentabilidad objetivo para la Sociedad equivalente a una tasa interna de retorno apalancada del 8% anual sobre el importe suscrito por los inversores tanto en el aumento de capital previo a la incorporación a negociación de las acciones de la Sociedad al MAB como en cualquier otro aumento de capital posterior de la misma. Las políticas de inversión tratarán de maximizar en cualquier caso la rentabilidad obtenida; no obstante, dicha tasa de retorno apalancada objetivo puede sufrir variaciones en función del comportamiento de variables de mercado y económicas ajenas al control del Gestor, provocando que dicha expectativa no fuera alcanzada.

Adicionalmente, la estrategia diseñada persigue un objetivo de retribución a los inversores vía dividendos por encima del 4% una vez los fondos hayan sido invertidos.

Una vez los fondos propios hayan sido invertidos y apalancados en su totalidad en línea con su estrategia, la Sociedad espera alcanzar (año 3):

- Unos ingresos netos totales superiores a los 10,5 millones de euros
- Un EBITDA que supere el 86% de los ingresos netos



- Un cash flow operativo (EBITDA – Financieros) superior a los 6 millones de euros.
- Un resultado neto de 3,2 millones de euros una vez deducido el gasto por amortizaciones.

1.14.2 Confirmación de que las previsiones y estimaciones se han preparado utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica

Las estimaciones presentadas por el Gestor han sido preparadas utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica presentada en el apartado 1.19 del presente Documento Informativo. Dichos criterios se encuentran, recogidos en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y las modificaciones al mismo introducidas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre. Estas normas y criterios de valoración se encuentran asimismo recogidos en los estados financieros intermedios auditados para el periodo de noventa y nueve (99) días finalizado a 30 de junio de 2015 incluidos en el Anexo I a este Documento Informativo.

1.14.3 Asunciones y factores principales que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones

Las principales asunciones y factores que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones se encuentran detallados en el apartado 1.20.1 de este documento. Entre los que cabe destacar los siguientes:

- Riesgo de retraso en la inversión de los fondos
- Riesgo de reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios
- Riesgo de no materializarse la rentabilidad perseguida por la Sociedad
- Riesgo de relativa iliquidez de las inversiones inmobiliarias
- Riesgo de desocupación en los inmuebles arrendados
- Riesgo de estimación inexacta de las rentas de mercado y el valor de los activos:

1.14.4 Aprobación del Consejo de Administración de las previsiones o estimaciones incluidas en el presente Documento.

El plan de negocios ha sido aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad el 8 de junio de 2015 por unanimidad.

1.14.5 Declaración de los administradores del Emisor sobre las previsiones o estimaciones

La información financiera incluida en el apartado 1.14.1 se basa en la situación económica, de mercado y regulatoria actual, y en la información que posee la Sociedad



a la fecha de presentación de este Documento Informativo. Las alteraciones que puedan producirse con posterioridad a dicha fecha podrían modificar las cifras reflejadas en el mencionado apartado.

Dicha información financiera incluye estimaciones, proyecciones y previsiones que son, por su naturaleza, inciertas y, por tanto, podrían ser susceptibles de no cumplirse en el futuro. No obstante, con la información conocida hasta la fecha, la Sociedad cree que las expectativas que han servido de base para la elaboración de las previsiones y estimaciones son razonables.

Asimismo, el Consejo de Administración de la Sociedad no garantiza las posibles desviaciones que pudieran producirse en los distintos factores ajenos a su control que influyen en los resultados futuros de la Sociedad, ni por tanto, del cumplimiento de las perspectivas incluidas en el apartado 1.14.1.

La Sociedad adquiere el compromiso de informar al mercado, a través del MAB, en cuanto se advierta como probable que los ingresos y costes diferirán significativamente de los previstos o estimados. En todo caso, se considerará como tal una variación, tanto al alza como a la baja, igual o mayor a un 10 por ciento. No obstante lo anterior, por otros motivos, variaciones inferiores a ese 10 por ciento podrían ser significativas.

1.15 Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor

1.15.1 Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores)

El órgano de administración de la Sociedad es un consejo de administración. Con fecha 8 de junio de 2015, la Junta General Extraordinaria de la Sociedad acordó fijar en once (11) el número de consejeros miembros del consejo de administración, respetando los límites mínimo y máximo (3 y 22, respectivamente) establecidos en el artículo 33 de los estatutos sociales del Emisor.

Para ser nombrado consejero no se requiere la cualidad de socio, si bien todos los accionistas que tengan individualmente o conjuntamente con otros socios al menos un 5% del capital social tendrán derecho a proponer candidatos al Consejo de Administración.

Asimismo, el Gestor tendrá derecho a proponer candidatos al Consejo de Administración, en los siguientes términos: (i) un consejero no ejecutivo, en el caso de que el Consejo de Administración estuviera formado por entre 5 y 10 consejeros; y (ii) dos consejeros no ejecutivos, en el caso de que el Consejo de Administración estuviera formado por once o más consejeros.

Podrán ser administradores tanto las personas físicas como jurídicas si bien en este último caso deberá determinarse la persona física que aquélla designe como representante suyo para el ejercicio del cargo. No podrán ser Administradores las personas incapaces según la Ley, tampoco las declaradas incompatibles por la legislación sobre altos cargos y demás normativa específica, de carácter general o autonómico.



Los Consejeros ejercerán su cargo durante el plazo de 6 años y podrán ser reelegidos, una o varias veces por periodos de igual duración salvo por lo que respecta a los Consejeros independientes, que únicamente podrán ser reelegidos por 2 mandatos adicionales a su mandato inicial.

Los Consejeros designados por cooptación ejercerán su cargo hasta la fecha de la siguiente reunión de la Junta General o hasta que transcurra el término legal para la celebración de la Junta que deba resolver sobre la aprobación de las cuentas del ejercicio anterior.

Asimismo, el consejo de administración, en su reunión de 8 de junio de 2015, aprobó el Reglamento del consejo de administración que tiene por objeto determinar los principios de actuación del mismo, las reglas básicas de su organización y funcionamiento y las normas de conducta de sus miembros. A este respecto, en los artículos 5 y 6, respectivamente, se establece la composición cualitativa y cuantitativa del Consejo de Administración, cuyo texto se transcribe a continuación.

“ARTÍCULO 5.- COMPOSICIÓN CUALITATIVA

1. El Consejo, en el ejercicio de sus facultades de propuesta a la Junta General y de cooptación para la cobertura de vacantes, velará para que, en la composición de este órgano, los Consejeros externos o no ejecutivos representen mayoría sobre los Consejeros ejecutivos y que éstos sean el mínimo necesario.

2. Se considerarán:

(a) Consejeros ejecutivos: los Consejeros que desempeñen funciones de alta dirección o sean empleados de la Sociedad o, en su caso, de su grupo. Cuando un Consejero desempeñe funciones de alta dirección y, al mismo tiempo, sea o represente a un accionista significativo o representado en el consejo, se considerará como ejecutivo.

(b) Consejeros externos dominicales: los Consejeros: (i) que posean una participación accionarial superior o igual a la que tenga la consideración de significativa en cada momento o que hubieran sido designadas por su condición de accionistas, aunque su participación accionarial no alcance dicha cuantía; o (ii) que representen a accionistas de los señalados en la letra (i) precedente;

A los efectos de esta definición, se presumirá que un Consejero representa a un accionista cuando:

- (i) hubiera sido nombrado en ejercicio del derecho de representación;*
- (ii) sea consejero, alto directivo, empleado o prestador no ocasional de servicios a dicho accionista, o a sociedades pertenecientes a su mismo grupo;*
- (iii) de la documentación societaria se desprenda que el accionista asume que el consejero ha sido designado por él o le representa; o*
- (iv) sea cónyuge, persona ligadas por análoga relación de afectividad, o pariente hasta de segundo grado de un accionista significativo.*



(c) Consejeros externos independientes: los Consejeros que, designados en atención a sus condiciones personales y profesionales, puedan desempeñar sus funciones sin verse condicionados por relaciones con la Sociedad, sus accionistas significativos o sus directivos;

No podrán ser clasificados en ningún caso como Consejeros independientes quienes:

(i) hayan sido empleados o consejeros ejecutivos de la Sociedad o, en su caso, de sociedades de su grupo, o del Gestor, o de sociedades de su grupo o gestionadas por ellas, salvo que hubieran transcurrido 3 o 5 años, respectivamente, desde el cese en esa relación;

(ii) perciban de la Sociedad, del Gestor, o de sociedades de su grupo o gestionadas por ellas, cualquier cantidad o beneficio, salvo que no sea significativa para el Consejero.

No se tomarán en cuenta, a efectos de lo dispuesto en este apartado, los dividendos ni los complementos de pensiones que reciba el Consejero en razón de su anterior relación profesional o laboral, siempre que tales complementos tengan carácter incondicional y, en consecuencia, la Sociedad que los satisfaga no pueda de forma discrecional, sin que medie incumplimiento de obligaciones, suspender, modificar o revocar su devengo;

(iii) sean, o hayan sido durante los últimos 3 años, socio del auditor externo o responsable del informe de auditoría, ya se trate de la auditoría durante dicho período de la Sociedad o del Gestor, o de sociedades de su grupo o gestionadas por ellas;

(iv) sean consejeros ejecutivos o altos directivos de otra sociedad distinta en la que algún Consejero ejecutivo o alto directivo de la Sociedad o del Gestor sea consejero externo;

(v) mantengan, o hayan mantenido durante el último año, una relación de negocios importante con la Sociedad, el Gestor, o de sociedades de su grupo o gestionadas por ellas, ya sea en nombre propio o como accionista significativo, consejero o alto directivo de una entidad que mantenga o hubiera mantenido dicha relación.

Se considerarán relaciones de negocios las de proveedor de bienes o servicios, incluidos los financieros, la de asesor o consultor;

(vi) sean accionistas significativos, consejeros ejecutivos o altos directivos de una entidad que reciba, o haya recibido durante los últimos 3 años, donaciones de la Sociedad o del Gestor, o de sociedades de su grupo o gestionadas por ellas.

No se considerarán incluidos en esta letra quienes sean meros patronos de una fundación que reciba donaciones;

(vii) sean cónyuges, personas ligadas por análoga relación de afectividad, o parientes hasta de segundo grado de un Consejero ejecutivo o alto directivo de la Sociedad o del Gestor;



(viii) sean consejeros durante un período continuado superior a 12 años, sin perjuicio de lo establecido en la letra a) de este apartado;

(ix) se encuentren, respecto a algún accionista significativo o representado en el consejo, en alguno de los supuestos señalados en los epígrafes (i), (v), (vi) o (vii) anteriores. En el caso de la relación de parentesco señalada en la letra (vii), la limitación se aplicará no sólo respecto al accionista, sino también respecto a sus consejeros dominicales en la sociedad participada.

Los Consejeros dominicales que pierdan tal condición como consecuencia de la venta de su participación por el accionista al que representaban, sólo podrán ser reelegidos como Consejeros independientes cuando el accionista al que representaran hasta ese momento hubiera vendido la totalidad de sus acciones en la Sociedad.

Un Consejero que posea una participación accionarial en la Sociedad podrá tener la condición de externo independiente, siempre que satisfaga todas las condiciones antes establecidas y, además, su participación no sea significativa.

(d) Otros Consejeros externos: los Consejeros que, no siendo ejecutivos, tampoco reúnan las características para tener la condición de dominicales o independientes. El carácter de cada Consejero se explicará por el Consejo de Administración ante la Junta General de Accionistas que deba efectuar o ratificar su nombramiento.

3. Lo dispuesto en este artículo se entiende sin perjuicio del derecho de representación proporcional legalmente reconocido a los accionistas y de las competencias de la Junta General de accionistas.

ARTÍCULO 6.- COMPOSICIÓN CUANTITATIVA

- El Consejo estará formado por el número de Consejeros que determine la Junta General dentro de los límites fijados por los Estatutos sociales de la Sociedad.

El Consejo propondrá a la Junta General el número que, de acuerdo con las cambiantes circunstancias de la Sociedad, resulte más adecuado para asegurar la debida representatividad y el eficaz funcionamiento del órgano, con un mínimo de 3 y un máximo de 22 miembros.”

La composición del Consejo de Administración de la Sociedad a fecha del Documento Informativo, es la siguiente:

Consejero	Cargo	Fecha de nombramiento	Carácter
D. José Moya Sanabria	Presidente	8 de junio de 2015	Dominical
Alcor Sociedad Estratégica, S.L. (representada por D. Juan Alcaraz Alcaraz)	Vicepresidente	8 de junio de 2015	Dominical



Consejero	Cargo	Fecha de nombramiento	Carácter
D. Vicente Fernández García	Vocal	8 de junio de 2015	Dominical
D. Antonio Losada Aguilar (*)	Vocal	8 de junio de 2015	Dominical
D ^a Birgit Gabriele Benz (*)	Vocal	8 de junio de 2015	Dominical
Dogalcar Patrimonio, S.L. (representada por D. Benjamín Nieto Segura)	Vocal	8 de junio de 2015	Dominical
Fundación Educo (representada por D. José María Faura Mesa)	Vocal	8 de junio de 2015	Dominical
Santi 1990, S.L. (representada por Néstor Oller Bube)	Vocal	8 de junio de 2015	Dominical
Inmobiliaria Hucart, S.L. (representada por D. Miguel Casas Huguet)	Vocal	8 de junio de 2015	Dominical
Surister del Arroyo, S.L. (representada por D. Álvaro de la Haza Lara)	Vocal	8 de junio de 2015	Dominical
CNP Partner de Seguros y Reaseguros, S.A. (representada por D ^a . Eulalia Fernández-Bravo Rodríguez)	Vocal	8 de junio de 2015	Dominical

(*) Consejero propuesto por el Gestor, tal y como se ha indicado en el apartado 1.15.1 de este Documento.

El 8 de junio de 2015 se nombra igualmente a D. José Luis Palao Iturzaeta, a D. Juan Pablo Ocaña González y a D. Pedro Pablo Díaz Chimenos secretario no consejero y vicesecretarios primero y segundo no consejeros, respectivamente.

1.15.2 Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso de que el principal o los principales directivos no tengan la condición de administrador, del principal o los principales directivos

- D. José Moya Sanabria: Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad de Sevilla. Tras una primera etapa como consultor, pasa a la empresa privada y actualmente es:



- Presidente de Persan, S.A. compañía fabricante de detergentes
 - Presidente de Avenida de Italia 17, S.L.
 - Presidente e impulsor del Centro de Debate y Desarrollo (CDD)
 - Consejero de Ecoembes
 - Miembro del Consejo Asesor de Andalucía de Caixa Bank
 - Miembro de la Unión Cívica del Sur de España (CIVISUR)
 - Desde junio de 2015, Presidente del Consejo de Administración de Trajano Iberia SOCIMI
-
- D. Juan Alcaraz Alcaraz: actualmente es Presidente de Goldcar Spain, S.A., compañía de alquiler de coches que fundó en el año 1.985 y que actualmente opera en España y ocho países más, líder en el segmento de alquiler vacacional. Es miembro de la Junta Directiva de la Asociación de la Empresa Familiar (AEFA), Miembro del Instituto de Estudios Económicos de la Provincial de Alicante (INECA) y Vicepresidente de la Asociación de la Comunidad Valencia de Empresas de alquiler de vehículos sin conductor.

 - D. Vicente Fernández García: cursó estudios universitarios de Geografía e Historia por la Universidad de Valencia. Comenzó su vida profesional en 1972, como vendedor de alimentación en la empresa Fermín Gil Tacons. En 1975 se incorporó a la sociedad Hofmann, S.L., siendo Jefe de Ventas hasta 1982. Entre 1982 y 1992 ejerció como Director Comercial de dicha sociedad. Por último, desde 1992 y hasta 2015, ha sido Director General de Hofmann, S.L. Tras la venta del Grupo Hofmann al grupo británico Photobox y cumplidos los 65 años, ha pasado a la situación de jubilado.

 - D. Antonio Losada Aguilar: se incorporó a Deutsche Bank en 2002 y desde 2010 es Director General de Wealth Management España y Portugal y miembro del Comité Ejecutivo de Deutsche Bank, SAE. Antes de incorporarse a Deutsche Bank fue Consejero-Director General de Bestinver, Consejero-Director General de Iberagentes Activos y Director de Emisiones y Financiaciones Especiales de Banco Urquijo. Se licenció en Derecho en 1985 y en Ciencias Económicas y Empresariales en 1986, ambas con mención de honor por la Universidad Pontificia de Comillas (ICADE E-3). miembro del IEAF (Instituto Español de Analistas Financieros) y de EFPA (*European Financial Planning Association*).

 - D^a. Birgit Gabriele Benz: comenzó su carrera en 1997 en Francia, como arquitecta. Después, se introdujo en el negocio de consultoría y trabajó varios años en proyectos de real estate a nivel internacional. En 2003, se unió a Openheim Immobilien Kapitalanlage GmbH como Senior-Controller de fondos inmobiliarios internacionales, con responsabilidad en tasaciones de propiedades, información al inversor y presupuesto anual de los fondos. Desde 2007, forma parte del equipo alemán de RREEF Investment GmbH. Entre 2007 y 2014 fue gestora de fondos inmobiliarios de inversión institucional a nivel mundial. Desde 2015, es *Chief Operating Officer* del negocio real estate en Alemania y responsable de todas las operaciones de back-office.

 - D. Benjamín Nieto Segura (representante de Dogalcar Patrimonio, S.L.): Abogado especializado en derecho comunitario MBA por la Universidad de Washington y



Master en *Investment banking* por el IEB. Actualmente, trabaja en un Family Office de un Grupo empresarial dedicado al sector de la automoción.

- D. José María Faura Mesa (representante de Fundación Educo): Ingeniero químico por el Institut Químic de Sarriá (URL), MBA por ESADE y máster en Industria Química por la Universidad de Detroit (EE.UU.). Además, ha desarrollado su actividad profesional en los ámbitos de la dirección y gestión comercial y económico-financiera en el sector público y privado. Inició su trayectoria profesional en Andersen Consulting en 1984 y desde 1991 desarrolló su actividad en la industria química en empresas como Barnices Valentine y Faura Castellet, ejerciendo a la vez funciones de consultoría estratégica. Posteriormente, fue director del Centro de Iniciativas para la Reinserción (CIRE), organismo dependiente del Departamento de Justicia de la Generalitat de Cataluña.
- D. Néstor Oller Bube (representante de Santi 1990, S.L.): Licenciado en Ciencias Económicas por la Universidad Central de Barcelona, Master en Administración de Empresas (MBA) por IESE y Certified EFFAS Financial Analyst (CEFA) por el Institut D'Estudis Financiers (IEF). Actualmente, compagina los cargos de director ejecutivo de Netri Investments, su family office y de la Fundación Netri.
- D. Miguel Casas Huguet (representante de Inmobiliaria Hucart, S.L.): Licenciado por ESADE - Master of Business Administration (M.B.A.), Finance and Financial Management Services, Bachelor & Master, in Business Administration. Desde 2009 ha estado vinculado al mundo financiero a través de distintos proyectos y actualmente combina su actividad profesional como Financial Product Specialist en la firma DiverInvest Asesoramiento con distintas responsabilidades en el Family Office del grupo familiar.
- D. Álvaro de la Haza Lara (representante de Surister del Arroyo, S.L.): Licenciado en Derecho y Asesor de Empresas por ICADEy posterior MBA por el INSTITUTO DE EMPRESA. Comenzó su carrera profesional en el despacho de GARRIGUES. Inició su andadura en COSENTINO en 2004, desde la posición de abogado de empresa, ocupando después la Dirección de Asesoría Jurídica. Fue nombrado Secretario del Consejo de Administración en 2008, estando vigente su nombramiento. Fue elegido por IBERIAN LAWYER uno de los 40 abogados jóvenes (menos de 40 años) más relevantes de España y Portugal. Hoy es el Secretario General de Cosentino. Asimismo, coordina el Family Office SURISTER (aprox. 150 millones de euros de activos). Ha sido asesor para el futuro de Andalucía en materia de innovación en el Grupo de Referencia para el RIS 3 (promovido por la Comisión Europea). Actualmente es Vicepresidente de la Asociación Mundial de Fabricantes de Aglomerados de Cuarzo. Es miembro del Patronato de la Fundación Consejo US-Spain. Adicionalmente, colabora ocasionalmente como conferenciante con universidades y escuelas de negocio.
- D^a. Eulalia Fernández-Bravo Rodríguez (representante de CNP Partner de Seguros y Reaseguros, S.A.): tiene una amplia formación financiera y actuarial, y cuenta con más de 25 años de experiencia profesional en el sector asegurador. En la actualidad, desempeña el cargo de Directora Financiera del Grupo CNP Partners de Seguros y Reaseguros, S.A. Dicho grupo forma parte del grupo francés CNP Assurances, S.A., compañía número uno en Francia en seguros para las personas y



que goza del más alto reconocimiento a nivel mundial. Tiene a su cargo las áreas actuariales, de inversiones, de control financiero y de control de gestión.

1.15.3 Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos. Existencia o no de cláusulas de garantía o “blindaje” de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control

El artículo 39 de los Estatutos Sociales de TRAJANO IBERIA recoge lo siguiente sobre el régimen de retribución de los administradores, cuyo texto se transcribe a continuación:

“Artículo 39.- Retribución de los consejeros

El cargo de Administrador no será retribuido. Sin perjuicio de lo anterior, los miembros del órgano de administración serán reembolsados por los gastos ordinarios y usuales de viaje, estancia y manutención en que incurran como consecuencia de su asistencia a las reuniones del mismo.”

1.16 Empleados. Número total, categorías y distribución geográfica

A la fecha de este Documento Informativo la Sociedad tiene dos empleados que realizan funciones administrativas y financieras.

1.17 Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiéndose por tales aquellos que tengan una participación superior al 5% del capital, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre capital

A la fecha del presente documento informativo la Sociedad cuenta con ciento veinte (120) accionistas, siendo los principales los siguientes:



Accionista	Número de acciones	% sobre capital social
Alumbre Inversiones 2014, S.L.	1.000.000	10,5%
Alcor Sociedad Estratégica, S.L.	1.000.000	10,5%
José María Moya Sanabria	523.000	5,5%
CNP Partner de Seguros y Reaseguros, S.A.	500.000	5,3%
Surister del Arroyo, S.L.	500.000	5,3%
Dogalcar Patrimonio, S.L.	500.000	5,3%
Fundación Educo	500.000	5,3%
Inmobiliaria Hucart, S.L.	500.000	5,3%
Santi 1990, S.L.	500.000	5,3%
Resto (111 accionistas)	3.977.000	41,86%
TOTAL	9.500.000	100,00%

1.18 Información relativa a operaciones vinculadas

1.18.1 Información sobre las operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo de Incorporación

La Sociedad no ha llevado a cabo ninguna operación desde su constitución y, por tanto, no existe ninguna operación con partes vinculadas salvo por el Contrato de Gestión descrito en el apartado 1.6.1 anterior. En este sentido, DB SAE ha facturado a la Sociedad un importe de 1.497.300 euros correspondiente a los honorarios de colocación que se ha calculado como un 1,5% del importe captado en la ampliación de capital descrita en el apartado 1.4.2 de este Documento Informativo.

1.18.2 Operaciones realizadas con los accionistas significativos

La Sociedad no ha llevado a cabo ninguna operación desde su constitución y, por tanto, no existe ninguna operación con partes vinculadas salvo por lo indicado en el punto 1.18.1 anterior.



1.18.3 Operaciones realizadas con administradores y directivos

La Sociedad no ha llevado a cabo ninguna operación desde su constitución y, por tanto, no existe ninguna operación con partes vinculadas salvo por lo indicado en el punto 1.18.1 anterior.

1.18.4 Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del grupo

No aplicable.

1.19 Información financiera

1.19.1 Información financiera correspondiente a los tres últimos ejercicios

Dada la reciente constitución de la Sociedad, la misma no cuenta con información financiera histórica para los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2012, 2013 y 2014.

La información financiera incluida en este apartado 1.19 se expresa en euros y hace referencia a los estados financieros intermedios del periodo de noventa y nueve (99) días comprendido entre la fecha de constitución de la Sociedad, el 23 de marzo de 2015, y el 30 de junio de 2015, formulados por los administradores de Trajano Iberia, S.A. y auditados por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., con el objeto de mostrar, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad al 30 de junio de 2015, así como de los resultados de sus operaciones y flujos de efectivo correspondientes al periodo de noventa y nueve (99) días terminado en dicha fecha. Dichos estados financieros intermedios auditados se incorporan como Anexo I a este Documento Informativo.

Tal y como se establece en el apartado 1.2 anterior, PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. fue designado auditor de cuentas de la Sociedad para los ejercicios 2015, 2016 y 2017.

Para la elaboración de los mencionados estados financieros intermedios auditados se ha seguido la legislación mercantil vigente, recogida en el Código de Comercio y en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y las modificaciones al mismo introducidas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre y, especialmente se han seguido las normas de registro y valoración (véase apartado 1.14 anterior).

A continuación se presentan el balance intermedio a 30 de junio de 2015 y la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia para el periodo de noventa y nueve (99) días terminado a 30 de junio de 2015:



Balance intermedio a 30 de junio de 2015-

ACTIVO	Euros
Inmovilizado material	2.953
Inversiones financieras a largo plazo	1.858
A) ACTIVO NO CORRIENTE	4.811
I. Existencias - Anticipo a proveedores	1.450
II. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7.682
III. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	94.766.384
B) ACTIVO CORRIENTE	94.775.516
TOTAL ACTIVO (A+ B)	94.780.327

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Euros
A) PATRIMONIO NETO	93.193.465
A-1) Fondos propios	93.193.465
I. Capital	23.750.000
1. <i>Capital escriturado</i>	23.750.000
II. Prima emisión	71.069.970
III. Reservas	(1.524.220)
IV. Acciones propias	(10)
V. Resultado del periodo	(102.275)
C) PASIVO CORRIENTE	1.586.862
II. Deudas a corto plazo	10
III. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.586.852
<i>Acreedores varios</i>	1.583.678
<i>Otras deudas con las Admin. públicas</i>	3.174
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)	94.780.327

Con fecha 23 de marzo de 2015, se constituyó la Sociedad mediante el desembolso dinerario de 60.010 euros equivalentes a 6.010 acciones a 10 euros por acción. Mediante decisión del socio único de fecha 18 de mayo de 2015, se acordó la reducción del valor nominal de las acciones mediante el desdoblamiento del número de acciones en la proporción de 4 acciones nuevas por cada acción antigua, sin que se produjese modificación en la cifra del capital social, pasando el capital a estar representado por 24.004 acciones de dos euros y cincuenta céntimos (2,50€) de valor nominal cada una de ellas.



Mediante acuerdo de la Junta General de Accionistas de fecha 18 de mayo de 2015, la Sociedad emitió nuevas acciones por un valor nominal de VEINTITRÉS MILLONES, SEISCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS NOVENTA EUROS (23.689.990 euros), por medio de 9.475.996 acciones de dos euros y cincuenta céntimos (2,5€) de valor nominal cada una, con una prima de emisión de siete euros y cincuenta céntimos (7,5€) por acción, lo cual supone un importe total de 94.759.960 euros, desembolsados en efectivo. Por consiguiente, a la fecha del presente Documento el capital social de Trajano Iberia, S.A. asciende a VEINTITRÉS MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL EUROS (23.750.000 euros), con una prima de emisión de 71.069.970 euros.

Como consecuencia de esta ampliación de capital, la Sociedad ha tenido que abonar unos honorarios de colocación del 1,5% del importe de la ampliación (equivalentes a 1,42 millones de euros, aproximadamente, que se encuentra pendiente de pago al 30 de junio de 2015). Dicho importe ha sido registrado dentro de la cuenta “Reservas”. Adicionalmente, la Sociedad ha registrado como menor valor de la mencionada cuenta los gastos incurridos directamente atribuibles a la ampliación descrita anteriormente por un importe de 103 miles de euros, aproximadamente, entre los que destacan los honorarios de abogados, notario, registro, etc.

Cuenta de pérdidas y ganancias intermedia para el periodo de noventa y nueve (99) días finalizado a 30 de junio de 2015

Cuenta de pérdidas y ganancias	Euros
Importe neto de la cifra de negocios	-
Gastos de personal	(8.527)
Otros gastos de explotación	(93.748)
EBITDA	(102.275)
Amortización del inmovilizado	-
Resultado de explotación	(102.275)
Resultado financiero	-
Resultado antes de impuestos	(102.275)
Impuesto sobre Sociedades	-
Resultado del ejercicio	(102.275)

Los ingresos y gastos se valoran por el valor razonable de la contraprestación y se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Durante el periodo de noventa y nueve (99) días terminado el 30 de junio de 2015 la Sociedad no ha generado ingreso alguno, ni está previsto que lo genere al cierre del ejercicio 2015 dado que, tal y como se ha indicado en el apartado 1.14.1 de este Documento, las primeras adquisiciones de activos con arrendatarios se realizarán a finales del ejercicio 2015.



El epígrafe “Otros gastos de explotación” de la cuenta de pérdidas y ganancias recoge, fundamentalmente, los honorarios de auditores y asesores, junto con otros gastos de estructura poco significativos incurridos desde la constitución de la Sociedad.

1.19.2 En el caso de existir opiniones adversas, negaciones de opinión, salvedades o limitaciones de alcance por parte de los auditores de la sociedad, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello

No aplicable.

1.19.3 Descripción de la política de dividendos

Cumpliendo con la Ley 11/2009, de 26 de octubre, y Ley 16/2012, de 27 de diciembre, de SOCIMIs, la Sociedad se compromete al reparto de dividendos iguales al menos a lo exigido por ley.

La Sociedad tiene previsto realizar el pago de dichos dividendos de acuerdo a la normativa vigente. El Gestor persigue una rentabilidad objetivo para la Sociedad equivalente a una tasa interna de retorno apalancada del 8% anual sobre el importe suscrito por los inversores tanto en el aumento de capital previo a la incorporación a negociación de las acciones de la Sociedad al MAB como en cualquier otro aumento de capital posterior de la Sociedad.

En este sentido, la estrategia diseñada persigue un objetivo de retribución a los inversores vía dividendos por encima del 4% de la inversión realizada una vez los fondos captados hayan sido íntegramente invertidos.

1.19.4 Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor

A la fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad no se encuentra incurso en procedimiento alguno gubernamental, legal o de arbitraje.

1.20 Factores de riesgo

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

Estos riesgos no son los únicos a los que la Sociedad podría tener que hacer frente. Hay otros riesgos que, por su mayor obviedad para el público en general, no se han tratado en este apartado.

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



1.20.1 Riesgos vinculados a la actividad de la Sociedad

- La Sociedad ha sido recientemente constituida y aún no ha realizado ninguna inversión:

La Sociedad se constituyó mediante otorgamiento de escritura pública el día 23 de marzo de 2015, y todavía no ha comenzado sus operaciones y no tiene ni estados financieros históricos para los años 2012, 2013 y 2014 ni datos de explotación o financieros significativos (excepto por la información financiera limitada recogida en el apartado 19 de este Documento Informativo). En estas circunstancias, es difícil estimar cual será la evolución de la Sociedad y de su negocio en el futuro.

Aunque la Sociedad tiene la intención de crear una cartera inmobiliaria de alta calidad invirtiendo en propiedades en España y Portugal, en la actualidad no es titular de ningún inmueble ni ha iniciado negociaciones respecto a posibles oportunidades de inversión. En consecuencia, los inversores no tendrán la posibilidad de evaluar los términos de las oportunidades de inversión disponibles para la Sociedad, ni las inversiones reales históricas realizadas por ésta, ni datos financieros que ayuden a evaluar las perspectivas de la Sociedad y/o las ventajas derivadas de la inversión en sus acciones.

Por otra parte, aunque la Sociedad ha diseñado e implantado controles financieros, sistemas y procedimientos de información con vistas a reforzar su gobierno corporativo y a dar puntual cumplimiento a sus obligaciones de información como sociedad con sus acciones incorporadas a un sistema multilateral de negociación, la reciente constitución de la Sociedad hace que estos controles y sistemas aún no hayan podido someterse a prueba en un entorno real, por lo que no existe ninguna certeza de que en la práctica vayan a funcionar según fueron concebidos ni de que vayan a hacerlo en absoluto. Por consiguiente, no se puede asegurar que la Sociedad vaya a ser capaz de proporcionar a los inversores la información financiera o de otro tipo que esperan, ni que la Sociedad vaya a ser capaz de proporcionar dicha información en el marco temporal que esperan dichos inversores. Adicionalmente, y dado que la actividad inmobiliaria de la Sociedad estará gestionada externamente por el Gestor, la Sociedad dependerá del Gestor para preparar o procurar que se prepare cierta información para inversores.

Por lo tanto, la inversión en acciones de la Sociedad está supeditada a los riesgos e incertidumbres propios de un negocio de nueva creación, entre ellos el riesgo de que la Sociedad no logre sus objetivos de inversión y de que el valor de la inversión realizada por la Sociedad (y/o el de la inversión realizada en acciones de la Sociedad) descienda considerablemente.

- Retrasos a la hora de invertir los fondos de la Sociedad pueden tener un efecto desfavorable en el negocio, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad:

A fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad no posee ninguna participación directa ni indirecta en activos inmobiliarios ni otros activos, si bien, tras la incorporación a negociación de sus acciones, tiene la intención de crear una cartera inmobiliaria de alta calidad.



A la hora de formar su cartera de activos, la Sociedad puede enfrentarse a retrasos e imprevistos (en concreto, localizar inmuebles adecuados, llevar a cabo los estudios previos - *due diligence*, negociar contratos de compra aceptables, entre otros). Por otra parte, las licencias o autorizaciones necesarias para el desarrollo de la actividad de la Sociedad pueden ser denegadas o, en su caso, concedidas sólo bajo términos más gravosos de los esperados, lo que puede hacer que una determinada inversión no avance según el calendario estimado o, llegado el caso, que la Sociedad incurra en retrasos y/o costes significativos relacionados con la operación. Además, la situación del mercado y otros factores descritos en esta misma sección pueden influir negativamente en la capacidad de la Sociedad y el Gestor para identificar y realizar dentro del plazo previsto inversiones adecuadas en activos capaces de generar, en su conjunto, el objetivo de rentabilidad perseguido (es decir, una tasa interna de retorno apalancada del 8% bruto anual sobre el importe suscrito por los inversores en el aumento de capital previo a la incorporación a negociación y en cualquier aumento de capital posterior de la Sociedad).

Por todo lo anterior, la Sociedad no puede anticipar cuanto tiempo tardará en invertir el importe íntegro de los fondos disponible. De hecho, no existe garantía alguna de que el Gestor vaya a tener éxito en la identificación de inversiones adecuadas, como tampoco existe garantía alguna de que la Sociedad vaya a poder invertir en activos inmobiliarios dentro del calendario previsto o, incluso, de que pueda invertir en dichos activos.

Está previsto que la tesorería de la Sociedad que no haya sido empleada en la adquisición de inversiones inmobiliarias sea gestionada por el Gestor por cuenta de la Sociedad y dentro de los límites de la política de gestión de tesorería aprobada por el Consejo de Administración. Dicha política de gestión de tesorería establece que el Gestor invierta la tesorería disponible en una cartera diversificada de activos financieros de bajo riesgo y otros instrumentos de mercado, incluyendo cuentas corrientes, depósitos, pagarés, letras del Estado, bonos a corto plazo, bonos a tipo variable y fondos de inversión con un perfil de bajo riesgo y a un plazo inferior a 12 meses. Es previsible que dichos instrumentos obtengan un rendimiento inferior al que se puede esperar de inversiones en activos inmobiliarios.

En todo caso, cuanto más largo sea el tiempo empleado por la Sociedad para invertir el importe íntegro de las Aportaciones en activos inmobiliarios, es previsible que el impacto negativo de dicho retraso sea mayor. Por ello, la incapacidad de la Sociedad para seleccionar e invertir en bienes inmuebles a su debido tiempo puede tener un efecto desfavorable significativo en el negocio, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad y, por tanto, puede retrasar o limitar la distribución de resultados así como la rentabilidad de las inversiones acometidas por los accionistas.

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



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

- La actividad inmobiliaria de la Sociedad está gestionada externamente y, por lo tanto, depende de la experiencia, la destreza y el juicio del Gestor:

Según se indica en el apartado 1.6.1 de este Documento Informativo, la cartera de activos de la Sociedad será gestionada externamente por el Gestor según los términos del Contrato de Gestión. En consecuencia, la marcha de la Sociedad y de sus negocios dependerá de la actuación del Gestor y, más concretamente, de su experiencia, destreza y juicio a la hora de identificar, seleccionar, negociar, ejecutar y gestionar inversiones adecuadas.

Asimismo, la Sociedad dependerá de la capacidad del Gestor para definir una estrategia de inversión exitosa en los términos previstos en el Contrato de Gestión y, en última instancia, de su capacidad para crear una cartera de inversión inmobiliaria capaz de generar rentabilidades atractivas. En este sentido, no puede asegurarse que el Gestor vaya a cumplir satisfactoriamente los objetivos de inversión marcados por la Sociedad. Además, cualquier error, total o parcial, a la hora de identificar, seleccionar, negociar, ejecutar y gestionar inversiones por parte del Gestor (o de cualquier otro gestor que pueda sustituirla en el futuro) podría tener un efecto negativo significativo en el negocio, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

- El objetivo de rentabilidad perseguido por la Sociedad puede no llegar a materializarse:

El Gestor persigue una rentabilidad objetivo para la Sociedad equivalente a una tasa interna de retorno apalancada del 8% bruto anual sobre el importe suscrito por los inversores tanto en el aumento de capital previo a la incorporación a negociación de las acciones de la Sociedad al MAB como en cualquier otro aumento de capital posterior de la Sociedad. Esto no obstante, en ningún caso puede garantizarse que la Sociedad vaya a cumplir con este objetivo de rentabilidad, ya sea en todo o en parte, ni que los accionistas vayan a obtener rentabilidades acordes con el mismo.

El Gestor considera que el objetivo de rentabilidad marcado ha sido fijado de manera razonable, atendiendo a la naturaleza de las inversiones que la Sociedad se propone realizar, a la expectativa de generar rentabilidades adicionales mediante la gestión activa de los activos, y a determinadas asunciones entre las que se incluyen asunciones sobre el contexto en el que la Sociedad espera operar en el futuro.

En todo caso, la existencia de un objetivo de rentabilidad para la Sociedad no debería ser interpretada bajo ninguna circunstancia como un compromiso o garantía por parte de la Sociedad y/o del Gestor de que el mismo vaya a ser alcanzado en todas o parte de las inversiones de la Sociedad, ni como una previsión de resultados o rentabilidad futura derivada de la inversión en acciones de la Sociedad. Por el contrario, la rentabilidad realmente obtenida por las inversiones de la Sociedad



podría desviarse del objetivo marcado, pudiendo de hecho existir desviaciones significativas, e incluso rentabilidades negativas si persistiera la tendencia bajista en el mercado inmobiliario español. Estas desviaciones respecto del objetivo de rentabilidad perseguido podrían incluso resultar mayores como consecuencia del recurso de la Sociedad al endeudamiento (efecto apalancamiento).

Por todo lo anterior, los inversores deben valorar por sí mismos si el objetivo de rentabilidad indicado es o no razonable o alcanzable y estudiar cuidadosamente si la inversión en acciones de la Sociedad es adecuada para ellos teniendo en cuenta sus circunstancias personales y la información contenida en el presente Documento Informativo, atendiendo en particular a los factores de riesgo aquí descritos.

- Riesgo de reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios:

La tenencia y adquisición de activos inmobiliarios y suelo implica ciertos riesgos de inversión, tales como que el rendimiento de la inversión sea menor que el esperado o que las estimaciones o valoraciones realizadas puedan resultar imprecisas o incorrectas.

Asimismo, el valor de mercado de los activos podría reducirse o verse afectado negativamente en determinados casos como por ejemplo, en el caso de que varíen las rentabilidades esperadas de los activos.

Antes de suscribir un acuerdo por el cual la Sociedad, directa o indirectamente, adquiere una propiedad, ésta realiza un análisis jurídico o *due diligence* de la propiedad en cuestión. Gran parte de dicho proceso de *due diligence* (incluyendo el análisis legal y técnico y la valoración de la propiedad) se realiza por terceros. Las propiedades adquiridas por la Sociedad pueden presentar vicios ocultos no conocidos en el momento de su adquisición. En la medida en que la Sociedad o dichos terceros no realicen una estimación adecuada de los riesgos de la inversión y de la responsabilidad asociada a la misma, la Sociedad puede incurrir, directa o indirectamente, en responsabilidades no previstas, tales como, títulos insuficientes, imposibilidad de obtener licencias o permisos que permitan destinar la propiedad para el uso previsto inicialmente, defectos estructurales u operativos, contingencias medioambientales etc.

En consecuencia, aunque el Emisor realice auditorías, valoraciones y estudios de mercado, así como verificaciones de los requerimientos legales y técnicos, no puede asegurar que una vez adquiridos los activos inmobiliarios no pudieran aparecer factores significativos desconocidos en el momento de la adquisición, tales como limitaciones impuestas por la ley o de tipo medioambiental, o que no se cumplan las estimaciones con las que se haya efectuado su valoración. Esto podría dar lugar a que la valoración de sus activos pudiera verse reducida y podría ocasionar un impacto sustancial adverso en las actividades, los resultados y la situación financiera del Emisor.

- Riesgo de relativa iliquidez de las inversiones inmobiliarias:

Las inversiones inmobiliarias son relativamente ilíquidas, especialmente en el escenario actual de recesión del sector, de restricción de liquidez y de exceso de



oferta de activos inmobiliarios. La Sociedad podría tener dificultades para realizar rápidamente el valor efectivo de algunos de sus activos inmobiliarios o podría verse obligado a reducir el precio de realización.

La iliquidez de las inversiones podría limitar la capacidad para adaptar la composición de su cartera inmobiliaria a posibles cambios coyunturales obligando a la Sociedad a quedarse con activos inmobiliarios más tiempo del inicialmente proyectado. La actual crisis crediticia podría aumentar la dificultad de hacer líquidos ciertos activos inmobiliarios como consecuencia de la menor facilidad de financiación de los posibles compradores.

- Riesgo de competencia:

Las actividades en las que opera el Emisor se encuadran en un sector competitivo en el que operan otras compañías especializadas, nacionales e internacionales, que requieren de importantes recursos humanos, materiales, técnicos y financieros.

La experiencia, los recursos materiales, técnicos y financieros, así como el conocimiento local de cada mercado son factores clave para el desempeño exitoso de la actividad en este sector.

Es posible que los grupos y sociedades con los que el Emisor compite pudieran disponer de mayores recursos, tanto materiales como técnicos y financieros; o más experiencia o mejor conocimiento de los mercados en los que opera, y pudieran ofrecer mejores condiciones técnicas o económicas que las del Emisor.

Además, en circunstancias normales y en periodos de auge distintos al actual, el sector inmobiliario es muy competitivo y está bastante fragmentado, caracterizándose por la existencia de pocas barreras de entrada a nuevas empresas. Los competidores de la Sociedad son normalmente empresas de ámbito nacional o local, o incluso internacional, los cuales pueden tener mayor tamaño o recursos financieros.

La elevada competencia en el sector podría dar lugar en el futuro a un exceso de oferta de inmuebles o a una disminución de los precios. Recientemente, esta competencia se ha visto aún más acentuada con la incorporación de las entidades financieras como actores del sector inmobiliario así como la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (“Sareb”) en tanto en cuanto potencial vendedora de inmuebles o de activos con garantía hipotecaria. Todo ello, podría afectar negativamente las actividades, los resultados y la situación financiera del Emisor.

Finalmente, la competencia en el sector inmobiliario podría dificultar, en algunos momentos, la adquisición de activos en términos favorables para el Emisor. Asimismo, los competidores del Emisor podrían adoptar modelos de negocio de alquiler, de desarrollo y adquisición de inmuebles similares a los del Emisor. Todo ello podría reducir sus ventajas competitivas y perjudicar significativamente las actividades, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

- Cambio normativo que regula la actividad desarrollada por la Sociedad:



Existe un riesgo de que se modifique la normativa que regula el mercado de arrendamientos, la obtención de licencia para locales, y, en general, la normativa que afecta a la actividad desempeñada por la Sociedad, lo que podría tener un impacto perjudicial en los resultados del Emisor.

- Riesgos de la gestión del patrimonio:

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

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

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

- Concentración del negocio en España:

Según la política de inversión de la Sociedad, la mayor parte de su actividad se desarrollará en España (y especialmente en Madrid y Barcelona), razón por la cual sus resultados estarán en mayor o menor medida vinculados a la situación económica de España.

Si bien la economía española ha continuado experimentando un periodo de inestabilidad económica y financiera, con una contracción de la economía del 1,6% y del 1,2% en 2012 y 2013, respectivamente, las estimaciones más recientes prevén un ligero crecimiento económico y una leve reducción del desempleo en España.

No obstante, la persistencia de condiciones económicas desfavorables podría afectar negativamente a la demanda de alquiler de oficinas y locales comerciales e incluso impedir a los inquilinos satisfacer sus obligaciones de pago y provocar una disminución en la tasa de ocupación de los inmuebles alquilados por la Sociedad.



La Sociedad desconoce cómo se comportará a corto plazo y en años sucesivos el ciclo económico en España y si se producirá o no un cambio adverso o una prolongación de la actual coyuntura económica desfavorable.

Cualquier cambio que afecte a la economía española, o una prolongación de la actual coyuntura económica desfavorable, podría tener un impacto negativo en el consumo, en los niveles de desempleo, en los ingresos por alquileres, en los ratios de ocupación de inmuebles y en el valor de los activos inmobiliarios y, como consecuencia, tener un impacto sustancial negativo en las actividades, la situación financiera y resultados de explotación de la Sociedad.

- Riesgo relativo a la gestión de la deuda y el tipo de interés asociado a ella, así como las restricciones actuales en los mercados de deuda financiera:

La Sociedad llevará a cabo sus actividades en un sector que requiere un nivel importante de inversión. Para financiar sus adquisiciones de activos inmobiliarios, la Sociedad podría recurrir a créditos bancarios, financiaciones hipotecarias y ampliaciones de capital. En caso de no tener acceso a financiación o en caso de no conseguirla en términos convenientes, la posibilidad de crecimiento del Emisor podría quedar limitada, lo que tendría consecuencias negativas en los resultados de sus operaciones comerciales y, en definitiva, en su negocio.

En los últimos 5 años, el mercado de financiación se ha visto restringido. La escasez de liquidez no ha sido corregida sustancialmente, pese a las actuaciones recientes de los bancos centrales, y todo ello ha generado una notable y persistente presión sobre la financiación obtenida por las empresas.

Las entidades financieras están exigiendo unos tipos de interés elevados acompañados de cláusulas más restrictivas y generalmente sujetas a condiciones más gravosas. Incluso en determinados supuestos, las entidades financieras han restringido totalmente la financiación para determinadas adquisiciones. En consecuencia, la Sociedad no puede asegurar que vaya a tener acceso al capital necesario para financiar su negocio, una vez invertidos los fondos captados en la ampliación de capital realizada en junio de 2015.

Un nivel de deuda elevado o las variaciones en los tipos de interés podrían suponer un incremento de los costes financieros de la Sociedad. Un incremento en el nivel de deuda supondría, adicionalmente, una mayor exposición a las fluctuaciones de los tipos de interés en los mercados de créditos.

En el supuesto de que la Sociedad no consiguiera financiación para realizar su actividad o únicamente pudiese obtener deuda bajo unas condiciones financieras muy gravosas, el Emisor podría ver limitada su capacidad para realizar su actividad. La situación de los mercados de crédito actuales dificulta, encarece e incluso impide la obtención de financiación.

Todo ello podría provocar un impacto sustancial adverso en las actividades, resultados y situación financiera del Emisor.



- Riesgo derivado de contratación con proveedores y de la subcontratación de servicios:

Los contratistas o subcontratistas con los que contrate la Sociedad serán empresas de reconocido prestigio y presentarán condiciones competitivas en la realización de sus trabajos. Normalmente, estas empresas desempeñan sus trabajos diligentemente y a su debido tiempo, y la Sociedad supervisará sus actividades. No obstante, éstos podrían no cumplir con sus compromisos, retrasarse en las entregas o atravesar dificultades financieras que no les permitan ejecutar en tiempo lo convenido, dando lugar a que la Sociedad tenga que destinar recursos adicionales para cumplir con sus compromisos, incurriendo en algunas ocasiones en pérdidas o teniendo que hacer frente al pago de sanciones.

Aunque la Sociedad verificará el cumplimiento por parte del contratista de la normativa de seguridad e higiene en el trabajo y de la normativa laboral y de Seguridad Social (estar al corriente del pago de las cotizaciones sociales y que sus empleados estén debidamente contratados), cualquier incumplimiento por parte de aquél podría conllevar la responsabilidad de la Sociedad frente a estas obligaciones.

Si no pudiera subcontratar determinados servicios o adquirir el equipamiento y los materiales según la calidad prevista, podría verse afectada, con el consiguiente riesgo de penalizaciones, de resolución de contratos o de responsabilidades y repercutir negativamente en la situación financiera del Emisor.

Todo ello podría provocar un impacto adverso en las actividades, resultados y situación financiera de la Sociedad.

- Riesgos derivados de reclamaciones de responsabilidad y de seguros insuficientes:

El Emisor podría estar expuesto a reclamaciones sustanciales de responsabilidad por errores u omisiones contractuales o de sus profesionales en el desarrollo de sus actividades. Asimismo, los activos inmobiliarios que adquiera la Sociedad estarán expuestos al riesgo genérico de daños que se puedan producir por incendios, inundaciones u otras causas, pudiendo la Sociedad incurrir en responsabilidad frente a terceros como consecuencia de accidentes producidos en cualquiera de los activos de los que la Sociedad fuese propietario.

Los seguros que se contraten para cubrir todos estos riesgos, si bien está previsto que cumplan los estándares exigidos conforme a la actividad desarrollada por el Emisor, podrían no proteger adecuadamente al Emisor de las consecuencias derivadas de las anteriores circunstancias y la responsabilidad por tales acontecimientos, incluyendo las pérdidas que resulten de la interrupción del negocio.

Si el Emisor fuera objeto de reclamaciones sustanciales, su reputación y capacidad para la prestación de servicios podrían verse afectadas negativamente. Asimismo, los posibles daños futuros causados que no estén cubiertos por seguro, que superen los importes asegurados, tengan franquicias sustanciales, o que no estén moderados por limitaciones de responsabilidad contractuales, podrían afectar negativamente a los resultados de explotación y a la situación financiera de la Sociedad.



- Riesgo de falta de licencia de ocupación o de actividad:

Para la explotación de los activos inmobiliarios, la Sociedad necesitará obtener las pertinentes licencias municipales de ocupación. Dado que la obtención de dichas licencias está habitualmente sujeta a un largo procedimiento administrativo, la Sociedad podría verse impedida para utilizar el inmueble dentro del plazo inicialmente previsto lo cual podría provocar un impacto sustancial adverso en las actividades, resultados y situación financiera de la Sociedad.

- Riesgo de estimación inexacta de las rentas de mercado y el valor de los activos:

El beneficio del Emisor dependerá en gran medida de la previsión de las rentas de mercado vs costes asociados y del valor de los activos. A la hora de adquirir los inmuebles para su posterior alquiler, el precio de adquisición de los mismos está basado en los retornos futuros estimados. La Sociedad realiza dichas estimaciones en base a ciertas asunciones de costes, valoraciones y rentas futuras. En la medida en que dichas estimaciones sean incorrectas o inexactas esto podría provocar un impacto sustancial adverso en las actividades, resultados y situación financiera de la Sociedad.

- Riesgo regulatorio por su condición de SOCIMI:

La Sociedad se ha acogido al régimen de SOCIMI en virtud de la Ley de SOCIMI". A la Sociedad le es de aplicación un tipo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades. Dicha decisión, que también tendrá implicaciones tributarias para los accionistas.

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

La Sociedad podrá perder la condición de SOCIMI por cualquiera de las siguientes causas:

- i. exclusión de cotización;
- ii. incumplimiento sustancial de sus obligaciones de información financiera, a menos que el incumplimiento se subsane mediante la formulación, en el siguiente ejercicio, de cuentas anuales plenamente conformes que contengan la información requerida;
- iii. la falta de adopción de un acuerdo para el reparto de dividendos (por ejemplo, una SOCIMI está obligada a repartir dividendos entre sus accionistas de hasta el 80% de los beneficios generados en el ejercicio) o de efectivo cumplimiento de los plazos aplicables a los dividendos; o
- iv. incumplimiento de los requisitos establecidos en la Ley de SOCIMI, a



menos que el incumplimiento se subsane en el siguiente ejercicio. Adicionalmente, los activos deben ser mantenidos durante un periodo de tiempo mínimo y en caso de incumplirse esta obligación, si bien es cierto que dicho incumplimiento no conllevaría la pérdida del estatus de SOCIMI, dichos activos no se considerarán aptos y por tanto los ingresos derivados de los mismos estarían gravados al tipo estándar (actualmente un 30%).

En el supuesto de que la Sociedad perdiera la condición de SOCIMI como consecuencia de cualquiera de las causas antes mencionadas, vendría obligada a pagar el Impuesto sobre Sociedades español sobre los beneficios generados por sus actividades al tipo estándar (actualmente un 30%) y no sería apta para adquirir nuevamente la condición de SOCIMI (y beneficiarse del régimen fiscal especial) durante un período de tres años. Está previsto que los accionistas de una sociedad que pierda su condición de SOCIMI queden sometidos a tributación como si el régimen de las SOCIMI no le hubiera sido de aplicación a la sociedad.

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

- Comisión de gestión:

De acuerdo al Contrato de Gestión formalizado descrito en el apartado 1.6.1 del presente Documento, la Sociedad pagará al Gestor ciertas comisiones, costes y gastos, entre los que se encuentra la Comisión de Gestión, comisión trimestral equivalente a la cantidad mayor entre: (i) 125.000 euros; o (ii) 0,30% del patrimonio medio que se encuentre invertido por la Sociedad durante el trimestre en cuestión y que presenta, en cualquier caso, un importe mínimo anual a satisfacer de 500.000 euros con independencia de las inversiones realizadas por la SOCIMI.



1.20.2 Riesgos vinculados al Gestor

- El Gestor pertenece al Grupo Deutsche Bank, quien ha promovido la constitución de la Sociedad y ha diseñado la estrategia de inversión:

El Gestor pertenece al Grupo Deutsche Bank, que es quien ha promovido la constitución de la Sociedad y ha diseñado su estrategia de inversión, si bien la decisión última de aprobar las inversiones recae en los órganos sociales de la Sociedad. Aunque el Contrato de Gestión ha sido aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad, es posible que alguna de las previsiones del mismo pudieran no ajustarse a las condiciones actuales de mercado y, por tanto, resultar menos favorables para la Sociedad de lo que habrían sido si el Gestor no hubiera promovido la constitución de la Sociedad y la gestión se hubiera encomendado a una tercera entidad.

- No puede afirmarse que el Gestor vaya a tener éxito en la consecución de los objetivos de inversión de la Sociedad:

No existe garantía de que el Gestor vaya a tener éxito a la hora de ejecutar los objetivos de inversión de la Sociedad y/o la estrategia establecida para la misma, ni en la situación de mercado actual ni en el futuro. Por otra parte, es posible que los objetivos de inversión y/o la estrategia de la Sociedad se vea modificada puntual o permanentemente mediante la modificación del Contrato de Gestión (por acuerdo de los accionistas), de forma que el Gestor se vea obligado a adaptar su actuación a una estrategia diferente a la descrita en el presente Documento Informativo.

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

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

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

En caso de salida o falta de disponibilidad de cualquier miembro del Equipo Gestor, no existe ninguna garantía de que el Gestor sea capaz de encontrar y contratar a otras personas con niveles similares de pericia y experiencia en el mercado inmobiliario español o con relaciones similares en el mercado español. La pérdida de cualquier miembro del Equipo Gestor, también podría dar lugar a la pérdida de relaciones de negocio y a un daño reputacional. En particular, la marcha de un miembro del Equipo Gestor a un competidor podría tener un efecto



desfavorable significativo en la posición competitiva de la Sociedad en el mercado inmobiliario español. Además, si se encontrase personal alternativo, la transición de esas personas al Gestor podría llevar tiempo y podría ser costosa y no tener éxito en última instancia. La salida de cualquier miembro del Equipo Gestor sin la sustitución puntual y adecuada de dicha persona por parte del Gestor podría tener un efecto desfavorable significativo en el negocio, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

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

- La Sociedad ha firmado un Contrato de Gestión por el cual ciertas de las funciones que normalmente realiza el Consejo de Administración serán llevadas a cabo por el Gestor:

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

- La Sociedad no tiene ningún control sobre el personal del Gestor y la Sociedad puede sufrir perjuicios si se ve afectada su reputación o la del Gestor:

Aunque el Gestor ha acordado dedicar, de forma no exclusiva, personal a la Sociedad y exigir al mismo que dedique una cantidad de tiempo determinado a la prestación de servicios a la Sociedad, ésta no tiene ningún control directo sobre el Gestor. Si el Gestor no fuera capaz de asignar el tiempo y/o los recursos humanos apropiados a la gestión de las inversiones de la Sociedad, o si algún miembro del Equipo Gestor dejara de estar disponible debido a su fallecimiento o enfermedad, la Sociedad podría no ser capaz de implantar su estrategia de inversión en la forma descrita en el presente Documento Informativo.

Además, el hecho de que cualquiera de los empleados del Gestor, incluyendo el Equipo Gestor o cualquier persona empleada por cualquiera de las sociedades del Grupo Deutsche Bank, hiciera algo o fuera acusada de hacer algo que pudiera ser objeto de críticas públicas o de otra publicidad negativa, o que pudiera conducir a investigaciones, litigios o sanciones, podría tener un efecto desfavorable en la Sociedad por asociación, incluso si las citadas críticas o publicidad fueran inexactas o carecieran de fundamento alguno.

La Sociedad también puede verse perjudicada si sufre su reputación o la del Gestor. En particular, los litigios, las acusaciones de mala conducta o los fallos operativos o cualquier otra publicidad negativa y especulaciones en la prensa sobre la Sociedad, el Gestor o cualquiera de los miembros del Equipo Gestor, sean exactos o no, pueden dañar la reputación de la Sociedad, del Gestor o del Equipo Gestor, lo que a



su vez podría dar lugar a que posibles contrapartes y otros terceros, tales como inquilinos, arrendadores, socios de empresas conjuntas, prestamistas, administraciones públicas, vendedores o inversores, entre otros, estén menos dispuestos o no estén dispuestos en absoluto a contratar con la Sociedad, el Gestor o el Equipo Gestor. Esto puede tener un efecto desfavorable significativo en la capacidad de la Sociedad para implantar con éxito su estrategia de inversión y, por lo tanto, puede tener un efecto desfavorable significativo en el negocio, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

- El rendimiento obtenido en el pasado o en la actualidad por el Gestor o por el Equipo Gestor no es una garantía del rendimiento futuro de la Sociedad:

La Sociedad depende del Gestor para identificar, adquirir y gestionar activos inmobiliarios con el fin de crear valor para los accionistas.

No obstante, el rendimiento obtenido en el pasado por el Gestor o por los miembros del Equipo Gestor no es, ni pretende ser, indicativo del rendimiento o los resultados futuros de la Sociedad.

La experiencia previa del Gestor y del Equipo Gestor, así como la de las sociedades y empresas asesoradas y/o gestionadas por el Gestor o por miembros del Equipo Gestor puede no ser directamente comparable con el negocio propuesto para la Sociedad. Las diferencias entre las circunstancias presentes y futuras de la Sociedad y las circunstancias en las que el Gestor, el Equipo Gestor y las sociedades del Grupo Deutsche Bank han desarrollado y desarrollan su negocio responden a múltiples factores, entre los que caben mencionar, sin limitación, la realización de adquisiciones e inversiones concretas, la fijación de objetivos de inversión diferenciados, la existencia de acuerdos particulares sobre comisiones, las estructuras empleadas (incluso a efectos fiscales), los términos acordados para cada operación, el nivel y las condiciones del endeudamiento incurrido, los objetivos de rentabilidad fijados, la situación de mercado y el horizonte de inversión planteado. Todos estos factores pueden influir en las rentabilidades y repercutir en la utilidad de las comparaciones de rentabilidad.

- Los intereses del Gestor pueden diferir de los intereses de los accionistas de la Sociedad:

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



no vinculados al gestor).

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

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

- El Gestor puede subcontratar servicios y no existe seguridad de que dichos servicios vayan a ser prestados con niveles de calidad óptimos o conforme a los términos previstos en el Contrato de Gestión:

Conforme al Contrato de Gestión, el Gestor tiene derecho, en determinadas circunstancias, a subcontratar con terceros parte de los servicios a prestar a la Sociedad. Aunque en tales circunstancias o subcontrataciones el Gestor seguirá siendo la responsable principal frente a la Sociedad por la prestación de estos servicios de conformidad con el Contrato de Gestión, no puede haber ninguna seguridad de que dichos terceros presten los servicios con niveles de calidad óptimos o conforme a los términos previstos en el Contrato de Gestión.

Además, y con la aprobación previa de los órganos de gobierno de la Sociedad, el Gestor también puede contratar, en nombre de la Sociedad, a sociedades del Grupo Deutsche Bank, o a terceros, para que presten determinados servicios de gestión patrimonial respecto de los activos de la Sociedad. Aunque según el Contrato de Gestión estos acuerdos habrán de hacerse en términos objetivos y de mercado, no existe certeza de que los intereses de sociedades del Grupo Deutsche Bank, o de dichos terceros coincidan con los intereses de la Sociedad. Todo conflicto de intereses potencial o real que surja entre el Gestor y la Sociedad puede tener un efecto desfavorable significativo en el negocio, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

- Puede ser difícil y costoso para la Sociedad resolver el Contrato de Gestión:

El Contrato de Gestión establece una duración inicial de seis años, sin perjuicio de su posible prórroga por acuerdo previo de la Sociedad y el Gestor. Además, el Contrato de Gestión sólo puede ser resuelto por la Sociedad en determinadas circunstancias, requiriendo todas esas circunstancias una causa y sin que sea suficiente un mero preaviso de terminación.

La resolución del Contrato de Gestión, en determinadas circunstancias, puede dar derecho al Gestor a recibir pagos sustanciales. De esta forma, aunque la Sociedad pueda tener derecho a resolver el Contrato de Gestión, es posible que el Consejo de Administración decida que el coste efectivo de destituir al Gestor es excesivamente



alto y, por lo tanto, opte por no ejercitar su derecho de resolución, lo que puede tener un efecto desfavorable significativo en el negocio, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

Por otra parte, el Gestor no puede garantizar el rendimiento o la rentabilidad de la cartera de inversiones de la Sociedad y un mal comportamiento de las inversiones no constituiría, por sí mismo, un supuesto de resolución del Contrato de Gestión. Si la rentabilidad obtenida por el Gestor no satisface las expectativas de los inversores y la Sociedad no es capaz de resolver de otro modo el Contrato de Gestión por causa justificada, el valor liquidativo neto de la Sociedad podría resentirse a causa de los pagos potenciales a los que tuviera derecho el Gestor, lo que podría tener un efecto desfavorable significativo en el negocio, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

- Los intereses de Deutsche Alternative Asset Management Limited (en adelante, “DAAM UK” o el “Gestor”) pueden diferir de los intereses de los accionistas de la Sociedad:

Con fecha de 8 de junio de 2015, la Sociedad ha suscrito con DAAM UK un contrato de gestión en virtud del cual, entre otras actividades, el Gestor buscará oportunidades de inversión de acuerdo con la estrategia y política de inversiones de la Sociedad. El Gestor y otras sociedades del Grupo Deutsche Bank gestionan actualmente otras sociedades y vehículos de inversión inmobiliaria, cuyos activos podrían coincidir con los activos en los que se enfocará la estrategia de inversión de la Sociedad. No obstante, se estima que las posibles situaciones de conflicto de interés entre la Sociedad y los vehículos actualmente gestionados por el Grupo Deutsche Bank serán limitadas en la medida en que (i) las políticas de inversión de los citados vehículos no siempre coincidirán con la política de inversión de la Sociedad; (ii) los periodos de inversión y desinversión de la Sociedad y los citados vehículos no coincidirán necesariamente en el tiempo; (iii) el Contrato de Gestión contiene cláusulas y salvaguardas destinadas a evitar estas situaciones, entre las que destaca la política de rotación de activos del Grupo Deutsche Bank.

Política de Rotación de activos de DAAM UK: DAAM UK gestiona vehículos de inversión inmobiliaria, así como mandatos para un gran número de clientes y no tiene exclusividad con ninguno de ellos. En consecuencia, existen ocasiones en las que una misma oportunidad de inversión pueda ser apropiada para más de un cliente, para lo cual DAAM UK establece una política de rotación de clientes. Esta política consiste en una lista mantenida por el director de inversiones de DAAM UK (CIO), lista en la que aparecen todos los vehículos de inversión o mandatos de clientes, estando a la hora de proponer una inversión concreta en primer lugar el vehículo o cliente al que hace más tiempo que no se le adjudica una oportunidad y en último lugar el vehículo o cliente al que se le ha presentado la última oportunidad de inversión.

1.20.3 Riesgos asociados a las acciones de la Sociedad

- Riesgo de falta de liquidez de las acciones:

Las acciones de la Sociedad no han sido anteriormente objeto de negociación en



ningún mercado multilateral de negociación y, por tanto, no existen garantías respecto del volumen de contratación que alcanzarán las acciones, ni respecto de su efectiva liquidez.

- Evolución de la cotización:

Los mercados de valores presentan en el momento de la elaboración de este Documento Informativo una elevada volatilidad, fruto de la coyuntura que la economía y los mercados vienen atravesando en los últimos ejercicios. El precio de mercado de las acciones de la Sociedad puede ser volátil. Factores tales como fluctuaciones en los resultados de la Sociedad, cambios en las recomendaciones de los analistas y en la situación de los mercados financieros españoles o internacionales, así como operaciones de venta de los principales accionistas de la Sociedad, podrían tener un impacto negativo en el precio de las acciones de la Sociedad.

Los eventuales inversores han de tener en cuenta que el valor de la inversión en la Sociedad puede aumentar o disminuir y que el precio de mercado de las acciones puede no reflejar el valor intrínseco de la misma.

- Recomendaciones de buen gobierno:

Si bien no le resulta de aplicación a la Sociedad por no tener el Mercado Alternativo Bursátil la consideración de mercado secundario oficial, la Sociedad no ha implantado a la fecha de este Documento Informativo las recomendaciones contenidas en el Código de Buen Gobierno de las sociedades cotizadas aprobado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores. Esta situación no facilita ni la transparencia ni la información de potenciales inversores que puedan estar interesados en formar parte de la estructura accionarial de la Sociedad.



2. INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES

2.1 Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores negociables que den derecho a suscribir o adquirir acciones

La Junta General de la Sociedad celebrada con carácter universal el 8 de junio de 2015 acordó solicitar la incorporación en el MAB-SOCIMI de la totalidad de las acciones representativas de su capital social.

A la fecha del presente Documento Informativo, el capital social de la Sociedad es de veintitrés millones setecientos cincuenta mil euros (23.750.000€) y está representado por nueve millones quinientas mil acciones nominativas (9.500.000), de dos euros y cincuenta céntimos (2,5€) de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a una única clase y serie y confieren a sus titulares idénticos derechos políticos y económicos. El capital social de la Sociedad está totalmente suscrito y desembolsado.

No se han emitido valores distintos de las propias acciones de la Sociedad, que den derecho a suscribir o adquirir acciones de la misma.

La Sociedad conoce y acepta a someterse a las normas que existan o puedan dictarse en materia del MAB- SOCIMI y, especialmente, sobre la incorporación, permanencia y exclusión de dicho mercado.

2.2 Grado de difusión de los valores. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado

El objetivo del presente Documento Informativo es la incorporación a negociación del 100% de las acciones del Emisor en el Mercado, sin la realización previa de una oferta de venta ni de suscripción de acciones, dado que la Sociedad ya goza de una amplia distribución accionarial, tal y como se recoge en el apartado 1.17 anterior.

En la fecha de este Documento Informativo, la Sociedad cuenta con ciento veinte (120) accionistas, de los que ciento once (111) tienen posiciones minoritarias que representan menos del 5% de su capital social. De las 9.500.000 acciones emitidas, los accionistas minoritarios poseen 3.977.000 acciones.

2.3 Características principales de las acciones y los derechos que incorporan incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de Administradores por el sistema proporcional

El régimen legal aplicable a las acciones es el previsto en la ley española y, en concreto, en las disposiciones incluidas en el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (en adelante, “**Ley de Sociedades de Capital**”) y en la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores (en adelante, “**Ley del Mercado de Valores**”), así como en sus respectivas normativas de desarrollo que sean de aplicación.

Las acciones del Emisor están representadas por medio de anotaciones en cuenta y se hallan inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de la Sociedad de



Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (en adelante, “**Iberclear**”), con domicilio en Madrid, Plaza Lealtad nº 1 y de sus entidades participantes autorizadas (en adelante, las “**Entidades Participantes**”).

Las acciones de la Sociedad están denominadas en euros (€) y son nominativas.

Todas las acciones son ordinarias y confieren a sus titulares los mismos derechos, entre los que destacan los siguientes:

Derecho a participar en el reparto de dividendos

Las acciones confieren a sus titulares el derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación en las condiciones previstas en la Ley de Sociedades de Capital, sin que existan diferencias entre unas acciones y otras, al ser todas ellas ordinarias.

No obstante lo anterior, el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, establece que mientras la Sociedad haya optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en dicha Ley, la Sociedad está obligada a repartir una parte de los beneficios obtenidos en cada ejercicio tal y como se ha expuesto en el apartado 1.6.3 del presente Documento Informativo.

En este sentido, y en lo que se refiere a la distribución de dividendos, en el artículo 45 de los Estatutos Sociales de la Sociedad se establece que en la medida en que la Sociedad se vea sometida al gravamen especial del 19% sobre el importe de los dividendos distribuidos a aquellos accionistas con una participación igual o superior al 5% que tributen sobre dichos dividendos a un tipo inferior al 10%, dichos accionistas indemnizarán a la Sociedad reintegrando a la misma un importe equivalente al 19% sobre los dividendos percibidos. El importe de la indemnización a satisfacer por los accionistas se retendrá por la Sociedad del importe de los dividendos a pagar a aquellos. En el supuesto de que el ingreso percibido por la Sociedad como consecuencia de la indemnización tribute en el Impuesto sobre Sociedades al tipo de gravamen general, el importe de la indemnización se incrementará en la medida necesaria para absorber dicho coste impositivo (i.e. elevación al íntegro.)

Los rendimientos que produzcan las acciones podrán ser hechos efectivos en la forma que para cada caso se anuncie, siendo el plazo de la prescripción del derecho a su cobro el establecido en el artículo 947 del Código de Comercio, es decir de cinco años. El beneficiario de dicha prescripción será la Sociedad.

Derechos de asistencia y voto

Las acciones confieren a sus titulares el derecho de asistir y votar en la Junta General de Accionistas y el de impugnar los acuerdos sociales, de acuerdo con el régimen general establecido en la Ley de Sociedades Anónimas y en los Estatutos Sociales de la Sociedad.

En particular, por lo que respecta al derecho de asistencia a las Juntas Generales de Accionistas, el artículo 27 de los Estatutos Sociales de la Sociedad, así como en el artículo 10 del Reglamento de la Junta, establecen que podrán asistir a la Junta General cualquier accionistas, con independencia de cual sea el número de acciones de que sean



titulares, y se hallen inscritos como tales en el correspondiente registro contable de anotaciones en cuenta de alguna de las Entidades Participantes en Iberclear con cinco días de antelación respecto de la fecha señalada para la celebración de la Junta General de Accionistas. Los asistentes deberán estar provistos de la correspondiente tarjeta de asistencia nominativa o el documento que, conforme a Derecho, les acredite como accionistas.

Cada acción confiere un derecho de voto.

Todo accionista que tenga derecho a asistir podrá hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona.

Derechos de suscripción preferente y asignación gratuita en la oferta de suscripción de valores de la misma clase

Todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares, en los términos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital, el derecho de suscripción preferente en cualquier aumento de capital con emisión de nuevas acciones (ordinarias, privilegiadas o de otro tipo) con cargo a aportaciones dinerarias, y en la emisión de obligaciones convertibles en acciones, salvo exclusión del derecho de suscripción preferente de acuerdo con lo previsto en el artículo 308 de la Ley de Sociedades de Capital.

Asimismo, todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de asignación gratuita reconocido en la propia Ley de Sociedades de Capital en los supuestos de aumento de capital con cargo a reservas.

Derecho de información

Las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de información recogido en los artículos 93.d) y 197 de la Ley de Sociedades de Capital, así como aquellos derechos que, como manifestaciones especiales del derecho de información, están recogidos en dicha ley y en la *Ley 3/2009, de 3 de abril, de Modificaciones Estructurales de las Sociedades Mercantiles* de forma pormenorizada, al tratar de la modificación de estatutos, aumento y reducción del capital social, aprobación de las cuentas anuales, emisión de obligaciones (convertibles o no en acciones), transformación, fusión y escisión, disolución y liquidación de sociedades, cesión global de activo y pasivo, traslado internacional del domicilio social y otros actos u operaciones societarias.

2.4 En caso de existir, descripción de cualquier condición a la libre transmisibilidad de las acciones estatutaria o extra-estatutaria compatible con la negociación en el MAB-SOCIMIS

Las acciones del Emisor no están estatutariamente sujetas a ninguna restricción a su libre transmisión, tal y como se establece en el artículo 10.1 de sus Estatutos Sociales, cuyo texto se transcribe a continuación.

“Artículo 10.- Transmisión de acciones

1. Libre transmisión de acciones



Las acciones y los derechos económicos que derivan de ellas, incluido el derecho de suscripción preferente, son libremente transmisibles por todos los medios admitidos en Derecho.

2. [...]”

Por otra parte, existe una limitación a la comercialización de las acciones de la Sociedad en los Estados Unidos, en los términos que se detallan a continuación:

Ninguna persona de los Estados Unidos (tal y como se define más adelante) comprará acciones de la Sociedad.

La Sociedad está organizada, y pretende operar, de tal modo que no esté, ni estará, sujeta a la regulación de los Estados Unidos. En particular, las acciones ofrecidas por la Sociedad no han sido, ni serán, registradas bajo la *United States Securities Act* (en adelante, la “*US Securities Act*”) ni bajo ninguna autoridad regulatoria de ningún Estado ni otra jurisdicción de los Estados Unidos y, de acuerdo con ciertas excepciones, no serán ofrecidas ni vendidas en los Estados Unidos ni a personas de los Estados Unidos tal y como se definen en la *Rule 902* de la *Regulation S* de la *US Securities Act*, o por cuenta o en beneficio de las mismas. La definición de persona de los Estados Unidos (en adelante, “**Persona de los Estados Unidos**”) de la *Regulation S* incluye, con ciertas excepciones, a cualquier persona residente en los Estados Unidos, a cualquier compañía, sociedad de responsabilidad limitada o corporación organizada o registrada bajo las leyes de los Estados Unidos o de algún Estado de los Estados Unidos, cualquier patrimonio del cual cualquier ejecutor o administrador sea una Persona de los Estados Unidos y cualquier fideicomiso del cual cualquier fideicomisario sea una Persona de los Estados Unidos. Los “Estados Unidos” están definidos en la *Regulation S* incluyendo los Estados Unidos de América, sus territorios y posesiones, cualquier Estado de los Estados Unidos y el Distrito de Columbia. Se contempla que las acciones de la Sociedad sean ofrecidas fuera de los Estados Unidos a potenciales inversores que no sean Personas de los Estados Unidos.

Cualquier oferta, tanto inicial como posterior, o reventa de las acciones de la Sociedad en los Estados Unidos o a Personas de los Estados Unidos (tal y como se definen en la *Rule 902* de la *Regulation S*) está terminantemente prohibida. Cada potencial inversor deberá acreditar que no es una Persona de los Estados Unidos y que se le han ofrecido y vendido las acciones de la Sociedad fuera de los Estados Unidos.

La Sociedad no ha sido ni será registrada como una sociedad de inversión bajo la *Investment Company Act*.

2.5 Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto

Sin perjuicio de los compromisos adquiridos por los actuales accionistas de la Sociedad en virtud del Contrato de Suscripción y Accionistas descrito en el apartado 3 siguiente, no existen pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto.

Los principales aspectos regulados en el Contrato de Suscripción y Accionistas descrito en el apartado 3 del presente Documento son los siguientes:



-Proveedor de liquidez: los accionistas requieren que la Sociedad contrate con una entidad que provea liquidez para las Acciones, comprometiéndose cada accionista a vender Nuevas Acciones a la Sociedad, si ésta lo requiriera, para su entrega al Proveedor de Liquidez en proporción a su participación en la Sociedad.

-Política de distribución de dividendos: la Sociedad deberá adoptar resoluciones acerca de la distribución de dividendos a los accionistas de conformidad con la legislación aplicable en dicho momento y los estatutos sociales, una vez cubiertos una serie de requisitos establecidos en el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

-Régimen de transmisibilidad de las acciones: hasta que se cumpla el primer aniversario de la fecha de incorporación de las acciones al Mercado, ningún accionista que ostente una participación igual o superior al 5% del capital social ni ninguno de los principales directivos de la Sociedad podrán transmitir o enajenar de cualquiera otra forma sus acciones de la Sociedad salvo en el caso de cumplimiento de sus obligaciones con la Sociedad en relación con el Proveedor de Liquidez.

-Materias reservadas de la Junta General de accionistas: Las siguientes materias deberán de ser aprobadas por accionistas que representen, al menos, 2/3 del capital social con derecho a voto (siendo necesario para su aprobación, en todo caso, el voto favorable de Deutsche Bank):

- a) Ampliaciones o reducciones de capital, excepto las reducciones de capital que se acuerden por no haberse invertido por parte del Gestor, al final del periodo de inversión, todos los fondos disponibles de la Sociedad, con objeto de devolver a los accionistas, de forma proporcional a su participación, la parte no invertida de los fondos disponibles.
- b) Cualquier compra de acciones propias por la Sociedad, siempre que dicha compra implique una reducción de capital.
- c) Transformación de la Sociedad en cualquier otro tipo de sociedad o entidad.
- d) Exclusión de los derechos de suscripción preferentes de los accionistas.
- e) Emisión de obligaciones convertibles o canjeables, warrants o cualesquiera otros valores que den el derecho a terceros a adquirir acciones de la Sociedad o convertirse en accionistas de la misma.
- f) Acuerdos en relación con la remuneración de los miembros del Consejo de Administración.
- g) Determinación del número mínimo y máximo de miembros del Consejo de Administración.
- h) Nombramiento de ceses de los auditores de la Sociedad, o las condiciones de dicho nombramiento, salvo que dicho nombramiento se refiera a alguna de las siguientes firmas de auditoría: Deloitte, Ernst & Young, KPMG o PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



- i) Cualquier resolución con la intención de liquidar la Sociedad.
- j) Cualquier modificación de los estatutos sociales.

-Resolución del Contrato de Suscripción y de Accionistas: este contrato ha sido suscrito de manera independiente con cada uno de los inversores de la Sociedad, pudiendo resolverse:

- por la Sociedad en el caso de un incumplimiento sustancial del Contrato de Suscripción y Accionistas por parte de alguno de los accionistas, en cuyo caso se resolvería exclusivamente el contrato formalizado con dicho accionista.
- -con el consentimiento escrito de todas las partes del presente Contrato de Suscripción y Accionistas
- -en lo que respecta al Gestor, en caso de terminación del Contrato de Gestión.

La resolución por cualquier causa del Contrato de Suscripción y Accionistas será sin perjuicio de los derechos o pasivos devengados en virtud del Contrato de Suscripción y Accionistas por cualquier parte contra las otras partes antes de la resolución del mismo.

2.6 Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMIS

De conformidad con el artículo Primero de la Circular del MAB 2/2013 sobre SOCIMIS así como en virtud del Contrato de Suscripción y Accionistas descrito en el apartado 3 siguiente, hasta que se cumpla el primer aniversario de la fecha de incorporación de las acciones al Mercado, ningún accionista que ostente una participación igual o superior al 5% del capital social ni ninguno de los principales directivos de la Sociedad podrán transmitir o enajenar de cualquiera otra forma sus acciones de la Sociedad salvo en el caso de cumplimiento de sus obligaciones con la Sociedad en relación con el Proveedor de Liquidez.

2.7 Previsiones estatutarias requeridas por la regulación del MAB relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas y los pactos parasociales y los requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y a los cambios de control de la Sociedad

El artículo 8 de los estatutos sociales establece las siguientes obligaciones en relación con la identificación de determinados accionistas de la Sociedad:

“Artículo 8.-Prestaciones accesorias

Las acciones de la Sociedad llevan aparejada la realización y cumplimiento de las prestaciones accesorias que se describen a continuación. Estas prestaciones, que no conllevarán retribución alguna por parte de la Sociedad al accionista en cada caso afectado, son las siguientes:

1. Accionistas titulares de participaciones significativas



- a) *Todo accionista que (i) sea titular de acciones de la Sociedad en porcentaje igual o superior al 5% del capital social o aquel porcentaje de participación que prevea el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o la norma que lo sustituya, para el devengo por la Sociedad del gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades (la “Participación Significativa”), o (ii) adquiera acciones que supongan alcanzar, con las que ya posee, una Participación Significativa en el capital de la Sociedad, deberá comunicar estas circunstancias al Consejo de Administración en el plazo de cinco (5) días naturales desde que hubiera devenido titular del referido porcentaje de participación.*
- b) *Igualmente, todo accionista que haya alcanzado esa Participación Significativa, deberá comunicar al Consejo de Administración cualquier adquisición posterior, con independencia del número de acciones adquiridas.*
- c) *Igual declaración a las indicadas en los apartados a) y b) precedentes deberá además facilitar cualquier persona que sea titular de derechos económicos sobre acciones de la Sociedad que representen un porcentaje igual o superior al cinco por ciento (5%) de capital social o a aquel porcentaje de participación que, para el devengo por la Sociedad del gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades, prevea en cada momento la normativa vigente en sustitución o como modificación del artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, incluyendo en todo caso aquellos titulares indirectos de acciones de la Sociedad a través de intermediarios financieros que aparezcan formalmente legitimados como accionistas en virtud del registro contable pero que actúen por cuenta de los indicados titulares.*
- d) *Junto con la comunicación prevista en los apartados precedentes, el accionista, o el titular de los derechos económicos afectado deberá facilitar al Secretario del Consejo de la Sociedad:*
- (i) *Un certificado de residencia a efectos del correspondiente impuesto personal sobre la renta expedido por las autoridades competentes de su país de residencia. En aquellos casos en los que el accionista resida en un país con el que España haya suscrito un convenio para evitar la doble imposición en los impuestos que gravan la renta, el certificado de residencia deberá reunir las características que prevea el correspondiente convenio para la aplicación de sus beneficios.*
- (ii) *Un certificado expedido las autoridades fiscales del país de residencia, si éste fuera distinto de España, acreditando el tipo de gravamen al que está sujeto para el accionista el dividendo distribuido por la Sociedad, junto con una declaración del accionista indicando que el accionista titular es beneficiario efectivo de tal dividendo. En defecto del certificado mencionado, el accionista deberá facilitar una declaración de estar sometido a una tributación no inferior al 10% sobre los dividendos percibidos de la Sociedad, con indicación del precepto normativo que soporta dicha declaración, precisando artículo y descripción de la norma aplicable que permita su identificación.*

El accionista o titular de derechos económicos obligado deberá entregar a la Sociedad la documentación referida en los dos apartados anteriores dentro de los



diez (10) días naturales siguientes a la fecha en la que la Junta General o en su caso el Consejo de Administración acuerde la distribución de cualquier dividendo o de cualquier importe análogo (reservas, etc.).

- e) *Si el obligado a informar incumpliera la obligación de información configurada en los apartados a) a d) precedentes, el Consejo de Administración podrá presumir que el dividendo está exento o que tributa a un tipo de gravamen inferior al previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o la norma que lo sustituya.*

En todo caso, conforme al artículo 45.5 de los presentes Estatutos, en caso de que el pago del dividendo o importe análogo se realice con anterioridad a los plazos dados para el cumplimiento de la prestación accesorio, así como en caso de incumplimiento, la Sociedad podrá retener el pago de las cantidades a distribuir correspondiente al accionistas o al titular de derechos económicos afectado, en los términos del artículo 45 de los presentes Estatutos.

- f) *Queda autorizada a todos los efectos la transmisión de las acciones de la Sociedad (incluyendo, por consiguiente, esta prestación accesorio) por actos inter vivos o mortis causa.*
- g) *El porcentaje de participación igual o superior al 5% del capital al que se refiere el apartado a) precedente se entenderá (i) automáticamente modificado si variase el que figura previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o norma que lo sustituya, y, por tanto, (ii) reemplazado por el que se recoja en cada momento en la referida normativa.*

2. Accionistas sujetos a regímenes especiales

a) *Todo accionista que, como inversor, se encuentre sujeto en su jurisdicción de origen a cualquier clase de régimen jurídico especial en materia de fondos de pensiones o planes de beneficios, deberá comunicar dicha circunstancia al Consejo de Administración.*

b) *Igualmente, todo accionista que se encuentre en la situación descrita en el párrafo a) anterior deberá comunicar al Consejo de Administración cualquier adquisición o transmisión posterior, con independencia del número de acciones adquiridas o transmitidas.*

c) *Igual declaración a las indicadas en los apartados a) y b) precedentes deberá además facilitar cualquier persona que sea titular de derechos económicos sobre acciones de la Sociedad, incluyendo en todo caso aquellos titulares indirectos de acciones de la Sociedad a través de intermediarios financieros que aparezcan formalmente legitimados como accionistas en virtud del registro contable pero que actúen por cuenta de los indicados titulares.*

d) *La Sociedad, mediante notificación por escrito (un “**Requerimiento de Información**”) podrá exigir a cualquier accionista o a cualquier otra persona con un interés conocido o aparente sobre las acciones de la Sociedad, que le suministre por escrito la información que la Sociedad le requiera y que obre en conocimiento del accionista u otra persona, en relación con la titularidad efectiva de las acciones en*



cuestión o el interés sobre las mismas (acompañado, si la Sociedad así lo exige, por una declaración formal o notarial y/o por pruebas independientes), incluida (sin perjuicio de la generalidad de cuanto antecede) cualquier información que la Sociedad juzgue necesaria o conveniente a efectos de determinar si dichos accionistas o personas son susceptibles de encontrarse en la situación descrita en el párrafo a) anterior.

La Sociedad podrá efectuar un Requerimiento de Información en cualquier momento y podrá enviar uno o más Requerimientos de Información al mismo accionista o a otra persona con respecto a las mismas acciones o a intereses sobre las mismas acciones.

e) Sin perjuicio de las obligaciones que se regulan en el presente artículo 8.2, la Sociedad supervisará las adquisiciones y transmisiones de acciones que se efectúen, y adoptará las medidas que resulten oportunas para evitar los perjuicios que en su caso pudieran derivarse para la propia Sociedad o sus accionistas de la aplicación de la normativa vigente en materia de fondos de pensiones o planes de beneficios que pueda afectarles en sus respectivas jurisdicciones.

f) Queda autorizada a todos los efectos la transmisión de las acciones de la Sociedad (incluyendo, por consiguiente, esta prestación accesoria) por actos inter vivos o mortis causa.”

Asimismo el artículo 10.2 establece las siguientes obligaciones en caso de cambio de control de la Sociedad:

“Artículo 10.- Transmisión de acciones

1. [...]
2. Transmisión en caso de cambio de control

No obstante lo anterior, el accionista que quiera adquirir una participación accionarial superior al 50% del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra dirigida, en las mismas condiciones, a la totalidad de accionistas.

El accionista que reciba, de un accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones, por cuyas condiciones de formulación, características del adquirente y restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 50% del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si e potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en las mismas condiciones.”

Igualmente, el artículo 50 de los estatutos sociales establece la obligación de comunicación de pactos parasociales, en los siguientes términos:

“Artículo 50.- Comunicación de pactos

1. El accionista estará obligado a comunicar a la Sociedad los pactos que suscriba, prorrogue o extinga y en virtud de los cuales se restrinja la transmisibilidad de las



acciones de su propiedad o queden afectados los derechos de voto que le confieren.

2. *Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de los cuatro (4) días hábiles siguientes a aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación.*
3. *La Sociedad dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con las reglas del Mercado Alternativo Bursátil (“MAB”).”*

Adicionalmente, el artículo 51 de los estatutos sociales establece la siguiente información en caso que la junta general de accionistas acuerde la exclusión de cotización de las acciones del MAB:

“Artículo 51.- Exclusión de negociación en el MAB

Desde el momento en el que las acciones de la Sociedad sean incorporadas a negociación en el MAB, en el caso en que la Junta General adopte un acuerdo de exclusión de negociación de sus acciones de dicho mercado que no estuviese respaldado por la totalidad de los accionistas, la Sociedad estará obligada a ofrecer, a los accionistas que no hubieran votado a favor, la adquisición de sus acciones al precio que resulte de la regulación de las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación en el MAB.”

Por último, el artículo 53 de los estatutos sociales establece la siguiente obligación para los accionistas y consejeros y directivos de la Sociedad:

“Artículo 53.- Comunicación de participaciones significativas”

El accionista estará obligado a comunicar a la Sociedad las adquisiciones de acciones, por cualquier título y directa o indirectamente, que determinen que su participación total alcance, supere o descienda del 5% del capital social y sucesivos múltiplos.

Si el accionista es administrador o directivo de la sociedad, esta obligación de comunicación se referirá al porcentaje del 1% del capital social y sucesivos múltiplos.

Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de los cuatro (4) días hábiles siguientes a aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación.

La Sociedad dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con las reglas del Mercado Alternativo Bursátil.”

2.8 Descripción del funcionamiento de la Junta General

La Junta General de Accionistas se rige por lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, en los Estatutos y en el Reglamento de la Junta General. El Reglamento general de la junta de accionistas fue aprobado el 8 de junio de 2015 por la junta general universal. Y que recoge, entre otros, los siguientes términos;



Los accionistas, constituidos en Junta General decidirán por la mayoría legal o estatutariamente establecida, en los asuntos propios de la competencia de la Junta. Todos los socios, incluso los disidentes y los que no hayan participado en la reunión, quedan sometidos a los acuerdos de la Junta General, sin perjuicio de su derecho de impugnación y separación en los términos fijados por Ley.

El órgano de Administración deberá convocar la Junta General ordinaria para su celebración dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio. Asimismo convocará la Junta General siempre que lo considere conveniente para los intereses sociales y, en todo caso, cuando lo soliciten uno o varios socios que sean titulares de, al menos, un 5% del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la Junta.

Los accionistas podrán asistir a la Junta General cualquiera que sea el número de acciones de que sean titulares siempre que conste previamente a la celebración de la Junta la legitimación del accionista, que quedará acreditada mediante la correspondiente tarjeta de asistencia nominativa o el documento que, conforme a Derecho, les acredite como accionistas, en el que se indicará el número, clase y serie de las acciones de su titularidad, así como el número de votos que puede emitir.

Será requisito para asistir a la Junta General que el accionista tenga inscrita la titularidad de sus acciones en el correspondiente registro contable de anotaciones en cuenta, con cinco días de antelación de aquél en que haya de celebrarse la Junta y se provea de la correspondiente tarjeta de asistencia o del documento que, conforme a Derecho, le acredite como accionista.

Adicionalmente, será requisito para asistir a la Junta General que el accionista se provea de la correspondiente tarjeta de asistencia, el certificado expedido por la entidad participante en la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (Iberclear), que en cada caso corresponda o el documento que, conforme a derecho, le acredite como accionista.

Aquellos accionistas que acudan personalmente, o a través de su representante, al lugar de celebración de la Junta General en el día fijado para la misma, presentarán su tarjeta de asistencia, conforme a lo previsto en el presente Reglamento.

La Junta General será presidida por el Presidente del Consejo de Administración o, en su defecto, por el Vicepresidente, y a falta de Presidente y Vicepresidente, por el miembro del Consejo de Administración que designe la propia Junta General y en caso de no asistencia de ningún miembro del Consejo de Administración, por el accionista que elijan en cada caso los accionistas asistentes a la reunión.

Corresponde al Presidente declarar la Junta General válidamente constituida, dirigir y establecer el orden de las deliberaciones e intervenciones y los tiempos asignados a ellas conforme al Reglamento de la Junta General, poner término a los debates cuando estime suficientemente debatido el asunto y ordenar las votaciones, resolver las dudas que se susciten sobre el orden del día y la lista de asistentes, proclamar la aprobación de los acuerdos, levantar la sesión y, en su caso, acordar su suspensión, y, en general, ejercitar todas las facultades, incluyendo las de orden y disciplina, que sean necesarias para la mejor ordenación del desarrollo de la reunión, pudiendo llegar a disponer la expulsión de quienes perturben el normal desarrollo de la reunión.



Los accionistas con derecho de asistencia podrán emitir su voto sobre las propuestas relativas a puntos comprendidos en el Orden del Día de cualquier Junta General conforme al procedimiento establecido en el artículo 29 de los Estatutos Sociales y el artículo 10 del Reglamento de la Junta.

De las correspondientes Juntas Generales ordinarias o extraordinarias se extenderán Actas que deberán firmar el Presidente y el Secretario, e incluirse en el Libro de Actas de la Sociedad.

2.9 Proveedor de Liquidez y breve descripción de su función

Con fecha 17 de junio de 2015, el Emisor ha formalizado un contrato de liquidez (el "**Contrato de Liquidez**") con el intermediario financiero, miembro del mercado, BEKA Finance, S.V., S.A. (en adelante, el "**Proveedor de Liquidez**").

En virtud del Contrato de Liquidez, el Proveedor de Liquidez se compromete a ofrecer liquidez a los inversores actuales o potenciales de acciones de la Sociedad mediante la ejecución de operaciones de compraventa de acciones de la Sociedad en el MAB-SOCIMI, de acuerdo con el régimen previsto por la Circular 7/2010, de 4 de enero, sobre normas de contratación de acciones de Empresas en Expansión a través del MAB ("**Circular MAB 7/2010**").

El Proveedor de Liquidez dará contrapartida a las posiciones vendedoras y compradoras existentes en el Mercado de acuerdo con sus normas de contratación y dentro de sus horarios ordinarios de negociación, no pudiendo llevar a cabo las operaciones de compraventa previstas en el Contrato de Liquidez a través de las modalidades de contratación de bloques ni de operaciones especiales, tal y como éstas se definen en la Circular MAB 7/2010.

El Emisor se compromete a poner a disposición del Proveedor de Liquidez una combinación de 300.000 euros en efectivo y una cantidad en acciones equivalente a 300.000 euros, con la exclusiva finalidad de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del Contrato de Liquidez.

El Contrato de Liquidez tendrá una duración indefinida entrando en vigor a la fecha de incorporación de las acciones del Emisor en el MAB, pudiendo ser resuelto por cualquiera de las partes en caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas en virtud del mismo por la otra parte, o por decisión unilateral de alguna de las partes, siempre y cuando así lo comunique a la otra parte por escrito con una antelación mínima de sesenta días. Asimismo se comunicará con antelación suficiente al MAB.

El Proveedor de Liquidez deberá mantener una estructura organizativa interna que garantice la independencia de actuación de los empleados encargados de gestionar el presente Contrato respecto a la Sociedad.

El Proveedor de Liquidez se compromete a no solicitar o recibir del Asesor Registrado ni de la Sociedad instrucción alguna sobre el momento, precio o demás condiciones de las órdenes que formule ni de las operaciones que ejecute en su actividad de Proveedor de Liquidez en virtud del Contrato de Liquidez. Tampoco podrá solicitar ni recibir información relevante de la Sociedad que no sea pública.



La finalidad de los fondos y acciones entregados es exclusivamente la de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a sus compromisos de contrapartida, por lo que la Sociedad no podrá disponer de ellos salvo en caso de que excediesen las necesidades establecidas por la normativa del Mercado Alternativo Bursátil.



3. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

Con fecha de 1 de junio de 2015 la Sociedad, el Gestor, la totalidad de los accionistas de la Sociedad suscribieron un contrato de suscripción y accionistas (el “**Contrato de Suscripción y Accionistas**”) para regular la suscripción, pago y asignación de las nuevas acciones de la Sociedad por un importe nominal de 23.689.990 euros mediante la emisión de 9.475.996 acciones (las “**Nuevas Acciones**”) de dos euros y cincuenta céntimos (2,5€) de valor nominal y una prima de emisión de siete euros y cincuenta céntimos (7,5€) euros por acción, lo cual hace un importe total de 94.759.960 euros (la “**Ampliación de Capital**”) (véanse Notas 1.4.2 y 1.19.1), y contiene, entre otras, las siguientes cláusulas:

El Proveedor de Liquidez

Los accionistas reconocen que la Circular 2/2014 del Mercado, con las modificaciones que pudieran darse, y la Circular 7/2010 del Mercado, con las modificaciones que pudieran darse, requieren que la Sociedad contrate con una entidad que provea liquidez para las Acciones. Dicha entidad debe ser una empresa de servicios de inversión o una entidad prestamista con la cual la Sociedad, o alguno de los principales accionistas de la Sociedad, tienen que suscribir el acuerdo de liquidez.

Cada accionista se compromete a vender Nuevas Acciones a la Sociedad, si ésta lo requiriera, para su entrega al Proveedor de Liquidez en proporción a su participación en la Sociedad, para así cumplir con los requisitos establecidos en la normativa del Mercado.

Si el Mercado requiere a la Sociedad que acciones adicionales deben otorgarse al Proveedor de Liquidez, cada accionista se compromete a vender Nuevas Acciones adicionales, en proporción con su porcentaje de participación en la Sociedad, a la Sociedad para que ésta pueda a su vez, entregárselas al Proveedor de Liquidez.

Política de distribución

Los accionistas han acordado que la Sociedad acordará la distribución de dividendos, cuando sea posible, a propuesta del Gestor y de conformidad con la legislación aplicable en dicho momento y los estatutos sociales. No obstante lo anterior y de conformidad con el régimen de las SOCIMIs españolas, la Sociedad deberá adoptar resoluciones acerca de la distribución de dividendos a los accionistas, una vez cubiertos una serie de requisitos establecidos en el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, anualmente dentro de los 6 primeros meses siguientes al cierre del año fiscal de: (i) al menos el 50% del beneficio originado de la transmisión de los bienes inmuebles, y de las acciones de filiales y de fondos de inversión colectivos de bienes inmuebles, siempre que el beneficio restante sea destinado a inversión en bienes inmuebles o participaciones en el periodo máximo de 3 años desde la fecha de la transmisión que origina el beneficio o, en caso contrario, el 100% de los beneficios deberán ser distribuidos como dividendos al final de dicho periodo; (ii) El 100% del beneficio derivado de los dividendos pagados por Filiales cualificadas o fondos de inversión colectivos de bienes inmuebles; y (iii) al menos el 80% de otros beneficios obtenidos (por ejemplo, beneficios derivados de actividades accesorias).

Los accionistas conocen que dichas distribuciones pueden no ser periódicas sino basadas en eventos de inversión significativos de la Sociedad (como refinanciación de deuda,



desinversión total o parcial...) y que podría tener lugar en la forma de recompra o reembolso de acciones, pago de dividendos, devolución de la prima de emisión, o mediante cualquier otro instrumento disponible según la legislación española y según decida el Gestor.

Los accionistas conocen que el Gestor no está obligado a proponer a la Sociedad la adopción de acuerdo alguno que implique distribución de efectivo que pueda dejar a la Sociedad en una situación con insuficientes activos líquidos para hacer frente a futuras obligaciones, gastos, pasivos o contingencias, incluyendo las obligaciones para con el Gestor.

Los accionistas se comprometen a votar, y a llevar a cabo toda acción necesaria para garantizar que sus representantes legales voten en la en Consejo de Administración y en la Junta General de Accionistas de la Sociedad, a favor de todas las decisiones y acuerdos que sean necesarios o convenientes para cumplir con las propuestas del Gestor en relación con la política de distribución de dividendos de conformidad a lo acordado el Contrato de Suscripción y Accionistas.

Régimen de transmisibilidad de las acciones

Restricciones en la transmisión durante el período de bloqueo (*lock-up*)

De conformidad con el artículo Primero de la Circular del MAB 2/2013 sobre SOCIMIs así como en virtud del Contrato de Suscripción y Accionistas descrito en el presente apartado, hasta que se cumpla el primer aniversario de la fecha de incorporación de las acciones al Mercado, ningún accionista que ostente una participación igual o superior al 5% del capital social ni ninguno de los principales directivos de la Sociedad podrán transmitir o enajenar de cualquiera otra forma sus acciones de la Sociedad salvo en el caso de cumplimiento de sus obligaciones con la Sociedad en relación con el Proveedor de Liquidez.

Materias reservadas de la Junta General de accionistas

Las siguientes materias deberán de ser aprobadas por accionistas que representen, al menos, 2/3 del capital social con derecho a voto (siendo necesario para su aprobación, en todo caso, el voto favorable de Deutsche Bank):

- k) Ampliaciones o reducciones de capital, excepto las reducciones de capital que se acuerden por no haberse invertido por parte del Gestor, al final del periodo de inversión, todos los fondos disponibles de la Sociedad, con objeto de devolver a los accionistas, de forma proporcional a su participación, la parte no invertida de los fondos disponibles.
- l) Cualquier compra de acciones propias por la Sociedad, siempre que dicha compra implique una reducción de capital.
- m) Transformación de la Sociedad en cualquier otro tipo de sociedad o entidad.
- n) Exclusión de los derechos de suscripción preferentes de los accionistas.



- o) Emisión de obligaciones convertibles o canjeables, warrants o cualesquiera otros valores que den el derecho a terceros a adquirir acciones de la Sociedad o convertirse en accionistas de la misma.
- p) Acuerdos en relación con la remuneración de los miembros del Consejo de Administración.
- q) Determinación del número mínimo y máximo de miembros del Consejo de Administración.
- r) Nombramiento de ceses de los auditores de la Sociedad, o las condiciones de dicho nombramiento, salvo que dicho nombramiento se refiera a alguna de las siguientes firmas de auditoría: Deloitte, Ernst & Young, KPMG o PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.
- s) Cualquier resolución con la intención de liquidar la Sociedad.
- t) Cualquier modificación de los estatutos sociales.

Resolución del Contrato de Suscripción y Accionistas

Este contrato ha sido suscrito de manera independiente con cada uno de los inversores de la Sociedad, pudiendo resolverse:

- a) Por la Sociedad en el caso de un incumplimiento sustancial del Contrato de Suscripción y Accionistas por parte de alguno de los accionistas, en cuyo caso se resolvería exclusivamente el contrato formalizado con dicho accionista.
- b) Con el consentimiento escrito de todas las partes del presente Contrato de Suscripción y Accionistas.
- c) En lo que respecta al Gestor, en caso de terminación del Contrato de Gestión.

La resolución por cualquier causa del Contrato de Suscripción y Accionistas será sin perjuicio de los derechos o pasivos devengados en virtud del Contrato de Suscripción y Accionistas por cualquier parte contra las otras partes antes de la resolución del mismo.



4. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES

4.1 Información relativa al Asesor Registrado

La Sociedad designó el 17 de abril de 2015 a Deloitte S.L. como Asesor Registrado, cumpliendo con ello el requisito establecido la Circular 10/2010, de 4 de enero, y en la circular 2/2013, de 15 de febrero del MAB. En estas circulares se establece que la empresa con valores incorporados al segmento SOCIMIS del Mercado Alternativo Bursátil deberá tener en todo momento designado un Asesor Registrado que figure inscrito en el Registro de Asesores Registrados del aludido Mercado.

Deloitte, S.L. fue autorizada por el Consejo de Administración del MAB como Asesor Registrado el 2 de junio de 2008 según se establece en la Circular MAB 10/2010, de 4 de enero, y está debidamente inscrita en el Registro de Asesores Registrados del MAB.

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

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

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

4.2 Declaraciones o informes de terceros emitidos en calidad de experto, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor

En cumplimiento de lo previsto en la Circular del MAB 2/2013, de 15 de febrero, en la que se establece el régimen aplicable a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario cuyos valores se incorporen al Mercado Alternativo Bursátil, se debe presentar una valoración independiente del negocio; no obstante, dado que a la fecha de Incorporación, la Sociedad no dispone de actividad ni de activos inmobiliarios concretos, no procede realizar valoración alguna.

4.3 Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación al MAB

Además de los asesores incluidos en cualquier otro apartado del presente Documento Informativo, las siguientes entidades han prestado servicios de asesoramiento a la Compañía en relación con la incorporación a negociación de sus acciones en el Mercado Alternativo Bursátil:

- J&A Garrigues, S.L.P. ha participado como asesor legal de la Sociedad en el proceso de incorporación de sus acciones al MAB.
- BEKA Finance, S.V., S.A. ha sido designado como proveedor de liquidez.
- PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. como auditor de cuentas de la Sociedad.



**ANEXO I: COMUNICACIÓN A LA AGENCIA TRIBUTARIA DE LA OPCIÓN
PARA APLICAR EL REGIMEN DE SOCIMIS**

	Registro General de la AEAT RGTO. MARIA DE MOLINA
TRAJANO IBERIA SA	
Nº registro:	RGE / 02444409 / 2015 
Fecha: 08/07/2015	Hora: 09:56

A LA DELEGACIÓN DE MADRID
AGENCIA ESTATAL DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA

**COMUNICACIÓN DEL ACUERDO ADOPTADO MEDIANTE EL QUE SE OPTA POR LA
APLICACIÓN DEL RÉGIMEN FISCAL ESPECIAL DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS
COTIZADAS DE INVERSIÓN EN EL MERCADO INMOBILIARIO PREVISTO EN LA LEY 11/2009**

D. José Moya Sanabria, con NIF 27902874-X, en nombre y representación de la entidad "TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.", con NIF A87251948 y domicilio a efectos de notificaciones en el Paseo de la Castellana 18, 28046, Madrid, en su condición de consejero debidamente facultado, cuya representación acredita mediante la certificación literal parcial del acuerdo de la junta general de accionistas de la Sociedad de fecha 8 de junio de 2015, que se adjunta como **Anexo I** (y en la que se deja constancia tanto de su nombramiento como consejero como del apoderamiento realizado a favor de cualquiera de los consejeros para la firma del presente escrito), ante esta Administración comparece y, como mejor proceda en Derecho

EXPONE

- I. Que TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad) es una sociedad residente en territorio español, constituida el 23 de marzo de 2015, que actualmente cuenta con un capital social de 23.750.000,00 € representado por acciones nominativas y cuyo objeto social principal es:
- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
 - b) La tenencia de participaciones en el capital de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatorias, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
 - c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política

obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIS.

- d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

- II. Que, con fecha 8 de junio de 2015, la Junta General de Accionistas de la Sociedad ha acordado optar por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las SOCIMI, con efectos para los períodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2015

El **Anexo I** a este escrito, incluye certificación del acuerdo de la Junta General de Accionistas optando por el referido régimen fiscal especial, en el que se faculta igualmente a todos los consejeros para que cualquiera de ellos, de forma solidaria, pueda suscribir la comunicación pertinente a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria comunicando el acogimiento al citado régimen fiscal especial.

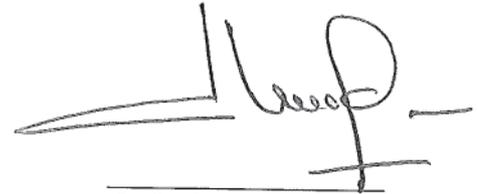
- III. Que, conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 8 de la referida Ley 11/2009, la Sociedad comunica mediante el presente escrito a la Agencia Estatal de Administración Tributaria la opción por la aplicación del régimen especial de las SOCIMI, antes de los tres últimos meses previos a la conclusión del período impositivo que finaliza el 31 de diciembre de 2015, por lo que el régimen fiscal especial será de aplicación en los períodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero de 2015.

Y en virtud de lo expuesto,

SOLICITA

Que se tenga por presentado este escrito en tiempo y forma junto con los documentos que se acompañan y, admitiéndolo, en su virtud tenga por comunicado a los efectos legales oportunos, el acuerdo por el que se opta por la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI en los períodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero de 2015.

En Madrid, a 22 de junio de 2015

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'José Moyá Sanabria', written over a horizontal line.

D. José Moyá Sanabria

Anexo I

**CERTIFICACIÓN DEL ACTA DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DE LA SOCIEDAD TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.**

En Madrid a 7 de julio de 2015, D. Juan Pablo Ocaña González, en mi condición de Vicesecretario no Consejero de Trajano Iberia SOCIMI, S.A. (la “Sociedad”)

CERTIFICO

- I. Que según consta en un Acta que obra en el Libro Registro de Actas de la Sociedad, en Madrid, en el domicilio social, el día 8 de junio de 2015, se reunieron todos los accionistas de la sociedad “**TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.**”, los cuales, al estar presente o representado la totalidad del capital social, acordaron, por unanimidad, dar a dicho acto el carácter de Junta General celebrada con el carácter de Universal, al amparo de lo establecido en el artículo 178 de la Ley de Sociedades de Capital, aceptando también por unanimidad, para su celebración, entre otros, los siguientes puntos del orden del día:
1. Ratificación de la válida constitución de la junta general de accionistas, del orden del día y de los cargos de presidente y secretario
 2. Modificación de la totalidad de los artículos de los estatutos sociales.
 3. Modificación de la estructura del órgano de administración. Cese del Administrador Único y nombramiento de Consejeros.
 4. Transformación de los títulos representativos de las acciones en anotaciones en cuenta y designación de la Entidad encargada de la llevanza del Registro Contable.
 5. Propuesta y, en su caso, aprobación del Reglamento de la Junta General de Accionistas.
 6. Información sobre el Reglamento del Consejo de Administración.
 7. Solicitud de incorporación de las acciones de la Sociedad al Mercado Alternativo de Bursátil (MAB).
 8. Aplicación del régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario previsto en la Ley 11/2009.
 9. Nombramiento de auditor de cuentas.
 10. Autorización al órgano de administración para la adquisición de activos esenciales y/o que superen el 25% del valor de los activos.

11. Autorización para la adquisición de acciones propias.
 12. Delegación de facultades
 13. Lectura y aprobación, en su caso, del acta.
- II. Que asistieron a la reunión los accionistas titulares del 100% del capital social. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 97 del Reglamento del Registro Mercantil, aprobado por Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio, en el Acta original y a continuación de la fecha, lugar y orden del día, consta la lista de asistentes seguida de su firma, en prueba de conformidad con la celebración de la Junta General, con el carácter de Universal, y bajo el Orden del Día anteriormente transcrito.
- III. Que actuaron como Presidente y Secretario de la Junta, por decisión unánime de los presentes, D. Carlos Manzano Cuesta, y D. José Luis Palao Iturzaeta, respectivamente.
- IV. Que al cumplirse los requisitos legales y estatutarios, el Sr. Presidente declaró válidamente constituida la Junta General de Accionistas, celebrada con carácter Universal y abierta la sesión, y tras las oportunas deliberaciones y sin que ningún Accionista quisiera dejar constancia por escrito de su intervención, se adoptaron por unanimidad, y entre otros, los siguientes acuerdos que son copia literal del Acta de la cual éste es su Certificado literal parcial:

ACUERDOS

“Primero.- Ratificación de la válida constitución de la junta general de accionistas, del orden del día y de los cargos de presidente y secretario

Ratificar la válida constitución de la junta general de accionistas, para su celebración de forma universal y tratar los asuntos señalados en el orden del día antes relacionado, así como la designación realizada de los cargos de presidente y secretario de la misma. El presente acuerdo se aprueba por unanimidad.”

(...)

Tercero.- Modificación de la estructura del órgano de administración. Cese del Administrador Único y nombramiento de Consejeros

Modificar la estructura del órgano de administración de la Sociedad para pasar de un Administrador Único a un Consejo de Administración, de conformidad con la nueva redacción de los estatutos sociales aprobada en el acuerdo anterior.

En consecuencia cesar como administrador único a don Dionisio Sevilla García, cuyas circunstancias personales constan en la hoja registral abierta a nombre de la Sociedad, y a quien se agradecen los servicios prestados, aprobándole la gestión realizada.

A continuación, la Junta General acuerda fijar en once el número de consejeros, acordando igualmente por unanimidad nombrar como consejeros de la Sociedad, por el plazo estatutariamente previsto, a las siguientes personas:

- *Don Vicente Fernández García, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio en Urb. Soto de Camarena 7, 46117 Betera (Valencia), y provisto de NIF número 18401065-F, quien presente en este acto acepta su nombramiento como consejero de la Sociedad y declara no estar incurso en causa de incapacidad, prohibición o incompatibilidad legal alguna para el ejercicio del cargo, y especialmente en las contempladas en la Ley 3/2015, de 30 de marzo, y demás legislación concordante.*
- *Don Antonio Losada Aguilar, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio en Paseo de la Castellana 18, 28046 Madrid, y provisto de NIF número 695860-H, quien presente en este acto acepta su nombramiento como consejero de la Sociedad y declara no estar incurso en causa de incapacidad, prohibición o incompatibilidad legal alguna para el ejercicio del cargo, y especialmente en las contempladas en la Ley 3/2015, de 30 de marzo, y demás legislación concordante.*
- *Don José Moya Sanabria, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio en Calle Pino Albar, 2, Sevilla, y provisto de NIF número 27902874-X, quien presente en este acto acepta su nombramiento como consejero de la Sociedad y declara no estar incurso en causa de incapacidad, prohibición o incompatibilidad legal alguna para el ejercicio del cargo, y especialmente en las contempladas en la Ley 3/2015, de 30 de marzo, y demás legislación concordante.*
- *Doña Birgit Gabriele Benz, mayor de edad, de nacionalidad alemana, con domicilio en Mainzer Landstrabe 178-190, 60327 Frankfurt (Alemania), y provista de pasaporte de su nacionalidad número C5NP6ZH22, en vigor, quien presente en este acto acepta su nombramiento como consejera de la Sociedad y declara no estar incurso en causa de incapacidad, prohibición o incompatibilidad legal alguna para el ejercicio del cargo, y especialmente en las contempladas en la Ley 3/2015, de 30 de marzo, y demás legislación concordante.*
- *La sociedad Dogalcar Patrimonio, S.L., de nacionalidad española, con domicilio en Avenida de Velázquez 114, Málaga; inscrita en el Registro Mercantil de Malaga, sección 8, hoja número MA-98569, y provista de NIF número B92955863. Dicha sociedad, representada en este acto por don Benjamín Nieto Segura, en su condición de Consejero Delegado Solidario, acepta su nombramiento como*

consejero de la Sociedad y nombra a don Benjamín Nieto Segura, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en Alameda de Colon, 9, Málaga, y provisto de NIF 25668610-N, como persona física representante de dicha entidad en el cargo de consejero de la Sociedad. Asimismo declara que ni la sociedad nombrada consejero, ni su representante persona física están incurso en causa de incapacidad, prohibición o incompatibilidad legal alguna para el ejercicio del cargo, y especialmente en las contempladas en la Ley 3/2015, de 30 de marzo, y demás legislación concordante, firmando a continuación en señal de aceptación.

- *La sociedad Alcor Sociedad Estratégica, S.L., de nacionalidad española, con domicilio en Avenida de la Rambla 56, Sant Joan de Alacant (Alicante); inscrita en el Registro Mercantil de Alicante, sección 8, hoja número AL-83236, y provista de NIF número B53844031. Dicha sociedad, representada en este acto por don Juan Alcaraz Alcaraz, en su condición de Administrador Único, acepta su nombramiento como consejero de la Sociedad y nombra a don Juan Alcaraz Alcaraz, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en Avenida de la Rambla 56, Sant Joan de Alacant (Alicante), y provisto de NIF 21405303-P, como persona física representante de dicha entidad en el cargo de consejero de la Sociedad. Asimismo declara que ni la sociedad nombrada consejero, ni su representante persona física están incurso en causa de incapacidad, prohibición o incompatibilidad legal alguna para el ejercicio del cargo, y especialmente en las contempladas en la Ley 3/2015, de 30 de marzo, y demás legislación concordante, firmando a continuación en señal de aceptación.*

- *La Fundación Educación y Cooperación, de nacionalidad española, con domicilio en calle Pujades, 77-79, 08005 Barcelona; inscrita en el Registro de Fundaciones de la Generalitat de Cataluña con el número 790, y provista de NIF número G60541554. Dicha entidad, representada en este acto por don José María Faura Messa, en su condición de apoderado con facultades suficientes, acepta su nombramiento como consejero de la Sociedad y nombra a don José María Faura Messa, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en calle Pujades, 77-79, 08005 Barcelona, y provisto de NIF 46327390-P, como persona física representante de dicha entidad en el cargo de consejero de la Sociedad. Asimismo declara que ni la entidad nombrada consejero, ni su representante persona física están incurso en causa de incapacidad, prohibición o incompatibilidad legal alguna para el ejercicio del cargo, y especialmente en las contempladas en la Ley 3/2015, de 30 de marzo, y demás legislación concordante, firmando a continuación en señal de aceptación.*

- *La sociedad Santi 1990, S.L., de nacionalidad española, con domicilio en Calle*

Balmes 191, Barcelona; inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, sección 8, hoja número B-4690, y provista de NIF número B59314112. Dicha sociedad, representada en este acto por D. Nestor Oller Bube, persona física representante de Netri, S.L. en el cargo de Administrador Único, acepta su nombramiento como consejero de la Sociedad y nombra a don Nestor Oller Bube, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en calle Balmes, 191 Entresuelo 2, Barcelona, y provisto de NIF 37011659-J, como persona física representante de dicha entidad en el cargo de consejero de la Sociedad. Asimismo declara que ni la sociedad nombrada consejero, ni su representante persona física están incurso en causa de incapacidad, prohibición o incompatibilidad legal alguna para el ejercicio del cargo, y especialmente en las contempladas en la Ley 3/2015, de 30 de marzo, y demás legislación concordante, firmando a continuación en señal de aceptación.

- *La sociedad Inmobiliaria Hucart, S.L., de nacionalidad española, con domicilio en Calle Santalo 114, Bajo, Barcelona; inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, sección 8, hoja número B-54162, y provista de NIF número B08127607. Dicha sociedad, representada en este acto por D. Miguel Casas Huget, en su condición de apoderado con facultades suficientes, acepta su nombramiento como consejero de la Sociedad y nombra a don Miguel Casas Huget, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en calle Calle Santalo 114, Bajo, Barcelona, y provisto de NIF 47877005 K, como persona física representante de dicha entidad en el cargo de consejero de la Sociedad. Asimismo declara que ni la sociedad nombrada consejero, ni su representante persona física están incurso en causa de incapacidad, prohibición o incompatibilidad legal alguna para el ejercicio del cargo, y especialmente en las contempladas en la Ley 3/2015, de 30 de marzo, y demás legislación concordante, firmando a continuación en señal de aceptación.*
- *La sociedad Surister del Arroyo, S.L., de nacionalidad española, con domicilio en Avenida de Ronda 47, Macael (Almería); inscrita en el Registro Mercantil de Almería, sección 8, hoja número AM-13542, y provista de NIF número B04333076. Dicha sociedad, representada en este acto por D. Álvaro de la Haza Lara, en su condición de apoderado con facultades suficientes, acepta su nombramiento como consejero de la Sociedad y nombra a don Álvaro de la Haza Lara, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en Avenida de Ronda 47, Macael (Almería), y provisto de NIF 50863650-R, como persona física representante de dicha entidad en el cargo de consejero de la Sociedad. Asimismo declara que ni la sociedad nombrada consejero, ni su representante persona física están incurso en causa de incapacidad, prohibición o incompatibilidad legal alguna para el ejercicio del cargo, y especialmente en las contempladas en la Ley 3/2015, de 30 de marzo, y demás legislación concordante, firmando a continuación*

en señal de aceptación.

- *La sociedad CNP Partners de Seguros y Reaseguros, S.A., de nacionalidad española, con domicilio en Calle Ochandiano 10, 2º, El Plantío, Madrid; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, sección 8, hoja número M-73979, y provista de NIF número A28534345. Dicha sociedad, representada en este acto por D. Eulalia Fernández-Bravo Rodríguez, en su condición de apoderada con facultades suficientes, acepta su nombramiento como consejero de la Sociedad y nombra a doña Eulalia Fernández-Bravo Rodríguez, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en calle Ochandiano 10, 2º, El Plantío, Madrid, y provisto de NIF 417305-Q, como persona física representante de dicha entidad en el cargo de consejero de la Sociedad. Asimismo declara que ni la sociedad nombrada consejero, ni su representante persona física están incurso en causa de incapacidad, prohibición o incompatibilidad legal alguna para el ejercicio del cargo, y especialmente en las contempladas en la Ley 3/2015, de 30 de marzo, y demás legislación concordante, firmando a continuación en señal de aceptación.”*

(Constan las firmas de los consejeros en el acta original en señal de aceptación)

Octavo.- Aplicación del régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario previsto en la Ley 11/2009.

De conformidad con lo establecido en el artículo 8º de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), se acuerda por unanimidad optar por la aplicación del régimen fiscal especial en el Impuesto sobre Sociedades de las SOCIMI establecido en la citada Ley 11/2009, con efectos para los períodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero de 2015.

Se acuerda por unanimidad facultar a todos los consejeros, en los más amplios términos, para que, individualmente, en nombre y representación de la Sociedad, lleven a cabo todos los trámites y actuaciones necesarios, otorguen cuantos documentos públicos o privados, incluso de subsanación y rectificación en sus términos más amplios, sean necesarios para elevar a público los acuerdos adoptados y presentar cualesquiera escritos y comunicaciones relacionados con los mismos ante cualesquiera organismos y entidades, públicos o privados (en particular la comunicación pertinente a la Agencia Estatal de Administración Tributaria del acogimiento al citado régimen) y realicen cuantas gestiones fueran necesarias para la ejecución y buen fin de los mismos y su inscripción, total o parcial, cuando proceda, en los registros públicos correspondientes

(...)

“Decimosegundo.- Delegación de facultades

Se acuerda facultar a todos y cada uno de los miembros del órgano de administración de la Sociedad, así como al secretario y al vicesecretario no consejeros, en los más amplios términos, para que, cualquiera de ellos, indistintamente, en nombre y representación de la Sociedad, lleve a cabo todos los trámites y actuaciones necesarios; otorgue cuantos documentos públicos o privados, incluso de subsanación y rectificación en sus términos más amplios, sean necesarios para elevar a público los acuerdos adoptados; y realice cuantas gestiones fueran necesarias para la ejecución y buen fin de los mismos y su inscripción, total o parcial, cuando proceda, en los registros públicos correspondientes.

Decimotercero.- Lectura y aprobación, en su caso, del acta

Sin más asuntos que tratar, se procede a la redacción y lectura de la presente acta, que es aprobada por unanimidad y firmada a continuación por el secretario de la reunión, con el visto bueno del presidente, en el lugar y la fecha señalados al principio de la misma.”.

Asimismo certifico que el acta fue firmada por el Presidente y el Secretario de la reunión.

Y para que conste a los efectos legales oportunos, expido la presente certificación, en mi calidad de Vicesecretario no Consejero de la Sociedad, en el lugar y fecha anteriormente indicados.

El Vicesecretario no Consejero



D. Juan Pablo Ocaña González



ANEXO II: ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS AUDITADOS PARA EL PERIODO DE 99 DÍAS FINALIZADO A 30 DE JUNIO DE 2015

Estados Financieros Intermedios

30 de Junio 2015



TRAJANO
IBERIA

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
AL 30 DE JUNIO DE 2015
(Junto con el Informe de auditores)**

I. INFORME DE LOS AUDITORES

INFORME DE AUDITORIA INDEPENDIENTE DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

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

Hemos auditado los estados financieros intermedios de la sociedad Trajano Iberia SOCIMI, S.A., que comprenden el balance a 30 de junio 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 período de 99 días terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los administradores en relación con los estados financieros intermedios

Los administradores son responsables de formular los estados financieros intermedios adjuntos, 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 los estados financieros intermedios libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros intermedios adjuntos 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 los estados financieros intermedios 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 los estados financieros intermedios. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en los estados financieros intermedios, 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 los estados financieros intermedios, 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 los estados financieros intermedios tomados 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, los estados financieros intermedios adjuntos 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 30 de junio de 2015, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al período de 99 días terminado en dicha fecha, 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.



Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición de la Dirección de Trabajo Iberia SOCIMI, S.A. en relación con la incorporación en el Mercado Alternativo Bursátil de las acciones de la Sociedad y para su inclusión en el Documento Informativo conforme a los requisitos de la Circular del MAB.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Rafael Pérez Guerra

20 de julio de 2015



Miembro ejerciente:

PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

Año 2015 Nº 01/15/13512

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

Informe sujeto a la tasa establecida en el artículo 64 del texto refundido de la Ley de Auditoría de Cuentas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2011, de 1 de julio

II. ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS AL 30 DE JUNIO DE 2015

1. *Balance de situación*
2. *Cuenta de Pérdidas y Ganancias*
3. *Estado de Cambios en el Patrimonio Neto*
4. *Estado de Flujos de Efectivo*
5. *Memoria*

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.

**Balance de Situación Intermedio
A 30 de Junio de 2015**

ACTIVO	Nota	Ejercicio a 30 de junio de 2015
ACTIVO NO CORRIENTE		
Inmovilizado material		2.953
Inversiones financieras a largo plazo	6	1.858
Otros activos financieros		1.858
		4.811
ACTIVO CORRIENTE		
Existencias	5	1.450
Anticipos a Proveedores		1.450
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	8	7.682
Otros créditos con las Administraciones Públicas	14	7.682
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7	94.766.384
Tesorería		94.766.384
		94.775.516
		94.780.327
PATRIMONIO NETO Y PASIVO		
PATRIMONIO NETO		
Fondos propios		
Capital	9.1	23.750.000
Prima de Emisión	9.2	71.069.970
Otras Reservas	9.4	(1.524.220)
Acciones en patrimonio propias	9.5	(10)
Resultado del ejercicio	9.6	(102.275)
		93.193.465
PASIVO CORRIENTE		
Deudas a corto plazo		10
Otros pasivos financieros		10
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		1.586.852
Acreeedores varios	6, 10	1.583.678
Otras deudas con las Administraciones Públicas	14	3.174
		1.586.862
		94.780.327

La memoria (notas 1 a 17) adjunta es parte integrante del balance intermedio a 30 de junio de 2015.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.

**Cuenta de Pérdidas y Ganancias Intermedia
Para el periodo de 99 días finalizado a 30 de junio de 2015**

	Nota	Periodo de 99 días finalizado a 30 de junio de 2015
Gastos de personal		(8.527)
Sueldos, salarios y similares		(7.475)
Cargas sociales		(1.052)
Otros gastos de explotación		(93.748)
Servicios exteriores	12	(93.748)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(102.275)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(102.275)
Impuestos sobre beneficios	14	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		(102.275)

La memoria (notas 1 a 17) adjunta es parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia para el periodo de 99 días finalizado a 30 de junio de 2015.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.

**Estados de Cambios en el Patrimonio Neto Intermedio
Para el periodo de 99 días finalizado a 30 de junio de 2015**

(A) Estado de ingresos y gastos reconocidos (euros)

	Periodo de 99 días finalizado a 30 de junio de 2015
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	(102.275)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	(1.524.220)
Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	(1.626.495)
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	(1.626.495)

La memoria (notas 1 a 17) adjunta es parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos intermedio para el periodo de 99 días finalizado a 30 de junio de 2015.

(B) Estado de cambios en el patrimonio neto total (euros)

	Capital	Prima de emisión	Reservas	Acciones en patrimonio propias	Resultado del ejercicio	TOTAL
	Nota 9.1)	Nota 9.2)	Nota 9.4)	(Nota 9.5)		
SALDO 30 DE JUNIO DE 2015	-	-	-	-	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	(1.524.220)	-	(102.275)	(1.626.495)
Operaciones con socios o propietarios:	-	-				0
Constitución	60.010		-	-	-	60.010
Aumento de capital	23.689.990	71.069.970	-	-	-	94.759.960
Operaciones con acciones propias	-	-	-	(10)	-	(10)
SALDO, FINAL 30 DE JUNIO 2015	23.750.000	71.069.970	(1.524.220)	(10)	(102.275)	93.193.465

La memoria (notas 1 a 17) adjunta es parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto total intermedio para el periodo de 99 días finalizado a 30 de junio de 2015.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.

**Estado de Flujos de Efectivo Intermedio
Para el periodo de 99 días finalizado a 30 de junio de 2015**

A) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	Euros
Resultado del ejercicio antes de impuestos	(102.275)
Ajustes del resultado	0
Cambios en el capital corriente	1.575.872
Existencia	(Nota 5) (1.450)
Deudores y otras cuentas a cobrar	(Nota 8) (7.682)
Acreedores y otras cuentas a pagar	(Nota 10) 1.586.862
Otros activos y pasivos no corrientes	(Nota 6) (1.858)
Otros flujos de actividades de explotación	(1.524.220)
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	(50.623)
 B) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	
Pagos por inversiones	(2.953)
Inmovilizado material	(2.953)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión	(2.953)
 C) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	94.819.960
Emisión de instrumentos de patrimonio	94.819.970
Adquisición de instrumentos de patrimonio propios	(Nota 9.5) (10)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	0
Flujos de efectivo de las actividades de financiación	94.819.960
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	(Nota 7) 94.766.384

La memoria (notas 1 a 17) adjunta es parte integrante del estado de flujos de efectivo intermedio para el periodo de 99 días finalizado a 30 de junio de 2015.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.

Memoria de Estados Financieros Intermedios Para el periodo de 99 días finalizado a 30 de junio de 2015

1. Actividad de la Compañía

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. (la “Compañía”) se constituyó en España el 23 de marzo de 2015 de conformidad con la Ley de Sociedades Anónimas española. Su domicilio social y fiscal se encuentra en Paseo de la Castellana, nº 18, 28046 Madrid. A 30 de Junio de 2015 la Compañía cuenta con dos empleados.

El objeto de la Compañía 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 Compañía no satisface.

La Compañía 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.

Régimen regulatorio

La Compañía 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.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.

Memoria de Estados Financieros Intermedios Para el periodo de 99 días finalizado a 30 de junio de 2015

- (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. Base de presentación de los estados financieros intermedios

2.1 Marco regulatorio de información financiera aplicable a la Compañía

Estos estados financieros intermedios para el periodo de 99 días finalizado el 30 de junio de 2015 han sido formalmente preparados por el Consejo de Administración de conformidad con el marco regulatorio de información financiera aplicable a la Compañía, 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 intermedios correspondientes al periodo de 99 días finalizado el 30 de junio de 2015, obtenidos de los registros contables de la Compañía, se presentan de acuerdo con el marco regulatorio de información financiera aplicable a la Compañía 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 Compañía para el periodo de 99 días finalizado el 30 de junio de 2015.

La preparación de estos estados financieros correspondientes al periodo de 99 días finalizado el 30 de junio de 2015, que formalmente corrió a cargo del Consejo de Administración de la Compañía, se realiza con la finalidad de divulgar la información económica y financiera histórica referente a la Compañía en el proceso de salida a bolsa previsto.

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 intermedios adjuntos correspondientes al periodo de 99 días finalizado el 30 de junio de 2015, el Consejo de Administración de la Compañía elaboró estimaciones con el fin de valorar

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.

Memoria de Estados Financieros Intermedios Para el periodo de 99 días finalizado a 30 de junio de 2015

determinados activos, pasivos, ingresos, gastos y obligaciones en ellos declarados. Las estimaciones fundamentalmente guardan relación con los gastos contraídos por la Compañía desde su constitución. Si bien estas estimaciones se elaboraron sobre la base de la mejor información disponible al término del periodo de 99 días finalizado el 30 de junio 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 Compañía se constituyó el 23 de marzo de 2015. En consecuencia, no se dispone de información a efectos comparativos.

3. Políticas contables

Las principales políticas contables empleadas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros intermedios correspondientes al periodo de 99 días finalizado el 30 de junio de 2015, conforme al Plan General de Contabilidad, fueron las siguientes:

3.1 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:

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

3.2 Inversiones inmobiliarias

“**Inversiones inmobiliarias**” refleja 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 minorará en función de la amortización acumulada y de las pérdidas por deterioro reconocidas.

Los gastos de conservación y mantenimiento del inmovilizado material 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.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.

Memoria de Estados Financieros Intermedios Para el periodo de 99 días finalizado a 30 de junio de 2015

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.

Los gastos de conservación y mantenimiento del inmovilizado material 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.

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

	Tipo de amortización
Edificaciones	2%
Planta y maquinaria	10%
Otros enseres y mobiliario	10%
Otras partidas de inversión inmobiliaria	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 Compañía 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 Compañía encarga a expertos independientes que determinen el valor razonable de todas sus inversiones inmobiliarias al cierre del periodo. 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 periodo. Los edificios con áreas no arrendadas se valoraron sobre la base de las rentas futuras estimadas, menos el periodo de comercialización.

Con vistas a calcular el valor en uso de las inversiones inmobiliarias, se toma en consideración el importe que la Compañía 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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.

Memoria de Estados Financieros Intermedios Para el periodo de 99 días finalizado a 30 de junio de 2015

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 Compañía 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.

3.3 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 Compañía no realiza operaciones de arrendamiento financiero.

Arrendamientos operativos

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 Compañía 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.

3.4 Instrumentos financieros

(a) Clasificación de los activos financieros

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

- (i) 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 Compañía, 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.

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

Los préstamos y partidas a cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valoran al coste amortizado.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.

Memoria de Estados Financieros Intermedios Para el periodo de 99 días finalizado a 30 de junio de 2015

Como mínimo en cada fecha de cierre, la Compañía comprueba la existencia de deterioro en todos sus activos financieros. Se considera que existen pruebas objetivas de deterioro cuando el valor recuperable del activo financiero (incluyéndose las garantías y depósitos facilitados por el deudor) es inferior a su valor contable. Cuando esto sucede, se reconoce una pérdida por deterioro en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La Compañía 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.

La Compañía 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 Compañía 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

Los pasivos financieros engloban las cuentas a pagar por la Compañía, 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.

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.

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

(c) Instrumentos de capital

Un instrumento de capital es un contrato que pone de manifiesto un interés residual en los activos de la Compañía tras deducir todos sus pasivos.

Los instrumentos de capital emitidos por la Compañía se reconocen en el patrimonio neto según el importe obtenido, neto de los costes de emisión.

3.5 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.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.

Memoria de Estados Financieros Intermedios Para el periodo de 99 días finalizado a 30 de junio de 2015

3.6 Impuesto sobre beneficios

Hasta la fecha en que la Compañía 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 Compañía estará sujeta a un tipo del 0%.

La Sociedad ha solicitado su adhesión al régimen SOCIMI el 22 de junio 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 Compañía 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 Compañía 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%.

3.7 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 Compañía 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.

La Compañía reconoce las ventas de promociones inmobiliarias y los costes relacionados cuando se entregan las propiedades y se transfiere el dominio, momento que generalmente coincide con la fecha de formalización de la escritura.

Los ingresos por intereses procedentes de activos financieros se reconocen aplicando el método del interés efectivo, y los ingresos por dividendos se reconocen cuando se declara el derecho del socio a recibir pagos.

3.8 Provisiones y contingencias

Al preparar los estados financieros intermedios, el Consejo de Administración de la Compañía 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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.

Memoria de Estados Financieros Intermedios Para el periodo de 99 días finalizado a 30 de junio de 2015

- (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 Compañía.

Los estados financieros intermedios 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 intermedios, 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.

3.9 Activos y pasivos medioambientales

Los activos medioambientales se consideran activos utilizados de forma duradera en la actividad de la Compañía, 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 Compañía 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.

3.10 Operaciones vinculadas

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

4. Información sobre la naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros

Información cualitativa

La gestión de riesgos financieros de la Compañía 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.

4.1 Riesgo de mercado

- a) 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. A 30 de junio de 2015, la sociedad no tiene deuda financiera, por lo que a fecha, la exposición de la Sociedad a este riesgo es nula.

4.2 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.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.

Memoria de Estados Financieros Intermedios Para el periodo de 99 días finalizado a 30 de junio de 2015

4.3 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 30 de diciembre de 2015 se muestra en la Nota 6.

5. Existencias

La Compañía ha realizado anticipos a proveedores, por importe de 1.450 euros en concepto de provisión de fondos.

6. Análisis de instrumentos financieros

6.1 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 a largo plazo		
	Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos Derivados Otros
	30 de junio de 2015	30 de junio de 2015	30 de junio de 2015
Fianzas a largo plazo	-	-	1.858
	-	-	1.858

Las fianzas corresponden al alquiler de las oficinas donde los empleados desarrollan su actividad.

	Pasivos financieros a corto plazo		
	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados Otros
	30 de junio de 2015	30 de junio de 2015	30 de junio de 2015
Débitos y partidas a pagar (Nota 10)	-	-	1.583.678
Otros pasivos financieros	-	10	-
	-	10	1.583.678

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.

**Memoria de Estados Financieros Intermedios
Para el periodo de 99 días finalizado a 30 de junio de 2015**

6.2 Análisis por vencimientos

A 30 de junio de 2015, los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

	Activos financieros						Total
	2015	2016	2017	2018	2019	Años posteriores	
Otras inversiones financieras:							
- Fianzas constituidas a largo plazo	-	-	1.858	-	-	-	1.858
	-	-	1.858	-	-	-	1.858

	Pasivos financieros						Total
	2015	2016	2017	2018	2019	Años posteriores	
Otras inversiones financieras:							
- Débitos y partidas a pagar	1.583.678	-	-	-	-	-	1.583.678
- Otros pasivos financieros	10						10
	1.583.688	-	-	-	-	-	1.583.688

7. Efectivo

El detalle de saldos contenidos en este epígrafe a 30 de junio de 2015 es el siguiente:

Efectivo	Ejercicio a 30 de junio de 2015
	<i>(euros)</i>
Bancos.....	94.766.384

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.

Memoria de Estados Financieros Intermedios Para el periodo de 99 días finalizado a 30 de junio de 2015

8. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

El saldo de dicho epígrafe se corresponde con el IVA soportado devengado pendiente de liquidación.

9. Patrimonio neto y fondos propios

9.1 Capital social

La Compañía 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 término del periodo de 99 días finalizado el 30 de junio de 2015, el capital social de la Compañía sumaba 23.750.000 € y estaba 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 30 de junio de 2015, los accionistas con una participación en el capital social igual o superior al 10% son los siguientes:

<u>Accionistas</u>	<u>Número de Acciones</u>	<u>Participación</u>
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.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.

Memoria de Estados Financieros Intermedios Para el periodo de 99 días finalizado a 30 de junio de 2015

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 Compañía 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 22 de junio 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).

9.2 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 €).

9.3 Reserva Legal

En virtud de la Ley de Sociedades de Capital, la Compañía 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 30 de junio de 2015 la reserva legal está pendiente de dotar.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.

Memoria de Estados Financieros Intermedios Para el periodo de 99 días finalizado a 30 de junio de 2015

9.4 Otras reservas

El saldo de dicho epígrafe se corresponde con costes de emisión de nuevas acciones, y presenta el siguiente desglose:

Concepto	Importe €
Entidades financieras (*)	1.421.399
Asesoría legal / fiscal	70.000
Notaría, Registro Mercantil y otros	32.821
TOTAL	1.524.220

(*) 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 el epígrafe 8.1 anterior. Dicho acuerdo contempla una comisión de 1,5% calculado sobre el importe finalmente suscrito.

9.5 Acciones propias

La Sociedad es propietaria de 4 acciones propias mantenidas en autocartera, con origen en una compra efectuada con fecha 23 de marzo de 2015.

9.6 Distribución de beneficios

La Compañía no ha acordado distribuir beneficios desde su constitución.

Cuando haya adoptado el régimen fiscal aplicable a las SOCIMI, la Compañía estará sujeta al régimen de distribución de beneficios estipulado en el artículo 6 de la Ley 11/2009. La Compañía estará obligada 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, como sigue:

- (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 la Ley 11/2009.
- (b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de las transmisiones de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento del objeto social principal de la Compañía. 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, 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 Compañía no tributaba por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre.
- (c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.

Memoria de Estados Financieros Intermedios Para el periodo de 99 días finalizado a 30 de junio de 2015

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

Cuando la distribución del dividendo se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido de aplicación el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo referido más arriba.

La reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, no podrá exceder del 20% del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

10. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

Los saldos de dicho epígrafe se corresponden fundamentalmente con facturas pendientes de recibir por importe de 1.583.405 euros, por los gastos iniciales relacionados en el epígrafe 9.4 anterior.

11. Asuntos fiscales

11.1 Conciliación de las pérdidas contables con las pérdidas fiscales

A 30 de junio de 2015, las pérdidas fiscales se calcularon como las pérdidas contables del ejercicio más los gastos derivados de la constitución de la Compañía reconocidos directamente en el patrimonio neto. En la fecha de cierre de los estados financieros intermedios, la Compañía no ha reconocido un activo por impuestos diferidos al respecto. No ha habido pagos a cuenta del impuesto sobre beneficios durante el periodo.

11.2 Ejercicios abiertos a inspección y auditoría fiscal

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.

12. Ingresos y gastos

Servicios exteriores

El epígrafe “Servicios exteriores” incluye los siguientes conceptos:

Servicios exteriores	Periodo de 99 días finalizado a 30 de junio de 2015
Arrendamientos (Nota 16.2)	3.021
Servicios profesionales independientes	90.680
Otros servicios	47
Total	93.748

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.

**Memoria de Estados Financieros Intermedios
Para el periodo de 99 días finalizado a 30 de junio de 2015**

El epígrafe de “servicios profesionales independientes” tiene el siguiente desglose:

- Un importe de 30.555 euros en concepto de comisión de gestión devengado por el periodo de 99 días finalizado el 30 de junio de 2015. 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.
- 10.000 euros corresponden a los honorarios de auditoría de los presentes Estados Financieros intermedios.
- 50.125 euros corresponden a los honorarios del asesor registrado Deloitte, S.L., por los servicios relacionados con la admisión de las acciones a negociación en el Mercado Alternativo bursátil (MAB).

13. Información a revelar sobre los periodos de pago a proveedores. Disposición adicional tercera. “Deber de información” estipulada en la Ley 15/2010, de 5 de julio.

En relación con la información a revelar exigida en la disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, a 30 de junio de 2015, el saldo a pagar a proveedores no había vencido más allá del periodo de pago legalmente establecido. Se efectuaron pagos en el periodo de 99 días finalizado a 30 de junio de 2015 por importe de 53.586 euros.

El periodo de pago máximo aplicable a la Compañía es de 60 días. La información arriba indicada guarda relación con proveedores y acreedores que, por su naturaleza, son acreedores comerciales por el suministro de bienes y servicios y, por tanto, incluye las cifras relacionadas con “Otros acreedores” dentro del “Pasivo corriente” en el balance intermedio.

14. 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:

	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	-	-	(102.275)	-	-	-
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-	-	(1.524.220)	(1.524.220)
Diferencias temporarias:						
- con origen en el ejercicio	-	-	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			(102.275)			(1.524.220)

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 0 miles de euros.

Las diferencias permanentes se corresponden con los gastos de constitución registrados en el patrimonio neto (Nota 9.4).

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.

Memoria de Estados Financieros Intermedios Para el periodo de 99 días finalizado a 30 de junio de 2015

A 30 de junio de 2015, el detalle de derechos de cobro y obligaciones de pago de la Sociedad con las Administraciones Públicas es el siguiente:

	<u>Ejercicio a 30 de junio de 2015</u>
Derechos de cobro	
Hacienda Pública, deudora por IVA	7.682
	<u>7.682</u>
Obligaciones de pago	
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	1.899
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	1.275
	<u>3.174</u>

15. 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.

15.1 Retribución de los administradores y la alta dirección

La Compañía no ha concedido préstamos a sus administradores y no poseen fondos de pensión, seguro de vida ni obligaciones similares en beneficio suyo. Los administradores se encargaron de las responsabilidades de gestión de la Compañía. Desde su modificación con fecha 8 de junio, los estatutos de la sociedad contemplan que el cargo de Administrador será no retribuido.

15.2 Detalle de las inversiones en compañías con actividades similares y del resultado, en calidad de profesionales independientes o de empleados, de actividades similares desarrolladas por los administradores

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, durante el ejercicio los administradores que han ocupado cargos en el Consejo de Administración han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como las personas a ellos vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha ley, excepto en los casos en que haya sido obtenida la correspondiente autorización.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.

**Memoria de Estados Financieros Intermedios
Para el periodo de 99 días finalizado a 30 de junio de 2015**

16. Otra información a revelar

16.1 Honorarios abonados a auditores

En el periodo de 99 días finalizado el 30 de junio de 2015, los honorarios en concepto de auditoría financiera prestados por el auditor de la Compañía, PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., ascendieron a 10.000 euros.

16.2 Compromisos

Compromisos por arrendamiento operativo

La Sociedad alquila sus oficinas bajo un contrato no cancelable de arrendamiento operativo. Este contrato tiene una duración de dos años, siendo renovable a su vencimiento en condiciones de mercado.

Los pagos mínimos totales futuros por los arrendamientos operativos no cancelables son los siguientes:

	<u>Ejercicio a 30 de junio de 2015</u>
Menos de un año	11.148
Entre uno y cinco años	10.219
Más de cinco años	-
	<u>21.367</u>

El gasto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias durante el ejercicio correspondiente a arrendamientos operativos asciende a 3.021 euros.

17. Hechos posteriores al periodo de declaración

No se han producido hechos significativos posteriores a la fecha de cierre del ejercicio y hasta la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios.