

# 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.

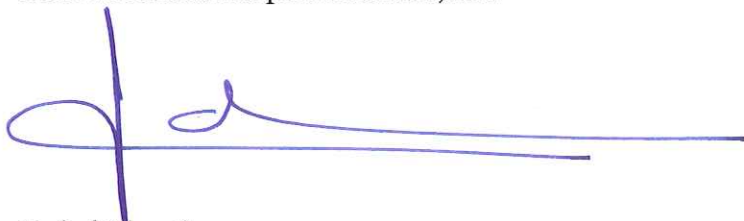
### *Opinión*

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 Trajano 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 44 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**

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

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**

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

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)**

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

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)		
<b>SALDO 30 DE JUNIO DE 2015</b>	-	-	-	-	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	(1.524.220)	-	(102.275)	<b>(1.626.495)</b>
Operaciones con socios o propietarios:	-	-				<b>0</b>
Constitución	60.010	-	-	-	-	<b>60.010</b>
Aumento de capital	23.689.990	71.069.970	-	-	-	<b>94.759.960</b>
Operaciones con acciones propias	-	-	-	(10)	-	<b>(10)</b>
<b>SALDO, FINAL 30 DE JUNIO 2015</b>	<b>23.750.000</b>	<b>71.069.970</b>	<b>(1.524.220)</b>	<b>(10)</b>	<b>(102.275)</b>	<b>93.193.465</b>

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**

		<b>Euros</b>
<b>A) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>		<u><b>(102.275)</b></u>
<b>Ajustes del resultado</b>		<b>0</b>
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>1.575.872</b>
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)
<b>Otros flujos de actividades de explotación</b>		<b>(1.524.220)</b>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<u><b>(50.623)</b></u>
<b>B) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
<b>Pagos por inversiones</b>		<b>(2.953)</b>
Inmovilizado material		(2.953)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>		<u><b>(2.953)</b></u>
<b>C) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		<b>94.819.960</b>
Emisión de instrumentos de patrimonio		94.819.970
Adquisición de instrumentos de patrimonio propios	(Nota 9.5)	(10)
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		<b>0</b>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiación</b>		<u><b>94.819.960</b></u>
<b>AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>	(Nota 7)	<u><b>94.766.384</b></u>

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:

	<b>Tipo de amortización</b>
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
	-	-	<b>1.858</b>

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	-
	-	<b>10</b>	<b>1.583.678</b>

**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:

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

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

**7. Efectivo**

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

<b>Efectivo</b>	<b>Ejercicio a 30 de junio de 2015</b>
	<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:

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

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

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

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

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
<b>TOTAL</b>	<b>1.524.220</b>

(\*) 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
<b>Total</b>	<b>93.748</b>



## 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 período 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>
<b>Derechos de cobro</b>	
Hacienda Pública, deudora por IVA	7.682
	<u>7.682</u>
<b>Obligaciones de pago</b>	
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.