TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS E INFORME DE GESTIÓN

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

(Junto con el Informe de auditoría)

pwc

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

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

Informe sobre las cuentas anuales consolidadas

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

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales consolidadas

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

Responsabilidad del auditor

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

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

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

R. M. Madrid, hoja 87.250-1, folio 75, tomo 9.267, libro 8.054, sección 3ª
Inscrita en el R.O.A.C. con el número S0242 - CIF: B-79 031290

Opinión

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

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Rafael Pérez Guerra

10 de marzo de 2016

Auditores
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S.L.

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

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

ÍNDICE

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

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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estado de Situación Financiera Consolidado

A 31 de diciembre de 2015

(Expresado en euros)

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

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	2015
A) PATRIMONIO NETO		**93.145.497**
A-1) Fondos propios		
I. Capital		
1. Capital escriturado	11	23.750.000
II. Prima de Emisión	11	71.069.970
III. Reservas		
2. Otras reservas	12	(1.483.489)
IV. Acciones y participaciones en patrimonio propias	11	**(265.201)**
VII. Resultados Ejercicio		**74.218**
B) PASIVO NO CORRIENTE		**27.594.233**
II. Deudas a largo plazo		
2. Deudas a l/p con entidades de crédito	8,13	27.168.674
5. Otros pasivos financieros	8,13	425.560
C) PASIVO CORRIENTE		**2.319.665**
III. Deudas a corto plazo		
1. Deudas con entidades de crédito	8,13	92.589
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		
1. Proveedores	8,13	718.085
3. Acreedores varios	8,13	795.451
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	15	328.895
7. Anticipos de clientes	8,13	4.480
VI. Periodificaciones a c/p	6	**380.164**
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)		**123.059.395**

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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Cuenta de Resultados Consolidada

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

(Expresado en euros)

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

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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estado de Cambios Patrimonio Neto Consolidado

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

(Expresado en euros)

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

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

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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estado de Flujos de Efectivo Consolidado

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

(Expresado en euros)

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

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

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

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

(1) ACTIVIDAD DEL GRUPO E INFORMACIÓN GENERAL

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

El objeto de la Sociedad Dominante es el siguiente:

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

La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIS.

La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

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

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

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

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

Régimen regulatorio

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

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

(a) *Deben tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.*

(b) *Al menos el 80 por ciento de las rentas del periodo impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento por parte de la Compañía de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios ligados a las inversiones antes mencionadas.*

(c) *Los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.*

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

Sociedades dependientes

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

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

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

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

(2) BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

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

2.1 Bases de presentación

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3. Uso de estimaciones

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

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

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

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

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

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

Impuesto sobre beneficios

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

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

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

2.4. Consolidación

a. Dependientes

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

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

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

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

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

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

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

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

c. Enajenaciones de dependientes

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

2.5. Información financiera por segmentos

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

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

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

2.6. Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

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

2.7. Inmovilizado Intangible

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

Aplicaciones informáticas

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

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

2.8. Inmovilizado material

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

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

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

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

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

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

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

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

2.10. Existencias

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

2.11. Activos financieros

Préstamos y partidas a cobrar

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

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

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

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

2.12. Pasivos financieros

Débitos y partidas a pagar

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

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

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

Deuda financiera

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

2.13. Compensación de instrumentos financieros

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

2.14. Capital social

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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

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

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

2.8 Impuestos corrientes y diferidos

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

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

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

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

2.9 Arrendamientos

a) Cuando el Grupo es el arrendatario – Arrendamiento operativo

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

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

b) Cuando el Grupo es el arrendador

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

2.10 Provisiones

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

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

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

2.11 Reconocimiento de ingresos

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

Prestación de servicios

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

Ingresos por intereses

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

2.12 Distribución de dividendos

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

La sociedad dominante se encuentra acogida al régimen especial de las sociedades anónimas cotizadas de inversión inmobiliaria (SOCIMIs), las cuales se hayan reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario. Estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.

c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

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

Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior. Al cierre del ejercicio 2015, la Sociedad dominante ha cumplido con la política de distribución de dividendos.

2.21 Efectivo y equivalentes al efectivo

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

(3) TRANSICION A LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA

3.1 Bases de transición a las NIIF-UE

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

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

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

(4) GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

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

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

4.1 Gestión del riesgo financiero

a) Riesgo de mercado

a.1) Riesgo de tipo de interés

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

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

b) Riesgo de crédito

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

c) Riesgo de liquidez

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

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

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

d) Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad Dominante se acogió al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las SOCIMI, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución (Nota 12).

En el caso que la Junta de Accionistas no aprobase la distribución de dividendos propuesta por el Consejo de Administración, que ha sido calculada siguiendo los requisitos expuestos en la citada ley, no estarían cumpliendo con la misma, y por tanto deberán tributar bajo el régimen fiscal general y no el aplicable a las SOCIMI.

4.2 Gestión del capital

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

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

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

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

4.4 Compensación de activos y pasivos financieros

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

(5) INFORMACION FINANCIERA POR SEGMENTOS

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

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

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

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

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

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

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

(6) INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

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

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

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

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

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

- Un edificio de uso mixto comercial y de oficinas adquirido por la Sociedad con fecha 01 de octubre del 2015, identificado como Edificio Echevarría, y que se encuentra ubicado en Bilbao, dentro de la principal zona comercial y de negocios de la ciudad.
- Un centro comercial situado en la ciudad de Vila Real, región de Douro. El activo cuenta con una superficie bruta alquilable de 21.891m2, y con 1.000 plazas de aparcamiento.

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

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

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

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

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

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

a) Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

b) Bienes bajo arrendamiento operativo

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

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

c) Seguros

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

d) Obligaciones

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

e) Proceso de valoración

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

	31.12.2015	
	Valor de coste	**Valor razonable**
Inversiones Inmobiliarias	90.743.319	103.000.000

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

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

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

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

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

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

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

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

(7) COMBINACIONES DE NEGOCIO

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

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

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

Importes reconocidos de activos identificables adquiridos y pasivos asumidos	
Inversiones inmobiliarias	52.975.000
Efectivo	1.726.809
Otros activos corrientes	466.038
Prestamos con accionistas	(49.785.553)
Otros pasivos corrientes	(1.367.308)
Total activos netos identificables	**4.014.986**
Fondo de comercio	-
Total	**4.014.986**

(8) ANALISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

a) Análisis por categorías

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

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

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

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

b) Análisis por vencimientos

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

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

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

(9) PRÉSTAMOS Y PARTIDAS A COBRAR

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

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

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

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

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

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

(10) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

	Euros
	2015
Tesorería	29.087.986
	28.087.986

Las cuentas corrientes devengan un tipo de interés de mercado.

(11) CAPITAL Y PRIMA DE EMISIÓN

a) Capital

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.- Aumento de capital social

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	Euros
Capital escriturado	23.750.000
Capital no desembolsado	-
	23.750.000

b) Prima de emisión

Esta reserva es de libre disposición.

c) Acciones propias

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

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

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

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

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

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

d) Ganancias por acción

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

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

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

Cálculo de las ganancias básicas y diluidas

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

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

(12) RESERVAS Y GANANCIAS ACUMULADAS

Reservas legal

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

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

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

Otras reservas

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

Distribución del resultado

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

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

(13) DEBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cumplimiento de ratios financieros

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

- "Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda (RCSD)". Dicho ratio deberá ser superior a 1,5. Entendiendo como RCSD el ratio resultante entre el flujo de caja libre y el servicio de la deuda para el periodo considerado.

- "Ratio LTV ECO" (Loan to value). El cociente entre el Principal Pendiente de la Financiación y el Valor del Inmueble no debe exceder el 60% del valor del inmueble fijado en tasación por un experto independiente de conformidad con la orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo.

- "Ratio LTV RICS" (Loan to value). El cociente Deuda Financiera Neta del Acreditado y el Valor de la Cartera no debe exceder el 60% del valor de la cartera de inmuebles según establezca la valoración elaborada por el valorador de acuerdo con lo previsto en el Libro Rojo del Instituto de Tasadores ("Royal Institution of Chartered Surveyors - RICS).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(14) INGRESOS Y GASTOS

a) Importe neto de la cifra de negocios

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

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

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

a) Otros ingresos de explotación

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

b) Gastos de personal

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

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

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

	Total
Categorías	**2015**
Directores	1
Titulados superiores	1
	2

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

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

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

c) Otros gastos de explotación

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

	2015
Servicios exteriores atribuibles directamente a los activos inmobiliarios	579.388
Otros servicios exteriores	703.473
	1.282.861

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

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

(15) IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS Y SITUACIÓN FISCAL

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

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

El gasto por impuesto se descompone de la siguiente manera:

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

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

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

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

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

Inspecciones fiscales

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

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

Otros saldos con las Adminstraciones Públicas

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

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

(16) RESULTADO FINANCIERO

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

(17) PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

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

(18) CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN

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

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

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

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

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

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

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

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

(19) OTRAS OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

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

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

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

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

a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

No es de aplicación.

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

No es de aplicación.

c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

No es de aplicación.

d) En caso de distribución con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, del 19% o al tipo general.

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

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

No es de aplicación.

f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

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

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

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

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

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

No es de aplicación.

(21) HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS

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

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

(22) HECHOS POSTERIORES CIERRE DEL EJERCICIO

Con fecha de 7 de marzo de 2016, Trajano ha adquirido por importe de 44,3 millones de euros un activo de oficinas ubicado en Madrid, Avenida de Manoteras, 48. El activo cuenta con una superficie alquilable de 13.442m2 y 274 plazas de parking.

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

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

1. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO

1.1. Constitución y salida a Bolsa

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

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

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

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

1.2. Inversiones y filiales

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

- Edificio Echevarría – Bilbao. Inmueble adquirido en octubre de 2015 por 40,2 millones de euros, de uso mixto comercial y de oficinas cuenta con una superficie bruta alquilable de 8.927m2.

- Centro Comercial de Douro – Vila Real (Portugal). En noviembre de 2015, la Sociedad dominante formalizó la adquisición de la totalidad de las acciones de la compañía portuguesa TRJNI Douro, S.A., propietaria de un centro comercial situado en Vila Real, Douro, que cuenta con una superficie bruta alquilable de 21.891 m2.

1.3. Estructura financiera

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

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

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

1.4. Estructura organizativa

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

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

2. EVOLUCIÓN Y RESULTADOS DE LOS NEGOCIOS

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

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

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

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

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

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

3. RIESGOS E INCERTIDUMBRES

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

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

- Riesgo de mercado: El riesgo de mercado se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de un instrumento financiero debidas a cambios en los tipos de interés, y otros riesgos de precio. La exposición del Grupo al riesgo de cambios en los tipos de interés está limitado mediante contratos de cobertura contemplados en los contratos de financiación suscritos.

- Riesgo de liquidez. El riesgo de liquidez se produce por la posibilidad de que el Grupo no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. El Grupo gestiona el riesgo de liquidez para las actividades ordinarias mediante la realización periódica de estados de flujos de efectivo.

4. ACONTECIMIENTOS SIGNIFICATIVOS POSTERIORES AL CIERRE

Con fecha de 7 de marzo de 2016, Trajano ha adquirido por importe de 44,3 millones de euros un activo de oficinas ubicado en Madrid, Avenida de Manoteras, 48. El activo cuenta con una superficie alquilable de 13.442m2 y 274 plazas de parking.

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

5. INFORMACIÓN I+D+i

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

6. EVOLUCIÓN BURSÁTIL / ADQUISICIÓN Y ENAJENACIÓN DE ACCIONES PROPIAS

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

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

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

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

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

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

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

Las participaciones significativas son las siguientes:

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

8. POLÍTICA DE DIVIDENDOS

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

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

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

9. INFORMACIÓN SOBRE EL PERSONAL

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

	Total
Categorías	**2015**
Directores	1
Titulados superiores	1
	2

10. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DEL GRUPO

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

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

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

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

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

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

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