



## **AL MERCADO ALTERNATIVO BURSÁTIL (MAB)**

Madrid, 28 de abril de 2017

Muy Sres. nuestros:

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley de Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 15/2016 del Mercado Alternativo Bursátil (MAB) sobre información a suministrar por Empresas en Expansión y SOCIMI, por la presente Trajano Iberia, S.A. (la “Sociedad” o “Trajano”) pone en su conocimiento la siguiente información:

Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno de la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado.

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones consideren oportunas.

Atentamente

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.

---

D. José Luis Palao Iturzaeta  
Secretario del Consejo

## **INFORME SOBRE ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA**

### **INDICE**

- 1. ESTRUCTURA DE GOBIERNO**
- 2. SISTEMA DE CONTROL DE LA COMPAÑÍA**
- 3. EVALUACION DE RIESGOS**
- 4. INFORMACION FINANCIERA: ELABORACION, REVISION Y  
AUTORIZACION**
- 5. ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN**



## 1. ESTRUCTURA DE GOBIERNO

El Consejo de Administración es el más alto órgano encargado de aprobar y supervisar la información financiera del Grupo y responsable de la gestión, representación y administración de los negocios de acuerdo a la legalidad vigente y lo establecido en los Estatutos y en el Reglamento Interno de Conducta aprobado.

El Consejo, formado por 11 miembros, a su vez accionistas y/o representantes de un porcentaje significativo del capital social de la compañía, tiene la siguiente composición:

- D. José Moya Sanabria (Presidente).
- Alcor Sociedad Estratégica, S.L. (Vicepresidente representado por D. Juan Alcaraz Alcaraz).
- Dogalcar Patrimonio, S.L. (Representado por D. Benjamín Nieto Segura).
- Surister del Arroyo, S.L. (Representado por D. Alvaro de la Haza Lara).
- CNP Partners Seguros y Reaseguros, S.A. (Representado por Doña Eulalia Fernández-Bravo Rodríguez).
- Santi 1990, S.L. (Representado por D. Néstor Oller Bubé).
- Fundación Educación y Cooperación (Representado por D. José María Faura Mesa).
- D. Vicente Fernández García.
- Fresnoflag Investment, S.A. (Representado por D. Carlos Laso Galbis).
- D. Antonio Losada Aguilar.
- Doña Birgit Gabriele Benz.

La función de Secretario del Consejo está atribuida a la firma legal Garrigues, y la función de asesor registrado recae en Deloitte, S.L.

Con dependencia directa del Consejo de Administración, existe un departamento de Administración, Tesorería y Finanzas (en adelante “el departamento financiero”), responsable del diseño, implantación y funcionamiento del sistema de información financiera. Este departamento está integrado por 2 personas, un director financiero y un responsable de administración.

El departamento financiero se encarga de la administración de la compañía, la gestión de tesorería, la llevanza de la contabilidad, el mantenimiento de los libros legales así como de preparar un reporting trimestral. Adicionalmente se realiza una revisión limitada a mitad de año y una auditoría completa a final de año por parte de una auditora de reconocido prestigio, actualmente PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Trajano Iberia mantiene un contrato de gestión con la división inmobiliaria ibérica de Deutsche Bank (en adelante “el Gestor”), encargada de la búsqueda y gestión de las inversiones.

El Gestor (a su coste) es a su vez responsable de la designación y supervisión de las empresas externas encargadas de desarrollar la labor de Property Manager (CBRE, JLL...), así como de la supervisión de las funciones llevadas a cabo por el departamento financiero.



## **2. SISTEMA DE CONTROL DE LA COMPAÑÍA**

La estructura organizativa de Trajano mantiene las líneas de responsabilidad y autoridad claramente definidas con una adecuada distribución de funciones, necesarias para generar la información financiera de forma completa y fiable.

Trajano cuenta con procedimientos y actividades de control en todos los procesos clave con el objeto de asegurar el adecuado registro, valoración, presentación y desglose de las transacciones, así como la prevención y detección del fraude, y en consecuencia cubrir todas aquellas transacciones que puedan afectar de forma material a los estados financieros de la compañía.

La revisión de dichas transacciones relevantes es realizada por el Consejo de Administración de Trajano a través de diversas actuaciones (revisión, aprobación y seguimiento del Plan Estratégico y del Presupuesto, así como la revisión de las estimaciones y juicios contables más significativos utilizados en la elaboración de la información financiera), una vez que el departamento financiero y el Equipo Gestor han validado que la información es adecuada.

El Consejo de Administración considera que el entorno de control es adecuado y adaptado al tamaño de la Compañía.

### **Elaboración de presupuestos:**

El departamento financiero de Trajano elabora un presupuesto anual a finales del año precedente el cual incluye:

- Un presupuesto de ingresos y gastos individualizado por Activo elaborado a partir de los importes propuestos por el Property Manager y aprobados por el Gestor, al cual incorpora las partidas de amortización y los intereses de la deuda.
- Un presupuesto de gastos generales (auditoría, asesorías externas, gastos del Gestor, estructura...).
- Un presupuesto de tesorería.

El Gestor supervisa el presupuesto que es propuesto para su aprobación por el Consejo de Administración.

### **Planificación y decisiones de inversión:**

La Sociedad cuenta con un plan estratégico a medio plazo, el cual ha sido definido por el Gestor y aprobado por el Consejo de Administración. La estrategia de la Sociedad y el objetivo que se persigue se centra en la adquisición de activos (oficina, centros comerciales y logístico) localizados en España y Portugal, para su explotación en régimen de arrendamiento.

Ante cada oportunidad de inversión se realiza un análisis en detalle desde una perspectiva financiera y de mercado, que proporcione una visión clara de todos los elementos clave de cara a aprobar, en su caso, la presentación de una oferta por parte de la Sociedad una vez que la misma ha sido aprobada en primera instancia por el Comité de Inversión del Gestor, y posteriormente por el Consejo de Administración de Trajano Iberia.



**Reglamento de Conducta:**

El Consejo de Administración ha aprobado un Reglamento de Conducta en los Mercados de Valores, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 225.2 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores y en la Circular 14/2016 del MAB. El objeto de dicho Reglamento es fijar las reglas para la gestión y control de la información privilegiada, la comunicación transparente de la información relevante, la realización de operaciones de autocartera y la detección y tratamiento de los conflictos de interés, imponiendo ciertas obligaciones, limitaciones y prohibiciones a las personas sujetas, todo ello con el fin de tutelar los intereses de los inversores en los valores de la Sociedad y prevenir y evitar cualquier situación de abuso, sin perjuicio de fomentar y facilitar la participación de sus administradores y empleados en el capital de la Sociedad dentro del más estricto respeto a la legalidad vigente.

**3. EVALUACION DE RIESGOS**

La gestión de los riesgos financieros consiste en la identificación de aquellos factores que puedan afectar negativamente a los objetivos marcados y a la fiabilidad de la información financiera, junto con el establecimiento de controles que mitigan dichos riesgos. Como riesgos principales tenemos los siguientes:

- Riesgos operativos relacionados con posibles situaciones de conflictos de interés, cambios normativos, reclamaciones judiciales y extrajudiciales...
- Riesgos asociados al sector inmobiliario.
- Riesgos asociados a la cotización de las acciones.
- Riesgos fiscales.
- Riesgos financieros.
- Riesgos de cumplimiento

El punto de partida en la gestión de riesgos tiene su base en el análisis de la información financiera, siendo el departamento financiero el que selecciona las partidas más relevantes atendiendo a criterios cuantitativos/impacto (materialidad) y cualitativos/probabilidad (fraude, transacciones inusuales, transacciones con vinculadas, mapa de riesgos, automatización, segregación de funciones, complejidad en la ejecución de los controles, errores, incumplimientos,...etc).

Para cada riesgo identificado, se propone un responsable del mismo que desarrolle y revise la existencia de un plan de acción para mitigarlo. Asimismo, se asigna a aquellas personas u órganos responsables de llevar a cabo las acciones de control necesarias y la supervisión de las mismas.

**4. INFORMACION FINANCIERA: ELABORACION, REVISION Y AUTORIZACION**

**Registro de Ingresos, gastos y cuentas a cobrar:**

El Property Manager es el encargado de realizar la gestión de los alquileres de los activos cuyas funciones son supervisadas por el Gestor y por el departamento financiero de la Sociedad. La



información sobre los ingresos de los alquileres y los gastos asociados es consolidada finalmente por el departamento financiero de la Sociedad el cual registra contablemente las diferentes partidas.

**Registro y valoración de los activos:**

En relación al registro de los activos adquiridos cabe mencionar que las políticas de capitalización de costes están definidas conjuntamente por el departamento financiero de la Sociedad y el Gestor. En la adquisición de cada activo se elabora un listado detallado por elemento (atendiendo a su naturaleza) identificando la cuenta contable o naturaleza para su registro contable, así como las políticas de amortización.

El registro contable de las inversiones inmobiliarias lo realiza el departamento financiero de la Sociedad bajo la supervisión del Gestor. Contablemente se registra a precio de coste incluidos los costes de transacción relacionados. Después del reconocimiento inicial, se valoran por su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y en su caso por los deterioros registrados.

La valoración de mercado de los activos la realiza anualmente un valorador independiente. El valor de mercado, aunque no afecta al valor contable cuando es superior, sí tiene reflejo en el cálculo del NAV (valor liquidativo de los activos) que publica la compañía periódicamente.

**El registro de la deuda:**

La deuda se registra a coste amortizado. Su cálculo, junto con la clasificación entre el corto y largo plazo atendiendo a los vencimientos, así como el gasto por intereses, es calculado internamente por el responsable de administración de la Sociedad bajo la supervisión de la dirección financiera.

Los asientos que se derivan de dichos cálculos son informados de cara a su registro contable y, una vez recibido el reporte mensual y con especial atención a los cierres trimestrales y anuales, es chequeado por parte del director financiero su adecuado registro.

**Valoración y contabilización del derivado**

Trajano cuenta con derivados financieros asociados a una parte significativa de su deuda, a efectos de limitar los riesgos derivados de fluctuaciones en los tipos de interés.

La valoración de los derivados es efectuada por el banco financiador, supervisado y contabilizado por el departamento financiero. Anualmente coincidiendo con la auditoría anual de cuentas se efectúa un análisis de efectividad a efectos de definir el objetivo de la cobertura.

**Valor liquidativo (NAV):**

Para dotar de mayor información y conocer el valor de la compañía en condiciones de mercado, Trajano publica con carácter anual el EPRA Net Asset Value (Valor liquidativo de los activos), calculado en base a los fondos propios consolidados y ajustando determinadas partidas siguiendo las recomendaciones de la EPRA (incluir el valor de los activos a mercado y excluir la valoración de las operaciones de cobertura).

El NAV es calculado por el departamento financiero conjuntamente con el Gestor, en base a las cifras auditadas por el auditor y a las valoraciones de los activos emitidas por empresas valoradoras independientes.

**Proceso de cierre y reporting:**

Desde un punto de vista administrativo – contable, el departamento financiero se encarga de las funciones contables y de gestión de impuestos.

El responsable de administración es el encargado de la contabilización de los asientos contables de la Sociedad, siempre bajo la supervisión del Responsable Financiero de la Sociedad y del Gestor.

Para monitorizar los resultados de la Sociedad que permita una ágil toma de decisiones, se procede a la preparación de estados financieros consolidados con una periodicidad trimestral.

Los estados financieros correspondientes al primer semestre y al cierre del ejercicio son formulados por el Consejo de Administración de la Sociedad, y sometidos a una revisión por parte del auditor de cuentas de la Sociedad. La revisión es de carácter limitado para el cierre de 30 de junio, y es una auditoría completa para el cierre de 31 de diciembre. Una vez auditados se procede a su publicación para conocimiento de accionistas y del mercado.

**Impuesto sobre beneficios:**

La Sociedad 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%. Los Administradores realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma, estimando que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

**Sistemas para la elaboración de la información financiera**

La función de políticas contables de Trajano es asumida por el departamento financiero que depende directamente del Consejo de Administración. En el desempeño de esta función, el departamento asume las siguientes responsabilidades:

- Registro y mantenimiento de los hechos de naturaleza económica con carácter homogéneo.
- Difusión y formación al resto de sociedades de TRAJANO del Manual de Políticas Contables (actualización continua).
- Actualización de cualquier cambio en la normativa contable aplicable a todos los miembros de la función financiera de TRAJANO.
- Resolución de conflictos que puedan surgir (a nivel individual o consolidado) en la interpretación de la normativa a ser aplicada.



El departamento financiero utiliza a su vez hojas de cálculo para el reporting y consolidación financiera, incorporando la información financiera de forma homogénea. Este sistema es el utilizado, a su vez, para la elaboración de agregación y consolidación de los datos reportados.

Los sistemas de información de Trajano Iberia están diseñados para garantizar su fiabilidad y evitar la pérdida de datos, gracias a un soporte externo que funciona de forma continuada controlando los accesos y salvaguardando toda la información corporativa y financiera del grupo.

## **5. ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN**

Las actividades de monitorización y supervisión de las organizaciones tienen como objetivo determinar si los distintos componentes del sistema de control interno de las mismas funcionan correctamente.

Trajano no dispone de comité de auditoría. Es el Gestor quien mantiene una posición de supervisión continua en las actividades realizadas. Y el Consejo de Administración lleva a cabo una revisión de los resultados que se reportan trimestralmente en las reuniones periódicas del Consejo. El constante contacto por parte del departamento financiero y del Gestor con los miembros del Consejo de Administración, así como con el Asesor Registrado, permite que la información publicada en la página web, las presentaciones corporativas o financieras, las declaraciones realizadas y el resto de información emitida al Mercado sea consistente y se cumpla con los estándares requeridos por la normativa del MAB.