



**TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 E
INFORME DE GESTIÓN DE 2016**

(Junto con el Informe de auditoría)



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 balance consolidado a 31 de diciembre de 2016, 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 terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales consolidadas

Como se indica en la nota 2.1 de la memoria adjunta, 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 del Grupo. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales consolidadas tomadas en su conjunto.

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

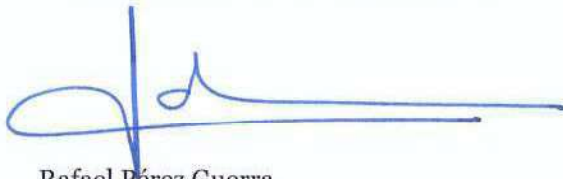
Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de la sociedad Trajano Iberia SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2016, así como de sus resultados consolidados y flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio 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 2016 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 2016. 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

23 de marzo de 2017



ÍNDICE

CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 E INFORME DE GESTIÓN DE 2016

- ✓ Balance Consolidado
- ✓ Cuenta de Resultados Consolidada
- ✓ Estado del Resultado Global Consolidado
- ✓ Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado
- ✓ Estado de Flujos de Efectivo Consolidado
- ✓ Memoria Consolidada
- ✓ Informe de Gestión Consolidado

CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A Y SOCIEDADES DEPENDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

Balance Consolidado
A 31 de diciembre de 2016
(Expresado en Euros)

ACTIVO	Notas	31/12/2016	31/12/2015	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31/12/2016	31/12/2015
ACTIVO NO CORRIENTE				PATRIMONIO NETO Y PASIVO			
ACTIVO NO CORRIENTE				PATRIMONIO NETO			
Inmovilizado intangible		2.230	3.624	Fondos propios		140.860.683	93.145.497
Inmovilizado material		213.464	2.582	Capital	11	35.559.600	23.750.000
Inversiones Inmobiliarias	6	180.013.244	92.910.250	Capital escriturado		35.559.600	23.750.000
Inversiones financieras a Largo plazo	8,9	819.354	1.858	Prima de Emisión	11	106.498.770	71.069.970
Activos por impuesto diferido		19.665	158.063	Reservas	12	(1.866.862)	(1.483.490)
				Reserva Legal		39.453	-
				Otras reservas		(1.586.003)	(1.483.490)
				Reservas en sociedades consolidadas		(320.312)	-
Total Activo no corriente		181.067.957	93.076.377	Acciones y participaciones en patrimonio propias	11	(391.563)	(265.201)
				Resultados Ejercicio		3.060.806	74.218
				Dividendo a cuenta	12	(2.000.068)	0
				Ajustes por cambios de valor	13	(859.538)	0
				Total Patrimonio neto		140.001.145	93.145.497
				PASIVO NO CORRIENTE			
				Deudas a largo plazo	13	65.256.222	27.594.234
				Deudas a largo plazo con entidades de crédito		63.030.088	27.168.674
				Derivados		859.538	0
				Otros pasivos financieros		1.366.596	425.560
				Total Pasivo no corriente		65.256.222	27.594.234
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO CORRIENTE			
Existencias	8	1.040.028	11.350	Deudas a corto plazo	13	4.079.157	92.589
Comerciales		9.581	9.581	Deudas con entidades de crédito		4.034.500	92.589
Anticipos a proveedores		1.030.447	1.769	Otros pasivos financieros		44.657	0
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		4.853.291	794.928	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		2.356.000	1.846.912
Cientes por prestaciones de servicios	8,9	629.916	576.394	Proveedores	13	269.492	718.086
Deudores varios	8,9	272.672	191.281	Acreedores varios	13	1.349.757	795.451
Otros créditos con las Administraciones Públicas	15	3.950.703	27.253	Otros créditos con las Administraciones Públicas	15	736.751	328.895
Inversiones financieras a corto plazo		2.776	0	Anticipo de clientes		0	4.480
Periodificaciones a corto plazo		157.457	88.755	Periodificaciones a corto plazo		352.412	380.164
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	24.923.427	29.087.986	Total Pasivo corriente		6.787.569	2.319.665
Total Activo corriente		30.976.979	29.983.019				
TOTAL ACTIVO		212.044.936	123.059.396	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		212.044.936	123.059.396

Las Notas 1 a 22 de la memoria consolidada son parte integrante de las presentes cuentas anuales consolidadas.

**CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

**Cuenta de Resultados Consolidada
A 31 de diciembre de 2016
(Expresada en Euros)**

	Notas	Ejercicio anual	Ejercicio
		finalizado el 31 de diciembre de 2016	comprendido entre el 23 de marzo y el 31 de diciembre de 2015
OPERACIONES CONTINUADAS			
Ingresos ordinarios	14	9.060.760	1.372.380
Otros ingresos de explotación	14	2.689.576	368.361
Gastos de personal	14	(113.140)	(58.340)
Otros gastos de explotación	14	(5.623.031)	(1.282.861)
Amortización del inmovilizado e inversiones inmobiliarias	6	(1.982.280)	(271.297)
Otros resultados	9	628.449	0
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		4.660.334	128.243
Ingresos financieros	16	36.499	99.781
Gastos financieros	16	(1.234.427)	(92.029)
RESULTADO FINANCIERO		(1.197.928)	7.752
RESULTADO ANTES IMPUESTOS		3.462.406	135.995
Impuesto sobre las ganancias	15	(401.600)	(61.777)
RESULTADO DEL EJERCICIO		3.060.806	74.218
 GANANCIAS POR ACCION DEL BENEFICIO ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD			
 GANANCIA POR ACCION			
Ganancia básica y diluida por acción (euros)		0,30	0,01

Las Notas 1 a 22 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales consolidadas.

**CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

Estado del resultado global consolidado

A 31 de diciembre de 2016

(Expresado en Euros)

	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Resultado del ejercicio	11	3.060.806	74.218
Otro resultado global			
<u>Partidas que pueden ser reclasificadas a resultados</u>			
Coberturas de flujos de efectivo	13	(859.538)	-
<u>Partidas que no se reclasificarán a resultados</u>			
Otros ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		(155.220)	(1.522.384)
Coberturas de flujos de efectivo		-	-
Otro resultado global del ejercicio		<u>(1.014.758)</u>	<u>(1.522.384)</u>
Total resultado global del ejercicio		<u>2.046.048</u>	<u>(1.448.166)</u>

Las Notas 1 a 22 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales consolidadas.

CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A Y SOCIEDADES DEPENDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado

(Expresado en Euros)

ESTADO DE CAMBIOS PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016	Capital (Nota 11)	Prima de emisión (Nota 11)	Reservas (Nota 12)	Acciones en patrimonio propias (Nota 12)	Resultado del ejercicio	Dividendo a cuenta (Nota 12)	Ajustes por cambio de valor (Nota 13)	TOTAL
SALDO, INICIO 1 DE ENERO DE 2016	23.750.000	71.069.970	(1.483.490)	(265.201)	74.218	-	-	93.145.497
Total resultado global del ejercicio	-	-	(155.220)	-	3.060.806	-	(859.538)	2.046.048
Operaciones con socios o propietarios								
Constitución	-	-	-	-	-	-	-	-
Aumento de capital	11.809.600	35.428.800	-	-	-	-	-	47.238.400
Distribución de dividendos	-	-	(321.122)	-	-	(2.000.068)	-	(2.321.190)
Operaciones con acciones propias	-	-	18.752	(126.362)	-	-	-	(107.610)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	74.218	-	(74.218)	-	-	-
SALDO, FINAL 31 DE DICIEMBRE DE 2016	35.559.600	106.498.770	(1.866.862)	(391.563)	3.060.806	(2.000.068)	(859.538)	140.001.145

ESTADO DE CAMBIOS PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015	Capital (Nota 11)	Prima de emisión (Nota 11)	Reservas (Nota 12)	Acciones en patrimonio propias (Nota 12)	Resultado del ejercicio	Dividendo a cuenta (Nota 12)	Ajustes por cambio de valor (Nota 13)	TOTAL
SALDO, INICIO 23 DE MARZO DE 2015	-	-	-	-	-	-	-	-
Total resultado global 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	-	-	38.894	(265.201)	-	-	-	(226.307)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	-
SALDO, FINAL 31 DE DICIEMBRE DE 2015	23.750.000	71.069.970	(1.483.490)	(265.201)	74.218	-	-	93.145.497

Las Notas 1 a 22 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales consolidadas.

CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

Estado de flujos de efectivo consolidado

Al 31 de Diciembre de 2016

(Expresado en Euros)

	Notas	Ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2016	Ejercicio comprendido entre el 23 de marzo y el 31 de diciembre de 2015
A) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		3.060.806	135.995
Ajustes del resultado		2.554.989	325.591
Amortización de inversiones inmobiliarias y otro inmovilizado	6	1.982.280	271.297
Ingresos financieros	16	(36.499)	(99.781)
Gastos financieros	16	1.234.427	92.029
Correcciones valorativas por deterioro	9	(625.219)	62.046
Variaciones en el capital corriente		(3.640.907)	28.537
Existencias	8	(1.028.678)	(1.769)
Deudores y otras cuentas a cobrar	8 y 9	(3.433.144)	(441.885)
Otros activos corrientes		49.888	(73.032)
Acreedores y otras cuentas a pagar	13	509.088	81.236
Otros pasivos corrientes			40.285
Otros activos y pasivos no corrientes		261.939	423.702
Otros flujos de actividades de explotación		(1.197.928)	123.572
Pagos de intereses	13	(1.234.427)	0
Cobros de intereses	16	36.499	0
Otros flujos de actividades de explotación		0	123.572
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		776.960	613.695
B) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		(89.294.762)	(94.060.508)
Inmovilizado intangible		0	(4.225)
Inmovilizado material		(225.891)	(2.953)
Inversiones inmobiliarias	6	(89.068.871)	(94.053.330)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(89.294.762)	(94.060.508)
C) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		46.975.569	94.534.799
Emisión de instrumentos de patrimonio	11	47.101.931	94.800.000
Adquisición de instrumentos de patrimonio propios	11	(174.056)	(265.201)
Enajenación de instrumentos de patrimonio propios	11	47.694	
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		39.698.864	28.000.000
Emisión de:			
Deudas con entidades de crédito	13	40.028.864	28.000.000
Devolución y amortización de:			
Deudas con entidades de crédito	13	(330.000)	0
Pagos por instrumentos por dividendos	11 y 12	(2.321.190)	0
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		84.353.243	122.534.799
AUMENTO/ DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(4.164.559)	29.087.986
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	29.087.986	0
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	24.923.427	29.087.986

Las Notas 1 a 22 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales consolidadas.

**CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE TRAJANO IBERIA SOCIMI,
S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

**MEMORIA CONSOLIDADA - NOTAS A LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
(Importes en euros)**

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

CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(1) ACTIVIDAD DEL GRUPO E INFORMACIÓN GENERAL

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. (en adelante, la “Sociedad dominante” o “la Sociedad”) se constituyó en España el 23 de marzo de 2015 de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital española. Su domicilio social y fiscal se encuentra en Paseo de la Castellana, nº 18, 28046 Madrid. A 31 de diciembre de 2016 el Grupo cuenta con dos empleados.

El objeto de la Sociedad Dominante es el siguiente:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- b) 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.
- c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las 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.
- d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

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.

CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

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. Durante el ejercicio 2016, la Sociedad ha cumplido los requisitos establecidos, por los que se regulan el régimen especial SOCIMIs.

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 2016 y 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 2018.

En el momento de la adquisición TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A se convierte en la Sociedad dominante, formando grupo y siendo 2015 el primer periodo que presenta cuentas anuales consolidadas.

CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(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 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 esa la primera vez que presentaba 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 políticas que se indican a continuación se han aplicado uniformemente a todos los ejercicios que se presentan en estas cuentas anuales consolidadas, salvo que se indique lo contrario.

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 22 de marzo de 2017.

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

Normas, modificaciones e interpretaciones obligatorias para todos los ejercicios comenzados el 1 de enero de 2016:

Como consecuencia de la aprobación, publicación y entrada en vigor el 1 de enero de 2016 se han aplicado las siguientes normas:

- Mejoras Anuales de las NIIF. Ciclo 2010 – 2012. Las principales modificaciones se refieren a:

CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

- 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.”
- NIC 19 (Modificación) “Planes de prestación definida: Aportaciones de los empleados.”
- NIIF 11 (Modificación) “Contabilización de las adquisiciones de participaciones en las operaciones conjuntas.”
- NIC 16 (Modificación) y NIC 38 (Modificación) “Aclaración de los métodos aceptables de amortización.”
- NIC 16 (Modificación) y NIC 41 (Modificación) “Agricultura: Plantas productoras.”
- NIC 27 (Modificación) “Método de la participación en los estados financieros separados.”
- Mejoras Anuales de las NIIF. Ciclo 2012 – 2014. Las principales modificaciones se refieren a:
 - 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.”
- NIC 1 (Modificación) “Iniciativa sobre información a revelar.”
- NIIF 10 (Modificación), NIIF 12 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) “Entidades de inversión: Aplicación de la excepción de consolidación.”

Del análisis de las normas contables e interpretaciones de aplicación desde 1 de enero de 2016 no se ha identificado que se produzca ningún impacto significativo que deba ser incluido en la presente memoria consolidada.

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 2016:

A la fecha de firma de estas cuentas anuales consolidadas, el IASB y el IFRS Interpretations Committee habían publicado las normas, modificaciones e interpretaciones que se detallan a continuación y cuya aplicación aún no es obligatoria y que el Grupo no ha adoptado anticipadamente:

- NIIF 9 “Instrumentos financieros.”
- NIIF 15 “Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes.”

No se espera que las nuevas normas, modificaciones e interpretaciones tengan un impacto significativo en las cuentas anuales consolidadas del Grupo.

CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

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 estas cuentas anuales consolidadas, el IASB y el IFRS Interpretations Committee habían publicado las normas, modificaciones e interpretaciones que se detallan a continuación, que están pendientes de adopción por parte de la Unión Europea:

- NIIF 10 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) "Venta o aportación de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos."
- NIIF 16 "Arrendamientos."
- NIC 7 (Modificación) "Iniciativa sobre información a revelar."
- NIC 12 (Modificación) "Reconocimiento de activos por impuesto diferido para pérdidas no realizadas."
- NIIF 15 (Modificación) "Aclaraciones a la NIIF 15 "Ingresos procedentes de contratos con clientes."
- NIIF 2 (Modificación) "Clasificación y valoración de las transacciones con pagos basados en acciones."
- NIIF 4 (Modificación) "Aplicando la NIIF 9 "Instrumentos financieros" con la NIIF 4 "Contratos de seguro."
- Mejoras Anuales de las NIIF. Ciclo 2014 - 2016:
 - o NIIF 1, "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera."
 - o NIIF 12, "Revelación de participaciones en otras entidades."
 - o NIC 28, "Inversiones en entidades asociadas y en negocios conjuntos."
- NIC 40 (Modificación) "Transferencias de inversiones inmobiliarias."
- CINIIF 22 "Transacciones y contraprestaciones anticipadas en moneda extranjera."

El Grupo se encuentra en fase de análisis de los impactos que pueda llegar a tener la nueva normativa en sus cuentas anuales consolidadas, en caso de ser adoptadas por la Unión Europea.

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.

CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

El Grupo obtiene anualmente, al cierre del ejercicio, 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.

Valor razonable de derivados u otros instrumentos financieros

El valor razonable de aquellos instrumentos financieros que no se negocian en un mercado activo se determina utilizando técnicas de valoración. El Grupo utiliza su juicio para seleccionar una serie de métodos y realiza hipótesis que se basan principalmente en las condiciones del mercado existentes en la fecha de cada balance. El Grupo ha usado un análisis de flujos de efectivo descontados para varios contratos de tipo de interés que no se negocian en mercados activos.

Impuesto sobre las ganancias

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, dichos requisitos se están cumpliendo en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

2.4 Información comparativa

La información del ejercicio anual a 31 de diciembre de 2016 no es comparativa con la del ejercicio anterior, debido a que el ejercicio 2015 corresponde al periodo 23 de marzo de 2015 a 31 de diciembre de 2015.

2.5 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.

CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

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.

2.6 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.

2.7 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, centros comerciales, 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

CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

del elemento puede ser valorado de manera fiable. El resto de gastos se registran en la cuenta de resultados cuando se incurren.

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.

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

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

2.8 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

2.9 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:

CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

	<u>% de amortización</u>
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.

2.10 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.

2.11 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 de este tipo; en cambio, sí tiene reconocido en dicho epígrafe anticipos a proveedores.

2.12 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

CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

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.

2.13 Derivados financieros y cobertura contable

Los derivados financieros se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable. El método para reconocer las pérdidas o ganancias resultantes depende de si el derivado se ha designado como instrumento de cobertura o no y, en su caso, del tipo de cobertura.

Los instrumentos de cobertura se valoran y registran de acuerdo con su naturaleza en la medida en que no sean, o dejen de ser, coberturas eficaces.

En el caso de derivados que no califican para contabilidad de cobertura, las pérdidas y ganancias en el valor razonable de los mismos se reconocen inmediatamente en la cuenta de resultados.

El Grupo designa determinados derivados como coberturas de un riesgo concreto asociado a un activo o pasivo reconocido o a una transacción prevista altamente probable (cobertura de flujos de efectivo).

El Grupo documenta al inicio de la transacción la relación existente entre los instrumentos de cobertura y las partidas cubiertas, así como sus objetivos para la gestión del riesgo y la estrategia para acometer varias transacciones de cobertura. El Grupo también documenta su evaluación, tanto al inicio como sobre una base continua, de si los derivados que se utilizan en las transacciones de cobertura son altamente efectivos para compensar los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de las partidas cubiertas.

La totalidad del valor razonable de un derivado de cobertura se clasifica como activo o pasivo no corriente si el vencimiento de la partida cubierta restante es superior a 12 meses, y como activo o pasivo corriente si el vencimiento de la partida cubierta restante es inferior a 12 meses. Los derivados de negociación se clasifican como activos o pasivos corrientes.

Cobertura de flujos de efectivo

La parte efectiva de cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconocen en el otro resultado global. La pérdida o ganancia relativa a la parte ineficaz se reconoce inmediatamente en la cuenta de resultados dentro de "gastos financieros".

CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

Los importes acumulados en el patrimonio neto se reclasifican a la cuenta de resultados en los períodos en que la partida cubierta afecta al resultado (por ejemplo, cuando la venta prevista cubierta tiene lugar). La pérdida o ganancia relativa a la parte efectiva de las permutas de tipo de interés que cubren préstamos a tipo variable se reconoce en la cuenta de resultados dentro de “ingresos / gastos financieros”. Sin embargo, cuando la transacción prevista que se cubre conlleva el reconocimiento de un activo no financiero (por ejemplo, existencias o inmovilizado material), las pérdidas y ganancias anteriormente diferidas en el patrimonio neto se traspasan desde patrimonio y se incluyen en la valoración inicial del coste del activo. Las cantidades diferidas se registran definitivamente en coste de los bienes vendidos, en caso de las existencias, o en amortización, en caso del inmovilizado material. Cuando un instrumento de cobertura vence o se vende, o cuando se dejan de cumplir los requisitos exigidos para contabilidad de cobertura, cualquier ganancia o pérdida acumulada en el patrimonio neto hasta ese momento permanece en el patrimonio y se reconoce cuando la transacción prevista se reconoce finalmente en la cuenta de resultados. Cuando se espera que la transacción prevista no se vaya finalmente a producir, la ganancia o pérdida acumulada en el patrimonio neto se traspasa inmediatamente a la cuenta de resultados dentro de “otras (pérdidas)/ganancias - netas”.

2.14 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 el Grupo 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.

CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

2.15 Compensación de instrumentos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan, y presentan por un neto en el balance consolidado, 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 del Grupo o la contraparte.

2.16 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.

2.17 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

CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

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.

2.18 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.

2.19 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.

2.20 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.

CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

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.

2.21 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 2016 y del periodo terminado al 31 de diciembre de 2015, la Sociedad dominante ha cumplido con la política de distribución de dividendos.

CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

2.22 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.

2.23 Medio Ambiente

Los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que no existen contingencias significativas relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, no considerando necesario registrar dotación alguna a la provisión de riesgos y gastos de carácter medioambiental a 31 de diciembre de 2016 y a 31 de diciembre de 2015.

(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 periodo comprendido entre el 23 de marzo y el 31 de diciembre de 2015 fueron las primeras cuentas anuales en que se aplican las NIIF-UE. Estas cuentas anuales consolidadas fueron preparadas como se describe en la Nota 2.1. El Grupo aplicó 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 2016. La fecha de adopción de la NIIF-UE fue 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 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

CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

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 compensado por el efectivo y equivalentes de efectivo mantenido a tipos variables e instrumentos de cobertura.

A 31 de diciembre de 2016 aproximadamente el 86,22% (100% en 2015) de su financiación está referenciada al tipo variable. Los préstamos del Grupo a tipo de interés variable se denominan en euros.

El Grupo analiza la exposición al tipo de interés de manera dinámica. Se simulan varios escenarios teniendo en cuenta las alternativas de financiación y de cobertura. Basándose en esos escenarios, el Grupo calcula el impacto en el resultado para un cambio determinado en el tipo de interés (los escenarios se usan sólo para pasivos que representen las posiciones más significativas sujetas a tipo de interés). Estos análisis tienen en cuenta:

Entorno económico en el que desarrolla su actividad: diseño de diferentes escenarios económico modificando las variables clave que pueden afectar al grupo (tipos de interés, precio de las acciones, porcentaje de ocupación de las inversiones inmobiliarias, etc.). Identificación de aquellas variables interdependientes y su nivel de vinculación.

Marco temporal en el que se está haciendo la evaluación: se tendrá en cuenta el horizonte temporal del análisis y sus posibles desviaciones.

Basándose en las simulaciones realizadas, el impacto recalculado en el beneficio después de impuestos de una variación del 1% en el tipo de interés producirá como máximo una disminución de 231.281 euros. La simulación se hace periódicamente con el fin de asegurar que la pérdida potencial máxima está dentro del límite establecido por la Dirección.

En función de los distintos escenarios, el Grupo gestiona su riesgo de tipo de interés sobre los flujos de efectivo utilizando coberturas de tipo de interés de variable a fijo. Estas coberturas de tipo de interés tienen el efecto económico de convertir los préstamos a tipos de interés variable en préstamos a tipos de interés fijo.

Generalmente, el Grupo obtiene recursos ajenos a largo plazo con interés variable y las coberturas por un interés fijo más bajo que los que estarían disponibles si el Grupo hubiese obtenido los recursos ajenos directamente a tipos de interés fijos. Bajo las coberturas de tipo de interés, el Grupo se compromete con terceros a intercambiar, con cierta periodicidad, la diferencia entre los intereses fijos y los intereses variables calculada en función de los principales nocionales contratados. Los tipos de interés fijos varían entre el 2,1% y el 2,5% y los tipos de interés variables entre el 1,8% y el 2,5%

CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

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 2016 y 2015 se muestra en la Nota 8.

El vencimiento de la deuda bancaria en términos nominales a 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

	Euros					Años		Total
	2017	2018	2019	2020	2021	posteriores		
Deudas:								
-Deudas con entidades de crédito	3.836.288	1.033.400	1.273.400	1.488.400	2.338.450	58.102.950	68.072.888	
	3.836.288	1.033.400	1.273.400	1.488.400	2.338.450	58.102.950	68.072.888	

El vencimiento de la deuda bancaria en términos nominales a 31 de diciembre de 2015 era el siguiente:

	Euros					Años		Total
	2016	2017	2018	2019	2020	posteriores		
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	

El exceso de efectivo mantenido por el Grupo se invierte en cuentas corrientes remuneradas a un tipo de interés determinado o en depósitos a plazo, eligiendo vencimientos adecuados o liquidez suficiente para proporcionar la holgura necesaria por las predicciones anteriormente mencionadas. A 31 de diciembre de 2016, el Grupo mantiene efectivo y otros activos líquidos equivalentes por 24.923.427 euros (29.087.986 euros en 2015) que se espera generen flujos de entrada de efectivo.

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

CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

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 de 2016, el ratio de apalancamiento financiero neto es 18% (2015: 0%). Se calcula como (Deuda financiera - Caja) / (Deuda financiera + Patrimonio neto):

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Deuda financiera (Nota 13)	67.064.589	27.261.263
Patrimonio Neto	140.001.145	93.145.497
Caja	24.923.427	29.087.986
Apalancamiento neto	20%	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 neta entre Valor razonable de inversiones inmobiliarias (nota 6), al 31 de diciembre de 2016 es del 21% (2015: 0%), y el objetivo del Grupo mantener estos ratios entre 45-50%.

4.3 Estimación del valor razonable de instrumentos financieros

La tabla que se muestra a continuación incluye un análisis de los instrumentos financieros que se valoran a valor razonable, clasificados por método de valoración. Los distintos niveles se han definido como sigue:

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos y pasivos idénticos (Nivel 1).
- Datos distintos al precio de cotización incluidos dentro del Nivel 1 que sean observables para el activo o el pasivo, tanto directamente (esto es, los precios), como indirectamente (esto es, derivados de los precios) (Nivel 2).
- Datos para el activo o el pasivo que no están basados en datos observables de mercado (esto es, datos no observables) (Nivel 3).

CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

La tabla siguiente presenta los pasivos financieros del Grupo valorados a valor razonable. Véase la Nota 6 donde se informa sobre el valor razonable de las inversiones inmobiliarias.

31.12.2016	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Pasivos			
Deudas a largo plazo			
Derivados de cobertura de tipo de interés	0	859.538	0

El valor razonable de las coberturas de tipo de interés se calcula como el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados basados en curvas de tipos de interés estimadas.

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) INFORMACIÓN 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 cuatro segmentos sobre los que se debe informar: Oficinas, Centros comerciales, Logístico y Corporativo.

El segmento de Oficinas centra su actividad en la explotación en régimen de arrendamiento de los inmuebles que el grupo posee en Bilbao y Madrid.

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

El segmento de logístico centra su actividad en la explotación en régimen de arrendamiento de las naves ubicadas en el polígono Campus Plaza de Zaragoza.

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

CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

	Euros									
	Oficinas		Centros comerciales		Logístico		Corporativo		Total	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Ingresos por rentas	4.247.454	576.429	4.554.133	795.951	259.173	-	-	-	9.060.760	1.372.380
Otros ingresos de explotación	642.620	32.245	2.041.335	336.116	5.621	-	-	-	2.689.576	368.361
Gastos de personal	-	-0,052261	-	-	-	-	-113.140	-58.340	-113.140	-58.340
Gastos operativos	-858.884	-43.122	-2.848.885	-536.266	-8.206	-	-1.907.056	-703.473	-5.623.031	-1.282.861
Amortizaciones	-932.253	-107.107	-993.241	-163.218	-54.314	-	-2.472	-972	-1.982.280	-271.297
Otros resultados	0	-	625.219	-	-	-	3.230	-	628.449	-
Resultado de explotación	3.098.938	458.444	3.378.561	432.583	202.274	-	-2.019.438	-762.785	4.660.335	128.243
Ingresos financieros	-	-	-	-	-	-	36.499	99.781	36.499	99.781
Gastos financieros	-631.640	-18.710	-585.569	-73.319	-5.473	-	-11.746	-	-1.234.427	-92.029
Resultado financiero	-631.640	-18.710	-585.569	-73.319	-5.473	-	24.753	99.781	-1.197.928	7.752
Resultado antes de impuestos	2.467.298	439.735	2.792.992	359.264	196.801	-	-1.994.685	-663.004	3.462.406	135.995
Impuestos sobre las ganancias	-	-	-401.600	-61.778	-	-	-	-	-401.600	-61.778
Resultado del período	2.467.298	439.735	2.391.392	297.486	196.801	-	-1.994.685	-663.004	3.060.806	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		Logístico		Corporativo		Total	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Activos no corrientes	84.567.784	40.145.684	52.193.430	52.922.629	44.298.494	-	8.250	8.064	181.067.957	93.076.377
Inversiones Inmobiliarias	84.257.837	40.145.684	51.964.139	52.764.566	43.791.267	-	-	-	180.013.244	92.910.250
Inversiones financieras a largo plazo	309.947	-	-	-	507.226	-	2.181	1.858	819.354	1.858
Otros activos no corrientes	-	-	229.290	158.063	-	-	6.069	6.206	235.360	164.269
Activos corrientes	1.189.298	437.334	1.645.027	26.850.990	790.022	-	27.352.630	2.694.694	30.976.978	29.983.019
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	377.782	15.609	781.000	752.067	5.621	-	3.688.888	27.253	4.853.291	794.928
Otros activos corrientes	811.516	421.725	864.028	26.098.924	784.401	-	23.663.743	2.667.442	26.123.687	29.188.091
Pasivos no corrientes	41.005.762	3.974.157	23.743.234	23.620.076	507.226	-	-	-	65.256.222	27.594.233
Deuda financiera	39.445.226	3.630.634	23.584.862	23.538.039	-	-	-	-	63.030.088	27.168.673
Otros pasivos financieros no corrientes	1.560.536	343.523	158.372	82.037	507.226	-	-	-	2.226.134	425.560
Pasivos corrientes	627.954	68.265	1.565.338	1.968.659	3.418.858	-	1.175.418	282.740	6.787.568	2.319.665
Deudas con entidades de crédito	537.297	17.906	74.601	73.319	3.408.361	-	14.241	1.364	4.034.500	92.589
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	64.034	50.359	1.138.325	1.515.176	10.496	-	1.143.144	-	2.356.000	1.846.912
Otros pasivos corrientes	26.623	-	352.412	380.164	-	-	18.033	-	397.068	380.164

**CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE TRAJANO IBERIA SOCIMI,
S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

(6) INVERSIONES INMOBILIARIAS

Las inversiones inmobiliarias comprenden edificios de oficinas, centros comerciales, y naves logísticas 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:

	Euros		
	<u>Terrenos</u>	<u>Construcciones</u>	<u>Total</u>
<u>Saldo a 23-03-2015</u>			
Coste	-	-	-
Amortización	-	-	-
Valor neto contable	-	-	-
<u>Coste:</u>			
Altas	18.831.375	21.421.416	40.252.791
Modificaciones perímetro consolidación	13.501.353	39.671.258	53.172.611
Total coste	32.332.728	61.092.674	93.425.402
<u>Amortización</u>			
Altas		-107.107	-107.107
Modificaciones perímetro consolidación		-408.045	-408.045
Total amortización	0	-515.153	-515.153
Valor neto contable 31-12-2015	32.332.728	60.577.522	92.910.250
<u>Saldo a 01-01-2016</u>			
Coste	32.332.728	61.092.674	93.425.402
Amortización	0	-515.153	-515.153
Valor neto contable	32.332.728	60.577.522	92.910.250
<u>Coste</u>			
Altas	25.585.876	63.482.995	89.068.870
Total coste	57.918.604	124.575.669	182.494.272
<u>Amortización</u>			
Altas		-1.965.876	-1.965.876
Total amortización	0	-2.481.028	-2.481.028
Valor neto contable 31-12-2016	57.918.604	122.094.641	180.013.244

CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

Las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2016 corresponden a cuatro activos:

- Un edificio de uso mixto comercial y de oficinas adquirido por la Sociedad Dominante con fecha 1 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.
- Un complejo de dos edificios de oficinas adquirido por la Sociedad Dominante con fecha 7 de marzo de 2016. El activo identificado como Parque Empresarial Isla de Manteras se encuentra ubicado al norte de Madrid, junto a la M-30 y la A1, en la zona de oficinas de Manteras / 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.
- Cuatro naves logísticas adquiridas por la Sociedad Dominante con fecha 1 de diciembre de 2016. Los activos están ubicados dentro del polígono Campus Plaza 3.84 de Zaragoza, el principal centro logístico de la ciudad. Su ubicación es estratégica al estar en el centro de los principales ejes logísticos de España (Madrid - Barcelona y País Vasco - Valencia).

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.

El Grupo 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 2016 ni a 31 de diciembre de 2015.

Sobre el inmueble, identificado como Edificio Echevarría se constituyó hipoteca con fecha 16 de octubre de 2015, con un saldo vivo a 31 de diciembre de 2016 de 19.000.000 euros y duración a dicha fecha de 5,8 años, en garantía del préstamo suscrito por la Sociedad con el banco Santander (Nota 13).

Sobre el centro comercial situado en Douro (Portugal), se constituyó hipoteca con fecha 19 de noviembre de 2015, con un saldo vivo a 31 de diciembre de 2016 de 24.000.000 euros y una duración a dicha fecha de 8,9 años, en garantía del préstamo suscrito por la Sociedad dependiente con la entidad financiera Bankinter (Nota 13).

Sobre el activo identificado como Parque Empresarial Isla de Manteras se ha constituido hipoteca con fecha 7 de marzo de 2016, en garantía del préstamo suscrito por la Sociedad con el banco Santander. El saldo vivo a 31 de diciembre de 2016 es 21.670.000 euros y duración a dicha fecha de 6,2 años (Nota 13).

CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

Sobre el activo logístico se ha constituido hipoteca con fecha 1 de diciembre, en garantía del préstamo suscrito por la Sociedad con Aareal Bank. El importe de la financiación asciende a 24.600.000 euros y a 31 de diciembre de 2016 no se ha dispuesto de ningún importe. A dicha fecha la duración es de 6,9 años (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	
	2016	2015
Ingresos por rentas (Nota 14)	9.060.760	1.372.380
Otros ingresos de explotación	2.689.576	368.361
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	-5.695.784	-849.713
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que no generan ingresos por arrendamiento	-2.022.668	-762.785
Otros resultados que surgen de inversiones inmobiliarias que no generan ingresos por arrendamiento	625.219	-
	4.657.104	128.243

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

A 31 de diciembre de 2016 y 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	
	2016	2015
Menos de un año	11.982.261	2.767.734
Entre uno y cinco años	47.494.979	7.009.361
Más de cinco años	53.577.485	96.964
	113.054.725	9.874.059

CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

b) Bienes bajo arrendamiento operativo

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

	Euros	Euros
	2016	2015
Menos de un año	12.168	11.448
Entre uno y cinco años	17.238	4.770
	29.406	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 2016 y 2015:

	31.12.2016		31.12.2015	
	Valor de coste	Valor razonable	Valor de coste	Valor razonable
Inversiones Inmobiliarias	180.013.244	198.617.000	92.910.250	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.

CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

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 previsible.

CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(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

No se han producido combinaciones de negocio en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016.

(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", excepto efectivo y otros activos líquidos equivalentes y existencias, es el siguiente:

**CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE TRAJANO IBERIA SOCIMI,
S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

Euros

Activos Financieros a largo plazo

	Créditos Derivados y otros		Total	
	2016	2015	2016	2015
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:	-	-	-	-
Mantenidos para negociar	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	819.354	1.858	819.354	1.858
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	-	-
Activos disponibles para la venta:	-	-	-	-
Valorados a valor razonable	-	-	-	-
Valorados a coste	-	-	-	-
Derivados de cobertura	-	-	-	-
Total	819.354	1.858	819.354	1.858

Euros

Activos Financieros a corto plazo

	Créditos Derivados y otros		Total	
	2016	2015	2016	2015
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:	-	-	-	-
Mantenidos para negociar	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	2.776	-	2.776	-
Préstamos y partidas a cobrar (nota 9)	902.588	767.675	902.588	767.675
Activos disponibles para la venta:	-	-	-	-
Valorados a valor razonable	-	-	-	-
Valorados a coste	-	-	-	-
Derivados de cobertura	-	-	-	-
Total	905.364	767.675	905.364	767.675

Los activos financieros clasificados como “Créditos, derivados y otros” dentro de la categoría de “Inversiones mantenidas hasta el vencimiento” a largo plazo, corresponden a:

- La fianza depositada por el alquiler de la oficina donde se encuentra la sede social y de gestión de la Sociedad dominante.
- Las fianzas depositadas en el IVIMA correspondientes a los inquilinos del Parque Empresarial Isla de Manoterías en virtud del régimen de concierto por el cual el 90% del importe de las fianzas tiene que estar depositado en este organismo.

**CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE TRAJANO IBERIA SOCIMI,
S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

- Las fianzas depositadas en el Gobierno de Aragón correspondientes a los inquilinos de las naves logísticas ubicadas en el polígono Campus Plaza de Zaragoza.

Euros

Pasivos financieros a largo plazo

	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Débitos y partidas a pagar (nota 13)	63.030.088	27.168.674	1.366.596	425.560	64.396.684	27.594.234
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:	-	-	-	-	-	-
Mantenidos para negociar	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-
Derivados de cobertura	-	-	859.538	-	859.538	-
Total	63.030.088	27.168.674	2.226.134	425.560	65.256.222	27.594.234

Euros

Pasivos financieros a corto plazo

	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Débitos y partidas a pagar (nota 13)	4.034.500	92.589	1.619.248	1.517.986	5.698.406	1.610.606
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:	-	-	-	-	-	-
Mantenidos para negociar	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-
Derivados de cobertura	-	-	-	-	-	-
Total	4.034.500	92.589	1.619.248	1.517.986	5.698.406	1.610.606

b) Análisis por vencimientos

A 31 de diciembre de 2016 los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes.

**CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE TRAJANO IBERIA SOCIMI,
S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

	Euros						
	Activos financieros						
	2017	2018	2019	2020	2021	Años posteriores	Total
Otras inversiones financieras:							
- Fianzas constituidas a largo plazo	-	105.130	1.858	15.560	299.683	397.122	819.354
Deudores comerciales:							
- Deudores comerciales	902.588	-	-	-	-	-	902.588
Inversiones financieras a corto plazo	2.776	-	-	-	-	-	2.776
	905.364	105.130	1.858	15.560	299.683	397.122	1.724.718

- **Existencias:**

La Sociedad Dominante ha realizado anticipos a proveedores por los siguientes conceptos e importes:

- 755.968 euros en concepto de gastos de formalización de la financiación no dispuesta relacionada con la adquisición del Activo de Zaragoza (ver nota 6.3)
- 265.797 euros en concepto de gastos relacionados con la compra y financiación del Activo de Alcalá Magna (ver nota 23)
- 8.682 euros en concepto de provisión de fondos por facturas pendientes de recibir.

(9) **PRÉSTAMOS Y PARTIDAS A COBRAR**

	Euros	
	2016	2015
Préstamos y partidas a cobrar a largo plazo:		
- Inversiones financieras a largo plazo	819.354	1.858
	819.354	1.858
Préstamos y partidas a cobrar a corto plazo:		
- Clientes por ventas y prestaciones de servicios	629.916	576.394
- Deudores varios	272.672	191.281
- Otros activos financieros		
	902.588	767.675
	902.588	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.

CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

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. Las fianzas depositadas en el IVIMA correspondientes a los inquilinos del Parque Empresarial Isla de Manoterias en virtud del régimen de concierto por el cual el 90% del importe de las fianzas tiene que estar depositado en este organismo. Y por último las fianzas depositadas en el Gobierno de Aragón correspondientes a los inquilinos de las naves logísticas ubicadas en el polígono Campus Plaza de Zaragoza.

El detalle de la partida de préstamos y partidas a cobrar a corto plazo, a 31 de diciembre de 2016 y de 2015 es el siguiente:

	Euros	
	2016	2015
Clientes por prestaciones de servicios	1.370.171	2.913.243
Deudores varios	272.672	191.281
Deterioro de clientes	(740.255)	(2.336.849)
	902.588	767.675

Se ha registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en "Otros resultados" una ganancia de 625.219 euros (2015: pérdida de 62.046 euros en "otros gastos de explotación") por recuperación de deterioro de saldos de clientes.

(10) EFFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

	Euros	
	2016	2015
Tesorería	24.923.427	29.087.986
	24.923.427	29.087.986

Las cuentas corrientes devengan un tipo de interés de mercado.

Debido a su cotización en el Mercado Alternativo Bursátil, del total tesorería del Grupo, 600.000 euros se encuentran restringidos conforme al contrato con su proveedor de liquidez.

CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(11) CAPITAL Y PRIMA DE EMISIÓN

a) Capital

A continuación se detallan cronológicamente las operaciones societarias llevadas a cabo por la Sociedad Dominante, y que afectan al Capital Social:

Constitución

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

Desdoblamiento del valor nominal de las acciones de la Sociedad y Aumento de capital social 2015

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

- Una operación de reducción del valor nominal de las acciones sin modificación de la cifra de capital social (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, e inscrita en el Registro Mercantil con fecha 10 de junio.
- Un aumento del capital social mediante la emisión y puesta en circulación de nuevas acciones, mediante aportaciones dinerarias, con una prima de emisión ascendente.

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.

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

Inclusión en el Régimen Socimi

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 22 de junio de 2015.

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

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.

CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

Aumento de capital social 2016

Con fecha 19 de julio de 2016, El Consejo de Administración, en uso de la delegación conferida por la junta general de la Sociedad celebrada el 14 de junio de 2016, acordó aumentar el capital social en un importe nominal de 11.809.600 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 4.723.840 nuevas acciones ordinarias de 2,5 euros de valor nominal unitario más una prima de emisión de 7,5 euros por acción, de lo que resulta un tipo de emisión de 10,00 euros por acción.

Resultado del anterior acuerdo, con fecha 21 de octubre de 2016, se formalizó en escritura pública la ampliación de capital por importe total de 11.809.600 euros.

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 de Madrid con fecha 28 de octubre de 2016.

Al 31 de diciembre de 2016, el capital social de la Sociedad es de 35.559.600 euros y está representado por 14.223.840 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.

Los accionistas con una participación en el capital social igual o superior al 10% son los siguientes:

Accionistas	31/12/2016		31/12/2015	
	Nº Acciones	% Participación	Nº Acciones	% Participación
Alumbre Inversiones 2014 S.L.	1.900.000	13,36%	1.000.000	10,53%
Alcor Sociedad Estratégica S.L.	1.500.116	10,55%	1.000.000	10,53%
Total	3.400.116	23,91%	2.000.000	21,06%

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

b) Prima de emisión

Con motivo del aumento de capital de 2015 referido en el epígrafe anterior, los accionistas desembolsaron una Prima de Emisión (7,50 € por cada nueva acción emitida), por un total de 71.069.970 €.

Con motivo del aumento de capital de 2016 referido en el epígrafe anterior, los accionistas han desembolsado una Prima de Emisión (7,50 € por cada nueva acción emitida) por un total de 35.428.800 euros

El importe resultante de la Prima de Emisión asciende a 106.498.770 euros.

Esta reserva es de libre disposición.

CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

c) Acciones propias

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

	2016		2015	
	Número acciones propias	Euros	Número acciones propias	Euros
Al inicio del ejercicio	40.858	265.201	-	-
Aumentos/compras	17.294	174.056	50.473	325.387
Disminuciones	6.352	47.695	9.615	60.186
Al cierre del ejercicio	51.800	391.563	40.858	265.201

La Sociedad tiene suscrito con GVC Gaesco Beka, 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 2016 representan el 0,36% del capital social de la Sociedad (2015: 0,43%) y totalizan 51.800 acciones (2015: 40.858 acciones). El precio medio de adquisición ha sido de 7,56 euros (2015: 6,49 euros) por acción. Las operaciones con acciones propias han generado un beneficio en el ejercicio de 18.751 euros (2015: 38.895 euros).

Dichas acciones se encuentran registradas reduciendo el valor de los fondos propios de la Sociedad al 31 de diciembre de 2016 por importe de 391.563 euros (2015: 265.201 euros).

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

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.

CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Beneficio neto (euros)	3.060.806	74.218
Promedio ponderado del número de acciones emitidas (acciones)	10.426.990	9.500.000
Número medio de acciones propias en cartera (acciones)	52.545	40.399
Beneficio básico y diluido por acción (euros)	0,30	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 2016 ni para el ejercicio terminado 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 2016 la reserva legal está dotada por importe de 39.453 euros (2015: 0 euros.)

Otras reservas

El epígrafe otras reservas recoge las siguientes partidas:

- Costes incurridos durante la ampliación de capital llevada a cabo en el ejercicio 2015 por importe de 1.586.003 euros, y cuyo origen corresponde fundamentalmente a la comisión de colocación de las acciones.
- Costes incurridos durante la ampliación de capital llevada a cabo en el ejercicio 2016 (ver nota 11.a) por importe de 155.220 euros.

CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

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:

Base de reparto	Euros	Distribución	Euros
Pérdidas y Ganacias	2.253.738	Reserva Legal	253.670
		Dividendos activo a cuenta	2.000.068
Total	2.253.738	Total	2.253.738

Adicionalmente, con fecha 14 de junio de 2016, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó la distribución del resultado de 2015 que incluía una distribución de dividendo por importe de 323.000 euros y a reservas por importe de 71.530 euros.

Dividendo a cuenta

Conforme al acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de fecha 12 de diciembre de 2016, la Sociedad ha distribuido a los accionistas un dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio por importe de 2.000.068 euros.

Esta cantidad no excedía de los resultados obtenidos desde el final del último ejercicio, deducida la estimación de impuesto sobre sociedades a pagar sobre dichos resultados, en línea con lo establecido en artículo 27 de la Ley de Sociedades de Capital (texto refundido) de RD 1/2010 de 2 julio de 2010.

El estado contable provisional formulado de acuerdo con los requisitos legales y que ponía de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución del mencionado dividendo se expone a continuación:

	Euros
Estado provisional formulado para la distribución de un dividendo extraordinario a cuenta	
Beneficio bruto obtenido desde el 1 de enero hasta el 12 de diciembre de 2016 de la Sociedad Dominante	2.234.404
Beneficio neto obtenido desde el 1 de enero hasta el 12 de diciembre de 2016 de la Sociedad Dominante	2.234.404
Pérdidas procedentes de ejercicios anteriores	-
Dotaciones obligatorias a reservas	223.440-
Importe máximo de posible distribución	2.010.964
Dividendo a cuenta propuesto	2.000.068
Situación de Tesorería*	52.712.620
Pasivos Exigibles**	(4.314.536)
Activos Realizables**	-
Liquidez antes del reparto del dividendo extraordinario	48.398.084
Dividendo Propuesto	2.000.068
Excedente	46.398.016

CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

Para garantizar las necesidades de liquidez durante el próximo año, la compañía mantiene una gestión efectiva de los riesgos de liquidez.

*Incluye el importe correspondiente con las líneas de crédito no dispuestas

**Excluye la parte correspondiente a operaciones vinculadas

(13) DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

	Euros	
	2016	2015
Débitos y partidas a pagar a largo plazo:		
- Deudas con entidades de crédito	63.030.088	27.168.674
- Otros pasivos financieros (Nota 8)	1.366.596	425.560
- Derivados	859.538	
	65.256.222	27.594.233
Débitos y partidas a pagar a corto plazo (Nota 8):		
- Deudas con entidades de crédito	4.034.500	92.589
- Acreedores y otras cuentas a pagar	1.619.249	1.517.987
	5.653.749	1.610.576
	70.909.971	29.204.809

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 de crédito, se encuentran registradas a coste amortizado y recoge el saldo de los préstamos concedidos al Grupo siguientes:

- Con fecha 16 de octubre de 2015, el Grupo suscribió 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 su totalidad (2015: 4.000.000 euros). Figura valorado en Balance a coste amortizado por importe de 18.673.868 euros (2015: 3.630.634 euros).

Con fecha 19 de noviembre de 2015 el Grupo suscribió 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 2016 de un total de 24.000.000 euros. Figura valorado en Balance a coste amortizado por importe de 23.584.862 euros (23.538.039 euros en 2015).

- Con fecha 7 de marzo del 2016 el Grupo suscribe con la entidad financiera Banco Santander un préstamo con garantía hipotecaria con vencimiento a 7 años desde la fecha de su firma, destinado a la adquisición del complejo de oficinas conocido como Parque empresarial Isla de Manteras. Figura valorado en Balance a coste amortizado por importe de 21.211.357 euros.

CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

- Con fecha 1 de diciembre de 2016, la sociedad suscribió con Aareal Bank un préstamo con garantía hipotecaria y vencimiento a 7 años, destinado a la adquisición del activo logístico identificado como Plaza Zaragoza. El importe del préstamo asciende a 24.600.000 euros, no habiéndose dispuesto ningún importe al 31 de diciembre de 2016. Las condiciones del préstamo establecen que el 50% del principal está referenciado a un tipo fijo, y el 50% restante a un tipo variable más un diferencial.

Las condiciones de los préstamos establecen liquidaciones trimestrales o semestrales de intereses referenciados al Euribor más un diferencial entre el 1% y el 2%, con periodos de carencia, y amortizaciones parciales.

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

Como garantía de pago de los mencionados préstamos se han constituido hipotecas inmobiliarias sobre los inmuebles que el Grupo posee (nota 6).

Los contratos de garantía hipotecaria asociados a los préstamos bancarios llevan asociados acuerdos complementarios de prenda de derechos de crédito y cuentas corrientes.

Adicionalmente la Sociedad Dominante tiene suscritos dos contratos de cobertura de tipo de interés vinculados a las financiaciones concedidas por Banco Santander, con las siguientes condiciones:

Entidad	Tipo de contrato	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
Santander	Swap de tipo de interés	05/05/2016	07/09/2016	07/03/2023	0.60%	Euribor 12M	16.252.500

Las condiciones relativas a nocional, vencimiento, amortizaciones y tipos de interés de referencia aplicados coinciden con las financiaciones a las cuales dan cobertura.

El valor razonable de los instrumentos de cobertura a 31 de diciembre de 2016 es como sigue:

Entidad	Nocional en Euros	Valor de mercado
Santander	19.000.000	-596.568
Santander	16.252.500	-262.970

Cumplimiento de ratios financieros

De acuerdo con los contratos de financiación con el Banco Santander descritos anteriormente, la Sociedad dominante debe cumplir en todo momento durante la vida de los préstamos con los siguientes ratios financieros:

CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

- "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).

De acuerdo con el contrato de financiación suscrito con Aareal Bank descrito anteriormente, la Sociedad debe cumplir en todo momento durante la vida del préstamo con los siguientes ratios financieros:

- "Ratio Loan to Value (LTV)". El ratio deberá ser durante los cinco primeros años desde la firma del Contrato inferior al 65%, a partir del sexto año inferior al 60%.
- "Ratio RCI". La relación porcentual entre los Ingresos Netos Anuales generados por el inmueble y los intereses deberá de ser al menos el 330%, no obstante el ratio RCI podrá ser del 290% durante el año 2020.
- "Ratio YoD" . La relación porcentual entre los Ingresos Netos Anuales generados por el Inmueble y el crédito pendiente de amortizar, deberá ser superior al 8,5% durante los ejercicios 2016, 2017, 2018 y 2019, igual o superior al 8% durante el ejercicio 2020 y superior al 9,5% durante los ejercicios 2021 y siguientes.
- Ratio Deuda Acreditada. Deberá mantener un ratio de deuda de la Acreditada sobre GAV de la Acreditada igual al 65%.

De acuerdo con el contrato de financiación con Bankinter descrito anteriormente, la Sociedad dependiente debe cumplir en todo momento durante la vida de los préstamos con los siguientes ratios financieros:

- "Ratio LTV (Loan to Value)". El cociente entre el saldo vivo de la Financiación y el valor de tasación del Centro Comercial no debe exceder del 55%.
- "Ratio de apalancamiento". El cociente entre los Fondos Propios, y la suma de Fondos Propios y el saldo vivo de la financiación debe ser superior al 42%.
- "Ratio de cobertura del servicio de la deuda " El cociente entre el Flujo de Caja Libre y el Servicio de la Deuda debe ser de al menos 1,50

A juicio de los Administradores de la Sociedad dominante, dichos ratios se cumplen al 31 de diciembre de 2016 y 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.

CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

Al 31 de diciembre de 2016 el importe de los gastos financieros correspondientes a los préstamos suscritos devengados y no pagados ascendía a 171.898 euros (2015: 19.270 euros).

Con fecha 3 de marzo de 2016 la Sociedad suscribió una póliza de crédito con Bankinter, por importe disponible de 3.500.000 euros con el objetivo de cubrir posibles desfases de tesorería. La periodicidad de liquidación de intereses es semestral. A 31 de diciembre de 2016 los intereses devengados y no pagados ascienden a 2.767 euros y el importe del saldo dispuesto asciende a 0 euros.

Con fecha 7 de noviembre de 2016 la Sociedad suscribió una póliza de crédito con Banco Popular, por importe de 1.000.000 euros con el objetivo de cubrir posibles desfases de tesorería. La periodicidad de liquidación de intereses es trimestral. A 31 de diciembre el importe de los intereses devengados y no pagados asciende a 252 euros y el importe del saldo dispuesto asciende a 3.259 euros.

Con fecha 28 de noviembre de 2016 la Sociedad suscribió una póliza de crédito con Bankia, por importe de 2.000.000 euros con el objetivo de cubrir posibles desfases de tesorería. La periodicidad de liquidación de intereses es trimestral. A 31 de diciembre el importe de los intereses devengados y no pagados asciende a 725 euros y el importe del saldo dispuesto asciende a 6.000 euros.

Con fecha 28 de noviembre de 2016 la Sociedad suscribió un préstamo con Bankia por importe de 3.500.000 euros con el objetivo de cubrir el importe del IVA de la operación de compra del activo identificado como Plaza Zaragoza. A 31 de diciembre el importe de los intereses devengados y no pagados asciende a 5.473 euros y el importe del principal pendiente de amortizar asciende a 3.402.888 euros.

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 2016	Ejercicio 2015
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	0,52	2,86
Ratio de operaciones pagadas	0,49	2,88
Ratio de operaciones pendientes de pago	9,02	1,27
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	108.276.062	2.424.117
Total pagos pendientes	403.812	32.107

El cálculo de los datos del cuadro anterior se ha realizado acorde a lo establecido en la resolución de 4 de febrero de 2016. A efectos de la presente nota, el concepto de acreedores comerciales engloba las partidas de proveedores y acreedores varios por deudas con

CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

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.

(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 del Grupo se distribuye geográficamente como sigue:

Mercado	2016		2015	
	Porcentaje	Euros	Porcentaje	Euros
España	49,74%	4.506.627	42%	576.429
Portugal	50,26%	4.554.133	58%	795.951
	100%	9.060.760	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.

El desglose de ingresos ordinarios y otros ingresos de explotación:

Ingresos	2016	2015
Ingresos Ordinarios - Rentas	9.060.760	1.372.380
Otros ingresos de explotación	2.689.576	368.361

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

**CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE TRAJANO IBERIA SOCIMI,
S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

b) Gastos de personal

	<u>Euros</u>	<u>Euros</u>
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Sueldos, salarios y asimilados	89.464	45.916
Cargas sociales:		
- Otras cargas sociales	23.676	12.424
	113.140	58.340

No existen indemnizaciones por despido a 31 de diciembre de 2016 ni a 31 de diciembre de 2015.

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

<u>Categorías</u>	<u>Total</u>	<u>Total</u>
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Directores	1	1
Titulados superiores	1	1
	2	2

Asimismo, la distribución por sexos a 31 de diciembre de 2016 y 2015 del personal del Grupo es el siguiente:

<u>Categorías</u>	<u>2016</u>			<u>2015</u>		
	<u>Hombres</u>	<u>Mujeres</u>	<u>Total</u>	<u>Hombres</u>	<u>Mujeres</u>	<u>Total</u>
Directores	1	-	1	1	-	1
Titulados superiores	-	1	1	-	1	1
	1	1	2	1	1	2

El Grupo no tiene empleados con discapacidad mayor o igual al 33% (o calificación equivalente local) a 31 de diciembre de 2016 ni a 31 de diciembre de 2015.

c) Otros gastos de explotación

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Servicios exteriores atribuibles directamente a los activos inmobiliarios	3.696.931	579.388
Otros servicios exteriores	1.907.056	703.473
	5.603.986	1.282.861

CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

La partida de otros servicios exteriores incluye principalmente “Servicios profesionales independientes” por un importe de 1.535.335 euros (2015: 363.945 euros) en concepto de comisión de gestión a favor de Deutsche Alternative Asset Management (UK) Limited, con origen en el contrato de fecha 8 de junio de 2015 para la adquisición y gestión de activos inmobiliarios de 6 años de duración. Dicho importe tiene el siguiente detalle:

- Una comisión fija anual de gestión devengada por importe de 1.174.335 euros (2015: 363.945 euros) equivalente al 1,2% sobre los fondos invertidos.
- Una provisión por importe de 361.000 euros (2015: 0 euros) en concepto de comisión variable de éxito en la medida que se alcancen los objetivos de rentabilidad previstos por el gestor.
- Servicios de asesoría externa relacionados con el activo de Portugal por importe de 91.270 euros (2015: 291.413 euros), en concepto de auditoría, 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 las ganancias es la siguiente:

2016	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	3.060.806	-	3.060.806	-	(1.014.758)	(1.014.758)
Impuesto sobre Sociedades	401.600	-	401.600	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias:						
- con origen en el ejercicio		(659.038)	(659.038)	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			2.803.368			

**CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE TRAJANO IBERIA SOCIMI,
S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

2015	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	61.777	-	61.777	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-	-	(1.483.489)	(1.483.489)
Diferencias temporarias:						
- con origen en el ejercicio	68.438	-	68.438	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			204.433			

El gasto por impuesto se descompone de la siguiente manera:

	2016	2015
Impuesto corriente	263.203	47.406
Impuesto diferido	138.398	14.372
Impuesto sobre las ganancias	401.600	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 2016 ni en 2015 y las retenciones e ingresos a cuenta asciende 23 miles de euros (2015: 19 miles de euros).

Las diferencias permanentes se corresponden, principalmente, con los gastos de constitución registrados en el patrimonio neto y otros gastos relacionados con ampliaciones de capital (Notas 11 y 12).

CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

Inspecciones fiscales

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

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

Otros saldos con las Administraciones Públicas

A 31 de diciembre de 2016 y de 2015 el detalle de los derechos de cobro y las obligaciones de pago de la Sociedad con las Administraciones Públicas es el siguiente:

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Derechos de cobro		
Hacienda Pública, deudora por IVA	3.278.348	7.795
Hacienda Pública, deudora por otros conceptos	672.354	19.458
	<u>3.950.703</u>	<u>27.253</u>
Obligaciones de pago		
Hacienda Pública, acreedora por IVA	94.985	110.445
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	375.307	8.838
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	3.256	2.146
Hacienda Pública, acreedora por otros conceptos	263.203	207.466
	<u>736.751</u>	<u>328.895</u>

(16) RESULTADO FINANCIERO

	<u>Euros</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ingresos financieros		
- De valores negociables y otros instrumentos financieros de terceros (Nota 10)	36.499	99.781
	<u>36.499</u>	<u>99.781</u>
Gastos financieros		
- Por deudas con terceros	-1.234.427	-92.029
	<u>-1.234.427</u>	<u>-92.029</u>
	<u>-1.197.928</u>	<u>7.752</u>

CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(17) PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

A 31 de diciembre de 2016 y de 2015 el Grupo no tiene provisiones ni pasivos contingentes.

Adicionalmente, el Grupo no mantiene ninguna provisión medioambiental.

(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 y del Grupo.

Los Administradores tienen el deber de evitar situaciones de conflicto de interés tal y como se establece en el Reglamento del Consejo de Administración de TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. y en los artículos 228 y 229 de la Ley de Sociedades de Capital. Adicionalmente, dichos artículos establecen que las situaciones de conflicto de interés en que incurran los administradores serán objeto de información en las cuentas anuales consolidadas.

La siguiente información ha sido facilitada a la Sociedad Dominante por los Consejeros que a 31 de diciembre de 2016 que ocupaban cargos en el Consejo de Administración de la Sociedad acerca de la participación que puedan tener en el capital de otra sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituya el objeto social de la Sociedad, así como los cargos o funciones que en ella ejerzan y la realización por cuenta propia o ajena del mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituya el objeto social.

Administrador	Sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad	Cargo en la Sociedad	Participación directa	Participación indirecta
Alcor Sociedad Estratégica, S.L. (Consejero)	Jabeton, S.L.	-	15,63%	-
Alcor Sociedad Estratégica, S.L. (Consejero)	Debife, S.L.	-	12,50%	-
Juan Alcaraz Alcaraz (Persona física representante de Consejero)	Alcor Sociedad Estratégica, S.L.	Administrador Único	-	49,99%
	Jabeton, S.L.	-	-	7,81%
	Debife, S.L.	-	-	6,25%

CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

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

Durante el ejercicio ni durante el anterior, 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 2016 y 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.

CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

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.

- Reserva Legal por 39.453 euros.
- Reservas Voluntarias por 32.077 euros.

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.

- Distribución de un dividendo con cargo a los resultados del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015.
- Distribución de un dividendo a cuenta por importe bruto de 2.000.068 euros con cargo a los resultados del ejercicio 2016.

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.

- Con fecha 14 de junio de 2016, la Junta General ordinaria de Trajano Iberia, aprobó la distribución de un dividendo con cargo a los resultados del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015 por importe bruto de 0,034 euros por acción.
- El Consejo de Administración de Trajano Iberia, en su sesión celebrada el día 12 de diciembre, acordó la distribución de un dividendo a cuenta por importe bruto de 2.000.068 euros con cargo a los resultados del ejercicio 2016.

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.

Inmuebles destinados al arrendamiento 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
3	Parque Empresarial Isla de Manoterias	Avenida Manoterias 48, Madrid, España	7 de Marzo de 2016
4	Centro Logístico Plaza Zaragoza	Polígono Campus Plaza 3.84, Zaragoza, España	1 de diciembre de 2016

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

CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

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.

(22) HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS

Los honorarios devengados durante el ejercicio 2016 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. y por otras sociedades de la red PwC por los servicios de auditoría de las cuentas anuales y otros trabajos a las sociedades del Grupo son los siguientes:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Auditoría Cuentas Anuales diciembre	43.500	33.000
Revisión Limitada Estados Financieros Intermedios Junio	13.000	10.000
	<u>56.500</u>	<u>43.000</u>

(23) HECHOS POSTERIORES CIERRE DEL EJERCICIO

Con fecha de 2 de febrero de 2017, Trajano ha adquirido por importe de 100 millones de euros el centro comercial "Alcalá Magna".

El inmueble se encuentra ubicado en una de las principales zonas residenciales de la ciudad de Alcalá de Henares en Madrid.

Se trata de un edificio muy representativo de la ciudad por su arquitectura, con 34.165 metros cuadrados comerciales repartidos en dos niveles y 1.204 plazas de parking distribuidas en dos plantas bajo rasante.

El centro se encuentra anclado por algunos de los operadores más relevantes en España, entre los que se encuentran las principales enseñas del grupo Inditex con Zara a la cabeza y la reciente incorporación de Lefties, H&M, Mango, Mercadona, el gimnasio Virgin Active, así como grupos de restauración destacados.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Informe de Gestión Consolidado
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

1. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO

1.1. Estrategia

TRAJANO Iberia Socimi, S.A. (en adelante "TRAJANO"), es una Sociedad inmobiliaria dominante de un Grupo, creada en junio de 2015 y dedicada a la inversión en una cartera mixta de inmuebles de diversa tipología ubicados en España y Portugal para su alquiler.

Desde julio de 2015 está acogida al régimen especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), y sus acciones cotizan en el MAB.

Los 2 aspectos de mayor relevancia que han marcado el ejercicio 2016, segundo año de vida de TRAJANO, han sido, la inversión de la totalidad de los fondos captados en 2015, además de haber completado con éxito una nueva ampliación de capital por importe de 47,2 millones de euros en octubre de 2016, para realizar nuevas adquisiciones.

1.2. Inversiones y filiales

Durante el ejercicio 2016, TRAJANO ha realizado dos nuevas adquisiciones:

- Inversión de 45 millones de euros en marzo de 2016, en la compra de un parque empresarial de oficinas en Manoteras (Madrid) con superficie bruta alquilable de 13.442 m².
- Inversión de 43,8 millones de euros en diciembre de 2016, en la compra de un activo logístico en Plaza (Plataforma Logística de Zaragoza) con superficie bruta alquilable de 72.484 m².

El Grupo está integrado por la matriz TRAJANO, y una única filial portuguesa denominada TRJNI Douro, SA, participada al 100% y propietaria de un centro comercial situado en Vila Real, Douro.

1.3. Estructura financiera

Durante el ejercicio 2016 se ha invertido la totalidad de los Fondos Propios captados en el ejercicio 2015, y se ha procedido a la firma de dos nuevas financiaciones sobre los activos adquiridos en el ejercicio, manteniendo el objetivo de apalancamiento en entornos del 45/50%.

Gracias a los fondos captados en la ampliación de capital de 2016, se ha dispuesto sólo de la financiación de Manoteras, quedando pendiente disponer la de Plaza.

A cierre del ejercicio 2016 el Grupo contaba con caja disponible por importe de 24,9 millones de euros, y financiación bancaria disponible (sin incluir líneas de circulante) de 24,6 millones de euros. En total 49,5 millones de euros de liquidez inmediata destinada a la compra del centro comercial Alcalá Magna.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Informe de Gestión Consolidado
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

1.4. Estructura organizativa

El equipo de profesionales que gestiona Trajano Iberia constituye una de las principales fortalezas de la Sociedad, y está dividido en las siguientes áreas:

- El Consejo de Administración, 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, del cumplimiento de los requisitos para mantener la condición de Socimi.
- Un equipo interno que trabaja en exclusiva para la compañía y sus accionistas, responsable de la administración y dirección financiera, y que asegura el cumplimiento de los aspectos normativos y de información dentro del marco regulatorio en el que se integra TRAJANO.
- Un equipo gestor externo dependiente de la división de Deutsche Asset Management – Alternatives del grupo Deutsche Bank, integrado por profesionales con amplia experiencia en el sector inmobiliario, y responsable de llevar a cabo todo el proceso de creación de valor de las inversiones, que va desde la identificación y análisis de los activos, hasta la gestión de los mismos.

2. EVOLUCIÓN Y RESULTADOS DE LOS NEGOCIOS

El Estado de Resultados consolidado incorpora los resultados la Sociedad de la filial TRJNI Douro, a los resultados de TRAJANO.

Los ingresos por rentas ascendieron a 9.061 miles de euros, de los cuales 2.120 miles de euros se corresponden a rentas del Edificio Echevarría de Bilbao, 2.127 miles de euros a 10 meses de rentas de Manteras (incluidas garantías de rentas), 259 miles de euros a 1 mes de rentas de Plaza Zaragoza y 4.554 miles de euros a rentas del centro comercial de Douro (Portugal).

La partida de otros ingresos de explotación por importe de 2.690 miles de euros que corresponden a ingresos por gastos directamente relacionados con los activos inmobiliarios y que son repercutidos a los inquilinos

Los impuestos de 402 miles de euros se corresponden con el gasto por Impuesto de Sociedades devengados por la sociedad portuguesa. Hay que recordar que el régimen SOCIMI afecta a la actividad de la sociedad en España. Las inversiones realizadas en Portugal están sujetas a un impuesto de sociedades al no existir hasta la fecha un régimen fiscal equivalente.

Trajano ha cerrado 2016 con un resultado positivo de 3.061 miles de euros. En líneas generales los administradores de la Sociedad mantienen las proyecciones del plan de negocio detalladas en el folleto de salida al MAB de Julio de 2015, siendo el diferencial positivo producido en 2016 consecuencia de haber anticipado la adquisición de activos y la obtención de rentas respecto a lo previsto inicialmente, además de haber modificado el mix de producto con una cartera con mayor peso de centros comerciales, que cuentan con yields medios superiores.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Informe de Gestión Consolidado
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

3. RIESGOS E INCERTIDUMBRES

La Sociedad con carácter general está expuesta a los siguientes riesgos:

- **Riesgo de crédito:** El riesgo de crédito se produce por la posible pérdida causada por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de las contrapartes 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 2 de febrero de 2017, el Grupo ha adquirido por importe de 100 millones de euros el centro comercial Alcalá Magna.

El activo se encuentra ubicado en una de las principales zonas residenciales de la ciudad de Alcalá de Henares en Madrid. Se trata de un edificio muy representativo en la ciudad por su arquitectura, con 34.165 metros cuadrados comerciales repartidos en 2 niveles y 1.204 plazas de parking distribuidas en dos plantas bajo rasante.

Tras esta última compra las inversiones totales de Trajano Iberia ascienden a 283 millones de euros, lo que representa el 100% de la capacidad total de inversión. La compañía cuenta con 5 activos, y un total de 150.909 m2 de superficie bruta alquilable

5. INFORMACIÓN I+D+i

El Grupo no ha desarrollado durante el ejercicio 2016 ninguna actividad en materia de investigación y desarrollo.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Informe de Gestión Consolidado
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

6. EVOLUCIÓN BURSÁTIL / ADQUISICIÓN Y ENAJENACIÓN DE ACCIONES PROPIAS

Los parámetros bursátiles del 2016 y su evolución se muestran en los siguientes datos:

- ✓ Cotización al cierre 2015 (€/acción):10,30
- ✓ Cotización al cierre 2016 (€/acción): 10,50
- ✓ Variación de cotización (%): 4,0%
- ✓ Capitalización bursátil al cierre 2016 (Millones €): 149,3
- ✓ Cotización máxima del periodo: 10,50
- ✓ Cotización mínima del periodo: 9,80
- ✓ Volumen negociado (títulos): 1.183.024 acciones (8,3% del capital social de la compañía)

Al 31 de diciembre la Sociedad tiene 51.800 acciones propias, correspondientes al 0,36% 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 GVC Gaesco Beka, 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 14.223.840 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	31/12/2016		31/12/2015	
	Nº Acciones	% Participación	Nº Acciones	% Participación
Alumbre Inversiones 2014 S.L.	1.900.000	13,36 %	1.000.000	10,53 %
Alcor Sociedad Estratégica S.L.	1.500.116	10,55 %	1.000.000	10,53 %
Total	3.400.116	23,91%	2.000.000	21,06%

8. POLÍTICA DE DIVIDENDOS

El régimen especial aplicable a las Socimi obliga a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas al menos el 80% de los beneficios que ha obtenido en el Ejercicio. En diciembre de 2016 la Sociedad repartió un dividendo a cuenta por importe de 2.000 miles de euros (0,14 €/acción). El Consejo de Administración va a proponer a la Junta General el pago de un dividendo complementario de otros 2.000 miles de euros (0,14 €/acción) con cargo a la Prima de Emisión.

Los 4.000 miles de euros (0,28€/acción) de dividendos corresponden a un 4,2% sobre los €94,5Mn invertidos en 2015, y a un 2,8% sobre los €142Mn invertidos después de la ampliación llevada a cabo en octubre de 2016.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Informe de Gestión Consolidado
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

El objetivo de la compañía, tal y como viene reflejado en el Documento de Incorporación al Mercado Alternativo Bursátil publicado en Julio 2015, es retribuir a los inversores vía dividendos por encima del 4% de la inversión realizada una vez los fondos captados hayan sido íntegramente invertidos.

9. INFORMACIÓN SOBRE EL PERSONAL

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

Categorías	2016	2015
Directores	1	1
Titulados superiores	1	1
	2	2

10. INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

El periodo medio de pago a proveedores tiene el siguiente desglose:

	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	0,52	2,86
Ratio de operaciones pagadas	0,49	2,88
Ratio de operaciones pendientes de pago	9,02	1,27
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	108.276.062	2.424.117
Total pagos pendientes	403.812	32.107

11. MEDIO AMBIENTE

Los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que no existen contingencias significativas relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, no considerando necesario registrar dotación alguna a la provisión de riesgos y gastos de carácter medioambiental a 31 de diciembre de 2016 y a 31 de diciembre de 2015.

12. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DEL GRUPO

Una vez ha sido invertida la totalidad de los fondos, TRAJANO se centrará en 2017 en la consolidación de los activos en cartera con una política activa de gestión que asegure la generación de valor a sus accionistas.

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.