



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

**Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes
al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2017**

(Junto con el Informe de revisión limitada)

ÍNDICE

ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS E INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2017

- ✓ Balance intermedio resumido consolidado
 - ✓ Cuenta de resultados intermedia resumida consolidada
 - ✓ Estado del resultado global intermedio resumido consolidado
 - ✓ Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado
 - ✓ Estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado
 - ✓ Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados
1. Actividad e información general
 2. Bases de presentación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados.
 3. Cambios significativos en el periodo corriente sobre el que se informa
 4. Gestión del riesgo financiero
 5. Información financiera por segmentos
 6. Inversiones inmobiliarias
 7. Préstamos y partidas a cobrar
 8. Capital y prima de emisión
 9. Acciones propias
 10. Reservas y ganancias acumuladas
 11. Débitos y partidas a pagar
 12. Provisiones y contingencias
 13. Consejo de Administración y Alta Dirección
 14. Otras operaciones con partes vinculadas
 15. Otra información
 16. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, ley 11/2009, modificada con la ley 16/2012
 17. Hechos posteriores

**ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS DE TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2017**

**TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Balance Intermedio Resumido Consolidado a 30 de junio de 2017
(Expresado en euros)**

ACTIVO	30/06/2017		31/12/2016	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30/06/2017		
	Notas	(No auditado)			Notas	(No auditado)	31/12/2016
A) ACTIVO NO CORRIENTE				A) PATRIMONIO NETO			
I. Inmovilizado intangible		1.533	2.230	A-1) Fondos propios		142.379.545	140.860.683
II. Inmovilizado material		238.851	213.464	I. Capital	8	35.559.600	35.559.600
III. Inversiones Inmobiliarias	6	282.160.297	180.013.244	1. Capital escriturado		35.559.600	35.559.600
V. Inversiones financieras a Largo plazo	7	1.808.430	819.354	II. Prima de Emisión	8 y 10	104.514.683	106.498.770
VI. Activos por impuesto diferido		7.725	19.665	III. Reservas	10	(815.411)	(1.866.862)
				1. Reserva Legal		293.123	39.453
Total Activo no corriente		284.216.836	181.067.957	2. Otras reservas		(1.108.534)	(1.906.315)
				IV. Acciones y participaciones en patrimonio propias	9	(385.460)	(391.563)
				VII. Resultados Ejercicio		3.506.133	3.060.806
				VIII. Dividendo a cuenta	10	-	(2.000.068)
				A-2) Ajustes por cambios de valor		(1.042.975)	(859.538)
				Total Patrimonio neto		141.336.570	140.001.145
B) ACTIVO CORRIENTE				B) PASIVO NO CORRIENTE			
II. Existencias		21.797	1.040.028	I. Provisiones a Largo plazo	12	116.154	-
1. Comerciales		9.581	9.581	4. Otras provisiones		116.154	-
6. Anticipos a proveedores		12.216	1.030.447	II. Deudas a Largo plazo	11	146.707.776	65.256.222
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		4.502.592	4.853.291	2. Deudas a Largo plazo con entidades de crédito		142.877.512	63.030.088
1. Clientes por prestaciones de servicios	7	615.920	629.916	4. Derivados		1.042.975	859.538
3. Deudores varios	7	123.263	272.672	5. Otros pasivos financieros		2.787.289	1.366.596
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas		3.763.409	3.950.703	Total Pasivo no corriente		146.823.930	65.256.222
V. Inversiones financieras a Corto plazo		-	2.776	C) PASIVO CORRIENTE			
VI. Periodificaciones a Corto plazo		685.313	157.457	III. Deudas a Corto plazo	11	4.495.744	4.079.157
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		7.528.669	24.923.427	1. Deudas con entidades de crédito		4.490.008	4.034.500
Total Activo corriente		12.738.371	30.976.979	5. Otros pasivos financieros		5.736	44.657
				V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	11	3.957.103	2.356.000
				1. Proveedores		1.022.019	269.492
				3. Acreedores varios		2.092.775	1.349.757
				4. Personal		-	-
				6. Otros créditos con las Administraciones Públicas		842.309	736.751
				VI. Periodificaciones a Corto plazo		341.860	352.412
				Total Pasivo corriente		8.794.707	6.787.569
TOTAL ACTIVO (A + B)		296.955.207	212.044.936	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)		296.955.207	212.044.936

Las Notas 1 a 17 forman parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados.

**ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS DE
TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO
EL 30 DE JUNIO DE 2017**

**TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Cuenta de Resultados Intermedia Resumida Consolidada del
periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2017
(Expresada en euros)**

CUENTA DE RESULTADOS INTERMEDIA RESUMIDA CONSOLIDADA	Notas	Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2017 (No auditado)	Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2016 (No auditado)
1. Importe neto de la cifra de negocios	5	8.799.202	4.123.337
5. Otros ingresos de explotación	5	2.687.021	1.211.327
6. Gastos de personal.	5	(63.963)	(53.202)
7. Otros gastos de explotación.	5	(4.095.746)	(2.543.297)
8. Amortización del inmovilizado e Inversiones Inmobiliarias	6	(1.960.011)	(902.294)
13. Otros resultados		82.303	77.543
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+5+6+7+8+13)		5.448.806	1.913.414
14. Ingresos financieros		3.532	12.564
15. Gastos financieros		(1.793.914)	(478.313)
B) RESULTADO FINANCIERO (14+15)		(1.790.382)	(465.749)
C) RESULTADO ANTES IMPUESTOS (A + B)		3.658.424	1.447.665
17. Impuesto sobre beneficios		(152.291)	(85.365)
D) RESULTADO DEL PERIODO		3.506.133	1.362.300
Ganancias por acción del beneficio atribuibles a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la entidad			
Ganancia básica y diluida por acción (euros)	10	0,26	0,14

Las Notas 1 a 17 forman parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados.

**ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS DE
TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO
EL 30 DE JUNIO DE 2017**

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**Estado del Resultado Global Intermedio Resumido Consolidado del
periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2017**

(Expresada en euros)

	<u>Notas</u>	Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2017 (no auditado)	Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2016 (no auditado)
Resultado del periodo		3.506.133	1.362.300
Otro resultado global			
<i><u>Partidas que pueden ser reclasificadas a resultados</u></i>			
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuesto	11	(183.437)	(1.025.550)
<i><u>Partidas que no se reclasificarán a resultados</u></i>			
Otros ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		-	-
Otro resultado global del periodo		<u>(183.437)</u>	<u>(1.025.550)</u>
Total resultado global del periodo		<u>3.322.696</u>	<u>336.750</u>

Las Notas 1 a 17 forman parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados.

**ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS DE TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2017**

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Intermedio Resumido Consolidado al 30 de junio de 2017
(Expresado en Euros)

ESTADO DE CAMBIOS PATRIMONIO NETO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2017	Capital (Nota 8)	Prima de emisión (Nota 8)	Reservas (Nota 10)	Acciones en patrimonio propias (Nota 9)	Resultado del periodo	Dividendo a cuenta (Nota 10)	Ajustes por cambio de valor (Nota 11)	TOTAL
SALDO A 1 DE ENERO DE 2017	35.559.600	106.498.770	(1.866.862)	(391.563)	3.060.806	(2.000.068)	(859.538)	140.001.145
Resultado del periodo	-	-	-	-	3.506.133	-	-	3.506.133
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	-	-	-	-	-	-	(183.437)	(183.437)
Total Otro Resultado Global	-	-	-	-	-	-	(183.437)	(183.437)
Total Resultado Global del periodo	-	-	-	-	3.506.133	-	(183.437)	3.322.696
Transacciones con los propietarios en su calidad de tales:								
Distribución de Dividendos	-	(1.984.087)	-	-	-	-	-	(1.984.087)
Operaciones con acciones en patrimonio propias (netas)	-	-	-	6.103	-	-	-	6.103
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	1.051.451	-	(3.060.806)	2.000.068	-	(9.287)
Total Transacciones con los propietarios en su calidad de tales	-	(1.984.087)	1.051.451	6.103	(3.060.806)	2.000.068	-	(1.987.271)
SALDO A 30 DE JUNIO DE 2017 (No Auditado)	35.559.600	104.514.683	(815.411)	(385.460)	3.506.133	-	(1.042.975)	141.336.570

Las Notas 1 a 17 forman parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados.

**ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS DE TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2017**

ESTADO DE CAMBIOS PATRIMONIO NETO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE 6 MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2016	Capital (Nota 8)	Prima de emisión (Nota 8)	Reservas (Nota 10)	Acciones en patrimonio propias (Nota 9)	Resultado del periodo	Dividendo a cuenta (Nota 10)	Ajustes por cambio de valor (Nota 11)	TOTAL
SALDO A 1 DE ENERO DE 2016	23.750.000	71.069.970	(1.483.489)	(265.201)	74.218	-	-	93.145.498
Resultado del periodo	-	-	-	-	1.362.300	-	-	1.362.300
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	-	-	-	-	-	-	(1.025.550)	(1.025.550)
Total Otro Resultado Global	-	-	-	-	-	-	(1.025.550)	(1.025.550)
Total Resultado Global del periodo	-	-	-	-	1.362.300	-	(1.025.550)	336.750
Transacciones con los propietarios en su calidad de tales:								
Distribución de Dividendos	-	-	(324.378)	-	-	-	-	(324.378)
Operaciones con acciones en patrimonio propias (netas)	-	-	-	(134.852)	-	-	-	(134.852)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	74.218	-	(74.218)	-	-	-
Total Transacciones con los propietarios en su calidad de tales	-	-	(250.160)	(134.852)	(74.218)	-	-	(459.230)
SALDO A 30 DE JUNIO DE 2016 (No Auditado)	23.750.000	71.069.970	(1.733.649)	(400.053)	1.362.300	-	(1.025.550)	93.023.018

Las Notas 1 a 17 forman parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados.

**ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS DE TRAJANO
IBERIA SOCIMI, S.A Y SOCIEDADES DEPENDIENTES CORRESPONDIENTES AL
PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2017**

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estado de Flujos de Efectivo Intermedio Resumido Consolidado

(Expresado en euros)

A) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2017		Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2016	
	Notas	(No auditado)	(No auditado)	(No auditado)
Resultado del periodo antes de impuestos		3.506.133	1.447.665	
Ajustes del resultado		3.866.546	1.364.813	
Amortización del inmovilizado e inversiones inmobiliarias		1.960.011	902.294	
Ingresos financieros		(3.533)	(12.564)	
Gastos financieros		1.793.914	478.313	
Otros ingresos y gastos		116.154	(3.230)	
Cambios en el capital corriente		2.819.772	(540.286)	
Existencias		1.018.231	1.702	
Deudores y otras cuentas a cobrar	7	350.699	(510.993)	
Otros activos corrientes	7	(525.080)	(4.178)	
Acreedores y otras cuentas a pagar	11	1.552.204	(77.331)	
Otros pasivos corrientes	11	(10.552)	(2.038)	
Otros activos y pasivos no corrientes	7,11	434.270	52.552	
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(1.516.224)	(832.774)	
Pagos de intereses		(1.519.757)	(379.416)	
Otros cobros y pagos		3.533	(453.358)	
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		8.676.227	1.439.418	
B) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN				
Pagos por inversiones		(104.131.753)	(45.278.202)	
Empresas del grupo, neto de efectivo sociedades consolidadas		0	(178.883)	
Inmovilizado material		(47.172)	(37.224)	
Inversiones inmobiliarias	6	(104.084.581)	(45.062.095)	
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(104.131.753)	(45.278.202)	
C) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN				
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		6.103	(138.110)	
Emisión de instrumentos de patrimonio		0	(16.161)	
Adquisición de instrumentos de patrimonio propios	9	(19.161)	(134.853)	
Enajenación de instrumentos de patrimonio propios	9	25.264	12.904	
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		80.038.752	16.418.627	
Emisión de:				
Deudas con entidades de crédito	11	83.721.381	18.956.120	
Devolución y amortización de:				
Deudas con entidades de crédito	11	(3.682.629)	(2.537.493)	
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio:		(1.984.087)	(260.109)	
Dividendos	8b	(1.984.087)	(260.109)	
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		78.060.768	16.020.409	
AUMENTO/ DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(17.394.758)	(27.818.375)	
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes al inicio del periodo		24.923.427	29.087.986	
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes al final del periodo		7.528.669	1.269.611	

Las notas 1 a la 17 forman parte integrante de estos estados financieros resumidos consolidados

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(1) ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL

Trajano Iberia SOCIMI, S.A. (en adelante, la “Sociedad Dominante”) se constituyó en España el 23 de marzo de 2015 de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital española. Su domicilio social y fiscal se encuentra en Paseo de la Castellana, nº 18, 28046 Madrid. A 30 de junio de 2017 y a 30 de junio 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 Dominante 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 Dominante 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 dominante no satisface.

La Sociedad Dominante 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 en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) y forman parte del segmento Socimis.

La actividad del Grupo no presenta un carácter estacional.

El gasto por el impuesto sobre las ganancias se reconoce sobre la base de la estimación de la Dirección del tipo impositivo medio ponderado esperado del ejercicio financiero completo. El tipo impositivo medio anual estimado para el período terminado a 30 de junio de 2017 es del 4% (el tipo impositivo estimado para el período finalizado a 30 de junio de 2016 fue el 6).

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

Régimen regulatorio

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

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

- (a) *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, aún 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. A 30 de junio de 2017, la Sociedad Dominante cumple todos los requisitos para la aplicación de tal régimen fiscal.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

Sociedades dependientes

La Sociedad dominante, Trajano Iberia SOCIMI, S.A., es matriz de un Grupo que está conformado por ella misma y la siguiente sociedad dependiente al 30 de junio de 2017 y al 30 de junio de 2016:

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. y, desde el momento de la adquisición, Trajano Iberia SOCIMI, S.A. se convirtió en Sociedad dominante al formarse el Grupo.

(2) BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados. Estas políticas se han aplicado de manera uniforme para todos los periodos presentados, salvo que se indique lo contrario.

2.1 Bases de presentación

Estos estados financieros intermedios resumidos consolidados (“estados financieros intermedios”) correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2017 se han preparado de acuerdo con la NIC 34, “Información financiera intermedia.”

Estos estados financieros intermedios resumidos consolidados no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), por lo que los estados financieros intermedios resumidos consolidados deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016.

Los Administradores de la Sociedad Dominante, preparan los estados financieros intermedios consolidados 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) n° 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones.

Las políticas contables aplicadas guardan uniformidad con las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2016.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

Los estados financieros intermedios resumidos consolidados 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 consolidado.

La preparación de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados 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 los estados financieros intermedios resumidos consolidados. Las cifras contenidas en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados están expresadas en euros, salvo que se indique lo contrario. El euro es la moneda de presentación y funcional del Grupo.

Estos estados financieros intermedios resumidos consolidados han sido formulados para su emisión por el Consejo de Administración de la Sociedad dominante el 21 de septiembre de 2017.

2.2 Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones CINIIF emitidas

Excepto por lo indicado a continuación, las políticas contables aplicadas guardan uniformidad con las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2016.

Los impuestos devengados sobre los resultados de los períodos intermedios se calculan en función del tipo impositivo que resultaría aplicable al resultado anual total previsto.

2.2.1. 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 2017:

A la fecha de firma de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados, 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.”

El Grupo se encuentra actualmente en proceso de evaluación de las nuevas normas, modificaciones e interpretaciones con posible impacto en el Grupo que han sido aprobadas por el IASB y que todavía no son de obligado cumplimiento

2.2.2. 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 estos estados financieros intermedios resumidos consolidados, 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.”

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

- 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:
 - NIIF 1, "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera."
 - NIIF 12, "Revelación de participaciones en otras entidades."
 - 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."
- NIIF 17 "Contratos de seguros"
- CINIIF 23, "Incertidumbre sobre el tratamiento del impuesto sobre las ganancias"

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.

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 de la Sociedad Dominante realizan una evaluación del valor razonable de cada inmueble teniendo en cuenta las valoraciones independientes más recientes. Los Administradores determinan el valor de cada inmueble dentro de un rango de estimaciones del valor razonable aceptables.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

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 beneficios

La Sociedad Dominante está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (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.

2.4 Consolidación

a. Dependientes

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

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 periodo 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 periodo.

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

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

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

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

c. Enajenaciones de dependientes

Cuando el Grupo deja de tener control, cualquier participación retenida en la entidad se vuelve a valorar a su valor razonable en la fecha en que se pierde el control, reconociéndose el cambio en el importe en libros en resultados. El valor razonable es el importe en libros inicial a efectos de la contabilización posterior de la participación retenida como una asociada, negocio conjunto o activo financiero. Además de ello,

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

cualquier importe previamente reconocido en el otro resultado global en relación con dicha entidad se contabiliza como si el Grupo hubiera vendido directamente los activos o pasivos relacionados. Esto podría significar que los importes previamente reconocidos en el otro resultado global se reclasifiquen a la cuenta de resultados.

2.5 Información financiera por segmentos

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

Las políticas contables de los segmentos son las mismas que se aplican en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2016 y son descritas en los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados.

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 de la Sociedad Dominante.

2.6 Inversiones inmobiliarias

La propiedad que se mantiene para la obtención de rentas a largo plazo o para la revalorización del capital o de ambos, y que no está ocupado por las empresas del Grupo, se clasifica como la inversión inmobiliaria. Las inversiones inmobiliarias comprenden edificios de oficinas, 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 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.

La amortización de la inversión inmobiliaria, 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:

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

	<u>% de amortización</u>
Construcciones	1-2%
Otras instalaciones	10%
Elementos de transporte	10%
Mobiliario	10%
Otro inmovilizado	8-10%

La vida útil de la inversión inmobiliaria se revisa, y se ajusta si es necesario, en la fecha de cada balance.

Cuando el valor contable de una inversión inmobiliaria es superior a su valor recuperable estimado, su valor contable se reduce de forma inmediata hasta su valor recuperable.

2.7 Inmovilizado Intangible

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

Aplicaciones informáticas

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

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

2.8 Inmovilizado material

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

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

	<u>% de amortización</u>
Construcciones	1-2%
Otras instalaciones	10%
Mobiliario	10%
Equipos para procesos de información	25%
Elementos de transporte	25%
Otro inmovilizado	10%

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

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

2.9 Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros

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

2.10 Existencias

Surgen existencias cuando hay un cambio en el uso de las inversiones inmobiliarias, evidenciado por el inicio de un desarrollo con vistas a la venta, y las propiedades son reclasificadas como existencias a su coste atribuido, que es el valor razonable a la fecha de reclasificación. Ellas se valoran posteriormente al menor entre el coste y el valor neto de realización. El valor de realización es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costes para completar el desarrollo y los gastos venta. Al cierre de este periodo ni a 31 de diciembre de 2016, el Grupo no tenía existencias de este tipo; en cambio, a 31 de diciembre de 2016 sí tenía reconocido en dicho epígrafe anticipos a proveedores.

2.11 Activos financieros

Préstamos y partidas a cobrar

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

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

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

Al menos al cierre del periodo, 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.

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.

2.12 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.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

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”.

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”.

2.13 Pasivos financieros

Débitos y partidas a pagar

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

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

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

Deuda financiera

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

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

2.14 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 de la sociedad o la contraparte.

2.15 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 Dominante, 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 Dominante, 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 periodo, ajustado por los elementos de incentivos en acciones ordinarias emitidos durante el periodo 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.

2.16 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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la Sociedad dominante sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10% (a este efecto, se tendrá en consideración la cuota adeudada en virtud de la Ley del Impuesto sobre la Renta de los No Residentes).

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

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

2.17 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.

2.18 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.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

2.19 Prestaciones a los empleados

Indemnizaciones por cese

Las indemnizaciones por cese se pagan a los empleados como consecuencia de la decisión del Grupo de rescindir su contrato de trabajo antes de la edad normal de jubilación o cuando el empleado acepta renunciar voluntariamente a cambio de esas prestaciones. El Grupo reconoce estas prestaciones cuando se ha comprometido de forma demostrable a cesar en su empleo a los trabajadores de acuerdo con un plan formal detallado sin posibilidad de retirada o a proporcionar indemnizaciones por cese como consecuencia de una oferta para animar a una renuncia voluntaria. Las prestaciones que no se van a pagar en los doce meses siguientes a la fecha del balance se descuentan de su valor actual.

Planes de participación en beneficios y bonus

El Grupo reconoce un pasivo y un gasto para bonus y participación en beneficios en base a una fórmula que tiene en cuenta el beneficio atribuible a sus accionistas después de ciertos ajustes. El Grupo reconoce una provisión cuando está contractualmente obligada o cuando la práctica en el pasado ha creado una obligación implícita.

2.20 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 30 de junio de 2017, 31 de diciembre de 2016 y a 30 de junio de 2016.

2.21 Reconocimiento de ingresos

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

Prestación de servicios

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

Ingresos por intereses

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

2.22 Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas de la Sociedad 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.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(3) CAMBIOS SIGNIFICATIVOS EN EL PERIODO CORRIENTE SOBRE EL QUE SE INFORMA

Durante el primer semestre del ejercicio 2017, el Grupo ha adquirido un centro comercial por un importe total de 100 millones de euros. 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 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, Lefties, H&M, Mango, Mercadona, el gimnasio Virgin Active, así como grupos de restauración destacados.

(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.

Los estados financieros intermedios resumidos consolidados no incluyen toda la información y desgloses sobre la gestión del riesgo financiero obligatorios para las cuentas anuales consolidadas, por lo que deberán leerse conjuntamente con las cuentas anuales consolidadas del Grupo para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016.

No se ha producido ningún cambio en la política de gestión del riesgo desde la fecha de cierre del ejercicio anterior.

4.1 Estimación del valor razonable de instrumentos financieros

Para aquellos instrumentos financieros que se valoran en balance a valor razonable se desglosa las valoraciones por niveles, siguiendo la siguiente jerarquía:

- 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).

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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

Al 30 de junio de 2017	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Saldo Total
Derivados de cobertura	-	-	-	-
Total Activos	-	-	-	-
Derivados de cobertura	-	1.042.975	-	1.042.975
Total Pasivos	-	1.042.975	-	1.042.975

Al 31 de diciembre de 2016	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Saldo Total
Derivados de cobertura	-	-	-	-
Total Activos	-	-	-	-
Derivados de cobertura	-	859.538	-	859.538
Total Pasivos	-	859.538	-	859.538

El valor razonable de permutas 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.

No hubo transferencias entre los niveles 1 y 2 durante el periodo.

Ni en el primer semestre del año 2017 ni en el primer semestre de año 2016 se han producido cambios importantes en las circunstancias económicas o del negocio que afectasen al valor razonable de los activos financieros y pasivos financieros del Grupo. Ni en el primer semestre del año 2017 ni en el primer semestre de año 2016 ha habido reclasificaciones de activos financieros ni transferencia de niveles.

(5) INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante 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 y "High Street", Centros comerciales, Logístico y Corporativo.

El segmento de Oficinas y "High Street" 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 y del centro comercial de Alcalá Magna en Alcalá de Henares, Madrid.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

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.

Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2017

	Euros				Total
	Oficinas y High Street	Centros comerciales	Logístico	Corporativo	
Ingresos por rentas	2.323.543	4.905.239	1.570.421		8.799.202
Otros ingresos de explotación	410.583	2.079.020	197.418		2.687.021
Gastos de personal				-63.963	-63.963
Gastos operativos	-504.127	-2.375.966	-152.565	-1.063.089	-4.095.746
Amortizaciones	-466.547	-1.055.180	-436.848	-1.436	-1.960.011
Otros resultados	82.302				82.302
Resultado de explotación	1.845.754	3.553.113	1.178.426	-1.128.487	5.448.806
Ingresos financieros				3.533	3.533
Gastos financieros	-582.956	-902.414	-308.475	-69	-1.793.914
Resultado financiero	-582.956	-902.414	-308.475	3.463	-1.790.381
Resultado antes de impuestos	1.262.798	2.650.699	869.952	-1.125.024	3.658.424
Impuestos sobre las ganancias		-152.291			-152.291
Resultado del periodo	1.262.798	2.498.408	869.952	-1.125.024	3.506.133

Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2016

	Euros			Total
	Oficinas y High Street	Centros comerciales	Corporativo	
Ingresos por rentas	1.820.651	2.302.686		4.123.337
Otros ingresos de explotación	193.846	1.017.482		1.211.327
Gastos de personal			-53.202	-53.202
Gastos operativos	-306.878	-1.522.005	-714.414	-2.543.297
Amortizaciones	-410.263	-490.918	-1.114	-902.294
Otros resultados	74.312		3.230	77.542
Resultado de explotación	1.371.668	1.307.245	-765.499	1.913.414
Ingresos financieros		12.515	49	12.564
Gastos financieros	-159.657	-282.390	-36.266	-478.313
Resultado financiero	-159.657	-269.875	-36.217	-465.749
Resultado antes de impuestos	1.212.011	1.037.369	-801.715	1.447.665
Impuestos sobre las ganancias		-85.365		-85.365
Resultado del periodo	1.212.011	952.004	-801.715	1.362.300

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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

30 de junio de 2017

	Euros				Total
	Oficinas y High Street	Centros comerciales	Logístico	Corporativo	
Activos no corrientes	84.133.626	156.211.586	43.863.665	7.958	284.216.835
Inversiones Inmobiliarias	83.795.807	155.008.050	43.356.439		282.160.297
Inversiones financieras a largo plazo	337.818	961.204,43	507.226	2.181	1.808.430
Otros activos no corrientes		242.331		5.777	248.109
Activos corrientes	1.237.677	4.549.257	475.975	6.475.461	12.738.371
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	281.407	457.776		3.763.409	4.502.592
Otros activos corrientes	956.270	4.091.481	475.975	2.712.052	8.235.779
Pasivos no corrientes	40.544.734	82.311.499	23.967.696		146.823.930
Deuda financiera	39.287.978	80.129.064	23.460.470,19		142.877.512
Otros pasivos financieros no corrientes	1.256.756	2.182.435	507.226		3.946.417
Pasivos corrientes	725.196	2.665.292	3.858.162	1.546.055	8.794.706
Deudas con entidades de crédito	537.023	102.351	3.850.290	344	4.490.008
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	179.941	2.000.105	7.872	926.876	3.114.794
Otros pasivos corrientes	8.232	562.836		618.835	1.189.904

31 de diciembre de 2016

	Euros				Total
	Oficinas	Centros comerciales	Logístico	Corporativo	
Activos no corrientes	84.567.784	52.193.430	44.298.494	8.250	181.067.957
Inversiones Inmobiliarias	84.257.837	51.964.139	43.791.267	-	180.013.244
Inversiones financieras a largo plazo	309.947	-	507.226	2.181	819.354
Otros activos no corrientes	-	229.290	-	6.069	235.360
Activos corrientes	1.189.298	1.645.027	790.022	27.352.630	30.976.978
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	377.782	781.000	5.621	3.688.888	4.853.291
Otros activos corrientes	811.516	864.028	784.401	23.663.743	26.123.687
Pasivos no corrientes	41.005.762	23.743.234	507.226	-	65.256.222
Deuda financiera	39.445.226	23.584.862	-	-	63.030.088
Otros pasivos financieros no corrientes	1.560.536	158.372	507.226	-	2.226.134
Pasivos corrientes	627.954	1.565.338	3.418.858	1.175.418	6.787.568
Deudas con entidades de crédito	537.297	74.601	3.408.361	14.241	4.034.500
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	64.034	1.138.325	10.496	1.143.144	2.356.000
Otros pasivos corrientes	26.623	352.412	-	18.033	397.068

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

La información por área geográfica, es la que se muestra a continuación:

Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2017

	Euros			Total
	España	Portugal	Ajustes	
Ingresos por rentas	6.623.181	2.176.021		8.799.202
Otros ingresos de explotación	1.757.769	1.116.547	-187.295	2.687.021
Gastos de personal	-63.963			-63.963
Gastos operativos	-2.780.111	-1.502.930	187.295	-4.095.746
Amortizaciones	-1.449.310	-510.701		-1.960.011
Otros resultados	82.302			82.302
Resultado de explotación	4.169.869	1.278.937		5.448.806
Ingresos financieros	351.464	444	-348.374	3.533
Gastos financieros	-1.500.509	-641.779	348.374	-1.793.914
Resultado financiero	-1.149.046	-641.336		-1.790.381
Resultado antes de impuestos	3.020.824	637.601		3.658.424
Impuestos sobre las ganancias		-152.291		-152.291
Resultado del periodo	3.020.824	485.310		3.506.133

30 de junio de 2017

	Euros			Total
	España	Portugal	Ajustes	
Activos no corrientes	258.154.668	50.963.298	-24.901.132	284.216.835
Inversiones Inmobiliarias	228.906.565	50.720.967	2.532.765	282.160.297
Inversiones financieras a largo plazo	1.808.430			1.808.430
Otros activos no corrientes	27.439.673,70	242.331	-27.433.896,28	248.109
Activos corrientes	10.045.988	3.850.109	-1.157.726	12.738.371
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	4.108.101	488.210	-93.719	4.502.592
Otros activos corrientes	5.937.887	3.361.899	-1.064.007	8.235.779
Pasivos no corrientes	120.863.348	39.818.567	-13.857.985	146.823.930
Deuda financiera	117.091.151	25.786.361		142.877.512
Otros pasivos financieros no corrientes	3.772.196	14.032.206	-13.857.985	3.946.417
Pasivos corrientes	6.972.804	2.979.628	-1.157.726	8.794.706
Deudas con entidades de crédito	4.390.943	99.065		4.490.008
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.576.125	1.474.697	-93.719	3.957.103
Otros pasivos corrientes	5.735	1.405.867	-1.064.007	347.595

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS**(6) INVERSIONES INMOBILIARIAS**

Las inversiones inmobiliarias comprenden edificios, 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				
	Terrenos	Construcciones	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Inversiones inmobiliarias en curso	Total
Saldo a 1-1-2016	31.582.795	59.160.524			90.743.319
Coste	31.582.795	59.675.676			91.258.471
Amortización acumulada		-515.152			-515.152
Valor contable a 1-1-2016	31.582.795	59.160.524			90.743.319
Altas	14.284.548	30.777.547			45.062.095
Dotación para amortización		-899.917			-899.917
Saldo a 30-06-2016	45.867.343	89.038.153			134.905.496
Coste	45.867.343	90.453.223			136.320.566
Amortización acumulada		-1.415.069			-1.415.069
Valor contable a 30-06-2016	45.867.343	89.038.153			134.905.496

	Euros				
	Terrenos	Construcciones	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Inversiones inmobiliarias en curso	Total
Saldo a 1-1-2017	57.918.604	122.094.641			180.013.244
Coste	57.918.604	124.575.669			182.494.272
Amortización acumulada		-2.481.028			-2.481.028
Valor contable a 1-1-2017	57.918.604	122.094.641			180.013.244
Altas	38.550.300	58.032.766	5.427.182	2.074.333	104.084.581
Otros traspasos		-9.456.304	9.456.304		
Dotación para amortización		-1.372.295	-565.234		-1.937.529
Otros movimientos					
Saldo a 30-06-2017	96.468.904	169.298.808	14.318.251	2.074.333	282.160.297
Coste	96.468.904	173.152.132	14.883.485	2.074.333	286.578.854
Amortización acumulada		-3.853.323	-565.234		-4.418.557
Valor contable a 30-06-2017	96.468.904	169.298.808	14.318.251	2.074.333	282.160.297

Con fecha de 2 de febrero de 2017, la Sociedad Dominante ha adquirido el centro comercial "Alcalá Magna" por importe de 100.000.000 Euros más gastos capitalizables. 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 resto de altas del periodo por importe de 2.074.333 Euros, incluidas en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias en curso" corresponden a inversiones efectuadas durante el periodo en concepto de obras de reforma y aportaciones a obra de inquilinos. Estos gastos incrementarán el valor de las construcciones cuando finalicen las obras.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

Durante el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2017, los Administradores de la Sociedad Dominante han evaluado los elementos incluidos en “Construcciones” a 31 de diciembre de 2016 y han reclasificado parte de tales importes a “Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material.”

Durante el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2016, la Sociedad Dominante adquirió el complejo de oficinas identificado como Parque Empresarial Isla de Manteras.

Adicionalmente el Grupo a 30 de junio de 2017 cuenta con los siguientes 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 21.891 metros cuadrados, y con 1.000 plazas de aparcamiento.
- Un complejo de oficinas identificado como Parque Empresarial Isla de Manteras y adquirido por la Sociedad Dominante con fecha 7 de marzo de 2016. El activo 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).

Con motivo de la financiación bancaria obtenida por el Grupo (ver nota 11) para financiar los activos relacionados, se han constituido diferentes garantías hipotecarias sobre los inmuebles con un valor de mercado de 191.786.700 euros a 30 de junio de 2017 (122.786.700 euros a 31 de diciembre de 2016). A 30 de junio de 2017, el importe nominal de esta financiación asciende a 144.550.000 euros (89.270.000 euros a 31 de diciembre de 2016).

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:

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

	Euros	
	Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2017 (No auditado)	Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2016 (No auditado)
Ingresos por rentas y otros	8.881.504	4.123.337
Otros ingresos de explotación	2.687.021	1.211.327
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(3.032.658)	(1.828.923)
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que no generan ingresos por arrendamiento (incluye amortización)	(3.087.062)	(1.592.368)
Otros resultados que surgen de inversiones inmobiliarias que no generan ingresos por arrendamiento	-	-
	5.448.806	1.913.373

b) Bienes bajo arrendamiento operativo

A 30 de junio de 2017 y 30 de junio de 2016, 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	Euros
	30.06.2017	30.06.2016
Menos de un año	14.552.628	9.898.817
Entre uno y cinco años	29.635.851	21.605.178
Más de cinco años	7.727.687	375.801
	51.916.166	31.879.796

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.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

d) Proceso de valoración

A continuación, se informa sobre el coste y valor razonable de las inversiones inmobiliarias al 30 de junio de 2017 y al 31 de diciembre de 2016:

	30.06.2017		31.12.2016	
	Valor de coste	Valor razonable	Valor de coste	Valor razonable
Inversiones Inmobiliarias	282.160.297	301.667.000	180.013.244	198.617.000

Para el cálculo del valor razonable a 30 de junio de 2017 se han utilizado las valoraciones a 31 de diciembre de 2016.

El “Valor razonable” o “Valor de Mercado” de los inmuebles propiedad del Grupo ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes.

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

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

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

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

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

Por lo tanto, las variables claves del método de capitalización son la determinación de los ingresos netos, el periodo de tiempo durante el cual se descuentan los mismos, la

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

aproximación al valor que se realiza al final de cada periodo y la tasa interna de rentabilidad objetivo utilizada para el descuento de flujo de cajas de efectivo.

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

(7) PRÉSTAMOS Y PARTIDAS A COBRAR

	Euros	
	30.06.2017	31.12.2016
Préstamos y partidas a cobrar a largo plazo:		
- Inversiones financieras a largo plazo	1.808.430	819.354
	1.808.430	819.354
Préstamos y partidas a cobrar a corto plazo:		
- Clientes por ventas y prestaciones de servicios	615.920	629.916
- Deudores varios	123.263	272.672
- Otros activos financieros	0	2.776
	739.183	905.364
	2.547.613	1.724.718

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

El epígrafe de inversiones financieras a largo plazo recoge el importe correspondiente a la fianza depositada por el alquiler de la oficina donde se encuentra la sede social y de gestión de la Sociedad Dominante, las fianzas depositadas en el IVIMA correspondientes a los inquilinos del Parque Empresarial Isla de Manteras y del Centro Comercial Alcalá Magna, en virtud del régimen de concierto por el cual el 90% del importe de las fianzas tiene que estar depositado en este organismo; y 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 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

	Euros	
	30.06.2017	31.12.2016
- Clientes por ventas y prestaciones de servicios	1.479.894	1.370.171
- Deudores varios	123.263	272.672
- Deterioro de clientes	-863.974	-740.255

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

A 30 de junio de 2017 se ha registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada una ganancia de 84.389 euros (a 30 de junio de 2016 se produjo una pérdida de 175.625 euros) por recuperación de deterioro de saldos de clientes.

(8) CAPITAL Y PRIMA DE EMISIÓN

a) Capital

Al 30 de junio de 2016, el capital social de la Sociedad Dominante era de 23.750.000 euros y estaba representado por 9.500.000 acciones con un valor nominal de 2,5 € cada una, todas ellas pertenecientes a la misma clase, y totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones tienen los mismos derechos políticos y económicos.

Con fecha 19 de julio de 2016, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, en uso de la delegación conferida por la Junta General de Accionistas 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 30 de junio de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, el capital social de la Sociedad Dominante 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.

El desglose del capital social a 30 de junio de 2017 y a 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

	30.06.2017	31.12.2016
Capital escriturado	35.559.600	35.559.600
Capital no desembolsado	-	-
	35.559.600	35.559.600

b) Prima de emisión

Con motivo del aumento de capital de 2016 referido en el epígrafe anterior, los accionistas desembolsaron una Prima de Emisión (7,50 € por cada nueva acción emitida) por un total de 35.428.800 euros. El importe de la prima de emisión resultante tras el aumento de capital ascendía 106.498.770 euros a 31 de diciembre de 2016.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS**

Conforme al acuerdo adoptado por la Junta General de Accionistas de fecha 10 de mayo de 2017 se aprueba la distribución de un dividendo con cargo a prima de emisión (reserva de libre disposición) por importe de 1.984.087 euros (importe unitario de 0,14 euros/acción) cuyo pago se hizo efectivo el pasado 25 de mayo de 2017, con lo que el importe de la prima de emisión a 30 de junio de 2017 quedó establecida en 104.514.683 euros.

(9) ACCIONES PROPIAS

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

	<u>30.06.2017</u>		<u>31.12.2016</u>	
	Número de acciones propias	Euros	Número de acciones propias	Euros
Al inicio del ejercicio	51.800	391.562	40.858	265.201
Aumentos/compras	1.845	19.161	17.294	174.056
Disminuciones	3.315	25.264	6.352	47.695
Al cierre del ejercicio	50.330	385.460	51.800	391.562

La Sociedad Dominante 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 Dominante en poder de la misma a 30 de junio de 2017 representan el 0,35% del capital social de la Sociedad (0,36% a 31 de diciembre de 2016) y totalizan 50.330 acciones (51.800 acciones a 31 de diciembre de 2016). El precio medio de adquisición ha sido de 7,66 euros por acción (7,56 euros por acción a 31 de diciembre de 2016).

Dichas acciones se encuentran registradas reduciendo el valor de los fondos propios de la Sociedad al 30 de junio de 2017 por importe de 385.460 euros (391.563 euros a 31 de diciembre de 2016).

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(10) RESERVAS Y GANANCIAS ACUMULADAS

Reservas

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

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

A 30 de junio de 2017, la reserva legal de la Sociedad Dominante está dotada por importe de 293.123 euros (39.453 euros a 31 de diciembre de 2016).

Distribución del resultado

La propuesta de distribución del resultado de la Sociedad Dominante Trajano Iberia SOCIMI, S.A. del ejercicio 2016 fue aprobada por la Junta General de Accionistas el 22 de marzo de 2017 sin modificaciones:

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

Dividendo a cuenta

Conforme al acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante de fecha 12 de diciembre de 2016, la Sociedad Dominante repartió a los accionistas un dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio 2016 por importe de 2.000.068 euros que fue pagado el 22 de diciembre de 2016.

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.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

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>30.06.2017</u>	<u>30.06.2016</u>
Beneficio neto (euros)	3.615.133	1.362.300
Promedio ponderado del número de acciones emitidas (acciones)	14.223.840	9.500.000
Número medio de acciones propias en cartera (acciones)	51.389	53.155
Beneficio básico y diluido por acción (euros)	<u>0,26</u>	<u>0,14</u>

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 los estados financieros intermedios resumidos consolidados y la de formulación de los mismos, que no se hayan tenido en cuenta en dichos cálculos para el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2017 ni para el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2016.

(11) DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

	<u>Euros</u>	
	<u>30.06.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Débitos y partidas a pagar a largo plazo		
- Deudas con entidades de crédito	142.877.512	63.030.088
- Otros pasivos financieros	2.787.289	1.366.596
- Derivados	1.042.975	859.538
	<u>146.707.776</u>	<u>65.256.222</u>
Débitos y partidas a pagar a corto plazo		
- Deudas con entidades de crédito	4.490.008	4.034.500
- Acreedores y otras cuentas a pagar	3.114.794	1.619.249
	<u>7.604.802</u>	<u>5.653.749</u>
	<u>154.312.578</u>	<u>70.909.971</u>

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.

La partida de otros pasivos financieros recoge las fianzas entregadas por los inquilinos del Edificio Echevarría, del Parque Empresarial Isla de Manóteras, del Polígono Campus Plaza Zaragoza, del Centro comercial de Alcalá Magna y del Centro comercial Nosso Shopping.

El epígrafe de deudas con entidades de crédito recoge el saldo de los siguientes préstamos concedidos al Grupo:

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

- 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 total del préstamo ascendía a 19.000.000 euros. A 30 de junio de 2017 figura valorado en Balance a coste amortizado por importe de 18.700.688 euros (31 de diciembre de 2016: 18.673.868 euros). Las condiciones del préstamo establecen liquidación trimestral de intereses referenciados al Euribor más un diferencial.
- 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 destinado a la adquisición del centro comercial de Portugal, habiéndose dispuesto a 31 de diciembre de 2016 de un total de 24.000.000 euros, y quedando disponibles 5.000.000 euros restantes para reformas e inversiones sobre la inversión inmobiliaria. Durante el primer trimestre del 2017 se ha dispuesto adicionalmente por este concepto 2.178.343 euros.

A 30 de junio de 2017 figura valorado en Balance a coste amortizado por importe de 25.786.361 euros (31 de diciembre de 2016: 23.584.862 euros). Las condiciones del préstamo establecen liquidación semestral de intereses referenciados al Euribor más un diferencial.

- 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. A 30 de junio de 2017 figura valorado en Balance a coste amortizado por importe de 21.027.289 euros (31 de diciembre de 2016: 21.211.357 euros) y se ha amortizado principal por importe de 550.000 euros. Las condiciones del préstamo establecen liquidación trimestral de intereses referenciados al Euribor más un diferencial.
- Con fecha 1 de diciembre de 2016, el Grupo 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, y se ha dispuesto del mismo en su totalidad en 2017. 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, en ambos casos con liquidación trimestral. A 30 de junio de 2017 figura valorado en Balance a coste amortizado por importe de 23.829.470 euros.
- Con fecha 5 de enero de 2017, el Grupo ha suscrito con ING un préstamo con garantía hipotecaria destinado a la adquisición del centro comercial Alcalá Magna. El importe del préstamo asciende a 57.500.000 euros, y a 30 de junio de 2017 se ha dispuesto por importe de 55.500.000 euros, quedando disponible los 2.000.000 euros restantes para reformas e inversiones sobre la inversión inmobiliaria. Las condiciones del préstamo establecen liquidación trimestral de intereses referenciados al Euribor más un diferencial. A 30 de junio de 2017 figura valorado en Balance a coste amortizado por importe de 54.342.703 euros.

Para los contratos de préstamo detallados, el diferencial de los intereses referenciados al Euribor se ha fijado entre 1% y 2%

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

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 el Grupo tiene suscritos cuatro contratos de cobertura de tipo de interés vinculados a las financiaciones concedidas por Banco Santander e ING, con las siguientes condiciones:

Entidad	Tipo de contrato	Contratación	Vencimiento	Tipo interés fijo	Tipo interés variable	Nocional en euros
Santander	Swap de tipo de interés	24/11/2015	16/10/2022	0.538 %	Euribor 3M	19.000.000
Santander	Swap de tipo de interés	05/05/2016	07/03/2023	0.60%	Euribor 12M	16.087.500
Santander	Swap de tipo de interés	23/02/2017	29/12/2023	0,755%	Euribor 3M	15.466.667
ING	Swap de tipo de interés	02/02/2017	31/12/2023	0,755%	Euribor 3M	30.933.333

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 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016 es como sigue:

Entidad	30.06.2017		31.12.2016	
	Nocional en euros	Valor de mercado	Nocional en euros	Valor de mercado
Santander	19.000.000	-381.615	19.000.000	-596.568
Santander	16.087.500	-126.998	16.252.500	-262.970
Santander	15.466.667	-190.619	-	-
ING	30.933.333	-343.743	-	-
	81.487.500	-1.042.974	35.252.500	-859.538

Derivado de los contratos de financiación firmados, el Grupo está sujeto al cumplimiento de ciertos ratios financieros que el Grupo ha de cumplir durante la vigencia de los mismos. En caso de incumplimiento, los prestamistas podrían solicitar la amortización anticipada del principal. A 30 de junio de 2017 y a 31 de diciembre de 2016, los Administradores de la Sociedad Dominante han evaluado dichos ratios financieros y consideran que se cumplen y que se cumplirán durante los 12 meses siguientes.

Al 30 de junio de 2017 el importe de los gastos financieros correspondientes a los préstamos suscritos devengados asciende a 1.536.950 euros (30 de junio de 2016: 442.047 euros). Adicionalmente, los gastos financieros devengados y no pagados a 30 de junio de 2017 ascienden a 242.693 euros (31 de diciembre de 2016: 171.898 euros).

Con fecha 3 de marzo de 2016, la Sociedad Dominante suscribió una póliza de crédito con Bankinter, por importe disponible de 3.500.000 euros con el objetivo de cubrir potenciales necesidades de tesorería. A 30 de junio de 2017 el importe del saldo dispuesto asciende a 0 euros (31 de diciembre de 2016: 0 euros). La póliza tiene fecha de vencimiento el 16 de febrero de 2018.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

Con fecha 7 de noviembre de 2016 la Sociedad Dominante suscribió una póliza de crédito con Banco Popular, por importe de 1.000.000 euros con el objetivo de cubrir potenciales necesidades de tesorería. A 30 de junio de 2017 el importe del saldo dispuesto asciende a 0 euros (31 de diciembre de 2016: 3.259 euros). La póliza tiene fecha de vencimiento el 7 de noviembre de 2017.

Con fecha 28 de noviembre de 2016 la Sociedad Dominante suscribió una póliza de crédito con Bankia, por importe de 2.000.000 euros con el objetivo de cubrir potenciales necesidades de tesorería. A 30 de junio de 2017 el importe del saldo dispuesto asciende a 0 euros (31 de diciembre de 2016: 6.000 euros). La póliza tiene fecha de vencimiento el 28 de noviembre de 2017.

Con fecha 28 de noviembre de 2016 la Sociedad Dominante 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 30 de junio de 2017 el importe de los intereses devengados y no pagados asciende a 35.083 euros y el importe del principal pendiente de amortizar asciende a 3.402.888 euros (31 de diciembre de 2016: 5.473 euros de intereses y mismo importe de principal pendiente). La fecha de vencimiento del préstamo es el 28 de noviembre de 2017.

Al 30 de junio de 2017 el importe de los gastos financieros correspondientes a las pólizas de crédito suscritas devengados asciende a 69 euros (30 de junio de 2016: 36.266 euros). Adicionalmente, los gastos financieros devengados y no pagados a 30 de junio de 2017 ascienden a 0 euros (31 de diciembre de 2016: 3.744 euros).

El vencimiento de la deuda bancaria en términos nominales a 30 de junio de 2017 es el siguiente:

	Euros					
	Años					
	2018	2019	2020	2021	posteriores	Total
Deudas:						
- Deudas con entidades de crédito	809.000	1.340.459	1.602.242	3.083.634	139.893.009	146.728.343

El vencimiento de la deuda bancaria en términos nominales a 31 de diciembre de 2016 era:

	Euros						
	Años						
	2017	2018	2019	2020	2021	posteriores	Total
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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(12) PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

A 30 de junio de 2017 el Grupo tiene contabilizada una provisión por importe de 116.154 euros que se corresponde con el Fondo para grandes reparaciones del centro comercial Alcalá Magna.

(13) CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN

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

Durante el periodo 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 periodo.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante no han percibido remuneración alguna en concepto de participación en beneficios o primas ni se han sufragado seguros de responsabilidad civil en su nombre. Tampoco han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el periodo, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

A 30 de junio de 2017 y 30 de junio de 2016, 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.

(14) 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.

El Grupo mantiene un contrato de gestión con Deutsche Alternative Asset Management (UK) Limited. Si bien el Gestor tiene dos miembros no ejecutivos en el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, 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 del Grupo no tienen vinculación con el Gestor.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(15) OTRA INFORMACION

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

Categorías	Total	
	30.06.2017	30.06.2016
Directores	1	1
Titulados superiores	1	1
	2	2

No hay empleados con discapacidad mayor o igual al 33%

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

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

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

No es de aplicación.

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

- Reserva Legal por 293.123 euros.
- Reservas Voluntarias por 33.955 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:

Importes en euros	Fecha de pago	Procedente de Rentas sujetas al 0%	Procedente de Rentas sujetas al 19%
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2015	Junio de 2016	304.122	17.000
Dividendo con cargo a los resultados del ejercicio 2016	Diciembre de 2016	2.000.068	0

- 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.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

- Distribución de un dividendo con cargo a prima de emisión (reserva de libre disposición) por importe de 1.984.087 euros. Corresponde a una devolución de aportaciones a los accionistas y por tanto no han sido gravadas.
- e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.
- Con fecha 10 de mayo de 2017, la Junta General Ordinaria de Trajano Iberia SOCIMI, S.A., aprobó entre otros, los siguientes acuerdos:
 - o La distribución del resultado del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016, que incluía el pago de un dividendo a cuenta por importe bruto de 0,14 euros por acción (total importe de 2.000.68 euros).
 - o La distribución de un dividendo complementario con cargo a la prima de emisión por importe bruto de 0,14 euros por acción (total importe de 1.984.087 euros).
 - Con fecha 14 de junio de 2016, la Junta General Ordinaria de Trajano Iberia SOCIMI, S.A. aprobó entre otros, los siguientes acuerdos:
 - o La distribución del resultado del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015, que incluía el pago de un dividendo a cuenta por importe bruto de 0,034 euros por acción.
- 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	Echevarría	Calle Alamedda de Urquijo 4, Bilbao, España	1 de octubre de 2015
2	Douro	Vila Real, Portugal	12 de noviembre de 2015
3	Parque Empresarial Isla de Manóteras	Avenida Manóteras 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
5	Centro Comercial Alcalá Magna	Calle Valentín Juará Bellot, 4, Alcalá de Henares, Madrid, España	2 de Febrero de 2017

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

- 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.

(17) HECHOS POSTERIORES

No se han producido hechos significativos posteriores a 30 de junio de 2017 y hasta la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados.

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

Informe de revisión limitada de estados financieros
Intermedios resumidos consolidados a 30 de junio de 2017



INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

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

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos de Trajano Iberia SOCIMI, S.A. (en adelante sociedad dominante) y sociedades dependientes (en adelante el grupo), que comprenden el balance intermedio al 30 de junio de 2017, y la cuenta de resultados intermedia, el estado del resultado global intermedio, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio, el estado de flujos de efectivo intermedio y las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, correspondientes al período intermedio de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la sociedad dominante son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información intermedia resumida. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios consolidados basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

Hemos realizado nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad. Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la realización de preguntas, principalmente al personal responsable de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, por consiguiente, no nos permite asegurar que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. Por tanto, no expresamos una opinión de auditoría de cuentas sobre los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos.

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de estados financieros intermedios resumidos.

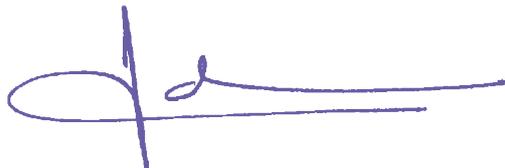
Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la nota 2.1 adjunta, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición de la Dirección de la sociedad dominante en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 15/2016 del Mercado Alternativo Bursátil sobre “Información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil.”

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



Rafael Pérez Guerra

21 de septiembre de 2017

