



TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.

CUENTAS ANUALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 E INFORME DE
GESTIÓN DEL EJERCICIO 2016

(Junto con el Informe de auditoría)



INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES

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

Informe sobre las cuentas anuales

Hemos auditado las cuentas anuales adjuntas de la sociedad Trajano Iberia SOCIMI, S.A., que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2016, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Trajano Iberia SOCIMI, S.A., de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2.1 de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

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

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

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



Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la sociedad Trajano Iberia SOCIMI, S.A. a 31 de diciembre de 2016, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2016 contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de la sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2016. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la sociedad.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Rafael Pérez Guerra

23 de marzo de 2017



ÍNDICE

CUENTAS ANUALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

- ✓ Balance
- ✓ Cuenta de Pérdidas y Ganancias
- ✓ Estado de Cambios en el Patrimonio Neto
- ✓ Estado de Flujos de Efectivo
- ✓ Memoria

TRAJANO IBERIA SOCIMI,S.A.
Balance al 31 de diciembre de 2016
(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	2016	2015	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	2016	2015
ACTIVO NO CORRIENTE		156.121.473	92.237.603	PATRIMONIO NETO		139.514.389	93.465.810
Inmovilizado intangible	6	2.230	3.624	Fondos propios		140.373.927	93.465.810
Inmovilizado material	6	3.839	2.582	Capital	10	35.559.600	23.750.000
Inversiones inmobiliarias	6	128.049.105	40.145.684	Capital escriturado		35.559.600	23.750.000
Inversiones empresas del grupo y asociadas a largo plazo		27.246.945	52.083.855	Prima de Emisión	10	106.498.770	71.069.970
Instrumentos de patrimonio	9	13.388.960	4.210.077	Reservas	10	(1.546.550)	(1.483.489)
Créditos a empresas	9	13.857.985	47.873.778	Legal y estatutarias		39.453	0
Inversiones financieras a largo plazo	9	819.354	1.858	Otras reservas		(1.586.003)	(1.483.489)
				Acciones y participaciones en patrimonio propias	10	(391.563)	(265.201)
				Resultados Ejercicio		2.253.738	394.530
				Dividendo a cuenta	10	(2.000.068)	0
				Ajustes por cambios de valor		(859.538)	0
				Operaciones de cobertura	9	(859.538)	0
ACTIVO CORRIENTE		30.441.280	5.543.369	PASIVO NO CORRIENTE		41.512.988	3.974.157
Existencias	8	1.030.447	1.769	Deudas a largo plazo		41.512.988	3.974.157
Anticipos a proveedores		1.030.447	1.769	Deudas con entidades de crédito	9	39.445.226	3.630.634
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		4.200.191	135.736	Derivados		859.538	0
Clientes por prestaciones de servicios	9	383.404	15.610	Otros pasivos financieros	9	1.208.224	343.523
Clientes, empresas del grupo y asociadas	9	127.899	92.873				
Otros créditos con las Administraciones Públicas	13	3.688.888	27.253	PASIVO CORRIENTE		5.535.376	341.005
Inversiones empresas del grupo y asociadas a corto plazo		715.633	2.318.467	Deudas a corto plazo		4.004.556	19.270
Créditos a empresas	9	715.633	2.318.467	Deudas con entidades de crédito	9	3.959.899	19.270
Inversiones financieras a corto plazo		2.775	0	Otros pasivos financieros		44.657	0
Otros activos financieros	9	2.775	0	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		1.530.820	321.735
Periodificaciones a corto plazo		120.592	68.493	Acreeedores varios	9	1.152.305	310.777
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9	24.371.642	3.018.904	Otros créditos con las Administraciones Públicas	13	378.515	10.958
TOTAL ACTIVO		186.562.753	97.780.972	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		186.562.753	97.780.972

Las Notas 1 a 17 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016
 (Expresada en Euros)

		Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016	Ejercicio comprendido entre el 23 de marzo y el 31 de diciembre de 2015
	Notas		
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	11	4.506.627	576.429
Otros ingresos de explotación	11	1.176.116	125.118
Otros ingresos		3.230	0
Gastos de personal	11	(113.140)	(58.340)
Sueldos, salarios y asimilados		(89.464)	(45.916)
Cargas sociales		(23.676)	(12.424)
Otros gastos de explotación	11	(2.682.877)	(628.362)
Servicios exteriores		(2.374.571)	(628.217)
Tributos		(308.306)	(145)
Amortización de inversiones inmobiliarias y otro inmovilizado	6	(989.038)	(108.079)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		1.900.918	(93.234)
Ingresos financieros	11	1.001.678	506.473
Gastos financieros	11	(544.035)	(18.710)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		(104.823)	0
RESULTADO FINANCIERO		352.820	487.763
RESULTADO ANTES IMPUESTOS		2.253.738	394.529
Impuesto sobre beneficios	13	0	0
RESULTADO DEL EJERCICIO		2.253.738	394.529

Las Notas 1 a 17 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Estado de Cambios en el Patrimonio Neto
Al 31 de Diciembre de 2016
(Expresado en Euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		2.253.738	394.530
<u>Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto</u>			
Por cobertura de flujos de efectivo	9	(964.361)	0
Otros ingreso y gastos imputados directamente al patrimonio neto	9	(155.220)	(1.522.384)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO		(1.119.581)	(1.522.384)
<u>Transferencias a la cuenta de Pérdidas y Ganancias</u>			
Por cobertura de flujos de efectivo	9	104.823	0
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		104.823	0
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		1.238.980	(1.127.854)

Las Notas 1 a 17 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Estado de Cambios en el Patrimonio Neto
Al 31 de Diciembre de 2016
(Expresado en Euros)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

	Capital (Nota 10)	Prima de emisión (Nota 10)	Reservas (Nota 10)	Acciones en patrimonio propias (Nota 10)	Resultado del ejercicio	Dividendo a cuenta (Nota 10)	Ajustes por cambio de valor (Nota 9)	TOTAL
SALDO, INICIO 1 DE ENERO DE 2016	23.750.000	71.069.970	(1.483.489)	(265.201)	394.530	-	-	93.465.810
Total resultado global del ejercicio	-	-	(155.220)		2.253.738	-	(859.538)	1.238.980
Operaciones con socios o propietarios								
Aumento de capital	11.809.600	35.428.800	-	-	-	-	-	47.238.400
Distribución de dividendos	-	-	(321.122)	-	-	(2.000.068)	-	(2.321.190)
Operaciones con acciones propias	-	-	18.751	(126.362)	-	-	-	(107.611)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	394.530	-	(394.530)	-	-	-
SALDO, FINAL 31 DE DICIEMBRE DE 2016	35.559.600	106.498.770	(1.546.550)	(391.563)	2.253.738	(2.000.068)	(859.538)	139.514.389

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

	Capital (Nota 10)	Prima de emisión (Nota 10)	Reservas (Nota 10)	Acciones en patrimonio propias (Nota 10)	Resultado del ejercicio	Dividendo a cuenta (Nota 10)	Ajustes por cambio de valor (Nota 9)	TOTAL
SALDO, INICIO 23 DE MARZO DE 2015	-	-	-	-	-	-	-	-
Total resultado global del ejercicio	-	-	(1.522.384)	-	394.530	-	-	(1.127.854)
Operaciones con socios o propietarios								
Constitución	60.010	-	-	-	-	-	-	60.010
Aumento de capital	23.689.990	71.069.970	-	-	-	-	-	94.759.960
Operaciones con acciones propias	-	-	38.895	(265.201)	-	-	-	(226.306)
SALDO, FINAL 31 DE DICIEMBRE DE 2015	23.750.000	71.069.970	(1.483.489)	(265.201)	394.530	-	-	93.465.810

Las Notas 1 a 17 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Estado de flujos de efectivo
 Al 31 de Diciembre de 2016
 (Expresado en Euros)

	Ejercicio anual finalizado el 31 de Notas diciembre de 2016	Ejercicio comprendido entre el 23 de marzo y el 31 de diciembre de 2015
A) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
Resultado del ejercicio antes de impuestos	2.253.738	394.530
Ajustes del resultado	531.394	(379.684)
Amortización de inversiones inmobiliarias y otro inmovilizado	6 989.037	108.079
Ingresos financieros	11 (1.001.678)	(506.473)
Gastos financieros	11 544.035	18.710
Cambios en el capital corriente	(3.669.650)	457.404
Existencias	9 (1.028.678)	(1.769)
Deudores y otras cuentas a cobrar	9 y 13 (3.677.275)	(135.734)
Otros activos corrientes	9 (52.099)	(68.493)
Acreedores y otras cuentas a pagar	9 y 13 1.209.085	321.736
Otros activos y pasivos no corrientes	9 (120.683)	341.664
Otros flujos de actividades de explotación	1.760.541	(425.222)
Pagos de intereses	9 (456.791)	0
Cobros de intereses	9 2.217.332	0
Otros flujos de actividades de explotación	0	(425.222)
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	876.023	47.028
B) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Pagos por inversiones	(88.892.321)	(94.060.508)
Empresas del Grupo	0	(53.800.539)
Inmovilizado intangible	6 0	(4.225)
Inmovilizado material	6 (2.334)	(2.953)
Inversiones inmobiliarias	6 (88.889.987)	(40.252.791)
Cobros por inversiones	25.015.793	0
Empresas del Grupo	9 25.015.793	0
Flujos de efectivo de las actividades de inversión	(63.876.528)	(94.060.508)
C) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	46.975.569	93.032.384
Emisión de instrumentos de patrimonio	10 47.101.931	93.297.586
Adquisición de instrumentos de patrimonio propios	10 (174.056)	(265.202)
Enajenación de instrumentos de patrimonio propios	10 47.694	0
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	39.698.864	4.000.000
Emisión de:		
Deudas con entidades de crédito	9 40.028.864	4.000.000
Devolución y amortización de:		
Deudas con entidades de crédito	9 (330.000)	0
Pagos por instrumentos por dividendos	(2.321.190)	0
	10	
Flujos de efectivo de las actividades de financiación	84.353.243	97.032.384
AUMENTO/ DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	21.352.738	3.018.904
Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio	3.018.904	0
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	24.371.642	3.018.904

Las Notas 1 a 17 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio 2016

(1) ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

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

El objeto de la Sociedad es el siguiente:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- b) La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (“SOCIMI”) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIS.
- d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

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

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

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

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

Tal y como se indica en la Nota 9.1, la Sociedad es dominante de un Grupo de Sociedades (en adelante, el Grupo). Las cuentas anuales adjuntas se han preparado en una base no consolidada. Con fecha 22 de marzo de 2017, el Consejo de Administración ha formulado las cuentas anuales consolidadas de Trajano Iberia Socimi, S.A. y sus sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2016 que han sido preparadas aplicando las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE). De acuerdo con el contenido de dichas cuentas anuales consolidadas el Patrimonio Neto asciende a 140.001.145 euros (2015: 93.145.497 euros), cifra ésta que incluye un beneficio

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio 2016

del ejercicio 2016 de 3.060.806 euros (2015: 74.218 euros) y se depositaran en el Registro Mercantil de Madrid.

Las cuentas anuales consolidadas de 2015 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de fecha 14 de junio de 2016 y se encuentran depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

Régimen regulatorio

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

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

- (a) *Deben tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.*
- (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 de SOCIMIs permite la aplicación del régimen fiscal de las SOCIMIs en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha ley, aún cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma fecha de incorporación, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha donde se opta por tal régimen. En opinión de los Administradores de la Sociedad, se dará cumplimiento a los requisitos en tiempo y forma a los mencionados requisitos.

La moneda de presentación y funcional de la Sociedad es el euro.

(2) BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

2.1 Marco regulatorio de información financiera aplicable a la Sociedad

Estas cuentas anuales para el ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2016 han sido preparadas por el Consejo de Administración de conformidad con el marco regulatorio de información financiera aplicable a la Sociedad, que está formado por:

- a) El Código de Comercio español y todas las demás leyes societarias en España.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio 2016

- b) El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y las modificaciones incorporadas a éste mediante el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, y la adaptación sectorial para compañías del sector inmobiliario.
- c) Las normas obligatorias aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas con vistas a implantar el Plan General de Contabilidad y la legislación secundaria relevante.
- d) Todas las demás leyes aplicables en materia de contabilidad en España.

2.2. Presentación fiel

Las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 , obtenidos de los registros contables de la Sociedad, se presentan de acuerdo con el marco regulatorio de información financiera aplicable a la Sociedad y, en concreto, con los principios y normas contables en ellos recogidos y, por tanto, presentan fielmente el patrimonio neto, la situación financiera, los resultados de operaciones y los flujos de efectivo de la Sociedad para el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016.

2.3. Aspectos clave en relación con la valoración y la estimación de la incertidumbre

La preparación de las cuentas anuales exige el uso por parte de la Sociedad de ciertas estimaciones y juicios en relación con el futuro que se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las circunstancias.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales.

En la elaboración de las cuentas anuales para el ejercicio anual finalizado a 31 de diciembre de 2016 se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación del deterioro de sus inversiones inmobiliarias que se pudiera derivar de un menor valor obtenido de las tasaciones inmobiliarias efectuadas por terceros expertos independientes respecto al valor contable registrado de dichos activos. Para determinar el valor razonable los Administradores de la Sociedad han encargado a un experto independiente la realización de una valoración de las inversiones inmobiliarias en función de una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados de dicho activo y utilizando una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo. (Nota 6).
- La vida útil de las inversiones inmobiliarias (Nota 6).
- El cumplimiento de los requisitos establecidos por la Ley 11/2009, de 26 de octubre por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria. La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, desde el 22 de junio de 2015 con efectos retroactivos desde el ejercicio fiscal iniciado el 23 de marzo de 2015, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. Los administradores

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio 2016

realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido la estimación de los administradores es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

Si bien estas estimaciones se elaboraron sobre la base de la mejor información disponible al término del ejercicio de 2016, cabe la posibilidad de que acontecimientos futuros conlleven una modificación de estas estimaciones (al alza o a la baja) en el futuro. Los cambios en las estimaciones contables se aplicarán prospectivamente.

2.4. Información comparativa

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

2.5. Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo, estos estados se presentan de forma agrupada, recogiendo los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria.

(3) PROPUESTA DE DISTRIBUCION DE RESULTADOS

La propuesta de distribución de los resultados del ejercicio finalizado en 31 de diciembre de 2016, que el Consejo de Administración someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la siguiente:

<u>Base de reparto</u>		<u>Distribución</u>	
	<u>Euros</u>		<u>Euros</u>
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

3.1 Limitaciones para la distribución de dividendos

Dada su condición de SOCIMI a efectos fiscales, la Sociedad se encuentra obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio en la forma siguiente:

a) El 100 por 100 de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

b) Al menos el 50 por ciento 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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio 2016

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 establecido en el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.

La obligación de distribución no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributaba por el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

c) Al menos el 80 por ciento 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.

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas. Los estatutos de las sociedades acogidas a este régimen no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

(4) POLITICAS CONTABLES

Las principales políticas contables empleadas por la Sociedad en la preparación de sus cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2016, conforme al Plan General de Contabilidad, fueron las siguientes:

4.1 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

4.2 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.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio 2016

Los costes de reparaciones importantes se activan y se amortizan durante la vida útil estimada de los mismos, mientras que los gastos de mantenimiento recurrentes se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias durante el ejercicio en que se incurre en ellos.

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

	<u>Años de vida útil</u>	<u>% de amortización</u>
Equipos para procesos de información	4	25%

El valor residual y la vida útil de los activos se revisa, ajustándose si fuese necesario, en la fecha de cada balance.

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

Las pérdidas y ganancias por la venta de inmovilizado material se calculan comparando los ingresos obtenidos por la venta con el valor contable y se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.3 Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias comprenden los valores de los terrenos, edificios y demás estructuras mantenidas bien con el fin de obtener ingresos por alquileres o de revalorización de capital.

Estos activos se reconocen inicialmente al precio de adquisición o coste de producción y posteriormente su importe se minorará en función de la amortización acumulada y de las pérdidas por deterioro reconocidas.

Los gastos de conservación y mantenimiento de las inversiones inmobiliarias se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se contraen. Sin embargo, se capitalizan los costes de mejoras que se traducen en una mayor capacidad o eficiencia o en una ampliación de las vidas útiles de los activos.

Para activos no circulantes cuya puesta a punto para su uso previsto necesite de un periodo de tiempo de más de doce meses, los costes capitalizados incluyen los costes de endeudamientos que se hayan podido contraer antes de la puesta a punto de los activos y que hayan sido cargados por el proveedor o guarden relación con préstamos u otros fondos solicitados en préstamo con carácter general o específico y directamente atribuibles a la adquisición de los activos.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio 2016

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

	Años de vida útil	Tipo de amortización
Edificaciones	50	2%

Los activos en curso de construcción destinados al alquiler o con fines todavía no determinados se contabilizan al coste menos las pérdidas por deterioro reconocidas. La amortización de estos activos, al igual que la de otros activos inmobiliarios, comienza cuando los activos están listos para el uso para el que fueron proyectados.

Deterioro de inversiones inmobiliarias

Cuando existen indicios de deterioro, la Sociedad analiza la inversión inmobiliaria con vistas a determinar si el importe recuperable de los activos ha caído por debajo de su valor contable.

El importe recuperable es el valor superior entre el valor razonable menos el coste de venta y el valor de uso. El valor en uso se define como el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados que previsiblemente se generarán con el uso continuado del activo y, cuando proceda, a raíz de su venta o disposición por otros medios, tomando en consideración su estado actual, y aplicando un descuento según los tipos de interés de mercado libre de riesgos, corregido en función de los riesgos específicos de los activos para los que no se han ajustado los futuros flujos de efectivo estimados.

La Sociedad encarga a expertos independientes que determinen el valor razonable de todas sus inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio. Estas valoraciones se llevan a cabo de acuerdo con las normas de tasación y valoración emitidas por el Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) del Reino Unido y por las normas internacionales de valoración (International Valuation Standards, IVS) formuladas por el Comité de Normas Internacionales de Valoración (IVSC). Los edificios se valoran uno a uno, teniendo en cuenta los arrendamientos vigentes al cierre del ejercicio. Los edificios con áreas no arrendadas se valoraron sobre la base de las rentas futuras estimadas, menos el ejercicio de comercialización.

Con vistas a calcular el valor en uso de las inversiones inmobiliarias, se toma en consideración el importe que la Sociedad espera recuperar por medio del arrendamiento. Con este fin, se emplean las proyecciones de flujos de efectivo generadas sobre la base de la mejor estimación de las cuotas de arrendamiento, basadas en las expectativas para cada activo y teniendo en cuenta cualquier incertidumbre que pudiera ocasionar una reducción de los flujos de efectivo o el tipo de descuento. El valor en uso de la propiedad inmobiliaria no tiene que ser idéntico a su valor razonable por cuanto el primero se debe a factores específicos de la entidad, principalmente la capacidad de imponer precios por encima o debajo de los niveles de mercado debido a la asunción de distintos riesgos o la contracción de costes (de construcción o comercialización, en inversiones inmobiliarias en curso; de reformas; de mantenimiento, etc.) distintos de los ligados a las compañías del sector en general.

El valor contable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se corrige al término de cada ejercicio, reconociendo la pérdida por deterioro correspondiente con vistas a ajustarlo al importe recuperable cuando el valor razonable es inferior al contable.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio 2016

Cuando posteriormente revierte una pérdida por deterioro, el valor contable del activo se incrementa hasta la estimación corregida de su importe recuperable, sin que el valor contable incrementado supere al valor contable que se habría calculado de no haberse reconocido la pérdida por deterioro en ejercicios anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro se reconoce como ingresos.

Los gastos financieros directamente atribuibles a la adquisición o construcción de elementos del inmovilizado que necesiten un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso se incorporan a su coste hasta que se encuentran en condiciones de funcionamiento.

4.4 Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros cuando sus condiciones transfieren al arrendatario sustancialmente todos los riesgos y recompensas de la titularidad del activo arrendado. Todos los demás activos se clasifican como operativos. La Sociedad no realiza operaciones de arrendamiento financiero.

Arrendamientos operativos cuando la sociedad es arrendador

En los arrendamientos operativos, el arrendador conserva la titularidad del activo arrendado y prácticamente la totalidad de los riesgos y recompensas ligados al activo arrendado.

Si la Sociedad actúa como arrendador, los ingresos y gastos ligados a arrendamientos operativos se llevan a resultados según el principio de devengo. Asimismo, los costes de adquisición del activo arrendado se presentan en el balance en función de la naturaleza del activo, incrementados según los costes directamente atribuibles al arrendamiento, reconocidos como gasto durante el periodo de arrendamiento, aplicándose el mismo método que el empleado para reconocer los ingresos por arrendamiento.

Un pago realizado al formalizar o adquirir un contrato de arrendamiento contabilizado como arrendamiento operativo representa cuotas de arrendamiento anticipadas que se amortizan durante el periodo de arrendamiento, de conformidad con el patrón de beneficios arrojado.

Arrendamientos operativos cuando la sociedad es arrendatario

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 pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devengan sobre una base lineal durante el período de arrendamiento.

4.5 Instrumentos financieros

a) Clasificación de los activos financieros

Los activos financieros mantenidos por la Sociedad se clasifican en las categorías siguientes:

- Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios en el curso normal de operaciones de la Sociedad, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio 2016

se negocian en un mercado activo. 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 “Créditos a empresas” y “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar” en el balance.

- Las garantías y depósitos creados por la Sociedad en cumplimiento de las cláusulas contractuales de diversos contratos de arrendamientos que ha formalizado.
- Participaciones en el capital social de compañías del Grupo, asociadas y entidades controladas conjuntamente: Se considera que las compañías del Grupo son aquellas relacionadas con la Sociedad a raíz de una relación de control, y que las asociadas son aquellas en las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Entidades controladas conjuntamente engloba las compañías sobre las cuales, en virtud de un contrato, la Sociedad ejerce un control conjunto con uno o más partícipes.

Reconocimiento inicial

En términos generales, los activos financieros, incluidas las inversiones mantenidas hasta el vencimiento, se reconocen inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada, más cualesquiera costes de transacción directamente atribuibles.

Valoración posterior

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

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan. El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo en el momento de reconocimiento inicial. Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La Sociedad determina la existencia de pruebas objetivas de deterioro, en el caso de préstamos y partidas a cobrar, teniendo en cuenta las dificultades financieras del deudor y cualquier incumplimiento de las cláusulas contractuales, si bien también tiene en cuenta otras pruebas objetivas de deterioro, tales como, entre otras, retrasos en el pago.

- Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo: Se valoran por su coste menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro del valor. No obstante, cuando existe una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considera como coste de la inversión su valor contable antes de tener esa calificación. Los ajustes valorativos previos contabilizados directamente en el patrimonio neto se mantienen en éste

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio 2016

hasta que se dan de baja. Si existe evidencia objetiva de que el valor en libros no es recuperable, se efectúan las oportunas correcciones valorativas por la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, en la estimación del deterioro de estas inversiones se toma en consideración el patrimonio neto de la sociedad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración. La corrección de valor y, en su caso, su reversión se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se produce.

Baja de activos financieros

La Sociedad da de baja en cuentas un activo financiero cuando vencen o se transfieren los derechos sobre los flujos de efectivo ligados al activo financiero, así como la totalidad de los riesgos y recompensas inherentes a la titularidad del activo financiero.

No obstante, la Sociedad no da de baja en cuentas los activos financieros y reconoce un pasivo financiero por importe equivalente a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que conserva sustancialmente la totalidad de los riesgos y recompensas inherentes a la titularidad.

b) *Pasivos financieros*

Débitos y partidas a pagar

Los pasivos financieros engloban las cuentas a pagar por la Sociedad, originadas en la compra de bienes o servicios en el curso normal de operaciones y las que, no teniendo un origen comercial, no pueden clasificarse como instrumentos financieros derivados. 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.

Las cuentas a pagar se reconocen inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, corregida en función de los costes de transacción directamente atribuibles. Estos pasivos se valoran posteriormente al coste amortizado 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 es significativo.

En el caso de producirse renegociación de deudas existentes, se considera que no existen modificaciones sustanciales del pasivo financiero cuando el prestamista del nuevo préstamo es el mismo que el que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo, incluyendo las comisiones netas, no difiere en más de un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pagar del pasivo original calculado bajo ese mismo método.

La Sociedad da de baja en cuentas a los pasivos financieros en el momento en que dejan de existir las obligaciones que los generan.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio 2016

4.6 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. La Sociedad designa determinados derivados como:

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 transitoriamente en el patrimonio neto. Su imputación a la cuenta de pérdidas y ganancias se realiza en los ejercicios en los que la operación cubierta prevista afecte al resultado, salvo que la cobertura corresponda a una transacción prevista que termine en el reconocimiento de un activo o pasivo no financiero, en cuyo caso los importes registrados en el patrimonio neto se incluyen en el coste del activo cuando se adquiere o del pasivo cuando se asume.

La pérdida o ganancia relativa a la parte no efectiva se reconoce inmediatamente en la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.7 Existencias

Las existencias se valoran a su coste o a su valor neto realizable, el menor de los dos. Cuando el valor neto realizable de las existencias sea inferior a su coste, se efectuarán las oportunas correcciones valorativas, reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias. Si las circunstancias que causan la corrección de valor dejan de existir, el importe de la corrección es objeto de reversión y se reconoce como ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.8 Patrimonio Neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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

4.9 Impuesto sobre beneficios

Hasta la fecha en que la Sociedad decida aplicar el régimen fiscal de las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), estará sujeta al régimen general del impuesto sobre sociedades.

Cuando se le aplique el régimen especial correspondiente a las SOCIMI, la Sociedad estará sujeta a un tipo del 0%.

La Sociedad solicitó su adhesión al régimen SOCIMI el 8 de julio de 2015 ante la Delegación de Madrid de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria. Tal como establece el artículo 9.2 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, la Sociedad estará sometida

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio 2016

a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la Sociedad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10% (a este efecto, se tendrá en consideración la cuota adeudada en virtud de la Ley del Impuesto sobre la Renta de los No Residentes). Sin embargo, ese gravamen especial no resultará de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades cuyo objeto sea la tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, respecto de aquellos socios que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquellas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, al tipo de gravamen del 10%.

4.10 Reconocimiento de ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se reconocen según el principio de devengo, es decir, cuando se produce el flujo real de los bienes y servicios relacionados, independientemente de cuando se generan los flujos monetarios o financieros resultantes. Los ingresos se valoran al valor razonable de la contraprestación recibida, neta de descuentos e impuestos.

Los ingresos procedentes de ventas se reconocen cuando se transfieren al comprador los riesgos y recompensas significativos inherentes a la titularidad de los bienes vendidos, y la Sociedad no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado habitualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos.

Los ingresos por alquileres se reconocen según el principio de devengo, y los ingresos ligados a incentivos y los costes iniciales y carencias de arrendamientos se reconocen en pérdidas y ganancias según el método lineal.

Los ingresos por intereses procedentes de activos financieros se reconocen aplicando el método del interés efectivo. Cuando una cuenta a cobrar sufre pérdida por deterioro del valor, la Sociedad reduce el valor contable a su importe recuperable, descontando los flujos futuros de efectivo estimados al tipo de interés efectivo original del instrumento, y continúa llevando el descuento como menos ingreso por intereses. Los ingresos por intereses de préstamos que hayan sufrido pérdidas por deterioro del valor se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo.

Los ingresos por dividendos se reconocen cuando se declara el derecho del socio a recibir pagos. No obstante lo anterior, si los dividendos distribuidos procedan de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición no se reconocen como ingresos, minorando el valor contable de la inversión.

4.11 Provisiones y contingencias

Al preparar las cuentas anuales, el Consejo de Administración de la Sociedad hizo una distinción entre:

- a) Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, respecto de los cuales es probable que se origine una salida de recursos que incorporen beneficios económicos que resulta indeterminada en cuanto a su importe o momento de cancelación de las obligaciones; y

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio 2016

- b) Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se considera que la probabilidad de tener que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros, sino que se divulgan en la memoria, salvo que la posibilidad de que haya una salida de recursos se considere remota.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias. Cuando se haya utilizado el descuento para determinar el importe de la provisión, se registrarán los ajustes que surjan como un coste por intereses según el principio de devengo.

4.12 Prestaciones a los empleados

Indemnizaciones por cese

Las indemnizaciones por cese se pagan a los empleados como consecuencia de la decisión de la Sociedad 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. La Sociedad 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

La Sociedad 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. La Sociedad reconoce una provisión cuando está contractualmente obligada o cuando la práctica en el pasado ha creado una obligación implícita.

4.13 Activos y pasivos medioambientales

Los activos medioambientales se consideran activos utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medio ambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

Dadas las actividades que la Sociedad desarrolla actualmente, no registra pasivos, gastos, activos, provisiones ni contingencias de carácter medioambiental que puedan ser materiales para su patrimonio neto, situación financiera o resultados. Por siguiente, la presente memoria de los estados financieros intermedios no incluye desgloses específicos ligados a temas medioambientales.

4.14 Operaciones vinculadas

La Sociedad desarrolla todas sus operaciones vinculadas a condiciones de mercado y de conformidad con los pactos y condiciones recogidos en los contratos.

Con carácter general, las operaciones entre empresas del grupo se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio 2016

valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

4.15 Moneda funcional y de presentación

Las cuentas anuales de la Sociedad se presentan en euros, que es la moneda de presentación y funcional de la Sociedad.

4.16 Medio Ambiente

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

(5) INFORMACION SOBRE LA NATURALEZA Y NIVEL DE RIESGO DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Información cualitativa

La gestión de riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en su equipo directivo, que ha creado los mecanismos necesarios para controlar la exposición a variaciones en los tipos de interés y los riesgos de crédito, liquidez y por divisas.

5.1 Riesgo de mercado

Riesgo de tipo de interés

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

A 31 de diciembre de 2016 y de 2015 la Sociedad mantiene determinados préstamos cuyos vencimientos se sitúan en el largo plazo, con un tipo de interés variable referenciado al Euribor. La Sociedad se cubre de las subidas del tipo de interés a través de derivados de cobertura.

5.2 Riesgo de crédito

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

5.3 Riesgo de liquidez

La Dirección financiera de la Sociedad es responsable de gestionar el riesgo de liquidez para hacer frente a los pagos ya comprometidos, y/o los compromisos derivados de nuevas inversiones.

El vencimiento determinado de los instrumentos financieros de la Sociedad a 31 de diciembre de 2016 y de 2015 se muestra en la Nota 9.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio 2016

(6) INMOVILIZADO INTANGIBLE, MATERIAL E INVERSIONES INMOBILIARIAS

6.1 Inmovilizado Intangible

El detalle del movimiento producido en el ejercicio 2016 y 2015 se muestra a continuación:

	Euros	
	Aplicaciones Informáticas	Total
<u>Saldo a 23-03-2015</u>		
Coste	-	-
Amortización	-	-
Valor neto contable	-	-
<u>Coste:</u>		
Altas	4.225	4.225
Total coste	4.225	4.225
<u>Amortización</u>		
Altas	-601	-601
Total amortización	-601	-601
Valor neto contable 31-12-2015	3.624	3.624
 <u>Saldo a 01-01-2016</u>		
Coste	4.225	4.225
Amortización	-601	-601
Valor neto contable	3.624	3.624
<u>Coste</u>		
Altas	-	-
Total coste	4.225	4.225
<u>Amortización</u>		
Altas	-1.394	-1.394
Total amortización	-1.995	-1.995
Valor neto contable 31-12-2016	2.230	2.230

La vida útil estimada de las aplicaciones informáticas es 3 años.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 no existen elementos de inmovilizado intangible, todavía en uso y totalmente amortizados.

Durante los ejercicios 2016 y 2015 no se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ningún inmovilizado inmaterial.

6.2 Inmovilizado Material

El detalle de este capítulo, así como el movimiento experimentado durante el ejercicio es el siguiente:

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio 2016

	Euros	
	Equipos informáticos	Total
<u>Saldo a 23-03-2015</u>		
Coste	-	-
Amortización	-	-
Valor neto contable	-	-
<u>Coste:</u>		
Altas	2.953	2.953
Total coste	2.953	2.953
<u>Amortización</u>		
Altas	-371	-371
Total amortización	-371	-371
Valor neto contable 31-12-2015	2.582	2.582
<u>Saldo a 01-01-2016</u>		
Coste	2.953	2.953
Amortización	-371	-371
Valor neto contable	2.582	2.582
<u>Coste</u>		
Altas	2.334	2.334
Total coste	5.287	5.287
<u>Amortización</u>		
Altas	-1.077	-1.077
Total amortización	-1.448	-1.448
Valor neto contable 31-12-2016	3.839	3.839

La amortización del inmovilizado material se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de su vida útil estimada.

Durante los ejercicios 2016 y 2015 no se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ningún elemento de inmovilizado material.

6.3 Inversiones Inmobiliarias

El detalle del movimiento habido en este ejercicio se muestra a continuación:

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio 2016

	Euros		
	Terrenos	Construcciones	Total
<u>Saldo a 23-03-2015</u>			
Coste	-	-	-
Amortización	-	-	-
Valor neto contable	-	-	-
<u>Coste:</u>			
Altas	18.831.375	21.421.416	40.252.791
Total coste	18.831.375	21.421.416	40.252.791
<u>Amortización</u>			
Altas	-	-107.107	-107.107
Total amortización	-	-107.107	-107.107
Valor neto contable 31-12-2015	18.831.375	21.314.309	40.145.684
<u>Saldo a 01-01-2016</u>			
Coste	18.831.375	21.421.416	40.252.791
Amortización	-	-107.107	-107.107
Valor neto contable	18.831.375	21.314.309	40.145.684
<u>Coste</u>			
Altas	25.523.968	63.366.020	88.889.987
Total coste	44.355.343	84.787.436	129.142.778
<u>Amortización</u>			
Altas	-	-986.567	-986.567
Total amortización	-	-1.093.674	-1.093.674
Valor neto contable 31-12-2016	44.355.343	83.693.762	128.049.105

Las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2016 corresponden a 3 activos:

- Un inmueble adquirido por la Sociedad con fecha 1 de octubre del 2015. El activo identificado como Edificio Echevarría, se encuentra ubicado en Bilbao, dentro de la principal zona comercial y de negocios de la ciudad.
- Un complejo de dos edificios de oficinas adquirido por la Sociedad con fecha 7 de marzo de 2016. El activo identificado como Parque Empresarial Isla de Manteras se encuentra ubicado al norte de Madrid, junto a la M-30 y la A1, en la zona de oficinas de Manteras / Las Tablas / Sanchinarro. Esta ubicación viene adquiriendo gran relevancia después del Distrito Central de Negocios (CBD), y se encuentra en un entorno consolidado con sedes de importantes empresas y excelentes condiciones de accesibilidad, con conexiones por autopista, metro y autobús.
- Cuatro naves logísticas adquiridas por la Sociedad 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).

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio 2016

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

El detalle de la vida media útil estimada para las inversiones inmobiliarias amortizables es de 50 años.

Durante los ejercicios 2016 y 2015 no se han reconocido, ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ningún elemento de las inversiones inmobiliarias.

Sobre el inmueble, identificado como Edificio Echevarría se constituyó hipoteca con fecha 16 de octubre de 2015, con un saldo vivo a 31 de diciembre de 2016 de 19.000.000 euros y duración a dicha fecha de 5,8 años, en garantía del préstamo suscrito por la Sociedad con el banco Santander (nota 9.2).

Sobre el activo identificado como Parque Empresarial Isla de Manteras se ha constituido hipoteca con fecha 7 de marzo de 2016, en garantía del préstamo suscrito por la Sociedad con el banco Santander (nota 9.2). El saldo vivo a 31 de diciembre de 2016 es 21.670.000 euros y duración a dicha fecha de 6,2 años.

Sobre el activo logístico se ha constituido hipoteca con fecha 1 de diciembre, en garantía del préstamo suscrito por la Sociedad con Aareal Bank (nota 9.2). El importe de la financiación asciende a 24.600.000 euros y a 31 de diciembre de 2016 no se ha dispuesto de ningún importe. A dicha fecha la duración es de 6,9 años.

a) Seguro

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

b) Obligaciones

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

c) Pérdidas por deterioro

Durante los ejercicios 2016 y 2015 no se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ninguna inversión inmobiliaria.

d) Bienes totalmente amortizados

No existen elementos totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2016 ni al 31 de diciembre de 2015.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio 2016

e) Proceso de valoración

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

	31.12.2016		31.12.2015	
	Valor de coste	Valor razonable	Valor de coste	Valor razonable
Inversiones Inmobiliarias	128.049.105	132.230.000	40.145.684	41.000.000

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

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

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

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

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

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

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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio 2016

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) ARRENDAMIENTOS

En calidad de arrendador

A 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Sociedad tiene arrendados locales comerciales y de oficinas en los inmuebles de su propiedad, que corresponde a un grado de ocupación del 97,3% (2015: 95,5%)

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

	<u>Euros</u>	<u>Euros</u>
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ingresos por rentas (nota 11 a)	4.506.627	576.429
Ingresos por gastos repercutidos (nota 11 a)	648.241	32.245
Gastos operativos (nota 11 c)	-867.090	-43.122
Rentas netas	<u>4.287.778</u>	<u>565.552</u>

A 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Sociedad tenía 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:

	<u>Euros</u>	<u>Euros</u>
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Menos de un año	7.485.375	2.213.306
Entre uno y cinco años	26.882.442	6.467.901
	<u>34.367.817</u>	<u>8.681.207</u>

En calidad de arrendatario

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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio 2016

	Euros	Euros
	2016	2015
Menos de un año	12.168	11.448
Entre uno y cinco años	17.238	4.770
	29.406	16.218

En la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2016 se han incluido gastos por arrendamiento operativo correspondientes al alquiler de oficinas por importe de 11.688 euros (2015: 8.624 euros).

(8) EXISTENCIAS

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

- 755.968 euros en concepto de gastos de formalización de la financiación no dispuesta relacionada con la adquisición del Activo de Zaragoza (ver nota 6.3)
- 265.797 euros en concepto de gastos relacionados con la compra y financiación del Activo de Alcalá Magna (ver nota 17)
- 8.682 euros en concepto de provisión de fondos por facturas pendientes de recibir.

(9) ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

9.1 Activos financieros

El detalle de los activos financieros salvo inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, existencias y efectivo y otros activos equivalentes a 31 de diciembre de 2016 y de 2015 es el siguiente:

Euros				
Activos Financieros a largo plazo				
	Créditos Derivados y otros		Total	
	2016	2015	2016	2015
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:	-	-	-	-
Mantenidos para negociar	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	819.354	1.858	819.354	1.858
Préstamos y partidas a cobrar (nota 14)	13.857.985	47.873.778	13.857.985	47.873.778
Activos disponibles para la venta:	-	-	-	-
Valorados a valor razonable	-	-	-	-
Valorados a coste	-	-	-	-
Derivados de cobertura	-	-	-	-

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio 2016

Euros

Activos Financieros a corto plazo

	Créditos Derivados y otros		Total	
	2016	2015	2016	2015
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:	-	-	-	-
Mantenidos para negociar	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	2.775	-	2.775	-
Préstamos y partidas a cobrar	1.226.936	2.426.950	1.226.936	2.426.950
Activos disponibles para la venta:	-	-	-	-
Valorados a valor razonable	-	-	-	-
Valorados a coste	-	-	-	-
Derivados de cobertura	-	-	-	-

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

- La fianza depositada por el alquiler de la oficina donde se encuentra la sede social y de gestión de la Sociedad.
- Las fianzas depositadas en el IVIMA correspondientes a los inquilinos del Parque Empresarial Isla de Manteras en virtud del régimen de concierto por el cual el 90% del importe de las fianzas tiene que estar depositado en este organismo.
- Las fianzas depositadas en el Gobierno de Aragón correspondientes a los inquilinos de las naves logísticas ubicadas en el polígono Campus Plaza de Zaragoza.

Dentro de los activos financieros clasificados como “Créditos, derivados y otros” se recogen los siguientes saldos:

	2016	2015
	Euros	Euros
No corriente		
Créditos a empresas del grupo (nota 14)	13.857.985	47.873.778
	<u>13.857.985</u>	<u>47.873.778</u>
Corriente		
Creditos a empresas del grupo	715.633	2.318.467
Clientes	383.404	15.610
Cuentas a cobrar a partes vinculadas	127.899	92.873
Intereses a corto plazo	2.775	-
	<u>1.229.711</u>	<u>2.426.950</u>

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio 2016

Empresas del grupo, multigrupo y asociadas

Las inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas, presenta el siguiente detalle a fecha de 31 de diciembre de 2016:

	Saldo 23.03.2015	Adquisiciones	Intereses devengados	Saldo 31.12.2015	Intereses devengados	Variaciones	Saldo al 31.12.16
Inversiones financieras a largo plazo:							
Participaciones en Empresas del grupo	---	4.210.077	---	4.210.077	---	9.178.883	13.388.960
Créditos a empresas del grupo (Nota 14)	---	47.873.778	---	47.873.778	---	-34.015.793	13.857.985
Inversiones financieras a corto plazo:							
Intereses de Créditos a empresas del grupo (Nota 14)	---	1.911.775	406.692	2.318.467	978.368	-2.581.202	715.633
	---	<u>53.995.630</u>	<u>406.692</u>	<u>54.402.322</u>	<u>978.368</u>	<u>-27.418.112</u>	<u>27.962.578</u>

Con fecha 12 de noviembre de 2015, la Sociedad adquirió el 100% de la Sociedad portuguesa TRJNI Douro, S.A. vehículo de inversión cuyo único activo es un centro comercial situado en la ciudad de Vila Real, región de Douro. TRJNI Douro, S.A. no cotiza en bolsa.

La adquisición por importe de 53.995.630 euros se materializó por los siguientes conceptos:

- Adquisición de préstamos con los accionistas por importe de 47.873.778 euros de principal y 1.911.775 euros de intereses,
- De los 4.210.077 euros de la inversión, 4.014.986 euros corresponden al precio de compra y el resto por importe 195.091 corresponden a gastos activados asociados a la compra.

Los créditos accionariales tienen fecha de vencimiento el 21 de enero de 2018, y devengan intereses al 5% anual a favor de la Sociedad. A 31 de diciembre de 2016 ha devengado intereses por importe de 978.368 euros (2015: 406.692 euros) y se han cobrado neto de retenciones 2.194.021 euros (2015: 0 euros)

Con fecha 15 de marzo de 2016 Trajano Iberia capitalizó parte de los préstamos accionariales por importe de 9.000.000 euros

Durante el ejercicio se ha pagado a favor de la matriz Trajano Iberia 27.596.994 euros en concepto de intereses y devolución de principal.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio 2016

Los importes del capital, reservas, resultado del ejercicio y otra información de interés, según aparecen en las cuentas anuales individuales de la empresa, es como sigue:

2016	Euros						
Patrimonio neto							
	Capital	Reservas	Otras partidas	Resultado explotación	Resultado ejercicio	Valor en libros de la participación	Dividendos recibidos
TRJNI Douro, S.A.	50.000	(877.166)	11.550.000	2.759.416	807.067	13.388.960	-

2015	Euros						
Patrimonio neto							
	Capital	Reservas	Otras partidas	Resultado explotación	Resultado ejercicio	Valor en libros de la participación	Dividendos recibidos
TRJNI Douro, S.A.	50.000	(10.412)	2.550.000	1.574.435	(866.754)	4.210.077	-

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio 2016

9.2 Pasivos financieros

El detalle de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

Euros
Pasivos financieros a largo plazo

	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Débitos y partidas a pagar	39.445.226	3.630.634	1.208.224	343.523	40.653.450	3.974.157
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:	-	-	-	-	-	-
Mantenidos para negociar	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-
Derivados de cobertura	-	-	859.538	-	859.538	-

Euros
Pasivos financieros a corto plazo

	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Débitos y partidas a pagar	3.959.899	19.270	1.196.962	310.777	5.156.861	330.047
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:	-	-	-	-	-	-
Mantenidos para negociar	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-
Derivados de cobertura	-	-	-	-	-	-

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

Euros
Pasivos financieros a largo plazo

	Años						Total
	2017	2018	2019	2020	2021	posteriores	
Deudas:							
Deudas con entidades de crédito	3.959.899	440.000	440.000	535.000	1.150.000	36.880.226	43.405.125
Derivados	-	-	-	-	-	859.538	859.538
Otros pasivos financieros	1.196.961	95.135	23.716	15.560	395.329	678.484	2.405.185
	5.156.860	535.135	463.716	550.560	1.545.329	38.418.248	46.669.848

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio 2016

a) Deudas con entidades de crédito:

El detalle de las deudas con entidades de crédito a largo y a corto plazo es el siguiente:

2016	Deudas entidades crédito L/P	Deudas entidades crédito C/p	Vencimiento
Préstamo Banco Santander	18.673.869	70.300	16/10/2022
Préstamo Banco Santander	20.771.357	466.997	07/03/2023
Préstamo Bankia	-	3.402.888	28/11/2017
Otras deudas bancarias	-	19.714	-
	<u>39.445.226</u>	<u>3.959.899</u>	

2015	Deudas entidades crédito L/P	Deudas entidades crédito C/p	Vencimiento
Préstamo Banco Santander	3.630.634	17.906	16/10/2022
Otras deudas bancarias	-	1.364	-
	<u>3.630.634</u>	<u>19.270</u>	

- Con fecha 16 de octubre de 2015, la Sociedad suscribió con el Banco Santander un préstamo con garantía hipotecaria y vencimiento a 7 años, destinado a la adquisición del edificio de Bilbao. El principal del préstamo por importe de 19.000.000 euros, estaba totalmente dispuesto a 31 de diciembre de 2016 (2015: 4.000.000 euros). Figura valorado en Balance a coste amortizado por importe de 18.673.869 euros (2015: 3.630.634 euros).
- Con fecha 7 de marzo de 2016 la Sociedad suscribió con el Banco Santander un préstamo con garantía hipotecaria y vencimiento a 7 años, destinado a la adquisición del activo identificado como Parque Empresarial Isla de Manoteras. Durante el ejercicio se han producido amortizaciones de principal por importe de 330.000 euros, siendo el importe dispuesto de 21.670.000 a 31 de diciembre. Figura en Balance valorado a coste amortizado por importe de 21.211.357 euros.
- Con fecha 1 de diciembre de 2016, la sociedad suscribió con Aareal Bank un préstamo con garantía hipotecaria y vencimiento a 7 años, destinado a la adquisición del activo logístico identificado como Plaza Zaragoza. El importe del préstamo asciende a 24.600.000 euros, no habiéndose dispuesto ningún importe al 31 de diciembre de 2016. Las condiciones del préstamo establecen que el 50% del principal está referenciado a un tipo fijo más un diferencial, y el 50% restante a un tipo variable más un diferencial.
- Las condiciones de los préstamos establecen liquidaciones trimestrales o semestrales de intereses referenciados al Euribor más un diferencial entre el 1% y el 2%, con periodos de carencia y amortizaciones parciales.

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

Como garantía de pago de los mencionados préstamos se ha constituido hipotecas inmobiliarias sobre los inmuebles que la Sociedad posee (nota 6).

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio 2016

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

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

Entidad	Tipo de contrato	Contratación	Inicio	Vencimiento	Tipo interés fijo	Tipo interés variable	Nocional en euros
Santander	Swap de tipo de interés	24/11/2015	16/04/2016	16/10/2022	0.538 %	Euribor 3M	19.000.000
Santander	Swap de tipo de interés	05/05/2016	07/09/2016	07/03/2023	0.60%	Euribor 12M	16.252.500

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

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

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

Cumplimiento de ratios financieros

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

- "Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda (RCSD)". Dicho ratio deberá ser superior a 1,5. Entendiendo como RCSD el ratio resultante entre el flujo de caja libre y el servicio de la deuda para el periodo considerado.
- "Ratio LTV ECO" (Loan to value). El cociente entre el Principal Pendiente de la Financiación y el Valor del Inmueble no debe exceder el 60% del valor del inmueble fijado en tasación por un experto independiente de conformidad con la orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo.
- "Ratio LTV RICS" (Loan to value). El cociente Deuda Financiera Neta del Acreditado y el Valor de la Cartera no debe exceder el 60% del valor de la cartera de inmuebles según establezca la valoración elaborada por el valorador de acuerdo con lo previsto en el Libro Rojo del Instituto de Tasadores ("Royal Institution of Chartered Surveyors" – RICS).

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

- "Ratio Loan to Value (LTV)". El ratio deberá ser durante los cinco primeros años desde la firma del Contrato inferior al 65%, a partir del sexto año inferior al 60%.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio 2016

- "Ratio RCI". La relación porcentual entre los Ingresos Netos Anuales generados por el inmueble y los intereses deberá de ser al menos el 330%, no obstante el ratio RCI podrá ser del 290% durante el año 2020.
- "Ratio YoD" . La relación porcentual entre los Ingresos Netos Anuales generados por el Inmueble y el crédito pendiente de amortizar, deberá ser superior al 8,5% durante los ejercicios 2016, 2017, 2018 y 2019, igual o superior al 8% durante el ejercicio 2020 y superior al 9,5% durante los ejercicios 2021 y siguientes.
- Ratio Deuda Acreditada. Deberá mantener un ratio de deuda de la Acreditada sobre GAV de la Acreditada igual al 65%.

A juicio de los Administradores de la Sociedad, dichos ratios se cumplen al 31 de diciembre de 2016, y la previsión es que los mismos sean cumplidos en los próximos 12 meses.

Al 31 de diciembre de 2016 el importe de los gastos financieros correspondientes a los préstamos suscritos devengados y no pagados ascendía a 97.297 euros (2015: 19.270 euros).

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

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

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

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

b)Otras cuentas a pagar

Dentro de los pasivos financieros clasificados como "Derivados y otros" dentro de la categoría "Débitos y partidas a pagar" a largo y corto plazo de la Sociedad se recogen los siguientes saldos:

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio 2016

<u>2016</u>	<u>Derivados y otros largo plazo</u>	<u>Derivados y otros corto plazo</u>
Fianzas recibidas	1.208.224	26.623
Dividendo activo a pagar	-	18.033
Acreeedores varios	-	1.152.305
	1.208.224	1.196.961
<u>2015</u>		
Fianzas recibidas	343.523	-
Dividendo activo a pagar	-	-
Acreeedores varios	-	310.777
	343.523	310.777

Las fianzas recibidas corresponden a los importes por este concepto recibidos por parte de los inquilinos del edificio de Bilbao, Manoteras 48 y Plaza Zaragoza.

La partida de acreedores varios a 31 de diciembre de 2016 incluye 685.497euros (2015: 363.945 euros) de honorarios de gestión pendientes de pago a favor de la división inmobiliaria de Deutsche Asset & Wealth Management, gestora de las inversiones de la Sociedad (ver nota 11.c).

9.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja y los depósitos a la vista en entidades de crédito.

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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio 2016

(10) PATRIMONIO NETO Y FONDOS PROPIOS

a) Capital

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

Constitución

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

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

Con fecha 18 de mayo de 2016, el accionista único ejerciendo las funciones propias de Junta General acordó las siguientes operaciones:

- Una operación de reducción del valor nominal de las acciones sin modificación de la cifra de capital social (Split 4 x 1) dejando en 2,5 € el valor nominal de las acciones. Dicha operación fue elevada a público en escritura de fecha 3 de junio de 2015, e inscrita en el Registro Mercantil con fecha 10 de junio.
- Un aumento del capital social mediante la emisión y puesta en circulación de nuevas acciones, mediante aportaciones dinerarias, con una prima de emisión ascendente.

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

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

Inclusión en el Régimen Socimi

A efectos de adaptar la Sociedad al régimen fiscal de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (SOCIMI), con fecha 8 de Junio de 2015, se celebró Junta General Universal, en la que se aprobaron los acuerdos necesarios para dar cumplimiento a los requisitos exigidos para la inclusión de la Sociedad en este régimen especial, régimen que fue finalmente solicitado por la Sociedad el 22 de junio de 2015.

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

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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio 2016

Aumento de capital social 2016

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

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

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

La escritura fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 28 de octubre de 2016.

Al 31 de diciembre de 2016, el capital social de la Sociedad es de 35.559.600 euros y está representado por 14.223.840 acciones con un valor nominal de 2,5 € cada una, todas ellas pertenecientes a la misma clase, y totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones tienen los mismos derechos políticos y económicos.

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

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

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

b) Prima de emisión

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

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

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

Esta reserva es de libre disposición.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio 2016

c) Acciones propias

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

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

La Sociedad tiene suscrito con GVC Gaesco Beka, S.V., S.A. un contrato de liquidez con el objeto de mantener una regularidad suficiente en la negociación de la acción de la Sociedad y reducir las variaciones en el precio cuya causa no sea la tendencia del mercado.

Las acciones de la Sociedad en poder de la misma a 31 de diciembre de 2016 representan el 0,36% del capital social de la Sociedad (2015: 0,43%) y totalizan 51.800 acciones (2015: 40.858 acciones). El precio medio de adquisición ha sido de 7,56 euros (2015: 6,49 euros) por acción. Las operaciones con acciones propias han generado un beneficio en el ejercicio de 18.751 euros (2015: 38.895 euros).

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

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

10.3 Reserva Legal

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

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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio 2016

A 31 de diciembre de 2016 la reserva legal está dotada por importe de 39.453 euros (2015: 0 euros).

10.4 Otras reservas

El epígrafe otras reservas recoge las siguientes partidas:

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

- Costes incurridos durante la ampliación de capital llevada a cabo en el ejercicio 2016 (ver nota 10.1) por importe de 155.220 euros.

10.5 Acciones propias

El movimiento del epígrafe acciones propias durante el ejercicio ha sido el siguiente:

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

La Sociedad tiene suscrito con GVC Gaesco Beka, S.V., S.A. un contrato de liquidez con el objeto de mantener una regularidad suficiente en la negociación de la acción de la Sociedad y reducir las variaciones en el precio cuya causa no sea la tendencia del mercado.

Las acciones de la Sociedad en poder de la misma a 31 de diciembre de 2016 representan el 0,36% del capital social de la Sociedad (2015: 0,43%) y totalizan 51.800 acciones (2015: 40.858 acciones). El precio medio de adquisición ha sido de 7,56 euros (2015: 6,49 euros) por acción. Las operaciones con acciones propias han generado un beneficio en el ejercicio de 18.751 euros (2015: 38.895 euros).

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

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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio 2016

10.6 Dividendos a cuenta

Con fecha 14 de junio de 2016, la Junta General ordinaria de Trajano Iberia, aprobó la distribución de un dividendo con cargo a los resultados del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015 por importe bruto de 0,034 euros por acción. El pago del mismo se hizo efectivo el día 20 de junio.

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

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

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

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

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

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

**Excluye la parte correspondiente a operaciones vinculadas

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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio 2016

(11) INGRESOS Y GASTOS

a) Ingresos

Importe neto de la cifra de negocios

La totalidad del importe neto de la cifra de negocios proviene de la actividad principal de la Sociedad, consistente en el arrendamiento de inmuebles.

Esta partida incluye adicionalmente un ingreso en concepto garantía de rentas por importe de 204.715 euros correspondiente al activo de Manoteras.

Otros ingresos de explotación

La partida de otros ingresos de explotación tiene el siguiente detalle:

- Un importe de 527.875 euros (2015: 92.873 euros) facturados a la filial TRJNI Douro, S.A. en concepto de gastos por soporte a la gestión. De este importe se encuentra pendiente de cobro a la fecha, 127.899 euros (2015: 92.873 euros) figurando en el epígrafe de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.
- El resto por importe de 648.241 euros (2015: 32.345 euros) en concepto de gastos refacturados a los inquilinos del edificio de Bilbao y el Parque Empresarial Isla de Manoteras.

Ingresos financieros

Dentro de la partida de ingresos financieros, 978.368 euros (2015: 406.692 euros) corresponden a intereses devengados por los préstamos mantenidos con la filial portuguesa TRJNI Douro (ver nota 9.1 y 14), y el resto por importe de 23.311 euros (2015: 99.781 euros) corresponde a la remuneración en cuenta de los fondos recibidos de los accionistas.

b) Gastos de personal

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

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

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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio 2016

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

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

Categorías	2016			2015		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Directores	1	-	1	1	-	1
Titulados superiores	-	1	1	-	1	1
	1	1	2	1	1	2

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

c) Otros gastos de explotación

El epígrafe “Otros gastos de explotación” incluye los siguientes conceptos:

Servicios exteriores	2016	Ejercicio comprendido
		entre el 23 de marzo y el 31 de diciembre de 2015
Arrendamientos	11.688	8.624
Reparaciones y Conservación	403.202	22.429
Servicios profesionales independientes	1.708.117	534.893
Otros servicios	251.563	62.271
Servicios exteriores	2.374.570	628.217
Tributos	308.306,24	144
Total	2.682.876	628.361

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

- Una comisión fija anual de gestión devengada por importe de 1.174.335 euros (2015: 363.945 euros) equivalente al 1,2% sobre los fondos invertidos.
- Una provisión por importe de 361.000 euros (2015: - euros) en concepto de comisión variable de éxito en la medida que se alcancen los objetivos de rentabilidad previstos por el gestor.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio 2016

d) Resultado financiero

	2016	Ejercicio comprendido entre el 23 de marzo y el 31 de diciembre de 2015
Otros gastos financieros	544.035	18.710
Gasto financiero	544.035	18.710
Cartera de negociación y otros	104.823	-
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	104.823	-
Intereses de préstamos a empresas de grupo (nota 9.1y 14)	978.368	406.692
Otros ingresos financieros	23.311	99.781
Ingreso financiero	1.001.678	506.473
Resultado financiero	352.820	487.763

(12) INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES.
DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA. «DEBER DE INFORMACIÓN» DE LA LEY
15/2010, DE 5 DE JULIO

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

	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	18,07	2,86
Ratio de operaciones pagadas	19,4	2,88
Ratio de operaciones pendientes de pago	9,02	1,27
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	2.743.381	2.424.117
Total pagos pendientes	403.812	32.107

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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio 2016

(13) IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS Y SITUACIÓN FISCAL

13.1 Conciliación de las pérdidas contables con las pérdidas fiscales

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

	Euros					
	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
2016						
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	2.253.738	-	2.253.738	-	(155.220)	(155.220)
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	0	0
Diferencias permanentes	-	-	-	-	(155.220)	(155.220)
Diferencias temporarias:						
- con origen en el ejercicio	-	-	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			2.253.738			

	Euros					
	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
2015						
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	394.530	-	394.530	-	(1.522.384)	(1.522.384)
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-	-	(1.522.384)	(1.522.384)
Diferencias temporarias:						
- con origen en el ejercicio	-	-	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			394.530			

En la lectura de la presente nota, ha de tenerse en cuenta que la Sociedad está acogida al régimen especial SOCIMI, no habiéndose procedido al registro contable de ningún impuesto diferido de activo al estimarse que no va a recuperarse fiscalmente.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio 2016

A 31 de diciembre de 2016 y de 2015, los beneficios fiscales se calculan como las pérdidas contables del ejercicio más los gastos derivados de la constitución de la Sociedad reconocidos directamente en el patrimonio neto. En la fecha de cierre, la Sociedad no ha reconocido un activo por impuestos diferidos al respecto. No ha habido pagos a cuenta del impuesto sobre beneficios durante el ejercicio.

De acuerdo a la ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Socimis, el Impuesto sobre Sociedades corriente resulta de aplicar un tipo impositivo del 0% sobre la base imponible. No ha habido deducciones a la cuota aplicadas en el ejercicio 2016 ni en 2015 y las retenciones e ingresos a cuenta ascienden a 23 miles de euros (2015: 0 euros).

Las diferencias permanentes se corresponden con los gastos de constitución registrados en el patrimonio neto (Nota 10.4).

13.2 Saldos con la Administración Pública

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

	<u>31 de diciembre</u> <u>de 2016</u>	<u>31 de diciembre</u> <u>de 2015</u>
Saldos deudores		
Hacienda Pública, deudora por IVA	3.278.348	7.795
Hacienda Pública, deudora por otros conceptos	410.539	19.457
	<u>3.688.888</u>	<u>27.253</u>
Saldos acreedores		
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	375.258	8.812
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	3.256	2.146
	<u>378.515</u>	<u>10.958</u>

13.3 Ejercicios abiertos a inspección

En virtud de la actual legislación, no se puede considerar que los impuestos hayan sido definitivamente liquidados hasta que las autoridades tributarias hayan revisado las declaraciones fiscales presentadas o hasta que haya transcurrido el periodo de prescripción de cuatro años. Dado que la Sociedad se constituyó en 2015 todos los impuestos se encuentran abiertos a inspección.

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

(14) OPERACIONES ENTRE PARTES VINCULADAS

Una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas o un conjunto que actúa en concierto, ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente o en virtud de

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio 2016

pactos o acuerdos entre accionistas o partícipes, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y de explotación de la otra.

La Sociedad mantiene un contrato de gestión con Deutsche Alternative Asset Management (UK) Limited.

Si bien el Gestor tiene 2 miembros no ejecutivos en el consejo de administración, formado por 11 consejeros, se considera que no existe influencia significativa pues el Gestor no tiene poder para influir en las decisiones relevantes que tome el Consejo. Igualmente los empleados de la Sociedad no tienen vinculación con el Gestor.

Las transacciones y saldos con partes vinculadas son las siguientes:

Saldos	31.12.16	31.12.15
Préstamo largo plazo a empresas de grupo (nota 9.1)	13.857.985	47.873.778
Intereses préstamo largo plazo a empresas de grupo (nota 9.1)	715.633	2.318.467
Clientes empresas de grupo (nota 9.1)	127.899	92.873
Total saldos deudores	14.701.517	50.285.118

Transacciones	31.12.16	31.12.15
Ingresos por prestaciones de servicios (nota 11 a)	527.875	92.873
Ingresos financieros (nota 9.1 y 11 d)	978.368	406.692
Total ingresos	1.506.243	499.565

14.1 Retribución de los administradores y la alta dirección

Durante el ejercicio, los miembros del Consejo de Administración de la sociedad 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. De la misma forma, no se han contraído obligaciones por estos conceptos durante el año.

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

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

El artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, aprobada mediante el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, modificada por la ley 31/2014 de 3 de diciembre que

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio 2016

modificó especialmente el contenido del artículo 229, impone a los Administradores el deber de comunicar al Consejo de Administración y, en su defecto, a los otros Administradores o a la Junta General cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

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

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

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

(15) OTRA INFORMACION A REVELAR

15.1 Honorarios abonados a auditores

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Auditoría Cuentas Anuales Diciembre	31.500	23.000
Revisión Limitada de Estados Financieros Intermedios Junio	13.000	10.000
	<u>44.500</u>	<u>33.000</u>

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio 2016

15.2 Provisiones y contingencias

A 31 de diciembre de 2016 y a 31 de la Sociedad no tiene provisiones ni pasivos contingentes.

15.3 Compromisos

A 31 de diciembre de 2016 y de 2015 la Sociedad no tiene compromisos de compraventa.

(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 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 39.453 euros.
- Reservas Voluntarias por 32.077 euros.

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

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

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

No se han distribuido con cargo a reservas.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio 2016

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

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

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

Inmuebles destinados al arrendamiento a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de Socimis.

Inmueble	Localización	Fecha de adquisición
Echeverría	Calle Alameda de Urquijo 4, Bilbao, España	1 de octubre 2015
Parque Empresarial Isla de Mantoras	Avenida Manteras 48, Madrid, España	07 de marzo 2016
Centro Logístico Plaza Zaragoza	Póligono Campus Plaza 3,84, Zaragoza, España	01 de diciembre 2016

Participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de Socimis.

Sociedad participada	Localización	Fecha de adquisición
TRJNI Douro, S.A.	Vila Real, Portugal	12 de noviembre de 2015

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

Los activos que computan dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley de Socimis son los reflejados en la tabla anterior. Al ser la sociedad dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado formulado por el Grupo (Nota 1).

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.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio 2016

(17) HECHOS POSTERIORES

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

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

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

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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión de 2016

1. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO

1.1. Estrategia

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

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

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

1.2. Inversiones

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

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

1.3. Estructura financiera

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

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

A cierre del ejercicio 2016 la compañía contaba con caja disponible por importe de 24,4 millones de euros, y financiación bancaria disponible (sin incluir líneas de circulante) de 24,6 millones de euros. En total 49,0 millones de euros de liquidez inmediata destinada a la compra del centro comercial Alcalá Magna.

1.4. Estructura organizativa

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

- El Consejo de Administración, órgano de supervisión y control de la actividad de la compañía, con competencia sobre materias como la aprobación de las políticas y estrategias generales de la Sociedad, la política de gobierno corporativo y de responsabilidad social corporativa, y la política de control y gestión de riesgos y, en todo caso, del cumplimiento de los requisitos para mantener la condición de Socimi.
- Un equipo interno que trabaja en exclusiva para la compañía y sus accionistas, responsable de la administración y dirección financiera, y que asegura el cumplimiento

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión de 2016

de los aspectos normativos y de información dentro del marco regulatorio en el que se integra TRAJANO.

- Un equipo gestor externo dependiente de la división de Deutsche Asset Management – Alternatives del grupo Deutsche Bank, integrado por profesionales con amplia experiencia en el sector inmobiliario, y responsable de llevar a cabo todo el proceso de creación de valor de las inversiones, que va desde la identificación y análisis de los activos, hasta la gestión de los mismos.

2. EVOLUCIÓN Y RESULTADOS DE LOS NEGOCIOS

Los ingresos por rentas ascendieron a 4.507 miles de euros, de los cuales 2.120 miles de euros se corresponden a rentas del Edificio Echevarría de Bilbao, y 2.127 miles de euros a 10 meses de rentas de Manoterías (incluidas garantías de rentas) y 259 miles de euros a 1 mes de rentas de Plaza Zaragoza.

La partida de otros ingresos de explotación por importe de 1.176 miles de euros tiene el siguiente desglose:

- 648 miles de euros corresponden a ingresos por gastos directamente relacionados con los activos inmobiliarios y que son repercutidos a los inquilinos
- 528 miles de euros en concepto de ingresos por gastos de management fee repercutidos a la filial portuguesa TRJNI Douro.

Trajano ha cerrado 2016 con un resultado positivo de 2.254 miles de euros. En líneas generales los administradores de la Sociedad mantienen las proyecciones del plan de negocio detalladas en el folleto de salida al MAB de Julio de 2015, siendo el diferencial positivo producido en 2016 consecuencia de haber anticipado la adquisición de activos y la obtención de rentas respecto a lo previsto inicialmente.

3. RIESGOS E INCERTIDUMBRES

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

- **Riesgo de crédito:** El riesgo de crédito se produce por la posible pérdida causada por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de las contrapartes de la Sociedad, es decir, por la posibilidad de no recuperar los activos financieros por el importe contabilizado y en el plazo establecido. Con carácter general la Sociedad no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito, y mantiene políticas que aseguran que las ventas y los arrendamientos son efectuadas a clientes con un histórico de crédito apropiado.
- **Riesgo de mercado:** El riesgo de mercado se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de un instrumento financiero debidas a cambios en los tipos de interés, y otros riesgos de precio. La exposición de la Sociedad al riesgo de cambios en los tipos de interés está limitado mediante contratos de cobertura contemplados en los contratos de financiación suscritos.
- **Riesgo de liquidez.** El riesgo de liquidez se produce por la posibilidad de que la Sociedad no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. La Sociedad

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión de 2016

gestiona el riesgo de liquidez para las actividades ordinarias mediante la realización periódica de estados de flujos de efectivo.

4. ACONTECIMIENTOS SIGNIFICATIVOS POSTERIORES AL CIERRE

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

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

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

5. INFORMACIÓN I+D+i

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

6. EVOLUCIÓN BURSÁTIL / ADQUISICIÓN Y ENAJENACIÓN DE ACCIONES PROPIAS

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

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

Al 31 de diciembre la Sociedad tiene 51.800 acciones propias, correspondientes al 0,36% del capital social.

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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión de 2016

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

El capital social está conformado por 14.223.840 acciones con un valor nominal de 2,5 euros por acción. No existen diferentes clases de acciones, y por tanto los derechos y obligaciones que confieren son iguales para todos ellos. Asimismo no existen restricciones a la transmisibilidad de las acciones.

Las participaciones significativas son las siguientes:

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

8. POLÍTICA DE DIVIDENDOS

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

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

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

9. INFORMACIÓN SOBRE EL PERSONAL

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

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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión de 2016

10. INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

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

	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	18,07	2,86
Ratio de operaciones pagadas	19,4	2,88
Ratio de operaciones pendientes de pago	9,02	1,27
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	2.743.381	2.424.117
Total pagos pendientes	403.812	32.107

11. MEDIO AMBIENTE

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

12. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIEDAD

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

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