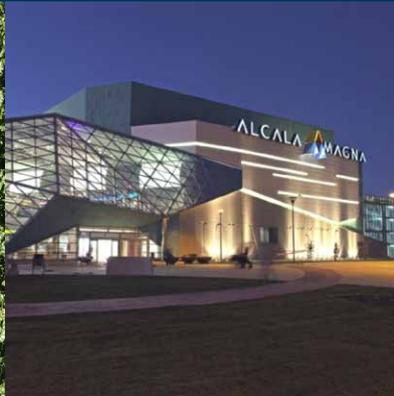




TRAJANO
IBERIA



MEMORIA ANUAL

2016

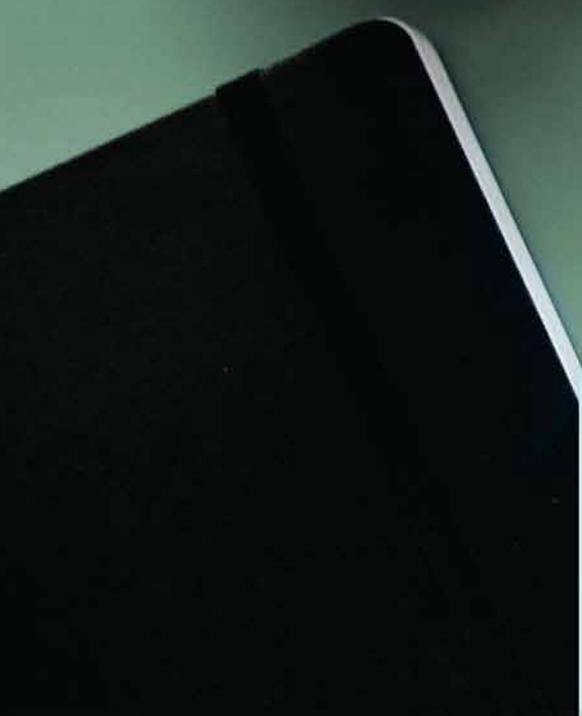
MEMORIA ANUAL 2016



TRAJANO
IBERIA

Índice

1	Carta del presidente	2
2	Resultados 2016	4
3	Información Financiera 2016	20
4	Cuentas anuales	36
5	Cuentas anuales consolidadas	102



1

Carta del presidente



Estimados accionistas,

Me dirijo a ustedes para transmitirles nuestro agradecimiento por la confianza que un año más han depositado en Trajano Iberia Socimi, una compañía joven, que hasta la fecha ha alcanzado los objetivos marcados tanto en plazos como en volúmenes de inversión.

Tras apenas 2 años desde su constitución, la compañía se encuentra invertida en su totalidad con una cartera sólida y diversificada formada por 5 activos de calidad, en buenas ubicaciones, con atractivas rentabilidades y con altas tasas de ocupación. Adicionalmente se han obtenido condiciones de financiación óptimas que permitirán maximizar la rentabilidad generada para el inversor.

Todo gracias a su apoyo, ratificado en la ampliación de capital cerrada con éxito a finales del ejercicio 2016 por importe de 47,2Mn€, y al trabajo de nuestro equipo gestor, que goza de una dilatada experiencia en el sector.

A futuro nuestro objetivo se centra en consolidar las inversiones ya realizadas, gestionando de forma activa las mismas para continuar creando valor para el accionista, en el ánimo de obtener los retornos esperados del proyecto inmobiliario que supone Trajano Iberia Socimi.

Les animo a que nos sigan acompañando en este proyecto, consolidando lo ya conseguido hasta la fecha

Reciban un cordial saludo

José Moya Sanabria



2

Resultados 2016

2. MAGNITUDES CLAVE DE LA COMPAÑÍA

Activos SBA m²

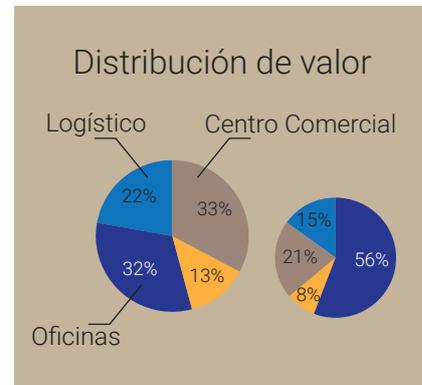
4 116.744

5¹ 150.909¹

Rentas anualizadas EBITDA anualizados

12 Mn€ 9 Mn€

18¹ 14¹



LTV de los Activos

45%

48%¹

Vencim. medio deuda

6,9 años

7,0 años¹

CF Operat. anualizado²

6 Mn€

10 Mn€¹

GAV

199Mn€

+8% vs inversión
302Mn€¹

NAV / Acción

11,7€

+17% vs ampl. Inicial
10,95€ (post ampliación
y dividendos)

Retorno de la inversión³

6,4%

7,2%¹

Nota: Rentas, EBITDA y Cash Flow calculados en base a contratos actuales y a financiación existente. Estimación futura sujeta a la evolución del mercado. No existen garantías de que las proyecciones se vayan a materializar.

1 - Incluyendo Alcalá Magna, adquirido el 2 de febrero de 2017

2 - CF Operativo = EBITDA - Intereses - Impuestos

3 - Dividendo potencial = CF Operativo anualizado / Inversión realizada

2.2

Resumen financiero 2016

1. CUENTA DE RESULTADOS ANALÍTICA 2016

Cuenta de Resultados analítica 2016 vs 2015 (miles de €)

	2016	2015	% Var
Rentas Brutas	9.061	1.372	+560%
Rentas Netas	8.028	1.161	+591%
EBITDA	6.017	400	+1.406%
Flujo de caja operativo*	4.418	346	+1.178%
Beneficio Neto	3.061	74	+4.024%

(*) El flujo de caja operativo, calculado a partir del EBITDA – Gastos Financieros – Impuestos Incluye la provisión por importe de 361 miles de euros, por la comisión variable de éxito del contrato de gestión en base a TIR superior al 8%.

- La sociedad ha cerrado 2016 con un beneficio neto de **3.061 mil euros frente a las previsiones iniciales del folleto de salida al MAB que contemplaban para el Ejercicio un beneficio neto de 1.689 miles de euros.**
- En líneas generales la compañía mantiene las proyecciones del plan de negocio detalladas en el folleto de salida al MAB de julio de 2015, siendo el diferencial positivo producido en 2016 consecuencia de haber anticipado la adquisición de activos y la obtención de rentas respecto a lo previsto inicialmente, además de haber modificado el mix de producto con un peso mayor de centros comerciales que cuentan con yields medios superiores.

2. FLUJO DE CAJA

Flujo de caja 2016 vs 2015 (miles de €)

	2016	2015	% Var
EBITDA 2016	+6,017	+400	+1.406%
Resultado financiero	-1,198	+8	n/a
Impuestos	402	-62	+548%
CF Operativo	+4.418	+346	+1.176%
Inversión en activos (incluye gastos de compra y CAPEX)	-92.472	-94.248	
Financiación bancaria (neta de costes)	+39.864	+27.169	
Circulante / otros	-701	+798	
CF neto	-48.891	-65.935	
Caja inicio del periodo	+29.088	+1.727	
Ampliación de capital (neta de gastos)	+47.050	+93.298	
Dividendos	-2.323	-	
Caja final 31.12.2016	24.923	29.088	

3. MAGNITUDES DE BALANCE Y SITUACIÓN DEUDA FINANCIERA

Balance y Financiación a 31 de diciembre de 2016 vs 2015

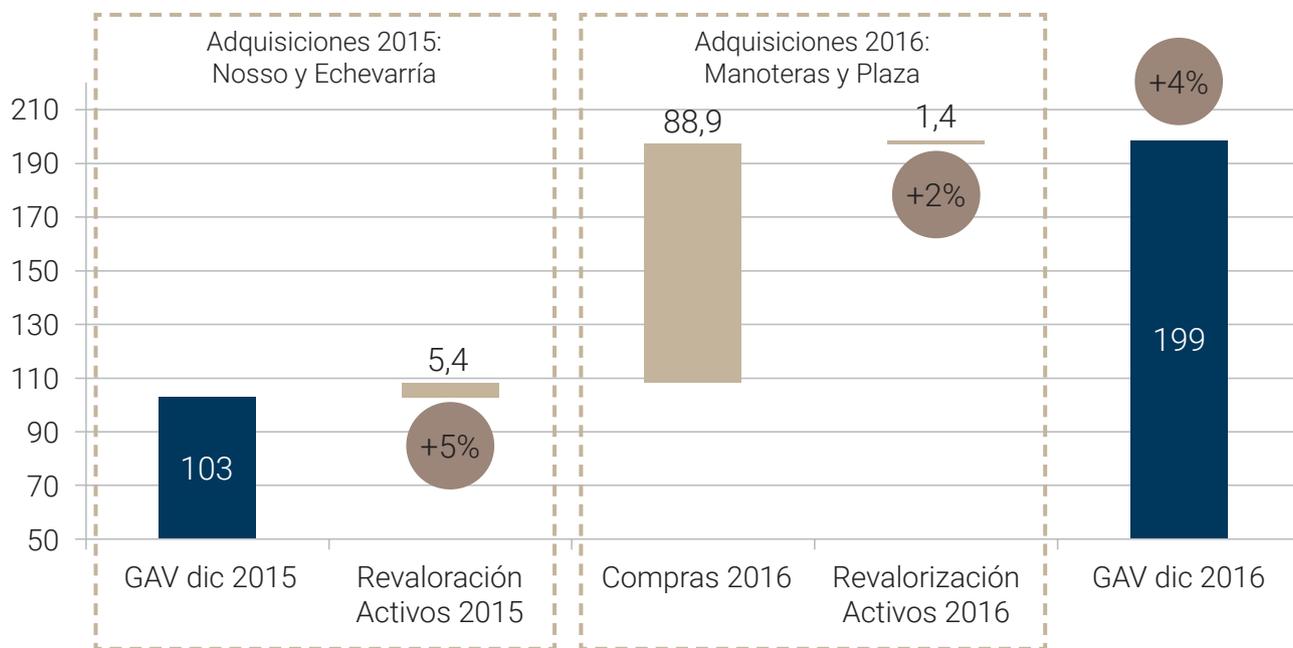
Magnitudes clave de balance (millones de €)			Situación deuda financiera a 31/12/2016
	Cierre 2016	Cierre 2015	
Coste contable propiedades invertida (neto de amortizaciones)	€180 Mn	€92,9 Mn	LTV (neto de caja) * 21%
Fondos Propios	€140,1 Mn	€93,1 Mn	
NAV cierre contable 2016 (Post ampliación y después de pago de dividendos)	€155,2 Mn	€99,5 Mn	Spread medio** 209 pb
Deuda financiera neta / (caja)	€42,1 Mn	(€1,9 Mn)	Vida media 6.95 Años
LTV (apalancamiento financiero) de la compañía neto de caja (*)	21%	0%	% Cobertura 39,5%

Al 31 de diciembre de 2016 existe caja por importe de €24,9Mn con origen en la ampliación de capital, y está pendiente disponer la financiación de Plaza Zaragoza por importe de €24,6Mn.

(*) Deuda financiera de la compañía calculada sobre el valor de mercado de los activos.

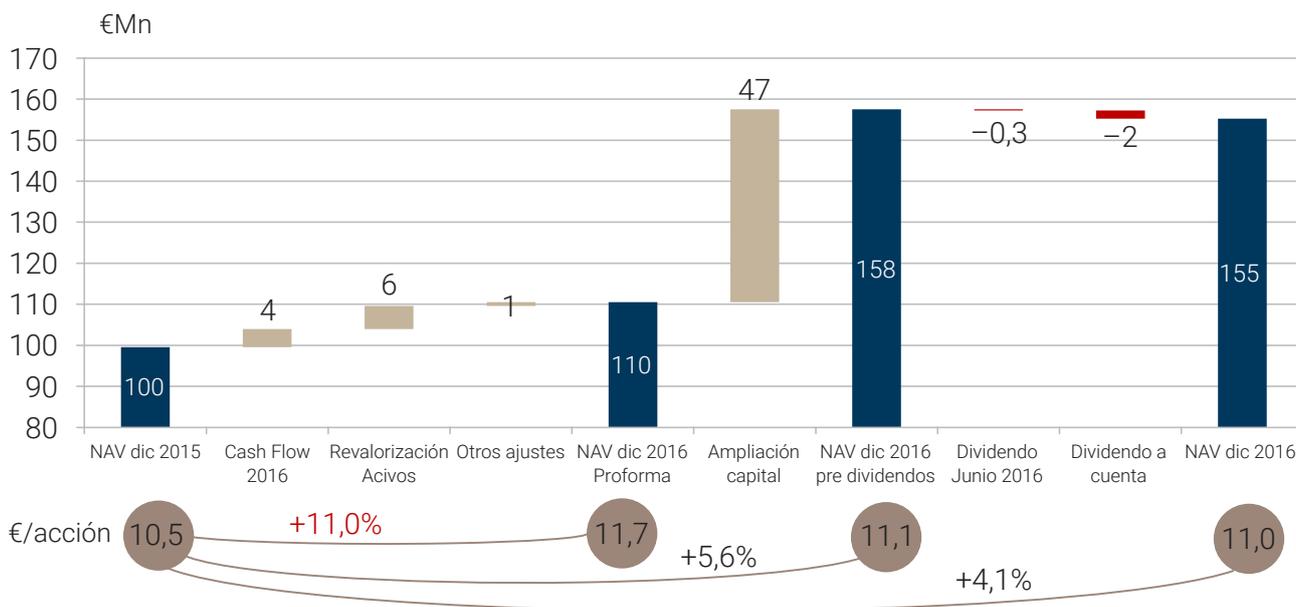
(**) Margen de los préstamos hipotecarios.

4. EVOLUCIÓN VALORACIÓN 2016



- Durante el ejercicio 2016, los activos en cartera han crecido de media un 4% en valoración (6,7 Mn€).
- En total, los activos adquiridos se han revalorizado un 8% hasta los 199 Mn€ respecto al precio de compra de 183 Mn€.
- Los 103Mn€ de valor de diciembre 2015 incluyen ya una revaloración de 7,6 Mn€ con respecto a los 95,4 Mn€ (incluidos gastos de compra y financiación) de precio de compra de Nosso y Echevarría. A este importe habría que sumar los 6,7 Mn€ de revaloración de los activos de 2016 de cara al cálculo del NAV de la compañía.

5. EVOLUCIÓN DEL NAV 2016



- El crecimiento homogéneo (pre- ampliación de capital y dividendo) del NAV por acción en 2016 fue del 11,0%
- El crecimiento del NAV por acción homogéneo entre la ampliación inicial de 2015 (10,0€/acción) y el NAV proforma a 2016 (11,7€/acción) es de un 17%

NAV de €155,2 Mn, 10,95 €/acción (+4,1% total, +11,0% NAV homogéneo)

Valor de la Inversión en Douro (Datos en €)	31-dic-16	31-dic-15
Valor Activo Centro Comercial Douro	66.387.000	62.000.000
– Valor Contable en balance	-49.618.326	-50.597.635
= Plusvalías Contable	16.768.674	11.402.365
– Impuesto Sociedades (25,5% plusvalías)	-4.276.012	-2.907.603
+ Fondos Propios / Préstamo Participativo Douro	26.103.520	51.915.079
= Valor 100% inversión en Portugal	38.596.182	60.409.841

Cálculo EPRA NAV1 (Datos en miles €)	31-dic-16	31-dic-15
Valor 100% participación en Douro	38.596	60.410
Valoración Edificio Bilbao + Manteras + Plaza	132.230	41.000
= Valor de Mercado de las Inversiones	170.826	101.410
– Inversión Activo Bilbao + Manteras + Plaza (*)	-129.590	-40.515
– Inversión compra 100% participación Douro (*)	-28.378	-54.864
+/- Ajustes de consolidación	1.494	372
= Plusvalías Latentes	14.353	6.403
+ Fondos Propios	140.001	93.145
+ Operaciones de cobertura	860	–
= EPRA NAV	155.214	99.548

EPRA NAV (€/acción)	10,95	10,52
% Variación EPRA NAV	4,1%	

Nº acciones totales	14.223.840	9.500.000
– Acciones Autocartera	-51.800	-40.858
= Acciones Netas de Autocartera	14.172.040	9.459.142

(1) El EPRA Net Asset Value (Valor liquidativo de los activos) se calcula en base a los fondos propios consolidados y ajustando determinadas partidas siguiendo las recomendaciones de la EPRA (incluir valor de los activos a mercado y excluir la valoración de las operaciones de cobertura).

(*) Incluyen gastos de financiación.

2 Resultados 2016

- A cierre 2016 la valoración de los activos ascendió a 199 millones de euros frente a 183 millones de euros de inversión (incluyendo gastos de compra y de financiación). Las valoraciones han sido realizadas por CBRE en el caso de Bilbao, Manóteras y Zaragoza y por JLL en el caso del Centro Comercial de Nossos.
- Las plusvalías latentes, calculadas como el diferencial entre el valor de mercado y el valor de adquisición neto de impuestos ascienden a 14,3 millones de euros.
- El NAV 2016 de la compañía a cierre de ejercicio se sitúa en 155,2 millones de euros o 10,95€/acción. Este NAV supone:
 - Un incremento del NAV homogéneo o comparable con el cierre del año 2015 de un +11,0%.
 - Este crecimiento homogéneo se ve diluido hasta un 5,6% como resultado de la ampliación de capital de 47Mn€ realizada en Octubre de 2016 a 10€/acción (con descuento sobre NAV).
 - Finalmente el NAV se vuelve a reducir hasta un 4,1% de crecimiento Neto hasta los 10.95€/acción como resultado de la distribución de dividendos en 2016 de 2,3Mn€.

6. PROPUESTA DE DIVIDENDO 2016

Dividendo propuesto a la Junta General

	Importe en millones de €	% Rentabilidad Fondos Propios €94,5Mn	% Rentabilidad Fondos Propios €142Mn
Dividendo mínimo SOCIMI (80% Rendimiento neto beneficio individual)	Resultado neto individual ¹	2,3	2,4%
	Dividendo mínimo Socimi (80%)	1,8	1,9%
Propuesta de dividendo 2016	Dividendo a cuenta dic '16 ²	2,0	2,1%
	Dividendo complementario ³	2,0	2,1%
	Total dividendo 2016	4,0	4,2%

1. El dividendo mínimo se calcula sobre el Resultado individual de Trajano Iberia sin incluir la filial portuguesa.
2. La Sociedad pagó un dividendo por importe de €2,0Mn a cuenta de los resultados del ejercicio en diciembre de 2016
3. A pesar de no resultar obligatorio en aplicación del Régimen Socimi, el Cash Flow operativo (neto de Tax) del ejercicio por importe de €4,4Mn, permite el pago de un dividendo complementario por importe de €2,0Mn. La distribución será propuesta para su aprobación a la Junta General de Accionistas que aprobará el resultado. Este dividendo complementario se haría con cargo a la Prima de Emisión.



2.3

Inversiones 2016

MANOTERAS

Adquisición de Parque Empresarial – Isla de Manteras (Madrid)

7 de marzo de 2016



Principales Indicadores:

- Precio neto: €45 Mn
- Ocupación: 95%
- Superficie Bruta Alquilable: 13,442 m²
- Plazas de parking: 274
- EYield inicial: 5,8%

PLAZA

Adquisición de activo logístico – Plaza (Zaragoza)

1 de diciembre de 2016



Principales Indicadores:

- Precio neto: €43.8 Mn
- Ocupación: 100%
- Superficie Bruta Alquilable: 72,484 m²
- Naves: 67,822 m²
- Oficinas: 4,662 m²
- Yield inicial: 7,2%



ACTIVOS ALINEADOS CON LA ESTRATEGIA DE INVERSIÓN DEFINIDA

Activos adquiridos

Distribución Geográfica

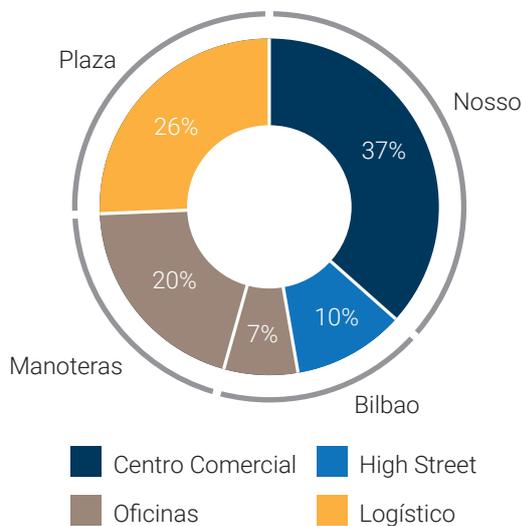


Principales Indicadores

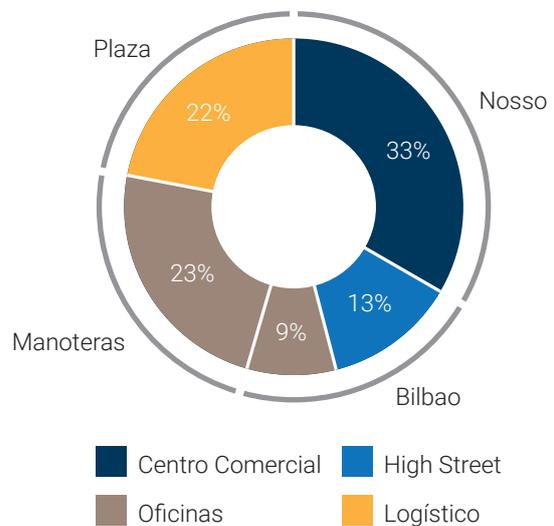


Mix de producto 2016

Desglose de Rentas anualizadas - €12 Mn



Desglose de GAV¹ - €199 Mn



(1) GAV: Gross Asset Value / Valor de Mercado de los activos

Nota: Estimación sujeta a la evolución del mercado. No existen garantías de que las proyecciones se vayan a materializar.

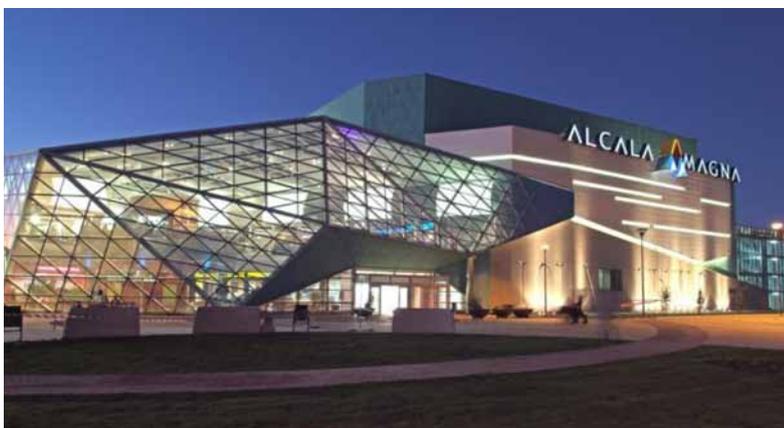
2.4

Hechos relevantes posteriores al cierre del ejercicio

ALCALÁ MAGNA

Adquisición de centro comercial

Alcalá Magna (Madrid)



Principales Indicadores:

- Precio: €100.0 Mn
- Ocupación: 97%
- Superficie Bruta Alquilable: 34,165 m²
- Plazas de parking: 1,204
- Yield inicial: 6,2%



CARTERA DE ACTIVOS

Situación del portfolio tras adquisición de Alcalá Magna

Distribución Geográfica



Principales Indicadores

Activos 5

Superficie Bruta Alquilable 150,909 m²

Ocupación 97%

Inversiones €283 Mn

Yield Inicial 6,5%

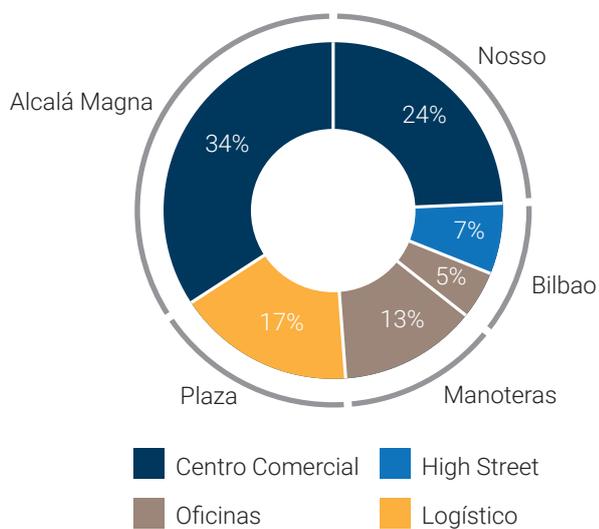
GAV (dec-16) €302 Mn
(+6.4% / valor invertido)



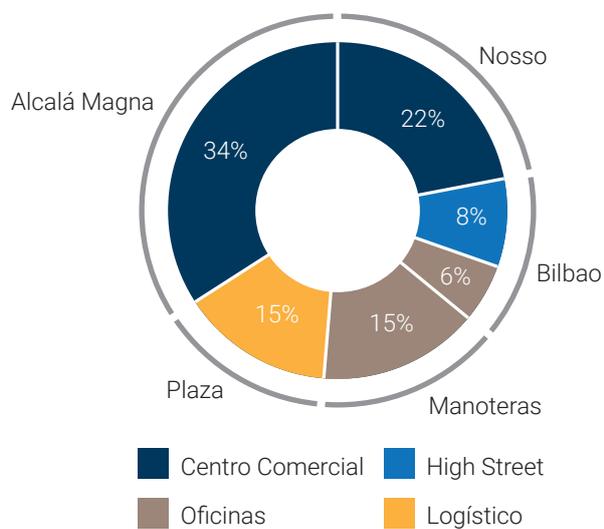


Mix de producto 2017

Desglose de Ingresos netos anualizados - €18 Mn



Desglose de GAV¹ - €302 Mn

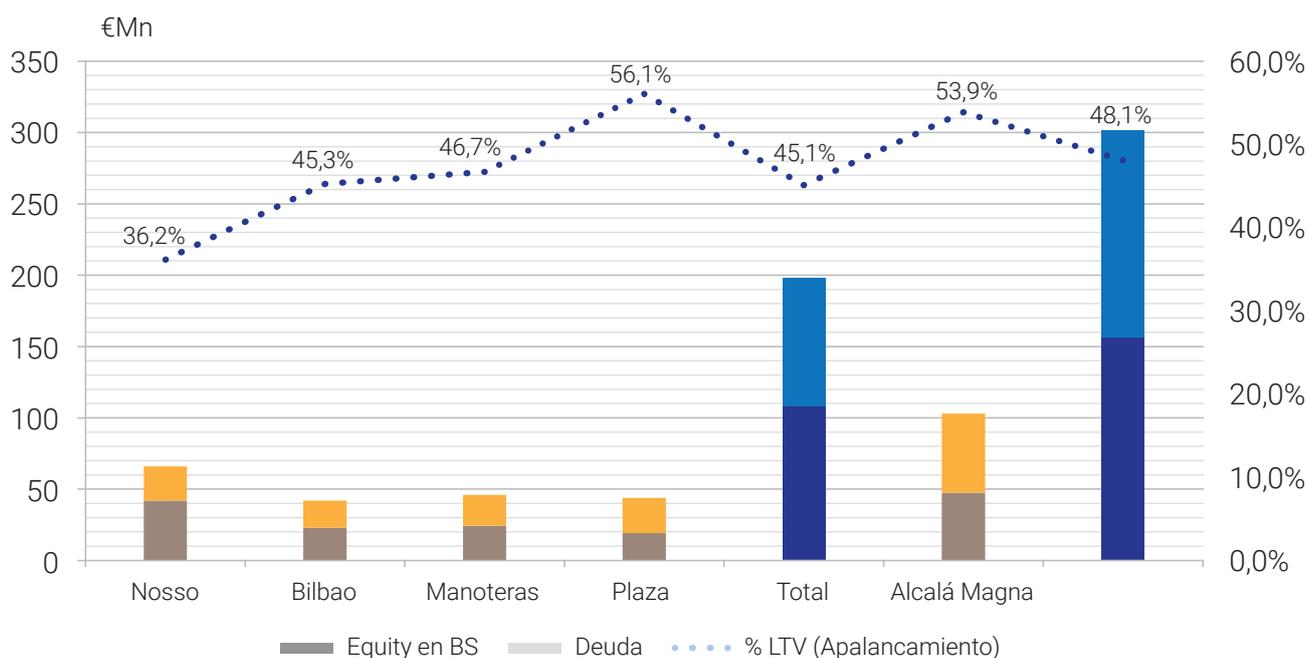


(1) GAV: Gross Asset Value / Valor de Mercado de los activos

Nota: Estimación sujeta a la evolución del mercado. No existen garantías de que las proyecciones se vayan a materializar.

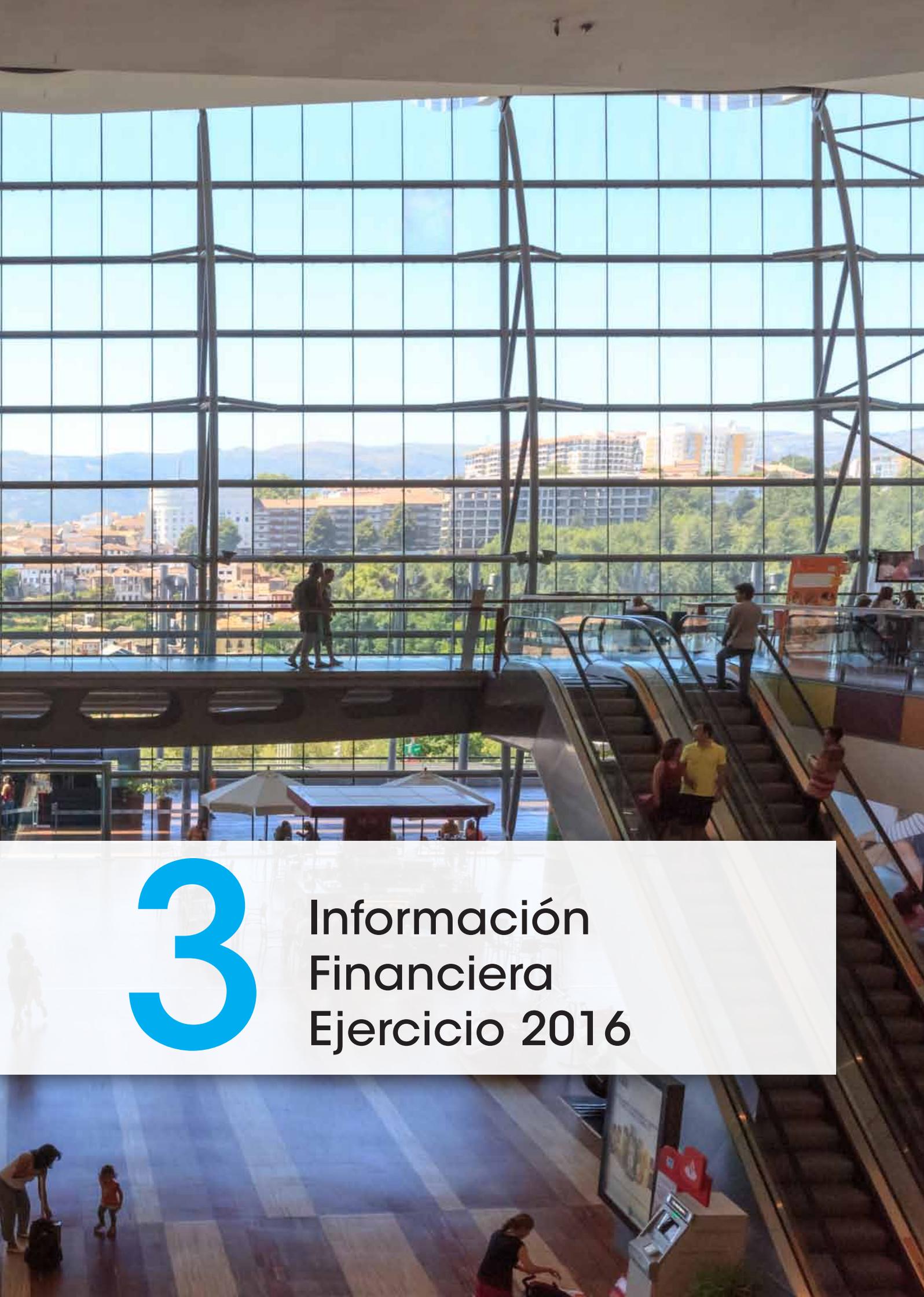


APALANCAMIENTO FINANCIERO



Otras financiaciones no contempladas en el gráfico:

- €6,5Mn líneas a corto plazo con 3 entidades financieras. NO dispuestas.
- €5,0Mn línea de inversiones para Douro y €2,0Mn para Alcalá. NO dispuestas. Se dispondrá a lo largo de 2017.
- €3,4Mn línea de IVA para Plaza. Dispuesta.



3

Información Financiera Ejercicio 2016



3.1

Objetivos alcanzados durante 2016

Los 2 aspectos de mayor relevancia que han marcado este segundo año de vida de Trajano Iberia Socimi, S.A. ("Trajano Iberia") han sido, por un lado la inversión de la totalidad de los fondos captados en 2015 en un plazo inferior al inicialmente previsto, y por otro, resultado de la confianza depositada por parte de los inversores en la compañía, 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.

- Al 31 de diciembre, la cartera de activos de la compañía está diversificada e integrada por 4 Activos:

A las 2 inversiones realizadas en el ejercicio 2015:

- Inversión de 40,2 millones de euros en octubre de 2015, en la compra de un inmueble en Bilbao de uso mixto de oficinas y comercial con SBA (superficie bruta alquilable) de 8.927 m².
- Inversión de 54 millones de euros en noviembre de 2015, en la compra de un centro comercial en Vila Real (Portugal) con SBA de 21.891 m².

Se han sumado 2 nuevas adquisiciones en el ejercicio 2016:

- Inversión de 45 millones de euros en marzo de 2016, en la compra de un parque empresarial de oficinas en Manoteras (Madrid) con SBA 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 SBA de 72.484 m².

Otras cuestiones a destacar de los resultados del ejercicio 2016:

- El GAV (Gross Asset value o Valor de mercado de Activos) es un 8% superior respecto al valor adquisición, y en el ejercicio su crecimiento homogéneo ha sido del 4%.
- El NAV (Net Asset Value o Valor liquidativo de la compañía) a cierre de ejercicio se situaba en 10,95 €/acción. Corresponde a un incremento del +11% en términos homogéneos comparado con el cierre del año 2015, y del 4% en términos diluidos por efecto de la ampliación de capital y el reparto de dividendos en el ejercicio por importe de 2,3 millones de euros.
- Se han generado rentas en el periodo por importe de 9 millones de euros. En términos anualizados los 4 activos generan rentas brutas¹ por importe de 12 millones euros, EBITDA¹ de 9 millones de euros y un Cash Flow¹ de 6 millones.
- La tasa de ocupación media para el ejercicio es del 97,3%.
- Se ha pagado un dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio 2016 por importe de 2 millones de euros y se va a proponer a la Junta General el pago de un dividendo complementario de 2 millones de euros (0,14 €/acción) con cargo a la Prima de Emisión.
- El apalancamiento financiero de la compañía a 31 de diciembre, calculado como deuda financiera neta de caja (42,1 millones de euros) respecto al valor de los activos, ha sido del 21%.

¹ Rentas, EBITDA y Cash Flow calculados en base a contratos actuales y a financiación existente. Estimación futura sujeta a la evolución del mercado. No existen garantías de que las proyecciones se vayan a materializar.

3.2

Magnitudes Clave de la compañía

A continuación se presentan las magnitudes clave de la compañía para 2016, comparadas con las del anterior ejercicio:

Estructura de Capital	31-dic-16	31-dic-15
Datos en miles de €		
GAV ⁽¹⁾	198.617	103.000
EPRA NAV ⁽²⁾	155.214	99.548
EPRA NAV por acción	10,95	10,52
Deuda Financiera Neta / (Caja)	42.141	-1.919
% LTV	21%	0%

Portfolio de Activos		
Nº Activos	4	2
Superficie Alquilable	116.774	30.818
% Ocupación	97,3%	95,5%

Magnitudes Económico-Financieras		
Datos en miles de €		
Rentas	9.061	1.372
EBITDA Recurrente	6.017	601
Cash Flow Operativo	4.418	408
Resultado Neto	3.061	74

⁽¹⁾ GAV: Gross Asset Value / Valor de Mercado de los Activos.

La valoración de los activos son de fecha 31 de diciembre.

⁽²⁾ El EPRA Net Asset Value (Valor liquidativo de los activos) se calcula en base a los fondos propios consolidados y ajustando determinadas partidas siguiendo las recomendaciones de la EPRA (incluir valor de los activos a mercado y excluir la valoración de las operaciones de cobertura)



3.3

Inversiones 2016

Durante el ejercicio 2016 Trajano Iberia ha realizado dos adquisiciones por un importe de 88,8 millones de euros:

1. Parque empresarial Isla de Manoteras:

Adquirido en marzo de 2016 por 45 millones de euros, este activo de oficinas cuenta con 2 edificios de máxima calidad con una SBA de 13.442 m² y 274 plazas de parking. La ocupación del inmueble es del 95%, con sus respectivas garantías.

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

A cierre de año la valoración de mercado ascendía a 46,4 millones de euros. El yield inicial de adquisición del activo fue del 5,8%.



2. Parque logístico en Plaza - Zaragoza:

Adquirido en diciembre de 2016 por 43,8 millones de euros, este activo logístico cuenta con 4 naves con una SBA de 72.484 m² y 68 muelles de carga. Las naves se encuentran alquiladas en su totalidad a 6 inquilinos, siendo la vida media de los contratos hasta primer vencimiento superior a los 6,5 años y 10 años hasta vencimiento final respectivamente.

El inmueble está ubicado Plaza Zaragoza, principal parque logístico de la ciudad y con una ubicación estratégica al estar en el centro de los principales ejes logísticos de España (Madrid - Barcelona y País Vasco - Valencia).

A cierre de año la valoración de mercado ascendía a 43,8 millones de euros. El yield inicial de adquisición del activo fue del 7,2%.



3.4

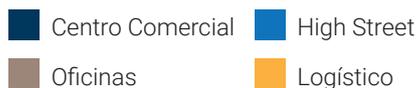
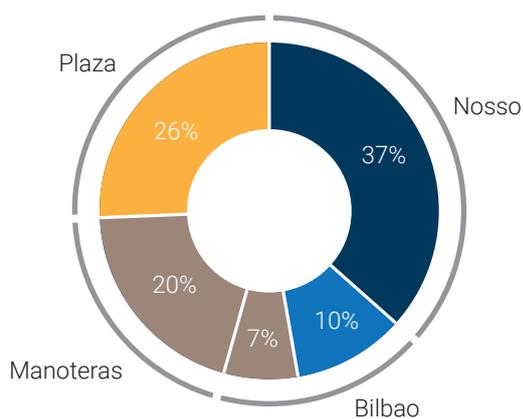
Mix de producto

A cierre de 2016 se había invertido 183 millones de euros, lo que representa el 100% de capacidad de inversión respecto a los fondos captados en 2015, y

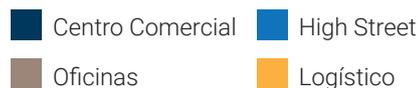
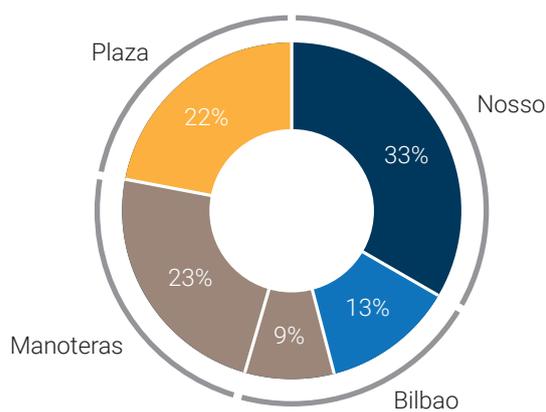
previo a la ampliación de capital de 2016. Tras estas inversiones realizadas, el mix de producto por rentas anualizadas y por valoración de activos es el siguiente:

Mix de producto 2016

Desglose de Rentas anualizadas - €12 Mn



Desglose de GAV¹ - €199 Mn



(1) GAV: Gross Asset Value / Valor de Mercado de los activos

Nota: Estimación sujeta a la evolución del mercado. No existen garantías de que las proyecciones se vayan a materializar.

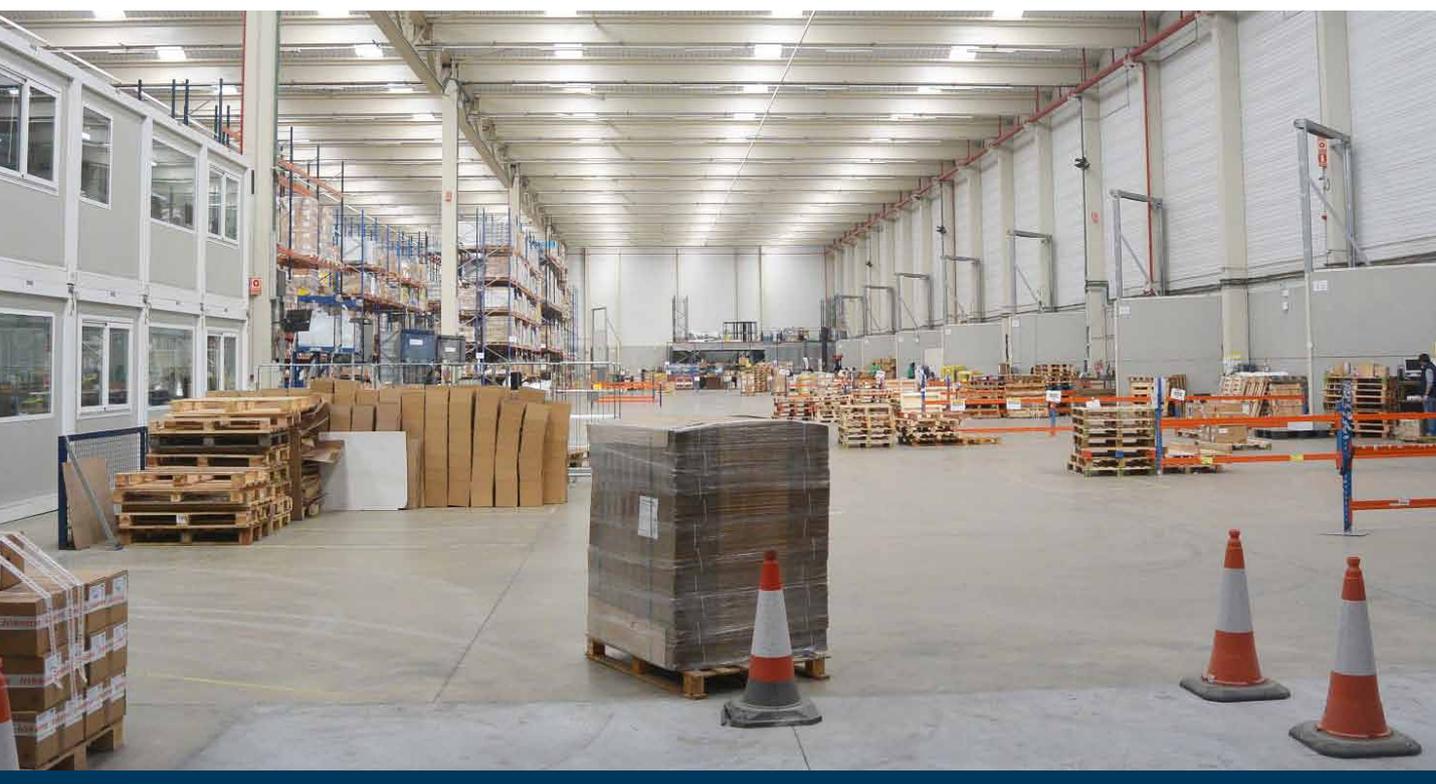


3.5

Análisis de los Resultados Financieros 2016

P&L Analítica Consolidada (Datos en miles €)	2016	2015
+ Ingresos brutos por Rentas	9.061	1.372
- Gastos netos no repercutidos	-1.033	-211
= Rentas netas	8.028	1.161
- Gastos de Estructura	-2.014	-561
+ Otros resultados	3	
= EBITDA recurrente	6.017	601
- Gastos iniciales y otros no recurrentes		-201
= Resultado operativo	6.017	400
+/- Variación Provisiones	625	
- Amortizaciones	-1.982	-271
+/- Resultado financiero	-1.198	8
Resultado antes de impuestos	3.462	136
+/- Impuestos	-402	-62
Resultado	3.061	74

- **Los ingresos por rentas ascendieron a 9.061 miles de euros.** Los ingresos del edificio Echevarría y Douro corresponden al año completo, 10 meses de rentas para el Activo de Manoteras, y 1 mes de rentas del Activo de Plaza en Zaragoza.
- Durante 2016 los gastos de estructura consolidados de la compañía ascendieron a 2.014 miles de euros, de ellos 1.535 miles de euros se corresponden a honorarios de gestión a favor de la división inmobiliaria de Deutsche Alternative Asset Management, gestora de las inversiones de la compañía. Dicho importe tiene el siguiente desglose:
 - 1.174 miles de euros en concepto de comisión fija calculada anualmente en base al 1,2% sobre los fondos invertidos, devengada y pagada en el ejercicio.
 - 361 miles de euros de comisión variable de éxito provisionada en el ejercicio, calculada en base a una TIR superior al 8% y sobre el NAV actual.
- El Resultado operativo (EBITDA) ascendió a 6.017 miles de euros.
- Los impuestos de 402 miles de euros se corresponden al gasto por Impuesto de Sociedades devengados por la sociedad portuguesa adquirida. El régimen SOCIMI afecta únicamente a la actividad de la sociedad en España. Las inversiones realizadas en Portugal están sujetas a impuesto de sociedades al no existir hasta la fecha un régimen fiscal equivalente al de la SOCIMI en España.
- **La sociedad ha cerrado 2016 con un resultado positivo de 3.061 miles de euros frente a las previsiones iniciales del folleto de salida al MAB que contemplaban para este Ejercicio unos beneficios de 1.689 miles de euros.** El diferencial positivo producido en 2016 es consecuencia de haber anticipado la adquisición de activos y la obtención de rentas respecto a lo previsto inicialmente, además de haber modificado el mix de producto con un peso mayor de centros comerciales que cuentan con yields medios superiores.



Balance Consolidado

Balance Consolidado (Datos en miles €)	31-dic-16	31-dic-15
Activo	212.045	123.059
Inversiones inmobiliarias	180.013	92.910
Otro Activo no corriente	1.055	166
Activo no corriente	181.068	93.076
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	4.853	795
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	24.923	29.088
Otro Activo corriente	1.200	100
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	30.977	29.983
Pasivo	212.045	123.059
Capital y Reservas	140.192	93.336
Acciones propias	-392	-265
Resultado del Ejercicio	3.061	74
Operaciones de cobertura	-860	-
Dividendo activo a cuenta	-2.000	-
Patrimonio neto	140.001	93.145
Deudas con entidades de crédito	63.030	27.169
Otros pasivos financieros	2.226	426
Pasivo no corriente	65.256	27.594
Deudas a c/p con entidades de crédito	4.035	93
Otras deudas a c/p	45	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.356	2.227
Otro pasivo corriente	352	-
Pasivo corriente	6.788	2.320

- La compañía utiliza el **criterio contable del precio de adquisición** para contabilizar los activos, y por lo tanto el balance no refleja el valor de mercado ni su efecto en fondos propios (calculado como diferencial entre el valor de mercado de los activos y su coste de adquisición).
- Las Inversiones inmobiliarias reflejadas en el balance corresponden a los 4 inmuebles que integran la cartera. Figuran a valor neto contable después de amortizaciones por importe de 180 millones de euros.
- El importe de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar por importe de 4,8 millones de euros corresponde a las siguientes partidas:
 - €3,3Mn en concepto del IVA Q4 a devolver con origen en la operación de Plaza Zaragoza, y cuya devolución ya ha sido solicitada.
 - €0,7Mn en concepto de Retenciones y pagos a cuenta recuperables de la Hacienda portuguesa.
 - €0,8Mn de clientes y otros deudores.
- Las deudas con entidades de crédito figuran valoradas a coste amortizado por importe de 67,1 millones de euros. A cierre del año la compañía contaba con caja disponible por 24,9 millones de euros, y financiación bancaria pendiente de disposición por importe de 24,6 millones de euros. La deuda financiera neta de caja a cierre de año ascendía a 42,1 millones de euros.
- El incremento del Capital y Reservas en €47Mn tiene su origen en la ampliación de capital llevada a cabo en octubre de 2016.

Cash Flow consolidado

Cash Flow (Datos en miles de €)	2016	2015
Caja inicio del periodo (*)	29.088	1.727
+ Gastos asociados a la constitución	-	-1.522
+ EBITDA	6.017	400
+ Ampliación de capital	47.050	94.820
+ Adquisición de Activos	-92.472	-94.248
+ Financiación bancaria utilizada	39.864	27.169
+/- Resultados Financieros	-1.198	8
- Pago dividendos	-2.323	-
+ Circulante / otros varios	-1.103	736
= Variación de Caja 2016	-4.165	27.361
Caja Contable a cierre 2016	24.923	29.088

(*) 2015 Caja inicial en Douro con la compra del Activo



- Durante el ejercicio 2016 se han utilizado 92,5 millones de euros para la adquisición de activos (incluyendo gastos asociados a la adquisición de los mismos y el IVA pagado en la compra de Plaza).
- El EBITDA positivo de 6.017 miles de euros tiene su origen en las rentas del periodo.
- En el Ejercicio se ha dispuesto de financiación por importe de 39,9 millones de euros. 15 millones corresponden a la financiación pendiente de disponer del edificio Echevarría de Bilbao, 22 millones de la financiación de Manteras y el resto, de una póliza de circulante destinada a financiar la devolución del IVA Q4 con origen en la compra del Activo de Plaza Zaragoza.
- A 31 de diciembre la caja disponible en balance ascendía a 24,9 millones de euros.

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.

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 manteniendo el objetivo de apalancar los activos adquiridos en entornos del 45/50%:

- Financiación del activo de Manteras por importe de 22,0 millones de euros, con un vencimiento a 7 años y un diferencial de 195 pb. El %LTV actual del activo sería de 47%.
- Financiación del activo logístico Plaza Zaragoza: 24,6 millones de euros. El vencimiento es a 7 años, y un diferencial de 205 pb. El % LTV sobre la valoración actual del activo sería del 56%.

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

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

A efectos de apalancamiento, la deuda financiera de la compañía neta de tesorería resulta por importe de 42,1 millones de euros (67,1Mn€ deuda – 24,9Mn€ de caja), y el apalancamiento financiero efectivo sería del 21%.

Respecto a las financiaciones hipotecarias obtenidas, el spread medio sería de 209 pb. Al 31 de diciembre de 2016 la vida media de la deuda es de 6,95 años, estando cubiertos el 39,5% de los préstamos mediante Swaps de tipos de interés.

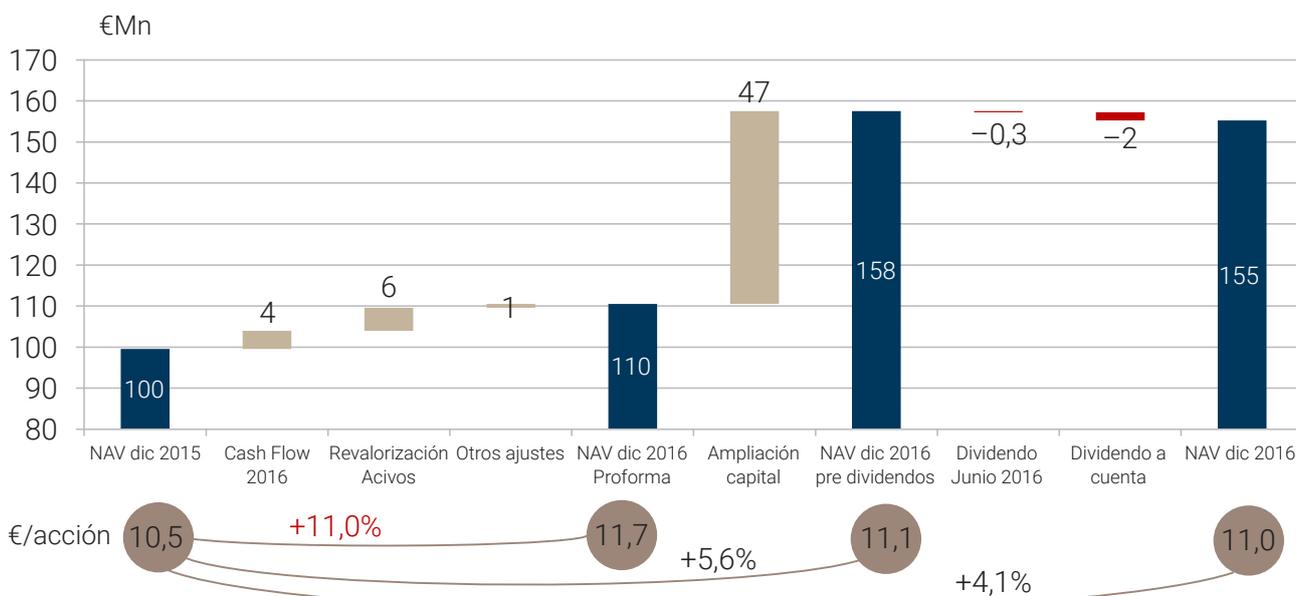
3.6

NAV: Net Asset Value / Valor Liquidativo de la Compañía

- A cierre 2016 la valoración de los activos ascendió a 199 millones de euros frente a 183 millones de euros de inversión realizada, lo que supone un 8% de revalorización. Las valoraciones han sido realizadas por CBRE en el caso de Bilbao, Manoteras y Zaragoza y por JLL en el caso del Centro Comercial de Nosso en Portugal.
- Las plusvalías latentes, calculadas como el diferencial entre el valor de mercado y el valor de adquisición neto de impuestos ascendían a 14,3 millones de euros.
- El **NAV 2016 de la compañía a cierre de ejercicio se sitúa en 155,2 millones de euros** frente a los 99,5 millones de cierre de 2015. La explicación de

la evolución en NAV se resume en la generación de cash flow de la compañía durante el ejercicio económico, la buena evolución de las valoraciones de los activos adquiridos y la ampliación de capital realizada en Octubre de 2016:

- **Crecimiento del NAV homogéneo de 2016 del 11% y un 17% respecto a la inversión inicial realizada en 2015** por los inversores. De 100Mn€ o 10,5€/acción en diciembre de 2015, a 110,5 Mn€ o 11,7€/acción en diciembre de 2016.
- La ampliación de capital de Octubre de 2016 de 47Mn€ a 10€/acción hace subir el NAV total de la compañía hasta los 158 millones de euros, reduciendo el NAV por acción hasta los 11,1€/acción.
- La retribución al accionista efectuada en 2016 fue de 2,3 millones de euros. Esta retribución hace que el valor de la compañía se reduzca en dicho importe hasta alcanzar un NAV a cierre de 2016 de 155,2Mn€ o 11€/acción.



- En total el **NAV por acción es de 10,95€/acción frente a los 10,5€/acción de cierre de 2015 o los 10€/acción invertidos por los accionistas de la compañía.**

En la tabla siguiente se resumen las valoraciones de los activos y el cálculo detallado del NAV de la compañía a cierre de 2016:

Valor de la Inversión en Douro (Datos en €)	31-dic-16	31-dic-15
Valor Activo Centro Comercial Douro	66.387.000	62.000.000
- Valor Contable en Balance	-49.618.326	-50.597.635
= Plusvalías Contable	16.768.674	11.402.365
- Impuesto Sociedades (25,5% plusvalías)	-4.276.012	-2.907.603
= Fondos Propios / Préstamo Participativo Douro	26.103.520	51.915.079
= Valor 100% inversión en Portugal	38.596.182	60.409.841

Cálculo EPRA NAV¹ (Datos en miles €)	31-dic-16	31-dic-15
Valor 100% participación en Douro	38.596	60.410
Valoración Edificio Bilbao + Manteras + Plaza	132.230	41.000
= Valor de Mercado de las Inversiones	170.826	101.410
- Inversión Activo Bilbao + Manteras + Plaza (*)	-129.590	-40.515
- Inversión compra 100% participación Douro (*)	-28.378	-54.864
+/- Ajustes de consolidación	1.494	372
= Plusvalías Latentes	14.353	6.403
+ Fondos Propios	140.0014	93.145
+ Operaciones de cobertura	860	-
= EPRA NAV	155.214	99.548

EPRA NAV (€/acción)	10,95	10,52
% Variación EPRA NAV	4,1%	

Nº acciones totales	14.223.840	9.500.000
- Acciones Autocartera	-51.800	-40.858
= Acciones Netas de Autocartera	14.172.040	9.459.142

⁽¹⁾ El EPRA Net Asset Value (Valor liquidativo de los activos) se calcula en base a los fondos propios consolidados y ajustando determinadas partidas siguiendo las recomendaciones de la EPRA (incluir valor de los activos a mercado y excluir la valoración de las operaciones de cobertura)

(*) Incluyen gastos de financiación

3.7 Hechos relevantes posteriores al cierre del ejercicio 2016

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



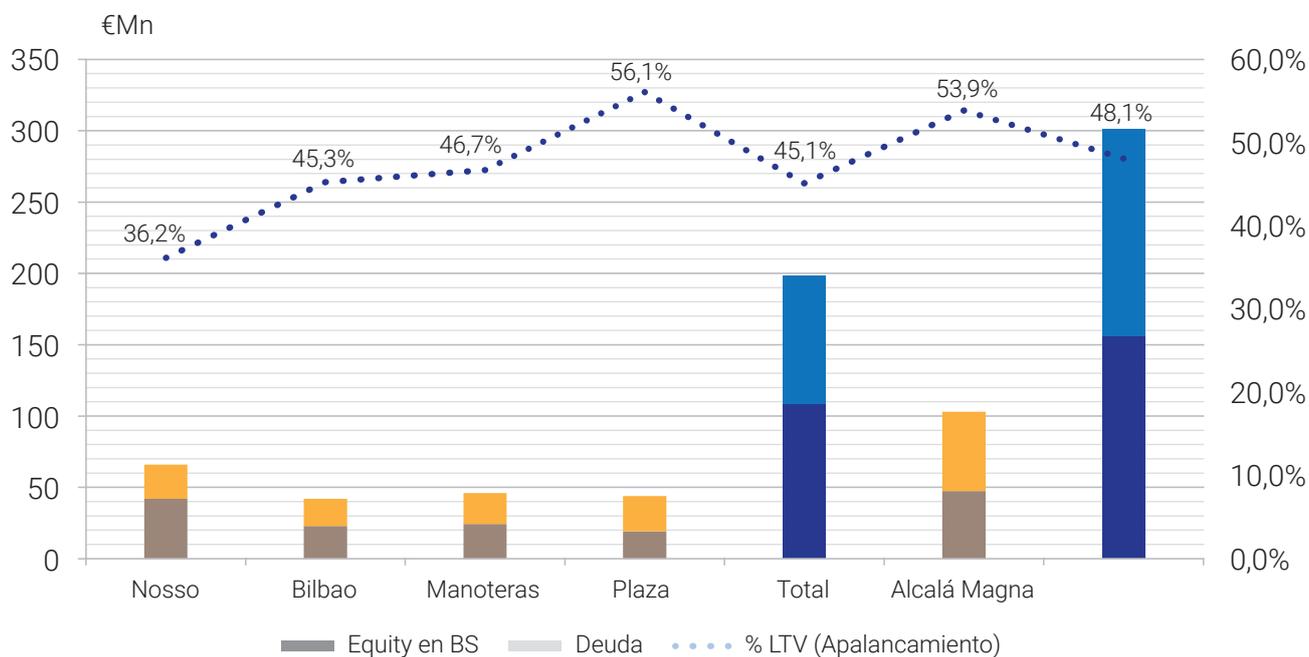
El activo se encuentra ubicado en una de las principales zonas residenciales de la ciudad de Alcalá de Henares en Madrid. Se trata de un edificio muy representativo en la ciudad por su arquitectura, con 34.165 metros cuadrados comerciales repartidos en 2 niveles y 1.204 plazas de parking distribuidas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

Se ha firmado la financiación del activo por importe de 55,5 millones de euros, más una línea de inversiones por importe de 2 millones de euros. Las condiciones son un vencimiento a 7 años y un diferencial de 185 pb. Se ha contratado una cobertura de tipos de interés por el 80% de la financiación.

El yield inicial de adquisición del activo fue del 6,2%.

El apalancamiento financiero de Trajano después de la compra es del 48,1%.

APALANCAMIENTO FINANCIERO



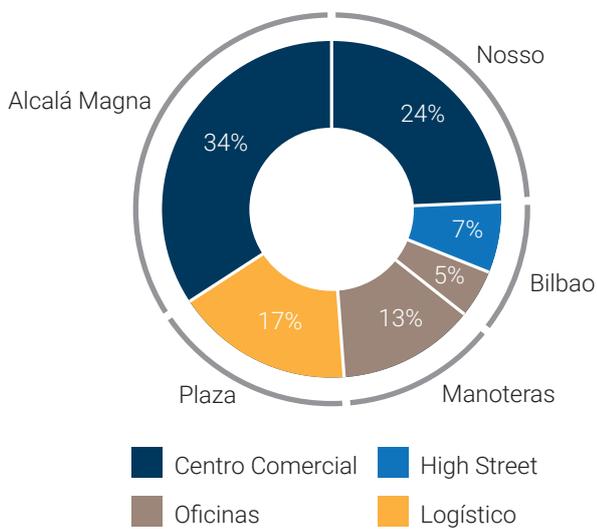


Tras esta última compra las inversiones totales de Trajano Iberia ascienden a 283 millones de euros, lo que representa el 100% de la capacidad total de inversión. La compañía cuenta con 5 activos, un total de 150.909 m² de superficie bruta alquilable, **18 millones de euros**

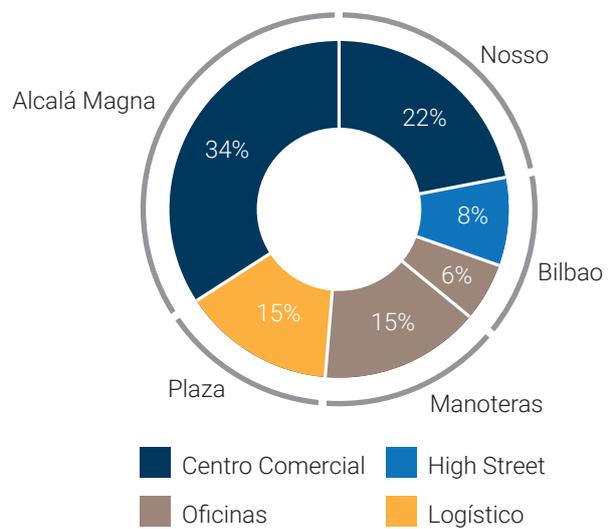
de rentas anuales¹, un EBITDA¹ de 14 millones de euros y un cash flow operativo¹ de 10 millones de euros.

El mix de producto por rentas y por valoración de activos quedaría como se detalla en los gráficos siguientes:

Desglose de Ingresos netos anualizados - €18 Mn

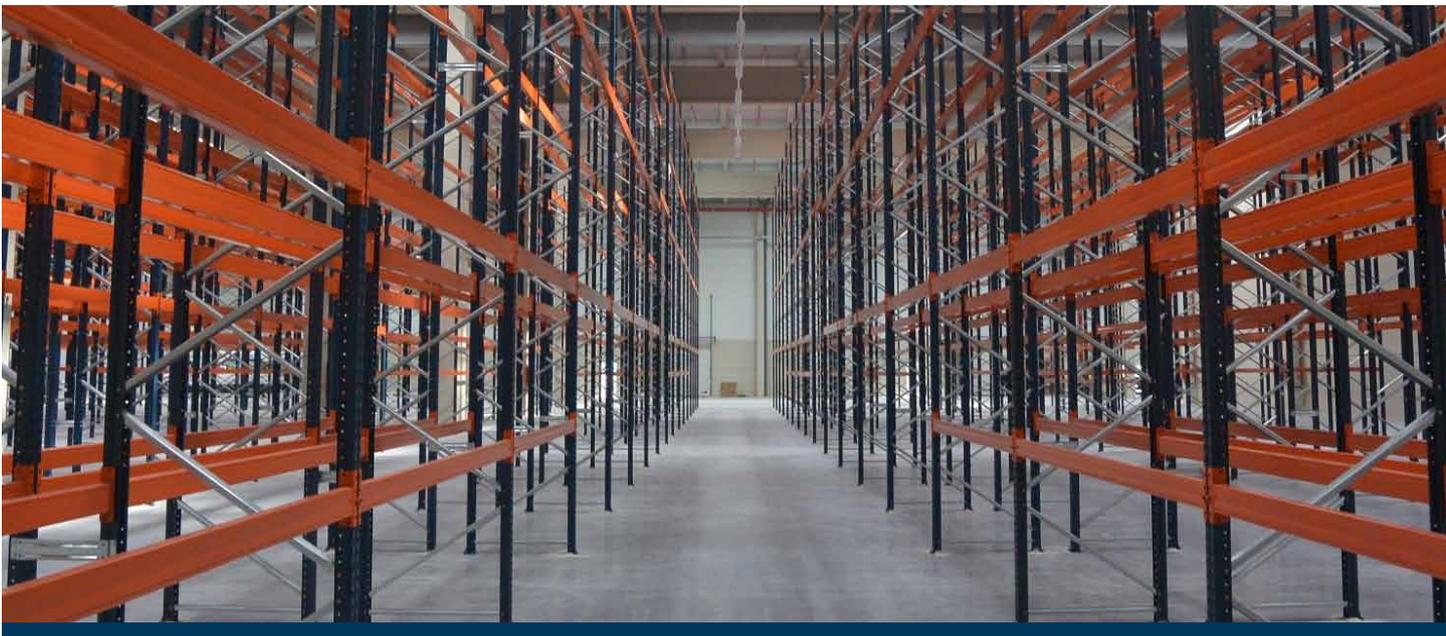


Desglose de GAV¹ - €302 Mn



(1) GAV: Gross Asset Value / Valor de Mercado de los activos

Nota: Estimación sujeta a la evolución del mercado. No existen garantías de que las proyecciones se vayan a materializar.





3.7 Evolución bursátil

En el gráfico siguiente se resume el movimiento de la acción a lo largo del ejercicio





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

- 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.

Respecto al NAV la cotización tiene un descuento del 5,9%.

Para más información:

Dionisio Sevilla
Tel. +34 917 942 684
info@trajanoiberia.es
www.trajanoiberia.es



4

Cuentas anuales





CUENTAS ANUALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 E INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2016 (Junto con el Informe de auditoría)

4.1

Balance

4.2

Cuenta de Pérdidas y Ganancias

4.3

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto

4.4

Estado de Flujos de Efectivo

4.5

Memoria

4.6

Informe de Gestión

4.7

Informe de auditoría

4.1

Balances

Balance al 31 de diciembre de 2016

(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	2016	2015
ACTIVO NO CORRIENTE		156.121.473	92.237.603
Inmovilizado intangible	6	2.230	3.624
Inmovilizado material	6	3.839	2.582
Inversiones Inmobiliarias	6	128.049.105	40.145.684
Inversiones empresas del grupo y asociadas l/p		27.246.945	52.083.855
Instrumentos de patrimonio	9	13.388.960	4.210.077
Créditos a empresas	9	13.857.985	47.873.778
Inversiones financieras a largo plazo	9	819.354	1.858
ACTIVO CORRIENTE		30.441.280	5.543.369
Existencias	8	1.030.447	1.769
Anticipos a proveedores		1.030.447	1.769
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		4.200.191	135.736
Clientes por prestaciones de servicios	9	383.404	15.610
Clientes, empresas del grupo y asociadas	9	127.899	92.873
Otros créditos con las Administraciones Públicas	13	3.688.888	27.253
Inversiones empresas del grupo y asociadas c/p		715.633	2.318.467
Créditos a empresas	9	715.633	2.318.467
Inversiones financieras a corto plazo		2.775	0
Otros activos financieros	9	2.775	0
Periodificaciones a corto plazo		120.592	68.493
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9	24.371.642	3.018.904
TOTAL ACTIVO		186.562.753	97.780.972

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

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	2016	2015
PATRIMONIO NETO		139.514.389	93.465.810
Fondos propios		140.373.927	93.465.810
Capital	10	35.559.600	23.750.000
Capital escriturado		35.559.600	23.750.000
Prima de Emisión	10	106.498.770	71.069.970
Reservas	10	(1.546.550)	(1.483.489)
Legal y estatutarias		39.453	0
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
PASIVO NO CORRIENTE		41.512.988	3.974.157
Deudas a largo plazo		41.512.988	3.974.157
Deudas con entidades de crédito	9	39.445.226	3.630.634
Derivados		859.538	0
Otros pasivos financieros		1.208.224	343.523
PASIVO CORRIENTE		5.535.376	341.005
Deudas a corto plazo		4.004.556	19.270
Deudas con entidades de crédito	9	3.959.899	19.270
Otros pasivos financieros	9	44.657	0
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		1.530.820	321.735
Acreedores varios	9	1.152.305	310.777
Otros créditos con las Administraciones Públicas	13	378.515	10.958
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		186.562.753	97.780.972

4.2

Cuenta de Pérdidas y Ganancias

correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

(Expresada en Euros)

OPERACIONES CONTINUADAS	Notas	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016	Ejercicio comprendido entre el 23 de marzo y el 31 de diciembre de 2015
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.



4.3

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto

Al 31 de Diciembre de 2016

(Expresado en Euros)

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	Notas	2016	2015
RESULTADO DE LA CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS		2.253.738	394.530
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
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)
Transferencias a la cuenta de Pérdidas y Ganancias			
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.

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)
SALDO, INICIO 1 DE ENERO DE 2016	23.750.000	71.069.970	(1.483.489)
Total resultado global del ejercicio	–	–	(155.220)
Operaciones con socios o propietarios			
Aumento de capital	11.809.600	35.428.800	–
Distribución de dividendos	–	–	(321.122)
Operaciones con acciones propias	–	–	18.751
Otras variaciones del patrimonio neto	–	–	394.530
SALDO, FINAL 31 DE DICIEMBRE DE 2016	35.559.600	106.498.770	(1.546.550)

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)
SALDO, INICIO 23 DE MARZO DE 2015	–	–	–
Total resultado global del ejercicio	–	–	(1.522.384)
Operaciones con socios o propietarios			
Constitución	60.010	–	–
Aumento de capital	23.689.990	71.069.970	–
Operaciones con acciones propias	–	–	38.895
SALDO, FINAL 31 DE DICIEMBRE DE 2015	23.750.000	71.069.970	(1.483.489)

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



Acciones en patrimonio propias (Nota 10)	Resultado del ejercicio	Dividendo a cuenta (Nota 10)	Ajustes por cambio de valor (Nota 9)	TOTAL
(265.201)	394.530	-	-	93.465.810
-	2.253.738	-	(859.538)	1.238.980
-	-	-	-	47.238.400
-	-	(2.000.068)	-	(2.321.190)
(126.362)	-	-	-	(107.611)
-	(394.530)	-	-	-
(391.563)	2.253.738	(2.000.068)	(859.538)	139.514.389

Acciones en patrimonio propias (Nota 10)	Resultado del ejercicio	Dividendo a cuenta (Nota 10)	Ajustes por cambio de valor (Nota 9)	TOTAL
-	-	-	-	-
-	394.530	-	-	(1.127.854)
-	-	-	-	60.010
-	-	-	-	94.759.960
(265.201)	-	-	-	(226.306)
(265.201)	394.530	-	-	93.465.810

4.4

Estado de flujos de efectivo

Al 31 de Diciembre de 2016

(Expresado en Euros)

	Notas	Ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2016	Ejercicio comprendido entre el 23 de marzo y el 31 de diciembre de 2015
A) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos	–	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)

	Notas	Ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2016	Ejercicio comprendido entre el 23 de marzo y el 31 de diciembre de 2015
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	10	(2.321.190)	0
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.

4.5

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 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.
- 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 Administrado-



res 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 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, recogándose 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:

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

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:

- 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.
- 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 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.

- 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.

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:

	Años de vida útil	% de amortización
Equipos para procesos de información	4	25%

4 Cuentas anuales

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 minora 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.

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.

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 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 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.

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 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



- 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 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.

(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
Saldo a 23-03-2015		
Coste	-	-
Amortización	-	-
Valor neto contable	-	-
Coste		
Altas	4.225	4.225
Total coste	4.225	4.225
Amortización		
Altas	-601	-601
Total amortización	-601	-601
Valor neto contable 31-12-2015	3.624	3.624

4 Cuentas anuales

	Euros	
	Aplicaciones Informáticas	Total
Saldo a 01-01-2016		
Coste	4.225	4.225
Amortización	-601	-601
Valor neto contable	3.624	3.624
Coste		
Altas	-	-
Total coste	4.225	4.225
Amortización		
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:

	Euros	
	Equipos informáticos	Total
Saldo a 23-03-2015		
Coste	-	-
Amortización	-	-
Valor neto contable	-	-



	Euros	
	Equipos informáticos	Total
Coste		
Altas	2.953	2.953
Total coste	2.953	2.953
Amortización		
Altas	-371	-371
Total amortización	-371	-371
Valor neto contable 31-12-2015	2.582	2.582
Saldo a 01-01-2016		
Coste	2.953	2.953
Amortización	-371	-371
Valor neto contable	2.582	2.582
Coste		
Altas	2.334	2.334
Total coste	5.287	5.287
Amortización		
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:

	Euros		
	Terrenos	Construcciones	Total
Saldo a 23-03-2015			
Coste	-	-	-
Amortización	-	-	-
Valor neto contable	-	-	-
Coste			
Altas	18.831.375	21.421.416	40.252.791
Total coste	18.831.375	21.421.416	40.252.791
Amortización			
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
Saldo a 01-01-2016			
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
Coste			
Altas	25.523.968	63.366.020	88.889.987
Total coste	44.355.343	84.787.436	129.142.778
Amortización			
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).

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.

4 Cuentas anuales

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.

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.

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:

	Euros	Euros
	2016	2015
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	4.287.778	565.552

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

4 Cuentas anuales

rentas pactadas contractualmente, de forma que los importes de cada contrato hasta su finalización y dependiendo del plazo pendiente se muestran a continuación:

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

En calidad de arrendatario

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

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

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) ANALISIS 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	-	-	-	-

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	-	-	-	-

4 Cuentas anuales

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
	13.857.985	47.873.778
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	-
	1.229.711	2.426.950

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
	-	53.995.630	406.692	54.402.322	978.368	-27.418.112	27.962.578

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.

4 Cuentas anuales

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

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

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							
	2017	2018	2019	2020	2021	Años posteriores	Total
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

4 Cuentas anuales

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	–
	39.445.226	3.959.899	

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	16/10/2022
	3.630.634	19.270	

- 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 Manteras. 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).

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. Entendiéndose 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.

4 Cuentas anuales

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

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

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

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 identi-



ficado 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:₪

2016	Derivados y otros largo plazo	Derivados y otros corto plazo
Fianzas recibidas	1.208.224	26.623
Dividendo activo a pagar	–	18.033
Acreeedores varios	–	1.152.305
	1.208.224	1.196.961

2015		
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 685.497 euros (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.

(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.

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:

	31/12/2016		31/12/2015	
Accionistas	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.

4 Cuentas anuales

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

Esta reserva es de libre disposición.

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.

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.

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.

(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 Manoterás.

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 Manoterás.

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

	Euros	Euros
	2016	2015
Sueldos, salarios y asimilados	89.464	45.916
Cargas sociales:		
Otras cargas sociales	23.676	12.424
	113.140	58.340

4 Cuentas anuales

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:

Categorías	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.

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.



(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:

	2016						Euros		
	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto					
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total			
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	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						

	2015						Euros		
	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto					
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total			
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	394.530	-	394.530	-	(1.522.384)	(1.522.384)			
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	0	0			
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.

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

4 Cuentas anuales

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:

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

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 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 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:

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

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.

4 Cuentas anuales

- 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.

- 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 Manoterías 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 Soci-mis 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 con-solidado 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 compen-sar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.

No es de aplicación.

(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.

4.6

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

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 Manoteras, 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 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 Manteras (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

4 Cuentas anuales

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 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.

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

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.



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



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

Año 2017 N° 01/17/24767
SELLO CORPORATIVO 96,00 EUR

Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España
Sistema de Auditoría de Cuentas Legales
y Normativa de Auditoría de Cuentas
Oficina Nacional



5

Cuentas anuales
consolidadas



CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 E INFORME DE GESTIÓN DE 2016 (Junto con el Informe de auditoría)

5.1

Balance Consolidado

5.2

Cuenta de Resultados Consolidada

5.3

Estado del Resultado Global Consolidado

5.4

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado

5.5

Estado de Flujos de Efectivo Consolidado

5.6

Memoria Consolidada

5.7

Informe de Gestión Consolidado

5.8

Informe de auditoría

5.1

Balance Consolidado

A 31 de diciembre de 2016

(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	31/12/16	31/12/15
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inmovilizado intangible		2.230	3.624
Inmovilizado material		213.464	2.582
Inversiones Inmobiliarias	6	180.013.244	92.910.250
Inversiones financieras a Largo plazo	8,9	819.354	1.858
Activos por impuesto diferido		19.665	158.063
Total Activo no corriente		181.067.957	93.076.377
ACTIVO CORRIENTE			
Existencias	8	1.040.028	11.350
Comerciales		9.581	9.581
Anticipos a proveedores		1.030.447	1.769
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		4.853.291	794.928
Clientes por prestaciones de servicios	8,9	629.916	576.394
Deudores varios	8,9	272.672	191.281
Otros créditos con las Administraciones Públicas	15	3.950.703	27.253
Inversiones financieras a corto plazo		2.776	0
Periodificaciones a corto plazo		157.457	88.755
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	24.923.427	29.087.986
Total Activo corriente		30.976.979	29.983.019
TOTAL ACTIVO		212.044.936	123.059.396

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

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31/12/16	31/12/15
PATRIMONIO NETO			
Fondos propios		140.860.683	93.145.497
Capital	11	35.559.600	23.750.000
Capital escriturado		35.559.600	23.750.000
Prima de Emisión	11	106.498.770	71.069.970
Reservas	12	(1.866.862)	(1.483.490)
Reserva Legal		39.453	-
Otras reservas		(1.586.003)	(1.483.490)
Reservas en sociedades consolidadas		(320.312)	-
Acciones y participaciones en patrimonio propias	11	(391.563)	(265.201)
Resultados Ejercicio		3.060.806	74.218
Dividendo a cuenta	12	(2.000.068)	0
Ajustes por cambios de valor	13	(859.538)	0
Total Patrimonio neto		140.001.145	93.145.497
PASIVO NO CORRIENTE			
Deudas a largo plazo	13	65.256.222	27.594.234
Deudas a largo plazo con entidades de crédito		63.030.088	27.168.674
Derivados		859.538	0
Otros pasivos financieros		1.366.596	425.560
Total Pasivo no corriente		65.256.222	27.594.234
PASIVO CORRIENTE			
Deudas a corto plazo	13	4.079.157	92.589
Deudas con entidades de crédito		4.034.500	92.589
Otros pasivos financieros		44.657	0
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		2.356.000	1.846.912
Proveedores	13	269.492	718.086
Acreedores varios	13	1.349.757	795.451
Otros créditos con las Administraciones Públicas	15	736.751	328.895
Anticipos de clientes		0	4.480
Periodificaciones a corto plazo		352.412	380.164
Total Pasivo no corriente		6.787.569	2.319.665
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)		212.044.936	123.059.396

5.2

Cuenta de Resultados Consolidada

A 31 de diciembre de 2016

(Expresado en euros)

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

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



5.3

Estado del resultado global consolidado

A 31 de diciembre de 2016

(Expresado en euros)

ESTADO DE RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO	Notas	2016	2015
RESULTADO DEL EJERCICIO	11	3.060.806	74.218
Otro resultado global			
Partidas que pueden ser reclasificadas a resultados			
Coberturas de flujos de efectivo	13	(859.538)	
Partidas que no se reclasificarán a resultados			-
Otros ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		(155.220)	(1.522.384)
Coberturas de flujos de efectivo			
RESULTADO GLOBAL DEL EJERCICIO		(1.014.758)	(1.522.384)
TOTAL RESULTADO GLOBAL DEL EJERCICIO		2.046.048	(1.448.166)

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

5.4

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado

(Expresado en euros)

ESTADO DE CAMBIOS PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016	Capital (Nota 11)	Prima de emisión (Nota 11)
SALDO, INICIO 1 DE ENERO DE 2016	23.750.000	71.069.970
Total resultado global del ejercicio	–	–
Operaciones con socios o propietarios		
Constitución	–	–
Aumento de capital	11.809.600	35.428.800
Distribución de dividendos	–	–
Operaciones con acciones propias	–	–
Otras variaciones del patrimonio neto	–	–
SALDO, FINAL 31 DE DICIEMBRE DE 2016	35.559.600	106.498.770

ESTADO DE CAMBIOS PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015	Capital (Nota 11)	Prima de emisión (Nota 11)
SALDO, INICIO 23 DE MARZO DE 2015	–	–
Total resultado global del ejercicio	–	–
Operaciones con socios o propietarios		
Constitución	60.010	–
Aumento de capital	23.689.990	71.069.970
Operaciones con acciones propias	–	–
Otras variaciones del patrimonio neto	–	–
SALDO, FINAL 31 DE DICIEMBRE DE 2016	23.750.000	71.069.970

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



Reservas (Nota 12)	Acciones en patrimonio propias (Nota 12)	Resultado del ejercicio	Dividendo a cuenta (Nota 12)	Ajustes por cambio de valor (Nota 13)	TOTAL
(1.483.490)	(265.201)	74.218	-	-	93.145.497
(155.220)		3.060.806	-	(859.538)	2.046.048
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	47.238.400
(321.122)	-	-	(2.000.068)	-	(2.321.190)
18.752	(126.362)	-	-	-	(107.610)
74.218	-	(74.218)	-	-	-
(1.866.862)	(391.563)	3.060.806	(2.000.068)	(859.538)	140.001.145

Reservas (Nota 12)	Acciones en patri- monio propias (Nota 12)	Resultado del ejercicio	Dividendo a cuenta (Nota 12)	Ajustes por cambio de valor (Nota 13)	TOTAL
-	-	-	-	-	-
(1.522.384)	-	74.218	-	-	(1.448.166)
-	-	-	-	-	60.010
-	-	-	-	-	94.759.960
38.894	(265.201)	-	-	-	(226.307)
-	-	-	-	-	-
(1.483.490)	(265.201)	74.218	-	-	93.145.497

5.5

Estado de Flujos de Efectivo Consolidado

A 31 de diciembre de 2016

(Expresado en euros)

A) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	Notas	Ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2016	Ejercicio comprendido entre el 23 de marzo y el 31 de diciembre de 2015
Resultado del ejercicio antes de impuestos		3.060.806	135.995
Ajustes del resultado		2.554.989	325.591
Amortización de inversiones inmobiliarias y otro inmovilizado	6	1.982.280	271.297
Ingresos financieros	16	(36.499)	(99.781)
Gastos financieros	16	1.234.427	92.029
Correcciones valorativas por deterioro	9	(625.219)	62.046
Variaciones en el capital corriente		(3.640.907)	28.537
Existencias	8	(1.028.678)	(1.769)
Deudores y otras cuentas a cobrar	8 y 9	(3.433.144)	(441.885)
Otros activos corrientes		49.888	(73.032)
Acreedores y otras cuentas a pagar	13	509.088	81.236
Otros pasivos corrientes			40.285
Otros activos y pasivos no corrientes		261.939	423.702
Otros flujos de actividades de explotación		(1.197.928)	123.572
Pagos de intereses	13	(1.234.427)	0
Cobros de intereses	16	36.499	0
Otros flujos de actividades de explotación		0	123.572
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		776.960	613.695

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

**B) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN**

Pagos por inversiones		(89.294.762)	(94.060.508)
Inmovilizado intangible		0	(4.225)
Inmovilizado material		(225.891)	(2.953)
Inversiones inmobiliarias		(89.068.871)	(94.053.330)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(89.294.762)	(94.060.508)

C) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN

Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		46.975.569	94.534.799
Emisión de instrumentos de patrimonio	11	47.101.931	94.800.000
Adquisición de instrumentos de patrimonio propios	11	(174.056)	(265.201)
Enajenación de instrumentos de patrimonio propios	11	47.694	0
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		39.698.864	28.000.000
Emisión de:			
Deudas con entidades de crédito	13	40.028.864	28.000.000
Devolución y amortización de:			
Deudas con entidades de crédito	13	(330.000)	0
Pagos por instrumentos por dividendos	11 y 12	(2.321.190)	0
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		84.353.243	122.534.799
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(4.164.559)	29.087.986
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	29.087.986	0
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	24.923.427	29.087.986

NOTA

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

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO



5.6

Memoria Consolidada

(1) ACTIVIDAD DEL GRUPO E INFORMACIÓN GENERAL

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

El objeto de la Sociedad Dominante es el siguiente:

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

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

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

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

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

Régimen regulatorio

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

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

- (a) *Deben tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.*
- (b) *Al menos el 80 por ciento de las rentas del periodo impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento por parte de la Compañía de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios ligados a las inversiones antes mencionadas.*
- (c) *Los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.*

La Disposición Transitoria Primera de la Ley Socimis permite la aplicación del Régimen fiscal de Socimis en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley de Socimis, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma a la fecha de incorporación, a condición de que tales requisitos se cumplan en los dos años siguientes a la fecha en la que se opta por aplicar dicho Régimen. Durante el ejercicio 2016, la Sociedad ha cumplido los requisitos establecidos, por los que se regulan el régimen especial SOCIMIs.

Sociedades dependientes

La Sociedad dominante, TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A, es matriz de un Grupo de sociedades que está conformado por la siguiente sociedad dependiente al 31 de diciembre de 2016 y de 2015:

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

Con fecha 12 de noviembre de 2015 la Sociedad dominante adquirió el 100% de las participaciones de TRJNI DOURO, S.A. En la adquisición no se generó fondo de comercio al haber sido por el valor conjunto de los fondos propios y de los créditos accionariales. El crédito accionarial tiene una fecha de vencimiento de 21 de enero de 2018.



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

(2) BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

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

2.1. Bases de presentación

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

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

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

Las políticas que se indican a continuación se han aplicado uniformemente a todos los ejercicios que se presentan en estas cuentas anuales consolidadas, salvo que se indique lo contrario.

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

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

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

Estas cuentas anuales consolidadas han sido formuladas para su emisión por el Consejo de Administración de la Sociedad dominante el 22 de marzo de 2017.

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

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

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

- Mejoras Anuales de las NIIF. Ciclo 2010 – 2012. Las principales modificaciones se refieren a:
 - NIIF 2 “Pagos basados en acciones.”
 - NIIF 3 “Combinaciones de negocios.”
 - NIIF 8 “Segmentos de explotación.”
 - NIC 16 “Inmovilizado material” y NIC 38 “Activos intangibles.”
 - NIC 24 “Información a revelar sobre partes vinculadas.”
- NIC 19 (Modificación) “Planes de prestación definida: Aportaciones de los empleados.”
- NIIF 11 (Modificación) “Contabilización de las adquisiciones de participaciones en las operaciones conjuntas.”
- NIC 16 (Modificación) y NIC 38 (Modificación) “Aclaración de los métodos aceptables de amortización.”
- NIC 16 (Modificación) y NIC 41 (Modificación) “Agricultura: Plantas productoras.”
- NIC 27 (Modificación) “Método de la participación en los estados financieros separados.”
- Mejoras Anuales de las NIIF. Ciclo 2012 – 2014. Las principales modificaciones se refieren a:
 - NIIF 5, “Activos no corrientes mantenidos para la venta y actividades interrumpidas.”
 - NIIF 7, “Instrumentos financieros: Información a revelar.”
 - NIC 19, “Retribuciones a los empleados.”
 - NIC 34, “Información financiera intermedia.”
- NIC 1 (Modificación) “Iniciativa sobre información a revelar.”
- NIIF 10 (Modificación), NIIF 12 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) “Entidades de inversión: Aplicación de la excepción de consolidación.”

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



Normas, modificaciones e interpretaciones que todavía no han entrado en vigor, pero que se pueden adoptar con anticipación a los ejercicios comenzados a partir del 1 de enero de 2016:

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

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

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

Normas, modificaciones e interpretaciones a las normas existentes que no pueden adoptarse anticipadamente o que no han sido adoptadas por la Unión Europea:

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

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

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

2.3. Uso de estimaciones

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

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

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

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

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

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

Valor razonable de derivados u otros instrumentos financieros

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

Impuesto sobre las ganancias

La Sociedad Dominante está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (Socimi), lo que en la prác-



tica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0% (Nota 1).

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

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

2.4. Información comparativa

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

2.5. Consolidación

a. Dependientes

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

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

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

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

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

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

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

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

c. Enajenaciones de dependientes

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

2.6. Información financiera por segmentos

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

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

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

2.7. Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

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

2.8. Inmovilizado Intangible

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

Aplicaciones informáticas

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

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

2.9. Inmovilizado material

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

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

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

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

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

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

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

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



2.11. Existencias

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

2.12. Activos financieros

Préstamos y partidas a cobrar

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

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

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

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

2.13. Derivados financieros y cobertura contable

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

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

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

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

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

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

Cobertura de flujos de efectivo

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

Los importes acumulados en el patrimonio neto se reclasifican a la cuenta de resultados en los períodos en que la partida cubierta afecta al resultado (por ejemplo, cuando la venta prevista cubierta tiene lugar). La pérdida o ganancia relativa a la parte efectiva de las permutas de tipo de interés que cubren préstamos a tipo variable se reconoce en la cuenta de resultados dentro de "ingresos / gastos financieros". Sin embargo, cuando la transacción prevista que se cubre conlleva el reconocimiento de un activo no financiero (por ejemplo, existencias o inmovilizado material), las pérdidas y ganancias anteriormente diferidas en el patrimonio neto se traspasan desde patrimonio y se incluyen en la valoración inicial del coste del activo. Las cantidades diferidas se registran definitivamente en coste de los bienes vendidos, en caso de las existencias, o en amortización, en caso del inmovilizado material.

Cuando un instrumento de cobertura vence o se vende, o cuando se dejan de cumplir los requisitos exigidos para contabilidad de cobertura, cualquier ganancia o pérdida acumulada en el patrimonio neto hasta ese momento permanece en el patrimonio y se reconoce cuando la transacción prevista se reconoce finalmente en la cuenta de resultados. Cuando se espera que la transacción prevista no se vaya finalmente a producir, la ganancia o pérdida acumulada en el patrimonio neto se traspasa inmediatamente a la cuenta de resultados dentro de "otras (pérdidas)/ganancias – netas".



2.14. Pasivos financieros

Débitos y partidas a pagar

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

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

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

Deuda financiera

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

2.15. Compensación de instrumentos financieros

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

2.16. Capital social

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

En el caso de adquisición de acciones propias de la Sociedad, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación,

emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

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

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

2.17. Impuestos corrientes y diferidos

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

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

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

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

2.18. Arrendamientos

a) Cuando el Grupo es el arrendatario – Arrendamiento operativo

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



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

b) Cuando el Grupo es el arrendador

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

2.19. Provisiones

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

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

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

2.20. Reconocimiento de ingresos

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

Prestación de servicios

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

Ingresos por intereses

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

interés efectivo original del instrumento, y continúa actualizando la cuenta a cobrar como un ingreso por intereses.

2.21. Distribución de dividendos

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

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

- a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.
- c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

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

Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior. Al cierre del ejercicio 2016 y del periodo terminado al 31 de diciembre de 2015, la Sociedad dominante ha cumplido con la política de distribución de dividendos.



1.22. Efectivo y equivalentes al efectivo

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

1.23. Medio Ambiente

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

(3) TRANSICION A LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA

3.1. Bases de transición a las NIIF-UE

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al periodo comprendido entre el 23 de marzo y el 31 de diciembre de 2015 fueron las primeras cuentas anuales en que se aplican las NIIF-UE. Estas cuentas anuales consolidadas fueron preparadas como se describe en la Nota 2.1. El Grupo aplicó la NIIF 1 en la preparación de estas cuentas anuales consolidadas.

La fecha de presentación de estas cuentas anuales consolidadas es el 31 de diciembre de 2016. La fecha de adopción de la NIIF-UE fue 23 de marzo de 2015, que es la fecha de constitución de la Sociedad dominante del Grupo.

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

(4) GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

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

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

4.1. Gestión del riesgo financiero

a) Riesgo de mercado

a.1) Riesgo de tipo de interés

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

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

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

- Entorno económico en el que desarrolla su actividad: diseño de diferentes escenarios económico modificando las variables clave que pueden afectar al grupo (tipos de interés, precio de las acciones, porcentaje de ocupación de las inversiones inmobiliarias, etc.). Identificación de aquellas variables interdependientes y su nivel de vinculación.
- Marco temporal en el que se está haciendo la evaluación: se tendrá en cuenta el horizonte temporal del análisis y sus posibles desviaciones.

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

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

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

b) Riesgo de crédito

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

c) Riesgo de liquidez

La Dirección financiera del Grupo es responsable de gestionar el riesgo de liquidez para hacer frente a los pagos ya comprometidos, y/o los compromisos derivados de nuevas inversiones. El vencimiento determinado de los instrumentos financieros del grupo a 31 de diciembre de 2016 y 2015 se muestra en la Nota 8.

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

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

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

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

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

d) Riesgo fiscal

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

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

4.2. Gestión del capital

Los principales objetivos de la gestión de capital del Grupo son asegurar la estabilidad financiera a corto y largo plazo, la positiva evolución de las acciones de la Sociedad Dominante, la adecuada financiación de las inversiones o la reducción de los niveles de endeudamiento. Al 31 de diciembre de 2016, el ratio de apalancamiento financiero neto es 18% (2015: 0%). Se calcula como $(\text{Deuda financiera} - \text{Caja}) / (\text{Deuda financiera} + \text{Patrimonio neto})$:

	31.12.2016	31.12.2015
Deuda financiera (Nota 13)	67.064.589	27.261.263
Patrimonio Neto	140.001.145	93.145.497
Caja	24.923.427	29.087.986
Apalancamiento neto	20%	0%

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

El ratio de apalancamiento de las inversiones inmobiliarias, calculado como Deuda financiera neta entre Valor razonable de inversiones inmobiliarias (nota 6), al 31 de diciembre de 2016 es del 21% (2015: 0%), y el objetivo del Grupo mantener estos ratios entre 45-50%.

4.3. Estimación del valor razonable de instrumentos financieros

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

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos y pasivos idénticos (Nivel 1).



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

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

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

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

4.4. Compensación de activos y pasivos financieros

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

(5) INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

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

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

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

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

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

5 Cuentas anuales consolidadas

Euros										
	Oficinas		Centros comerciales		Logístico		Corporativo		Total	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Ingresos por rentas	4.247.454	576.429	4.554.133	795.951	259.173	-	-	-	9.060.760	1.372.380
Otros ingresos de explotación	642.620	32.245	2.041.335	336.116	5.621	-	-	-	2.689.576	368.361
Gastos de personal	-	-0,052261	-	-	-	-	-113.140	-58.340	-113.140	-58.340
Gastos operativos	-858.884	-43.122	-2.848.885	-536.266	-8.206	-	-1.907.056	-703.473	-5.623.031	-1.282.861
Amortizaciones	-932.253	-107.107	-993.241	-163.218	-54.314	-	-2.472	-972	-1.982.280	-271.297
Otros resultados	0	-	625.219	-	-	-	3.230	-	628.449	-
Resultado de explotación	3.098.938	458.444	3.378.561	432.583	202.274	-	-2.019.438	-762.785	4.660.335	128.243
Ingresos financieros	-	-	-	-	-	-	36.499	99.781	36.499	99.781
Gastos financieros	-631.640	-18.710	-585.569	-73.319	-5.473	-	-11.746	-	-1.234.427	-92.029
Resultado financiero	-631.640	-18.710	-585.569	-73.319	-5.473	-	24.753	99.781	-1.197.928	7.752
Resultado antes de impuestos	2.467.298	439.735	2.792.992	359.264	196.801	-	-1.994.685	-663.004	3.462.406	135.995
Impuestos sobre las ganancias	-	-	-401.600	-61.778	-	-	-	-	-401.600	-61.778
Resultado del periodo	2.467.298	439.735	2.391.392	297.486	196.801	-	-1.994.685	-663.004	3.060.806	74.218

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

Euros										
	Oficinas		Centros comerciales		Logístico		Corporativo		Total	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Activos no corrientes	84.567.784	40.145.684	52.193.430	52.922.629	44.298.494	-	8.250	8.064	181.067.957	93.076.377
Inversiones Inmobiliarias	84.257.837	40.145.684	51.964.139	52.764.566	43.791.267	-	-	-	180.013.244	92.910.250
Inversiones financieras a largo plazo	309.947	-	-	-	507.226	-	2.181	1.858	819.354	1.858
Otros activos no corrientes	-	-	229.290	158.063	-	-	6.069	6.206	235.360	164.269
Activos corrientes	1.189.298	437.334	1.645.027	26.850.990	790.022	-	27.352.630	2.694.694	30.976.978	29.983.019
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	377.782	15.609	781.000	752.067	5.621	-	3.688.888	27.253	4.853.291	794.928
Otros activos corrientes	811.516	421.725	864.028	26.098.924	784.401	-	23.663.743	2.667.442	26.123.687	29.188.091



Euros										
	Oficinas		Centros comerciales		Logístico		Corporativo		Total	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Pasivos no corrientes	41.005.762	3.974.157	23.743.234	23.620.076	507.226	-	-	-	65.256.222	27.594.233
Deuda financiera	39.445.226	3.630.634	23.584.862	23.538.039	-	-	-	-	63.030.088	27.168.673
Otros pasivos financieros no corrientes	1.560.536	343.523	158.372	82.037	507.226	-	-	-	2.226.134	425.560
Pasivos corrientes	627.954	68.265	1.565.338	1.968.659	3.418.858	-	1.175.418	282.740	6.787.568	2.319.665
Deudas con entidades de crédito	537.297	17.906	74.601	73.319	3.408.361	-	14.241	1.364	4.034.500	92.589
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	64.034	50.359	1.138.325	1.515.176	10.496	-	1.143.144	-	2.356.000	1.846.912
Otros pasivos corrientes	26.623	-	352.412	380.164	-	-	18.033	-	397.068	380.164

(6) INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

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

Euros			
	Terrenos	Construcciones	Total
Saldo a 23-03-2015		Construcciones	
Coste	-	-	-
Amortización	-	-	-
Valor neto contable	-	-	-
Coste			
Altas	18.831.375	21.421.416	40.252.791
Modificaciones perímetro consolidación	13.501.353	39.671.258	53.172.611
Total coste	32.332.728	61.092.674	93.425.402
Amortización			
Altas		-107.107	-107.107
Modificaciones perímetro consolidación		-408.045	-408.045
Total amortización	0	-515.153	-515.153
Valor neto contable 31-12-2015	32.332.728	60.577.522	92.910.250

5 Cuentas anuales consolidadas

	Euros		
	Terrenos	Construcciones	Total
Saldo a 01-01-2016			
Coste	32.332.728	61.092.674	93.425.402
Amortización	0	-515.153	-515.153
Valor neto contable	32.332.728	60.577.521	92.910.249
Coste			
Altas	25.585.876	63.482.995	89.068.870
Total coste	57.918.604	124.575.669	182.494.272
Amortización			
Altas		-1.965.876	-1.965.876
Total amortización	0	-2.481.028	-2.481.028
Valor neto contable 31-12-2016	57.918.604	122.094.640	180.013.244

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

- Un edificio de uso mixto comercial y de oficinas adquirido por la Sociedad Dominante con fecha 1 de octubre del 2015, identificado como Edificio Echevarría, y que se encuentra ubicado en Bilbao, dentro de la principal zona comercial y de negocios de la ciudad.
- Un centro comercial situado en la ciudad de Vila Real, región de Douro. El activo cuenta con una superficie bruta alquilable de 21.891m², y con 1.000 plazas de aparcamiento.
- Un complejo de dos edificios de oficinas adquirido por la Sociedad Dominante con fecha 7 de marzo de 2016. El activo identificado como Parque Empresarial Isla de Manoterás se encuentra ubicado al norte de Madrid, junto a la M-30 y la A1, en la zona de oficinas de Manoterás / Las Tablas / Sanchinarro. Esta ubicación viene adquiriendo gran relevancia después del Distrito Central de Negocios (CBD), y se encuentra en un entorno consolidado con sedes de importantes empresas y excelentes condiciones de accesibilidad, con conexiones por autopista, metro y autobús.
- Cuatro naves logísticas adquiridas por la Sociedad Dominante con fecha 1 de diciembre de 2016. Los activos están ubicados dentro del polígono Campus Plaza 3.84 de Zaragoza, el principal centro logístico de la ciudad. Su ubicación es estratégica al estar en el centro de los principales ejes logísticos de España (Madrid – Barcelona y País Vasco – Valencia).

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

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

El Grupo al menos al cierre de cada ejercicio revisa el valor razonable, la vida útil y los métodos de valoración de los inmuebles que posee (nota 6 d). Las inversiones inmobiliarias no presentan deterioro de valor a 31 de diciembre de 2016 ni a 31 de diciembre de 2015.



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

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

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

Sobre el activo logístico se ha constituido hipoteca con fecha 1 de diciembre, en garantía del préstamo suscrito por la Sociedad con Aareal Bank. El importe de la financiación asciende a 24.600.000 euros y a 31 de diciembre de 2016 no se ha dispuesto de ningún importe. A dicha fecha la duración es de 6,9 años (Nota 13).

a) Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

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

	Euros	
	2016	2015
Ingresos por rentas (Nota 14)	9.060.760	1.372.380
Otros ingresos de explotación	2.689.576	368.361
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	-5.695.783	-849.713
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que no generan ingresos por arrendamiento	-2.022.668	-762.785
Otros resultados que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	0	-
Otros resultados que surgen de inversiones inmobiliarias que no generan ingresos por arrendamiento	625.219	-
	4.657.104	128.243

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

A 31 de diciembre de 2016 y 2015, las sociedades del Grupo tenían contratados con los arrendatarios de los inmuebles explotados las siguientes cuotas mínimas de acuerdo con los actuales contratos en vigor,

5 Cuentas anuales consolidadas

sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, ni incrementos futuros de IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente, de forma que los importes de cada contrato hasta su finalización y dependiendo del plazo pendiente se muestran a continuación:

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

b) Bienes bajo arrendamiento operativo

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

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

c) Seguros

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

d) Obligaciones

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

e) Proceso de valoración

A continuación, se informa sobre el coste y valor razonable de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2016 y 2015:



	31.12.2015		31.12.2015	
	Valor de coste	Valor razonable	Valor de coste	Valor razonable
Inversiones Inmobiliarias	180.013.244	198.617.000	92.910.250	103.000.000

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

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

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

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

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

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

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

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

(7) COMBINACIONES DE NEGOCIO

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

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

Contraprestación	
Efectivo pagado	53.800.539
Prestamos con accionistas adquiridos	(49.785.553)
Total contraprestación	4.014.986
Importes reconocidos de activos identificables adquiridos y pasivos asumidos	
Inversiones inmobiliarias	52.975.000
Efectivo	1.726.809
Otros activos corrientes	466.038
Prestamos con accionistas	(49.785.553)
Otros pasivos corrientes	(1.367.308)
Total activos netos identificables	4.014.986
Fondo de comercio	-
Total	4.014.986

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

(8) ANALISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

a) Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros", excepto efectivo y otros activos líquidos equivalentes y existencias, es el siguiente:

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

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

5 Cuentas anuales consolidadas

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

- La fianza depositada por el alquiler de la oficina donde se encuentra la sede social y de gestión de la Sociedad dominante.
- Las fianzas depositadas en el IVIMA correspondientes a los inquilinos del Parque Empresarial Isla de Manoteras 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.

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

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

b) Análisis por vencimientos

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

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

- **Existencias:**

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

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

(9) PRÉSTAMOS Y PARTIDAS A COBRAR

	Euros 2015	Euros 2015
Préstamos y partidas a cobrar a largo plazo:		
- Inversiones financieras a largo plazo	819.354	1.858
	819.354	1.858
Préstamos y partidas a cobrar a corto plazo:		
- Clientes por ventas y prestaciones de servicios	629.916	576.394
- Deudores varios	272.672	191.281
- Otros activos financieros		
	902.588	767.675
	902.588	769.533

5 Cuentas anuales consolidadas

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

El epígrafe de inversiones financieras a largo plazo recoge el importe correspondiente a la fianza depositada por el alquiler de la oficina donde se encuentra la sede social y de gestión de la Sociedad dominante. Las fianzas depositadas en el IVIMA correspondientes a los inquilinos del Parque Empresarial Isla de Manoteras en virtud del régimen de concierto por el cual el 90% del importe de las fianzas tiene que estar depositado en este organismo. Y por último las fianzas depositadas en el Gobierno de Aragón correspondientes a los inquilinos de las naves logísticas ubicadas en el polígono Campus Plaza de Zaragoza.

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

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

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

(10) EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

	Euros	Euros
	2016	2015
Tesorería	24.923.427	29.087.986
	24.923.427	29.087.986

Las cuentas corrientes devengan un tipo de interés de mercado.

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



(11) CAPITAL Y PRIMA DE EMISIÓN

a) Capital

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

Constitución

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

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

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

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

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

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

Inclusión en el Régimen Socimi

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

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

5 Cuentas anuales consolidadas

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.

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 desemborsadas. 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	Número de Acciones	Participación	Número de 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 desemborsaron 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 desemborsado 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.

c) Acciones propias

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

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

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

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

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

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

d) Ganancias por acción

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

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

5 Cuentas anuales consolidadas

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

Cálculo de las ganancias básicas y diluidas

	2016	2015
Beneficio neto (euros)	3.060.806	74.218
Promedio ponderado del número de acciones emitidas (acciones)	10.426.990	9.500.000
Número medio de acciones propias en cartera (acciones)	52.545	40.399
Beneficio básico y diluido por acción (euros)	0,30	0,01

En relación con el cálculo de las ganancias por acción, no ha habido transacciones sobre las acciones ordinarias o acciones potenciales ordinarias entre la fecha de cierre de las cuentas anuales consolidadas y la de formulación de los mismos, que no se hayan tenido en cuenta en dichos cálculos para el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2016 ni para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015.

(12) RESERVAS Y GANANCIAS ACUMULADAS

Reservas legal

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

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

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

Otras reservas

El epígrafe otras reservas recoge las siguientes partidas:

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

Distribución del resultado

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

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

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

Dividendo a cuenta

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

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

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

	Euros
Estado provisional formulado para la distribución de un dividendo extraordinario a cuenta	
Beneficio bruto obtenido desde el 1 de enero hasta el 12 de diciembre de 2016 de la Sociedad Dominante	2.234.404
Beneficio neto obtenido desde el 1 de enero hasta el 12 de diciembre de 2016 de la Sociedad Dominante	2.234.404
Pérdidas procedentes de ejercicios anteriores	-
Dotaciones obligatorias a reservas	223.440-
Importe máximo de posible distribución	2.010.964
Dividendo a cuenta propuesto	2.000.068

5 Cuentas anuales consolidadas

	Euros
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

(13) DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

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

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

- Con fecha 16 de octubre de 2015, el Grupo suscribió con el Banco Santander un préstamo con garantía hipotecaria con vencimiento a 7 años desde la fecha de su firma, destinado a la adquisición del



edificio de Bilbao. El importe del préstamo asciende a 19.000.000 euros, habiéndose dispuesto al 31 de diciembre de su totalidad (2015: 4.000.000 euros). Figura valorado en Balance a coste amortizado por importe de 18.673.868 euros (2015: 3.630.634 euros).

- Con fecha 19 de noviembre de 2015 el Grupo suscribió con la entidad financiera Bankinter un préstamo con vencimiento a 10 años, por importe de 29.000.000 euros, habiéndose dispuesto a 31 de diciembre de 2016 de un total de 24.000.000 euros. Figura valorado en Balance a coste amortizado por importe de 23.584.862 euros (23.538.039 euros en 2015).
- Con fecha 7 de marzo del 2016 el Grupo suscribe con la entidad financiera Banco Santander un préstamo con garantía hipotecaria con vencimiento a 7 años desde la fecha de su firma, destinado a la adquisición del complejo de oficinas conocido como Parque empresarial Isla de Manoteras. Figura valorado en Balance 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, y el 50% restante a un tipo variable más un diferencial.

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

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

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

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

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

Entidad	Tipo contrato	Contratación	Inicio	Vencimiento	Tipo interés fijo	Tipo interés variable	Nacional 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

5 Cuentas anuales consolidadas

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	Nacional en Euros	Valor de mercado
Santander	19.000.000	-596.568
Santander	16.252.500	-262.970

Cumplimiento de ratios financieros

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

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

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

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



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

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

A juicio de los Administradores de la Sociedad dominante, dichos ratios se cumplen al 31 de diciembre de 2016 y 2015, en la fecha de formulación de las presentes Cuentas anuales y la previsión es que los mismos sean cumplidos en los próximos 12 meses.

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

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

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

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

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

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

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

5 Cuentas anuales consolidadas

	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	0,52	2,86
Ratio de operaciones pagadas	0,49	2,88
Ratio de operaciones pendientes de pago	9,02	1,27

	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	108.276.062	2.424.117
Total pagos pendientes	403.812	32.107

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

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

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

(14) INGRESOS Y GASTOS

a) Importe neto de la cifra de negocios

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

	2016		2015	
Mercado	Porcentaje	Euros	Porcentaje	Euros
España	49,74%	4.506.627	42%	576.429
Portugal	50,26%	4.554.133	58%	795.951
	100%	9.060.760	100%	1.372.380



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

El desglose de ingresos ordinarios y otros ingresos de explotación:

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

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

b) Gastos de personal

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

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

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

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

5 Cuentas anuales consolidadas

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

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

c) Otros gastos de explotación

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

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

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

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

**(15) IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS Y SITUACIÓN FISCAL**

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

	2016						Euros		
	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto					
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total			
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	3.060.806	0	3.060.806	0	-1.014.758	-1.014.758			
Impuesto sobre Sociedades	401.600	0	401.600	0	0	0			
Diferencias permanentes	-	-	-	-	-	-			
Diferencias temporarias:	-	-	-	-	-	-			
- con origen en el ejercicio	0	-659.038	-659.038	-	-	-			
Base imponible (resultado fiscal)			2.803.368						

	2015						Euros		
	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto					
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total			
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	74.218	-	74.218	-	-1.483.489	-1.483.489			
Impuesto sobre Sociedades	61.777	-	61.777	-	-	-			
Diferencias permanentes	-	-	-	-	-1.483.489	-1.483.489			
Diferencias temporarias:	-	-	-	-	-	-			
- con origen en el ejercicio	68.438	-	68.438	-	-	-			
Base imponible (resultado fiscal)			204.433						

5 Cuentas anuales consolidadas

El gasto por impuesto se descompone de la siguiente manera:

	2016	2015
Impuesto corriente	263.203	47.406
Impuesto diferido	138.398	14.372
Impuesto sobre las ganancias	401.600	61.778

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

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

De acuerdo a la ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Socimis, el Impuesto sobre Sociedades corriente resulta de aplicar un tipo impositivo del 0% sobre la base imponible. No ha habido deducciones a la cuota aplicadas en el ejercicio 2016 ni en 2015 y las retenciones e ingresos a cuenta asciende 23 miles de euros (2015: 19 miles de euros).

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

Inspecciones fiscales

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

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

Otros saldos con las Administraciones Públicas

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

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

(16) RESULTADO FINANCIERO

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

(17) PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

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

Adicionalmente, el Grupo no mantiene ninguna provisión medioambiental.

(18) CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN

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

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

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

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

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



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

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

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

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

A 31 de diciembre de 2016 y de 2015, no existe personal considerado como Alta Dirección. Las decisiones clave de planificación, dirección y control del Grupo, así como la toma de decisiones que afectan a las políticas económicas y estratégicas, son tomadas por el Consejo de Administración de la Sociedad dominante.

(19) OTRAS OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

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

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

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

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

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

No es de aplicación.

5 Cuentas anuales consolidadas

- b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.
- Reserva Legal por 39.453 euros.
 - Reservas Voluntarias por 32.077 euros.
- c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.
- Distribución de un dividendo con cargo a los resultados del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015.
 - Distribución de un dividendo a cuenta por importe bruto de 2.000.068 euros con cargo a los resultados del ejercicio 2016.
- d) En caso de distribución con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, del 19% o al tipo general.

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

- e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.
- Con fecha 14 de junio de 2016, la Junta General ordinaria de Trajano Iberia, aprobó la distribución de un dividendo con cargo a los resultados del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015 por importe bruto de 0,034 euros por acción.
 - El Consejo de Administración de Trajano Iberia, en su sesión celebrada el día 12 de diciembre, acordó la distribución de un dividendo a cuenta por importe bruto de 2.000.068 euros con cargo a los resultados del ejercicio 2016.
- f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

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

Inmueble	Localización	Fecha de adquisición
1 Echeverría	Calle Alameda de Urquijo 4, Bilbao, España	1 de octubre 2015
2 Douro	Vila Real, Portugal	12 de noviembre de 2015
3 Parque Empresarial Isla de Manteras	Avenida Manteras 48, Madrid, España	7 de Marzo de 2016
4 Centro Logístico Plaza Zaragoza	Polígono Campus Plaza 3.84, Zaragoza, España	1 de diciembre de 2016



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

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

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

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

No es de aplicación.

(21) HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS

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

	2016	2015
Auditoría Cuentas Anuales diciembre	43.500	33.000
Auditoría Estados Financieros Intermedios Junio	13.000	10.000
	56.500	43.000

(22) HECHOS POSTERIORES CIERRE DEL EJERCICIO

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

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

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

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

5.7

Informe de Gestión Consolidado

1. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO

1.1. Estrategia

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

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

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

1.2. Inversiones y filiales

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

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

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

1.3. Estructura financiera

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

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



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

1.4. Estructura organizativa

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

- El Consejo de Administración, órgano de supervisión y control de la actividad de la compañía, con competencia sobre materias como la aprobación de las políticas y estrategias generales de la Sociedad, la política de gobierno corporativo y de responsabilidad social corporativa, y la política de control y gestión de riesgos y, en todo caso, del cumplimiento de los requisitos para mantener la condición de Socimi.
- Un equipo interno que trabaja en exclusiva para la compañía y sus accionistas, responsable de la administración y dirección financiera, y que asegura el cumplimiento de los aspectos normativos y de información dentro del marco regulatorio en el que se integra TRAJANO.
- Un equipo gestor externo dependiente de la división de Deutsche Asset Management – Alternatives del grupo Deutsche Bank, integrado por profesionales con amplia experiencia en el sector inmobiliario, y responsable de llevar a cabo todo el proceso de creación de valor de las inversiones, que va desde la identificación y análisis de los activos, hasta la gestión de los mismos.

2. EVOLUCIÓN Y RESULTADOS DE LOS NEGOCIOS

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

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

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

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

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

3. RIESGOS E INCERTIDUMBRES

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

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

4. ACONTECIMIENTOS SIGNIFICATIVOS POSTERIORES AL CIERRE

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

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

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

5. INFORMACIÓN I+D+i

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

6. EVOLUCIÓN BURSÁTIL / ADQUISICIÓN Y ENAJENACIÓN DE ACCIONES PROPIAS

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

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

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

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

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

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

Las participaciones significativas son las siguientes:

Accionistas	31/12/2016		31/12/2015	
	N.º Acciones	% Participación	N.º 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

10. INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

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

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



11. MEDIO AMBIENTE

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

12. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DEL GRUPO

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

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



INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

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

Informe sobre las cuentas anuales consolidadas

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas adjuntas de la sociedad Trajano Iberia SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes, que comprenden el balance consolidado a 31 de diciembre de 2016, la cuenta de resultados consolidada, el estado del resultado global consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales consolidadas

Como se indica en la nota 2.1 de la memoria adjunta, los administradores de la sociedad dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados de Trajano Iberia SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

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

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

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



Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de la sociedad Trajano Iberia SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2016, así como de sus resultados consolidados y flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Rafael Pérez Guerra

23 de marzo de 2017





SE VENDE
94 442 20 58
L. CORTESANO

Dert

VISA fnac TARJETA
¡MEJORAS TU COMPRA EN fnac!

fnac
5%

fnac

fnac

fnac

5%
5%

fnac



...DIT NIJ VE HARBEN CON
RECCENVOI INPROVVISORIO

fnac

5%

Red pedestrian signal light



Paseo de la Castellana 18. 7ª Planta
28046, Madrid - España
Tel. +34 917 942 684
info@trajanoiberia.es

[www. trajanoiberia.es](http://www.trajanoiberia.es)