

Trajano Iberia SOCIMI, S.A.

Informe de Auditoría,
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
al 31 de diciembre de 2018



Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Trajano Iberia SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance al 31 de diciembre de 2018, 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.

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 a 31 de diciembre de 2018, 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 (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
---	---

Inversiones Inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias constituyen un 88% de los activos de la Sociedad. La Sociedad valora sus inversiones inmobiliarias a su coste de adquisición menos su correspondiente amortización y las pérdidas por deterioro que en su caso hayan experimentado, tal y como se dispone en la nota 4.3 de la memoria. El total de inversiones inmobiliarias registrado en el activo no corriente del balance asciende a 226,2 millones de euros a 31 de diciembre de 2018.

Al menos a cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existe un indicio de que alguna inversión inmobiliaria pueda estar deteriorada y, en concreto, si hay una disminución significativa del valor razonable o del valor en uso de tal activo. En 2018, no ha sido necesario registrar deterioro alguno.

Para considerar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias, la Sociedad se basa en las valoraciones realizadas por expertos independientes. Las valoraciones son realizadas conforme a los estándares internacionales cuya metodología ha sido descrita en la nota 6 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas. Los valoradores consideran variables específicas como los contratos de arrendamientos firmados. Igualmente asumen determinadas hipótesis respecto a variables tales como las tasas de descuento, las rentas estimadas de mercado y las transacciones comparables, llegando a una valoración final.

La Sociedad registra la dotación a la amortización de dichas inversiones inmobiliarias de forma lineal y en función de las vidas útiles estimadas incluidas en la nota 4.3.

Nos centramos en esta área debido a la magnitud del epígrafe y a que el deterioro de las inversiones inmobiliarias requiere de juicios y estimaciones de la dirección.

Para las altas de inversiones inmobiliarias registradas en el ejercicio, comprobamos, sobre una base muestral, la documentación soporte de las mismas comprobando la corrección de su activación.

Comprobamos que la vida útil considerada para cada activo encaja con la naturaleza del mismo y realizamos pruebas sobre el cálculo aritmético del gasto por amortización del ejercicio.

Respecto a potenciales pérdidas por deterioro hemos obtenido la valoración de las inversiones inmobiliarias realizada por los expertos independientes de la dirección sobre la que hemos realizado los siguientes procedimientos:

- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto valorador.
- Comprobación de que las valoraciones se han realizado conforme a metodología.
- Realización de pruebas selectivas para contrastar la exactitud de los datos más relevantes suministrados por la dirección al valorador y utilizados por ellos en las mismas.
- Evaluación de la coherencia de las principales hipótesis usadas, teniendo en cuenta las condiciones del mercado.

Adicionalmente, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales.

Como resultado de las pruebas indicadas anteriormente, no hemos identificado incidencias.

Aspectos más relevantes de la auditoría**Modo en el que se han tratado en la auditoría***Reconocimiento de ingresos*

La Sociedad presta servicios de alquiler de inmuebles, registrando por este concepto un importe de 15 millones de euros en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2018. Los ingresos procedentes de los alquileres de los inmuebles se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

Cuando la Sociedad ofrece incentivos a sus inquilinos, este efecto es reconocido durante el plazo de arrendamiento igualmente 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.

El proceso de reconocimiento de ingresos es objeto de especial atención en la auditoría de cara a que la cifra de ingresos de la Sociedad esté adecuadamente soportada.

Hemos realizado un entendimiento de los procesos de reconocimiento de ingresos, del tratamiento de las rentas y de la facturación de las mismas.

Para una muestra de contratos de arrendamiento se ha comprobado que el ingreso se encuentra correctamente reconocido conforme a las estipulaciones del contrato y, en el caso de que existieran incentivos de rentas, éstos han sido registrados de forma lineal corroborando la exactitud aritmética del cálculo y el impacto reconocido en el ingreso por prestación de servicios.

Como resultado de las pruebas indicadas anteriormente, no hemos identificado incidencias.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2018, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2018 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

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 la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

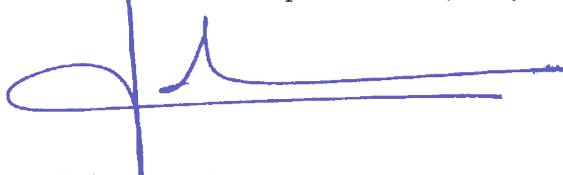
- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar 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.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Rafael Pérez Guerra (20738)

1 de abril de 2019



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2019 Núm. 01/19/00972

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional



TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.

CUENTAS ANUALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 E INFORME DE
GESTIÓN DEL EJERCICIO 2018

ÍNDICE

CUENTAS ANUALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2018
(Expresada en euros)

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS	Notas	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017
1. Importe neto de la cifra de negocios	11	14.915.125	14.136.654
5. Otros ingresos de explotación	11	4.683.287	4.713.351
6. Gastos de personal	11	(164.488)	(144.747)
7. Otros gastos de explotación	11	(7.784.783)	(8.495.729)
8. Amortización de las inversiones inmobiliarias e inmovilizado	6	(3.434.405)	(3.143.947)
13. Otros resultados		14.610	940
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+5+6+7+8+13)		8.229.346	7.066.522
14. Ingresos financieros	11	703.332	733.334
15. Gastos financieros	11	(3.446.414)	(3.235.596)
B) RESULTADO FINANCIERO (14+15)		(2.743.082)	(2.502.262)
C) RESULTADO ANTES IMPUESTOS (A + B)		5.486.264	4.564.260
Impuestos sobre beneficios	13	-	-
D) RESULTADO DEL EJERCICIO		5.486.264	4.564.260

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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Estado de Cambios en el Patrimonio Neto
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018
(Expresado en euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 (Expresado en euros)	Notas	2018	2017
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		5.486.264	4.564.260
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
Por cobertura de flujos de efectivo		-	-
Otros ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO		-	-
<u>Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</u>			
Por cobertura de flujos de efectivo	9	(498.501)	(275.731)
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		4.987.763	4.288.529

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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Estado de Cambios en el Patrimonio Neto
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018
(Expresado en euros)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

	Capital (Nota 10)	Prima de emisión (Nota10)	Reservas (Nota 10)	Acciones en patrimonio propias (Nota 10)	Resultado del ejercicio	Dividendo a cuenta (Nota 10)	Ajustes por cambio de valor (Nota 9)	TOTAL
SALDO, INICIO 1 DE ENERO 2018	35.559.600	103.097.097	(1.291.455)	(359.979)	4.564.260	(3.543.964)	(1.135.269)	136.890.290
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	5.486.264	-	(498.501)	4.987.763
Operaciones con socios o propietarios								
Distribución de dividendos	-	(3.542.365)	-	-	(563.870)	(4.817.394)	-	(8.923.629)
Operaciones con acciones propias	-	-	74.648	(141.106)	-	-	-	(66.458)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	456.426	-	(4.000.390)	3.543.964	-	-
SALDO, FINAL 31 DE DICIEMBRE DE 2018	35.559.600	99.554.732	(760.381)	(501.085)	5.486.264	(4.817.394)	(1.633.770)	132.887.966

	Capital (Nota 10)	Prima de emisión (Nota10)	Reservas (Nota 10)	Acciones en patrimonio propias (Nota 10)	Resultado del ejercicio	Dividendo a cuenta (Nota 10)	Ajustes por cambio de valor (Nota 9)	TOTAL
SALDO, INICIO 1 DE ENERO 2017	35.559.600	106.498.770	(1.546.550,00)	(391.563)	2.253.738	(2.000.068)	(859.538)	139.514.389
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	4.564.260	-	(275.731)	4.288.529
Operaciones con socios o propietarios								
Distribución de dividendos	-	(3.401.673)	-	-	-	(3.543.964)	-	(6.945.637)
Operaciones con acciones propias	-	-	20.206	31.584	-	-	-	51.790
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	234.888	-	(2.253.738)	2.000.068	-	(18.782)
SALDO, FINAL 31 DE DICIEMBRE DE 2017	35.559.600	103.097.097	(1.291.455)	(359.979)	4.564.260	(3.543.964)	(1.135.269)	136.890.290

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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Estado de Flujos de Efectivo
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018
(Expresado en Euros)

	Notas	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017
A) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		5.486.264	4.564.260
Ajustes del resultado		6.248.995	5.792.237
Amortización de inversiones inmobiliarias y otro inmovilizado	6	3.434.405	3.143.948
Ingresos financieros	11	(703.332)	(733.334)
Gastos financieros	11	3.446.414	3.235.596
Dotación de provisiones		71.508	146.027
Cambios en el capital corriente		(1.421.667)	6.896.496
Existencias	8	(7.442)	1.024.821
Deudores y otras cuentas a cobrar	9 y 13	1.154.609	2.133.342
Otros activos y pasivos corrientes	9	(2.565.624)	(11.814)
Acreedores y otras cuentas a pagar	9 y 13	(94.498)	3.622.602
Otros activos y pasivos no corrientes	9	91.288	127.545
Otros flujos de actividades de explotación		(2.934.671)	(877.314)
Pago de intereses	9	(3.460.120)	(2.326.281)
Cobros de intereses	9	525.449	1.448.967
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		7.378.921	16.375.679
B) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		(1.825.778)	(103.128.020)
Empresas del Grupo	9	-	(186.951)
Inmovilizado intangible	6	-	(349)
Inmovilizado material	6	-	(1.145)
Inversiones inmobiliarias	6	(1.825.778)	(102.939.575)
Cobros por inversiones		2.500.000	-
Empresas del Grupo	9	2.500.000	-
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		674.222	(103.128.020)
C) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(66.458)	31.584
Adquisición y Enajenación (neto) de instrumentos de patrimonio propios	10	(66.458)	31.584
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(1.986.000)	75.995.675
Cobros por:			
Deudas con entidades de crédito	9	-	83.538.584
Devolución y amortización de:			
Deudas con entidades de crédito	9	(1.986.000)	(7.542.909)
Pago de dividendos y devolución de prima de emisión	10	(8.923.629)	(6.945.637)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		(10.976.087)	69.081.622
AUMENTO/ DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(2.922.944)	(17.670.719)
Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio	9	6.700.924	24.371.642
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	9	3.777.980	6.700.924

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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al
ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

(1) ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD E INFORMACIÓN GENERAL

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 la Calle Zurbano, nº 49, oficina 10, 28010 Madrid. A 31 de diciembre de 2017 y de 2018 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 29 de marzo de 2019, el Consejo de Administración de la Sociedad ha formulado las cuentas anuales consolidadas de Trajano Iberia Socimi, S.A. y sus sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2018 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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al
ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

Neto asciende a 133.984.644 euros (2017: 137.242.517 euros), cifra ésta que incluye un beneficio del ejercicio 2018 de 6.230.715 euros (2017: 4.429.731 euros) y se depositarán en el Registro Mercantil de Madrid.

Las cuentas anuales consolidadas e individuales de 2017 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de fecha 28 de mayo de 2018 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 Estatal de la Administración 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. La Sociedad ha cumplido en tiempo y forma todos los requisitos establecidos por los que se regula el régimen especial de las SOCIMIs.

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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al
ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

(2) BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

2.1 Marco regulatorio de información financiera aplicable a la Sociedad

Estas cuentas anuales para el ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2018 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 aplicables 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. Imagen fiel

Las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, obtenidas 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 de la Sociedad así como la veracidad de flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018.

Estas cuentas anuales formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad, se someterán a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

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 2018 se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación del deterioro de sus inversiones inmobiliarias que se pudiera derivar de un menor valor obtenido de las tasaciones inmobiliarias efectuadas por terceros expertos independientes respecto al valor contable registrado de dichos activos. Para determinar el valor razonable los Administradores de la Sociedad han encargado a

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al
ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

expertos independientes la realización de una valoración de las inversiones inmobiliarias en función de una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados de dichos activos 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 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 han sido 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 2018, 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 2018 es comparativa con la del ejercicio anual a 31 de diciembre de 2017.

2.5. Agrupación de partidas

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

(3) PROPUESTA DE DISTRIBUCION DE RESULTADOS

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio finalizado en 31 de diciembre de 2018, que el Consejo de Administración someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la siguiente:

Base del reparto	Euros	Distribución	Euros
Pérdidas y Ganancias	5.486.264	Reserva Legal	548.626
		Dividendos a cuenta	4.817.394 *
		Dividendos	120.244
Total	5.486.264	Total	5.486.264

(*) Ver nota 10.f

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al
ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio finalizado en 31 de diciembre de 2017 presentada a continuación fue aprobada sin modificaciones por la Junta General de Accionistas de fecha 28 de mayo de 2018:

<u>Base del reparto</u>	<u>Euros</u>	<u>Distribución</u>	<u>Euros</u>
Pérdidas y Ganancias	4.564.260	Reserva Legal	456.426
		Dividendos a cuenta	3.543.964
		Dividendos	563.870 *
Total	4.564.260	Total	4.564.260

(*) Ver nota 10.f

3.1 Limitaciones para la distribución de dividendos

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

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

b) Al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento establecido en el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.

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

c) Al menos el 80 por ciento del resto de los beneficios obtenidos.

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

Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al
ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

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 elaboración de sus cuentas anuales del ejercicio 2018, conforme al Plan General de Contabilidad, han sido 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:

	<u>% de amortización</u>
Construcciones	1%-2%
Otras instalaciones	8%-10%
Elementos de transporte	10%
Mobiliario	10%
Equipos proceso información	25%
Otro Inmovilizado	8%-10%

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al
ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

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:

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

Los activos en 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 cada inversión inmobiliaria con vistas a determinar si el importe recuperable de los activos ha caído por debajo de su valor contable.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al
ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

El importe recuperable es el valor superior entre el valor razonable menos el coste de venta y el valor en 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 inmuebles se valoran uno a uno, teniendo en cuenta los arrendamientos vigentes al cierre del ejercicio. Los inmuebles 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 Sociedad, 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.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al
ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

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

4.5.1. Activos Financieros

a) 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. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde de 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,” “Inversiones financieras” y “Créditos” 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, 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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al
ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

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.

b) Inversiones mantenidas hasta el vencimiento

Los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento son valores representativos de deuda con cobros fijos o determinables y vencimiento fijo, que se negocien en un mercado activo y que la dirección de la Sociedad tiene la intención efectiva y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Si la Sociedad vendiese un importe que no fuese insignificante de los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, la categoría completa se reclasificaría como disponible para la venta. Estos activos financieros se incluyen en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimiento inferior a 12 meses a partir de la fecha del balance que se clasifican como activos corrientes.

Los criterios de valoración de estas inversiones son los mismos que para los préstamos y partidas a cobrar.

c) Activos financieros mantenidos para negociar y otros activos financieros a valor razonable, con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias

Tienen la consideración de activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias todos aquellos activos mantenidos para negociar que se adquieren con el propósito de venderse en el corto plazo o forman parte de una cartera de instrumentos identificados y gestionados conjuntamente para obtener ganancias a corto plazo, así como los activos financieros que designa la Sociedad en el momento del reconocimiento inicial para su inclusión en esta categoría por resultar en una información más relevante. Los derivados también se clasifican como mantenidos para negociar siempre que no sean un contrato de garantía financiera ni se hayan designado como instrumentos de cobertura.

Estos activos financieros se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable, imputando los cambios que se produzcan en dicho valor en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio. Los costes de transacción directamente atribuibles a la adquisición se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

d) Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas

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.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al
ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

4.5.2. *Pasivos Financieros*

Débitos y partidas a pagar

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

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, 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 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.

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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al
ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

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 Impuestos sobre beneficios

La Sociedad aplica el régimen fiscal de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) y no está sujeta al régimen general del impuesto sobre sociedades.

En la aplicación del régimen especial correspondiente a las SOCIMI, la Sociedad está 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 está 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%.

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

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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al
ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

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 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 proceden 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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al
ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

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.

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.

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 2018 y a 31 de diciembre de 2017.

4.14 Transacciones entre partes 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 funcional de presentación de la Sociedad.

4.16 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al
ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

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 (riesgo de mercado) y los riesgos de crédito y de liquidez.

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 2018 y de 2017 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 Sociedad 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 2018 y de 2017 se muestra en la Nota 9.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al
ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

(6) INMOVILIZADO INTANGIBLE, MATERIAL E INVERSIONES INMOBILIARIAS

6.1 Inmovilizado Intangible

El detalle del movimiento producido en el ejercicio 2018 y 2017 se muestra a continuación:

	Euros	
	Aplicaciones Informáticas	Total
Saldo a 1-1-2018	1.141	1.141
Coste	4.574	4.574
Amortización acumulada	(3.433)	(3.433)
Valor contable a 1-1-2018	1.141	1.141
Dotación para amortización	(1.141)	(1.141)
Saldo a 31-12-2018	-	-
Coste	4.574	4.574
Amortización acumulada	(4.574)	(4.574)
Valor contable a 31-12-2018	-	-

	Euros	
	Aplicaciones Informáticas	Total
Saldo a 1-1-2017	2.230	2.230
Coste	4.225	4.225
Amortización acumulada	(1.995)	(1.995)
Valor contable a 1-1-2017	2.230	2.230
Altas	349	349
Dotación para amortización	(1.438)	(1.438)
Saldo a 31-12-2017	1.141	1.141
Coste	4.574	4.574
Amortización acumulada	(3.433)	(3.433)
Valor contable a 31-12-2017	1.141	1.141

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

Al 31 de diciembre de 2018 existen elementos de inmovilizado intangible todavía en uso y totalmente amortizados.

Durante los ejercicios 2018 y 2017 no se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ningún inmovilizado inmaterial.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al
ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

6.2 Inmovilizado Material

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

	Euros	
	Equipos proceso información	Total
Saldo a 1-1-2018	3.441	3.441
Coste	6.431	6.431
Amortización acumulada	(2.991)	(2.991)
Valor contable a 1-1-2018	3.440	3.440
Dotación para amortización	(1.607)	(1.607)
Saldo a 31-12-2018	1.833	1.833
Coste	6.431	6.431
Amortización acumulada	(4.598)	(4.598)
Valor contable a 31-12-2018	1.833	1.833

	Euros	
	Equipos proceso información	Total
Saldo a 1-1-2017	3.839	3.839
Coste	5.287	5.287
Amortización acumulada	(1.448)	(1.448)
Valor contable a 1-1-2017	3.839	3.839
Altas	1.144	1.144
Dotación para amortización	(1.543)	(1.543)
Saldo a 31-12-2017	3.440	3.440
Coste	6.431	6.431
Amortización acumulada	(2.991)	(2.991)
Valor contable a 31-12-2017	3.441	3.441

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

Durante los ejercicios 2018 y 2017 no se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ningún elemento de inmovilizado material.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al
ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

6.3 Inversiones Inmobiliarias

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

	Euros				
	Terrenos	Construcciones	Instalaciones técnicas y otras inversiones inmobiliarias	Inversiones inmobiliarias en curso	Total
Saldo a 1-1-2018	82.905.643	130.245.685	14.507.135	189.250	227.847.713
Coste	82.905.643	133.176.947	15.810.514	189.250	232.082.354
Amortización acumulada	-	(2.931.262)	(1.303.379)	-	(4.234.641)
Valor contable a 1-1-2018	82.905.643	130.245.685	14.507.135	189.250	227.847.713
Altas	-	-	1.825.778	-	1.825.778
Otros traspasos	-	-	189.250	(189.250)	-
Dotación para amortización	-	(1.909.895)	(1.521.760)	-	(3.431.656)
Otros movimientos	-	-	-	-	-
Saldo a 31-12-2018	82.905.643	128.335.790	15.000.403	-	226.241.835
Coste	82.905.643	133.176.947	17.825.542	-	233.908.132
Amortización acumulada	-	(4.841.157)	(2.825.139)	-	(7.666.297)
Pérdidas por deterioro	-	-	-	-	-
Valor contable a 31-12-2018	82.905.643	128.335.790	15.000.403	-	226.241.835

	Euros				
	Terrenos	Construcciones	Instalaciones técnicas y otras inversiones inmobiliarias	Inversiones inmobiliarias en curso	Total
Saldo a 1-1-2017	44.355.343	83.693.762	-	-	128.049.105
Coste	44.355.343	84.787.436	-	-	129.142.779
Amortización acumulada	-	(1.093.674)	-	-	(1.093.674)
Valor contable a 1-1-2017	44.355.343	83.693.762	-	-	128.049.105
Altas	38.550.300	57.845.815	6.354.210	189.250	102.939.575
Otros traspasos	-	(9.456.304)	9.456.304	-	-
Dotación para amortización	-	(1.837.588)	(1.303.379)	-	(3.140.967)
Otros movimientos	-	-	-	-	-
Saldo a 31-12-2017	82.905.643	130.245.685	14.507.135	189.250	227.847.713
Coste	82.905.643	133.176.947	15.810.514	189.250	232.082.354
Amortización acumulada	-	(2.931.262)	(1.303.379)	-	(4.234.641)
Pérdidas por deterioro	-	-	-	-	-
Valor contable a 31-12-2017	82.905.643	130.245.685	14.507.135	189.250	227.847.713

Las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2018 y de 2017 corresponden a 4 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 A-1, en la zona de oficinas de Manteras / Las Tablas / Sanchinarro. Esta ubicación viene adquiriendo gran relevancia y se encuentra en un entorno consolidado con sedes

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al
ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

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).
- Un centro comercial adquirido por la Sociedad el 2 de febrero de 2017. El activo identificado como centro comercial "Alcalá Magna" 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.

Las altas del ejercicio por importe de 2.015.028 Euros, incluidas en el epígrafe "Instalaciones técnicas y otras inversiones inmobiliarias" corresponden a inversiones efectuadas durante el ejercicio en concepto de obras de reforma, principalmente en el centro comercial de Alcalá Magna.

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017, los Administradores de la Sociedad han evaluado los elementos incluidos en "Construcciones" a 31 de diciembre de 2016 y han reclasificado parte de tales importes a "Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material."

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.

Durante los ejercicios 2018 y 2017 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 2018 de 19.000.000 euros y duración a dicha fecha de 3,8 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 2018 es 20.790.000 euros y duración a dicha fecha de 4,2 años.

Sobre el activo logístico se constituyó hipoteca con fecha 1 de diciembre de 2016, en garantía del préstamo suscrito por la Sociedad con Aareal Bank (nota 9.2). El saldo vivo a 31 de diciembre de 2018 asciende a 24.108.000 euros. A dicha fecha la duración es de 4,9 años.

Sobre el activo identificado como centro comercial "Alcalá Magna" se ha suscrito con ING el 5 de enero de 2017 un préstamo con garantía hipotecaria por importe total de 57.500.000 euros, de los cuales 55.500.000 € se han destinado a la adquisición del centro comercial y los 2.000.000 euros restantes para reformas e inversiones sobre la inversión inmobiliaria. Con fecha 1 de febrero de 2018 se ha realizado una amortización anticipada por importe de 1.300.000 euros. El saldo vivo a 31 de diciembre asciende a 56.200.000 euros. A dicha fecha la duración es de 5,0 años.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al
ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

a) Seguro

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

b) Obligaciones

La Sociedad no tiene al cierre del ejercicio obligaciones contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias, o para reparaciones, mantenimientos o seguros adicionales a los desglosados en la presente memoria.

c) Pérdidas por deterioro

Durante los ejercicios 2018 y 2017 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 2018 ni al 31 de diciembre de 2017.

e) Proceso de valoración

A continuación, se informa sobre el coste y valor razonable de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2018:

	31.12.2018		31.12.2017	
	Valor de coste	Valor razonable	Valor de coste	Valor razonable
Inversiones Inmobiliarias	226.241.835	260.520.000	227.847.713	252.810.000

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) – Global Standards 2017.

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.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al
ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

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

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

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

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

(7) ARRENDAMIENTOS

En calidad de arrendador

A 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Sociedad tiene arrendados locales comerciales y de oficinas en los inmuebles de su propiedad, que corresponde a un grado de ocupación del 98,6% (2017: 97,8%)

En la cuenta de pérdidas y ganancias se han reconocido los siguientes ingresos y gastos provenientes de las inversiones inmobiliarias sin tener en cuenta la amortización ni los gastos financieros:

	Euros	
	2018	2017
Ingresos por rentas (nota 11 a)	14.915.125	14.136.654
Ingresos por gastos repercutidos (nota 11 a)	3.787.667	3.425.816
Gastos operativos (nota 11 b y c)	(7.949.271)	(8.640.476)
	10.753.521	8.921.994

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al
ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

A 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Sociedad tenía contratados con los arrendatarios de los inmuebles explotados las siguientes cuotas mínimas de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, ni incrementos futuros de IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente, de forma que los importes de cada contrato hasta su finalización y dependiendo del plazo pendiente se muestran a continuación:

	<u>Euros</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Menos de un año	12.758.011	13.261.192
Entre uno y cinco años	28.401.159	26.532.061
Más 5 años	8.420.947	6.221.300
	<u>49.580.117</u>	<u>46.014.553</u>

En calidad de arrendatario

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

	<u>Euros</u>	<u>Euros</u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Menos de un año	10.200	11.579
Entre uno y cinco años	10.200	20.400
	<u>20.400</u>	<u>31.979</u>

En la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2018 se han incluido gastos por arrendamiento operativo correspondientes al alquiler de oficinas por importe de 11.909 euros (2017: 12.214 euros).

(8) EXISTENCIAS

La Sociedad ha entregado anticipos a proveedores por importe de 13.068 euros en concepto de provisión de fondos por facturas pendientes de recibir. A 31 de diciembre de 2017 mantenía 5.626 euros en concepto de provisión de fondos.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al
ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

(9) ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

9.1 Activos financieros

El detalle de los activos financieros salvo inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, periodificaciones, existencias y efectivo y otros activos equivalentes a 31 de diciembre de 2018 y de 2017 es el siguiente:

Euros

No corriente:

	Activos Financieros a largo plazo			
	Créditos, Derivados y otros		Total	
	2018	2017	2018	2017
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:	-	-	-	-
Mantenidos para negociar	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	1.919.942	1.777.240	1.919.942	1.777.240
Préstamos y partidas a cobrar	13.857.985	13.857.985	13.857.985	13.857.985
Activos disponibles para la venta:	-	-	-	-
Valorados a valor razonable	-	-	-	-
Valorados a coste	-	-	-	-
Derivados de cobertura	-	-	-	-

Euros

Corriente:

	Activos Financieros a corto plazo			
	Créditos, Derivados y otros		Total	
	2018	2017	2018	2017
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:	-	-	-	-
Mantenidos para negociar	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	39.702	45.921	39.702	45.921
Préstamos y partidas a cobrar	690.449	1.674.578	690.449	1.674.578
Activos disponibles para la venta:	-	-	-	-
Valorados a valor razonable	-	-	-	-
Valorados a coste	-	-	-	-
Derivados de cobertura	-	-	-	-

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

- La fianza depositada por el alquiler de la oficina donde se encuentra la sede social y de gestión de la Sociedad.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al
ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

- Las fianzas depositadas en el IVIMA correspondientes a los inquilinos del Parque Empresarial Isla de Manteras y del centro comercial “Alcalá Magna” en virtud del régimen de concierto por el cual el 90% del importe de las fianzas tiene que estar depositado en este organismo.
- Las fianzas depositadas en el Gobierno de Aragón correspondientes a los inquilinos de las naves logísticas ubicadas en el polígono Campus Plaza de Zaragoza.
- Las fianzas depositadas en el Gobierno Vasco correspondientes a los inquilinos del Edificio Echevarría.

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

	Euros	
	2018	2017
No corriente		
Créditos a empresas del grupo (nota 14)	13.857.985	13.857.985
Fianzas constituidas a largo plazo	1.919.942	1.777.240
	15.777.927	15.635.225
Corriente		
Créditos a empresas del grupo (nota 14)	177.074	-
Clientes	412.798	668.057
Cuentas a cobrar a partes vinculadas (notas 14 y 11)	100.577	1.006.521
Intereses a corto plazo	-	35
Fianzas constituidas a corto plazo	39.702	45.886
	730.151	1.720.499

La partida Cuentas a cobrar a partes vinculadas por importe de 100.577 euros corresponde al importe pendiente de cobro de la filial portuguesa en concepto de gastos de soporte a la gestión.

Empresas del grupo, multigrupo y asociadas

Las inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas, presentan el siguiente movimiento:

	Saldo 01.01.2017	Intereses devengados	Variaciones	Saldo 31.12.2017	Altas	Intereses devengados	Variaciones	Saldo 31.12.2018
Inversiones financieras a largo plazo:								
Participaciones en Empresas del grupo	13.388.960	-	186.951	13.575.911	-	-	(2.500.000)	11.075.911
Créditos a empresas del grupo (Nota 14)	13.857.985	-		13.857.985	-	-	-	13.857.985
Inversiones financieras a corto plazo:								
Intereses de Créditos a empresas del grupo (Nota 14)	715.633	702.523	(1.418.156)	-	-	702.523	(525.449)	177.074
	27.962.578	702.523	(1.231.205)	27.433.896	-	702.523	(525.449)	25.110.970

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al
ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

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.

Los créditos a empresas del grupo corresponden a los préstamos concedidos a dicha filial con fecha de vencimiento el 21 de enero de 2020 y que devenga intereses al 5% anual a favor de la Sociedad.

Con fecha 19 de diciembre de 2018, TRJNI Douro aprobó un reembolso a favor su accionista Trajano Iberia por importe de 2.500.000 euros, en concepto de devolución de aportaciones.

En el ejercicio 2018 se han devengado intereses por importe de 702.523 euros (2017: 702.523 euros) y se han cobrado intereses por un importe total de 525.449 euros (2017: 1.418.156 euros).

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

2018	Euros						
Patrimonio neto							
	Capital	Reservas	Otras partidas	Resultado explotación	Resultado ejercicio	Valor en libros de la participación	Dividendos recibidos
TRJNI Douro, S.A.	50.000	(204.627)	9.050.000	2.495.658	744.450	11.075.911	-
2017	Euros						
Patrimonio neto							
	Capital	Reservas	Otras partidas	Resultado explotación	Resultado ejercicio	Valor en libros de la participación	Dividendos recibidos
TRJNI Douro, S.A.	50.000	(70.098)	11.550.000	1.309.480	(134.529)	13.575.911	-

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al
ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

9.2 Pasivos financieros

El detalle de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2018 y 2017, salvo periodificaciones, es el siguiente:

Euros

No corriente:

Pasivos financieros a largo plazo

	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
	Débitos y partidas a pagar	117.385.383	118.955.231	2.895.026	2.661.036	120.280.409
cambios en pérdidas y ganancias:	-	-	-	-	-	-
Mantenidos para negociar	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-
Derivados de cobertura	-	-	1.633.770	1.135.269	1.633.770	1.135.269

Euros

Corriente:

Pasivos financieros a corto plazo

	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
	Débitos y partidas a pagar	826.835	843.041	1.255.896	3.963.398	2.082.731
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:	-	-	-	-	-	-
Mantenidos para negociar	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-
Derivados de cobertura	-	-	-	-	-	-

A 31 de diciembre de 2018 los importes de los pasivos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

Euros

Pasivos financieros

	Años						Total
	2019	2020	2021	2022	2023	posteriores	
Deudas:							
Deudas con entidades de crédito	826.835	781.000	3.328.000	21.583.000	42.578.000	49.115.383	118.212.218
Derivados	-	-	-	448.756	1.185.015	-	1.633.770
Otros pasivos financieros	1.255.896	159.625	137.259	282.305	117.347	2.198.490	4.150.922
	2.082.731	940.625	3.465.259	22.314.060	43.880.362	51.313.873	123.996.910

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al
ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

a) Deudas con entidades de crédito:

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

2018	Deudas entidades crédito L/P	Deudas entidades crédito C/P	Vencimiento
Préstamo Banco Santander	18.782.508	70.300	16/10/2022
Préstamo Banco Santander	20.035.282	467.027	07/03/2023
Préstamo Areal Bank	23.267.197	287.008	01/12/2023
Préstamo ING	55.300.396	-	31/12/2023
Otras deudas bancarias	-	2.500	-
	<u>117.385.383</u>	<u>826.835</u>	

2017	Deudas entidades crédito L/P	Deudas entidades crédito C/p	Vencimiento
Préstamo Banco Santander	18.727.663	70.300	16/10/2022
Préstamo Banco Santander	20.403.421	467.599	07/03/2023
Préstamo Areal Bank	23.396.043	290.383	01/12/2023
Préstamo ING	56.428.104	9.760	31/12/2023
Otras deudas bancarias	-	4.999	-
	<u>118.955.231</u>	<u>843.041</u>	

- Con fecha 16 de octubre de 2015, la Sociedad suscribió con el Banco Santander un préstamo con garantía hipotecaria y vencimiento a 7 años, destinado a la adquisición del edificio de Bilbao. El importe dispuesto a 31 de diciembre de 2018 asciende a 19.000.000 euros. Figura valorado a coste amortizado en el pasivo no corriente por importe de 18.782.508 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 440.000 euros, siendo el importe dispuesto de 20.790.000 a 31 de diciembre de 2018. Figura valorado a coste amortizado en el pasivo no corriente por importe de 20.035.282 euros y en el pasivo corriente por importe de 467.027 euros.
- Con fecha 1 de diciembre de 2016, la Sociedad suscribió con Areal Bank un préstamo con garantía hipotecaria y vencimiento a 7 años, destinado a la adquisición del activo logístico identificado como Plaza Zaragoza. Durante el ejercicio se han producido amortizaciones de principal por importe de 246.000 euros siendo el importe dispuesto de 24.108.000 euros a 31 de diciembre de 2018. 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. Figura valorado a coste amortizado en el pasivo no corriente por importe de 23.267.197 euros y en el pasivo corriente por importe de 287.008 euros.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al
ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

- Con fecha 5 de enero de 2017, la Sociedad ha suscrito con ING un préstamo con garantía hipotecaria destinado a la adquisición del centro comercial Alcalá Magna. Durante el ejercicio se ha realizado una amortización anticipada por importe de 1.300.000 euros, siendo el importe dispuesto a 31 de diciembre de 2018 de 56.200.000 euros. Figura en valorado a coste amortizado en el pasivo no corriente por importe de 55.300.395 euros.
- 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 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 cuatro contratos de cobertura de tipo de interés vinculados a las financiaciones concedidas por Banco Santander e ING, con las siguientes condiciones:

2018

Entidad	Tipo de contrato	Contratación	Vencimiento	Tipo interés fijo	Tipo interés variable	Nocional en euros
Santander	Swap de tipo de interés	24/11/2015	16/10/2022	0,54%	Euribor 3M	19.000.000
Santander	Swap de tipo de interés	05/05/2016	07/03/2023	0,60%	Euribor 12M	15.592.500
Santander	Swap de tipo de interés	23/02/2017	29/12/2023	0,755%	Euribor 3M	15.466.667
ING	Swap de tipo de interés	02/02/2017	31/12/2023	0,755%	Euribor 3M	30.933.333

2017

Entidad	Tipo de contrato	Contratación	Vencimiento	Tipo interés fijo	Tipo interés variable	Nocional en euros
Santander	Swap de tipo de interés	24/11/2015	16/10/2022	0,54%	Euribor 3M	19.000.000
Santander	Swap de tipo de interés	05/05/2016	07/03/2023	0,60%	Euribor 12M	15.922.500
Santander	Swap de tipo de interés	23/02/2017	29/12/2023	0,755%	Euribor 3M	15.466.667
ING	Swap de tipo de interés	02/02/2017	31/12/2023	0,755%	Euribor 3M	30.933.333

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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al
ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

El valor razonable de los instrumentos de cobertura a 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

Entidad	31.12.2018		31.12.2017	
	Nocional en euros	Valor de Mercado	Nocional en euros	Valor de Mercado
Santander	19.000.000	(448.756)	19.000.000	(343.056)
Santander	15.592.500	(271.365)	15.922.500	(164.109)
Santander	15.466.667	(304.234)	15.466.667	(206.894)
ING	30.933.333	(609.416)	30.933.333	(421.210)

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 1,05. Entendiendo como RCSD el ratio resultante entre el flujo de caja libre y el servicio de la deuda para el periodo considerado.
- "Ratio LTV ECO" (Loan to value). El cociente entre el Principal Pendiente de la Financiación y el Valor del Inmueble no debe exceder el 60% del valor del inmueble fijado en tasación por un experto independiente de conformidad con la orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo.
- "Ratio LTV RICS" (Loan to value). El cociente Deuda Financiera Neta del Acreditado y el Valor de la Cartera no debe exceder el 60% del valor de la cartera de inmuebles según establezca la valoración elaborada por el valorador de acuerdo con lo previsto en el Libro Rojo del Instituto de Tasadores ("Royal Institution of Chartered Surveyors" – RICS).

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

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

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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al
ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

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:

	<u>2018</u>	Derivados y otros	Derivados y otros
		<u>largo plazo</u>	<u>corto plazo</u>
Fianzas recibidas		2.411.157	120.932
Depósitos recibidos		483.869	48.415
Acreedores varios		-	1.086.549

	<u>2017</u>	Derivados y otros	Derivados y otros
		<u>largo plazo</u>	<u>corto plazo</u>
Fianzas recibidas		2.292.230	39.422
Depósitos recibidos		368.806	31.361
Acreedores varios		-	3.892.614

Las fianzas y los depósitos recibidos corresponden a los importes por este concepto recibidos por parte de los inquilinos del edificio de Bilbao, Manoteras 48, Plaza Zaragoza y el centro comercial Alcalá Magna.

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 el proveedor de liquidez de la Sociedad (2017: 600.000 euros).

(10) PATRIMONIO NETO Y FONDOS PROPIOS

a) Capital

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, 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.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al
ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

Los accionistas con una participación en el capital social igual o superior al 5% o que son consejeros de la Sociedad son los siguientes:

Accionistas	31/12/2018		31/12/2017	
	Nº Acciones	% Participación	Nº Acciones	% Participación
Alumbre Inversiones 2014, S.L.	1.880.000	13,22%	1.880.000	13,22%
Aligrupo Business Opportunities, S.L. (anteriormente Alcor Sociedad Estratégica, S.L.)	1.500.116	10,55%	1.500.116	10,55%
Corporación Empresarial Holfin, S.A.	784.500	5,52%	784.500	5,52%
Falagal Inmuebles, S.L.	750.717	5,28%	750.717	5,28%
Dogalcar Patrimonio, S.L.	750.000	5,27%	750.000	5,27%
Santi 1990, S.L.	750.000	5,27%	750.000	5,27%
Surister del Arroyo, S.L.	750.000	5,27%	750.000	5,27%
CNP Partners Seguros y Reaseguros, S.A.	750.000	5,27%	750.000	5,27%
Fundación Educación y Cooperación	500.000	3,52%	500.000	3,52%
Total	8.415.333	59,17%	8.415.333	59,17%

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

El importe de la Prima de Emisión resultante tras el aumento de capital ascendía a 106.498.770 euros a 1 de enero de 2017.

Conforme al acuerdo adoptado por la Junta General de Accionistas de fecha 10 de mayo de 2017 se aprobó la distribución de un dividendo con cargo a prima de emisión (reserva de libre disposición) por importe de 1.984.087 euros (importe unitario de 0.14 euros/acción) cuyo pago se hizo efectivo el pasado 25 de mayo de 2017.

Conforme al acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de fecha 12 de diciembre de 2017 se aprobó la distribución de un dividendo con cargo a prima de emisión (reserva de libre disposición) por importe de 1.417.586 euros (importe unitario de 0.10 euros/acción) cuyo pago se hizo efectivo el pasado 25 de diciembre de 2017.

Conforme al acuerdo adoptado por la Junta General de Accionistas de fecha 28 de mayo de 2018 se aprobó la distribución de un dividendo con cargo a prima de emisión (reserva de libre disposición), por importe de 1.558.732 euros (importe unitario de 0.11 euros/acción) cuyo pago se hizo efectivo el pasado 14 de junio de 2018.

Conforme al acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de fecha 12 de diciembre de 2018 se aprobó la distribución de un dividendo con cargo a prima de emisión (reserva de libre disposición) por importe de 1.983.633 euros (importe unitario de 0.14 euros/acción) cuyo pago se hizo efectivo el día 24 de diciembre de 2018.

El importe de la Prima de Emisión resultante tras los referidos repartos ascendía a 99.554.732 euros a 31 de diciembre de 2018.

Esta reserva es de libre disposición.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al
ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

c) Acciones propias

La Junta General de Accionistas de la Sociedad acordó el 28 de mayo de 2018 autorizar la adquisición de acciones propias hasta el límite establecido por Ley, a un precio mínimo del valor nominal y a un precio máximo del 120% de su valor de cotización en la fecha de la transacción. La autorización se concedió para un periodo de 1 año a contar desde el momento de la toma del acuerdo.

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

	2018		2017	
	Número acciones propias	Euros	Número acciones propias	Euros
Al inicio del ejercicio	47.003	359.979	51.800	391.562
Aumento/compras	28.606	317.840	1.845	19.161
Disminuciones	20.786	176.734	6.642	50.744
Al cierre del ejercicio	54.823	501.085	47.003	359.979

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 2018 representan el 0,39% del capital social de la Sociedad (2017: 0,33%) y totalizan 54.823 acciones (2017: 47.003 acciones). El precio medio de adquisición ha sido de 9,14 euros (2017: 7,66 euros) por acción. Las operaciones con acciones propias han generado un beneficio en el ejercicio de 74.648 euros (2017: 20.206 euros).

Dichas acciones se encuentran registradas reduciendo el valor de los fondos propios de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018 por importe de 501.085 euros (2017: 359.979 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) 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 2018 la reserva legal está dotada por importe de 749.549 euros (2017: 293.123 euros).

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al
ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

e) 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 negativo de 1.541.159 euros, 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 por importe negativo de 155.220 euros.
- Reservas no distribuidas de los ejercicios anteriores por importe de 186.449 euros.

f) Dividendos

Ejercicio 2018:

Con fecha 28 de mayo de 2018, la Junta General Ordinaria de Trajano Iberia SOCIMI, S.A., aprobó la distribución de los siguientes dividendos:

- Un dividendo con cargo a los resultados del ejercicio 2017 por importe de 563.870 euros (0,03979 euros brutos por acción).
- Un dividendo con cargo a la prima de emisión (reserva de libre disposición), por importe de 1.558.732 euros (0,11 euros brutos por acción).

El pago de ambos dividendos se hizo efectivo el día 14 de junio de 2018.

Conforme al acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de fecha 12 de diciembre de 2018, la Sociedad ha distribuido a los accionistas los siguientes dividendos:

- Un dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio 2018 por importe de 4.817.394 euros (0,34 euros brutos por acción). 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.
- Un dividendo con cargo a prima de emisión por importe de 1.983.633 euros (0,14 euros brutos por acción).

El pago de ambos dividendos se hizo efectivo el día 24 de diciembre de 2018.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al
ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

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

<i>Estado provisional formulado para la distribución de un dividendo extraordinario a cuenta</i>	<i>Euros</i>
Beneficio bruto obtenido desde 1/01/2018 hasta el 12/12/2018	5.415.754
(Pérdidas procedentes de ejercicios anteriores)	-
(Dotaciones obligatorias a reservas 10%)	(541.575)
= Importe máximo de posible distribución	4.874.179
<i>Dividendo bruto a cuenta Resultados 2018 propuesto</i>	4.817.394
Situación de Tesorería	9.993.863
(Pasivos exigibles)	(2.591.405)
+ Activos realizables	1.251.347
= Liquidez antes del reparto del dividendo extraordinario	8.653.805
(Dividendo a cuenta Resultados 2018 propuesto)	(4.817.394)
(Dividendo con cargo a prima de emisión)	(1.983.633)
= Excedente	1.852.778

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

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 y sus sociedades filiales, no debe exceder del 10% del capital social. Las sociedades filiales no poseen ni acciones propias ni de la Sociedad.

Ejercicio 2017:

Con fecha 10 de mayo de 2017, la Junta General Ordinaria de Trajano Iberia SOCIMI, S.A., aprobó la distribución de los siguientes dividendos:

- Un dividendo con cargo a la prima de emisión (reserva de libre disposición), por importe de 1.984.087 euros (0,14 euros brutos por acción). El pago de este dividendo se hizo efectivo el día 25 de mayo de 2017.
- La distribución del resultado del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016, que incluía el pago de un dividendo a cuenta por importe bruto de 0,14 euros por acción (total importe de 2.000.068 euros). El pago de este dividendo se hizo efectivo en diciembre de 2016.

Conforme al acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de fecha 12 de diciembre de 2017, la Sociedad ha distribuido a los accionistas los siguientes dividendos:

- La distribución de un dividendo a cuenta con cargo a los resultados del ejercicio 2017 por importe de 3.543.964 euros (0,25 euros brutos por acción).
- La distribución de un dividendo con cargo a prima de emisión por importe de 1.417.585 euros (0,10 euros brutos por acción).

El pago de ambos dividendos se hizo efectivo en diciembre de 2017.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al
ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

(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 7.541 euros correspondiente al activo de Manoterás (2017: 86.072 euros).

Otros ingresos de explotación

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

- Un importe de 895.621 euros (2017: 1.287.535 euros) facturados a la filial TRJNI Douro, S.A., de los cuales 378.120 euros (2017: 370.783 euros) son en concepto de gastos por soporte a la gestión y 517.501 euros (2017: 916.752 euros) son en concepto de "success fee". De este importe se encuentra pendiente de cobro a 31 de diciembre de 2018: 100.577 euros (2017: 1.006.521 euros) figurando en el epígrafe de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Clientes, empresas del grupo y asociadas).
- El resto por importe de 3.787.667 euros (2017: 3.425.816 euros) en concepto de gastos refacturados a los inquilinos del edificio de Bilbao, Parque Empresarial Isla de Manoterás, Polígono Campus Plaza 3.84 de Zaragoza y centro comercial "Alcalá Magna"

Ingresos financieros

Dentro de la partida de ingresos financieros, 702.523 euros (2017: 702.523 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 809 euros (2017: 30.811 euros) corresponde a la remuneración de los saldos de efectivos mantenidos en las cuentas corrientes y otros ingresos financieros.

b) Gastos de personal

	<u>Euros</u>	<u>Euros</u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Sueldos, salarios y asimilados	136.843	118.286
Cargas sociales		
- Otras cargas sociales	27.645	26.461
	<u>164.488</u>	<u>144.747</u>

No existen indemnizaciones por despido a 31 de diciembre de 2018 ni a 31 de diciembre de 2017.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al
ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

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

	Total	Total
	2018	2017
Categorías		
Directores	1	1
Titulados superiores	1	1
	2	2

Asimismo, la distribución por sexos a 31 de diciembre de 2018 y de 2017 del personal de la Sociedad es la siguiente:

	2018			2017		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Categorías						
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 2018 ni a 31 de diciembre de 2017.

c) Otros gastos de explotación

El epígrafe "Otros gastos de explotación" incluye los siguientes conceptos:

Servicios exteriores	2018	2017
Arrendamientos	11.909	12.214
Reparaciones y Conservación	655.651	725.046
Servicios profesionales independientes	3.363.153	4.532.677
Primas Seguros	119.985	139.060
Servicios bancarios y similares	10.589	20.409
Suministros	2.487.056	2.259.543
Otros servicios	35.164	30.591
Servicios exteriores	6.683.507	7.719.540
Tributos	1.051.391	794.863
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones de tráfico	49.885	(18.674)
Total	7.784.783	8.495.729

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al
ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

Dentro del epígrafe de “Servicios profesionales independientes” destaca un importe de 2.760.472 euros (2017: 4.102.593 euros) en concepto de comisión de gestión a favor de Deutsche Alternative Asset Management (UK) Limited (DAAM), 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. Esta labor ha sido asumida por RREEF Investment GmbH – Sucursal España (entidad relacionada de DAAM) desde el 1 de noviembre de 2018. Dicho importe tiene el siguiente detalle:

- Una comisión fija anual de gestión devengada por importe de 1.703.980 euros (2017: 1.653.593 euros) equivalente al 1,2% sobre los fondos invertidos.
- Una comisión variable por importe de 1.056.492 euros (2017: 2.449.000 euros) en concepto de comisión variable de éxito en la medida que se alcancen los objetivos de rentabilidad previstos en el contrato de gestión. El importe total pagado al gestor por dicho concepto asciende 3.866.492 euros.

Dentro del epígrafe de “Suministros” se recogen los gastos de explotación correspondientes al centro comercial Alcalá Magna por importe de 2.301.203 euros (2017: 2.044.478 euros).

d) Resultado financiero

	2018	2017
Otros gastos financieros	(3.446.414)	(3.235.597)
Gasto financiero	(3.446.414)	(3.235.597)
Intereses de préstamos a empresas de grupo (nota 9.1 y 14)	702.523	702.523
Otros ingresos financieros	809	30.811
Ingreso financiero	703.332	733.334
Resultado financiero	(2.743.082)	(2.502.263)

(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, MODIFICADA POR LA LEY 31/2014 DE REFORMA DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL

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

	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	8	12
Ratio de operaciones pagadas	8	13
Ratio de operaciones pendientes de pago	9	10
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	12.328.704	7.430.631
Total pagos pendientes	342.961	389.396

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al
ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

El cálculo de los datos del cuadro anterior se ha realizado acorde a lo establecido en la resolución de 4 de febrero de 2016 del ICAC. 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) IMPUESTOS SOBRE BENEFICIOS Y SITUACIÓN FISCAL

13.1 Conciliación del resultado contable con el resultado fiscal:

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

	Euros					
	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
2018						
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	5.486.264	-	5.486.264	-	-	-
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias:						
- con origen en el ejercicio	-	-	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			5.486.264			
2017						
	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	4.564.260	-	4.564.260	-	-	-
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias:						
- con origen en el ejercicio	-	-	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			4.564.260			

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.

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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al
ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

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 2018 ni en 2017 y las retenciones e ingresos a cuenta ascienden a 10 miles de euros (2017: 1 miles euros).

La Sociedad no tiene bases imponibles negativas pendientes de reconocer a 31 de diciembre de 2018 ni a 31 de diciembre de 2017.

13.2 Saldos con la Administración Pública

A 31 de diciembre de 2018 y de 2017, el detalle de derechos de cobro y obligaciones de pago de la Sociedad con las Administraciones Públicas es el siguiente:

	<u>31 de diciembre de</u> <u>2018</u>	<u>31 de diciembre de</u> <u>2017</u>
Saldos deudores		
Hacienda Pública, deudora por IVA	-	-
Hacienda Pública, deudora por otros conceptos	398.865	392.271
	<u>398.865</u>	<u>392.271</u>
Saldos acreedores		
Hacienda Pública, deudora por IVA	178.628	688.325
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	923.673	684.812
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	2.834	4.582
	<u>1.105.135</u>	<u>1.377.718</u>

13.3 Ejercicios abiertos a inspección

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

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

(14) OPERACIONES ENTRE PARTES VINCULADAS

Una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas o un conjunto que actúa en concierto, ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente o en virtud de 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. Esta labor ha sido asumida por RREEF Investment GmbH – Sucursal España (entidad relacionada de DAAM) desde el 1 de noviembre de 2018. Si bien el Gestor ha tenido en el ejercicio 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.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al
ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

Las transacciones y saldos con partes vinculadas son las siguientes:

Saldos	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Préstamo a largo plazo a empresas de grupo (nota 9.1)	13.857.985	13.857.985
Intereses préstamo largo plazo a empresas de grupo (nota 9.1)	177.074	-
Clientes empresas de grupo (nota 9.1)	<u>100.577</u>	<u>1.006.521</u>
Total saldos deudores	14.135.636	14.864.506
Transacciones		
Ingresos por prestaciones de servicios (nota 11 a)	895.621	1.287.534
Ingresos financieros (nota 9.1 y 11.d)	<u>702.523</u>	<u>702.523</u>
Total ingresos	1.598.144	1.990.057

14.1 Operaciones realizadas con accionistas de la Sociedad

Durante el ejercicio 2018 y 2017 la Sociedad no ha realizado operaciones con ninguno de sus accionistas principales.

14.2 Retribución de los administradores y la alta dirección

Durante el ejercicio 2018 y 2017, 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 dichos ejercicios.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no han percibido remuneración alguna en concepto de participación en beneficios ni se han pagado primas por seguros de responsabilidad civil. 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 2018 y 31 de diciembre de 2017, no existe personal considerado como Alta Dirección. Las decisiones clave de planificación, dirección y control de la Sociedad, así como la toma de decisiones que afectan a las políticas económicas y estratégicas, son tomadas por el Consejo de Administración de la Sociedad.

14.3 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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al
ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

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.

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, durante el periodo los administradores que han ocupado cargos en el Consejo de Administración han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como las personas a ellos vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha ley, excepto en los casos en que haya sido obtenida la correspondiente autorización.

(15) OTRA INFORMACION A REVELAR

15.1 Honorarios de los auditores de cuentas

Los honorarios devengados durante el ejercicio 2018 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de las cuentas anuales de la Sociedad y otros servicios son los siguientes:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Auditoría	34.500	38.200
Otros servicios de verificación y procedimientos acordados	19.500	19.500
	<u>54.000</u>	<u>57.700</u>

No existen honorarios adicionales por servicios adicionales prestados por la red de PricewaterhouseCooper Auditores, S.L. en los ejercicios 2018 y 2017.

15.2 Provisiones y contingencias

A 31 de diciembre de 2018 y a 31 de diciembre de 2017 la Sociedad no tiene provisiones adicionales a las ya desglosadas ni pasivos contingentes.

15.3 Compromisos

A 31 de diciembre de 2018 y de 2017 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.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al
ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

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 749.549 euros.

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

Importes en euros	Fecha de pago	Procedente de Rentas sujetas al 0%	Procedente de Rentas sujetas al 19%
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2015	Junio 2016	304.122	17.000
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2016	Diciembre 2016	2.000.068	
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2017	Diciembre 2017	3.543.964	
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2017	Junio 2018	563.836	
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2018	Diciembre 2018	4.817.394	

d) En caso de distribución con cargo a reservas, la sociedad ha efectuado pagos con cargo a la Reservas por prima de emisión que se corresponde con una devolución de aportaciones a favor de los accionistas.

Importes en euros	Fecha de pago	Procedente de aportaciones realizadas por accionistas
Dividendo con cargo a prima de emisión - Mayo 17	Junio 2016	1.984.087
Dividendo con cargo a prima de emisión - Diciembre 17	Diciembre 2017	1.417.586
Dividendo con cargo a prima de emisión - Junio 18	Junio 2018	1.558.732
Dividendo con cargo a prima de emisión - Diciembre 18	Diciembre 2018	1.983.633

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 la Sociedad, 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 (321.122 euros).
- El Consejo de Administración de la Sociedad, 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.
- Con fecha 10 de mayo de 2017, la Junta General Ordinaria de la Sociedad, aprobó la devolución de aportaciones con cargo a la reserva por prima de emisión por importe bruto de 1.984.087 euros (0,14 euros brutos por acción).
- El Consejo de Administración de la Sociedad, en su sesión celebrada el día 12 de diciembre de 2017, acordó la distribución de un dividendo a cuenta por importe bruto de 3.543.964 euros (0,25 euros brutos por acción) con cargo a los resultados del ejercicio 2017 y de una devolución de aportaciones con cargo a prima de emisión por importe de 1.417.586 euros (0,10 euros brutos por acción).

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al
ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

- Con fecha 28 de mayo de 2018, la Junta General ordinaria de la Sociedad, aprobó la devolución de aportaciones con cargo a prima de emisión por importe de 1.558.732 euros (0,11 euros brutos por acción) y un dividendo con cargo a los resultados del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017 por importe de 563.870 euros (0.03979 euros brutos por acción).
 - El Consejo de Administración de la Sociedad, en su sesión celebrada el día 12 de diciembre de 2018, acordó la devolución de aportaciones con cargo a prima de emisión por importe de 1.983.633 euros (0,14 euros brutos por acción) y un dividendo a cuenta con cargo a los resultados del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018 por importe de 4.817.394 euros (0,34 euros brutos por acción).
- f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

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

	Inmueble	Localización	Fecha de adquisición
1	Echevarría	Calle Alameda de Urquijo 4, Bilbao, España	1 de octubre 2015
2	Parque Empresarial Isla de Manóteras	Avenida Manóteras 48, Madrid, España	7 de marzo 2016
3	Centro Logístico Plaza Zaragoza	Póligono Campus Plaza 3.84, Zaragoza, España	1 de diciembre 2016
4	Centro Comercial Alcalá Magna	Calle Valentín Juara Bellot, 4, Alcalá de Henares, Madrid, España	2 de febrero de 2017

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

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

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

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

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

No es de aplicación.

(17) HECHOS POSTERIORES

No se han producido hechos significativos posteriores al 31 de diciembre de 2018 y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

1. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO

1.1. Estrategia

TRAJANO Iberia SOCIMI, S.A. (en adelante “TRAJANO” o “la Sociedad”), es una Sociedad inmobiliaria creada en junio de 2015 y dedicada a la inversión en una cartera mixta de inmuebles de diversa tipología ubicados en España para su alquiler.

En julio de 2015 la Sociedad amplió capital por importe de 94,8 millones de euros, se acogió al régimen especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) y sus acciones comenzaron a cotizar en el MAB.

Con el objetivo de captar nuevos fondos necesarios para continuar con su plan de inversiones, Trajano llevó a cabo en octubre de 2016 una segunda ampliación de capital por importe de 47,2 millones de euros.

Conforme a la estrategia de inversión contemplada en el folleto de salida a Bolsa de la compañía, Trajano ha llevado a cabo la adquisición de activos inmobiliarios en renta de alta calidad y fuerte potencial de crecimiento, diversificados (oficinas, logístico y comercial) y con financiación bancaria con un apalancamiento medio por debajo del 50%.

1.2. Inversiones

En febrero del pasado ejercicio 2017 la Sociedad alcanzó su objetivo máximo de inversión previsto.

La cartera está integrada por 4 activos con una superficie bruta alquilable de 129.018 m²

1.3. Estructura financiera

A efectos de apalancamiento, la deuda financiera neta de tesorería resulta por importe de 114.434 miles de euros, siendo el apalancamiento financiero efectivo de la Sociedad del 44%.

Respecto a las financiaciones hipotecarias obtenidas, el spread medio es de 190 pb. Al 31 de diciembre de 2018 la vida media de la deuda es de 3,6 años, estando cubiertos el 77% de los préstamos mediante Swaps de tipos de interés y tipos fijos.

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 de la Sociedad, órgano de supervisión y control de la actividad, con competencia sobre materias como la aprobación de las políticas y estrategias generales, 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 Sociedad 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.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

- 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

A efectos comparativos los incrementos producidos en las diferentes partidas de ingresos y gastos respecto a los producidos durante el mismo periodo anterior, están directamente relacionados con la adquisición de nuevos activos y financiación de los mismos.

El importe neto de la cifra de negocios corresponde a ingresos brutos por rentas los cuales ascendieron a 14.916 miles de euros. A continuación se presentan los ingresos principales desglosados por activo:

- 2.030 miles de euros se corresponden a rentas del Edificio Echevarría de Bilbao
- 2.694 miles de euros a rentas de Manóteras (incluidas garantías de rentas)
- 3.162 miles de euros a rentas de Plaza Zaragoza
- 7.022 miles de euros son rentas de Alcalá Magna.

La partida de otros ingresos de explotación por importe de 4.683 miles de euros tiene el siguiente desglose:

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

La Sociedad ha cerrado el ejercicio con un resultado positivo de 5.486 miles de euros.

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 la Sociedad, es decir, por la posibilidad de no recuperar los activos financieros por el importe contabilizado y en el plazo establecido. Con carácter general la Sociedad no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito, y mantiene políticas que aseguran que las ventas y los arrendamientos son efectuadas a clientes con un histórico de crédito apropiado.
- **Riesgo de mercado:** El riesgo de mercado se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de un instrumento financiero debidas a cambios en los tipos de interés, y otros riesgos de precio. La exposición de la Sociedad al riesgo de cambios en los tipos de interés está limitado mediante contratos de cobertura contemplados en los contratos de financiación suscritos.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

- 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

No se han producido hechos significativos con posterioridad al 31 de diciembre de 2018.

5. INFORMACIÓN I+D+i

La Sociedad no ha desarrollado durante el ejercicio 2017 ninguna actividad en materia de investigación y desarrollo.

6. EVOLUCIÓN BURSÁTIL / ADQUISICIÓN Y ENAJENACIÓN DE ACCIONES PROPIAS

Los parámetros bursátiles durante el ejercicio 2018 y su evolución se muestran en los siguientes datos:

- ✓ Cotización a 31 de diciembre de 2018 (€/acción): 12,30
- ✓ Cotización al 31 de diciembre de 2017 (€/acción): 11,53
- ✓ Variación de cotización (%): 6,7%
- ✓ Capitalización bursátil a 31 de diciembre de 2018 (Millones €): 175,0
- ✓ Cotización máxima del periodo: 12,80
- ✓ Cotización mínima del periodo: 10,50
- ✓ Volumen negociado (títulos): 320.917 acciones

Al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad tiene 54.823 acciones propias, correspondientes al 0,39% 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.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

Los accionistas con una participación en el capital social igual o superior al 5% o que son consejeros de la Sociedad son los siguientes:

Accionistas	31/12/2018		31/12/2017	
	Nº Acciones	% Participación	Nº Acciones	% Participación
Alumbre Inversiones 2014, S.L.	1.880.000	13,22%	1.880.000	13,22%
Aligrupo Business Opportunities, S.L. (anteriormente Alcor Sociedad Estratégica, S.L.)	1.500.116	10,55%	1.500.116	10,55%
Corporación Empresarial Holfin, S.A.	784.500	5,52%	784.500	5,52%
Falagal Inmuebles, S.L.	750.717	5,28%	750.717	5,28%
Dogalcar Patrimonio, S.L.	750.000	5,27%	750.000	5,27%
Santi 1990, S.L.	750.000	5,27%	750.000	5,27%
Surister del Arroyo, S.L.	750.000	5,27%	750.000	5,27%
CNP Partners Seguros y Reaseguros, S.A.	750.000	5,27%	750.000	5,27%
Fundación Educación y Cooperación	500.000	3,52%	500.000	3,52%
Total	8.415.333	59,17%	8.415.333	59,17%

8. POLÍTICA DE DIVIDENDOS

Resultados del ejercicio 2017

Por decisión de la Junta General Ordinaria de Accionistas, en mayo de 2018 la Sociedad repartió un dividendo complementario por importe de 2,1 millones de euros con el siguiente desglose:

- €0,6 Mn (0,04 euros brutos por acción) con cargo a los resultados del ejercicio 2017.
- €1,5 Mn (0,11 euros bruto por acción) Mn con cargo a Reservas por prima de emisión.

Resultados del ejercicio 2018

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. Por tanto, el importe mínimo a repartir en base a los resultados individuales obtenidos por la Sociedad equivaldría a 4,4 millones de euros

La Sociedad ha pagado en diciembre de 2018 un dividendo por importe de €6,8Mn con el siguiente desglose:

- €4,8Mn (0,34 euros brutos por acción) a cuenta de los resultados del ejercicio 2018
- €2,0Mn (0,14 euros brutos por acción) con cargo a Reservas por prima de emisión.

9. INFORMACIÓN SOBRE EL PERSONAL

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

Categorías	31 de diciembre de 2018	30 de diciembre de 2017
Directores	1	1
Titulados superiores	1	1
	2	2

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

10. INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

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

	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	8	12
Ratio de operaciones pagadas	8	13
Ratio de operaciones pendientes de pago	9	10
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	12.328.704	7.430.631
Total pagos pendientes	342.961	389.396

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 2018 y a 31 de diciembre de 2017.

12. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIEDAD

Una vez ha sido invertida la totalidad de los fondos, TRAJANO se centrará en 2019 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 oscila entre los cinco y los siete años.