



AL MERCADO ALTERNATIVO BURSÁTIL (MAB)

Madrid, 19 de septiembre de 2019

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil (MAB), Trajano Iberia SOCIMI, S.A. (“Trajano Iberia”) pone en su conocimiento la siguiente información:

- Estados Financieros intermedios resumidos consolidados de la Sociedad correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019.
- Informe de revisión limitada de Estados Financieros intermedios resumidos consolidados.
- Estados Financieros intermedios individuales que comprenden el balance a 30 de junio de 2019, y la cuenta de pérdidas y ganancias del periodo de seis meses terminado en dicha fecha.
- Documentos informativos de Presentación de Resultados y Evolución de los Negocios correspondientes al primer semestre del ejercicio 2019

Trajano Iberia SOCIMI, S.A.

D. José Luis Palao Iturzaeta
Secretario del Consejo



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

**Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes
al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019**

ÍNDICE

ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

- ✓ Balance intermedio resumido consolidado
 - ✓ Cuenta de resultados intermedia resumida consolidada
 - ✓ Estado del resultado global intermedio resumido consolidado
 - ✓ Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado
 - ✓ Estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado
 - ✓ Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados
1. Actividad e información general
 2. Bases de presentación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados.
 3. Políticas contables.
 4. Perímetro de consolidación.
 5. Estimaciones.
 6. Gestión del riesgo.
 7. Estacionalidad de las operaciones.
 8. Información financiera por segmentos.
 9. Inversiones inmobiliarias.
 10. Activos clasificados como mantenidos para la venta y Pasivos vinculados con activos clasificados como mantenidos para la venta
 11. Instrumentos financieros.
 12. Patrimonio Neto.
 13. Transacciones con partes vinculadas.
 14. Otras operaciones con partes vinculadas.
 15. Plantilla media.
 16. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, ley 11/2009, modificada con la ley 16/2012.
 17. Hechos posteriores.

**ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS DE TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES
DEPENDIENTES CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019**

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Balance Intermedio Resumido Consolidado a 30 de junio de 2019

(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	30/06/2019 (No auditado)	31/12/2018	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	30/06/2019 (No auditado)	31/12/2018
A) ACTIVO NO CORRIENTE				A) PATRIMONIO NETO			
Inmovilizado intangible		-	-	Capital	12	35.559.600	35.559.600
Inmovilizado material		425.155	475.464	Capital escriturado		35.559.600	35.559.600
Inversiones Inmobiliarias	9	234.628.343	279.482.102	Prima de Emisión	12	97.713.259	99.554.732
Inversiones financieras a largo plazo	11	1.614.081	1.919.942	Reservas		888.339	(408.154)
Activos por impuesto diferido		329	329	Reserva Legal		1.298.176	749.549
				Otras reservas		(1.506.514)	(1.509.930)
				Reservas en sociedades consolidadas		1.096.677	352.227
Total Activo no corriente		236.667.908	281.877.837	Acciones y participaciones en patrimonio propias	12	(555.884)	(501.085)
				Resultado del Periodo / Ejercicio		4.024.753	6.230.715
				Dividendo a cuenta	12	-	(4.817.394)
				Ajustes por cambios de valor		(2.898.034)	(1.633.770)
				Total Patrimonio neto		134.732.033	133.984.644
B) ACTIVO CORRIENTE				B) PASIVO NO CORRIENTE			
Activos clasificados como mantenidos para la venta	10	44.161.178	-	Provisiones a largo plazo		215.945	217.535
Existencias		12.586	23.234	Otras provisiones		215.945	217.535
Comerciales		10.166	10.166	Deudas a largo plazo	11	130.483.453	148.817.805
Anticipos a proveedores		2.420	13.068	Deudas a largo plazo con entidades de crédito		125.321.021	144.016.139
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		796.066	1.212.703	Derivados	11	2.451.392	1.633.770
Cientes por prestaciones de servicios	11	295.935	556.558	Otros pasivos financieros		2.711.040	3.167.896
Deudores varios	11	97.449	204.933	Total Pasivo no corriente		130.699.398	149.035.340
Otros créditos con las Administraciones Públicas		402.682	451.212				
Inversiones financieras a corto plazo	11	40.452	39.702	C) PASIVO CORRIENTE			
Periodificaciones a corto plazo		619.927	594.432	Pasivos vinculados con activos clasificados como mantenidos para la venta	10	21.213.698	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		8.603.968	5.272.942	Deudas a corto plazo	11	622.636	2.175.569
				Deudas a corto plazo con entidades de crédito		536.065	2.006.222
				Otros pasivos financieros		86.571	169.347
Total Activo corriente		54.234.177	7.143.013	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		3.222.201	3.412.053
				Proveedores		200.170	375.940
TOTAL ACTIVO (A + B)		290.902.085	289.020.850	Acreeedores varios		2.247.292	1.399.765
				Otras deudas con las Administraciones Públicas		774.739	1.636.348
				Periodificaciones a corto plazo		412.119	413.244
				Total Pasivo corriente		25.470.654	6.000.866
				TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)		290.902.085	289.020.850

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

**ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS DE
TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO
EL 30 DE JUNIO DE 2019**

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**Cuenta de Resultados Intermedia Resumida Consolidada del
periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019**

(Expresada en euros)

CUENTA DE RESULTADOS INTERMEDIA RESUMIDA CONSOLIDADA	Notas	Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 (No auditado)	Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 (No auditado)
Importe neto de la cifra de negocios	8	10.227.547	9.827.977
Otros ingresos de explotación	8	3.110.577	2.942.139
Gastos de personal		(78.681)	(75.373)
Otros gastos de explotación	8	(4.675.702)	(5.653.434)
Amortización de inversiones inmobiliarias y otro inmovilizado	9	(2.377.228)	(2.296.574)
Otros resultados		1.926	18.380
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		6.208.439	4.763.115
Ingresos financieros		1.044	2.036
Gastos financieros	11	(2.044.077)	(2.088.028)
RESULTADO FINANCIERO		(2.043.033)	(2.085.992)
RESULTADO ANTES IMPUESTOS		4.165.406	2.677.123
Impuesto sobre las ganancias		(140.653)	(42.132)
RESULTADO DEL PERIODO		4.024.753	2.634.991

**Ganancias por acción del beneficio atribuible a los
tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la entidad**

Ganancias básicas y diluidas por acción (Euros)	12	0,28	0,19
--	----	------	------

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

**ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS DE
TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO
EL 30 DE JUNIO DE 2019**

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**Estado del Resultado Global Intermedio Resumido Consolidado del
periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019**

(Expresado en euros)

	<u>Notas</u>	Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 (No auditado)	Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 (No auditado)
Resultado del periodo		4.024.753	2.634.991
Otro resultado global			
<i><u>Partidas que pueden ser reclasificadas a resultados</u></i>			
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuesto	11	(1.264.264)	(252.118)
<i><u>Partidas que no se reclasificarán a resultados</u></i>			
Otros ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		-	-
Otro Resultado Global del periodo		(1.264.264)	(252.118)
Total Resultado Global del periodo		2.760.489	2.382.873

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

**ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS DE TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019**

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Intermedio Resumido Consolidado correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019
(Expresado en Euros)

ESTADO DE CAMBIOS PATRIMONIO NETO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019	Capital (Nota 12)	Prima de emisión (Nota 12)	Reservas	Acciones en patrimonio propias (Nota 12)	Resultado del periodo	Dividendo a cuenta (Nota 12)	Ajustes por cambio de valor (Nota 11)	TOTAL
SALDO A 1 DE ENERO DE 2019	35.559.600	99.554.732	(408.154)	(501.085)	6.230.715	(4.817.394)	(1.633.770)	133.984.644
Resultado del periodo	-	-	-	-	4.024.753	-	-	4.024.753
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	-	-	-	-	-	-	(1.264.264)	(1.264.264)
Total Otro Resultado Global	-	-	-	-	-	-	(1.264.264)	(1.264.264)
Total Resultado Global del periodo	-	-	-	-	4.024.753	-	(1.264.264)	2.760.489
Transacciones con los propietarios en su calidad de tales:								
Distribución de Dividendos y de Prima de Emisión	-	(1.841.473)	(120.234)	-	-	-	-	(1.961.707)
Operaciones con acciones en patrimonio propias (netas)	-	-	3.406	(54.799)	-	-	-	(51.393)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	1.413.321	-	(6.230.715)	4.817.394	-	-
Total Transacciones con los propietarios en su calidad de tales	-	(1.841.473)	1.296.493	(54.799)	(6.230.715)	4.817.394	-	(2.013.100)
SALDO A 30 DE JUNIO DE 2019 (No Auditado)	35.559.600	97.713.259	888.339	(555.884)	4.024.753	-	(2.898.034)	134.732.033
ESTADO DE CAMBIOS PATRIMONIO NETO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2018								
SALDO A 1 DE ENERO DE 2018	35.559.600	103.097.097	(804.700)	(359.979)	4.429.731	(3.543.964)	(1.135.269)	137.242.516
Resultado del periodo	-	-	-	-	2.634.991	-	-	2.634.991
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	-	-	-	-	-	-	(252.118)	(252.118)
Total Otro Resultado Global	-	-	-	-	-	-	(252.118)	(252.118)
Total Resultado Global del periodo	-	-	-	-	2.634.991	-	(252.118)	2.382.873
Transacciones con los propietarios en su calidad de tales:								
Distribución de Dividendos y de Prima de Emisión	-	(1.558.732)	(563.870)	-	-	-	-	(2.122.602)
Operaciones con acciones en patrimonio propias (netas)	-	-	60.669	(94.433)	-	-	-	(33.764)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	885.767	-	(4.429.731)	3.543.964	-	-
Total Transacciones con los propietarios en su calidad de tales	-	(1.558.732)	382.566	(94.433)	(4.429.731)	3.543.964	-	(2.156.366)
SALDO A 30 DE JUNIO DE 2018 (No Auditado)	35.559.600	101.538.365	(422.134)	(454.412)	2.634.991	-	(1.387.387)	137.469.023

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

**ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS DE TRAJANO
IBERIA SOCIMI, S.A Y SOCIEDADES DEPENDIENTES CORRESPONDIENTES AL
PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019**

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estado de Flujos de Efectivo Intermedio Resumido Consolidado correspondiente al periodo de 6 meses
finalizado el 30 de junio de 2019
(Expresado en euros)

A) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	Notas	Periodo de seis	Periodo de seis
		meses finalizado el 30 de junio de 2019 (No auditado)	meses finalizado el 30 de junio de 2018 (No auditado)
Resultado del periodo antes de impuestos		4.165.406	2.677.123
Ajustes del resultado		4.418.671	4.382.567
Amortización del inmovilizado e inversiones inmobiliarias	9	2.377.228	2.296.575
Ingresos financieros		(1.044)	(2.036)
Gastos financieros	10	2.044.077	2.088.028
Otros ingresos y gastos		(1.590)	
Cambios en el capital corriente		(853.712)	(3.577.878)
Existencias		10.647	3.500
Deudores y otras cuentas a cobrar		(59.811)	499.179
Otros activos corrientes		(127.240)	(186.830)
Acreedores y otras cuentas a pagar		(330.503)	(4.001.639)
Otros pasivos corrientes		(240.850)	117.415
Otros activos y pasivos no corrientes		(105.955)	(9.503)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(1.824.577)	(1.809.703)
Pagos de intereses		(1.825.621)	(1.811.739)
Otros cobros y pagos		1.044	2.036
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		5.905.788	1.672.109
B) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		(651.518)	(410.854)
Inmovilizado material		-	
Inversiones inmobiliarias	9	(651.518)	(410.854)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(651.518)	(410.854)
C) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(54.798)	(33.764)
Adquisición y Enajenación de instrumentos de patrimonio propios	11	(54.798)	(33.764)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		89.856	(978.014)
Emisión de:			
Deudas con entidades de crédito	10	27.900.000	669.501
Devolución y amortización de:			
Deudas con entidades de crédito	10	(27.810.144)	(1.647.515)
Pagos por dividendos y por prima de emisión		(1.958.302)	(2.122.602)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		(1.923.244)	(3.134.380)
AUMENTO/ DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		3.331.026	(1.873.125)
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes al inicio del periodo		5.272.942	8.825.758
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes al final del periodo		8.603.968	6.952.633

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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

(1) ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL

Trajano Iberia SOCIMI, S.A. (en adelante, la “Sociedad Dominante” o la “Sociedad”) se constituyó en España el 23 de marzo de 2015 de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital española. Su domicilio social y fiscal se encuentra en Calle Zurbarano, nº 49, 28010 Madrid. A 30 de junio de 2019, 31 de diciembre de 2018 y a 30 de junio de 2018, el Grupo cuenta con dos empleados.

El objeto de la Sociedad Dominante es el siguiente:

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

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

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

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

La totalidad de las acciones de Trajano Iberia SOCIMI, S.A. están admitidas a cotización desde el día 30 de julio de 2015 en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) y forman parte del segmento SOCIMIs.

Las compañías que componen el Grupo cierran su ejercicio el 31 de diciembre.

Las cuentas anuales individuales de Trajano Iberia SOCIMI, S.A. (Sociedad Dominante) y las cuentas anuales consolidadas de Trajano Iberia SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes correspondientes al ejercicio 2018 fueron formuladas por el Consejo de Administración el 29 de marzo de 2019 y aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 16 de mayo de 2019 sin cambios.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO
DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

Los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados (en adelante, estados financieros intermedios) han sido preparados y formulados por el Consejo de Administración el 18 de septiembre de 2019. Estos estados financieros intermedios resumidos consolidados se han sometido a una revisión limitada, pero no se han auditado.

Las cifras contenidas en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados se muestran en euros, salvo mención expresa.

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

2.1 Bases de presentación

Estos estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 se han preparado de acuerdo con la NIC 34, “Información financiera intermedia” y, por tanto, no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, formuladas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE).

2.2 Comparación de la información

A efectos comparativos, la cuenta de resultados intermedia resumida consolidada, el estado del resultado global intermedio resumido consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado y el estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 se presentan con información relativa al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 y el balance consolidado intermedio resumido se presenta con información relacionada con el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2018.

(3) **POLÍTICAS CONTABLES**

Excepto por lo indicado a continuación, las políticas contables aplicadas guardan uniformidad con las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2018.

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

3.1. Normas, modificaciones e interpretaciones que han sido aprobadas por la Unión Europea y que han entrado en vigor el 1 de enero de 2019.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 han entrado en vigor nuevas normas contables que, por lo tanto, han sido tenidas en cuenta en la elaboración de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados:

- NIIF 16 “Arrendamientos.”
- NIIF 9 (Modificación) - “Componente de pago anticipado con compensación negativa.”

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO
DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

- CINIIF 23 - "Incertidumbre sobre el tratamiento del impuesto sobre las ganancias."
- NIC 28 (Modificación) - "Intereses a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos."
- NIC 19 (Modificación) - "Modificación, reducción o liquidación del plan."
- Mejoras anuales de las NIIF - Ciclo 2015-2017:
 - NIC 12 - "Impuesto sobre las ganancias."
 - NIC 23 - "Costes por intereses."
 - NIIF 11 - "Acuerdos conjuntos."
 - NIIF 3 - "Combinaciones de negocios"

La aplicación de estas modificaciones e interpretaciones no ha tenido un efecto significativo en los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados.

3.2. Normas, modificaciones e interpretaciones a las normas existentes que no pueden adoptarse anticipadamente o que no han sido adoptadas por la Unión Europea a la fecha de esta nota.

A la fecha de la preparación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados, el IASB y el IFRS Interpretations Committee habían publicado las normas, modificaciones e interpretaciones que se detallan a continuación, que están pendientes de adopción por parte de la Unión Europea o que su fecha de efectividad es posterior a la fecha de los estados financieros intermedios resumidos consolidados:

- NIIF 10 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) "Venta o aportación de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos."
- NIIF 17 "Contratos de seguros."
- NIIF 3 (Modificación) "Definición de un negocio."
- NIC 1 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) "Definición de material."

El Grupo se encuentra en fase de análisis de los impactos que puedan llegar a tener la nueva normativa en las cuentas anuales consolidadas.

(4) PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN

La Sociedad Dominante, Trajano Iberia SOCIMI, S.A., es la matriz del Grupo que está conformado por ella misma y la siguiente sociedad dependiente al 30 de junio de 2019, al 31 de diciembre de 2018 y al 30 de junio de 2018:

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

No se han producido cambios en el perímetro de consolidación durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO
DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

(5) **ESTIMACIONES**

La preparación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados exige a la Dirección realizar juicios, estimaciones e hipótesis que afectan a la aplicación de las políticas contables y a los importes presentados de los activos y pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

En la preparación de estos estados financieros intermedios, los juicios importantes hechos por la Dirección al aplicar las políticas contables del Grupo y las fuentes clave de incertidumbre en la estimación, han sido los mismos que los que se aplicaron en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018; a excepción de aquellas relativas a la aplicación de las nuevas normas internacionales de contabilidad (véase Nota 3.1) y a los cambios en las estimaciones para determinar la provisión por el impuesto sobre las ganancias (ver siguiente párrafo).

El gasto por el impuesto sobre las ganancias se reconoce sobre la base de la estimación de la Dirección del tipo impositivo medio ponderado esperado del ejercicio financiero completo. El tipo impositivo medio anual estimado para el periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2019 es del 3,38% (el tipo impositivo estimado para el período terminado el 30 de junio de 2018 fue el 1,57%).

(6) **GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO**

6.1. Gestión del riesgo financiero

Las actividades del Grupo exponen al mismo a distintos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo de tipo de cambio, riesgo de tipo de interés y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

Los estados financieros intermedios resumidos consolidados no incluyen toda la información y desgloses sobre la gestión del riesgo financiero obligatorios de las cuentas anuales consolidadas, por lo que deberán leerse conjuntamente con las cuentas anuales consolidadas del Grupo para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 (Nota 3 de dichas cuentas anuales consolidadas).

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

6.2. Riesgo de liquidez

La predicción de flujos de efectivo se lleva a cabo en las entidades del Grupo y en las actividades financieras agregadas del Grupo. La Dirección de la Sociedad Dominante hace un seguimiento de las previsiones de las necesidades de liquidez del Grupo con el fin de asegurar que cuenta con suficiente efectivo para cumplir las necesidades operativas al tiempo que mantiene suficiente disponibilidad de las líneas de crédito no utilizadas.

6.3. Estimación del valor razonable

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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO
DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

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

La siguiente tabla presenta los activos y pasivos del Grupo valorados a valor razonable:

Al 30 de junio de 2019	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Saldo Total
Activos				
Derivados de cobertura	-	-	-	-
Total activos	-	-	-	-
Pasivos				
Derivados de cobertura	-	2.451.392	-	2.451.392
Total pasivos	-	2.451.392	-	2.451.392
Al 31 de diciembre de 2018				
Activos				
Derivados de cobertura	-	-	-	-
Total activos	-	-	-	-
Pasivos				
Derivados de cobertura	-	1.633.770	-	1.633.770
Total pasivos	-	1.633.770	-	1.633.770

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

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

Ni en el primer semestre del año 2019 ni en el primer semestre de año 2018 se han producido cambios importantes en las circunstancias económicas o del negocio que afectasen al valor razonable de los activos financieros y pasivos financieros del Grupo. Ni en el primer semestre del año 2019 ni en el primer semestre de año 2018 ha habido reclasificaciones de activos financieros ni transferencia de niveles.

La Nota 9 detalla el valor razonable de las inversiones inmobiliarias.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO
DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

(7) ESTACIONALIDAD DE LAS OPERACIONES

La actividad del Grupo no presenta un carácter estacional.

(8) INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

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

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

El segmento de “Centros comerciales” centra su actividad en la explotación en régimen de arrendamiento del centro comercial Nosso Shopping Douro en la región de Douro en Portugal y del centro comercial de Alcalá Magna en Alcalá de Henares, Madrid.

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

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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 y 2018:

	Euros											
	Oficinas		Centros comerciales				Logístico		Corporativo		Total	
	2019	2018	2019 (España)	2018 (España)	2019 (Portugal)	2018 (Portugal)	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Importe neto de la cifra de negocios	2.395.082	2.332.986	3.682.421	3.486.110	2.547.921	2.423.024	1.602.123	1.585.857	-	-	10.227.547	9.827.977
Otros ingresos de explotación	520.060	465.606	1.278.389	1.242.150	1.131.186	1.069.019	180.942	165.364	-	-	3.110.577	2.942.139
Gastos de personal	-	-	-	-	-	-	-	-	(78.681)	(75.373)	(78.681)	(75.373)
Otros gastos de explotación	(529.170)	(512.298)	(1.451.889)	(1.550.486)	(1.467.000)	(1.526.579)	(159.319)	(156.482)	(1.068.324)	(1.907.589)	(4.675.702)	(5.653.434)
Amortizaciones	(468.598)	(467.621)	(887.559)	(809.260)	(581.679)	(580.855)	(438.590)	(437.076)	(802)	(1.763)	(2.377.228)	(2.296.575)
Otros resultados	1.426	3.771	-	3.940	-	-	500	10.670	-	-	1.926	18.381
Resultado de explotación	1.918.799	1.822.444	2.621.363	2.372.454	1.630.428	1.384.609	1.185.656	1.168.333	(1.147.807)	(1.984.725)	6.208.439	4.763.115
Ingresos financieros	-	-	-	-	-	-	-	-	1.044	2.036	1.044	2.036
Gastos financieros	(576.118)	(582.831)	(809.520)	(823.774)	(335.076)	(356.286)	(323.356)	(325.124)	(7)	(13)	(2.044.077)	(2.088.028)
Resultado financiero	(576.118)	(582.831)	(809.520)	(823.774)	(335.076)	(356.286)	(323.356)	(325.124)	1.037	2.023	(2.043.033)	(2.085.992)
Resultado antes de impuestos	1.342.681	1.239.613	1.811.843	1.548.680	1.295.352	1.028.323	862.300	843.209	(1.146.770)	(1.982.702)	4.165.406	2.677.123
Impuestos sobre las ganancias	-	-	-	-	(140.653)	(42.132)	-	-	-	-	(140.653)	(42.132)
Resultado del periodo	1.342.681	1.239.613	1.811.843	1.548.680	1.154.699	986.191	862.300	843.209	(1.146.770)	(1.982.702)	4.024.753	2.634.991

Respecto a los activos y pasivos por segmento no se han producido, durante el primer semestre de 2019 y 2018, variaciones en las asignaciones de los mismos en comparación con diciembre de 2018 y 2017, salvo la reclasificación a "Activos clasificados como mantenidos para la venta" y "Pasivos vinculados con activos clasificados como mantenidos para la venta" (Ver Nota 10).

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO
DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019**

(9) INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

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

	Euros				
	Terrenos	Construcciones	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Inversiones inmobiliarias en curso	Total
Saldo a 01-01-2018	96.468.904	170.744.900	14.507.134	189.250	281.910.188
Coste	96.468.904	176.089.691	15.810.513	189.250	288.558.358
Amortización acumulada	-	(5.344.791)	(1.303.379)	-	(6.648.170)
Valor contable a 01-01-2018	96.468.904	170.744.900	14.507.134	189.250	281.910.188
Altas	-	222.464	34.763	153.626	410.853
Dotación para amortización	-	(1.642.260)	(603.044)	-	(2.245.304)
Saldo a 30-06-2018	96.468.904	169.325.104	13.938.853	342.876	280.075.737
Coste	96.468.904	176.312.155	15.845.276	342.876	288.969.211
Amortización acumulada	-	(6.987.051)	(1.906.423)	-	(8.893.474)
Valor contable a 30-06-2018	96.468.904	169.325.104	13.938.853	342.876	280.075.737

	Euros				
	Terrenos	Construcciones	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Inversiones inmobiliarias en curso	Total
Saldo a 01-01-2019	96.468.904	167.995.421	15.000.402	17.375	279.842.102
Coste	96.468.904	176.313.622	17.825.541	17.375	290.625.442
Amortización acumulada	-	(8.318.201)	(2.825.139)	-	(11.143.340)
Valor contable a 01-01-2019	96.468.904	167.995.421	15.000.402	17.375	279.482.102
Altas	-	-	651.518	-	651.518
Dotación para amortización	-	(1.643.084)	(683.834)	-	(2.326.918)
Trasposos - Coste	(14.266.859)	(27.382.803)	(3.409.154)	-	(45.058.816)
Trasposos - Amortización Acumulada	-	1.188.394	692.063	-	1.880.457
Saldo a 30-06-2019	82.202.045	140.157.928	12.250.995	17.375	234.628.343
Coste	82.202.045	148.930.819	15.067.905	17.375	246.218.144
Amortización acumulada	-	(8.772.891)	(2.816.910)	-	(11.589.801)
Valor contable a 30-06-2019	82.202.045	140.157.928	12.250.995	17.375	234.628.343

Las altas del periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019 corresponden, principalmente, a inversiones efectuadas en concepto de obras de reforma.

Las altas del periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2018 corresponden, principalmente, a inversiones efectuadas en concepto de obras de reforma.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO
DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

Los traspasos del periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019 corresponden a la reclasificación como “Activos clasificados como mantenidos para la venta” (Ver nota 10) del siguiente activo:

- Un complejo de oficinas identificado como Parque Empresarial Isla de Manoteras y adquirido por la Sociedad Dominante con fecha 7 de marzo de 2016. El activo se encuentra ubicado al norte de Madrid, junto a la M-30 y la A1, en la zona de oficinas de Manoteras / Las Tablas / Sanchinarro. Esta ubicación viene adquiriendo gran relevancia después del Distrito Central de Negocios (CBD), y se encuentra en un entorno consolidado con sedes de importantes empresas y excelentes condiciones de accesibilidad, con conexiones por autopista, metro y autobús.

El Grupo cuenta con las siguientes inversiones inmobiliarias a 30 de junio de 2019:

- Un edificio de uso mixto comercial y de oficinas adquirido por la Sociedad Dominante con fecha 1 de octubre del 2015, identificado como Edificio Echevarría, y que se encuentra ubicado en Bilbao, dentro de la principal zona comercial y de negocios de la ciudad.
- Un centro comercial situado en la ciudad de Vila Real, región de Douro, Portugal. El activo, adquirido el 12 de noviembre de 2015 a través de TRJNI Douro, S.A., cuenta con una superficie bruta alquilable de 21.891 metros cuadrados, y con 1.000 plazas de aparcamiento.
- Cuatro naves logísticas adquiridas por la Sociedad Dominante con fecha 1 de diciembre de 2016. Los activos están ubicados dentro del polígono Campus Plaza 3.84 de Zaragoza, el principal centro logístico de la ciudad. Su ubicación es estratégica al estar en el centro de los principales ejes logísticos de España (Madrid – Barcelona y País Vasco – Valencia).
- Un centro comercial 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.

En relación con la financiación bancaria obtenida por el Grupo (ver nota 11.2.b) para las inversiones inmobiliarias relacionadas y activos clasificados como mantenidos para la venta, se han constituido diferentes garantías hipotecarias sobre los inmuebles con un valor de mercado de 335.369.000 euros a 30 de junio de 2019 (335.369.000 euros a 31 de diciembre de 2018). A 30 de junio de 2019, el importe nominal de esta financiación asciende a 148.055.000 euros (147.980.025 euros a 31 de diciembre de 2018).

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO
DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019**

a) Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias y activos clasificados como mantenidos para la venta:

En la cuenta de resultados intermedia resumida consolidada se han reconocido los siguientes ingresos y gastos provenientes de las inversiones inmobiliarias y activos clasificados como mantenidos para la venta:

	Euros	
	Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 (No auditado)	Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 (No auditado)
Ingresos por rentas y otros	10.229.473	9.846.358
Otros ingresos de explotación	3.110.577	2.942.139
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(3.607.379)	(3.745.845)
Otros gastos de explotación (incluye amortizaciones, gastos del gestor y otros)	(3.524.232)	(4.279.537)
Otros resultados que surgen de inversiones inmobiliarias que no generan ingresos por arrendamiento	-	-
	6.208.439	4.763.115

b) Bienes bajo arrendamiento operativo

A 30 de junio de 2019 y 30 de junio de 2018, las sociedades del Grupo, tenían contratados con los arrendatarios de los inmuebles explotados las siguientes cuotas mínimas de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, ni incrementos futuros de IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente, de forma que los importes de cada contrato hasta su finalización y dependiendo del plazo pendiente se muestran a continuación:

	Euros	Euros
	30.06.2019 (*)	31.12.2018
Menos de un año	15.364.785	16.352.599
Entre uno y cinco años	32.148.514	43.038.153
Más de cinco años	12.399.580	14.889.452
	59.912.879	74.280.204

(*) Incluye activos clasificados como mantenidos para la venta.

La reducción respecto a 31.12.2018 por importe de 14.367.325 tiene su origen principalmente por no haber considerado a 30.06.2019 los contratos del activo de Manoteras 48 vendido el 1 de agosto (ver nota 17).

c) Seguros

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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

Proceso de valoración

A continuación, se informa sobre el coste y valor razonable de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2018 (incluye activos clasificados como mantenidos para la venta) ya que a 30 de junio de 2019 no se han realizado valoraciones por expertos independientes:

	30.06.2019	31.12.2018	
	Valor de coste	Valor de coste	Valor razonable
Inversiones Inmobiliarias	234.628.343		
Activos clasificados como mantenidos para la venta	43.178.359	279.482.102	335.369.000

El “Valor razonable” o “Valor de Mercado” de los inmuebles propiedad del Grupo ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes a 31 de diciembre de 2018.

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

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

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

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

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

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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

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

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

(10) ACTIVOS CLASIFICADOS COMO MANTENIDOS PARA LA VENTA Y PASIVOS VINCULADOS A ACTIVOS CLASIFICADOS COMO MANTENIDOS PARA LA VENTA

La Dirección de la Sociedad Dominante ha clasificado la inversión inmobiliaria “Parque Empresarial Isla de Manteras” detallada en la nota 9 y sus saldos relacionados como activos y pasivos clasificados como mantenidos para la venta debido a que existe un plan de venta en curso y ésta es altamente probable. A continuación se presenta un detalle de los saldos relacionados con los activos clasificados como mantenidos para la venta y sus pasivos vinculados:

	<u>30 de junio de 2019</u>
Inversiones inmobiliarias - Coste	45.058.816
Inversiones inmobiliarias - Amortización Acumulada	(1.880.457)
Inversiones inmobiliarias	43.178.359
Otros activos - Fianzas	405.376
Otros activos - Clientes	577.443
Total Activos clasificados como mantenidos para la venta	44.161.178
Otros pasivos - Fianzas	(450.417)
Otros deudas con entidades de crédito a largo plazo	(19.851.012)
Otros deudas con entidades de crédito a corto plazo	(465.627)
Instrumentos financieros derivados	(446.642)
Total Pasivos vinculados a Activos clasificados como mantenidos para la venta	(21.213.698)

Con fecha 7 de marzo del 2016, el Grupo suscribió con la entidad financiera Banco Santander un préstamo con garantía hipotecaria con vencimiento a 7 años desde la fecha de su firma, destinado a la adquisición del complejo de oficinas conocido como Parque empresarial Isla de Manteras. A 30 de junio de 2019 figura valorado en Balance a coste amortizado por importe de 20.291.012 euros más intereses devengados pendientes de pago (31 de diciembre de 2018: 20.475.282 euros) y se ha amortizado principal por importe de 1.430.000 euros (220.000 euros en el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2019). Las condiciones del préstamo establecen liquidación trimestral de intereses referenciados al Euribor más un diferencial.

Adicionalmente el Grupo tiene suscrito un contrato de cobertura de tipo de interés vinculado a la financiación concedida por Banco Santander, con las siguientes condiciones:

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO
DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

Entidad	Tipo de contrato	Contratación	Inicio	Vencimiento	Tipo interés fijo	Tipo interés variable	Nocional en euros
Santander	Swap de tipo de interés	05/05/2016	07/09/2016	07/03/2023	0.60%	Euribor 12M	15.427.500

(11) INSTRUMENTOS FINANCIEROS

11.1 Activos Financieros

A continuación, se desglosan los activos financieros (excluyendo Activos clasificados como mantenidos para la venta, Existencias, Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, periodificaciones a corto plazo y Efectivo y otros activos líquidos equivalentes) al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 por naturaleza y categoría de valoración:

	A 30 de junio de 2019			
Activos Financieros:	Derivados de cobertura	Valor razonable con cambios en otro resultado global	Coste amortizado	Valor razonable con cambios en la cuenta de resultados
Naturaleza / Categoría				
Instrumentos de patrimonio				
Derivados				
Otros activos financieros			1.614.081	
Largo plazo/no corrientes			1.614.081	
Derivados				
Otros activos financieros			40.452	
Corto plazo/corrientes			40.452	
Total activos financieros a 30.06.2019			1.654.533	
	A 31 de diciembre de 2018			
Activos Financieros:	Derivados de cobertura	Valor razonable con cambios en otro resultado global	Coste amortizado	Valor razonable con cambios en la cuenta de resultados
Naturaleza / Categoría				
Instrumentos de patrimonio				
Derivados				
Otros activos financieros			1.919.942	
Largo plazo/no corrientes			1.919.942	
Derivados				
Otros activos financieros			39.702	
Corto plazo/corrientes			39.702	
Total activos financieros a 31.12.2018			1.959.644	

El importe en libros de los instrumentos financieros valorado a coste amortizado se aproxima a su valor razonable.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO
DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

11.1. a - Correcciones de valor por deterioro de activos financieros:

A continuación se muestra el movimiento producido en el primer semestre de 2019 y 2018 en el saldo de provisiones por deterioro de los activos que integran el saldo del epígrafe de “Clientes por prestaciones de servicios”:

	A 30 de junio de	
	2019	2018
Saldo inicial	574.317	688.466
Dotación con cargo a resultados	-	64.642
Aplicaciones	(112.340)	(55.968)
Saldo final	461.977	697.140

El resto de activos financieros no han sufrido deterioro en el primer semestre de 2019 y 2018.

11.1. b – Préstamos y partidas a cobrar a corto plazo:

El detalle de la partida de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar a corto plazo a 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	Euros	
	30.06.2019	31.12.2018
- Clientes por ventas y prestaciones de servicios	757.912	1.130.875
- Deudores varios	97.449	204.933
- Deterioro de clientes	(461.977)	(574.317)

11.2 Pasivos Financieros

A continuación, se desglosan los pasivos financieros (excluyendo pasivos vinculados con activos clasificados como mantenidos para la venta, acreedores comerciales y otras cuentas a pagar y periodificaciones a corto plazo) al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 por naturaleza y categoría de valoración:

Pasivos Financieros	A 30 de junio de 2019		A 31 de diciembre de 2018	
	Débitos y partidas a pagar	Derivado de cobertura	Débitos y partidas a pagar	Derivado de cobertura
Naturaleza / Categoría				
Deuda financiera	125.321.021	-	144.016.139	-
Derivados	-	2.451.292	-	1.633.770
Otros pasivos financieros	2.711.040	-	3.167.896	-
Deudas a largo plazo/Pasivos Financieros no corrientes	128.032.061	2.451.292	147.184.035	1.633.770
Deuda financiera	536.065	-	2.006.222	-
Derivados	-	-	-	-
Otros pasivos financieros	86.571	-	169.347	-
Deudas a corto plazo/Pasivos Financieros corrientes	622.636	-	2.175.569	-
Total Pasivos financieros	128.654.697	2.451.292	149.359.604	1.633.770

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO
DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

El importe en libros de los instrumentos financieros valorados a coste amortizado se aproxima a su valor razonable.

11.2. a - Derivados de cobertura:

En la nota 2.13 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 se detallan los criterios utilizados por el Grupo para las actividades de cobertura. No ha habido cambios en tales criterios durante el primer semestre de 2019.

Las variaciones producidas durante el primer semestre de 2019 en los epígrafes de Instrumentos financieros derivados (no corriente) corresponden a las variaciones por la valoración de los instrumentos financieros derivados realizada por el Grupo, así como a las contrataciones y liquidaciones de los mismos durante dicho periodo. No se han producido variaciones en las técnicas de valoración en la estimación del valor razonable de los instrumentos financieros derivados. Dichas técnicas de valoración son las habituales de mercado, y el procedimiento consiste en calcular el valor razonable descontando los flujos de caja futuros asociados a los mismos de acuerdo con los tipos de interés, tipos de cambio, volatilidades y curvas de precios forwards vigentes en las fechas de cierre.

Durante el primer semestre de 2019 y 2018 no se han producido ineficiencias significativas por coberturas de tipos de interés.

11.2. b - Deuda financiera:

Este epígrafe refleja los siguientes préstamos concedidos por entidades financieras al Grupo:

- Con fecha 16 de octubre de 2015, el Grupo suscribió con la entidad financiera Banco Santander un préstamo con garantía hipotecaria con vencimiento a 7 años desde la fecha de su firma, destinado a la adquisición del edificio de Bilbao. El importe total del préstamo ascendía a 19.000.000 euros. A 30 de junio de 2019 figura valorado en balance a coste amortizado por importe de 18.810.485 euros (31 de diciembre de 2018: 18.782.508 euros). Las condiciones del préstamo establecen liquidación trimestral de intereses referenciados al Euribor más un diferencial.
- Con fecha 19 de noviembre de 2015, el Grupo suscribió con la entidad financiera Bankinter un préstamo con garantía hipotecaria por importe de 29.000.000 euros destinado a la adquisición del centro comercial de Portugal. Del total, 5.000.000 euros estaban disponibles para reformas e inversiones sobre la inversión inmobiliaria.
- Con fecha 28 de marzo de 2019, se ha suscrito un nuevo préstamo con Bankinter con el objetivo de reestructurar la anterior deuda y mejorar las condiciones. El nuevo préstamo por importe nominal de 28.700.000, con vencimiento a 7 años y con garantía hipotecaria, se ha destinado a cancelar la anterior financiación. Del total del importe, 800.000 euros están disponibles a los efectos de financiar los costes de la reestructuración y gastos de reformas e inversiones.

A 30 de junio de 2019 figura valorado en Balance a coste amortizado por importe de 27.920.362 euros (31 de diciembre de 2018: 27.560.277 euros). Las condiciones del

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

préstamo establecen liquidación semestral de intereses referenciados al Euribor más un diferencial.

- Con fecha 1 de diciembre de 2016, el Grupo suscribió con Aareal Bank un préstamo con garantía hipotecaria y vencimiento a 7 años, destinado a la adquisición del activo logístico identificado como Plaza Zaragoza. El importe inicial del préstamo asciende a 24.600.000 euros. Las condiciones del préstamo establecen que el 50% del principal está referenciado a un tipo fijo, y el 50% restante a un tipo variable más un diferencial, en ambos casos con liquidación trimestral. A 30 de junio de 2019 figura valorado en Balance a coste amortizado por importe de 23.448.914 euros (31 de diciembre de 2018: 23.513.197 euros) y se ha amortizado principal por importe de 615.000 euros (123.000 euros en el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2019).
- Con fecha 5 de enero de 2017, el Grupo suscribió con ING un préstamo con garantía hipotecaria destinado a la adquisición del centro comercial Alcalá Magna. El importe inicial del préstamo ascendía a 55.500.000 euros, con una línea adicional de 2.000.000 euros para reformas e inversiones sobre la inversión inmobiliaria. Con fecha 1 de febrero de 2018 se realizó una amortización anticipada por importe de 1.300.000 euros. Las condiciones del préstamo establecen liquidación trimestral de intereses referenciados al Euribor más un diferencial. A 30 de junio de 2019 figura valorado en Balance a coste amortizado por importe de 55.387.260 euros (31 de diciembre de 2018: 55.300.395 euros).

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

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

Como garantía de pago de los mencionados préstamos se han constituido hipotecas inmobiliarias sobre los inmuebles que el Grupo posee (nota 9). Los contratos de garantía hipotecaria asociados a los préstamos bancarios llevan asociados acuerdos complementarios de prenda de derechos de crédito y cuentas corrientes.

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

Entidad	Tipo de contrato	Contratación	Inicio	Vencimiento	Tipo interés fijo	Tipo interés variable	Nocional en euros
Santander	Swap de tipo de interés	24/11/2015	16/04/2016	16/10/2022	0,538 %	Euribor 3M	19.000.000
Santander	Swap de tipo de interés	23/02/2017	31/03/2017	31/12/2023	0,755%	Euribor 3M	15.466.667
ING	Swap de tipo de interés	02/02/2017	31/03/2017	31/12/2023	0,755%	Euribor 3M	30.933.333
Bankinter	Swap de tipo de interés	28/03/2019	28/03/2019	28/03/2026	0,335%	Euribor 6M	18.655.000

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

El valor razonable de los instrumentos de cobertura a 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es como sigue:

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO
DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

Entidad	30.06.2019		31.12.2018	
	Nocional en euros	Valor de mercado	Nocional en euros	Valor de mercado
Santander	19.000.000	(635.685)	19.000.000	(448.756)
Santander	-	-	15.592.500	(271.365)
Santander	15.466.667	(456.110)	15.466.667	(304.234)
ING	30.933.333	(915.179)	30.933.333	(609.416)
Bankinter	18.655.000	(444.418)	-	-
	84.055.000	(2.451.392)	80.992.500	(1.633.771)

Derivado de los contratos de financiación firmados, el Grupo está sujeto al cumplimiento de ciertos ratios financieros (detallados en las cuentas anuales consolidadas del Grupo a 31 de diciembre de 2018, que el Grupo ha de cumplir durante la vigencia de los mismos. En caso de incumplimiento, los prestamistas podrían solicitar la amortización anticipada del principal. A 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018, los Administradores de la Sociedad Dominante han evaluado dichos ratios financieros y consideran que se cumplen y que se cumplirán durante los 12 meses siguientes.

Al 30 de junio de 2019 el importe de los gastos financieros correspondientes a los préstamos suscritos devengados asciende a 1.708.994 euros (30 de junio de 2018: 1.767.226 euros). Adicionalmente, los gastos financieros devengados y no pagados a 30 de junio de 2019 ascienden a 141.044 euros (31 de diciembre de 2018: 138.335 euros).

Con fecha 3 de marzo de 2016, la Sociedad Dominante suscribió una póliza de crédito con Bankinter, por importe disponible de 3.500.000 euros con el objetivo de cubrir potenciales necesidades de tesorería. Con fecha 29 de mayo de 2019 la póliza ha sido cancelada.

Al 30 de junio de 2019 el importe de los gastos financieros correspondientes a la póliza de crédito suscrita devengados asciende a 7 euros (30 de junio de 2018: 13 euros).

El vencimiento de la deuda bancaria en términos nominales a 30 de junio de 2019 es el siguiente:

	Euros						Total
	2020	2021	2022	2023	2024	posteriores	
Deudas:							
- Deudas con entidades de crédito	246.000	1.497.000	2.558.000,00	20.595.000	74.289.000	27.900.000	127.085.000
	246.000	1.497.000	2.558.000	20.595.000	74.289.000	27.900.000	127.085.000

El vencimiento de la deuda bancaria en términos nominales a 31 de diciembre de 2018 era:

	Euros					Total
	2019	2020	2021	2022	2023	
Deudas:						
- Deudas con entidades de crédito	1.687.246	1.925.281	4.797.351	23.052.351	44.047.351	72.480.269
	1.687.246	1.925.281	4.797.351	23.052.351	44.047.351	147.989.849

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO
DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

(12) PATRIMONIO NETO

Capital

A 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 el número autorizado total de acciones ordinarias de la Sociedad Dominante es de 14.223.840 acciones con un valor nominal de 2,50 euros por acción. Todas las acciones emitidas están totalmente desembolsadas y con los mismos derechos políticos y económicos.

Las acciones propias a 30 de junio de 2019 representan el 0,42% del capital social de la Sociedad Dominante (0,38% a 31 de diciembre de 2018) y totalizan 59.317 acciones (54.823 acciones a 31 de diciembre de 2018).

La Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante acordó en fecha 16 de mayo de 2019 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.

La totalidad de las acciones de Trajano Iberia SOCIMI, S.A. están admitidas a cotización desde el día 30 de julio de 2015 en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) y forman parte del segmento SOCIMIs.

Dividendos declarados y pagados por la Sociedad Dominante

El detalle de los dividendos declarados y pagados por la Sociedad Dominante durante los seis primeros meses de 2019 y 2018 es el siguiente:

Primer semestre de 2019:

- El Consejo de Administración del 12 de diciembre de 2018 aprobó abonar los siguientes dividendos:
 - o 1.983.633 euros (0,14 euros por acción) en concepto de dividendo con cargo a prima de emisión.
 - o 4.817.394 euros (0,34 euros por acción) en concepto de dividendo con cuenta del resultado del ejercicio 2018.

Dichos dividendos fueron hechos efectivo en diciembre de 2018. Dicha distribución fue aprobada por la Junta General de Accionistas de fecha 12 de mayo de 2019.

- La Junta General de Accionistas del 16 de mayo de 2019 aprobó abonar los siguientes dividendos:
 - o 120.234 euros (0,008488 euros por acción) en concepto de dividendo con cargo a los resultados del ejercicio 2018.
 - o 1.841.473 euros (0,13 euros por acción) en concepto de dividendo con cargo a prima de emisión.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

Ambos dividendos fueron hechos efectivo en mayo de 2019.

Primer semestre de 2018:

- El Consejo de Administración del 12 de diciembre de 2017 aprobó abonar los siguientes dividendos:
 - o 1.417.585 euros (0,10 euros por acción) en concepto de dividendo con cargo a prima de emisión.
 - o 3.543.864 euros (0,25 euros por acción) en concepto de dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2017.

Dichos dividendos fueron hechos efectivo en diciembre de 2017. Dicha distribución fue aprobada por la Junta General de Accionistas de fecha 28 de mayo de 2018.

- La Junta General de Accionistas del 28 de mayo de 2018 aprobó abonar los siguientes dividendos:
 - o 563.870 euros (0,04 euros por acción) en concepto de dividendo con cargo a los resultados del ejercicio 2017.
 - o 1.558.732 euros (0,11 euros por acción) en concepto de dividendo con cargo a prima de emisión.

Ambos dividendos fueron hechos efectivo en junio de 2018.

Ganancias por acción

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

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

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

	30.06.2019	30.06.2018
Beneficio neto (euros)	4.024.753	2.634.991
Promedio ponderado del número de acciones emitidas (acciones)	14.223.840	14.223.840
Número medio de acciones propias en cartera (acciones)	58.254	51.326
Beneficio básico y diluido por acción (euros)	0,28	0,19

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO
DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

En relación con el cálculo de las ganancias por acción, no ha habido transacciones sobre las acciones ordinarias o acciones potenciales ordinarias entre la fecha de cierre de los estados financieros intermedios resumidos consolidados y la firma de los mismos, que no se hayan tenido en cuenta en dichos cálculos para el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019 ni para el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2018.

(13) TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS

Operaciones realizadas con accionistas de la Sociedad Dominante

Durante los primeros seis meses de los ejercicios 2019 y 2018 el Grupo no ha realizado operaciones con ninguno de sus accionistas principales.

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

Durante los periodos de 6 meses terminados el 30 de junio de 2019 y 30 de junio de 2018, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante no han devengado retribución alguna, como consecuencia de la representación de sus cargos de consejeros.

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

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

A 30 de junio de 2019 y 30 de junio de 2018, no existe personal considerado como Alta Dirección. Las decisiones clave de planificación, dirección y control del Grupo, así como la toma de decisiones que afectan a las políticas económicas y estratégicas, son tomadas por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante.

(14) OTRAS OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

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

La Sociedad mantiene un contrato de gestión con DWS Grundbesitz GmbH Sucursal en España (antes RREEF Investment GmbH – Sucursal en España). El contrato fue suscrito inicialmente con Deutsche Alternative Asset Management (UK) Limited (DAAM)

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO
DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

habiéndose cedido a favor de DWS (entidad relacionada de DAAM) desde el 1 de noviembre de 2018. Si bien el Gestor tiene un miembro no ejecutivo en el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, formado por 10 consejeros, se considera que no existe influencia significativa pues el Gestor no tiene poder para influir en las decisiones relevantes que tome el Consejo. Igualmente los empleados del Grupo no tienen vinculación con el Gestor.

Aunque el Gestor no se considera parte vinculada, se desglosan a continuación los importes devengados en el periodo relacionados con dicho contrato de gestión:

- Una comisión fija de gestión devengada por importe durante los 6 primeros meses de 2019 de 851.990 euros (2018: 851.990 euros) equivalente al 1,2% sobre los fondos invertidos.
- Una comisión variable de éxito por objetivos de rentabilidad previstos en el contrato de gestión. Durante el periodo no se ha devengado ni se ha pagado importe alguno por dicho concepto (en 2018 se pagaron 3.866.492 euros por este concepto).

(15) PLANTILLA MEDIA

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

Categorías	Total	
	30.06.2019	30.06.2018
Directores	1	1
Titulados superiores	1	1
	2	2

No hay empleados con discapacidad mayor o igual al 33%.

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

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

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

No es de aplicación.

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

- Reserva Legal por 1.298.176 euros.
- Reservas Voluntarias por 34.000 euros.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO
DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

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

Importes en euros	Fecha de pago	Procedente de Rentas sujetas al 0%	Procedente de Rentas sujetas al 19%
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2015	Junio de 2016	304.122	17.000
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2016	Diciembre de 2016	2.000.068	0
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2017	Diciembre de 2017	3.543.964	0
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2017	Junio de 2018	563.836	0
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2018	Diciembre de 2018	4.817.394	0
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2018	Mayo de 2019	120.234	0

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

- Distribución en junio de 2017 de un dividendo con cargo a prima de emisión (reserva de libre disposición) por importe de 1.984.087 euros. Corresponde a una devolución de aportaciones a los accionistas y por tanto no han sido gravadas.
- Distribución en diciembre de 2017 de un dividendo con cargo a prima de emisión (reserva de libre disposición) por importe de 1.417.585 euros. Correspondiente a una devolución de aportaciones a los accionistas y por tanto no han sido gravadas.
- Distribución en mayo de 2018 de un dividendo con cargo a prima de emisión (reserva de libre disposición) por importe de 1.558.732 euros. Correspondiente a una devolución de aportaciones a los accionistas y por tanto no han sido gravadas.
- Distribución en diciembre de 2018 de un dividendo con cargo a prima de emisión (reserva de libre disposición) por importe de 1.983.633 euros. Correspondiente a una devolución de aportaciones a los accionistas y por tanto no han sido gravadas.
- Distribución en mayo de 2019 de un dividendo con cargo a prima de emisión (reserva de libre disposición) por importe de 1.841.473 euros. Correspondiente a una devolución de aportaciones a los accionistas y por tanto no han sido gravadas.

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

- Con fecha 16 de mayo de 2019, la Junta General Ordinaria de Trajano Iberia SOCIMI, S.A., aprobó entre otros, los siguientes acuerdos:
 - o La distribución de un dividendo complementario con cargo a los resultados del ejercicio 2018 de 0,008488 euros por acción (total importe de 120.234 euros).

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

- La distribución de un dividendo con cargo a la prima de emisión por importe bruto de 0,13 euros por acción (total importe de 1.841.473 euros).
- Con fecha 12 de diciembre de 2018, el Consejo de Administración de Trajano Iberia SOCIMI, S.A., aprobó entre otros los siguientes acuerdos:
 - La distribución de un dividendo a cuenta con cargo a los resultados del ejercicio 2018 por importe bruto de 0,34 euros por acción (total importe de 4.817.394 euros).
 - La distribución de un dividendo con cargo a prima de emisión por importe bruto de 0,14 euros por acción (total importe de 1.983.633 euros).
- Con fecha 28 de mayo de 2018, la Junta General Ordinaria de Trajano Iberia SOCIMI, S.A., aprobó entre otros los siguientes acuerdos:
 - La distribución de un dividendo con cargo a prima de emisión por importe bruto de 0,11 euros por acción (total importe 1.558.732 euros).
 - La distribución de un dividendo complementario con cargo a los resultados del ejercicio 2017 por importe bruto de 0,04 euros por acción (total importe 563.870 euros).
- Con fecha 12 de diciembre de 2017, el Consejo de Administración de Trajano Iberia SOCIMI, S.A., aprobó entre otros los siguientes acuerdos:
 - La distribución de un dividendo a cuenta con cargo a los resultados del ejercicio 2017 por importe bruto de 0,25 euros por acción (total importe de 3.543.964 euros).
 - La distribución de un dividendo con cargo a prima de emisión por importe bruto de 0,10 euros por acción (total importe de 1.417.585 euros).
- Con fecha 10 de mayo de 2017, la Junta General Ordinaria de Trajano Iberia SOCIMI, S.A., aprobó entre otros, los siguientes acuerdos:
 - 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).
 - La distribución de un dividendo complementario con cargo a la prima de emisión por importe bruto de 0,14 euros por acción (total importe de 1.984.087 euros).
- Con fecha 14 de junio de 2016, la Junta General Ordinaria de Trajano Iberia SOCIMI, S.A. aprobó entre otros, los siguientes acuerdos:
 - La distribución del resultado del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015, que incluía el pago de un dividendo a cuenta del mismo por importe bruto de 0,034 euros por acción.
- f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

Ley de SOCIMIs.

Inmueble	Localización	Fecha de adquisición
Edificio Echevarría	Calle Alameda de Urquijo 4, Bilbao, España	1 de octubre de 2015
Nosso Shopping	Vila Real, Portugal	12 de noviembre de 2015
Parque Empresarial Isla de Manoteras	Avenida Manoteras 48, Madrid, España	7 de marzo de 2016
Centro Logístico Plaza Zaragoza	Polígono Campus Plaza 3.84, Zaragoza, España	1 de diciembre de 2016
Centro Comercial Alcalá Magna	Calle Valentín Juara Bellot, 4, Alcalá de Henares, Madrid, España	2 de Febrero de 2017

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

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

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

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

No es de aplicación.

(17) HECHOS POSTERIORES

Con fecha 1 de agosto de 2019, se ha formalizado en escritura pública la venta del activo de Manoteras 48 (ver notas 9 y 10) a favor del grupo BNP Paribas Real Estate Investment Management Luxembourg, S.A.

El precio bruto de la venta asciende a 62.873.000 euros. El importe de la venta se ha destinado parcialmente a la cancelación del préstamo hipotecario que gravaba el inmueble por importe de 20.570.000 euros de principal y la cancelación de la cobertura de tipos de interés (ver nota 10)



**Trajano Iberia SOCIMI, S.A.
y sociedades dependientes**

Informe de revisión limitada de estados financieros
intermedios resumidos consolidados a 30 de junio de 2019



Informe de revisión limitada de estados financieros intermedios resumidos consolidados

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

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos de Trajano Iberia SOCIMI, S.A. (en adelante Sociedad dominante) y sociedades dependientes (en adelante el Grupo), que comprenden el balance intermedio a 30 de junio de 2019, y la cuenta de resultados intermedia, el estado del resultado global intermedio, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio, el estado de flujos de efectivo intermedio y las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, correspondientes al período intermedio de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información intermedia resumida. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios resumidos consolidados basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

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

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de estados financieros intermedios resumidos.



Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la nota 2.1 adjunta, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición de la Dirección de la Sociedad dominante en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil sobre “Información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil.”

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Rafael Pérez Guerra

18 de septiembre de 2019

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2019 Núm. 01/19/15762

30,00 EUR

SELLO CORPORATIVO

Informe sobre trabajos distintos
a la auditoría de cuentas



TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Intermedios Individuales

Correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Balance Intermedio Individual a 30 de junio de 2019
(Expresado en euros)

ACTIVO	30/06/2019	31/12/2018	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30/06/2019	31/12/2018
A) ACTIVO NO CORRIENTE			A) PATRIMONIO NETO		
I. Inmovilizado intangible	-	-	A-1) Fondos propios	136.475.173	134.521.736
II. Inmovilizado material	1.031	1.833	I. Capital	35.559.600	35.559.600
III. Inversiones Inmobiliarias	225.093.288	226.241.835	1. Capital escriturado	35.559.600	35.559.600
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	24.933.896	24.933.896	II. Prima de Emisión	97.713.259	99.554.732
1. Instrumentos de patrimonio	11.075.911	11.075.911	III. Reservas	(208.338)	(760.381)
2. Créditos a empresas	13.857.985	13.857.985	1. Reserva Legal	1.298.176	749.549
V. Inversiones financieras a Largo plazo	2.019.457	1.919.942	2. Otras reservas	(1.506.514)	(1.509.930)
			IV. Acciones y participaciones en patrimonio propias	(555.884)	(501.085)
Total Activo no corriente	252.047.672	253.097.506	VII. Resultados Ejercicio	3.966.536	5.486.264
			VIII. Dividendo a cuenta		(4.817.394)
			A-2) Ajustes por cambios de valor	(2.453.616)	(1.633.770)
			Total Patrimonio neto	134.021.557	132.887.966
B) ACTIVO CORRIENTE			B) PASIVO NO CORRIENTE		
II. Existencias	2.420	13.068	I. Provisiones a largo plazo	215.945	217.535
6. Anticipos a proveedores	2.420	13.068	4. Otras provisiones	215.945	217.535
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.166.490	912.240	II. Deudas a largo plazo	122.545.319	121.914.179
1. Clientes por prestaciones de servicios	669.278	412.798	2. Deudas a largo plazo con entidades de crédito	117.251.671	117.385.383
2. Clientes, empresas del grupo y asociadas	94.530	100.577	4. Derivados	2.453.616	1.633.770
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	402.682	398.865	5. Otros pasivos financieros	2.840.032	2.895.026
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	175.150	177.074			
2. Créditos a empresas	175.150	177.074	Total Pasivo no corriente	122.761.264	122.131.714
V. Inversiones financieras a corto plazo	40.452	39.702	C) PASIVO CORRIENTE		
VI. Periodificaciones a corto plazo	449.131	191.402	III. Deudas a corto plazo	913.867	996.182
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	6.201.022	3.777.980	1. Deudas con entidades de crédito	827.296	826.835
			5. Otros pasivos financieros	86.571	169.347
			V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.385.649	2.191.684
			3. Acreedores varios	1.955.731	1.086.549
			6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	429.918	1.105.135
			VI. Periodificaciones a corto plazo		1.426
Total Activo corriente	8.034.665	5.111.466	Total Pasivo corriente	3.299.516	3.189.292
TOTAL ACTIVO (A + B)	260.082.337	258.208.972	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)	260.082.337	258.208.972

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Cuenta de Resultados Intermedia Individual del
periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2019
(Expresada en euros)

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS	Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de junio de 2019	Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de junio de 2018
1. Importe neto de la cifra de negocios	7.679.626	7.404.953
5. Otros ingresos de explotación	2.168.451	2.575.650
6. Gastos de personal	(78.681)	(75.373)
7. Otros gastos de explotación	(3.178.433)	(4.311.884)
8. Amortización de las inversiones inmobiliarias e inmovilizado	(1.795.548)	(1.715.719)
13. Otros resultados	1.926	18.380
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+5+6+7+8+13)	4.797.341	3.896.007
14. Ingresos financieros	878.197	349.177
15. Gastos financieros	(1.709.001)	(1.731.742)
B) RESULTADO FINANCIERO (14+15)	(830.804)	(1.382.564)
C) RESULTADO ANTES IMPUESTOS (A + B)	3.966.537	2.513.443
Impuestos sobre beneficios		
D) RESULTADO DEL EJERCICIO	3.966.537	2.513.443



TRAJANO
IBERIA

Resultados 1º semestre 2019

1. Magnitudes clave

2. Resumen financiero primer semestre 2019

3. Activos en cartera a 30 de junio

4. Hechos relevantes posteriores

Anexos

1. Magnitudes clave

Magnitudes clave de la compañía primer semestre 2019 (30.06.2019)



1. Magnitudes clave

2. Resumen financiero primer semestre 2019

3. Activos en cartera a 30 de junio

4. Hechos relevantes posteriores

Anexos

2. Resumen financiero primer semestre 2019

Magnitudes cuenta de resultados analítica

Cuenta de Resultados analítica (Millones de euros)			
Cuenta de Resultados	30/06/2018	30/06/2019	% Variación
Rentas brutas	9,8	10,2	+4,0%
Rentas netas	9,3	10,0	+8,1%
EBITDA recurrente	8,1	8,9	+9,1%
Cash Flow Operativo ¹	6,0	6,7	+11,4%
B ⁹ antes de no recurrentes	3,7	4,3	+17,4%
Gastos no recurrentes	-1,1	-0,3	-70,6%
Beneficio neto	2,6	4,0	+52,7%

1. CF Operativo = EBITDA recurrente – Intereses – Impuestos.

2. Resumen financiero primer semestre 2019

Flujo de Caja

Flujo de caja (millones de €)	Real 2018	1º semestre 2019
Caja inicial	+8,8	+5,3
+ EBITDA recurrente	+16,5	+8,9
- Pago financieros e impuestos	-3,8	-2,1
+/- Financiación bancaria	-2,1	+0,1
+ Venta de Manoteras (incluye cancel financiación)	-/-	-/-
+/- Inversión CAPEX	-2,1	-0,7
- Dividendos y prima emisión pagados	-8,9	-2,0
- Otros pagos no recurrentes	-4,0	-0,4 ¹
+/- Circulante / Otros	+0,9	-0,5
Situación de Caja final	+5,3	+8,6

1. Costes de la refinanciación de Nosso financiados con cargo al Tramo B de la financiación previsto al efecto.

2. Resumen financiero primer semestre 2019

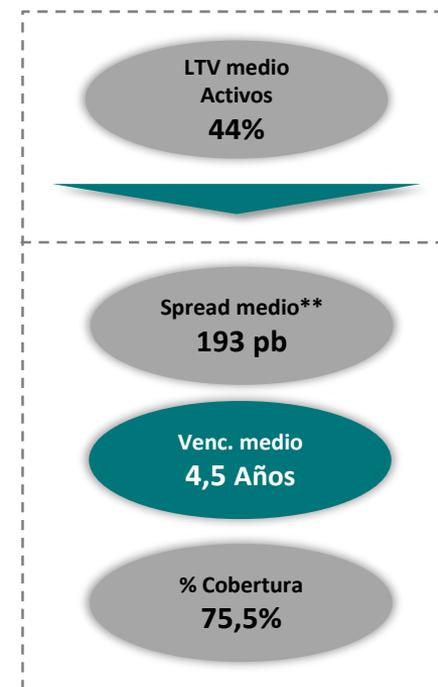
Magnitudes de Balance y situación deuda financiera

Balance y Financiación a 30 de junio de 2019 vs 31 de diciembre de 2018

Magnitudes clave de balance (millones de €)

Situación deuda financiera a 30.06.2019

	Real 2018	30/06/19
Coste contable inversiones inmobiliarias (neto de amortizaciones)	€279,5 Mn	€277,8Mn
Fondos Propios	€134,0 Mn	€134,7 Mn
NAV estimado cierre	€185,3 Mn	188,9 Mn
Deuda financiera neta de caja	€140,7 Mn	€137,6 Mn
LTV (apalancamiento financiero) de la compañía neto de caja (*)	42%	41%

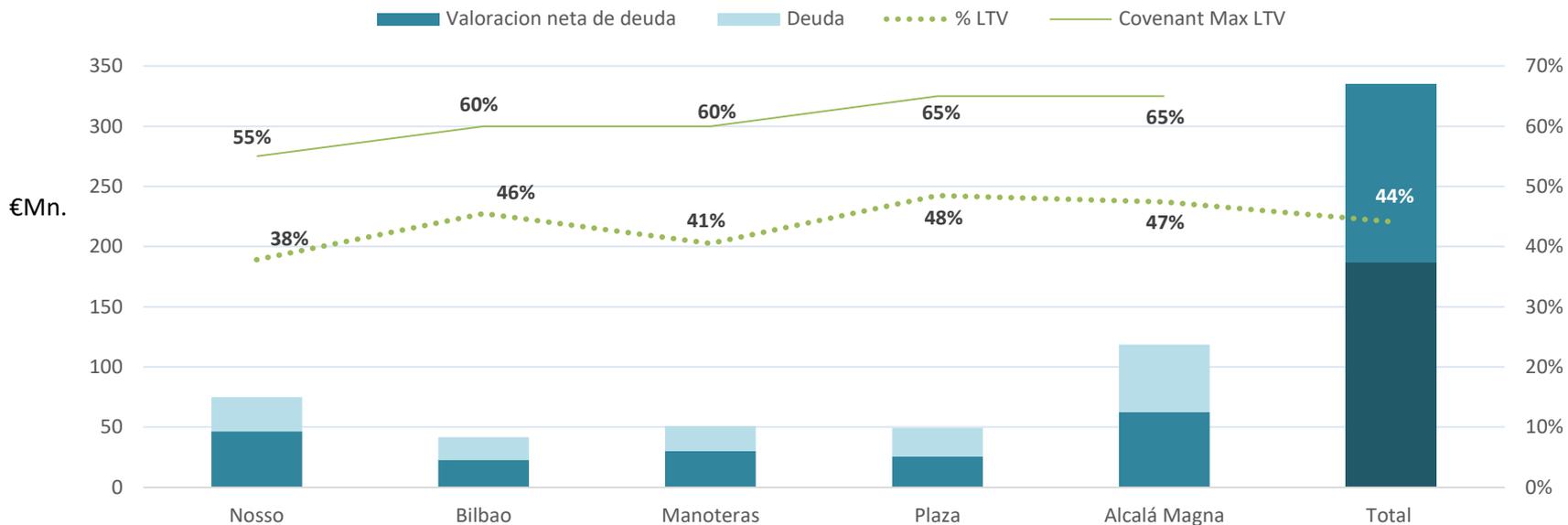


(*) Deuda financiera (neta de caja) de la compañía calculada sobre el valor de mercado de los activos de 31.12.2018.

(**) Margen de los préstamos hipotecarios.

2. Resumen financiero primer semestre 2019

Apalancamiento Financiero de los Activos

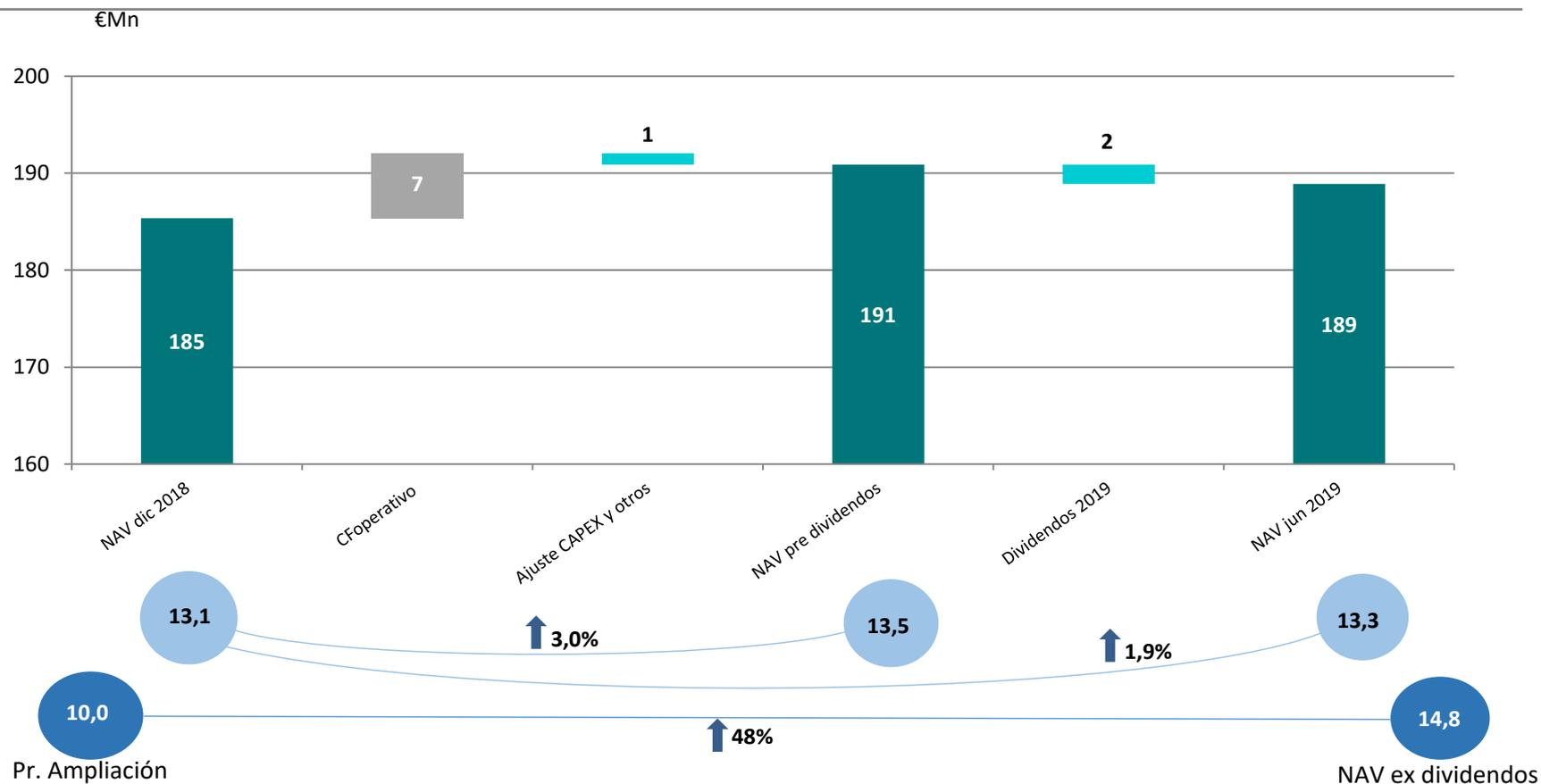


Otras financiaciones no contempladas en el gráfico:

- €0,4Mn línea de inversiones para Douro. Pendiente de disposición.

2. Resumen financiero primer semestre 2019

Evolución del NAV



- Crecimiento acumulado del NAV/acción entre la ampliación inicial (10.0€/acción) y el NAV ex-dividendos (14.8€/acción): **+48%**
- NAV: Valor neto liquidativo de la compañía

1. Magnitudes clave

2. Resumen financiero primer semestre 2019

3. Activos en cartera a 30 de junio

4. Hechos relevantes posteriores

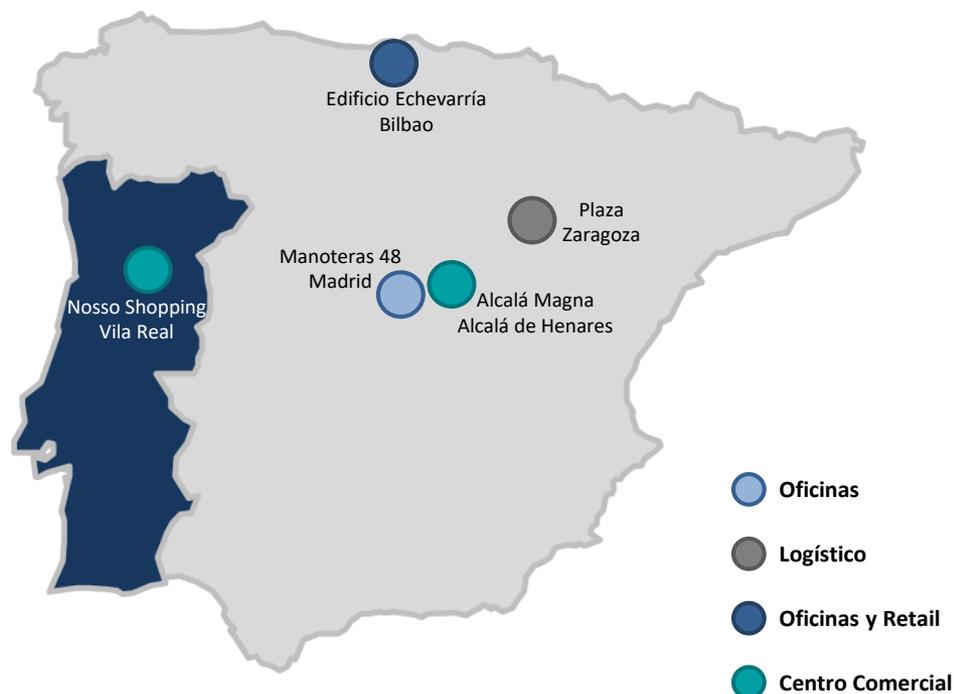
Anexos

3. Activos en cartera

Activos alineados con la estrategia de inversión definida (30.06.2019)

Situación del portfolio

Distribución Geográfica



Principales Indicadores

Activos 5

Superficie Bruta Alquilable 150,909 m²

Ocupación 99%

Inversiones (incluido gastos y CAPEX) €286 Mn

Rentabilidad actual 6,0%

GAV (dec-18) €335 Mn
(+14% / capital invertido)

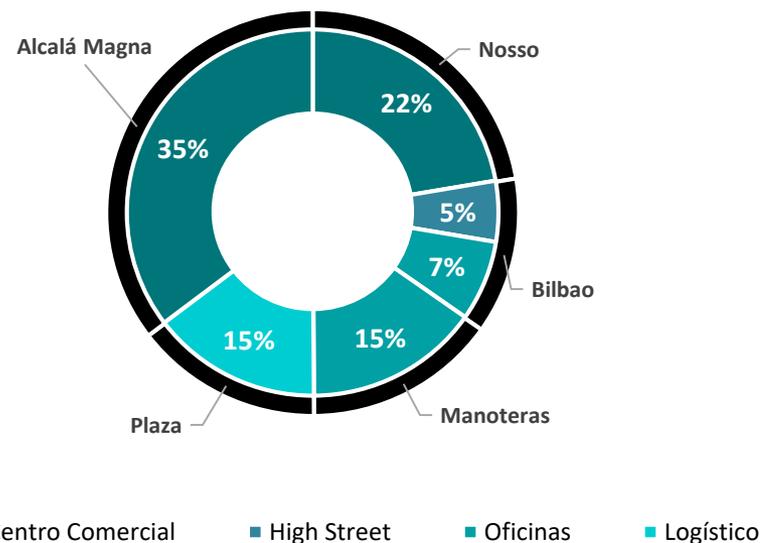
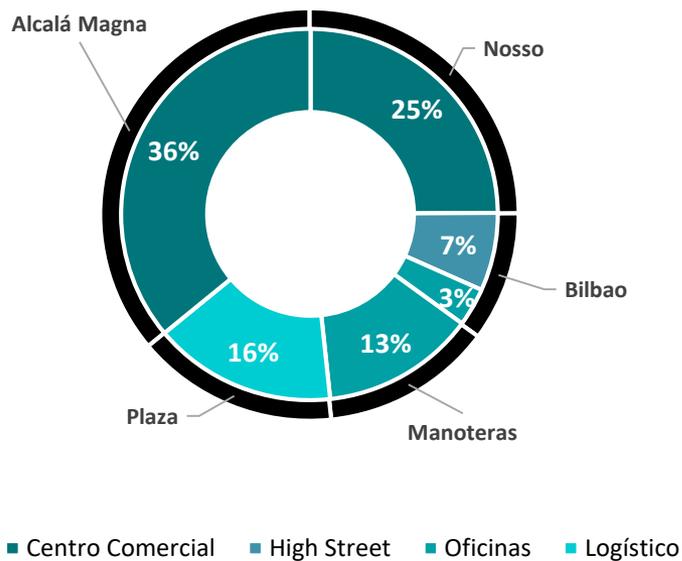
3. Activos en cartera

Mix de producto (30.06.2019)

Mix de producto

Desglose de Ingresos brutos anualizados - €20,4 Mn

Desglose de GAV ¹- €335 Mn



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

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

3. Activos en cartera

Alcalá Magna – Reforma de Fachada

Reforma de Fachada



Presupuesto y gasto real



Actualización de logo:



1. Magnitudes clave

2. Resumen financiero primer semestre 2019

3. Activos en cartera a 30 de junio

4. Hechos relevantes posteriores

Anexos

4. Hechos relevantes posteriores al cierre

Venta de Manteras 48

Compra:

- Fecha de Compra: Marzo 2016
- Precio de Compra: € 44.5 Mn
- Capital Value: € 3,311/m²
- Yield: 5.81%
- Ocupación: 85%
- Renta: € 2.2Mn

Venta

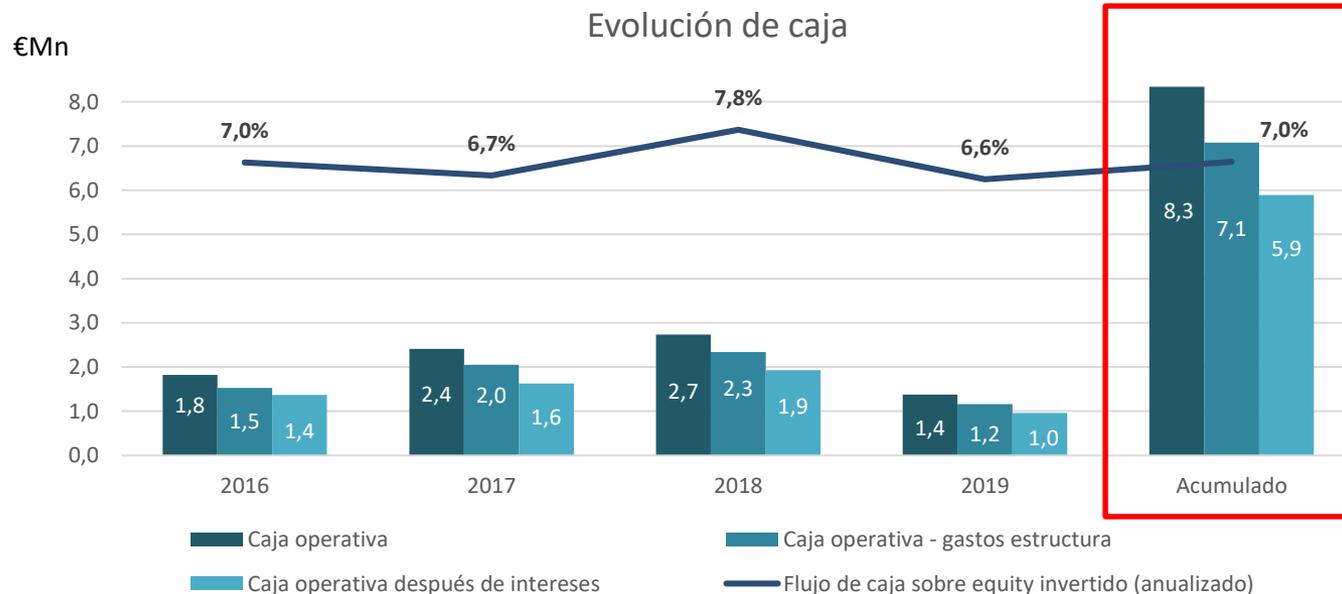
- Fecha de Venta: Agosto 2019
- Precio de Venta: € 62.8 M. Supone 12M (23,7%) por encima de la valoración a 31.12.2018 y 18,5M (41%) sobre el precio de compra.
- Capital Value: € 4,671/m²
- Yield: 4.6%
- Ocupación: 100%
- Renta: € 2.9Mn



4. Hechos relevantes posteriores al cierre

Venta de Manteras 48 – Evolución de caja

Caja operativa generada Manteras



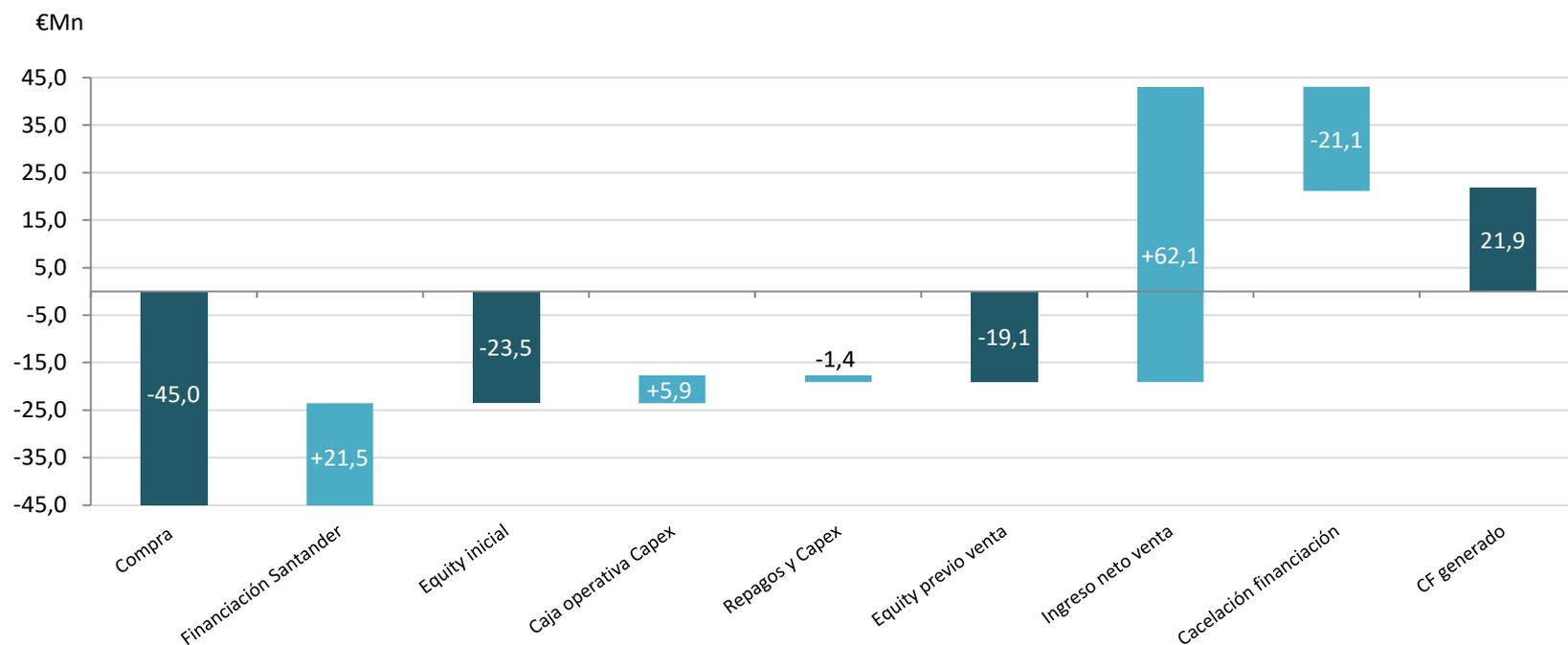
Los gastos de estructura corresponden a los gastos proporcionales de gestión y gastos de estructura.

El flujo de caja medio sobre equity invertido ha sido del 7,0% (8,6% sin incluir los gastos de gestión y estructura). La reducción en los ejercicios 2017 y 2018 coincide con los nuevos acuerdos firmados con Sopra que incluían aportaciones a obra y carencias.

4. Hechos relevantes posteriores al cierre

Venta de Manteras 48 – Evolución Cash Flow

Evolución del Cash Flow Manteras



El Cash Flow neto total generado por el proyecto asciende a 21,9 millones de euros, un 93% sobre el Equity inicial invertido de 23,5 millones.

4. Hechos relevantes posteriores al cierre

Venta de Manteras 48 - Situación de la cartera después de la venta

Distribución Geográfica



Principales Indicadores

Activos 4

Superficie Bruta Alquilable 137,467m²

Ocupación 99%

Inversiones (incluido gastos y CAPEX) €248 Mn

Rentabilidad actual 5,7%

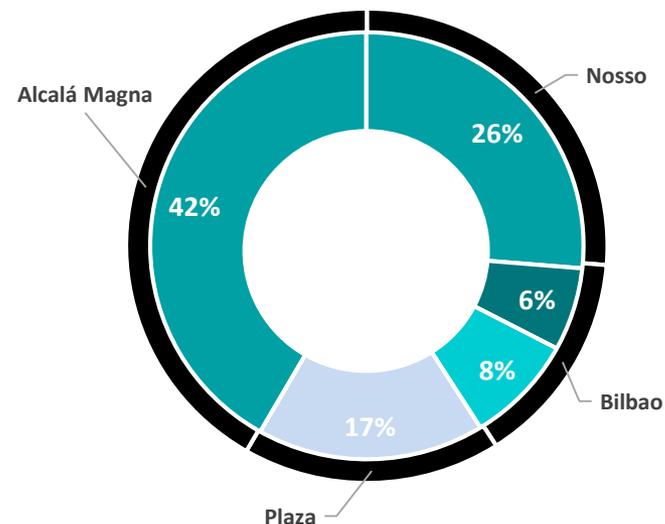
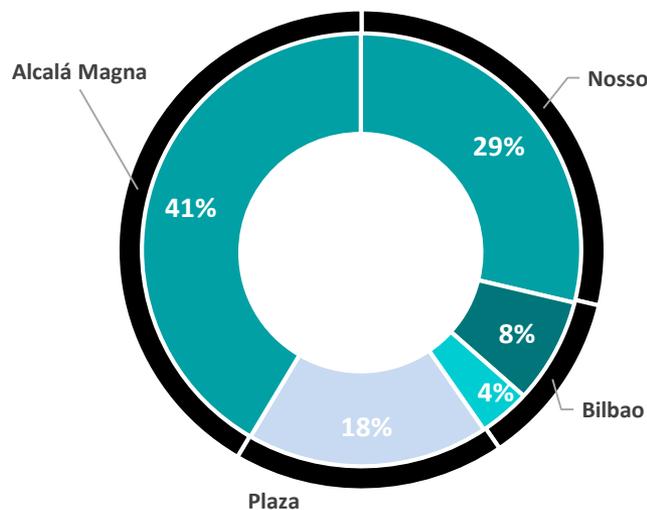
GAV (dec-18) €285 Mn
(+15% / capital invertido)

4. Hechos relevantes posteriores al cierre

Venta de Manteras - Mix de producto después de la venta

Desglose de Ingresos brutos anualizados - €17,8 Mn

Desglose de GAV ¹- €335 Mn



■ Centro Comercial ■ High Street ■ Oficinas ■ Logístico

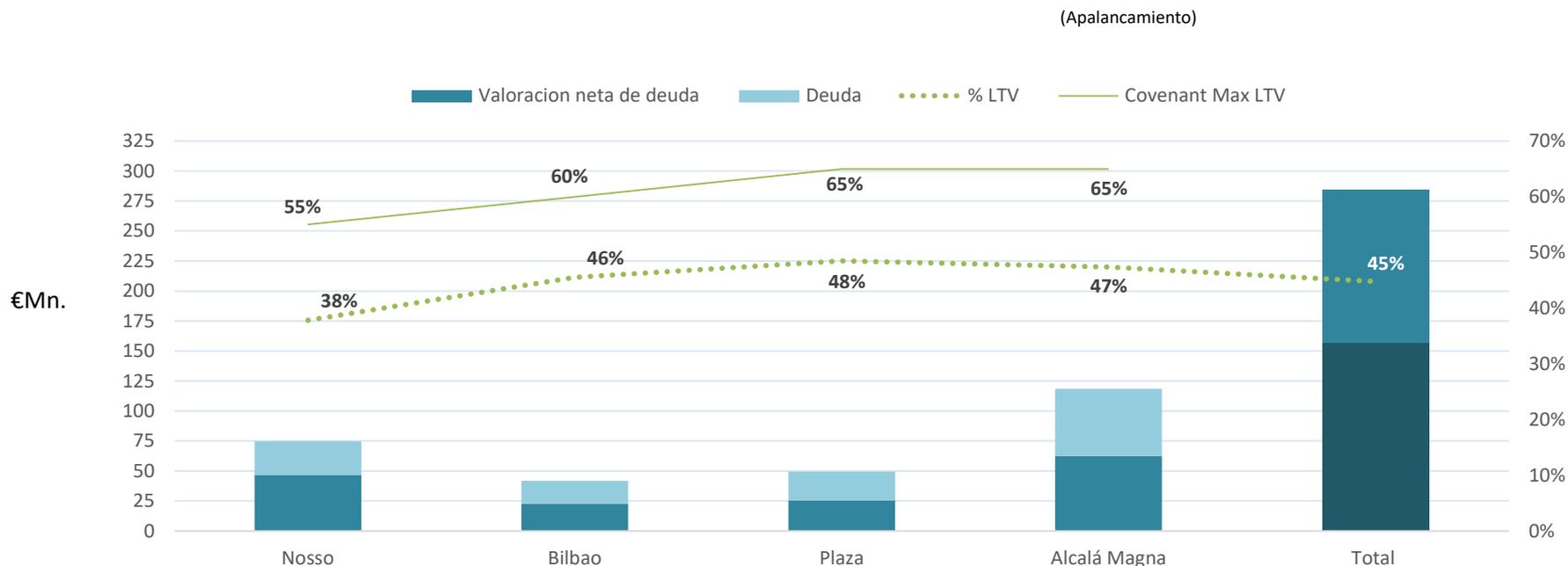
■ Centro Comercial ■ High Street ■ Oficinas ■ Logístico

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

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

4. Hechos relevantes posteriores al cierre

Venta de Manteras 48 - Apalancamiento Financiero después de la venta



Otras financiaciones no contempladas en el gráfico:
 - €0,4Mn línea de inversiones para Douro. Pendiente de disposición..

4. Hechos relevantes posteriores al cierre

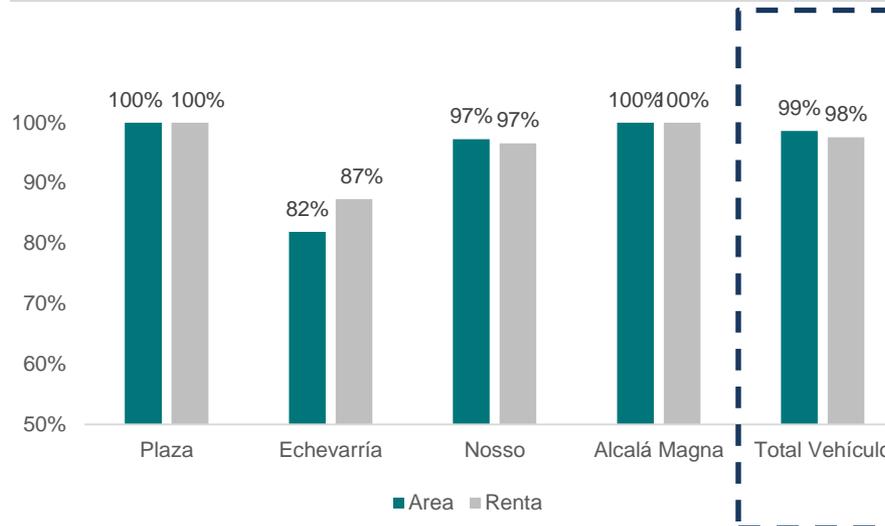
Datos principales de la composición de los contratos de la cartera después de la venta

Estrategia Comercial

Principales Inquilinos por ingresos

1		10%	5		2%
2		9%	6		2%
3		4%	7		2%
4		3%	8		2%

Ocupación por activo



Últimas principales entradas de inquilinos



Ampliación de 300m²
Alcalá Magna

Duración Media de Contratos del vehículo

WAULT (*)

2.8 Años

WALT (*)

7.4 Años

(*)WAULT y WALT: Periodo medio de vigencia de contratos de alquiler hasta obligado cumplimiento, y hasta vencimiento respectivamente.

1. Magnitudes clave

2. Resumen financiero primer semestre 2019

3. Activos en cartera a 30 de junio

4. Hechos relevantes posteriores

Anexos

Detalle Balance consolidado 30.06.2019 vs 31.12.2018

Balance Consolidado (Datos en miles €)	31-dic-18	30-jun-19
Activo	289.021	290.902
Inmovilizado material e intangible	475	425
Inversiones inmobiliarias	279.482	234.628
Otro Activo no corriente	1.920	1.614
Activo no corriente	281.878	236.668
Activos clasificados como mantenidos para la venta	-	44.161
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.213	796
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	5.273	8.604
Otro Activo corriente	657	673
Activo corriente	7.143	54.234
Pasivo	289.021	290.902
Capital y Reservas	134.706	134.161
Acciones propias	-501	-556
Resultado del Ejercicio	6.231	4.025
Operaciones de cobertura	-1.634	-2.898
Dividendo activo a cuenta	-4.817	0
Patrimonio neto	133.985	134.732
Deudas con entidades de crédito	144.016	125.321
Otros pasivos financieros	5.019	5.378
Pasivo no corriente	149.035	130.699
Pasivos vinculados con activos mantenidos para la venta	-	21.214
Deudas a c/p con entidades de crédito	2.006	536
Otras Deudas a c/p	169	87
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	3.412	3.222
Otro Pasivo corriente	413	412
Pasivo corriente	6.001	25.471

- 'Inversiones inmobiliarias' figuran a valor neto contable (Precio de adquisición menos amortizaciones).

- Los saldos de Activos y Pasivos incluidos en el circulante y calificados como mantenidos para la venta corresponden a aquellas partidas de Balance relacionadas con el Inmueble de Manoteras, saldos que se darán de baja con motivo de la venta.

- 'Deudas con entidades de crédito' corresponde a préstamos hipotecarios valorados a coste amortizado y 'Deudas c/p con entidades de crédito' se corresponde con los vencimientos de corto plazo de los dichos préstamos.

Detalle Cuenta de Resultados 1º semestre 2019

<i>P&L Analítica Consolidada (Datos en miles €)</i>	<i>Estructura (*)</i>	<i>Bilbao</i>	<i>Manoteras</i>	<i>Plaza</i>	<i>Alcalá M</i>	<i>Nosso</i>	<i>30/06/2019</i>
+ Ingresos brutos por Rentas		1.040 	1.356	1.602	3.682	2.548	10.229
- Gastos netos no repercutidos		-30	21	22	-185	-28	-201
= Rentas netas	0	1.010	1.377	1.624	3.497	2.520	10.028
- Gastos de Estructura	-265					-28	-293
- Honorarios fijos del gestor	-852						-852
+/- Otros Resultados	0			1	0		1
= EBITDA recurrente	-1.117	1.010	1.377	1.624	3.497	2.492 	8.884
- Gastos e ingresos no recurrentes						-310 	-310
= Resultado operativo	-1.117	1.010	1.377	1.624	3.497	2.182 	8.574
+/- Variación Provisiones					12	0	12
- Amortizaciones	-1	-193	-276	-439	-888	-582	-2.377
+/- Resultado financiero	0	-281	-295	-323	-810	-334	-2.043
Resultado antes de impuestos	-1.118	536	806	862	1.812	1.266 	4.165
+/- Impuestos						-141	-141
Beneficio neto	-1.118	536	806	862	1.812	1.125	4.025

(*) A efectos analíticos se han eliminado las operaciones matriz filial con Portugal, por intereses SHL y repercusión de management fee

Los Honorarios de gestión a favor de DWS corresponden a la comisión fija del 1,2% sobre los fondos invertidos, devengada y pagada en el ejercicio.

Los impuestos corresponden al gasto por Impuesto de Sociedades devengados por la participada propietaria del centro comercial Nosso Shopping.



TRAJANO IBERIA SOCIMI

Información Financiera

Primer semestre 2019

Objetivos alcanzados durante el primer semestre de 2019

Durante el primer semestre de 2019, la Sociedad, plenamente invertida, se ha centrado en la gestión de los 5 activos que integran su portfolio.

Respecto a dicha gestión, los aspectos más relevantes en el periodo son los siguientes:

- Reestructuración de la deuda de Nosso Shopping en Portugal con Bankinter para mejorar las condiciones de deuda.
- Llevar a cabo la reforma de la fachada y actualización de la imagen de marca del centro comercial Alcalá Magna (Alcalá de Henares, Madrid).
- Seguimiento de los contratos de alquiler, renovación en los casos que aplique y nuevos contratos con el objetivo de maximizar ocupación y/o mejora de las condiciones contractuales previas.

Las principales magnitudes de resultados durante el periodo son las siguientes:

- ✓ Las rentas brutas se han incrementado un 4% respecto a las del mismo periodo ejercicio anterior.
- ✓ La ocupación de la cartera del vehículo es del 99%.
- ✓ Se han generado rentas brutas en el periodo por importe de €10,2 Mn.
- ✓ El EBITDA recurrente del periodo asciende a €8,9 Mn.
- ✓ En el periodo se ha pagado un dividendo complementario, por importe bruto total de €2,0 Mn (0,14 euros brutos por acción). Este dividendo complementario, junto con el pagado a cuenta en diciembre de 2018 por importe de €6,8 Mn (0,48 euros por acción), totalizan €8,8 Mn (0,62€/acción), equivalente a un 6,2% sobre los €142 Mn (10,00€/acción) invertidos por los accionistas en sendas ampliaciones de capital efectuadas por la compañía.
- ✓ El apalancamiento financiero de la compañía a 30 de junio, calculado como deuda financiera neta de caja respecto al valor de los activos, ha sido del 41%.
- ✓ El NAV (Net Asset Value o Valor liquidativo de la compañía) a 30 de junio de 2019 se sitúa en 13,3 euros por acción.

Con posterioridad al cierre del semestre, se ha firmado la venta de un activo de la cartera de la Sociedad que es el complejo de oficinas situado en Manoteras 48.

Magnitudes Clave de la compañía

A continuación se presentan las magnitudes clave de la compañía a 30 de junio de 2019, comparadas con las de 31 de diciembre de 2018:

Estructura de Capital	31-dic-18	30-jun-19
Datos en millones de €		
GAV ⁽¹⁾	335,4	335,4
EPRA NAV ⁽²⁾	185,3	188,9
EPRA NAV por acción	13,1	13,3
Deuda Financiera Neta / (Caja)	140,7	137,6
% LTV	42%	41%
Portfolio de Activos		
Nº Activos	5	5
Superficie Alquilable	150.909	150.909
% Ocupación	99%	99%
Magnitudes Económico - Financieras	30-jun-18	30-jun-19
Datos en miles de €		
Rentas	9,8	10,2
EBITDA recurrente	8,1	8,9
Cash Flow recurrente	6,0	6,7
Resultado Neto	2,6	4,0

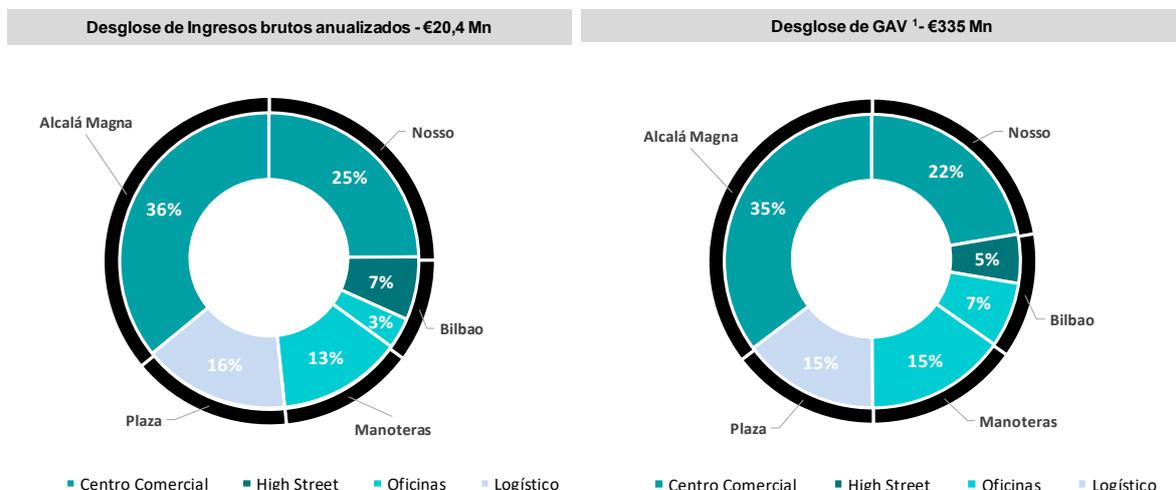
⁽¹⁾ GAV: Gross Asset Value = Valor de Mercado de los activos

La valoración de los activos son de fecha 31 de diciembre de 2018.

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

Mix de producto

A 30 de junio de 2019, el mix de producto por rentas anualizadas y por valoración de activos es el siguiente:



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

Análisis de los Resultados Financieros 1º semestre 2019

Cuenta de Resultados analítica (Millones de euros)			
Cuenta de Resultados	30/06/2018	30/06/2019	% Variación
Rentas brutas	9,8	10,2	+4,0%
Rentas netas	9,3	10,0	+8,1%
EBITDA recurrente	8,1	8,9	+9,1%
Cash Flow Operativo ¹	6,0	6,7	+11,4%
Bº antes de no recurrentes	3,7	4,3	+17,4%
Gastos no recurrentes	-1,1	-0,3	-70,6%
Beneficio neto	2,6	4,0	+52,7%

1. CF Operativo = EBITDA recurrente – Intereses – Impuestos.

- ✓ **Las rentas brutas se han incrementado un 4% respecto a las del mismo periodo ejercicio anterior.**
- ✓ El EBITDA recurrente en el periodo ascendió a €8,9 Mn con incremento del 8,1%.
- ✓ La sociedad ha obtenido un resultado positivo de €4,0 Mn frente a los €2,6 Mn del ejercicio anterior.
- ✓ El diferencial positivo en todas las magnitudes de resultados tiene su origen en la gestión activa de los activos y consecuente generación de valor.

Balance consolidado

Balance Consolidado (Datos en miles €)	31-dic-18	30-jun-19
Activo	289.021	290.902
Inmovilizado material e intangible	475	425
Inversiones inmobiliarias	279.482	234.628
Otro Activo no corriente	1.920	1.614
Activo no corriente	281.878	236.668
Activos clasificados como mantenidos para la venta	-	44.161
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.213	796
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	5.273	8.604
Otro Activo corriente	657	673
Activo corriente	7.143	54.234
Pasivo	289.021	290.902
Capital y Reservas	134.706	134.161
Acciones propias	-501	-556
Resultado del Ejercicio	6.231	4.025
Operaciones de cobertura	-1.634	-2.898
Dividendo activo a cuenta	-4.817	0
Patrimonio neto	133.985	134.732
Deudas con entidades de crédito	144.016	125.321
Otros pasivos financieros	5.019	5.378
Pasivo no corriente	149.035	130.699
Pasivos vinculados con activos mantenidos para la venta	-	21.214
Deudas a c/p con entidades de crédito	2.006	536
Otras Deudas a c/p	169	87
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	3.412	3.222
Otro Pasivo corriente	413	412
Pasivo corriente	6.001	25.471

- ✓ La compañía utiliza el **criterio contable del precio de adquisición** para contabilizar los activos, y por lo tanto el balance no refleja el valor de mercado ni su efecto en fondos propios (calculado como diferencial entre el valor de mercado de los activos y su coste de adquisición).
- ✓ Los saldos de Activos y Pasivos incluidos en el circulante y calificados como mantenidos para la venta corresponden a aquellas partidas de Balance relacionadas con el Inmueble de Manoteras (ver nota de Hechos posteriores al cierre), saldos que se darán de baja con motivo de la venta.
- ✓ ‘Deudas con entidades de crédito’ corresponde a préstamos hipotecarios valorados a coste amortizado y ‘Deudas c/p con entidades de crédito’ se corresponde con los vencimientos de corto plazo de los dichos préstamos.

Cash Flow consolidado

Flujo de caja (millones de €)	Real 2018	1º semestre 2019
Caja inicial	+8,8	+5,3
+ EBITDA recurrente	+16,5	+8,9
- Pago financieros e impuestos	-3,8	-2,1
+/- Financiación bancaria	-2,1	+0,1
+ Venta de Manoteras (incluye cancel financiación)	-/-	-/-
+/- Inversión CAPEX	-2,1	-0,7
- Dividendos y prima emisión pagados	-8,9	-2,0
- Otros pagos no recurrentes	-4,0	-0,4 ¹
+/- Circulante / Otros	+0,9	-0,5
Situación de Caja final	+5,3	+8,6

1. Costes de la refinanciación de Nooso financiados con cargo al Tramo B de la financiación previsto al efecto.

- ✓ En el periodo se ha firmado la restructuración de la deuda del activo portugués Nooso Shopping (ver nota de estructura financiera). Dentro de las condiciones fijadas en la nueva financiación se incluye una línea de circulante utilizada para cubrir los gastos de la restructuración.

Dividendos

Con fecha 28 de mayo de 2019 Trajano Iberia ha pagado un dividendo complementario de €2,0Mn (0,14 €/acción) con el siguiente desglose:

- ✓ €0,1 Mn (0,01 euros brutos por acción) con cargo a los resultados del ejercicio 2018
- ✓ €1,8 Mn (0,13 euros brutos por acción) con cargo a Reservas por prima de emisión.

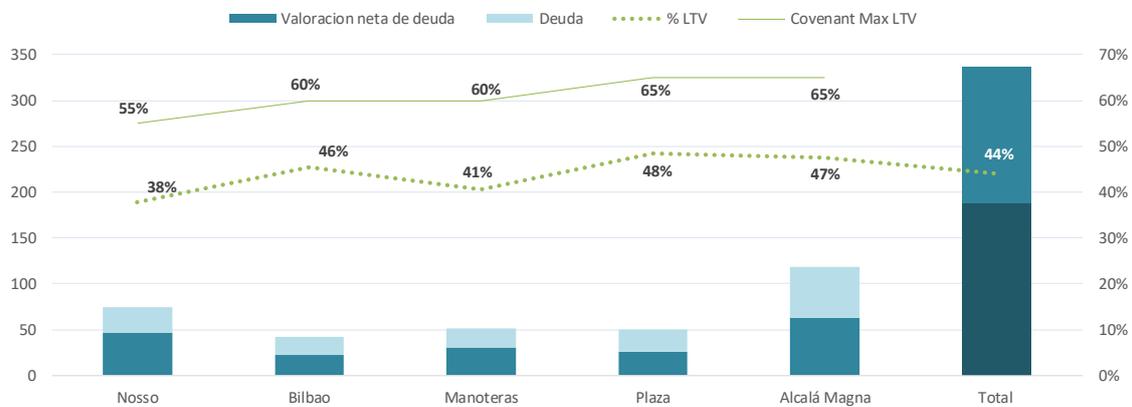
Este pago complementario, junto con el anterior dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio 2018 y pagado en diciembre, **han totalizado €8,8 Mn (0,62€/acción)**, equivalente a un 6,2% sobre los €142 Mn (10,00€/acción) invertidos por los accionistas en sendas ampliaciones de capital efectuadas por la compañía.

La Sociedad tiene previsto continuar con su política de realizar 2 pagos anuales de dividendos, uno dentro del ejercicio a cuenta de los resultados del periodo, y un segundo pago complementario tras la aprobación de resultados anuales llevada a cabo por la Junta General.

Estructura Financiera

A efectos de apalancamiento, la deuda financiera del Grupo neta de tesorería resulta por importe de €137,6 Mn, siendo el apalancamiento financiero efectivo del grupo del 41%.

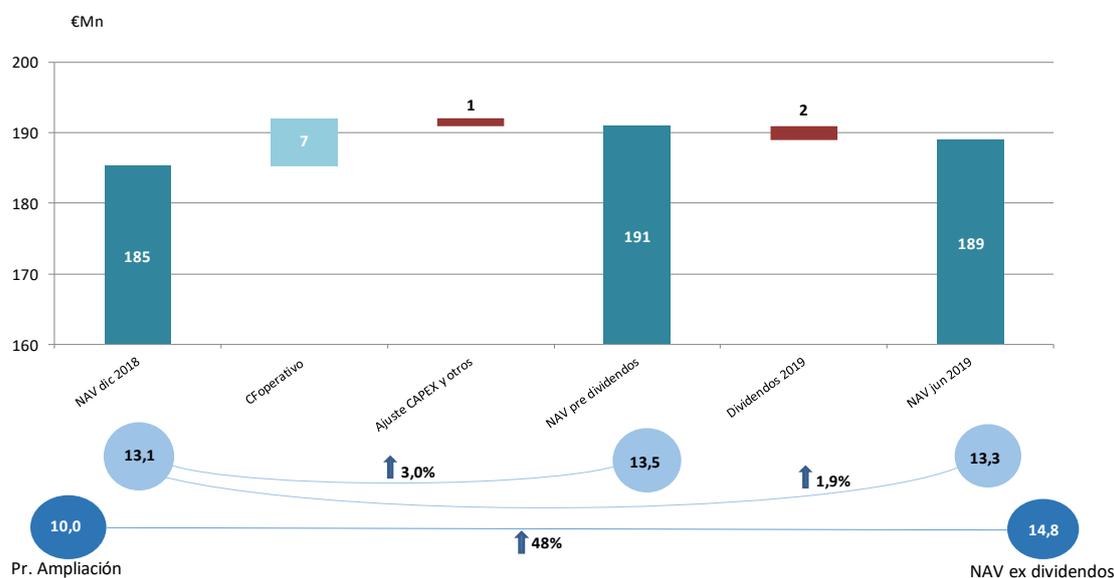
Desde el punto de vista individualizado de cada uno de los activos, la financiación hipotecaria media es del 44%. En el siguiente gráfico se presentan los niveles de apalancamiento para cada uno de los activos:



El spread medio de las financiaciones hipotecarias obtenidas es de 193 pb. Al 30 de junio de 2018 la vida media de la deuda es de 4,5 años, estando cubiertos el 75,5% de los préstamos mediante Swaps de tipos de interés y tipos de interés fijos.

Con fecha 28 de marzo de 2019, se ha formalizado la restructuración de la deuda del centro comercial Nosso Shopping con Bankinter con el objetivo de mejorar las condiciones previas. El nuevo préstamo por importe nominal de €28,7Mn, tiene un vencimiento a 7 años, garantía hipotecaria y sin amortizaciones hasta vencimiento. Del total del importe €27,9Mn se han destinado a cancelar la anterior financiación, €0,4Mn a financiar los costes de la restructuración y el resto por importe de €0,4Mn quedan disponibles para gastos de reformas e inversiones.

NAV: Net Asset Value / Valor Liquidativo de la Compañía



- ✓ El cálculo del NAV (valor liquidativo de la compañía) se ha realizado en base a la valoración que tenían los activos a 31 de diciembre de 2018 y por tanto no incluye la posible revalorización en el periodo.
- ✓ El **NAV de la compañía a 30 de junio de 2019 se sitúa en €189 Mn** frente a los €185Mn de cierre de 2018. La explicación de la evolución del NAV durante el primer semestre se resume en la generación de cash flow de la compañía menos los dividendos pagados:
 - **Crecimiento del NAV homogéneo (pre- dividendos) de un 48% respecto a la inversión inicial realizada** por los inversores en las ampliaciones de capital realizadas en 2015 y 2016.
 - La retribución efectuada a los accionistas desde 2015 totaliza €20,2 Mn. Dicha retribución reduce el valor de la compañía hasta alcanzar un NAV a 30 de junio de 2019 de €189 Mn o 13,3€/acción.

Evolución bursátil

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



Los parámetros bursátiles durante el primer semestre de 2019 y su evolución se muestran en los siguientes datos:

- ✓ Cotización a 30 de junio de 2019 (€/acción): 11,3
- ✓ Variación de cotización respecto a cierre 2018 (%): -8,1%
- ✓ Capitalización bursátil a 30 de junio de 2019 (Millones €): 160,7
- ✓ Cotización máxima del periodo: 12,4
- ✓ Cotización mínima del periodo: 11,2
- ✓ Volumen negociado (títulos): 270.469 acciones (1,9% del capital social de la compañía)

Al 30 de junio la Sociedad tiene 59.317 acciones propias, correspondientes al 0,4% del capital social.

Hechos relevantes posteriores al 30 de junio de 2019

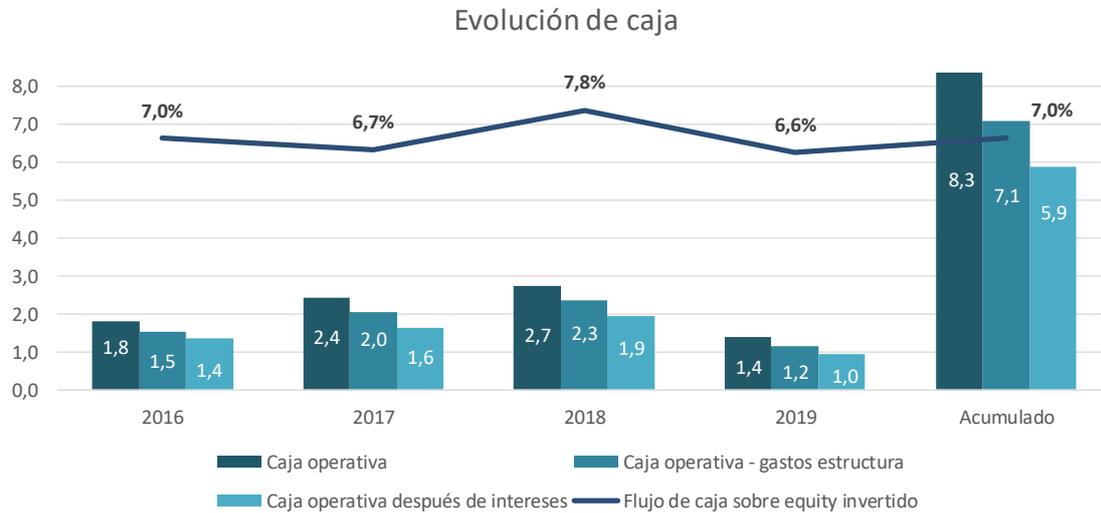
Con fecha 1 de agosto de 2019, se ha formalizado en escritura pública la venta del activo de Manoterías 48.

El precio bruto de la venta asciende a 62,9 millones de euros. El importe de la venta se ha destinado parcialmente a la cancelación del préstamo hipotecario que gravaba el inmueble por importe de 20,6 millones de euros de principal y la cancelación de la cobertura de tipos de interés.

El beneficio obtenido después de gastos asciende a 17,1 millones de euros correspondiente a un 38% de incremento respecto al coste de compra (el beneficio contable incluidas amortizaciones y periodificaciones contables asciende a 17,6 millones).

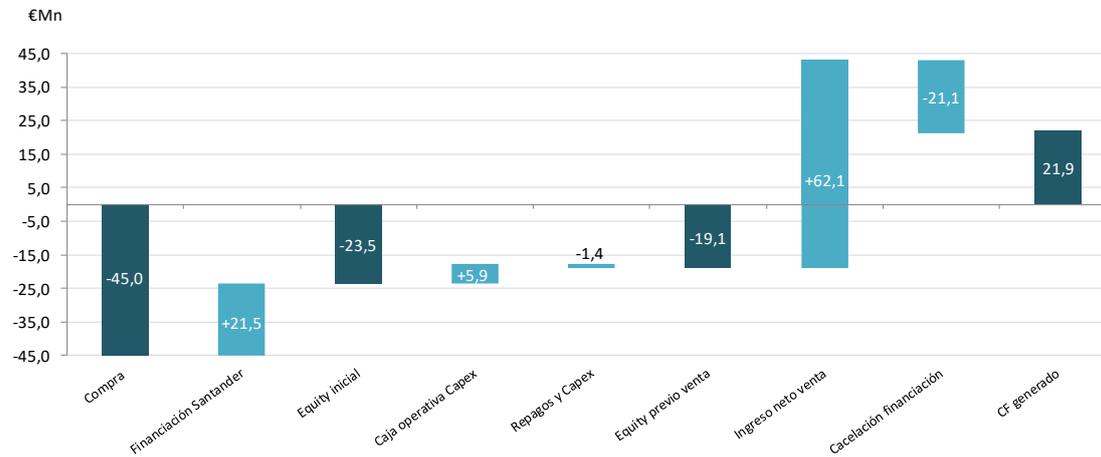
Dado que la compra se realizó en marzo de 2016 ha transcurrido el plazo mínimo de 3 años fijado por el régimen Socimi y por tanto, el beneficio obtenido tributa al tipo reducido del 0%. (Sujeto a la obligación de repartir a los accionistas al menos el 50% de dicho beneficio cuyo pago está previsto para antes de finalizar el ejercicio).

La caja operativa que ha generado el activo después de gastos asciende a €5,9Mn:



El flujo neto de caja medio sobre el equity invertido por los accionistas (en términos anuales) ha sido del 7%.

Respecto al Cash Flow neto total generado por el proyecto asciende a 21,9 millones de euros, un 93% sobre el Equity inicial invertido de 23,5 millones:



La TIR final del proyecto ha sido del 19,9% sobre el Equity invertido

Para más información:

Dionisio Sevilla
Tel. +34 914 129 145
info@trajanoiberia.es
www.trajanoiberia.es