



MEMORIA ANUAL 2019



TRAJANO
IBERIA

MEMORIA ANUAL 2019



TRAJANO
IBERIA

Índice

1	Carta del presidente	2
2	Evolución de los negocios	4
3	Información Financiera	20
4	Cuentas anuales	34
5	Cuentas anuales consolidadas	108



1

Carta del
presidente



Estimado accionista:

En lo que respecta al pasado ejercicio 2019 y como hecho más destacable, Trajano Iberia vendió en agosto el activo de oficinas situado en Manoterías 48 por un precio de venta de 62,8 millones de euros. La operación resultó muy beneficiosa para la compañía, suponiendo un incremento de 12 millones de euros (+23,7%) sobre la valoración a fecha 31.12.2018 del activo y de 18,5 millones de euros (+41%) sobre el precio de compra en 2016.

Dada la dificultad existente para adquirir nuevos activos con unas condiciones interesantes en línea con la política de inversión de la Sociedad, se optó por repartir a sus accionistas la caja obtenida en la operación de venta, equivalente a un importe de 41 millones de euros.

Respecto al resto de activos del portfolio, Trajano Iberia ha continuado llevando a cabo una política activa de gestión centrada en la creación de valor. Los activos han tenido un incremento en las rentas sobre el mismo periodo del año pasado de 3%. Un caso a destacar es la consecución del 100% de ocupación del Edificio Echevarría en Bilbao con la entrada de la

Diputación de Bizkaia que ocupó la superficie disponible de oficinas y la renovación del contrato de FNAC.

No puedo dejar de mencionar el efecto que está produciendo este año el coronavirus, el cual está marcando y transformando nuestras vidas, presentando un reto sanitario, económico y humano sin precedentes. Las implicaciones de la pandemia, para los países y las personas, son profundas y perdurarán durante años en el futuro.

Pese a lo dramático que está resultando, creo que la economía se recuperará con firmeza, en parte porque en esta situación no existen algunos de los obstáculos para la recuperación que hay en una crisis financiera como la anterior y que, gracias a esa experiencia, tanto los Bancos Centrales como los gobiernos están tratando de abordar los problemas y ofrecer las soluciones necesarias de la forma más rápida posible.

Eso no implica que el mundo está libre de riesgos, ni que los mercados hayan tocado ya fondo, ya que es difícil de predecir.

Ante este escenario de incertidumbre, en nuestro caso, hemos elaborado un plan de contingencia que nos está permitiendo monitorizar de forma directa el impacto de la crisis en los resultados y la caja de la compañía para, de esta forma, poder anticiparnos a cualquier dificultad que surja a lo largo de los próximos meses.

Como Presidente del Consejo debo agradecer nuevamente a los accionistas su confianza y apoyo que mantienen en este proyecto desde el principio.

A futuro y una vez consigamos superar las repercusiones que resulten de la actual crisis del COVID19, nuestras expectativas son positivas y nuestro esfuerzo incrementará y continuará, como hasta ahora, en la línea de la gestión y creación de valor para el accionista.

Reciban un cordial saludo

José Moya Sanabria



2

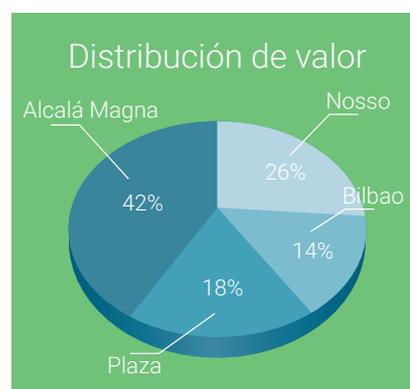
Evolución de los negocios



2.1

Magnitudes clave

1. MAGNITUDES CLAVE DE LA COMPAÑÍA SIN INCLUIR MANOTERAS 48



Nota: Rentas, EBITDA y Cash Flow operativo correspondientes al ejercicio 2019 sin incluir resultados de Manoterías y no recurrentes

1. Apalancamiento financiero de la compañía.

2. CF Operativo = EBITDA recurrente – Intereses – Impuestos

3. Retorno anualizado de la inversión = CF Operativo / Inversión realizada

2.2

Resumen financiero 2019

1. MAGNITUDES CUENTA DE RESULTADOS ANALÍTICA

Cuenta de Resultados analítica (millones de euros)

Cuenta de Resultados	Real 2018	Real 2019	% vs Variación	Like for like ¹ 2018	Real 2019	% Variación
Rentas brutas	20,0	19,5	-2,8%	18,9	19,5	+3,0%
Rentas netas	18,9	18,8	-0,6%	17,8	18,8	+5,6%
EBITDA recurrente	16,5	16,5	+0,0%	15,4	16,5	+7,3%
Cash Flow Operativo ²	12,0	12,0	-0,1%	11,1	12,0	+7,6%
Bº antes de no recurrentes	7,4	7,5	+0,7%	6,8	7,5	+10,2%
Resultados no recurrentes	-1,2	17,4 ³	n/a			
Beneficio neto	6,2	24,7	+299%			

1. Like for like: A efectos comparables, se han excluido los resultados correspondientes al activo de Manoterías desde 1 de agosto hasta final de ejercicio .

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

3. Corresponde principalmente al Beneficio contable obtenido con motivo de la venta de Manoterías.



2. FLUJO DE CAJA

Flujo de caja (millones de euros)	Real 2018	Real 2019
Caja inicial	+8,8	+5,3
+ EBITDA recurrente	+16,5	+16,5
- Pago financieros e impuestos	-3,8	-4,1
+/- Financiación bancaria	-2,1	-0,1
+ Venta de Manoteras (incluye cancel financiación)	-/-	+41,0
+/- Inversión CAPEX	-2,1	-0,9
- Dividendos y prima emisión pagados	-8,9	-52,4
- Otros pagos no recurrentes	-4,0	-0,4 ¹
+/- Circulante / Otros	+0,9	-1,0
Situación de Caja final	+5,3	+3,9

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

3. MAGNITUDES DE BALANCE Y SITUACIÓN DEUDA FINANCIERA

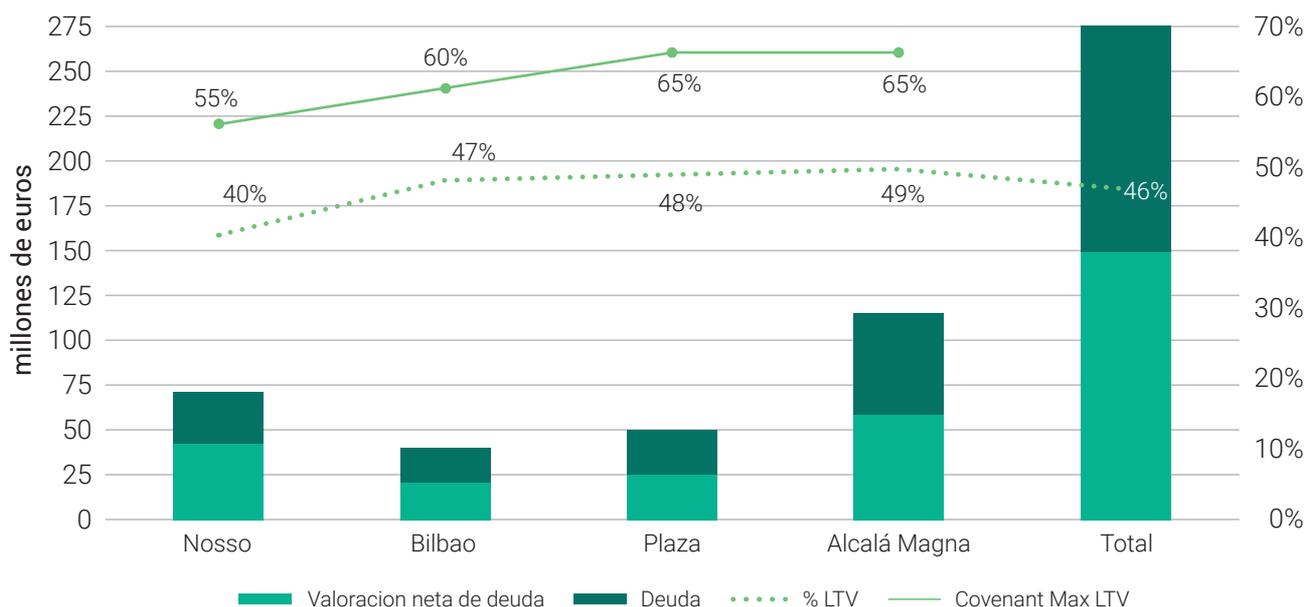
Balance y Financiación a 31 de diciembre de 2019 vs 2018

Magnitudes clave de balance (millones de euros)	Cierre 2018		Cierre 2019	Situación deuda financiera a 31.12.2019
	2018	2019	2019	
Coste contable inversiones inmobiliarias (neto de amortizaciones)	279,5	232,6		LTV medio Activos 46% Spread medio** 193 pb Vida media 4,2 Años % Cobertura 75,7%
Fondos Propios	134,0	105,7		
NAV cierre contable (Post ampliación y después de pago de dividendos)	185,3	146,5		
Deuda financiera neta de caja	140,7	122,0		
LTV (apalancamiento financiero) de la compañía neto de caja (*)	42%	44%		

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

(**) Margen de los préstamos hipotecarios.

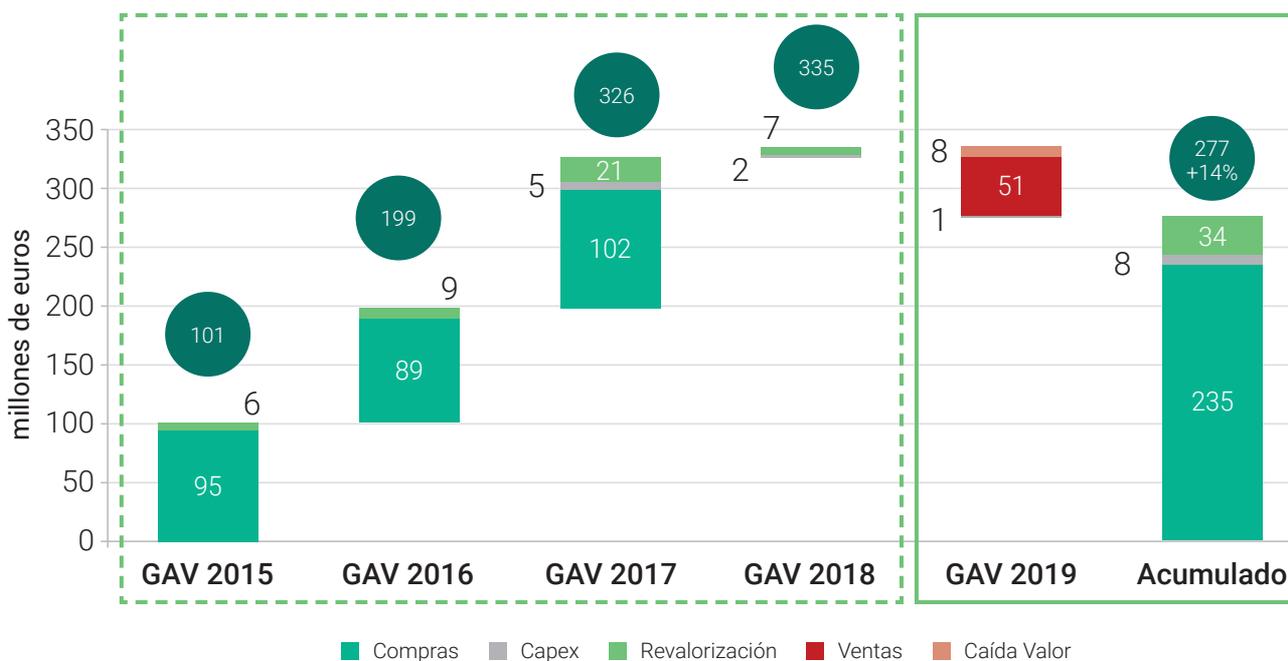
4. APALANCAMIENTO FINANCIERO DE LOS ACTIVOS



- El LTV medio de los activos se sitúa en el 46%
- Los covenants fijados en los respectivos contratos de financiación se cumplen en todos los casos.

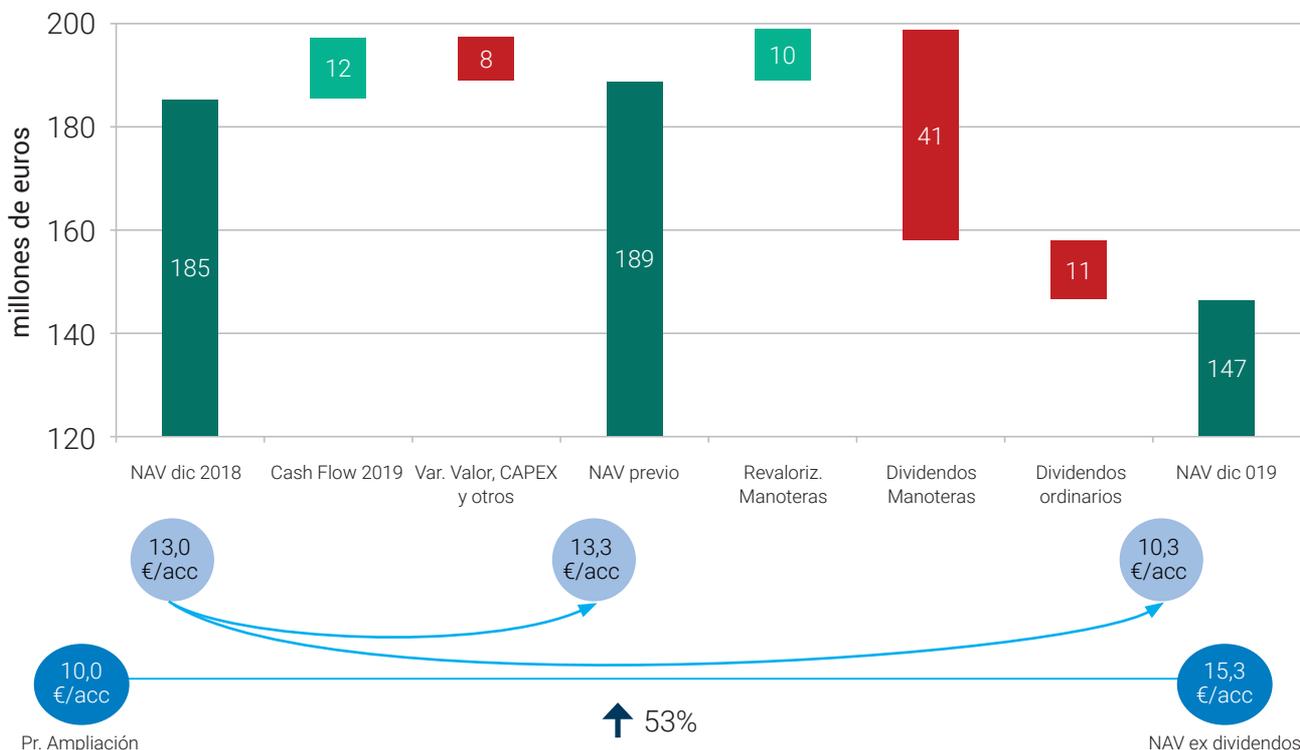


5. EVOLUCIÓN VALORACIÓN



GAV acumulado: Precio de Compra (Eur 235Mn) + CAPEX (Eur 8Mn) + revalorización a dic 2019 (Eur 34Mn): Eur 277Mn
 Eur 277Mn: +14% sobre Precio de Compra + CAPEX (Eur 243Mn) y +33% sobre el equity invertido (Eur 119Mn)

6. EVOLUCIÓN DEL NAV



Crecimiento acumulado del NAV/acción entre la ampliación inicial (10.0€/acción) y el NAV ex-dividendos (15,3€/acción): +53%, correspondiente a una TIR del 9,7%

7. NAV DE 146,5 MILLONES DE EUROS - EQUIVALENTE A 10,3 €/ACCIÓN

NAV		
Valor Inversión Portugal (En millones de euros)	31-dic-18	31-dic-19
Valor de Mercado del Activo portugues	74,8	71,3
– Valor Contable del Activo	-50,7	-49,6
= Plusvalía Latente	24,1	21,6
– Impuesto Sociedades (25,5% plusvalías)	-6,2	-5,5
+ Fondos Propios / Préstamo Participativo Portugal	23,8	21,5
= Valor 100% inversión en Portugal	41,8	37,6
Cálculo EPRA NAV ¹ (En millones de euros)	31-dic-18	31-dic-19
Valor 100% inversión en Portugal	41,8	37,6
Valor de Mercado de los Activos españoles	260,5	205,6
= Valor de Mercado de las Inversiones	302,3	243,2
– Valor contable Activos España	-226,2	-180,6
– Inversión compra 100% participación Portugal	-25,2	-22,6
+/- Ajustes de consolidación	-1,1	-1,4
= Plusvalías Latentes	49,7	38,5
+ Fondos Propios Trajano consolidado	134,0	105,9
+ Operaciones de cobertura	1,6	2,1
= EPRA NAV	185,3	146,5
EPRA NAV (€/acción)	13,1	10,3
% Variación EPRA NAV		-20,9%
Nº acciones totales	14.223.840	14.223.840
– Acciones Autocartera	-54.823	-55.688
= Acciones Netas de Autocartera	14.169.017	14.168.152

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

- A cierre 2019 el valor de mercado de los activos inmobiliarios ascendió a 277 millones de euros frente a 243 millones de euros de inversión (incluyendo gastos de compra y CAPEX). Las valoraciones han sido realizadas por CBRE en el caso de Bilbao, Manoteras, Zaragoza y Alcalá Magna; y por Cushman & Wakefield en el caso del Centro Comercial Nosso.
- Las plusvalías latentes, calculadas como el diferencial entre el valor actual o de mercado de las inversiones y su valor contable neto de impuestos ascienden a 38,5 millones euros.
- El NAV 2019 de la compañía a cierre de ejercicio se sitúa en 146,5 millones de euros o 10,3€/acción.
- Este NAV supone una reducción del 21% como consecuencia de la distribución de dividendos en 2019 por importe de 52 millones de euros.

8. DIVIDENDO 2019

Cifras en millones de euros	Resultados	Euros por acción
Dividendo mínimo Socimi (80% Rendimiento neto ordinario)	<i>Beneficio Trajano individual¹</i>	24,1
	<i>- Dotaciones obligatorias a reservas</i>	(2,4)
	Beneficio distribuible	21,7
	= Dividendo mínimo Socimi (80%)	17,4

Cifras en millones de euros	Dividendos	Prima emisión	Euros por acción	
Dividendos totales 2019	Con origen en la venta de Manoteras	17,5	23,4	2,89
	Dividendos ordinarios	4,0	5,5	0,67
	- Dividendos pagados durante 2019	21,5	28,9	3,56

1. El dividendo mínimo se calcula sobre el Resultado individual de Trajano Iberia sin incluir la filial portuguesa.
2. En un próximo Consejo se analizarán las previsiones de caja y en su caso, la propuesta de distribución de un dividendo complementario para su aprobación por la Junta General de Accionistas que aprobará el resultado.

9. HISTÓRICO DIVIDENDOS DISTRIBUIDOS POR LA SOCIEDAD

Fecha	Dividendos €/acc	Devol. Prima €/acc	Total		Concepto	% s/Equity (€142Mn - 10€/acc)
			€/acc	Mn €		
Jun'16	0,02		0,02	0,3	Resultados 2015	0,2%
Dic'16	0,14		0,14	2,0	Resultados 2016	2,8%
Jun'17		0,14	0,14	2,0		
Dic'17	0,25	0,10	0,35	5,0	Resultados 2017	5,0%
May '18	0,04	0,11	0,15	2,1		
Dic '18	0,34	0,14	0,48	6,8	Resultados 2018	6,2%
May '19	0,01	0,13	0,14	2,0		
Sep '19	1,24		1,24	17,6	Caja venta Manoteras	28,9%
Oct '19		1,65	1,65	23,4		
Dic '19	0,28	0,39	0,67	9,5	Resultados 2019	6,7%
Total	2,32	2,66	4,98	70,6		49,8%

- Los pagos a favor de accionistas ascienden a un importe bruto de 70,6 millones de euros equivalentes a 4,98 euros por acción.
- Corresponde a un 49,8% respecto a los 142,2 millones de euros o 10 euros por acción aportados en las ampliaciones de capital.

2.3

Activos en cartera

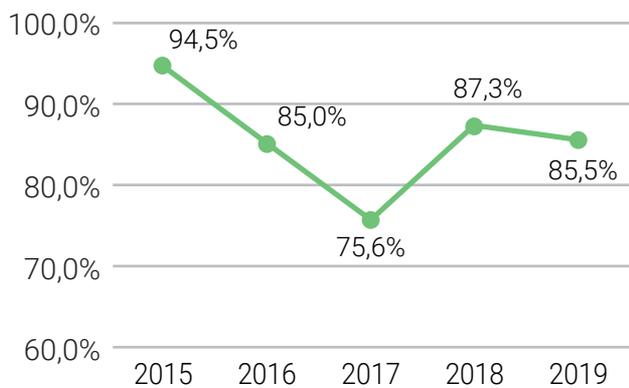
EDIFICIO ECHEVARRÍA - BILBAO

Información principal



SBA	8.927 m ²
Fecha de adquisición	1 de octubre de 2015
Precio de adquisición	39.96 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2019)	40.21 millones de euros
WAULT	1,1 años
EPRA Net Initial Yield	4,7%
EPRA Occupancy Rate	85,5%

Evolución de ocupación desde adquisición:



Evolución de la renta neta con respecto al underwriting:



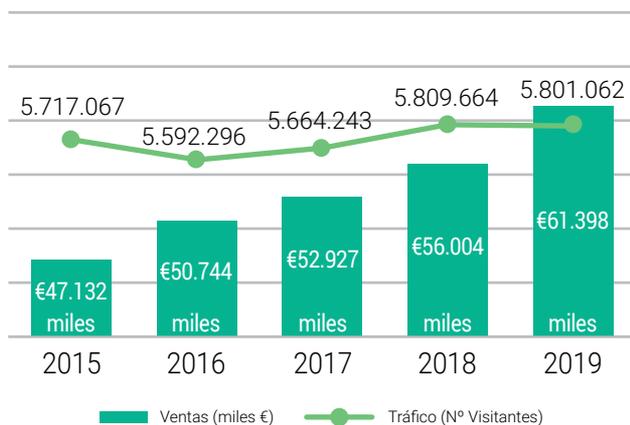
NOSSO SHOPPING - VILA REAL, PORTUGAL

Información principal

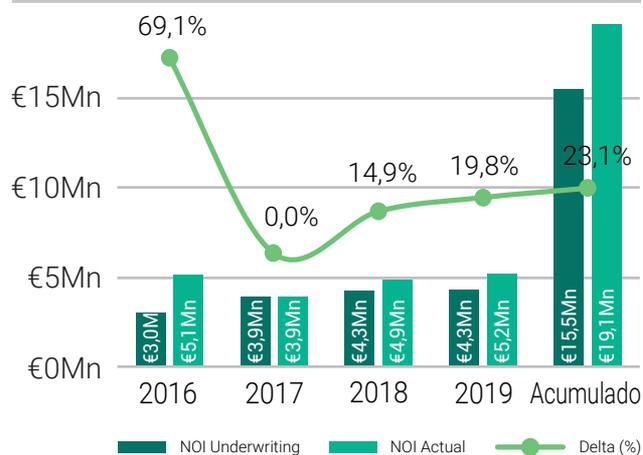


SBA	21.891 m ²
Fecha de adquisición	12 de noviembre de 2015
Precio de adquisición	52,98 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2019)	71,27 millones de euros
WAULT	2,2 años
EPRA Net Initial Yield	7,3%
EPRA Occupancy Rate	95%

Evolución de ventas y afluencias desde adquisición:



Evolución de la renta neta con respecto al underwriting:





PLAZA - ZARAGOZA

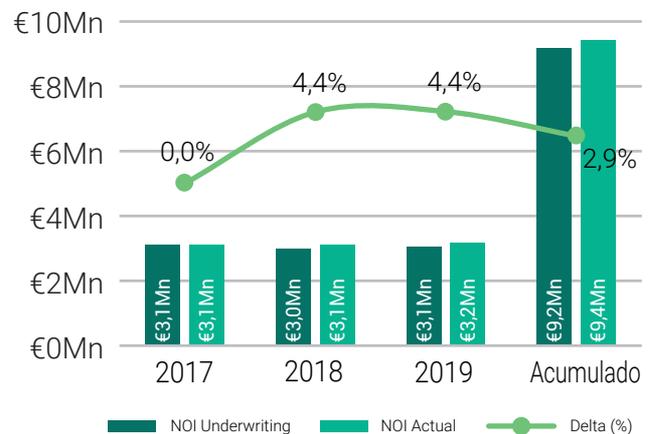
Información principal



SBA	72.484 m ²
Fecha de adquisición	1 de diciembre de 2016
Precio de adquisición	42,94 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2019)	50,06 millones de euros
WAULT	4,1 años
EPRA Net Initial Yield	6,4%
EPRA Occupancy Rate	100%



Evolución de la renta neta con respecto al underwriting:



Las cifras de 2019 son una estimación de cierre.

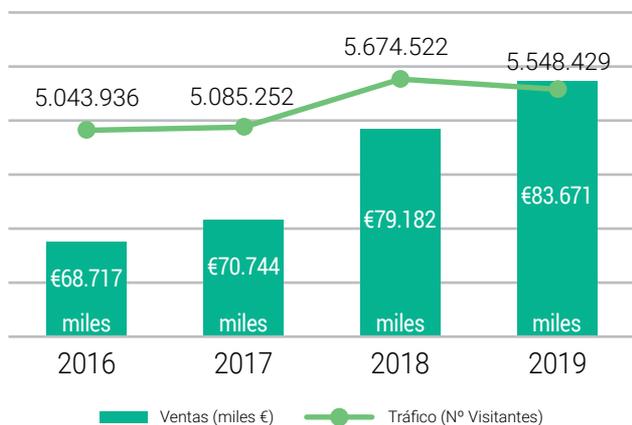
ALCALÁ MAGNA - ALCALÁ DE HENARES

Información principal

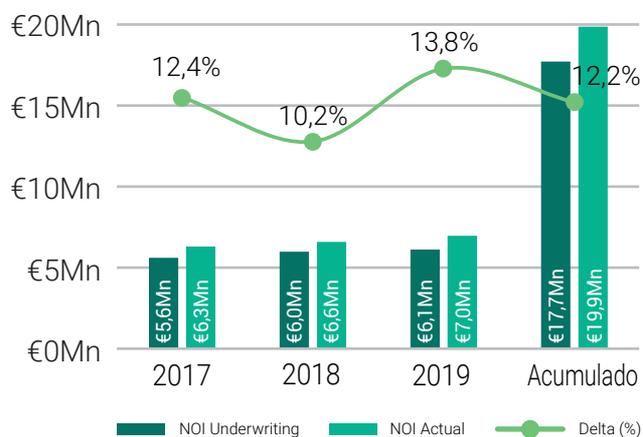


SBA	34.165 m ²
Fecha de adquisición	1 de febrero de 2017
Precio de adquisición	100 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2019)	115,29 millones de euros
WAULT	2,8 años
EPRA Net Initial Yield	6,0%
EPRA Occupancy Rate	100%

Evolución de ventas y afluencias desde adquisición:



Evolución de la renta neta con respecto al underwriting:





ACTIVOS ALINEADOS CON LA ESTRATEGIA DE INVERSIÓN DEFINIDA

Situación del portfolio a 31.12.2020

Distribución Geográfica



Principales Indicadores

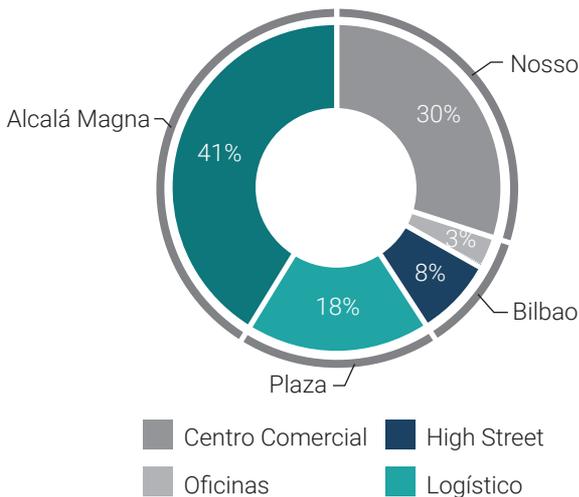


1. Incluye gastos y Capex

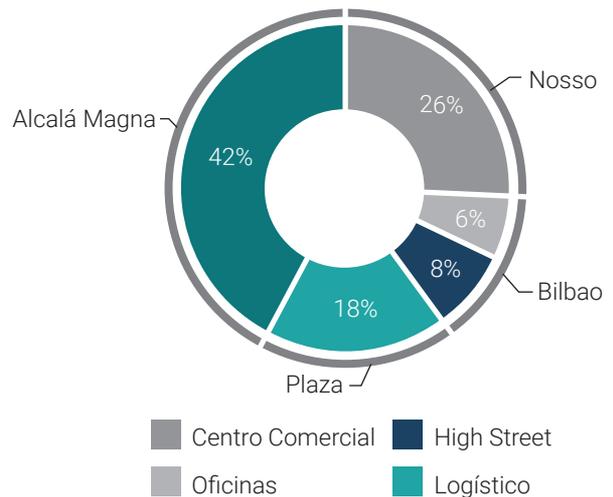
MIX DE PRODUCTO

Mix de producto 2019

Desglose de Ingresos brutos anualizados Eur 17.9 millones



Desglose de GAV¹ Eur 277 millones

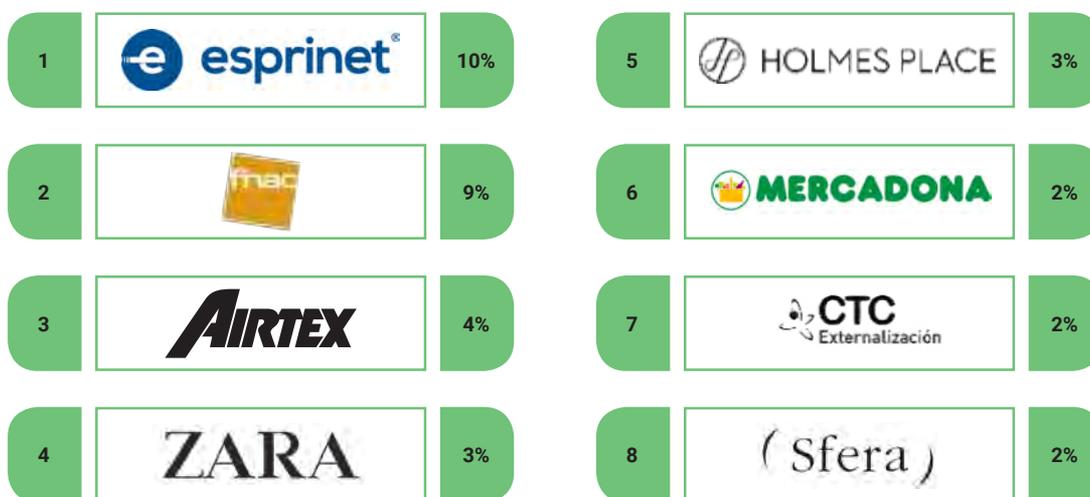


1. Gross Asset Value

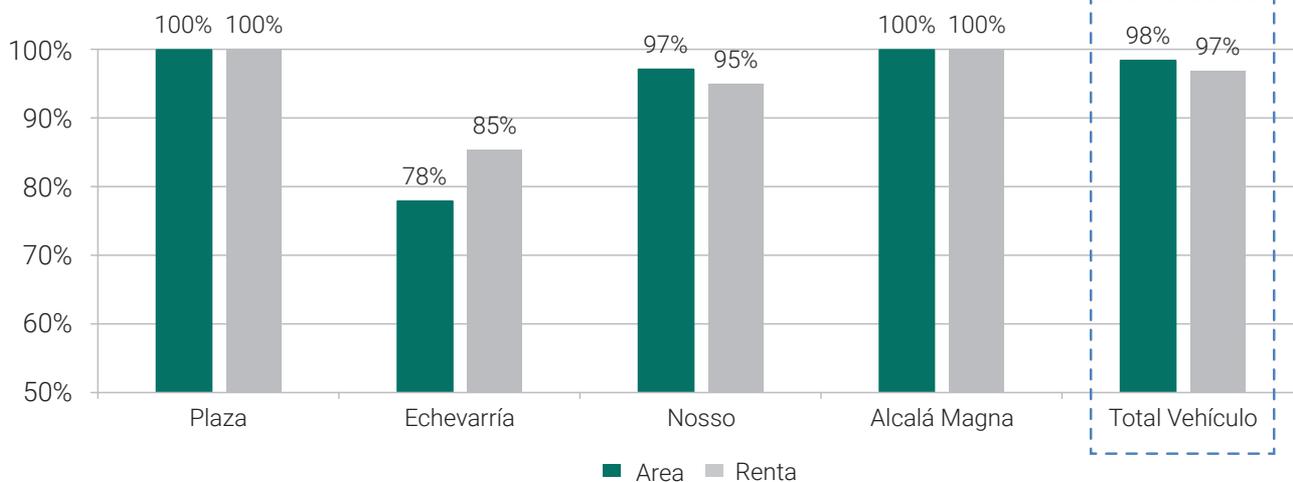
DATOS PRINCIPALES DE LA COMPOSICIÓN DE LOS CONTRATOS DE LA CARTERA

Estrategia Comercial

Principales Inquilinos por ingresos



Ocupación por activo



Duración Media de Contratos del vehículo

WAULT (*)
2.7 Años

WALT (*)
7.2 Años

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



Campus Plaza (Zaragoza).

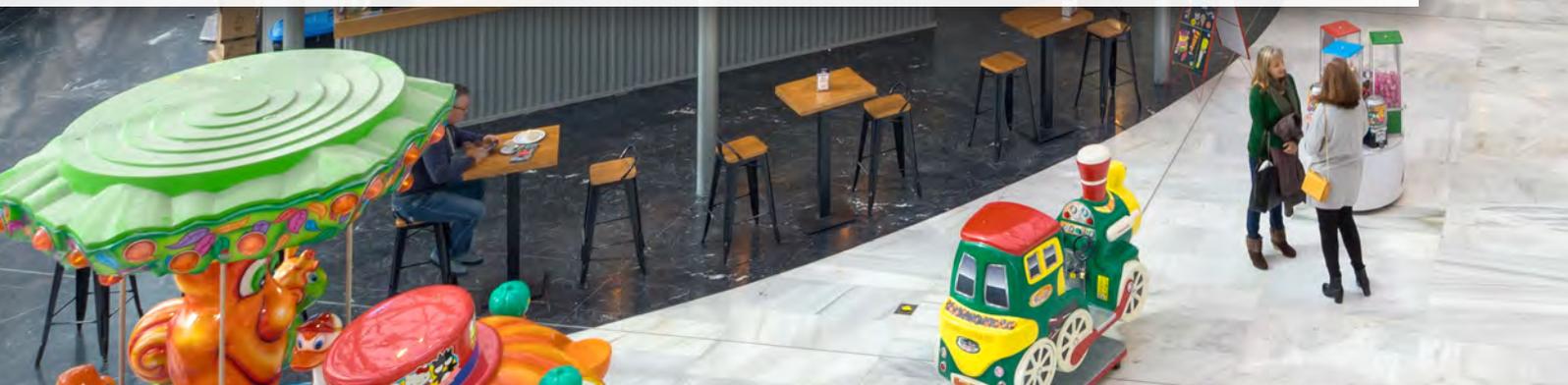


Centro comercial Alcalá Magna (Alcalá de Henares).



3

Información Financiera Ejercicio 2019





3.1

Objetivos alcanzados durante 2019

Trajano Iberia ha materializado en agosto de 2019 la venta del complejo de oficinas situado en Manoteras 48 con un precio de venta de 62,8 millones de euros. Este precio equivale a un incremento de 12 millones de euros (+23,7%) sobre la valoración del activo de 31.12.2018 y a un incremento de 18,5 millones de euros (+41%) sobre el precio de compra.

La compañía ha optado por repartir a sus accionistas la caja obtenida en la operación de venta equivalente a un importe de 41 millones de euros.

Respecto al resto de activos del portfolio, Trajano Iberia ha continuado en el ejercicio llevando a cabo una política activa de gestión centrada en el seguimiento, renovación y firma de nuevos contratos de alquiler, con el objetivo de maximizar ocupación y/o mejorar las condiciones contractuales previas.

Las principales magnitudes de resultados durante el ejercicio 2019 son las siguientes:

- El GAV (Gross Asset value o Valor de mercado de Activos) asciende a €277Mn, un 14% superior respecto al valor de inversión incluidos gastos y Capex.
- El NAV (Net Asset Value o Valor liquidativo de la compañía) a cierre de ejercicio se situaba en 10,3 €/acción.

- Se han generado rentas brutas en el periodo por importe de 19,5 millones de euros. Un EBITDA¹ recurrente de 16,5 millones de euros y un Cash Flow¹ operativo de 12,0 millones.
- La tasa de ocupación media para el ejercicio es del 98%.
- En el ejercicio se han pagado dividendos, a cuenta de resultados y con cargo a prima de emisión, por los importes brutos siguientes:
 - Con origen en la caja obtenida en la venta de Manoteras: 41 millones de euros (2,89 euros brutos por acción).
 - Dividendos ordinarios: 11,4 millones de euros (0,84 euros brutos por acción).
- El apalancamiento financiero de la compañía a 31 de diciembre, calculado como deuda financiera neta de caja respecto al valor de los activos, ha sido del 44%.

1. Rentas, EBITDA y Cash Flow operativo correspondientes al ejercicio 2019 y sin incluir resultados no recurrentes.

3.2

Magnitudes Clave de la compañía

A continuación se presentan las magnitudes clave de la compañía para 2019, comparadas con las del anterior ejercicio:

Estructura de Capital	31-dic-18	31-dic-19
En millones de euros		
GAV ⁽¹⁾	335,4	276,8
EPRA NAV ⁽²⁾	185,3	146,5
EPRA NAV por acción	13,1	10,3
Deuda Financiera Neta / (Caja)	140,7	122,0
% LTV	42%	44%

Portfolio de Activos		
Nº Activos	5	4
Superficie Alquilable	150.909	137.467
% Ocupación	99%	99%

Magnitudes Económico-Financieras⁽³⁾		
En millones de euros		
Rentas	20,0	19,5
EBITDA recurrente	16,5	16,5
Cash Flow recurrente	12,0	12,0
Resultado Neto	6,2	24,8

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

La valoración de los activos son de fecha 31 de diciembre de 2019.

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

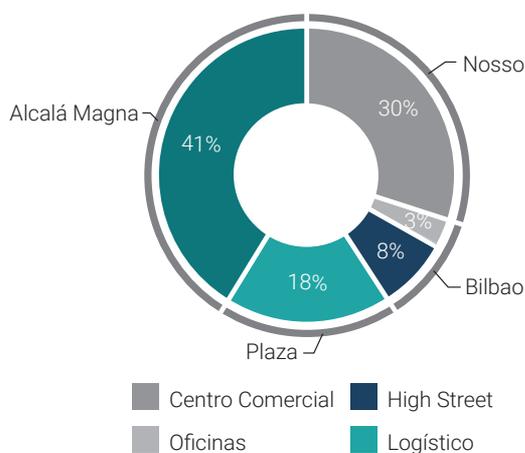


3.3

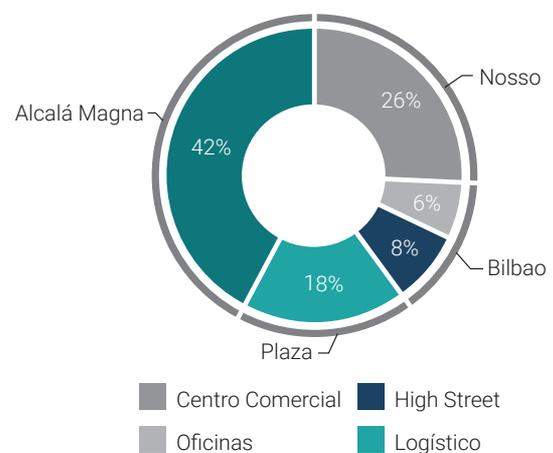
Mix de producto

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

Desglose de Ingresos brutos anualizados¹ - €17.9 Mn



Desglose de GAV²- €277 Mn



1. Datos correspondientes al ejercicio 2019 sin incluir resultados de Manoterías.

2. GAV: Gross Asset Value / Valor de Mercado de los activos.

A continuación se muestra la distribución geográfica de la cartera y sus principales indicadores:

Portfolio a 31.12.2019

Distribución Geográfica



Principales Indicadores

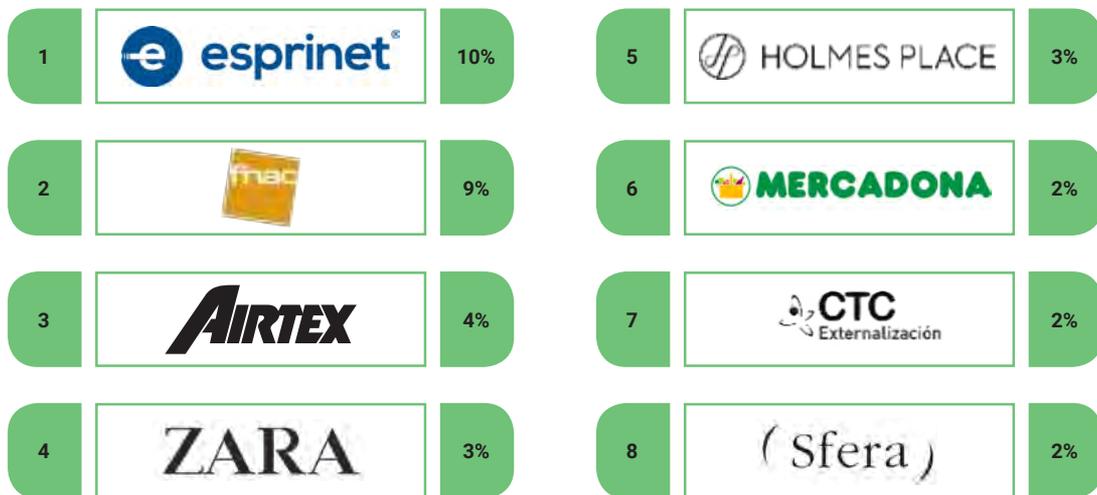
Activos	4
Superficie Bruta Alquilable	137,467 m ²
EPRA Occupancy Rate	98%
Inversiones totales ¹	Eur 243 Mn
Rentabilidad actual	6,2%
Valor de mercado (31 de diciembre de 2019)	Eur 276,83 Mn

1. Incluye gastos y Capex

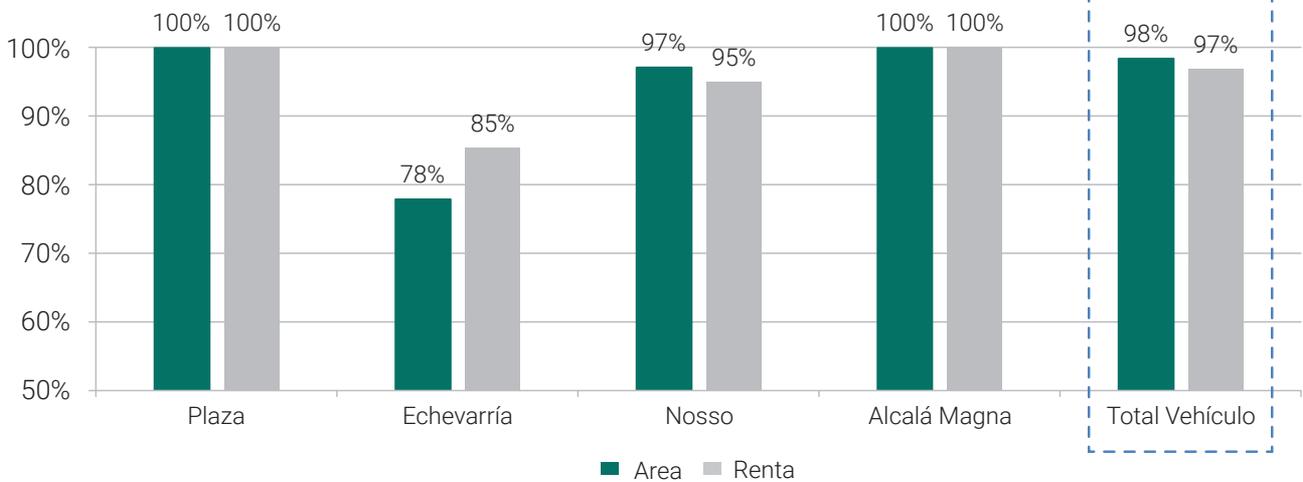
Y el detalle de los contratos en cartera:

Estrategia Comercial

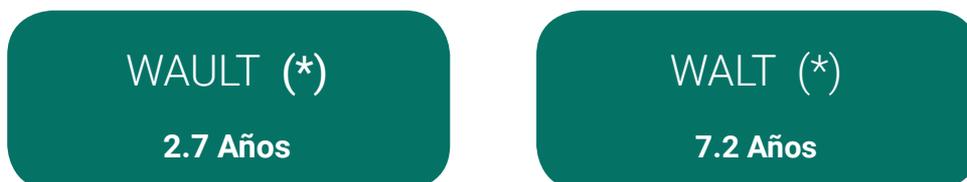
Principales Inquilinos por ingresos



Ocupación por activo



Duración Media de Contratos del vehículo



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



3.4

Análisis de los Resultados Financieros 2019

Cuenta de Resultados analítica (En millones de euros)

Cuenta de Resultados	Real 2018	Real 2019	% vs Variación	Like for like ¹ 2018	Real 2019	% Variación
Rentas brutas	20,0	19,5	-2,8%	18,9	19,5	+3,0%
Rentas netas	18,9	18,8	-0,6%	17,8	18,8	+5,6%
EBITDA recurrente	16,5	16,5	+0,0%	15,4	16,5	+7,3%
Cash Flow Operativo ²	12,0	12,0	-0,1%	11,1	12,0	+7,6%
Bº antes de no recurrentes	7,4	7,5	+0,7%	6,8	7,5	+10,2%
Resultados no recurrentes	-1,2	17,4 ³	n/a			
Beneficio neto	6,2	24,7	+299%			

1. Like for like: A efectos comparables, se han excluido los resultados correspondientes al activo de Manoterías desde 1 de agosto hasta final de ejercicio .

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

3. Corresponde principalmente al Beneficio contable obtenido con motivo de la venta de Manoterías.

- Los ingresos por rentas ascendieron a 19,5 millones de euros. A efectos comparables, excluyendo las rentas de Manoterías desde agosto supone un incremento del 3% respecto al ejercicio anterior.
- El Resultado operativo recurrente (EBITDA) ascendió a 16,5 millones de euros, lo cual equivale a un incremento del 7,3% en términos like for like respecto al ejercicio anterior.
- El beneficio antes de no recurrentes ascendió a 7,5 millones de euros, un 10,2 % por encima del ejercicio anterior en términos like for like.
- La sociedad ha cerrado 2019 con un resultado positivo de 24,7 millones de euros, resultado que incluye el beneficio en la venta del activo de Manoterías.

Balance consolidado

Balance Consolidado (En millones de euros)	31-dic-18	31-dic-19
Activo	289,0	240,0
Inmovilizado material e intangible	0,5	0,4
Inversiones inmobiliarias	279,5	232,6
Otro Activo no corriente	1,9	1,5
Activo no corriente	282	235
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1,2	1,2
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	5,3	3,9
Otro Activo corriente	0,7	0,4
Activo corriente	7,1	5,5
Pasivo	289,0	240,0
Capital y Reservas	134,7	105,2
Acciones propias	-0,5	-0,5
Resultado del Ejercicio	6,2	24,7
Operaciones de cobertura	-1,6	-2,1
Dividendo activo a cuenta	-4,8	-21,5
Patrimonio neto	134,0	105,7
Deudas con entidades de crédito	144,0	125,3
Otros pasivos financieros	5,0	5,1
Pasivo no corriente	149,0	130,4
Deudas a c/p con entidades de crédito	2,0	0,6
Otras Deudas a c/p	0,2	0,1
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	3,4	2,7
Otro Pasivo corriente	0,4	0,4
Pasivo corriente	6,0	3,8

- 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).
- La caída en las Inversiones inmobiliarias reflejadas corresponde a la venta de Manoteras. Figuran a valor neto contable después de amortizaciones por importe de 232,6 millones de euros.
- La reducción en la partida de Capital y Reservas por importe de €29,5Mn tiene su principal origen en la distribución de dividendos con cargo a reserva por prima de emisión.
- Las deudas con entidades de crédito en el pasivo se corresponden con los préstamos hipotecarios los cuales figuran valorados a coste amortizado.

Cash Flow consolidado

Flujo de caja (En millones de euros)	Real 2018	Real 2019
Caja inicial	+8,8	+5,3
+ EBITDA recurrente	+16,5	+16,5
- Pago financieros e impuestos	-3,8	-4,1
+/- Financiación bancaria	-2,1	-0,1
+ Venta de Manoteras (incluye cancel financiación)	-/-	+41,0
+/- Inversión CAPEX	-2,1	-0,9
- Dividendos y prima emisión pagados	-8,9	-52,4
- Otros pagos no recurrentes	-4,0	-0,4 ¹
+/- Circulante / Otros	+0,9	-1,0
Situación de Caja final	+5,3	+3,9

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

- La entrada de 41 millones de euros corresponde a la venta de Manoteras.
- A favor de los accionistas se han pagado 52,4 millones de euros, la caja obtenida en la venta de Manoteras y 11,4 millones adicionales en concepto de dividendos con cargo a resultados y a la reserva por prima de emisión.

Dividendos

Los dividendos pagados en el ejercicio 2019 han sido los siguientes:

1. Resultados del ejercicio 2018

Por decisión de la Junta General Ordinaria de Accionistas, en mayo de 2019 la Sociedad dominante repartió un dividendo complementario por importe de 2,0 millones de euros con el siguiente desglose:

- €0,1 Mn (0,01 euros brutos por acción) con cargo a los resultados del ejercicio 2018.
- €1,9 Mn (0,13 euros bruto por acción) con cargo a Reservas por prima de emisión.

2. Resultados del ejercicio 2019

El régimen especial aplicable a las Socimi obliga a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas al menos el 80% de los beneficios que ha obtenido en el Ejercicio. Por tanto, el importe mínimo a repartir en base a los resultados individuales obtenidos por la Sociedad Dominante equivaldría a 17,4 millones de euros

La Sociedad ha repartido entre sus accionistas la caja obtenida en la venta del activo de Manoteras por los conceptos e importes siguientes:

- 17,5 millones de euros (1,24 euros brutos por acción) a cuenta de los resultados del ejercicio 2019.
- 23,4 millones de euros (1,65 euros brutos por acción) con cargo a Reservas por prima de emisión.

Adicionalmente, en diciembre de 2019 se ha repartido un dividendo por importe de 9,5 millones de euros con el siguiente desglose:

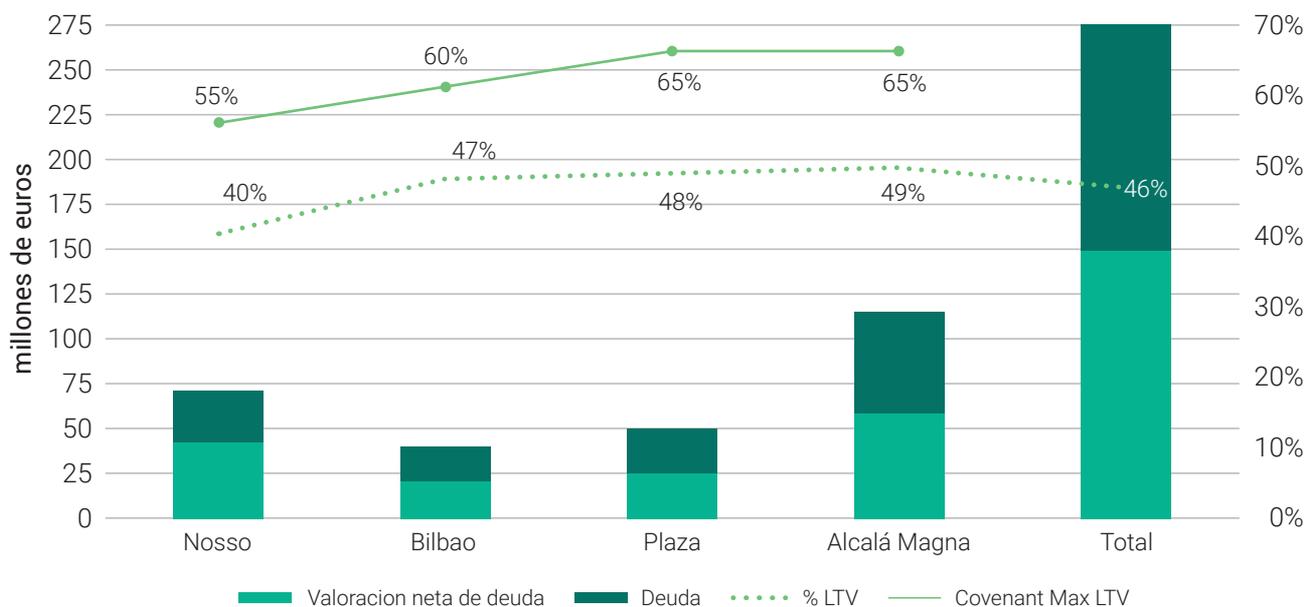
- 4,0 millones de euros (0,28 euros brutos por acción) a cuenta de los resultados del ejercicio 2018.
- 5,5 millones de euros (0,39 euros brutos por acción) con cargo a Reservas por prima de emisión.

Estructura Financiera

Respecto a las financiaciones hipotecarias obtenidas, el spread medio sería de 193 pb. Al 31 de diciembre de 2019 la vida media de la deuda es de 4,2 años, estando cubiertos el 76% de los préstamos mediante Swaps y tipos fijos de interés.



El apalancamiento medio de los activos equivaldría al 46%:



El apalancamiento total de la compañía, calculado como deuda financiera neta de tesorería entre valor de mercado sería del 44%.



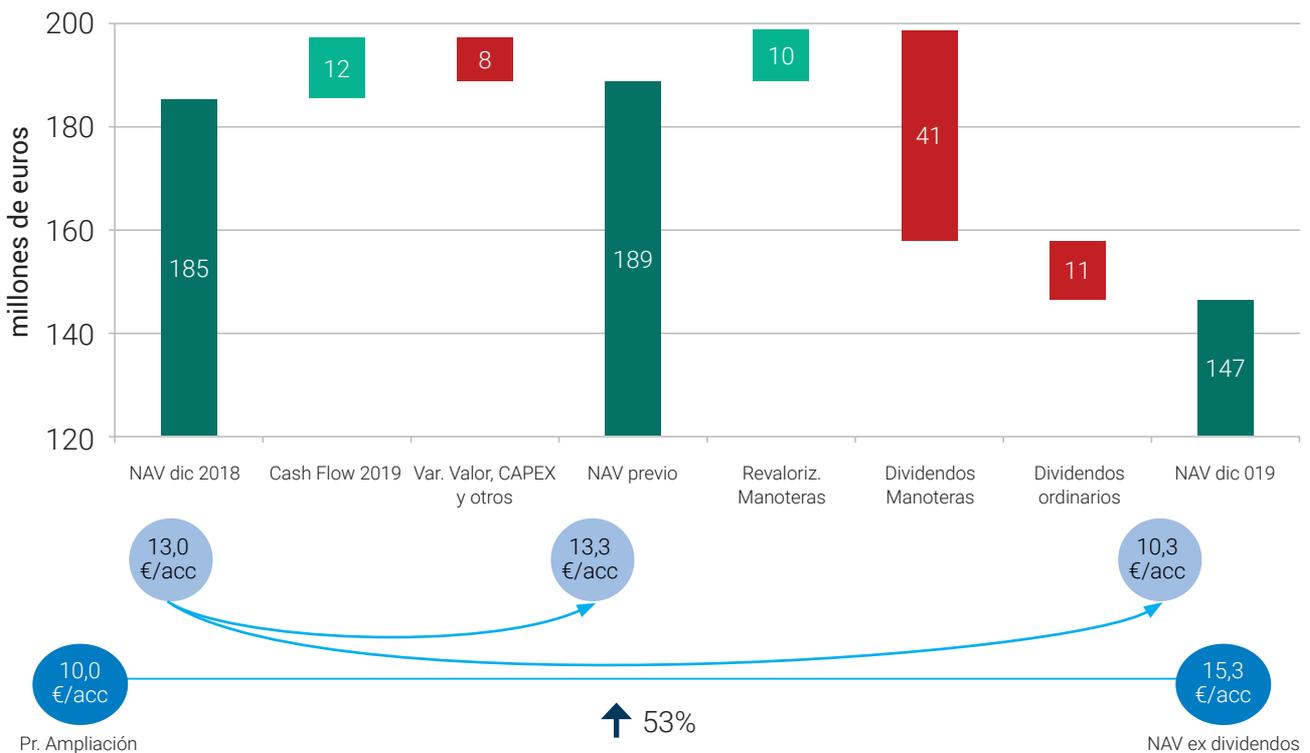
Centro comercial Nosso Shopping (Vila Real, Portugal).

3.5

NAV: Net Asset Value / Valor Liquidativo de la Compañía

- A cierre 2019 la valoración de los activos ascendió a 277 millones de euros frente a 235 millones de euros del capital invertido (incluidos gastos de compra). Si añadimos a su vez la inversión en Capex acumulada por importe de 8 millones de euros, el crecimiento neto de valor es del 14%.
- Las valoraciones han sido realizadas por CBRE en el caso de Bilbao, Manteras y Zaragoza y por Cushman & Wakefield en el caso del Centro Comercial de Nosso conforme a las normas RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) de valoración de activos.

EVOLUCIÓN DEL NAV



- El NAV 2019 de la compañía a cierre de ejercicio se sitúa en 146,5 millones de euros. La caída del NAV frente a los 185,3 millones de cierre de 2018 tiene su origen principalmente en la venta de Manteras y distribución de la caja obtenida a favor de los accionistas.
- La retribución total efectuada al accionista durante 2019 tiene su origen en las siguientes partidas:
 - 41 millones de euros con origen en la venta de Manteras.
 - 11,4 millones de euros con origen en la caja generada por la compañía.

- *Crecimiento del NAV por acción homogéneo (ex dividendos) del 53% respecto a la inversión inicial realizada por los inversores en las ampliaciones de capital realizadas en 2015 y 2016.*

En la tabla siguiente se resumen las valoraciones de los activos y el cálculo detallado del NAV de la compañía a cierre de 2019:

Valor Inversión Portugal (En millones de euros)	31-dic-18	31-dic-19
Valor de Mercado del Activo portugues	74,8	71,3
– Valor Contable del Activo	-50,7	-49,6
= Plusvalía Latente	24,1	21,6
– Impuesto Sociedades (25,5% plusvalías)	-6,2	-5,5
+ Fondos Propios / Préstamo Participativo Portugal	23,8	21,5
= Valor 100% inversión en Portugal	41,8	37,6

Cálculo EPRA NAV¹ (En millones de euros)	31-dic-18	31-dic-19
Valor 100% inversión en Portugal	41,8	37,6
Valor de Mercado de los Activos españoles	260,5	205,6
= Valor de Mercado de las Inversiones	302,3	243,2
– Valor contable Activos España	-226,2	-180,6
– Inversión compra 100% participación Portugal	-25,2	-22,6
+/- Ajustes de consolidación	-1,1	-1,4
= Plusvalías Latentes	49,7	38,5
+ Fondos Propios Trajano consolidado	134,0	105,9
+ Operaciones de cobertura	1,6	2,1
= EPRA NAV	185,3	146,5
EPRA NAV (€/acción)	13,1	10,3
% Variación EPRA NAV		-20,9%

Nº acciones totales	14.223.840	14.223.840
– Acciones Autocartera	-54.823	-55.688
= Acciones Netas de Autocartera	14.169.017	14.168.152

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

3.6

Evolución bursátil

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



Los parámetros bursátiles del 2019 y su evolución se muestran en los siguientes datos:

- Cotización al cierre 2019 (€/acción): 9,75
- Variación de cotización (%): -21,1%
- Capitalización bursátil al cierre 2019 (Millones €): 138,7
- Cotización máxima del periodo: 12,30
- Cotización mínima del periodo: 9,45
- Volumen negociado (títulos): 326.057 acciones (2,3% del capital social de la compañía)

Al 31 de diciembre la Sociedad tiene 55.688 acciones propias, correspondientes al 0,39% del capital social.

Respecto al NAV la cotización al cierre tiene un descuento del 5,3%.

3.7

Acontecimientos significativos posteriores el cierre

Desde diciembre 2019, el COVID-19, una nueva cepa de Coronavirus se ha extendido desde China a otros países, incluyendo España. Este evento afecta significativamente a la actividad económica a nivel mundial y, como resultado, tendrá repercusión en las operaciones y resultados financieros de la Entidad.

Tanto las acciones para contener la enfermedad y mitigar su impacto en las economías de los países afectados, como la medida en la que puede impactar en nuestros resultados dependerá de desarrollos futuros que no se pueden predecir fiablemente en este momento.

Desde la compañía trabajaremos durante las próximas semanas en valorar la posible repercusión que pueda tener en las operaciones y resultados financieros de la Entidad de cara a tomar las medidas necesarias para mitigar su impacto en los resultados.

Una vez superemos la crisis del Coronavirus, TRAJANO continuará centrada en la gestión de sus activos que asegure la generación de valor a sus accionistas.

La perspectiva temporal de las inversiones continúa siendo el medio plazo. Esto es debido a que la duración de este tipo de activos oscila entre los cinco y los siete años y han transcurrido de media más de tres años desde que fueron adquiridos.



Edificio Echevarría (Bilbao).



4

Cuentas anuales



CUENTAS ANUALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 E INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2019

4.1

Balance

4.2

Cuenta de Pérdidas y Ganancias

4.3

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto

4.4

Estado de Flujos de Efectivo

4.5

Memoria

4.6

Informe de Gestión

4.7

Informe de auditoría

4.1

Balances

Balance al 31 de diciembre de 2018

(Expresado en euros)

ACTIVO		31/12/19	31/12/18
A) ACTIVO NO CORRIENTE			
I. Inmovilizado intangible	6	-	-
II. Inmovilizado material	6	596	1.833
III. Inversiones Inmobiliarias	6	180.583.723	226.241.835
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		22.433.896	24.933.896
1. Instrumentos de patrimonio	9	8.575.911	11.075.911
2. Créditos a empresas	14,9	13.857.985	13.857.985
V. Inversiones financieras a largo plazo	9	1.533.864	1.919.942
Total Activo no corriente		204.552.079	253.097.506
B) ACTIVO CORRIENTE			
II. Existencias	8	1.774	13.068
6. Anticipos a proveedores		1.774	13.068
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		725.139	912.240
1. Clientes por prestaciones de servicios	9	225.037	412.798
2. Clientes, empresas del grupo y asociadas	14,9	93.528	100.577
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	13	406.574	398.865
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		59.666	177.074
2. Créditos a empresas	14,9	59.666	177.074
V. Inversiones financieras a corto plazo	9	119.689	39.702
VI. Periodificaciones a corto plazo	9	84.888	191.402
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		2.919.675	3.777.980
Total Activo corriente		3.910.831	5.111.466
TOTAL ACTIVO (A + B)		208.462.910	258.208.972

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



PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31/12/19	31/12/18
A) PATRIMONIO NETO			
A-1) Fondos propios		106.160.677	134.521.736
I. Capital		35.559.600	35.559.600
1. Capital escriturado	10	35.559.600	35.559.600
II. Prima de Emisión	10	68.811.841	99.554.732
III. Reservas	10	(279.188)	(760.381)
1. Reserva Legal		1.298.176	749.549
2. Otras reservas		(1.577.364)	(1.509.930)
IV. Acciones y participaciones en patrimonio propias	10	(523.753)	(501.085)
VII. Resultado del ejercicio		24.124.184	5.486.264
VIII. Dividendo a cuenta	10	(21.532.006)	(4.817.394)
A-2) Ajustes por cambios de valor	9	(1.728.777)	(1.633.770)
Total Patrimonio neto		104.431.900	132.887.966
B) PASIVO NO CORRIENTE			
I. Provisiones a largo plazo		369.590	217.535
4. Otras provisiones		369.590	217.535
II. Deudas a largo plazo		101.473.852	121.914.179
2. Deudas a largo plazo con entidades de crédito	9	97.360.706	117.385.383
4. Derivados	9	1.728.777	1.633.770
5. Otros pasivos financieros	9	2.384.369	2.895.026
Total Pasivo no corriente		101.843.442	122.131.714
C) PASIVO CORRIENTE			
III. Deudas a corto plazo		590.046	996.182
1. Deudas con entidades de crédito	9	456.261	826.835
5. Otros pasivos financieros	9	133.785	169.347
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		1.597.522	2.191.684
3. Acreedores varios	9	706.929	1.086.549
4. Personal		20.358	-
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	13	870.235	1.105.135
VI. Periodificaciones a corto plazo			1.426
Total Pasivo corriente		2.187.568	3.189.292
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)		208.462.910	258.208.972

4.2

Cuenta de Pérdidas y Ganancias

correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2019

(Expresada en euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Notas	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018
1. Importe neto de la cifra de negocios	11	14.147.135	14.915.125
5. Otros ingresos de explotación	11	4.050.847	4.683.287
6. Gastos de personal	11	(189.035)	(164.488)
7. Otros gastos de explotación	11	(6.276.171)	(7.784.783)
8. Amortización de las inversiones inmobiliarias e inmovilizado	6	(3.381.735)	(3.434.405)
11. Amortización de las inversiones inmobiliarias e inmovilizado		17.697.288	0
13. Otros resultados		6.873	14.610
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+5+6+7+8+13)		26.055.202	8.229.346
14. Ingresos financieros	11	1.232.346	703.332
15. Gastos financieros	11	(3.163.364)	(3.446.414)
B) RESULTADO FINANCIERO (14+15)		(1.931.018)	(2.743.082)
C) RESULTADO ANTES IMPUESTOS (A + B)		24.124.184	5.486.264
Impuestos sobre beneficios	13	-	-
D) RESULTADO DEL EJERCICIO		24.124.184	5.486.264

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



4.3

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto

correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2019

(Expresada en euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (EXPRESADO EN EUROS)	Notas	2019	2018
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		24.124.184	5.486.264
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
Por cobertura de flujos de efectivo		-	-
Otros ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO		-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
Por cobertura de flujos de efectivo	9	(95.007)	(498.501)
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		24.029.177	4.987.763

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

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto

correspondiente al ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2019

(Expresado en euros)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

	Capital (Nota 10)	Prima de emisión (Nota 10)	Reservas (Nota 10)
SALDO, INICIO 1 DE ENERO 2019	35.559.600	99.554.732	(760.381)
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-
Operaciones con socios o propietarios			
Aumento de capital	-	-	-
Distribución de dividendos	-	(30.742.891)	-
Operaciones con acciones propias	-	-	10.905
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	470.288
SALDO, FINAL 31 DE DICIEMBRE DE 2019	35.559.600	68.811.841	(279.188)

	Capital (Nota 10)	Prima de emisión (Nota 10)	Reservas (Nota 10)
SALDO, INICIO 1 DE ENERO 2018	35.559.600	103.097.097	(1.291.455)
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-
Operaciones con socios o propietarios			
Aumento de capital	-	-	-
Distribución de dividendos	-	(3.542.365)	-
Operaciones con acciones propias	-	-	74.648
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	456.426
SALDO, FINAL 31 DE DICIEMBRE DE 2018	35.559.600	99.554.732	(760.381)

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



Acciones en patrimonio propias (Nota 10)	Resultado del ejercicio	Dividendo a cuenta (Nota 10)	Ajustes por cambio de valor (Nota 9)	TOTAL
(501.085)	5.486.264	(4.817.394)	(1.633.770)	132.887.966
	24.124.184	-	(95.007)	24.029.177
-	-	-	-	-
-	-	(21.532.006)	-	(52.274.897)
(22.668)	-	-	-	(11.763)
-	(5.486.264)	4.817.394	-	(198.583)
(523.753)	24.124.184	(21.532.006)	(1.728.777)	104.431.900

Acciones en patrimonio propias (Nota 10)	Resultado del ejercicio	Dividendo a cuenta (Nota 10)	Ajustes por cambio de valor (Nota 9)	TOTAL
(359.979)	4.564.260	(3.543.964)	(1.135.269)	136.890.290
	5.486.264	-	(498.501)	4.987.763
-	-	-	-	-
-	-	(4.817.394)	-	(8.359.759)
(141.106)	-	-	-	(66.458)
-	(4.564.260)	3.543.964	-	(563.870)
(501.085)	5.486.264	(4.817.394)	(1.633.770)	132.887.966

4.4

Estado de Flujos de Efectivo

correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

(Expresado en euros)

	Notas	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018
A) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		24.124.184	5.486.264
Ajustes del resultado		(12.232.480)	6.248.995
Amortización de inversiones inmobiliarias y otro inmovilizado	6	3.381.735	3.434.405
Ingresos financieros	11	(1.232.346)	(703.332)
Gastos financieros	11	3.163.364	3.446.414
Dotación de provisiones		152.055	71.508
Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado		(17.697.288)	
Cambios en el capital corriente		(1.967.862)	(1.421.667)
Existencias	8	11.294	(7.442)
Deudores y otras cuentas a cobrar	9 y 13	(1.089.063)	1.154.609
Otros activos y pasivos corrientes	9	(1.004.874)	(2.565.624)
Acreedores y otras cuentas a pagar	9 y 13	(594.162)	(94.498)
Otros activos y pasivos no corrientes	9	708.944	91.288
Otros flujos de actividades de explotación		(1.250.149)	(2.934.671)
Pagos de intereses	9	(2.482.495)	(3.460.120)
Cobros de intereses	9	702.523	525.449
Cobros de dividendos		529.823	
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		8.673.693	7.378.921
B) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		(856.183)	(1.825.778)



	Notas	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018
Empresas del Grupo	9	-	-
Inmovilizado intangible	6	-	-
Inmovilizado material	6	-	-
Inversiones inmobiliarias	6	(856.183)	(1.825.778)
Cobros por inversiones		64.978.754	2.500.000
Empresas del Grupo	9	2.500.000	2.500.000
Inversiones inmobiliarias	6	62.478.754	-
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		64.122.571	674.222
C) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(90.102)	(66.458)
Adquisición y Enajenación (neto) de instrumentos de patrimonio propios	10	(90.102)	(66.458)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(21.323.602)	(1.986.000)
Cobros por:			
Deudas con entidades de crédito	9	-	-
Devolución y amortización de:			
Deudas con entidades de crédito	9	(21.323.601)	(1.986.000)
Pago de dividendos y devolución de prima de emisión	10	(52.240.865)	(8.923.629)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		(73.654.568)	(10.976.087)
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(858.304)	(2.922.944)
Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio	9	3.777.980	6.700.924
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	9	2.919.675	3.777.980

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

4.5

Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

(1) ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD E INFORMACIÓN GENERAL

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. (en adelante la “Sociedad” o “Trajano”) se constituyó en España el 23 de marzo de 2015 de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital española. Su domicilio social y fiscal se encuentra en la Calle Zurbano, nº 49, oficina 10, 28010 Madrid. A 31 de diciembre de 2018 y de 2019 la Sociedad cuenta con dos empleados.

El objeto de la Sociedad es el siguiente:

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

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

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

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

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



Tal y como se indica en la Nota 9.1, la Sociedad es dominante de un Grupo de Sociedades (en adelante, el Grupo). Las cuentas anuales adjuntas se han preparado en una base no consolidada. Con fecha 26 de marzo de 2019, el Consejo de Administración de la Sociedad ha formulado las cuentas anuales consolidadas de Trajano Iberia Socimi, S.A. y sus sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2019 que han sido preparadas aplicando las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE). De acuerdo con el contenido de dichas cuentas anuales consolidadas el Patrimonio Neto asciende a 105.732.194 euros (2018: 133.984.644 euros), cifra ésta que incluye un beneficio del ejercicio 2019 de 24.700.261 euros (2018: 6.230.715 euros) y se depositarán en el Registro Mercantil de Madrid.

Las cuentas anuales consolidadas e individuales de 2018 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de fecha 16 de mayo de 2019 y se encuentran depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

Régimen regulatorio

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

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

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

La disposición transitoria primera de la Ley de SOCIMIs permite la aplicación del régimen fiscal de las SOCIMIs en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha ley, aún cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma fecha de incorporación, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha donde se opta por tal régimen. La Sociedad ha cumplido en tiempo y forma todos los requisitos establecidos por los que se regula el régimen especial de las SOCIMIs.

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

(2) BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

2.1. Marco regulatorio de información financiera aplicable a la Sociedad

Estas cuentas anuales para el ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2019 han sido preparadas por el Consejo de Administración de conformidad con el marco regulatorio de información financiera aplicable a la Sociedad, que está formado por:

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

2.2. Imagen fiel

Las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, obtenidas de los registros contables de la Sociedad, se presentan de acuerdo con el marco regulatorio de información financiera aplicable a la Sociedad y, en concreto, con los principios y normas contables en ellos recogidos y, por tanto, presentan fielmente el patrimonio neto, la situación financiera, los resultados de operaciones de la Sociedad así como la veracidad de flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019.

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

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

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

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



En la elaboración de las cuentas anuales para el ejercicio anual finalizado a 31 de diciembre de 2019 se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación del deterioro de sus inversiones inmobiliarias que se pudiera derivar de un menor valor obtenido de las tasaciones inmobiliarias efectuadas por terceros expertos independientes respecto al valor contable registrado de dichos activos. Para determinar el valor razonable los Administradores de la Sociedad han encargado a expertos independientes la realización de una valoración de las inversiones inmobiliarias en función de una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados de dichos activos y utilizando una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo (Nota 6).
- La vida útil de las inversiones inmobiliarias (Nota 6).
- El cumplimiento de los requisitos establecidos por la Ley 11/2009, de 26 de octubre por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria. La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, desde el ejercicio fiscal iniciado el 23 de marzo de 2015, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. Los Administradores realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido la estimación de los Administradores es que dichos requisitos han sido cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

Si bien estas estimaciones se elaboraron sobre la base de la mejor información disponible al término del ejercicio de 2019, cabe la posibilidad de que acontecimientos futuros conlleven una modificación de estas estimaciones (al alza o a la baja) en el futuro. Los cambios en las estimaciones contables se aplicarán prospectivamente.

2.4. Información comparativa

La información del ejercicio anual a 31 de diciembre de 2019 es comparativa con la del ejercicio anual a 31 de diciembre de 2018.

2.5. Agrupación de partidas

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

(3) PROPUESTA DE DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio finalizado en 31 de diciembre de 2019, que el Consejo de Administración someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la siguiente:

Base del reparto	Euros	Distribución	Euros
Pérdidas y Ganancias	24.124.184	Reserva Legal	2.412.418
		Dividendos a cuenta	21.532.006 *
		Dividendos	179.760
Total	24.124.184	Total	24.124.184

(*) Ver nota 10.f

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio finalizado en 31 de diciembre de 2018 presentada a continuación fue aprobada sin modificaciones por la Junta General de Accionistas de fecha 16 de mayo de 2019:

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

(*) Ver nota 10.f

3.1. Limitaciones para la distribución de dividendos

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

- a) El 100 por 100 de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
- b) Al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento establecido en el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.

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

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

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

Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

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

(4) POLÍTICAS CONTABLES

Las principales políticas contables empleadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales del ejercicio 2019, conforme al Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

4.1 Inmovilizado intangible

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

Aplicaciones informáticas

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

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

4.2 Inmovilizado material

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

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

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

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



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

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

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

4.3 Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

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

Deterioro de inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

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



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

4.4. Arrendamientos

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

Arrendamientos operativos cuando la Sociedad es arrendador

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

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

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

Arrendamientos operativos cuando la Sociedad es arrendatario

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y beneficios derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos en concepto de arrendamiento operativo (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devengan sobre una base lineal durante el período de arrendamiento.

4.5 Instrumentos financieros

4.5.1. Activos Financieros

a) Préstamos y partidas a cobrar

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

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

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

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

b) Inversiones mantenidas hasta el vencimiento

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

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

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

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

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



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

Se valoran por su coste menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro del valor. No obstante, cuando existe una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considera como coste de la inversión su valor contable antes de tener esa calificación. Los ajustes valorativos previos contabilizados directamente en el patrimonio neto se mantienen en éste hasta que se dan de baja. Si existe evidencia objetiva de que el valor en libros no es recuperable, se efectúan las oportunas correcciones valorativas por la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, en la estimación del deterioro de estas inversiones se toma en consideración el patrimonio neto de la sociedad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración. La corrección de valor y, en su caso, su reversión se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se produce.

4.5.2. Pasivos Financieros

Débitos y partidas a pagar

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

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

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

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

4.6. Derivados financieros y cobertura contable

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

Cobertura de flujos de efectivo

La parte efectiva de cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconocen transitoriamente en el patrimonio neto. Su imputación a la cuenta de pérdidas y ganancias se realiza en los ejercicios en los que la operación cubierta prevista afecte al resultado, salvo que la cobertura corresponda a una transacción prevista que termine en el reconocimiento de un activo o pasivo no financiero, en cuyo caso los importes registrados en el patrimonio neto se incluyen en el coste del activo cuando se adquiere o del pasivo cuando se asume.

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

4.7. Existencias

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

4.8. Patrimonio Neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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

4.9. Impuestos sobre beneficios

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

En la aplicación del régimen especial correspondiente a las SOCIMI, la Sociedad está sujeta a un tipo del 0%.

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



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

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

4.10. Reconocimiento de ingresos y gastos

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

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

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

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

4.11. Provisiones y contingencias

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

- a) Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, respecto de los cuales es probable que se origine una salida de recursos que incorporen beneficios económicos que resulta indeterminada en cuanto a su importe o momento de cancelación de las obligaciones; y
- b) Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

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

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

4.12. Prestaciones a los empleados

Indemnizaciones por cese

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

Bonus

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

4.13. Activos y pasivos medioambientales

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

Dadas las actividades que la Sociedad desarrolla actualmente, no registra pasivos, gastos, activos, provisiones ni contingencias de carácter medioambiental que puedan ser materiales para su patrimonio neto, situación financiera o resultados.

Los Administradores de la Sociedad estiman que no existen contingencias significativas relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, no considerando necesario registrar dotación alguna a la provisión de riesgos y gastos de carácter medioambiental a 31 de diciembre de 2019 y a 31 de diciembre de 2018.

4.14. Transacciones entre partes vinculadas

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

Con carácter general, las operaciones entre empresas del grupo se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

4.15. Moneda funcional y de presentación

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

4.16. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

Información cualitativa

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

5.1. Riesgo de mercado

Riesgo de tipo de interés

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

A 31 de diciembre de 2019 y de 2018 la Sociedad mantiene determinados préstamos cuyos vencimientos se sitúan en el largo plazo, con un tipo de interés variable referenciado al Euribor. La Sociedad se cubre de las subidas del tipo de interés a través de derivados de cobertura.

5.2. Riesgo de crédito

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

5.3. Riesgo de liquidez

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

El vencimiento determinado de los instrumentos financieros de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019 y de 2018 se muestra en la Nota 9.



(6) INMOVILIZADO INTANGIBLE, MATERIAL E INVERSIONES INMOBILIARIAS

6.1 Inmovilizado Intangible

El detalle del movimiento producido en el ejercicio 2019 y 2018 se muestra a continuación:

	Euros	
	Aplicaciones informáticas	Total
Saldo a 1-1-2019	0	0
Coste	4.574	4.574
Amortización acumulada	(4.574)	(4.574)
Valor contable a 1-1-2019	0	0
Altas		
Dotación para amortización	-	-
Saldo a 31-12-2019	0	0
Coste	4.574	4.574
Amortización acumulada	(4.574)	(4.574)
Valor contable a 31-12-2019	0	0

	Euros	
	Aplicaciones informáticas	Total
Saldo a 1-1-2018	1.141	1.141
Coste	4.574	4.574
Amortización acumulada	(3.433)	(3.433)
Valor contable a 1-1-2018	1.141	1.141
Altas		
Dotación para amortización	(1.141)	(1.141)
Saldo a 31-12-2018	0	0
Coste	4.574	4.574
Amortización acumulada	(4.574)	(4.574)
Valor contable a 31-12-2018	0	0

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

Al 31 de diciembre de 2019 existen elementos de inmovilizado intangible todavía en uso y totalmente amortizados.

Durante los ejercicios 2019 y 2018 no se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ningún inmovilizado inmateriall.

6.2. Inmovilizado Material

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

	Euros	
	Equipos informáticos	Total
Saldo a 1-1-2019	3.441	3.441
Coste	6.431	6.431
Amortización acumulada	(4.598)	(4.598)
Valor contable a 1-1-2019	1.833	1.833
Altas		
Dotación para amortización	(1.237)	(1.237)
Saldo a 31-12-2019	596	596
Coste	6.431	6.431
Amortización acumulada	(5.835)	(5.835)
Valor contable a 31-12-2019	596	596

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

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

Al 31 de diciembre hay elementos del inmovilizado material todavía en uso y totalmente amortizados.

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



6.3. Inversiones Inmobiliarias

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

	Euros				
	Terrenos	Construcciones	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Inversiones inmobiliarias en curso	Total
Saldo a 1-1-2019	82.905.643	128.335.790	15.000.403	-	226.241.835
Coste	82.905.643	133.176.947	17.825.542	-	233.908.132
Amortización acumulada	-	(4.841.157)	(2.825.139)	-	(7.666.296)
Valor contable a 1-1-2019	82.905.643	128.335.790	15.000.403	-	226.241.835
Altas			856.183		856.183
Otros traspasos	-				-
Baja Inversión Inmobiliaria	(14.266.859)	(27.382.803)	(3.412.040)		(45.061.702)
Dotación para amortización	-	(1.796.561)	(1.583.937)	-	(3.380.498)
Baja AA Acumulada	-	1.211.974	715.930	-	1.927.905
Saldo a 31-12-2019	68.638.784	100.368.400	11.576.539	-	180.583.723
Coste	68.638.784	105.794.144	15.269.685	-	189.702.613
Amortización acumulada	-	(5.425.744)	(3.693.146)	-	(9.118.890)
Pérdidas por deterioro	-	-	-	-	-
Valor contable a 31-12-2019	68.638.784	100.368.400	11.576.539	-	180.583.723
Saldo a 1-1-2018	82.905.643	130.245.685	14.507.135	189.250	227.847.713
Coste	82.905.643	133.176.947	15.810.514	189.250	232.082.354
Amortización acumulada	-	(2.931.262)	(1.303.379)	-	(4.234.641)
Valor contable a 1-1-2018	82.905.643	130.245.685	14.507.135	189.250	227.847.713
Altas			1.825.778		1.825.778
Otros traspasos	-		189.250	(189.250)	-
Bajas	-	-	-	-	-
Dotación para amortización	-	(1.909.895)	(1.521.760)	-	(3.431.655)
Otros movimientos	-	-	-	-	-

4 Cuentas anuales

	Euros				
	Terrenos	Construcciones	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Inversiones inmobiliarias en curso	Total
Saldo a 31-12-2018	82.905.643	128.335.790	15.000.403	-	226.241.835
Coste	82.905.643	133.176.947	17.825.542	-	233.908.132
Amortización acumulada	-	(4.841.157)	(2.825.139)	-	(7.666.297)
Pérdidas por deterioro	-	-	-	-	-
Valor contable a 31-12-2018	82.905.643	128.335.790	15.000.403	-	226.241.835

Las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2019 corresponden a 3 activos:

- Un inmueble adquirido por la Sociedad con fecha 1 de octubre del 2015. El activo identificado como Edificio Echevarría, se encuentra ubicado en Bilbao, dentro de la principal zona comercial y de negocios de la ciudad.
- Cuatro naves logísticas adquiridas por la Sociedad con fecha 1 de diciembre de 2016. Los activos están ubicados dentro del polígono Campus Plaza 3.84 de Zaragoza, el principal centro logístico de la ciudad. Su ubicación es estratégica al estar en el centro de los principales ejes logísticos de España (Madrid – Barcelona y País Vasco – Valencia).
- Un centro comercial adquirido por la Sociedad el 2 de febrero de 2017. El activo identificado como centro comercial “Alcalá Magna” se encuentra ubicado en una de las principales zonas residenciales de la ciudad de Alcalá de Henares en Madrid. Se trata de un edificio muy representativo de la ciudad por su arquitectura, con 34.165 metros cuadrados comerciales repartidos en dos niveles y 1.204 plazas de parking distribuidas en dos plantas bajo rasante.

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

Las bajas del ejercicio por importe de 45.061.702 Euros, incluidas en el epígrafe “Baja Inversión Inmobiliaria” corresponden a la venta realizada por la Sociedad el día 1 de agosto de 2019 del activo identificado como Parque Empresarial Isla de Manteras, activo que había sido adquirido por la Sociedad con fecha 7 de marzo de 2016.

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

Durante los ejercicios 2019 y 2018 no se han reconocido, ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ningún elemento de las inversiones inmobiliarias.



Sobre el inmueble identificado como Edificio Echevarría se constituyó hipoteca con fecha 16 de octubre de 2015, con un saldo vivo a 31 de diciembre de 2018 de 19.000.000 euros y duración a dicha fecha de 3,8 años, en garantía del préstamo suscrito por la Sociedad con el Banco Santander (nota 9.2).

Sobre el activo logístico se constituyó hipoteca con fecha 1 de diciembre de 2016, en garantía del préstamo suscrito por la Sociedad con Aareal Bank (nota 9.2). El saldo vivo a 31 de diciembre de 2019 asciende a 23.862.000 euros. A dicha fecha la duración es de 3,9 años.

Sobre el activo identificado como centro comercial "Alcalá Magna" se ha suscrito con ING el 5 de enero de 2017 un préstamo con garantía hipotecaria por importe total de 57.500.000 euros, de los cuales 55.500.000 € se han destinado a la adquisición del centro comercial y los 2.000.000 euros restantes para reformas e inversiones sobre la inversión inmobiliaria. Con fecha 1 de febrero de 2018 se realizó una amortización anticipada por importe de 1.300.000 euros. El saldo vivo a 31 de diciembre asciende a 56.200.000 euros. A dicha fecha la duración es de 4,0 años.

a) Seguro

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

b) Obligaciones

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

c) Pérdidas por deterioro

Durante los ejercicios 2019 y 2018 no se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ninguna inversión inmobiliaria.

d) Bienes totalmente amortizados

No existen elementos totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2019 ni al 31 de diciembre de 2018.

e) Proceso de valoración

A continuación, se informa sobre el coste y valor razonable de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2019:

	31.12.2019		31.12.2018	
	Valor de coste	Valor razonable	Valor de coste	Valor razonable
Inversiones Inmobiliarias	180.583.723	205.570.000	226.241.835	260.520.000

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

Las valoraciones de dichos activos inmobiliarios han sido realizadas bajo la hipótesis “valor de mercado”, siendo estas valoraciones realizadas de acuerdo con las declaraciones del método de Tasación-Valoración de bienes y la guía de observaciones publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS) – Global Standards 2017.

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

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

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

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

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

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



(7) ARRENDAMIENTOS

En calidad de arrendador

A 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Sociedad tiene arrendados locales comerciales y de oficinas en los inmuebles de su propiedad, que corresponde a un grado de ocupación del 98,1% (2018: 98,6%).

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

	Euros	
	2019	2018
Ingresos por rentas (nota 11 a)	14.147.135	14.915.125
Ingresos por gastos repercutidos (nota 11 a)	3.674.801	3.787.667
Gastos operativos (nota 11 c)	(6.465.206)	(7.949.271)
	11.356.730	10.753.521

A 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Sociedad tenía contratados con los arrendatarios de los inmuebles explotados las siguientes cuotas mínimas de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, ni incrementos futuros de IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente, de forma que los importes de cada contrato hasta su finalización y dependiendo del plazo pendiente se muestran a continuación:

	Euros	
	2019	2018
Menos de un año	9.809.870	12.758.011
Entre uno y cinco años	20.186.621	28.401.159
Más 5 años	4.402.175	8.420.947
	34.398.666	49.580.117

4 Cuentas anuales

En calidad de arrendatario

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

	Euros	
	2019	2018
Menos de un año	10.200	11.579
Entre uno y cinco años	10.200	20.400
	20.400	31.979

En la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2019 se han incluido gastos por arrendamiento operativo correspondientes al alquiler de oficinas por importe de 10.200 euros (2018: 11.909 euros).

(8) EXISTENCIAS

La Sociedad ha entregado anticipos a proveedores por importe de 1.774 euros en concepto de provisión de fondos por facturas pendientes de recibir. A 31 de diciembre de 2018 mantenía 13.068 euros en concepto de provisión de fondos.

(9) ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

9.1. Activos financieros

El detalle de los activos financieros salvo inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, periodificaciones, existencias y efectivo y otros activos equivalentes a 31 de diciembre de 2019 y de 2018 es el siguiente:

Euros				
Activos Financieros a largo plazo				
	Créditos Derivados y otros		Total	
	2019	2018	2019	2018
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:	-	-	-	-
Mantenidos para negociar	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	1.533.864	1.919.942	1.533.864	1.919.942
Préstamos y partidas a cobrar	13.857.985	13.857.985	13.857.985	13.857.985
Activos disponibles para la venta:	-	-	-	-
Valorados a valor razonable	-	-	-	-
Valorados a coste	-	-	-	-
Derivados de cobertura	-	-	-	-

Euros				
Activos Financieros a corto plazo				
	Créditos Derivados y otros		Total	
	2019	2018	2019	2018
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:	-	-	-	-
Mantenidos para negociar	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	119.689	39.702	119.689	39.702
Préstamos y partidas a cobrar	378.231	690.449	378.231	690.449
Activos disponibles para la venta:	-	-	-	-
Valorados a valor razonable	-	-	-	-
Valorados a coste	-	-	-	-
Derivados de cobertura	-	-	-	-

4 Cuentas anuales

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

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

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

	Euros	
	2019	2018
No corriente		
Créditos a empresas del grupo (nota 14)	13.857.985	13.857.985
Fianzas constituidas a largo plazo	1.533.864	1.919.942
	15.391.849	15.777.927
Corriente		
Créditos a empresas del grupo (ver a continuación)	59.666	177.074
Clientes	225.037	412.798
Cuentas a cobrar a partes vinculadas (nota 14)	93.528	100.577
Intereses a corto plazo	-	-
Fianzas constituidas a corto plazo	119.689	39.702
	497.920	730.151

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

Empresas del grupo, multigrupo y asociadas

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

	Saldo 01.01.2018	Intereses devengados	Variaciones	Saldo 31.12.2018	Altas	Intereses devengados	Variaciones	Saldo 31.12.2019
Inversiones financieras a largo plazo:								
Participaciones en Empresas del grupo	13.575.911	-	(2.500.000)	11.075.911			-(2.500.000)	8.575.911
Créditos a empresas del grupo (Nota 14)	13.857.985	-		13.857.985	-	-	-	13.857.985
Inversiones financieras a corto plazo:								
Intereses de Créditos a empresas del grupo (Nota 14)		702.523	(525.449)	177.074	-	702.523	(819.931)	59.666
	27.433.896	702.523	(3.025.449)	25.110.970	-	702.523	(3.319.931)	22.493.562

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

Los créditos a empresas del grupo corresponden a los préstamos concedidos a dicha filial con fecha de vencimiento el 21 de enero de 2021 y que devenga intereses al 5% anual a favor de la Sociedad.

Con fecha 16 de diciembre de 2019, TRJNI Douro aprobó un reembolso a favor su accionista Trajano Iberia por importe de 2.500.000 euros, en concepto de devolución de aportaciones.

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

En el ejercicio 2019 se han devengado intereses por importe de 702.523 euros (2018: 702.523 euros) y se han cobrado intereses por un importe total de 819.931 euros (2018: 525.449 euros).

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

2019							Euros	
	Patrimonio neto					Valor en libros de la participación	Dividendos recibidos	
	Capital	Reservas	Otras partidas	Resultado explotación	Resultado ejercicio			
TRJNI Douro, S.A.	50.000	10.000	6.550.000	3.302.519	1.253.411	8.575.911	529.823	

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



A 31 de diciembre de 2019 los importes de los pasivos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

Euros							
Pasivos financieros							
	2020	2021	2022	2023	2024	Años posteriores	Total
Deudas:							
Deudas con entidades de crédito	456.261	2.558.000	20.703.000	42.578.000	31.521.706	-	97.816.967
Derivados	-	-	496.106	1.232.671			1.728.777
Otros pasivos financieros	840.714	130.781	228.345	112.773	254.935	1.657.534	3.225.083
	1.296.975	2.688.781	21.427.452	43.923.443	31.776.641	1.657.534	102.770.827

a) Deudas con entidades de crédito:

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

2019	Deudas entidades crédito L/P	Deudas entidades crédito C/p	Vencimiento
Préstamo Banco Santander	18.744.119	165.300	16/10/22
Préstamo Areal Bank	23.140.036	288.042	1/12/23
Préstamo ING	55.476.551	-	31/12/23
Otras deudas bancarias	-	2.919	-
	97.360.706	456.261	

2018	Deudas entidades crédito L/P	Deudas entidades crédito C/p	Vencimiento
Préstamo Banco Santander	18.782.508	70.300	16/10/22
Préstamo Banco Santander	20.035.282	467.027	7/3/23
Préstamo Areal Bank	23.267.197	287.008	1/12/23
Préstamo ING	55.300.396	-	31/12/23
Otras deudas bancarias	-	2.500	-
	117.385.383	826.835	

4 Cuentas anuales

- Con fecha 16 de octubre de 2015, la Sociedad suscribió con el Banco Santander un préstamo con garantía hipotecaria y vencimiento a 7 años, destinado a la adquisición del edificio de Bilbao. El importe dispuesto a 31 de diciembre de 2019 asciende a 19.000.000 euros. Figura valorado a coste amortizado en el pasivo no corriente por importe de 18.744.119 euros y en el pasivo corriente por importe de 165.300 euros.
- Con fecha 1 de diciembre de 2016, la Sociedad suscribió con Aareal Bank un préstamo con garantía hipotecaria y vencimiento a 7 años, destinado a la adquisición del activo logístico identificado como Plaza Zaragoza. Durante el ejercicio se han producido amortizaciones de principal por importe de 246.000 euros siendo el importe dispuesto de 23.862.000 euros a 31 de diciembre de 2019. Las condiciones del préstamo establecen que el 50% del principal está referenciado a un tipo fijo más un diferencial, y el 50% restante a un tipo variable más un diferencial. Figura valorado a coste amortizado en el pasivo no corriente por importe de 23.140.036 euros y en el pasivo corriente por importe de 288.042 euros.
- Con fecha 5 de enero de 2017, la Sociedad ha suscrito con ING un préstamo con garantía hipotecaria destinado a la adquisición del centro comercial Alcalá Magna. Durante el ejercicio se ha realizado una amortización anticipada por importe de 1.300.000 euros, siendo el importe dispuesto a 31 de diciembre de 2019 de 56.200.000 euros. Figura en valorado a coste amortizado en el pasivo no corriente por importe de 55.476.551 euros.
- Las condiciones de los préstamos establecen liquidaciones trimestrales o semestrales de intereses referenciados al Euribor más un diferencial entre el 1% y el 2%, con periodos de carencia y amortizaciones parciales.

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

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

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

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



2019						
Entidad	Tipo de contrato	Contratación	Vencimiento	Tipo interés fijo	Tipo interés variable	Nocional en euros
Santander	Swap de tipo de interés	24/11/15	16/10/22	0,54%	Euribor 3M	19.000.000
Santander	Swap de tipo de interés	23/2/17	29/12/23	0,755%	Euribor 3M	15.466.667
ING	Swap de tipo de interés	2/2/17	31/12/23	0,755%	Euribor 3M	30.933.333

2018						
Entidad	Tipo de contrato	Contratación	Vencimiento	Tipo interés fijo	Tipo interés variable	Nocional en euros
Santander	Swap de tipo de interés	24/11/15	16/10/22	0,54%	Euribor 3M	19.000.000
Santander	Swap de tipo de interés	5/5/16	7/3/23	0,60%	Euribor 12M	15.592.500
Santander	Swap de tipo de interés	23/2/17	29/12/23	0,755%	Euribor 3M	15.466.667
ING	Swap de tipo de interés	2/2/17	31/12/23	0,755%	Euribor 3M	30.933.333

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

El valor razonable de los instrumentos de cobertura a 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

Entidad	31.12.2019		31.12.2018	
	Nocional en euros	Valor de mercado	Nocional en euros	Valor de mercado
Santander	19.000.000	(496.106)	19.000.000	(448.756)
Santander	-	-	15.592.500	(271.365)
Santander	15.466.667	(407.698)	15.466.667	(304.234)
ING	30.933.333	(824.973)	30.933.333	(609.416)

Cumplimiento de ratios financieros

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

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

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

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

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

- “Ratio cobertura intereses pasados”. La relación porcentual entre los Ingresos Netos semestrales generados por el inmueble y los intereses pasados, deberá de ser al menos el 300%.
- “Ratio cobertura intereses futuros”. La relación porcentual entre los Ingresos Netos semestrales previstos del inmueble y los intereses futuros, deberá de ser al menos el 300%.
- “Ratio Loan to Value (LTV)”. El ratio deberá ser durante los cuatro primeros años desde la firma del Contrato inferior al 65%, y a partir del quinto año inferior al 62,5%.



- “Ratio borrower interest cover”. La relación entre el EBITDA y los intereses del prestatario deberá ser al menos del 200%
- “Ratio borrower LTV” El cociente Deuda Financiera Neta del Acreditado y el Valor de la Cartera efectuado por el valorador de acuerdo con lo previsto en el Libro Rojo del Instituto de Tasadores (“Royal Institution of Chartered Surveyors” – RICS) no debe exceder el 60%.

A juicio de los Administradores de la Sociedad, dichos ratios se cumplen al 31 de diciembre de 2019, y la previsión es que los mismos sean cumplidos en los próximos 12 meses desde la formulación de las cuentas anuales.

Al 31 de diciembre de 2019 el importe de los gastos financieros correspondientes a los préstamos suscritos devengados y no pagados ascendía a 112.342 euros (2018: 138.335 euros).

Con fecha 29 de mayo de 2019 la Sociedad canceló la póliza de crédito que tenía contratada con Bankinter, por importe disponible de 3.500.000 euros.

El vencimiento de la deuda bancaria en términos nominales a 31 de diciembre de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

2019	Euros					Total
	2020	2021	2022	2023	Años posteriores	
Deudas:						
Deudas con entidades de crédito	341.000	2.558.000	20.703.000	24.318.000	51.142.000	99.062.000

2018	Euros					Total
	2019	2020	2021	2022	Años posteriores	
Deudas:						
Deudas con entidades de crédito	686.000	781.000	3.328.000	21.583.000	93.720.000	120.098.000

4 Cuentas anuales

b) Otras cuentas a pagar

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

2019	Derivados y otros largo plazo	Derivados y otros corto plazo
Fianzas recibidas	1.900.803	-
Depósitos recibidos	483.566	133.785
Acreedores varios	-	706.929

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

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

9.3. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

Debido a su cotización en el Mercado Alternativo Bursátil, del total de tesorería, 600.000 euros se encuentran restringidos conforme al contrato con el proveedor de liquidez de la Sociedad (2018: 600.000 euros).

(10) PATRIMONIO NETO Y FONDOS PROPIOS

a) Capital

Al 31 de diciembre de 2019 y de 20178, el capital social de la Sociedad es de 35.559.600 euros y está representado por 14.223.840 acciones con un valor nominal de 2,5 € cada una, todas ellas pertenecientes a la misma clase, y totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones tienen los mismos derechos políticos y económicos.

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

Accionistas	31/12/19		31/12/18	
	Nº Acciones	% Participación	Nº Acciones	% Participación
Alumbre Inversions 2014, S.L.	1.880.000	13,22%	1.880.000	13,22%
Aligrupo Business Opportunities, S.L.	1.500.116	10,55%	1.500.116	10,55%
Corporacion Empresarial Holfin, S.A.	784.500	5,52%	784.500	5,52%
Falagal Inmuebles, S.L.	750.717	5,28%	750.717	5,28%
Dogalcar Patrimonio, S.L.	750.000	5,27%	750.000	5,27%
Santi 1990, S.L.	750.000	5,27%	750.000	5,27%
Surister del Arroyo, S.L.	750.000	5,27%	750.000	5,27%
CNP Partners Seguros y Reaseguros, S.A.	750.000	5,27%	750.000	5,27%
Total	7.915.333	55,65%	7.915.333	55,65%

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

b) Prima de emisión

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

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

Conforme al acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de fecha 12 de diciembre de 2017 se aprobó la distribución de un dividendo con cargo a prima de emisión (reserva de libre disposición) por importe de 1.417.586 euros (importe unitario de 0,10 euros/acción) cuyo pago se hizo efectivo el pasado 25 de diciembre de 2017.

4 Cuentas anuales

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

Conforme al acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de fecha 12 de diciembre de 2018 se aprobó la distribución de un dividendo con cargo a prima de emisión (reserva de libre disposición) por importe de 1.983.633 euros (importe unitario de 0,14 euros/acción) cuyo pago se hizo efectivo el día 24 de diciembre de 2018.

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

Conforme al acuerdo adoptado por la Junta General de fecha 16 de mayo de 2019 se aprobó la distribución de un dividendo con cargo a prima de emisión (reserva de libre disposición), por importe de 1.841.473,14 euros (importe unitario de 0,13 euros/acción) cuyo pago se hizo efectivo el 27 de mayo de 2019.

Conforme al acuerdo adoptado por la Junta General Extraordinaria de fecha 22 de octubre de 2019 se aprobó la distribución de un dividendo con cargo a prima de emisión (reserva de libre disposición) por importe de 23.376.050 euros (importe unitario 1,65 €/acción) cuyo pago se hizo efectivo el 30 de octubre de 2019.

Conforme al acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de fecha 5 de diciembre de 2019 se aprobó la distribución de un dividendo con cargo a prima de emisión (reserva de libre disposición) por importe de 5.525.368 euros (0,39 euros/acción) cuyo pago se hizo efectivo el 19 de diciembre de 2019.

El importe de la Prima de Emisión resultante tras los referidos repartos ascendía a 68.811.841 euros a 31 de diciembre de 2019.

Esta reserva es de libre disposición.

c) Acciones propias

La Junta General de Accionistas de la Sociedad acordó el 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.

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

	2019		2018	
	Número acciones propias	Euros	Número acciones propias	Euros
Al inicio del ejercicio	54.823	501.085	47.003	359.979
Aumentos/compras	8.080	90.256	28.606	317.840
Disminuciones	7.215	67.588	20.786	176.734
Al cierre del ejercicio	55.688	523.753	54.823	501.085

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



Las acciones de la Sociedad en poder de la misma a 31 de diciembre de 2019 representan el 0,39% del capital social de la Sociedad (2018: 0,39%) y totalizan 55.688 acciones (2018: 54.823 acciones). El precio medio de adquisición ha sido de 9,41 euros (2018: 9,14 euros) por acción. Las operaciones con acciones propias han generado un beneficio en el ejercicio de 10.905 euros (2018: 74.648 euros).

Dichas acciones se encuentran registradas reduciendo el valor de los fondos propios de la Sociedad al 31 de diciembre de 2019 por importe de 523.753 euros (2018: 501.085 euros).

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

d) Reserva Legal

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

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

A 31 de diciembre de 2019 la reserva legal está dotada por importe de 1.298.176 euros (2018: 749.549 euros).

e) Otras reservas

El epígrafe otras reservas recoge las siguientes partidas:

- Costes incurridos durante la ampliación de capital llevada a cabo en el ejercicio 2015 por importe negativo de 1.541.159 euros, cuyo origen corresponde fundamentalmente a la comisión de colocación de las acciones.
- Costes incurridos durante la ampliación de capital llevada a cabo en el ejercicio 2016 por importe negativo de 155.220 euros.
- Reservas no distribuidas de los ejercicios anteriores por importe de 119.014 euros.

f) Dividendos

Ejercicio 2019:

Con fecha 16 de mayo de 2019, la Junta General Ordinaria de Trajano Iberia SOCIMI, S.A., aprobó la distribución de los siguientes dividendos:

- Un dividendo con cargo a los resultados del ejercicio 2018 por importe de 120.244 euros (0,008488 euros brutos por acción).

4 Cuentas anuales

- Un dividendo con cargo a la prima de emisión (reserva de libre disposición), por importe de 1.841.473 euros (0,13 euros brutos por acción).

El pago de ambos dividendos se hizo efectivo el día 27 de mayo de 2019.

Conforme al acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de fecha 18 de septiembre de 2019, la Sociedad ha distribuido a los accionistas un dividendo con cargo a los resultados del ejercicio 2019 por importe de 17.565.073 euros (1,24 euros brutos por acción) cuyo pago se hizo efectivo el 25 de septiembre de 2019.

Conforme al acuerdo adoptado por la Junta General Extraordinaria de fecha 22 de octubre de 2019, la Sociedad ha distribuido a sus accionistas un dividendo con cargo a prima de emisión (reserva de libre disposición) por importe de 23.376.050 euros (importe unitario 1,65 €/acción) cuyo pago se hizo efectivo el 30 de octubre de 2019.

Conforme al acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de fecha 5 de diciembre de 2019, la Sociedad ha distribuido a los accionistas los siguientes dividendos:

- Un dividendo con cargo a los resultados del ejercicio 2019 por importe de 3.966.931 euros (0,28 euros brutos por acción).
- Un dividendo con cargo a la prima de emisión (reserva de libre disposición), por importe de 5.525.368 euros (0,39 euros brutos por acción).

El pago de ambos dividendos se hizo efectivo el día 19 de diciembre de 2019.

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

	Euros
Estado provisional formulado para la distribución de un dividendo extraordinario a cuenta	
Beneficio bruto obtenido desde 1/01/2019 hasta el 12/12/2019	23.995.798
(Pérdidas procedentes de ejercicios anteriores)	-
(Dotaciones obligatorias a reservas 10%)	(2.399.580)
- Dividendo repartido beneficio venta Manoteras	(17.565.075)
= Importe máximo de posible distribución	4.031.143
Dividendo bruto a cuenta Resultados 2018 propuesto	3.966.931
Situación de Tesorería	11.695.803
(Pasivos exigibles)	(2.577.397)
+ Activos realizables	1.193.666
= Liquidez antes del reparto del dividendo extraordinario	10.312.072
(Dividendo a cuenta Resultados 2019 propuesto)	(3.966.931)
(Dividendo con cargo a prima de emisión)	(5.525.368)
= Excedente	819.773



Ejercicio 2018:

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

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

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

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

- Un dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio 2018 por importe de 4.817.394 euros (0,34 euros brutos por acción). Esta cantidad no excedía de los resultados obtenidos desde el final del último ejercicio, deducida la estimación de impuesto sobre sociedades a pagar sobre dichos resultados, en línea con lo establecido en artículo 27 de la Ley de Sociedades de Capital (texto refundido) de RD 1/2010 de 2 julio de 2010.
- Un dividendo con cargo a prima de emisión por importe de 1.983.633 euros (0,14 euros brutos por acción).

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

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

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

(11) INGRESOS Y GASTOS

a) Ingresos

Importe neto de la cifra de negocios

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

Esta partida incluye adicionalmente un ingreso en concepto garantía de rentas por importe de 1.426 euros correspondiente al activo de Manoterás (2018: 7.541 euros).

Otros ingresos de explotación

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

- Un importe de 375.625 euros (2018: 895.621 euros) facturados a la filial TRJNI Douro, S.A. en concepto de gastos por soporte a la gestión (2018: 378.120 euros). Durante el ejercicio 2019 no se ha facturado ningún importe en concepto de "success fee" (2018: 517.501 euros). De este importe se encuentra pendiente de cobro a 31 de diciembre de 2019: 93.528 euros (2018: 100.577 euros) figurando en el epígrafe de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Clientes, empresas del grupo y asociadas).
- El resto por importe de 3.674.801 euros (2018: 3.787.667 euros) en concepto de gastos refacturados a los inquilinos del edificio de Bilbao, Parque Empresarial Isla de Manteras, Polígono Campus Plaza 3.84 de Zaragoza y centro comercial "Alcalá Magna".

Deterioro y resultados por enajenación del inmovilizado

Trajano Iberia ha materializado en agosto de 2019 la venta del activo identificado como Parque Empresarial Isla de Manteras que la Sociedad había adquirido el 7 de marzo de 2016. El precio de venta ascendió de 62,8 millones de euros, equivalente a un incremento de 12 millones de euros (+23,7%) sobre la valoración del activo de 31.12.2018 y a un incremento de 18,5 millones de euros (+41%) sobre el precio de compra.

La partida de deterioro y resultados por enajenación del inmovilizado que asciende a 17.697.288 euros recoge el beneficio contable obtenido por la venta.

Ingresos financieros

Dentro de la partida de ingresos financieros que asciende a 1.232.346 euros (2018: 702.523 euros), 702.523 euros corresponden a intereses devengados por los préstamos mantenidos con la filial portuguesa TRJNI Douro (ver nota 9.1 y 14), y el resto por importe de 529.823 euros corresponden al cobro de un dividendo pagado por la filial portuguesa TRJNI Douro con cargo al resultado del ejercicio 2018.

b) Gastos de personal

	Euros	Euros
	2019	2018
Sueldos, salarios y asimilados	158.363	136.843
Cargas sociales:		
Otras cargas sociales	30.672	27.645
	189.035	164.488

No existen indemnizaciones por despido a 31 de diciembre de 2019 ni a 31 de diciembre de 2018.



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

Categorías	Total	Total
	2019	2018
Directores	1	1
Titulados superiores	1	1
	2	2

Asimismo, la distribución por sexos a 31 de diciembre de 2019 y de 2018 del personal de la Sociedad es la siguiente:

Categorías	2019			2018		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Directores	1	-	1	1	-	1
Titulados superiores	-	1	1	-	1	1
	1	1	2	1	1	2

La Sociedad no tiene empleados con discapacidad mayor o igual al 33% (o calificación equivalente local) a 31 de diciembre de 2019 ni a 31 de diciembre de 2018.

c) Otros gastos de explotación

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

Servicios exteriores	2019	2018
Arrendamientos	10.200	11.909
Reparaciones y Conservación	638.148	655.651
Servicios profesionales independientes	2.006.189	3.363.153
Primas Seguros	97.073	119.985
Servicios bancarios y similares	6.295	10.589
Suministros	2.491.913	2.487.056
Otros servicios	33.556	35.163
Servicios exteriores	5.283.373	6.683.506
Tributos	970.657	1.051.391
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones de tráfico	22.141	49.885
Total	6.276.171	7.784.783

4 Cuentas anuales

Dentro del epígrafe de "Servicios profesionales independientes" destaca un importe de 1.586.658 euros (2018: 2.760.472 euros) en concepto de comisión de gestión a favor de Deutsche Alternative Asset Management (UK) Limited (DAAM), con origen en el contrato de fecha 8 de junio de 2015 para la adquisición y gestión de activos inmobiliarios de 6 años de duración. Esta labor ha sido asumida por DWS – Alternatives– Sucursal España (entidad relacionada de DAAM) desde el 1 de noviembre de 2018. Dicho importe tiene el siguiente detalle:

- o Una comisión fija anual de gestión devengada por importe de 1.586.658 euros (2018: 1.703.980 euros) equivalente al 1,2% sobre los fondos invertidos.
- o Una comisión variable de éxito en la medida que se alcancen los objetivos de rentabilidad previstos en el contrato de gestión. En el ejercicio 2019 no se ha provisionado importe alguno por este concepto (2018: 1.056.492 euros).

Dentro del epígrafe de "Suministros" se recogen los gastos de explotación correspondientes al centro comercial Alcalá Magna por importe de 2.060.265 euros (2018: 2.301.203 euros).

d) Resultado financiero

	2019	2018
Otros gastos financieros	(3.163.364)	(3.446.414)
Gasto financiero	(3.163.364)	(3.446.414)
Dividendo de participaciones en empresas del grupo (nota 9.1 y 14)	529.823	-
Intereses de préstamos a empresas de grupo (nota 9.1 y 14)	702.523	702.523
Otros ingresos financieros	-	809
Ingreso financiero	1.232.346	703.332
Resultado financiero	(1.931.018)	(2.743.082)



(12) INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES. DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA. «DEBER DE INFORMACIÓN» DE LA LEY 15/2010, DE 5 DE JULIO, MODIFICADA POR LA LEY 31/2014 DE REFORMA DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL

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

	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	11	8
Ratio de operaciones pagadas	11	8
Ratio de operaciones pendientes de pago	12	9

	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	8.122.207	12.328.704
Total pagos pendientes	254.790	342.961

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

(13) IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS Y SITUACIÓN FISCAL**13.1. Conciliación del resultado contable con el resultado fiscal:**

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

	2019						Euros		
	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto					
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total			
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	24.124.184	-	24.124.184	-	-	-			
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	-	-			
Diferencias permanentes	-	-	-	-	-	-			
Diferencias temporarias:									
– con origen en el ejercicio	-	-	-	-	-	-			
Base imponible (resultado fiscal)			24.124.184						

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

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



De acuerdo a la ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMIs, el Impuesto sobre Sociedades corriente resulta de aplicar un tipo impositivo del 0% sobre la base imponible. No ha habido deducciones a la cuota aplicadas en el ejercicio 2019 ni en 2018 y las retenciones e ingresos a cuenta ascienden a 10 miles de euros (2018: 10 miles euros).

La Sociedad no tiene bases imponibles negativas pendientes de reconocer a 31 de diciembre de 2019 ni a 31 de diciembre de 2018.

13.2. Saldos con la Administración Pública

A 31 de diciembre de 2019 y de 2018, el detalle de derechos de cobro y obligaciones de pago de la Sociedad con las Administraciones Públicas es el siguiente:

	30 de diciembre de 2019	30 de diciembre de 2018
Saldos deudores		
Hacienda Pública, deudora por IVA		
Hacienda Pública, deudora por otros conceptos	406.574	398.865
	406.574	398.865
Saldos acreedores		
Hacienda Pública, deudora por IVA	133.072	178.628
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	734.090	923.673
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	3.073	2.834
	870.235	1.105.135

13.3. Ejercicios abiertos a inspección

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

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

(14) OPERACIONES ENTRE PARTES VINCULADAS

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

La Sociedad mantiene un contrato de gestión con Deutsche Alternative Asset Management (UK) Limited. Esta labor ha sido asumida por DWS Alternative – Sucursal España (entidad relacionada de DAAM) desde el 1 de noviembre de 2018. Si bien el Gestor ha tenido en el ejercicio 2 miembros no ejecutivos en el Consejo de Administración, formado por 11 consejeros, se considera que no existe influencia significativa pues el Gestor no tiene poder para influir en las decisiones relevantes que tome el Consejo. Igualmente los empleados de la Sociedad no tienen vinculación con el Gestor.

Las transacciones y saldos con partes vinculadas son las siguientes:

Saldos	31.12.2019	31.12.2018
Préstamo a largo plazo a empresas de grupo (nota 9.1)	13.857.985	13.857.985
Intereses préstamo largo plazo a empresas de grupo (nota 9.1)	59.666	177.074
Clientes empresas de grupo (nota 9.1)	93.528	100.577
Total saldos deudores	14.011.179	14.135.636

Transacciones	31.12.2019	31.12.2018
Ingresos por prestaciones de servicios (nota 11 a)	375.625	895.621
Ingresos financieros (nota 9.1 y 11 d)	1.232.346	702.523
Total ingresos	1.607.971	1.598.144

14.1 Operaciones realizadas con accionistas de la Sociedad

Durante el ejercicio 2019 y 2018 la Sociedad no ha realizado operaciones con ninguno de sus accionistas principales.

14.2 Retribución de los administradores y la alta dirección

Durante el ejercicio 2019 y 2018, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no han devengado retribución alguna, como consecuencia de la representación de sus cargos de Consejeros.



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

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

A 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, no existe personal considerado como Alta Dirección. Las decisiones clave de planificación, dirección y control de la Sociedad, así como la toma de decisiones que afectan a las políticas económicas y estratégicas, son tomadas por el Consejo de Administración de la Sociedad.

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

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

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

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

(15) OTRA INFORMACIÓN A REVELAR

15.1. Honorarios de los auditores de cuentas

Los honorarios devengados durante el ejercicio 2019 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de las cuentas anuales de la Sociedad y otros servicios son los siguientes:

	2019	2018
Auditoría	36.500	34.500
Otros servicios de verificación y procedimientos acordados	17.500	19.000
	54.000	53.500

No existen honorarios adicionales por servicios adicionales prestados por la red de PricewaterhouseCooper Auditores, S.L. en los ejercicios 2019 y 2018.

15.2. Provisiones y contingencias

A 31 de diciembre de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 la Sociedad no tiene provisiones adicionales a las ya desglosadas ni pasivos contingentes.

15.3. Compromisos

A 31 de diciembre de 2019 y de 2018 la Sociedad no tiene compromisos de compraventa.

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

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

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

No es de aplicación.

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

- Reserva Legal por 1.298.176 euros.

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



Importes en euros	Fecha de pago	Procedente de Rentas sujetas al 0%	Procedente de Rentas sujetas al 19%
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2015	jun-16	304.122	17.000
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2016	dic-16	2.000.068	-
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2017	dic-17	3.543.964	-
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2017	jun-18	563.836	-
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2018	dic-18	4.817.394	-
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2019	sept-19	17.565.073	-
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2019	dic-19	3.966.931	-

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

Importes en euros	Fecha de pago	Procedente de aportaciones realizadas por accionistas
Dividendo con cargo a prima de emisión - Mayo 17	jun-16	1.984.087
Dividendo con cargo a prima de emisión - Diciembre 17	dic-17	1.417.586
Dividendo con cargo a prima de emisión - Junio 18	jun-18	1.558.732
Dividendo con cargo a prima de emisión - Diciembre 18	dic-18	1.983.633
Dividendo con cargo a prima de emisión - Mayo 19	may-19	1.841.473
Dividendo con cargo a prima de emisión - Octubre 19	oct-19	23.376.050
Dividendo con cargo a prima de emisión - Diciembre 19	dic-19	5.525.368

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

- Con fecha 14 de junio de 2016, la Junta General Ordinaria de la Sociedad, aprobó la distribución de un dividendo con cargo a los resultados del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015 por importe bruto de 0,034 euros por acción (321.122 euros).
- El Consejo de Administración de la Sociedad, en su sesión celebrada el día 12 de diciembre de 2016, acordó la distribución de un dividendo a cuenta por importe bruto de 2.000.068 euros con cargo a los resultados del ejercicio 2016.
- Con fecha 10 de mayo de 2017, la Junta General Ordinaria de la Sociedad, aprobó la devolución de aportaciones con cargo a la reserva por prima de emisión por importe bruto de 1.984.087 euros (0,14 euros brutos por acción).
- El Consejo de Administración de la Sociedad, en su sesión celebrada el día 12 de diciembre de 2017, acordó la distribución de un dividendo a cuenta por importe bruto de 3.543.964 euros (0,25 euros bru-

4 Cuentas anuales

- tos por acción) con cargo a los resultados del ejercicio 2017 y de una devolución de aportaciones con cargo a prima de emisión por importe de 1.417.586 euros (0,10 euros brutos por acción).
- Con fecha 28 de mayo de 2018, la Junta General ordinaria de la Sociedad, aprobó la devolución de aportaciones con cargo a prima de emisión por importe de 1.558.732 euros (0,11 euros brutos por acción) y un dividendo con cargo a los resultados del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017 por importe de 563.870 euros (0.03979 euros brutos por acción).
 - El Consejo de Administración de la Sociedad, en su sesión celebrada el día 12 de diciembre de 2018, acordó la devolución de aportaciones con cargo a prima de emisión por importe de 1.983.633 euros (0,14 euros brutos por acción) y un dividendo a cuenta con cargo a los resultados del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018 por importe de 4.817.394 euros (0,34 euros brutos por acción).
 - Con fecha 16 de mayo de 2019 la Junta General Ordinaria, aprobó la distribución de un dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2018 por importe de 120.244 euros (0,008488 euros brutos por acción) y la devolución de aportaciones con cargo a prima de emisión por importe de 1.841.473 euros (0,13 euros brutos por acción).
 - El Consejo de Administración de la Sociedad, en su sesión celebrada el día 18 de septiembre de 2019, acordó la distribución de un dividendo con cargo a los resultados del ejercicio 2019 por importe de 17.565.073 euros (1,24 euros brutos por acción).
 - Con fecha 22 de octubre de 2019, la Junta General extraordinaria de la Sociedad, aprobó la distribución de un dividendo con cargo a prima de emisión por importe de 23.376.050 euros (1,65 euros brutos por acción).
 - El Consejo de Administración en su sesión celebrada el día 5 de diciembre de 2019 acordó la distribución de un dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2019 por importe de 3.966.931 euros (0,28 euros brutos por acción) y un dividendo con cargo a prima de emisión por importe de 5.525.368 euros (0,39 euros brutos por acción).
- f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

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

Inmueble	Localización	Fecha de adquisición
Echeverría	Calle Alameda de Urquijo 4, Bilbao, España	1 de octubre 2015
Centro Logístico Plaza Zaragoza	Póligono Campus Plaza 3.84, Zaragoza, España	1 de diciembre 2016
Centro Comercial Alcalá Magna	Calle Valentín Juara Bellot, 4, Alcalá de Henares, Madrid, España	2 de febrero de 2017

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



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

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

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

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

No es de aplicación.

(17) HECHOS POSTERIORES

Desde diciembre 2019, el COVID-19, una nueva cepa de Coronavirus se ha extendido desde China a otros países, incluyendo España. Este evento afecta significativamente a la actividad económica a nivel mundial y, como resultado, podría tener repercusión en las operaciones y resultados financieros de la Entidad.

Tanto las acciones para contener la enfermedad y mitigar su impacto en las economías de los países afectados, como la medida en la que puede impactar en nuestros resultados dependerá de desarrollos futuros que no se pueden predecir fiablemente en este momento.

4.6

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

1. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO

1.1. Estrategia

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

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

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

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

1.2. Inversiones y desinversiones

Trajano Iberia ha materializado en agosto de 2019 la venta del complejo de oficinas situado en Manoteras 48 con un precio de venta de 62,9 millones de euros. Este precio equivale a un incremento de 12,1 millones de euros (+23,9%) sobre la valoración del activo de 31.12.2018 y a un incremento de 18,6 millones de euros (+42%) sobre el precio de compra.

La compañía ha optado por repartir a sus accionistas la caja obtenida en la operación de venta correspondiente a un importe de 41 millones de euros.

Tras la venta, la cartera queda integrada por 3 activos con una superficie bruta alquilable de 115.576 m².

1.3. Estructura financiera

A efectos de apalancamiento, la deuda financiera neta de tesorería resulta por importe de 94,9 millones de euros, siendo el apalancamiento financiero efectivo de la Sociedad del 44%.



Respecto a las financiaciones hipotecarias obtenidas, el spread medio es de 189 pb. Al 31 de diciembre de 2019 la vida media de la deuda es de 3,6 años, estando cubiertos el 78,4% de los préstamos mediante Swaps de tipos de interés y tipos fijos.

1.4. Estructura organizativa

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

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

2. EVOLUCIÓN Y RESULTADOS DE LOS NEGOCIOS

La Sociedad ha cerrado el ejercicio con un resultado positivo de 24.124 miles de euros. De este importe, 17.697 miles de euros corresponden al beneficio contable no recurrente obtenido en la venta del activo de Manoterás.

El importe neto de la cifra de negocios corresponde a ingresos brutos por rentas los cuales ascendieron a 14.147 miles de euros. A continuación se presentan los ingresos principales desglosados por activo:

- 2.026 miles de euros se corresponden a rentas del Edificio Echevarría de Bilbao
- 1.572 miles de euros a rentas de Manoterás.
- 3.197 miles de euros a rentas de Plaza Zaragoza
- 7.351 miles de euros son rentas de Alcalá Magna.

La partida de otros ingresos de explotación por importe de 4.051 miles de euros tiene el siguiente desglose:

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

3. RIESGOS E INCERTIDUMBRES

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

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

4. ACONTECIMIENTOS SIGNIFICATIVOS POSTERIORES AL CIERRE

Desde diciembre 2019, el COVID-19, una nueva cepa de Coronavirus se ha extendido desde China a otros países, incluyendo España. Este evento afecta significativamente a la actividad económica a nivel mundial y, como resultado, podría tener repercusión en las operaciones y resultados financieros de la Entidad.

Tanto las acciones para contener la enfermedad y mitigar su impacto en las economías de los países afectados, como la medida en la que puede impactar en nuestros resultados dependerá de desarrollos futuros que no se pueden predecir fiablemente en este momento.

5. INFORMACIÓN I+D+i

La Sociedad no ha desarrollado durante el ejercicio 2019 ninguna actividad en materia de investigación y desarrollo.

6. EVOLUCIÓN BURSÁTIL / ADQUISICIÓN Y ENAJENACIÓN DE ACCIONES PROPIAS

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

- ✓ Cotización a 31 de diciembre de 2019 (€/acción): 9,75
- ✓ Cotización al 31 de diciembre de 2018 (€/acción): 12,30
- ✓ Variación de cotización (%): -21,1%



- ✓ Capitalización bursátil a 31 de diciembre de 2019 (Millones €): 138,7
- ✓ Cotización máxima del periodo: 12,30
- ✓ Cotización mínima del periodo: 9,45
- ✓ Volumen negociado (títulos): 326.057 acciones

Al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad tiene 55.688 acciones propias, correspondientes al 0,39% del capital social.

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

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

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

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

Accionistas	31/12/2019		31/12/2018	
	Nº Acciones	% Participación	Nº Acciones	% Participación
Alumbre Inversiones 2014, S.L.	1.880.000	13,22%	1.880.000	13,22%
Aligrupo Business Opportunities, S.L.	1.500.116	10,55%	1.500.116	10,55%
Corporación Empresarial Holfin, S.A.	784.500	5,52%	784.500	5,52%
Falagal Inmuebles, S.L.	750.717	5,28%	750.717	5,28%
Dogalcar Patrimonio, S.L.	750.000	5,27%	750.000	5,27%
Santi 1990, S.L.	750.000	5,27%	750.000	5,27%
Surister del Arroyo, S.L.	750.000	5,27%	750.000	5,27%
CNP Partners Seguros y Reaseguros, S.A.	750.000	5,27%	750.000	5,27%
Total	7.915.333	55,65%	7.915.333	55,65%

8. POLÍTICA DE DIVIDENDOS

Resultados del ejercicio 2018

Por decisión de la Junta General Ordinaria de Accionistas, en mayo de 2019 la Sociedad repartió un dividendo complementario por importe de 2,0 millones de euros con el siguiente desglose:

- €0,1 Mn (0,01 euros brutos por acción) con cargo a los resultados del ejercicio 2018.
- €1,9 Mn (0,13 euros bruto por acción) Mn con cargo a Reservas por prima de emisión.

Resultados del ejercicio 2019

El régimen especial aplicable a las SOCIMI obliga a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas al menos el 80% de los beneficios que ha obtenido en el Ejercicio. Por tanto, el importe mínimo a repartir en base a los resultados individuales obtenidos por la Sociedad equivaldría a 17,4 millones de euros

La Sociedad ha repartido entre sus accionistas la caja obtenida en la venta del activo de Manoteras por los conceptos e importes siguientes:

- 17,5 millones de euros (1,24 euros brutos por acción) a cuenta de los resultados del ejercicio 2019
- 23,4 millones de euros (1,65 euros brutos por acción) con cargo a Reservas por prima de emisión.

Adicionalmente, en diciembre de 2019 se ha repartido un dividendo por importe de 9,5 millones de euros con el siguiente desglose:

- 4,0 millones de euros (0,28 euros brutos por acción) a cuenta de los resultados del ejercicio 2018
- 5,5 millones de euros (0,39 euros brutos por acción) con cargo a Reservas por prima de emisión.

9. INFORMACIÓN SOBRE EL PERSONAL

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

Categorías	31 de diciembre de 2019	30 de diciembre de 2018
Directores	1	1
Titulados superiores	1	1
	2	2



10. INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

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

	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	11	8
Ratio de operaciones pagadas	11	8
Ratio de operaciones pendientes de pago	12	9

	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	8.122.207	12.328.704
Total pagos pendientes	254.790	342.961

11. MEDIO AMBIENTE

Los Administradores de la Sociedad estiman que no existen contingencias significativas relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, no considerando necesario registrar dotación alguna a la provisión de riesgos y gastos de carácter medioambiental a 31 de diciembre de 2019 y a 31 de diciembre de 2018.

12. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIEDAD

Tal como hemos indicado en el epígrafe 4 anterior, el ejercicio 2020 estará marcado por el factor del Coronavirus y su efecto en la actividad económica a nivel mundial. Desde la compañía trabajaremos durante las próximas semanas en valorar la posible repercusión que pueda tener en las operaciones y resultados financieros de la Entidad de cara a tomar las medidas necesarias para mitigar su impacto en los resultados.

Una vez superemos la crisis del Coronavirus, TRAJANO continuará centrada en la gestión de sus activos que asegure la generación de valor a sus accionistas.

La perspectiva temporal de las inversiones continúa siendo el medio plazo. Esto es debido a que la duración de este tipo de activos oscila entre los cinco y los siete años y han transcurrido de media más de tres años desde que fueron adquiridos.



Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Trajano Iberia SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance al 31 de diciembre de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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



Trajano Iberia SOCIMI, S.A.

Aspectos más relevantes de la auditoría**Modo en el que se han tratado en la auditoría****Inversiones Inmobiliarias**

Las inversiones inmobiliarias constituyen un 88% de los activos de la Sociedad. La Sociedad valora sus inversiones inmobiliarias a su coste de adquisición menos su correspondiente amortización y las pérdidas por deterioro que en su caso hayan experimentado, tal y como se dispone en la nota 4.3 de la memoria. El total de inversiones inmobiliarias registrado en el activo no corriente del balance asciende a 180,6 millones de euros a 31 de diciembre de 2019.

Al menos a cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existe un indicio de que alguna inversión inmobiliaria pueda estar deteriorada y, en concreto, si hay una disminución significativa del valor razonable o del valor en uso de tal activo. En 2019, no ha sido necesario registrar deterioro alguno.

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

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

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

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

Para la baja de inversiones inmobiliarias, hemos obtenido e inspeccionado la documentación soporte de la transacción de venta del inmueble, entre la que se encuentra la escritura de compraventa del edificio y documentación justificativa del cobro del precio de venta.

Adicionalmente hemos comprobado la exactitud del beneficio registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

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

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

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

El resultado de los procedimientos realizados ha permitido alcanzar de forma razonable los objetivos de auditoría para los cuales dichos procedimientos fueron diseñados.



Trajano Iberia SOCIMI, S.A.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2019, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2019 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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



Trajano Iberia SOCIMI, S.A.

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

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

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

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)

Jorge Iniesta Lucas (21520)

Este informe se corresponde con el sello distintivo nº 01/20/06162 emitido por el Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España



Centro comercial Alcalá Magna (Alcalá de Henares).

The image shows the exterior of the Alcalá Magna building. The building has a modern design with a light-colored, textured facade and a prominent teal-colored upper section. The logo, a stylized 'M', and the name 'Alcalá Magna' are displayed in large, dark letters on the facade. A street lamp is visible in the foreground, and a paved walkway leads towards the building. The sky is clear and blue.

M Alcalá Magna

5

**Cuentas anuales
consolidadas**



CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 E INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DE 2019

5.1

Balance Consolidado

5.2

Cuenta de Resultados Consolidada

5.3

Estado del Resultado Global Consolidado

5.4

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado

5.5

Estado de Flujos de Efectivo Consolidado

5.6

Memoria Consolidada

5.1

Balance Consolidado

Al 31 de diciembre de 2019

(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	31/12/2019	31/12/2018
A) ACTIVO NO CORRIENTE			
I. Inmovilizado intangible		-	-
II. Inmovilizado material		378.609	475.464
III. Inversiones Inmobiliarias	5	232.618.926	279.482.102
V. Inversiones financieras a Largo plazo	6,7	1.533.864	1.919.942
VI. Activos por impuesto diferido		329	329
Total Activo no corriente		234.531.728	281.877.837
B) ACTIVO CORRIENTE			
II. Existencias	6	11.940	23.234
1. Comerciales		10.166	10.166
6. Anticipos a proveedores		1.774	13.068
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		1.176.920	1.212.703
1. Clientes por prestaciones de servicios	6,7	288.272	556.558
3. Deudores varios	6,7	197.824	204.933
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	13	690.824	451.212
V. Inversiones financieras a corto plazo	6	119.689	39.702
VI. Periodificaciones a corto plazo		258.092	594.432
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8	3.908.251	5.272.942
Total Activo corriente		5.474.892	7.143.013
TOTAL ACTIVO (A + B)		240.006.620	289.020.850

Las Notas 1 a 20 de la memoria consolidada forman parte integrante de las presentes cuentas anuales consolidadas.



PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31/12/2019	31/12/2018
A) PATRIMONIO NETO			
A-1) Fondos propios		107.833.431	135.618.414
I. Capital	9	35.559.600	35.559.600
1. Capital escriturado		35.559.600	35.559.600
II. Prima de Emisión	9	68.811.841	99.554.732
III. Reservas	10	817.488	(408.154)
1. Reserva legal		1.298.176	749.549
2. Otras reservas		(1.577.364)	(1.509.930)
3. Reservas en sociedades consolidadas		1.096.677	352.227
IV. Acciones y participaciones en patrimonio propias	9	(523.753)	(501.085)
VII. Resultado del Ejercicio		24.700.261	6.230.715
VIII. Dividendo a cuenta	10	(21.532.006)	(4.817.394)
A-2) Ajustes por cambios de valor	11	(2.101.237)	(1.633.770)
Total Patrimonio neto		105.732.194	133.984.644
B) PASIVO NO CORRIENTE			
I. Provisiones a largo plazo		369.590	217.535
4. Otras provisiones	15	369.590	217.535
II. Deudas a largo plazo	11	130.076.305	148.817.805
2. Deudas a largo plazo con entidades de crédito	6	125.309.441	144.016.139
4. Derivados	6	2.101.237	1.633.770
5. Otros pasivos financieros	6	2.665.627	3.167.896
Total Pasivo no corriente		130.445.895	149.035.340
C) PASIVO CORRIENTE			
III. Deudas a corto plazo	11	754.742	2.175.569
1. Deudas con entidades de crédito a corto plazo	6	620.957	2.006.222
5. Otros pasivos financieros	6	133.785	169.347
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		2.662.526	3.412.053
1. Proveedores	6,11	28.627	375.940
3. Acreedores varios	6,11	1.071.950	1.399.765
4. Personal	6,11	20.358	-
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	13	1.541.592	1.636.348
VI. Periodificaciones a corto plazo		411.263	413.244
Total Pasivo corriente		3.828.531	6.000.866
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)		240.006.620	289.020.850

5.2

Cuenta de Resultados Consolidada

Correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

(Expresado en euros)

	Notas	Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019	Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018
1. Ingresos ordinarios	12	19.490.549	20.044.346
5. Otros ingresos de explotación	12	5.882.155	6.030.884
6. Gastos de personal	12	(189.035)	(164.488)
7. Otros gastos de explotación	12	(8.992.413)	(10.593.127)
8. Amortización del inmovilizado e inversiones inmobiliarias	5	(4.689.863)	(4.596.932)
11. Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado		17.697.288	-
13. Otros resultados	7	11.529	4.323
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+5+6+7+8+13)		29.210.211	10.725.006
14. Ingresos financieros	14	1.768	3.560
15. Gastos financieros	14	(4.025.553)	(4.158.799)
B) RESULTADO FINANCIERO (14+15)		(4.023.785)	(4.155.239)
C) RESULTADO ANTES IMPUESTOS (A + B)		25.186.425	6.569.767
17. Impuesto sobre beneficios	13	(486.164)	(339.052)
D) RESULTADO DEL EJERCICIO		24.700.261	6.230.715
GANANCIAS POR ACCIÓN DEL BENEFICIO ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD DOMINANTE			
GANANCIA POR ACCIÓN			
Ganancia básica y diluida por acción (euros)	9.d	1,74	0,44



5.3

Estado del Resultado Global Consolidado

Correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

(Expresado en euros)

	Notas	2019	2018
RESULTADO DEL EJERCICIO	9	24.700.261	6.230.715
Otro resultado global			
<i>Partidas que pueden ser reclasificadas a resultados</i>			
Coberturas de flujos de efectivo, netas	11	(467.467)	(498.501)
<i>Partidas que no se reclasificarán a resultados</i>			
Otros ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		-	-
OTRO RESULTADO GLOBAL DEL EJERCICIO		(467.467)	(498.501)
TOTAL RESULTADO GLOBAL DEL EJERCICIO		24.232.794	5.732.214

Las Notas 1 a 20 de la memoria consolidada forman parte integrante de las presentes cuentas anuales consolidadas.

5.4

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado

Correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

(Expresado en euros)

ESTADO DE CAMBIOS PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019	Capital (Nota 9)	Prima de emisión (Nota 9)
SALDO, INICIO 1 DE ENERO DE 2019	35.559.600	99.554.732
Total Resultado Global del ejercicio		
Transacciones con los propietarios en su calidad de tales:		
Distribución de Dividendos	-	(30.742.891)
Operaciones con acciones en patrimonio propias (netas)	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-
SALDO, FINAL 31 DE DICIEMBRE DE 2019	35.559.600	68.811.841

ESTADO DE CAMBIOS PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018	Capital (Nota 9)	Prima de emisión (Nota 9)
SALDO, INICIO 1 DE ENERO DE 2018	35.559.600	103.097.097
Total Resultado global del ejercicio		
Transacciones con los propietarios en su calidad de tales:		
Distribución de Dividendos	-	(3.542.365)
Operaciones con acciones en patrimonio propias (netas)	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-
SALDO, FINAL 31 DE DICIEMBRE DE 2018	35.559.600	99.554.732

Las Notas 1 a 20 forman parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados.



Reservas (Nota 10)	Acciones en patrimonio propias (Nota 10)	Resultado del ejercicio	Dividendo a cuenta (Nota 10)	Ajustes por cambio de valor (Nota 11)	TOTAL
(408.154)	(501.085)	6.230.715	(4.817.394)	(1.633.770)	133.984.644
-		24.700.261		(467.467)	24.232.794
-	-	120.244	(21.532.006)	-	(52.154.653)
10.905	(22.668)	-	-	-	(11.763)
1.214.737	-	(6.350.959)	4.817.394	-	(318.828)
817.488	(523.753)	24.700.261	(21.532.006)	(2.101.237)	105.732.194

Reservas (Nota 10)	Acciones en patrimonio propias (Nota 10)	Resultado del ejercicio	Dividendo a cuenta (Nota 10)	Ajustes por cambio de valor (Nota 11)	TOTAL
(804.700)	(359.979)	4.429.731	(3.543.964)	(1.135.269)	137.242.516
		6.230.715		(498.501)	5.732.214
-	-	(563.869)	(4.817.394)	-	(8.923.628)
74.648	(141.106)	-	-	-	(66.458)
321.898	-	(3.865.862)	3.543.964	-	-
(408.154)	(501.085)	6.230.715	(4.817.394)	(1.633.770)	133.984.644

5.5

Estado de Flujos de Efectivo Consolidado

Correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

(Expresado en euros)

A) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	Notas	Ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019	Ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2018
Resultado del ejercicio antes de impuestos		25.186.425	6.569.767
Ajustes del resultado		(8.831.586)	8.111.295
Amortización de inversiones inmobiliarias y otro inmovilizado	5	4.689.863	4.596.933
Ingresos financieros	14	(1.768)	(3.560)
Gastos financieros	14	4.025.553	3.446.414
Variación de provisiones	15	152.055	71.508
Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado		(17.697.289)	
Variaciones en el capital corriente		(2.638.691)	(1.817.410)
Existencias	6	11.294	(7.442)
Deudores y otras cuentas a cobrar	6,7	(1.392.888)	311.503
Otros activos corrientes		(738.736)	241.691
Acreedores y otras cuentas a pagar	11	(1.235.693)	(2.561.664)
Otros pasivos corrientes		0	26.537
Otros activos y pasivos no corrientes		717.332	171.965
Otros flujos de actividades de explotación		(3.459.371)	(3.343.783)
Pagos de intereses	11	(3.459.371)	(3.367.876)
Cobros de intereses	14	0	3.560
Otros flujos de actividades de explotación		0	20.533
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		10.256.777	9.519.869

B) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN

Pagos por inversiones		(863.630)	(2.067.083)
Inmovilizado intangible		-	-
Inmovilizado material		-	-
Inversiones inmobiliarias	5	(863.630)	(2.067.083)
Cobros por inversiones		62.478.755	
Inmovilizado material		62.478.755	
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		61.615.125	(2.067.083)

C) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN

Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(90.102)	(66.457)
Adquisición y Enajenación (netos) de instrumentos de patrimonio propios	9	(90.102)	(66.457)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(20.905.626)	(2.015.516)
Cobros por:			
Deudas con entidades de crédito	11	28.300.000	669.501
Devolución y amortización de:			
Deudas con entidades de crédito	11	(49.205.626)	(2.685.017)
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio:			
Dividendos y Prima de emisión	9	(52.240.865)	(8.923.629)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		(73.236.593)	(11.005.602)
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(1.364.691)	(3.552.816)
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes al inicio del ejercicio	8	5.272.942	8.825.758
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes al final del ejercicio	8	3.908.251	5.272.942

Las Notas 1 a 20 de la memoria consolidada forman parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados.

5.6

Memoria Consolidada

Correspondiendo al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

NOTA

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



(1) ACTIVIDAD DEL GRUPO E INFORMACIÓN GENERAL

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. (en adelante, la “Sociedad dominante” o “la Sociedad”) se constituyó en España el 23 de marzo de 2015 de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital española. Su domicilio social y fiscal se encuentra en la Calle Zurbano, nº 49, oficina 10, 28010 Madrid. A 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre 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 en cada período impositivo (incluyendo, sin limitación, operaciones inmobiliarias distintas de las mencionadas en los apartados a) a d) precedentes), o aquellas que puedan considerarse como accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

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

La Sociedad 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, cotizan en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) y forman parte del segmento SOCIMIs.

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.

Régimen regulatorio

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

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

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

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

Sociedades dependientes

La Sociedad dominante, Trajano Iberia SOCIMI, S.A. es matriz de un Grupo de sociedades que está conformado por la siguiente sociedad dependiente al 31 de diciembre de 2019 y de 2018:

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

Con fecha 12 de noviembre de 2015 la Sociedad dominante adquirió el 100% de las participaciones de TRJNI DOURO, S.A. En la adquisición no se generó fondo de comercio.



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

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

(2) BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

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

2.1. Bases de presentación

Los Administradores de la Sociedad dominante, preparan las cuentas anuales consolidadas del Grupo al 31 de diciembre de 2019 de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas para su utilización en la Unión Europea (en adelante NIIF-UE) y aprobadas por los Reglamentos de la Comisión Europea y que están vigentes al 31 de diciembre de 2019, las interpretaciones CINIIF y la legislación mercantil aplicable a las entidades que preparan información conforme a las NIIF-UE.

Las presentes cuentas anuales consolidadas, que se han elaborado a partir de los registros contables de Trajano Iberia SOCIMI, S.A. y de sus sociedades dependientes, presentan la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2019 así como de los resultados consolidados, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados del ejercicio terminado en dicha fecha, y se han preparado bajo el enfoque de coste histórico modificado por los criterios de registro de los activos disponibles para la venta y activos y pasivos (incluidos los instrumentos derivados) a valor razonable con cambios en resultados.

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

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

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

Estas cuentas anuales consolidadas han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad dominante el 26 de marzo de 2020.

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

2.2.1. Normas, modificaciones e interpretaciones que han sido aprobadas por la Unión Europea y que han entrado en vigor el 1 de enero de 2018.

Como consecuencia de la aprobación, publicación y entrada en vigor el 1 de enero de 2018 se han aplicado las siguientes normas:

- NIIF 15 “Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes” y NIIF 15 (Modificación) “Aclaraciones de la NIIF 15 “Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes.””

Los ingresos procedentes de contratos de clientes corresponden mayoritariamente a contratos de arrendamientos (NIC 17) que quedan excluidos del ámbito de aplicación de la NIIF 15. Por ello, el Grupo ha determinado que el impacto de la aplicación de esta norma no tiene un impacto significativo.

- NIIF 9: “Instrumentos Financieros.”
- NIIF 2 (Modificación) “Clasificación y valoración de las transacciones con pagos basados en acciones.”
- NIC 40 (Modificación) “Transferencias de inversiones inmobiliarias.”
- NIIF 4 (Modificación): “Contratos de seguros.”
- CINIIF 22: “Transacciones y anticipos en moneda extranjera.”
- Mejoras anuales de las NIIF Ciclo 2014-2016:
 - Modificaciones a la NIIF 1 “Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera.”
 - NIC 28: “Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos.”

Dichas normas se han tenido en cuenta con efecto 1 de enero de 2018, reflejándose su impacto en las presentes cuentas anuales consolidadas, el cual no ha sido reseñable. Con respecto a la NIIF 9 – “Instrumentos financieros,” el Grupo la ha aplicado retroactivamente, sin re-expresión de la información comparativa y cuyos impactos principales son los siguientes:

- Valoración de activos financieros: atendiendo al modelo de negocio en cada caso, el Grupo valora a coste amortizado sus activos financieros, a excepción de las inversiones en instrumentos de patrimonio, que se valoran a valor razonable. No se derivan impactos relevantes respecto los criterios de valoración utilizados al respecto hasta el 31 de diciembre de 2017.
- Deterioro de activos financieros: el Grupo deja de aplicar el modelo de “pérdida incurrida” establecido en la NIC 39 en el reconocimiento de deterioro de activos financieros y comienza a aplicar a partir de 1 de enero de 2018 el modelo de “pérdida esperada”. El Grupo aplica el enfoque simplificado para reconocer la pérdida esperada principalmente de los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar. El impacto de dicha aplicación no ha supuesto ningún impacto significativo.



2.2.2. Normas, modificaciones e interpretaciones aprobadas por la Unión Europea y que entran en vigor a partir de 1 de enero de 2019.

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, el IASB y el IFRS Interpretations Committee habían publicado las normas, modificaciones e interpretaciones que se detallan a continuación, si bien el Grupo no las ha adoptado con anticipación:

- NIIF 9 (Modificación) "Componente de pago anticipado con compensación negativa." La modificación será efectiva para ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2019, si bien se permite su aplicación anticipada. El Grupo no estima que dicha norma tenga impacto significativo sobre las cuentas anuales consolidadas con la entrada en vigor.
- NIIF 16 "Arrendamientos." La NIIF 16 entrará en vigor en 2019 y sustituirá a la NIC 17 e interpretaciones emitidas sobre la misma. El Grupo ha iniciado el análisis de los impactos de la NIIF 16 "Arrendamientos" que establece que se deberán reconocer en el balance consolidado los activos por el derecho de uso y los pasivos derivados de los contratos de arrendamiento operativo (a excepción de los acuerdos de arrendamiento a corto plazo y los que tienen por objeto activos de bajo valor). Adicionalmente, cambiará el criterio de registro del gasto por arrendamientos, que se registrará como gasto por amortización del activo y gasto financiero por actualización del pasivo por arrendamiento. El Grupo ha recopilado los datos necesarios de sus contratos de arrendamientos operativos, que corresponden principalmente a arrendamientos de sus oficinas, para poder evaluar los correspondientes impactos. No se estima que dichos impactos sean significativos.
- 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."

El Grupo se encuentra en fase de análisis de los impactos que puedan llegar a tener la normativa detallada arriba en las cuentas anuales consolidadas, aunque no se espera que los mismos sean significativos.

2.2.3. 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 formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, el IASB y el IFRS Interpretations Committee habían publicado las normas, modificaciones e interpretaciones que se detallan a continuación, que están pendientes de adopción por parte de la Unión Europea o que su fecha de efectividad es posterior a la fecha de las cuentas anuales consolidadas:

- 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."

- Mejoras Anuales de las NIIF. Ciclo 2015 – 2017:
 - NIIF 3 “Combinaciones de negocios.”
 - NIIF 11 “Acuerdos conjuntos.”
 - NIC 12 “Impuesto sobre las ganancias.”
 - NIC 23 “Costes por intereses.”

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

2.3. Uso de estimaciones

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

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

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

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

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

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

Valor razonable de derivados u otros instrumentos financieros

El valor razonable de aquellos instrumentos financieros que no se negocian en un mercado activo se determina utilizando técnicas de valoración. El Grupo utiliza su juicio para seleccionar una serie de métodos y realiza hipótesis que se basan principalmente en las condiciones del mercado existentes en la fecha de cada balance. El Grupo ha usado un análisis de flujos de efectivo descontados para varios contratos de tipo de interés que no se negocian en mercados activos. (Ver nota 11).

Impuesto sobre las ganancias

La Sociedad dominante está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0% (Nota 1).

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

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

2.4. Información comparativa

La información del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 es comparativa con la del ejercicio anterior terminado el 31 de diciembre de 2018.

2.5. Consolidación

a. Dependientes

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

Para contabilizar las combinaciones de negocios, el Grupo aplica el método de adquisición. La contraprestación transferida por la adquisición de una dependiente se corresponde con el valor razonable de los activos transferidos, los pasivos incurridos con los anteriores propietarios de la adquirida y las participaciones en el patrimonio emitidas por el Grupo. La contraprestación transferida incluye el valor razonable de cualquier activo o pasivo que proceda de un acuerdo de contraprestación contingente. Los activos identificables adquiridos y los pasivos y pasivos contingentes asumidos en una combinación de negocios se valoran inicialmente a su valor razonable en la fecha de adquisición. Para cada combinación de

negocios, el Grupo puede optar por reconocer cualquier participación no dominante en la adquirida por el valor razonable o por la parte proporcional de la participación no dominante de los importes reconocidos de los activos netos identificables de la adquirida.

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

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

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

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

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

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

c. Enajenaciones de dependientes

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

2.6. Información financiera por segmentos

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

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

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

2.7. Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

	% de amortización
Construcciones	1% - 2,5%
Instalaciones técnicas	8% - 10%
Otras partidas de inversión inmobiliaria	8% - 10%
Elementos de transporte	10%
Otros enseres y mobiliario	10%

2.8. Inmovilizado Intangible

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

Aplicaciones informáticas

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

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

2.9. Inmovilizado material

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

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

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

	% de amortización
Construcciones	1% - 2%
Otras instalaciones	8% - 10%
Elementos de transporte	10%
Mobiliario	10%
Equipos para procesos de información	25% - 33%
Otro inmovilizado	8% - 10% - 25%

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

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

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

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

2.11. Existencias

Surgen existencias cuando hay un cambio en el uso de las inversiones inmobiliarias, evidenciado por el inicio de un desarrollo con vistas a la venta, y las propiedades son reclasificadas como existencias a su coste atribuido, que es el valor razonable a la fecha de reclasificación. Ellas se valoran posteriormente al menor entre el coste y el valor neto de realización. El valor de realización es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costes para completar el desarrollo y los gastos venta. Al cierre del ejercicio, el Grupo no tiene existencias de este tipo; en cambio, sí tiene reconocido en 2019 y 2018 en dicho epígrafe anticipos a proveedores.

2.12. Activos financieros

Clasificación

La clasificación depende de la categoría de valoración que se determina sobre la base del modelo de negocio y las características de los flujos de caja contractuales, y solo reclasifica los activos financieros cuando y solo cuando cambia su modelo de negocio para gestionar dichos activos.

El Grupo clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global y activos financieros a coste amortizado.

La evaluación de los modelos comerciales del Grupo se realizó a partir de la fecha de aplicación inicial, el 1 de enero de 2018, y luego se aplicó retrospectivamente a los activos financieros que no se dieron de baja antes del 1 de enero de 2018. La evaluación de si los flujos de efectivo contractuales están compuestos únicamente de capital e intereses se basaron en los hechos y circunstancias presentes en el reconocimiento inicial de los activos.

Las adquisiciones y enajenaciones de inversiones se reconocen en la fecha de negociación, es decir, la fecha en que el Grupo se compromete a adquirir o vender el activo. Las inversiones se reconocen inicialmente por el valor razonable más los costes de la transacción para todos los activos financieros no llevados a valor razonable con cambios en resultados. Los activos financieros valorados a valor razonable con

cambios en resultados se reconocen inicialmente por su valor razonable, y los costes de la transacción se cargan en la cuenta de resultados. Las inversiones se dan de baja cuando los derechos a recibir flujos de efectivo de las inversiones han vencido o se han transferido y el Grupo ha traspasado sustancialmente todos los riesgos y ventajas derivados de su titularidad.

Valoración

Las adquisiciones y enajenaciones de inversiones se reconocen en la fecha de negociación, es decir, la fecha en que el Grupo se compromete a adquirir o vender el activo. Las inversiones se reconocen inicialmente por el valor razonable más los costes de la transacción para todos los activos financieros no llevados a valor razonable con cambios en resultados. Los activos financieros valorados a valor razonable con cambios en resultados se reconocen inicialmente por su valor razonable, y los costes de la transacción se cargan en la cuenta de resultados. Las inversiones se dan de baja cuando los derechos a recibir flujos de efectivo de las inversiones han vencido o se han transferido y el Grupo ha traspasado sustancialmente todos los riesgos y ventajas derivados de su titularidad.

Los ingresos por intereses de activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se reconocen en la cuenta de resultados como parte de otros ingresos cuando se establece el derecho del Grupo a recibir los cobros.

Para los activos medidos a valor razonable, las ganancias y pérdidas se registrarán en resultados o en otro resultado global. Para las inversiones en instrumentos de patrimonio que no se mantienen para negociar, el Grupo deberá realizar una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial para contabilizar toda la inversión de capital a valor razonable con cambios en otro resultado global. A 31 de diciembre de 2019, el Grupo no mantiene este tipo de activos.

Activos financieros a coste amortizado (Préstamos y cuentas a cobrar)

Los préstamos y cuentas a cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Surgen cuando el Grupo suministra dinero, bienes o servicios directamente a un deudor sin intención de negociar con la cuenta a cobrar. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del balance en que se clasifican como activos no corrientes.

Además, en esta categoría se incluyen los depósitos y las fianzas otorgadas a terceros. Los préstamos y cuentas a cobrar se contabilizan posteriormente por su coste amortizado de acuerdo al método del tipo de interés efectivo. Las cuentas a cobrar que no devengan intereses de forma explícita se valoran por su nominal, siempre que el efecto de no actualizar financieramente los flujos de efectivo no sea significativo. La valoración posterior, en su caso, se continúa haciendo por su valor nominal.

Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global

Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales y para la venta de los activos financieros, donde los flujos de efectivo de los activos representan únicamente pagos de principal e intereses, se miden a valor razonable con cambios en otro resultado global. Los movimientos en el valor en libros se toman a través de otro resultado global, excepto por el reconocimiento de ganancias o pérdi-



das por deterioro, ingresos por intereses y ganancias y pérdidas cambiarias que se reconocen en la cuenta de resultados. Las pérdidas y ganancias no realizadas que surgen de cambios en el valor razonable se reconocen en el otro resultado global. Cuando estos activos financieros se venden o sufren pérdidas por deterioro del valor, los ajustes acumulados en el valor razonable reconocidos en el patrimonio neto, se incluyen en la cuenta de resultados como pérdidas y ganancias.

Los valores razonables de las inversiones que cotizan se basan en precios de compra corrientes. Si el mercado para un activo financiero no es activo (y para los títulos que no cotizan), el Grupo establece el valor razonable empleando técnicas de valoración que incluyen el uso de transacciones libres recientes entre partes interesadas y debidamente informadas, referidas a otros instrumentos sustancialmente iguales y el análisis de flujos de efectivo descontados. En caso que ninguna de las técnicas mencionadas pueda ser utilizada para estimar el valor razonable, las inversiones se contabilizan a su coste de adquisición menos las pérdidas por deterioro, si proceden.

Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Los activos que no cumplen con los criterios de coste amortizado o valor razonable con cambios en otro resultado global se miden a valor razonable con cambios en resultados. Las pérdidas y ganancias realizadas y no realizadas que surgen de cambios en el valor razonable de la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se incluyen en la cuenta de resultados en el ejercicio en que surgen.

Deterioro

El modelo de deterioro requiere el reconocimiento de las provisiones por deterioro basadas en el modelo de pérdida esperada en lugar de solamente las pérdidas crediticias incurridas.

El Grupo aplica para sus cuentas de clientes, cuentas a cobrar y otros activos, que corresponden en su mayor parte a clientes de reconocida solvencia con los que tiene experiencia, el enfoque simplificado, reconociendo la pérdida de crédito esperada para toda la vida de los activos.

Para cuentas comerciales a cobrar y activos por contratos, siempre que no contengan un componente financiero significativo, el Grupo aplica el enfoque simplificado, que requiere reconocer una asignación de pérdida basada en el modelo de pérdida esperada en toda la vida del activo en cada fecha de presentación. El modelo del Grupo considera información interna, como el saldo expuesto en los clientes, factores externos como valoraciones crediticias de clientes y calificaciones de riesgo de agencias, así como las circunstancias específicas de los clientes considerando la información disponible sobre eventos pasados, condiciones actuales y elementos prospectivos.

Los deterioros de este tipo de cuentas no han sido significativos a 31 de diciembre de 2018 y a 1 de enero de 2018.

Compensación de instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se compensan y presentan por un neto en el balance, cuando existe un derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos, y el Grupo tiene la intención de liquidar por el neto, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

El derecho legalmente exigible no debe ser contingente dependiendo de hechos futuros y debe ser exigible en el curso normal del negocio y en caso de incumplimiento, insolvencia o quiebra de la sociedad o la contraparte.

2.13. Derivados financieros y cobertura contable

El Grupo ha elegido adoptar el nuevo modelo de contabilidad de cobertura general de la NIIF 9. Esto requiere que el Grupo se asegure que las relaciones de contabilidad de cobertura estén alineadas con sus objetivos y estrategia de gestión de riesgos y aplique un enfoque más cualitativo y prospectivo para evaluar la eficacia de la cobertura.

Los derivados al 31 de diciembre de 2019 calificaron como cobertura de flujos de efectivo según la NIIF 9. Las estrategias de gestión de riesgos y la documentación de cobertura del grupo están alineadas con los requerimientos de la NIIF 9 y estas relaciones se tratan como coberturas continuadas.

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

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

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

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

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

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



Cobertura de flujos de efectivo

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

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

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

2.14. Pasivos financieros

Pasivos financieros a coste amortizado (deuda financiera)

La deuda financiera se reconoce inicialmente por su valor razonable, neto de los costes de la transacción incurridos. Posteriormente, las deudas financieras se valoran por su coste amortizado. Cualquier diferencia entre los ingresos obtenidos (netos de los costes de la transacción) y el valor de reembolso se reconoce en resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo. Las comisiones abonadas por la obtención de préstamos se reconocen como costes de la transacción del préstamo en la medida en que sea probable que se vaya a disponer de una parte o de la totalidad de la línea. En este caso, las comisiones se diferencian hasta que se produce la disposición. En la medida en que no exista evidencia de que sea probable que se vaya a disponer de todo o parte de la línea de crédito, la comisión se capitaliza como un pago anticipado por servicios de liquidez y se amortiza en el periodo al que se refiere la disponibilidad del crédito.

La deuda financiera se elimina del balance cuando la obligación especificada en el contrato se haya pagado, cancelado o expirado. La diferencia entre el importe en libros de un pasivo financiero que se ha cancelado o cedido a otra parte y la contraprestación pagada, incluyendo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en el resultado del ejercicio como otros ingresos o gastos financieros.

La deuda financiera se clasifica como pasivos corrientes a menos que el Grupo tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

2.15. Compensación de instrumentos financieros

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

2.16. Capital social

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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

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

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

2.17. Impuestos corrientes y diferidos

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

Tal como establece el artículo 9.2 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a éste mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, la Sociedad dominante estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la Sociedad dominante sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de



gravamen inferior al 10% (a este efecto, se tendrá en consideración la cuota adeudada en virtud de la Ley del Impuesto sobre la Renta de los No Residentes).

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

La sociedad dependiente se encuentra sujeta al régimen fiscal general de Portugal.

2.18. Arrendamientos

a) Cuando el Grupo es el arrendatario – Arrendamiento operativo

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y beneficios derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos en concepto de arrendamiento operativo (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio en que se devengan sobre una base lineal durante el período de arrendamiento.

b) Cuando el Grupo es el arrendador

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

2.19. Provisiones y Pasivos Contingentes

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

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

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

Los pasivos contingentes son obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad del Grupo.

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

2.20. Prestaciones a los empleados

Indemnizaciones por cese

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

Bonus

El Grupo reconoce una provisión cuando está contractualmente obligado.

2.21. Reconocimiento de ingresos

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

Prestación de servicios

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

Ingresos por intereses

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



2.22. Distribución de dividendos

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

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

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

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

Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior. Al cierre del ejercicio 2018 y 2017, la Sociedad dominante ha cumplido con la política de distribución de dividendos.

2.23. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

En el Estado de flujos de efectivo consolidado, el cual ha sido elaborado utilizando el método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones:

- Flujos de efectivo: entrada y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes.
- Actividades de explotación: pagos y cobros de las actividades ordinarias del Grupo, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.
- Actividades de inversión: pagos y cobros que tienen su origen en adquisiciones y enajenaciones de activos no corrientes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

2.24. Medio Ambiente

Los Administradores de la Sociedad dominante estiman que no existen contingencias significativas relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, no considerando necesario registrar dotación alguna a la provisión de riesgos y gastos de carácter medioambiental a 31 de diciembre de 2019 ni a 31 de diciembre de 2018.

(3) GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

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

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



3.1. Gestión del riesgo financiero

a) Riesgo de mercado

a.1) Riesgo de tipo de interés

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

A 31 de diciembre de 2019 aproximadamente el 90,34% (91,69% en 2018) de su financiación está referenciada al tipo variable. Los préstamos del Grupo a tipo de interés variable se denominan en euros.

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

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

Basándose en las simulaciones realizadas, el impacto recalculado en el beneficio después de impuestos de un incremento del 1% en el tipo de interés producirá como máximo una disminución de 546.875 euros (2018: 546.875 euros). La simulación se hace periódicamente con el fin de asegurar que la pérdida potencial máxima está dentro del límite establecido por la Dirección y los Administradores.

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

Generalmente, el Grupo obtiene recursos ajenos a largo plazo con interés variable y las coberturas por un interés fijo más bajo que los que estarían disponibles si el Grupo hubiese obtenido los recursos ajenos directamente a tipos de interés fijos. Bajo las coberturas de tipo de interés, el Grupo se compromete con terceros a intercambiar, con cierta periodicidad, la diferencia entre los intereses fijos y los intereses variables calculada en función de los principales notacionales contratados. En 2019 y en 2018 los tipos de interés fijos varían entre el 2,1% y el 2,5% y los tipos de interés variables entre el 1,8% y el 2,5%.

5 Cuentas anuales consolidadas

b) Riesgo de crédito

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

c) Riesgo de liquidez

La Dirección Financiera de la Sociedad dominante es responsable de gestionar el riesgo de liquidez para hacer frente a los pagos ya comprometidos, y/o los compromisos derivados de nuevas inversiones. El vencimiento determinado de los instrumentos financieros del grupo a 31 de diciembre de 2019 y 2018 se muestra en la Nota 6.

El vencimiento de la deuda bancaria en términos nominales a 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

Euros							
	2020	2021	2022	2023	2024	Años posteriores	Total
Deudas:							
– Deudas con entidades de crédito	341.000	2.558.000	20.703.000	24.318.000	51.142.000	28.300.000	127.362.000
	341.000	2.558.000	20.703.000	24.318.000	51.142.000	28.300.000	127.362.000

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

Euros							
	2018	2019	2020	2021	2022	Años posteriores	Total
Deudas:							
– Deudas con entidades de crédito	1.687.246	1.925.281	4.797.351	23.052.351	44.047.351	72.480.269	147.989.849
	1.687.246	1.925.281	4.797.351	23.052.351	44.047.351	72.480.269	147.989.849

El exceso de efectivo mantenido por el Grupo se invierte en cuentas corrientes remuneradas a un tipo de interés determinado o en depósitos a plazo, eligiendo vencimientos adecuados o liquidez suficiente para proporcionar la holgura necesaria por las predicciones anteriormente mencionadas. A 31 de diciembre de 2019, el Grupo mantiene efectivo y otros activos líquidos equivalentes por 3.908.251 euros (5.272.942 euros en 2018).



d) Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad dominante se acogió al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las SOCIMI, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución (Nota 10).

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

3.2. Gestión del capital

Los principales objetivos de la gestión de capital del Grupo son asegurar la estabilidad financiera a corto y largo plazo, la positiva evolución de las acciones de la Sociedad dominante, la adecuada financiación de las inversiones y la reducción de los niveles de endeudamiento. Al 31 de diciembre de 2019, el ratio de apalancamiento financiero neto es 53% (2018: 50%). Se calcula como (Deuda financiera – Efectivo y otros activos líquidos equivalentes) / (Deuda financiera + Patrimonio neto):

	31.12.2019	31.12.2018
Deuda financiera (Nota 11)	125.930.398	146.022.361
Patrimonio Neto	105.732.194	133.984.644
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	3.908.251	5.272.942
Apalancamiento financiero neto	53%	50%

Los Administradores de la Sociedad dominante y la Dirección consideran que el nivel de endeudamiento del Grupo es bajo.

El ratio de apalancamiento de las inversiones inmobiliarias, calculado como Deuda financiera neta entre Valor razonable de inversiones inmobiliarias (nota 5), al 31 de diciembre de 2019 es del 44% (2018: 42%), y el objetivo del Grupo mantener estos ratios por debajo del 50%.

3.3. Estimación del valor razonable de instrumentos financieros

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

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

La tabla siguiente presenta los pasivos financieros del Grupo valorados a valor razonable. Véase la Nota 5 donde se informa sobre el valor razonable de las inversiones inmobiliarias.

31.12.2019	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Pasivos			
Deudas a largo plazo	-	-	-
Derivados de cobertura de tipo de interés	-	2.101.237	-
Pasivos			
Deudas a largo plazo	-	-	-
Derivados de cobertura de tipo de interés	-	1.633.770	-

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

3.4. Compensación de activos y pasivos financieros

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



(4) INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

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

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

El segmento Centros Comerciales centra su actividad en la explotación en régimen de arrendamiento del centro comercial Nosso Shopping Douro en la región de Douro (Portugal) y el centro comercial Alcalá Magna situado en la ciudad de Alcalá de Henares (Madrid).

El segmento 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.

Adicionalmente, los importes que se facilitan al Consejo de Administración de la Sociedad dominante respecto a los activos y pasivos totales se valoran de acuerdo con criterios uniformes a los aplicados en las cuentas anuales consolidadas. Estos activos y pasivos se asignan en función de las actividades del segmento como se muestra en la tabla siguiente:

5 Cuentas anuales consolidadas

Euros												
	Oficinas		Centros comerciales				Logístico		Corporativo		Total	
	2019	2018	2019 (España)	2018 (España)	2019 (Portugal)	2018 (Portugal)	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Ingresos por rentas	3.599.239	4.731.349	7.350.768	7.021.874	5.343.413	5.129.221	3.197.129	3.161.902	-	-	19.490.549	20.044.346
Otros ingresos de explotación	682.000	901.200	2.715.437	2.575.601	2.206.934	2.243.217	277.365	310.866	420	-	5.882.155	6.030.884
Gastos de personal	-	-	-	-	-	-	-	-	(189.035)	(164.488)	(189.035)	(164.488)
Gastos operativos	(815.137)	(1.064.425)	(3.126.010)	(2.995.817)	(2.670.350)	(2.783.379)	(315.481)	(355.382)	(2.065.435)	(3.394.124)	(8.992.413)	(10.593.127)
Amortizaciones	(709.407)	(935.550)	(1.791.853)	(1.621.103)	(1.308.128)	(1.162.528)	(879.238)	(875.002)	(1.237)	(2.749)	(4.689.863)	(4.596.932)
Resultados por enajenaciones del inmovilizado	17.697.288	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17.697.288	-
Otros resultados	-	-	(22.141)	(45.945)	26.798	39.598	6.873	10.670	-	-	11.529	4.323
Resultado de explotación	20.453.983	3.632.574	5.126.200	4.934.610	3.598.667	3.466.129	2.286.647	2.253.054	(2.255.287)	(3.561.361)	29.210.211	10.725.006
Ingresos financieros	-	-	-	-	-	-	-	-	1.768	3.560	1.768	3.560
Gastos financieros	(900.957)	(1.169.128)	(1.611.212)	(1.622.532)	(862.189)	(712.384)	(651.188)	(654.742)	(7)	(13)	(4.025.553)	(4.158.799)
Resultado financiero	(900.957)	(1.169.128)	(1.611.212)	(1.622.532)	(862.189)	(712.384)	(651.188)	(654.742)	1.761	3.547	(4.023.785)	(4.155.239)
Resultado antes de impuestos	19.553.026	2.463.446	3.514.988	3.312.078	2.736.478	2.753.745	1.635.459	1.598.312	(2.253.526)	(3.557.814)	25.186.425	6.569.767
Impuestos sobre las ganancias					(486.164)	(339.052)					(486.164)	(339.052)
Resultado del periodo	19.553.026	2.463.446	3.514.988	3.312.078	2.250.314	2.414.693	1.635.459	1.598.312	(2.253.526)	(3.557.814)	24.700.261	6.230.715

Euros												
	Oficinas		Centros comerciales				Logístico		Corporativo		Total	
	2019	2018	2019 (España)	2018 (España)	2019 (Portugal)	2018 (Portugal)	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Activos no corrientes	38.691.196	82.905.532	101.706.593	102.698.235	52.413.545	53.714.227	41.718.420	42.556.310	1.973	3.533	234.531.728	281.877.837
Inversiones Inmobiliarias	38.627.302	82.442.512	100.641.486	101.725.735	52.035.203	53.240.267	41.314.935	42.073.588	-	-	232.618.926	279.482.102
Inversiones financieras a largo plazo	63.894	463.020	1.065.107	972.500	-	-	403.485	482.722	1.378	1.700	1.533.864	1.919.942
Otros activos no corrientes	-	-	-	-	378.343	473.960	-	-	596	1.833	378.939	475.793
Activos corrientes	427.253	1.935.504	910.389	995.496	1.717.254	2.256.850	537.320	645.810	1.882.676	1.309.353	5.474.892	7.143.013
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	13.830	233.723	331.520	234.306	545.309	348.693	(120.313)	(55.231)	406.574	451.212	1.176.920	1.212.703
Otros activos corrientes	413.422	1.701.781	578.869	761.190	1.171.945	1.908.157	657.633	701.041	1.476.103	858.141	4.297.972	5.930.310
Pasivos no corrientes	19.565.949	40.322.871	58.733.973	58.058.922	28.602.452	26.903.629	23.543.521	23.749.919	-	-	130.445.895	149.035.340
Deuda financiera	18.744.119	38.817.790	55.476.551	55.300.395	27.948.734	26.630.758	23.140.036	23.267.197	-	-	125.309.441	144.016.140
Otros pasivos financieros no corrientes	821.830	1.505.081	3.257.421	2.758.527	653.718	272.871	403.485	482.722			5.136.454	5.019.202
Pasivos corrientes	184.778	713.674	607.126	943.149	1.640.963	2.280.360	458.627	336.514	937.037	1.727.168	3.828.531	6.000.866
Deudas con entidades de crédito	165.300	537.326			164.696	1.179.387	288.042	287.008	2.919	2.500	620.957	2.006.221
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	11.246	78.997	585.816	894.733	1.065.004	689.155	66.342	24.500	934.119	1.724.668	2.662.526	3.412.053
Otros pasivos corrientes	8.232	97.351	21.310	48.416	411.263	411.818	104.243	25.006			545.049	582.591

**(5) INVERSIONES INMOBILIARIAS**

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

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

	Euros				
	Terrenos	Construcciones	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Inversiones inmobiliarias en curso	Total
Saldo a 1-1-2019	96.468.904	167.995.421	15.000.402	17.375	279.482.102
Coste	96.468.904	176.313.622	17.825.541	17.375	290.625.442
Amortización acumulada	-	(8.318.201)	(2.825.139)	0	(11.143.340)
Valor contable a 1-1-2019	96.468.904	167.995.421	15.000.402	17.375	279.482.102
Altas	-	7.447	856.183	-	863.630
Otros traspasos	-	17.375	-	(17.375)	-
Baja Inversión Inmobiliaria	(14.266.859)	(27.382.803)	(3.412.040)	-	(45.061.702)
Dotación para amortización	-	(3.009.071)	(1.583.937)	-	(4.593.008)
Baja AA Acumulada	-	1.211.974	715.930	-	1.927.904
Saldo a 31-12-2019	82.202.045	138.840.342	11.576.538	-	232.618.926
Coste	82.202.045	148.955.640	15.269.685	-	246.427.370
Amortización acumulada	0	(10.115.298)	(3.693.146)	-	(13.808.444)
Valor contable a 31-12-2019	82.202.045	138.840.342	11.576.538	-	232.618.926

5 Cuentas anuales consolidadas

	Euros				
	Terrenos	Construcciones	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Inversiones inmobiliarias en curso	Total
Saldo a 1-1-2018	96.468.904	170.744.900	14.507.134	189.250	281.910.188
Coste	96.468.904	176.089.692	15.810.513	189.250	288.558.359
Amortización acumulada	-	(5.344.792)	(1.303.379)	-	(6.648.171)
Valor contable a 1-1-2018	96.468.904	170.744.900	14.507.134	189.250	281.910.188
Altas	-	223.930	1.825.778	17.375	2.067.083
Otros traspasos	-	-	189.250	(189.250)	-
Dotación para amortización	-	(2.973.409)	(1.521.760)	-	(4.495.169)
Otros movimientos	-	-	-	-	-
Saldo a 31-12-2018	96.468.904	167.995.421	15.000.402	17.375	279.482.102
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 31-12-2018	96.468.904	167.995.421	15.000.402	17.375	279.482.102

Las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2019 corresponden a cuatro activos:

- Un edificio de uso mixto comercial y de oficinas adquirido por la Sociedad dominante con fecha 1 de octubre del 2015, identificado como Edificio Echevarría, y que se encuentra ubicado en Bilbao, dentro de la principal zona comercial y de negocios de la ciudad.
- Un centro comercial situado en la ciudad de Vila Real, región de Douro (Portugal), adquirido por la sociedad dependiente. El activo cuenta con una superficie bruta alquilable de 21.891 m² 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 adquirido por la Sociedad dominante el 2 de febrero de 2017. El activo identificado como centro comercial "Alcalá Magna" se encuentra ubicado en una de las principales zonas residenciales de la ciudad de Alcalá de Henares en Madrid. Se trata de un edificio muy representativo de la ciudad por su arquitectura, con 34.165 metros cuadrados comerciales repartidos en dos niveles y 1.204 plazas de parking distribuidas en dos plantas bajo rasante.



Las altas del ejercicio por importe de 863.630 euros corresponden a inversiones efectuadas durante el ejercicio en concepto de obras de reforma, principalmente en el centro comercial de Alcalá Magna.

Las bajas del ejercicio por importe de 45.061.702 euros, incluidas en el epígrafe " Baja Inversión Inmobiliaria" corresponden a la venta realizada por la Sociedad el día 1 de agosto de 2019 del activo identificado como Parque Empresarial Isla de Manteras, activo que había sido adquirido por la Sociedad con fecha 7 de marzo de 2016.

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

Durante los ejercicios 2019 y 2018 no se han reconocido, ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ningún elemento de las inversiones inmobiliarias.

Sobre el inmueble identificado como Edificio Echevarría se constituyó hipoteca con fecha 16 de octubre de 2015, con un saldo vivo a 31 de diciembre de 2019 de 19.000.000 euros y duración a dicha fecha de 2,8 años, en garantía del préstamo suscrito por la Sociedad dominante con el Banco Santander (Nota 11).

Con fecha 28 de marzo de 2019 se ha firmado con Bankinter la reestructuración del préstamo con garantía hipotecaria que recae sobre el centro comercial situado en Douro (Portugal) por importe total de 28.700.000 euros. De dicho importe, 27.900.000 euros se han destinado a la cancelación del anterior préstamo, 400.000 euros a pagar gastos relacionados con el proceso de reestructuración y quedan pendientes de disposición 400.000 euros para posibles reformas e inversiones. Sobre la inversión inmobiliaria se constituyó hipoteca en garantía del préstamo suscrito, saldo vivo a 31 de diciembre de 2019 de 28.300.000 euros y una duración a dicha fecha de 6,2 años (Nota 11).

Sobre el activo logístico se constituyó hipoteca con fecha 1 de diciembre, en garantía del préstamo suscrito por la Sociedad Dominante con Aareal Bank. El saldo vivo a 31 de diciembre de 2019 asciende a 23.862.000 euros. A dicha fecha la duración es de 3,9 años (Nota 11).

Sobre el activo identificado como centro comercial "Alcalá Magna" se suscribió con ING el 5 de enero de 2017 un préstamo con garantía hipotecaria por importe total de 57.500.000 euros, de los cuales 55.500.000 euros se han destinado a la adquisición del centro comercial y los 2.000.000 de euros restantes para reformas e inversiones sobre la inversión inmobiliaria.

Con fecha 1 de febrero de 2018 se ha realizado una amortización anticipada por importe de 1.300.000 euros. El saldo vivo a 31 de diciembre asciende a 56.200.000 euros. A dicha fecha la duración es de 4,0 años.

5 Cuentas anuales consolidadas

a) Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

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

	Euros	
	2019	2018
Ingresos por rentas (nota 12)	19.490.549	20.044.346
Otro ingresos de explotación	5.882.155	6.030.884
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(11.615.604)	(11.793.186)
Gastos para la explotación que no generan ingresos por arrendamiento	(2.255.707)	(3.561.361)
Otros resultados que surgen por la venta de inversiones inmobiliarias	17.697.288	
Otros resultados que surgen de inversiones inmobiliarias que no generan ingresos por arrendamiento	11.529	4.323
	29.210.211	10.725.006

Las periodificaciones a corto plazo que figuran en el activo del balance consolidado corresponden a gastos por aportaciones a obra de los inquilinos y a otros gastos anticipados. Y las periodificaciones a corto plazo que figuran en el pasivo del balance consolidado incluyen fundamentalmente rentas cobradas por anticipado.

b) Cobros mínimos futuros

A 31 de diciembre de 2019 y 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	
	2019	2018
Menos de un año	14.710.710	16.040.819
Entre uno y cinco años	34.392.735	36.468.429
Más de cinco años	10.248.202	8.686.444
	59.351.647	61.195.692

c) Bienes bajo arrendamiento operativo

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

	Euros	
	2019	2018
Menos de un año	10.200	10.200
Entre uno y cinco años	10.200	10.200
	20.400	20.400

En la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2018 se han incluido gastos por arrendamiento operativo correspondientes al alquiler de oficinas por importe de 10.200 euros (2018: 11.909 euros).

d) Seguros

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

e) Obligaciones

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

f) Proceso de valoración

A continuación, se informa sobre el coste y valor razonable de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2019 y 2018:

	31.12.2019		31.12.2018	
	Valor de coste	Valor razonable	Valor de coste	Valor razonable
Inversiones Inmobiliarias	232.618.926	276.836.000	279.482.102	335.369.000

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

Las valoraciones de dichos activos inmobiliarios han sido realizadas bajo la hipótesis "valor de mercado", siendo estas valoraciones realizadas de acuerdo con las declaraciones del método de Tasación-Valoración de bienes y la guía de observaciones publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS) – Global Standards 2017.

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

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

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

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

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

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

(6) ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

a) Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros, excepto efectivo y otros activos líquidos equivalentes, periodificaciones y existencias, es el siguiente:



A 31 de diciembre de 2019				
Activos financieros:	Derivados de cobertura	Valor razonable con cambios en otro resultado global	Coste amortizado	Valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias
Naturaleza/Categoría	-	-	-	-
Instrumentos de patrimonio	-	-	-	-
Derivados	-	-	-	-
Otros activos financieros	-	-	1.533.864	-
Largo plazo/no corrientes	-	-	1.533.864	-
Derivados	-	-	-	-
Cuentas a cobrar	-	-	486.096	-
Otros activos financieros	-	-	119.689	-
Corto plazo/corrientes	-	-	605.785	-
Total activos financieros a 31.12.2019	-	-	2.139.649	-

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 pérdidas y ganancias
Naturaleza/Categoría	-	-	-	-
Instrumentos de patrimonio	-	-	-	-
Derivados	-	-	-	-
Otros activos financieros	-	-	1.919.942	-
Largo plazo/no corrientes	-	-	1.919.942	-
Derivados	-	-	-	-
Cuentas a cobrar	-	-	761.491	-
Otros activos financieros	-	-	39.702	-
Corto plazo/corrientes	-	-	801.193	-
Total activos financieros a 31.12.2018	-	-	2.721.135	-

Los activos financieros clasificados como "Otros activos financieros" dentro de la categoría de "Coste amortizado" a largo plazo, corresponden a:

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

5 Cuentas anuales consolidadas

- Las fianzas depositadas en el Gobierno de Aragón correspondientes a los inquilinos de las naves logísticas ubicadas en el polígono Campus Plaza de Zaragoza.
- Las fianzas depositadas en el Gobierno Vasco correspondientes a los inquilinos del Edificio Echevarría.

Pasivos financieros:	A 31 de diciembre de 2019		A 31 de diciembre de 2018	
	Débitos y partidas a pagar	Derivados de cobertura	Débitos y partidas a pagar	Derivados de cobertura
Naturaleza/Categoría				
Deuda financiera	125.309.441	-	144.016.139	-
Derivados	-	2.101.237	-	1.633.770
Otros pasivos financieros	2.665.627	-	3.167.896	-
Deudas a largo plazo/Pasivos financieros no corrientes	127.975.068	2.101.237	147.184.035	1.633.770
Deuda financiera	620.957	-	2.066.222	-
Derivados	-	-	-	-
Otros pasivos financieros	1.234.362	-	1.945.052	-
Deudas a largo plazo/Pasivos financieros corrientes	1.855.319	-	4.011.274	-
Total pasivos financieros	129.830.387	2.101.237	151.195.309	1.633.770

b) Análisis por vencimientos

A 31 de diciembre de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

	Euros						Total
	Activos financieros						
	2020	2021	2022	2023	2024	Años posteriores	
Otros activos financieros							
Fianzas constituidas a largo plazo	-	115.850	138.326	51.725	163.557	1.064.406	1.533.864
Deudores comerciales							
Cuentas a cobrar	486.096	-	-	-	-	-	486.096
Inversiones financieras a corto plazo							
	119.689	-	-	-	-	-	119.689
	605.785	115.850	138.326	51.725	163.557	1.064.406	2.139.649

Euros Activos financieros							
	2019	2020	2021	2022	2023	Años posteriores	Total
Otros activos financieros							
Fianzas constituidas a largo plazo	-	226.416	100.205	134.978	771.282	687.062	1.919.942
Deudores comerciales							
Cuentas a cobrar	761.491	-	-	-	-	-	761.491
Inversiones financieras a corto plazo							
	39.702	-	-	-	-	-	39.702
	801.193	226.416	100.205	134.978	771.282	687.062	2.721.135

Euros Pasivos financieros							
	2020	2021	2022	2023	2024	Años posteriores	Total
Pasivos financieros							
Deudas con entidades de crédito	620.957	2.558.000	20.703.000	24.318.000	51.142.000	26.588.441	125.930.398
Derivados	-	-	496.106	1.232.671		372.460	2.101.237
Otros pasivos financieros	1.234.362	197.271	240.703	129.737	308.834	1.789.083	3.899.989
	1.855.319	2.755.271	20.943.703	25.680.408	51.450.834	28.749.984	131.931.624

Euros Pasivos financieros							
	2019	2020	2021	2022	2023	Años posteriores	Total
Pasivos financieros							
Deudas con entidades de crédito	2.006.222	1.925.281	4.758.351	23.013.351	42.578.000	71.741.156	146.022.361
Derivados	-	-	-	448.756	1.185.014	-	1.633.770
Otros pasivos financieros	1.945.052	213.902	187.183	316.412	198.013	2.252.386	5.112.948
	3.951.274	2.139.183	4.945.534	23.778.519	43.961.027	73.993.542	152.769.079

- **Existencias:**

El Grupo ha realizado anticipos por importe de 1.774 euros en concepto de provisión de fondos por facturas pendientes de recibir. (2018: 13.068 euros).

(7) CLIENTES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR

	Euros	
	2019	2018
Cuentas a cobrar a largo plazo:		
Inversiones financieras a largo plazo	1.533.864	1.919.942
	1.533.864	1.919.942
Cuentas a cobrar a corto plazo		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	288.272	556.558
Deudores varios	197.824	204.933
Otros activos financieros	-	-
	486.096	761.491
	2.019.960	2.681.433

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

El epígrafe de inversiones financieras a largo plazo recoge, principalmente, las fianzas depositadas en el IVIMA correspondientes a los inquilinos del centro comercial Alcalá Magna, en virtud del régimen de concierto por el cual el 90% del importe de las fianzas tiene que estar depositado en este organismo; y las fianzas depositadas en el Gobierno de Aragón correspondientes a los inquilinos de las naves logísticas ubicadas en el polígono Campus Plaza de Zaragoza y las depositadas en el Gobierno Vasco correspondientes a los inquilinos del Edificio Echevarría.

El detalle de la partida de préstamos y partidas a cobrar a corto plazo, a 31 de diciembre de 2019 y de 2018 es el siguiente:

	Euros	
	2019	2018
Clientes por prestaciones de servicios	754.956	1.130.875
Deudores varios	197.824	204.933
Deterioro de clientes	(466.685)	(574.317)
	486.096	761.491

Se ha registrado en la cuenta de resultados consolidada en "Otros resultados" una ganancia de 4.657 euros (2018: pérdida de 10.287 euros) por dotación de deterioro de saldos de clientes.

**(8) EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES**

	Euros	
	2019	2018
Tesorería	3.908.251	5.272.942
	3.908.251	5.272.942

Las cuentas corrientes devengan un tipo de interés de mercado.

Debido a su cotización en el Mercado Alternativo Bursátil, del total tesorería del Grupo, 600.000 euros se encuentran restringidos conforme al contrato con su proveedor de liquidez GVC Gaesco Beka, S.V., S.A. a 31 de diciembre de 2019 y de 2018.

(9) CAPITAL Y PRIMA DE EMISIÓNa) Capital

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, el capital social de la Sociedad dominante es de 35.559.600 euros y está representado por 14.223.840 acciones con un valor nominal de 2,5 € cada una, todas ellas pertenecientes a la misma clase, y totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones tienen los mismos derechos políticos y económicos. *

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

Accionistas	31/12/19		31/12/18	
	Nº Acciones	% Participación	Nº Acciones	% Participación
Alumbre Inversiones 2014, S.L.	1.880.000	13,22%	1.880.000	13,22%
Aligrupo Business Opportunities, S.L.	1.500.116	10,55%	1.500.116	10,55%
Corporación Empresarial Holfin, S.A.	784.500	5,52%	784.500	5,52%
Falagal Inmuebles, S.L.	750.717	5,28%	750.717	5,28%
Dogalcar Patrimonio, S.L.	750.000	5,27%	750.000	5,27%
Santi 1990, S.L.	750.000	5,27%	750.000	5,27%
Surister del Arroyo, S.L.	750.000	5,27%	750.000	5,27%
CNP Partners Seguros y Reaseguros, S.A.	750.000	5,27%	750.000	5,27%
Total	7.915.333	55,65%	7.915.333	55,65%

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

b) Prima de emisión

A 1 de enero de 2017 el importe de la Prima de Emisión ascendía a 106.498.770 euros a 1 de enero de 2017.

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

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

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

Conforme al acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de fecha 12 de diciembre de 2018 se aprobó la distribución de un dividendo con cargo a prima de emisión (reserva de libre disposición) por importe de 1.983.633 euros (importe unitario de 0,14 euros/acción) cuyo pago se hizo efectivo el día 24 de diciembre de 2018.

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

Conforme al acuerdo adoptado por la Junta General de fecha 16 de mayo de 2019 se aprobó la distribución de un dividendo con cargo a prima de emisión (reserva de libre disposición), por importe de 1.841.473 euros (importe unitario de 0,13 euros/acción) cuyo pago se hizo efectivo el 27 de mayo de 2019.

Conforme al acuerdo adoptado por la Junta General Extraordinaria de fecha 22 de octubre de 2019 se aprobó la distribución de un dividendo con cargo a prima de emisión (reserva de libre disposición) por importe de 23.376.050 euros (importe unitario 1,65 €/acción) cuyo pago se hizo efectivo el 30 de octubre de 2019.

Conforme al acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de fecha 5 de diciembre de 2019 se aprobó la distribución de un dividendo con cargo a prima de emisión (reserva de libre disposición) por importe de 5.525.368 euros (0,39 euros/acción) cuyo pago se hizo efectivo el 19 de diciembre de 2019.

El importe de la Prima de Emisión resultante tras los referidos repartos ascendía a 68.811.841 euros a 31 de diciembre de 2019.

Esta reserva es de libre disposición.

c) Acciones propias

La Junta General de Accionistas de la Sociedad dominante acordó el 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.

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

	2019		2018	
	Número acciones propias	Euros	Número acciones propias	Euros
Al inicio del ejercicio	54.823	501.085	47.003	359.979
Aumentos/compras	8.080	920.256	28.606	317.840
Disminuciones	7.215	67.588	20.786	176.734
Al cierre del ejercicio	55.688	523.753	54.823	501.085

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

Las acciones de la Sociedad dominante en poder de la misma a 31 de diciembre de 2019 representan el 0,39% del capital social de la Sociedad dominante (2018: 0,39%) y totalizan 55.688 acciones (2018: 54.823 acciones). El precio medio de adquisición ha sido de 9,41 euros (2018: 9,14 euros) por acción. Las operaciones con acciones propias han generado un beneficio en el ejercicio de 10.905 euros (2018: 74.648 euros).

Dichas acciones se encuentran registradas reduciendo el valor del patrimonio neto del Grupo al 31 de diciembre de 2019 por importe de 523.753 euros (2018: 501.085 euros).

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

d) Ganancias por acción

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

5 Cuentas anuales consolidadas

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

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

Cálculo de las ganancias básicas y diluidas por acción:

	2019	2018
Resultado del ejercicio	24.700.261	6.230.715
Promedio ponderado del número de acciones emitidas (acciones)	14.223.840	14.223.840
Número medio de acciones propias en cartera (acciones)	57.907	52.969
Beneficio básico y diluido por acción (euros)	1,74	0,44

En relación con el cálculo de las ganancias por acción, no ha habido transacciones sobre las acciones ordinarias o acciones potenciales ordinarias entre la fecha de cierre de las cuentas anuales consolidadas y la de formulación de las mismas que no se hayan tenido en cuenta en dichos cálculos para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 ni para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018.

(10) RESERVAS Y GANANCIAS ACUMULADAS

Reservas legal

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

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

A 31 de diciembre de 2019 la reserva legal está dotada por importe de 1.298.176 euros (2018: 749.549 euros).

Otras reservas

El epígrafe otras reservas recoge las siguientes partidas:

- Costes incurridos durante la ampliación de capital llevada a cabo en el ejercicio 2015 por importe de 1.541.159 euros, y cuyo origen corresponde fundamentalmente a la comisión de colocación de las acciones.



- Costes incurridos durante la ampliación de capital llevada a cabo en el ejercicio 2016 por importe de 155.220 euros.
- Reservas no distribuidas de los ejercicios anteriores por importe de 119.014 euros.

Distribución del resultado

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio finalizado en 31 de diciembre de 2019 de la Sociedad dominante, que el Consejo de Administración someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

Base del reparto		Distribución	
	Euros		Euros
Pérdidas y Ganancias	24.124.184	Reserva Legal	2.412.418
		Dividendos a cuenta	21.532.006 *
		Dividendos	179.760
Total	24.124.184	Total	24.124.184

(*) Ver nota 10.f

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio finalizado en 31 de diciembre de 2018 de la Sociedad dominante presentada a continuación fue aprobada sin modificaciones por la Junta General de Accionistas de fecha 16 de mayo de 2019:

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

(*) Ver nota 10.f

Dividendos

Ejercicio 2019:

Con fecha 16 de mayo de 2019, la Junta General Ordinaria de Trajano Iberia SOCIMI, S.A., aprobó la distribución de los siguientes dividendos:

- Un dividendo con cargo a los resultados del ejercicio 2018 por importe de 120.234 euros (0,008488 euros brutos por acción).
- Un dividendo con cargo a la prima de emisión (reserva de libre disposición), por importe de 1.841.473 euros (0,13 euros brutos por acción).

El pago de ambos dividendos se hizo efectivo el día 27 de mayo de 2019.

Conforme al acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de fecha 18 de septiembre de 2019, la Sociedad ha distribuido a los accionistas un dividendo con cargo a los resultados del ejercicio 2019 por importe de 17.565.073 euros (1,24 euros brutos por acción) cuyo pago se hizo efectivo el 25 de septiembre de 2019.

Conforme al acuerdo adoptado por la Junta General Extraordinaria de fecha 22 de octubre de 2019, la Sociedad ha distribuido a sus accionistas un dividendo con cargo a prima de emisión (reserva de libre disposición) por importe de 23.376.050 euros (importe unitario 1,65 €/acción) cuyo pago se hizo efectivo el 30 de octubre de 2019.

Conforme al acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de fecha 12 de diciembre de 2019, la Sociedad ha distribuido a los accionistas los siguientes dividendos:

- Un dividendo con cargo a los resultados del ejercicio 2019 por importe de 3.966.931 euros (0,28 euros brutos por acción).
- Un dividendo con cargo a la prima de emisión (reserva de libre disposición), por importe de 5.525.368 euros (0,39 euros brutos por acción).

El pago de ambos dividendos se hizo efectivo el día 23 de diciembre de 2019.

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



	Euros
Estado provisional formulado para la distribución de un dividendo extraordinario a cuenta	
Beneficio bruto obtenido desde 1/01/2019 hasta el 12/12/2019	23.995.798
(Pérdidas procedentes de ejercicios anteriores)	-
(Dotaciones obligatorias a reservas 10%)	(2.399.580)
- Dividendo repartido beneficio venta Manoteras	(17.565.075)
= Importe máximo de posible distribución	4.031.143
Dividendo bruto a cuenta Resultados 2018 propuesto	3.966.931
Situación de Tesorería	11.695.803
(Pasivos exigibles)	(2.577.397)
+ Activos realizables	1.193.666
= Liquidez antes del reparto del dividendo extraordinario	10.312.072
(Dividendo a cuenta Resultados 2019 propuesto)	(3.966.931)
(Dividendo con cargo a prima de emisión)	(5.525.368)
= Excedente	819.773

Ejercicio 2018:

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

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

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

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

- Un dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio por importe de 4.817.394 euros (0,34 euros brutos por acción). Esta cantidad no excedía de los resultados obtenidos desde el final del último ejercicio, deducida la estimación de impuesto sobre sociedades a pagar sobre dichos resultados, en línea con lo establecido en artículo 27 de la Ley de Sociedades de Capital (texto refundido) de RD 1/2010 de 2 julio de 2010.
- Un dividendo con cargo a prima de emisión por importe de 1.983.633 euros (0,14 euros brutos por acción).

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

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

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

(11) DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

	Euros	
	2019	2018
Débitos y partidas a pagar a largo plazo:		
Deudas con entidades de crédito	125.309.441	144.016.139
Otros pasivos financieros (Nota 6)	2.665.627	3.167.896
Derivados	2.101.237	1.633.770
	130.076.305	148.817.805
Débitos y partidas a pagar a corto plazo (Nota 6):		
Deudas con entidades de crédito	620.957	2.006.222
Proveedores y acreedores varios	1.234.362	1.945.052
	1.855.319	3.951.274
	131.931.624	152.769.079

El importe en libros de los débitos y partidas a pagar, tanto a largo como a corto plazo, a excepción de la deuda con entidades de crédito que está registrada a coste amortizado, se aproxima a su valor razonable dado que el efecto del descuento no es significativo.

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

2019	Deudas entidades crédito Largo plazo	Deudas entidades crédito Corto plazo	Vencimiento
Préstamo Banco Santander	18.744.119	165.300	16/10/22
Préstamo Areal Bank	23.140.036	288.042	1/12/23
Préstamo ING	55.476.551	-	31/12/23
Préstamo Bankinter	27.948.734	164.696	28/3/26
Otras deudas bancarias	-	2.919	-
	125.309.441	620.957	



2018	Deudas entidades crédito Largo plazo	Deudas entidades crédito Corto plazo	Vencimiento
Préstamo Banco Santander	18.782.508	70.300	16/10/2022
Préstamo Banco Santander	20.035.282	467.027	7/3/2023
Préstamo Areal Bank	23.267.197	287.008	1/12/2023
Préstamo ING	55.300.395	-	31/12/2023
Préstamo Bankinter	26.630.757	1.179.388	30/11/2025
Otras deudas bancarias	-	2.499	-
	144.016.139	2.006.222	

En el caso de las deudas con entidades de crédito, se encuentran registradas a coste amortizado y recoge el saldo de los préstamos concedidos al Grupo siguientes:

- Con fecha 16 de octubre de 2015, el Grupo suscribió con el Banco Santander un préstamo con garantía hipotecaria con vencimiento a 7 años desde la fecha de su firma, destinado a la adquisición del edificio de Bilbao. El importe dispuesto a 31 de diciembre asciende a 19.000.000 euros (2018: 19.000.000 euros). Figura valorado en Balance consolidado a coste amortizado por importe de 18.744.119 euros y en el pasivo corriente por importe de 165.300 euros (18.852.808 euros en total en 2018).
- Con fecha 28 de marzo de 2019 el Grupo suscribió con la entidad financiera Bankinter un préstamo con vencimiento a 7 años, por importe de 28.700.000 euros, habiéndose dispuesto a 31 de diciembre de 2019 de un total de 28.300.000 euros. Figura valorado a coste amortizado en el pasivo no corriente por importe de 27.948.734 euros y en el pasivo corriente por importe de 164.696 euros (27.810.844 euros en total en 2018).
- Con fecha 1 de diciembre de 2016, la Sociedad dominante 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. Durante el ejercicio se han producido amortizaciones de principal por importe de 246.000 euros siendo el importe dispuesto de 23.862.000 euros a 31 de diciembre de 2019. Las condiciones del préstamo establecen que el 50% del principal está referenciado a un tipo fijo más un diferencial, y el 50% restante a un tipo variable más un diferencial. Figura valorado a coste amortizado en el pasivo no corriente por importe de 23.140.036 euros y en el pasivo corriente por importe de 288.042 euros (23.554.205 euros en total en 2018).
- Con fecha 5 de enero de 2017, la Sociedad suscribió con ING un préstamo con garantía hipotecaria destinado a la adquisición del centro comercial Alcalá Magna. Durante el ejercicio 2018 se realizó una amortización anticipada por importe de 1.300.000 euros, siendo el importe dispuesto a 31 de diciembre de 2019 de 56.200.000 euros. Figura valorado a coste amortizado en el pasivo no corriente por importe de 55.476.551 euros (55.300.395 euros en total en 2018).

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

5 Cuentas anuales consolidadas

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

Como garantía de pago de los mencionados préstamos se han constituido hipotecas inmobiliarias sobre los inmuebles que el Grupo posee (nota 5).

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

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

2019						
Entidad	Tipo de contrato	Contratación	Vencimiento	Tipo interés fijo	Tipo interés variable	Nocional en euros
Santander	Swap de tipo de interés	24/11/15	16/10/22	0,54%	Euribor 3M	19.000.000
Santander	Swap de tipo de interés	23/2/17	29/12/23	0,755%	Euribor 3M	15.466.667
ING	Swap de tipo de interés	2/2/17	31/12/23	0,755%	Euribor 3M	30.933.333
Bankinter	Swap de tipo de interés	28/3/19	28/3/26	0,335%	Euribor 6M	18.655.000

2018						
Entidad	Tipo de contrato	Contratación	Vencimiento	Tipo interés fijo	Tipo interés variable	Nocional en euros
Santander	Swap de tipo de interés	24/11/15	16/10/22	0,54%	Euribor 3M	19.000.000
Santander	Swap de tipo de interés	5/5/16	7/3/23	0,60%	Euribor 12M	15.592.500
Santander	Swap de tipo de interés	23/2/17	29/12/23	0,755%	Euribor 3M	15.466.667
ING	Swap de tipo de interés	2/2/17	31/12/23	0,755%	Euribor 3M	30.933.333

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



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

Entidad	31.12.2019		31.12.2018	
	Nocional en euros	Valor de mercado	Nocional en euros	Valor de mercado
Santander	19.000.000	(496.106)	19.000.000	(448.756)
Santander	-	-	15.592.500	(271.365)
Santander	15.466.667	(407.698)	15.466.667	(304.234)
ING	30.933.333	(824.973)	30.933.333	(609.416)
Bankinter	18.655.000	(372.460)		

Cumplimiento de ratios financieros

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

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

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

- “Ratio Loan to Value (LTV)”. El ratio deberá ser durante los cinco primeros años desde la firma del Contrato inferior al 65%, a partir del sexto año inferior al 55%.
- “Ratio RCI”. La relación porcentual entre los Ingresos Netos Anuales generados por el inmueble y los intereses deberá de ser al menos el 330%, no obstante el ratio RCI podrá ser del 290% durante el año 2020.

5 Cuentas anuales consolidadas

- “Ratio YoD” . La relación porcentual entre los Ingresos Netos Anuales generados por el Inmueble y el crédito pendiente de amortizar, deberá ser superior al 8,5% durante los ejercicios 2016, 2017, 2018 y 2019, igual o superior al 8% durante el ejercicio 2020 y superior al 9,5% durante los ejercicios 2021 y siguientes.
- Ratio Deuda Acreditada. Deberá mantener un ratio de deuda de la Acreditada sobre GAV de la Acreditada igual al 65%.

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

- “Ratio LTV (Loan to Value)”. El cociente entre el saldo vivo de la Financiación y el valor de tasación del Centro Comercial no debe exceder del 55%.
- “Ratio de cobertura del servicio de la deuda ” El cociente entre el Flujo de Caja Libre y el Servicio de la Deuda debe ser de al menos 1,50

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

- “Ratio cobertura intereses pasados”. La relación porcentual entre los Ingresos Netos semestrales generados por el inmueble y los intereses pasados, deberá de ser al menos el 300%.
- “Ratio cobertura intereses futuros”. La relación porcentual entre los Ingresos Netos semestrales previstos del inmueble y los intereses futuros, deberá de ser al menos el 300%.
- “Ratio Loan to Value (LTV)”. El ratio deberá ser durante los cuatro primeros años desde la firma del Contrato inferior al 65%, y a partir del quinto año inferior al 62,5%.
- “Ratio borrower interest cover”. La relación entre el EBITDA y los intereses del prestatario deberá ser al menos del 200%
- “Ratio borrower LTV” El cociente Deuda Financiera Neta del Acreditado y el Valor de la Cartera efectuado por el valorador de acuerdo con lo previsto en el Libro Rojo del Instituto de Tasadores (“Royal Institution of Chartered Surveyors” – RICS”) no debe exceder el 60%.

A juicio de los Administradores de la Sociedad dominante, dichos ratios se cumplen al 31 de diciembre de 2019 y la previsión es que los mismos sean cumplidos en los próximos 12 meses.

Al 31 de diciembre de 2019 el importe de los gastos financieros correspondientes a los préstamos suscritos devengados y no pagados ascendía a 277.038 euros (2018: 388.202 euros).



Con fecha 29 de mayo de 2019 la Sociedad canceló la póliza de crédito que tenía contratada con Bankinter, por importe disponible de 3.500.000 euros.

Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional tercera. «Deber de información» de la Ley 15/2010, de 5 de julio modificada por la Ley 31/2014 de reforma de la Ley de Sociedades de Capital.

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

	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	11	8
Ratio de operaciones pagadas	11	8
Ratio de operaciones pendientes de pago	12	9

	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	8.122.207	12.328.704
Total pagos pendientes	254.790	342.961

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

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

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

(12) INGRESOS Y GASTOS

a) Importe neto de la cifra de negocios

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

Mercado	2019		2018	
	Porcentaje	Euros	Porcentaje	Euros
España	72,58%	14.147.136	74,41%	14.915.125
Portugal	27,42%	5.343.413	25,59%	5.129.221
	100%	19.490.549	100%	20.044.346

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

El desglose de ingresos ordinarios y otros ingresos de explotación:

Ingresos	2019	2018
Ingresos Ordinarios - Rentas	19.490.549	20.044.346
Otros ingresos de explotación	5.882.155	6.030.884

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

b) Gastos de personal

	Euros	
	2019	2018
Sueldos, salarios y asimilados	158.363	136.843
Cargas sociales:		
- Otras cargas sociales	30.672	27.645
	189.035	164.488

No existen indemnizaciones por despido a 31 de diciembre de 2019 ni a 31 de diciembre de 2018.



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

Categorías	Total	Total
	2019	2018
Directores	1	1
Titulados superiores	1	1
	2	2

Asimismo, la distribución por sexos a 31 de diciembre de 2019 y de 2018 del personal del Grupo es el siguiente:

Categorías	2019			2018		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Directores	1	–	1	1	–	1
Titulados superiores	–	1	1	–	1	1
	1	1	2	1	1	2

El Grupo no tiene empleados con discapacidad mayor o igual al 33% (o calificación equivalente local) a 31 de diciembre de 2019 ni a 31 de diciembre de 2018.

c) Otros gastos de explotación

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

	2019	2018
Arrendamientos	11.012	13.426
Reparaciones y Conservación	1.460.014	1.588.508
Servicios profesionales independientes	3.117.638	4.533.576
Primas Seguros	125.151	153.448
Servicios bancarios y similares	10.375	43.672
Suministros	2.971.755	2.987.251
Otros servicios	57.674	56.457
Servicios exteriores	7.753.619	9.376.338
Tributos	1.238.793	1.216.788
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones de tráfico	(4.656)	10.287
Total	8.987.756	10.603.413

La partida de otros servicios exteriores incluye principalmente “Servicios profesionales independientes” por un importe de 1.586.658 euros (2018: 2.760.472 euros) por la comisión de gestión a favor de Deutsche Alternative Asset Management (UK) Limited (DAAM), con origen en el contrato de fecha 8 de junio de 2015 para la adquisición y gestión de activos inmobiliarios de 6 años de duración. Esta labor ha sido asumida por DWS Grundbesitz GmbH – Sucursal España (entidad relacionada de DAAM) desde el 1 de noviembre de 2018. Dicho importe tiene el siguiente detalle:

5 Cuentas anuales consolidadas

- Una comisión fija anual de gestión devengada por importe de 1.586.658 euros (2018: 1.703.980 euros) equivalente al 1,2% sobre los fondos invertidos.
- Una comisión variable de éxito en la medida que se alcancen los objetivos de rentabilidad previstos en el contrato de gestión. En el ejercicio 2019 no se ha provisionado importe alguno por este concepto (2018: 1.056.492 euros).

(13) IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS Y SITUACIÓN FISCAL

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

2019		Euros				
	Cuenta de resultados consolidada			Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	24.700.261	-	24.700.261	-	-	-
Impuesto sobre Sociedades	486.164	-	486.164	-	-	-
Diferencias permanentes	77.365	-	77.365	-	-	-
Diferencias temporarias:						
- con origen en el ejercicio	-	-	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			25.263.790			

2018		Euros				
	Cuenta de resultados consolidada			Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	6.230.715	-	6.230.715	-	-	-
Impuesto sobre Sociedades	339.052	-	339.052	-	-	-
Diferencias permanentes	93.276	-	93.276	-	-	-
Diferencias temporarias:						
- con origen en el ejercicio	-	(7.889)	(7.889)	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			6.655.154			



El gasto por impuesto se descompone de la siguiente manera:

	2019	2018
Impuesto corriente	486.164	337.079
Impuesto diferido	0	1.972
Impuesto sobre las ganancias	486.164	339.052

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

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

De acuerdo a la ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMIs, el Impuesto sobre Sociedades corriente resulta de aplicar un tipo impositivo del 0% sobre la base imponible. No ha habido deducciones a la cuota aplicadas en el ejercicio 2018 ni en 2017 y las retenciones e ingresos a cuenta asciende 10 miles de euros en 2018 (2017: 1 miles de euros).

El Grupo no tiene bases imponibles negativas pendientes de reconocer a 31 de diciembre de 2018 ni a 31 de diciembre de 2017.

Inspecciones fiscales

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

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

Todos los impuestos que afectan al Grupo se encuentran abiertos a inspección, ya que la Sociedad dominante se constituyó en 2015.

5 Cuentas anuales consolidadas

Otros saldos con las Administraciones Públicas

A 31 de diciembre de 2019 y de 2018 el detalle de los derechos de cobro y las obligaciones de pago de la Sociedad con las Administraciones Públicas es el siguiente:

	31.12.2019	31.12.2018
Derechos de cobro		
Hacienda Pública deudora por IVA	-	-
Hacienda Pública deudora por otros conceptos	690.824	451.212
	690.824	451.212
Obligaciones de pago		
Hacienda Pública, acreedora por IVA	318.255	372.748
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	734.100	923.685
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	3.073	2.834
Hacienda Pública acreedora por otros conceptos	486.164	337.081
	1.541.592	1.636.348

(14) RESULTADO FINANCIERO

	Euros	
	2019	2018
Ingresos financieros		
De valores negociables y otros instrumentos financieros de terceros (Nota 8)	1.768	3.560
	1.768	3.560
Gastos financieros		
Por deudas con terceros (Nota 11)	(4.025.553)	(4.158.799)
	(4.025.553)	(4.158.799)
	(4.023.785)	(4.155.239)



(15) PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

A 31 de diciembre de 2019 el Grupo tiene contabilizada una provisión por importe de 369.590 euros (2018: 2017.535 euros) que se corresponde con el Fondo para grandes reparaciones del Centro Comercial Alcalá Magna.

Adicionalmente a 31 de diciembre de 2019 y de 2018, el Grupo no mantiene ninguna provisión medioambiental ni contingencias.

(16) CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN

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

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

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

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

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

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

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

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 pagado primas por seguros de responsabilidad civil. Tampoco han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

A 31 de diciembre de 2019 y 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.

(17) OTRAS OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

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

La Sociedad mantiene un contrato de gestión con Deutsche Alternative Asset Management (UK) Limited. Esta labor ha sido asumida por DWS Grundbesitz GmbH – Sucursal España (entidad relacionada de DAAM) desde el 1 de noviembre de 2018. Si bien el Gestor ha tenido en el ejercicio 2 miembros no ejecutivos en el Consejo de Administración, formado por 11 consejeros, se considera que no existe influencia significativa pues el Gestor no tiene poder para influir en las decisiones relevantes que tome el Consejo. Igualmente los empleados de la Sociedad dominante no tienen vinculación con el Gestor.

Adicionalmente, ver información incluida en la nota 12.c.

Operaciones realizadas con accionistas de la Sociedad dominante

Durante el ejercicio 2019 y 2018 la Sociedad dominante no ha realizado operaciones con ninguno de sus accionistas principales.

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

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

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

No es de aplicación.

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

- Reserva Legal por 1.298.176 euros.

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



Importes en euros	Fecha de pago	Procedente de Rentas sujetas al 0%	Procedente de Rentas sujetas al 19%
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2015	Junio 2016	304.122	17.000
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2016	Diciembre 2016	2.000.068	
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2017	Diciembre 2017	3.543.964	
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2017	Junio 2018	563.836	
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2018	Diciembre 2018	4.817.394	
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2019	Septiembre 2019	17.565.073	
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2019	Diciembre 2019	3.966.931	

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.

Importes en euros	Fecha de pago	Procedente de aportaciones realizadas por accionistas
Dividendo con cargo a prima de emisión - Mayo 17	Junio 2016	1.984.087
Dividendo con cargo a prima de emisión - Diciembre 17	Diciembre 2017	1.417.586
Dividendo con cargo a prima de emisión - Junio 18	Junio 2018	1.558.732
Dividendo con cargo a prima de emisión - Diciembre 18	Diciembre 2018	1.983.633
Dividendo con cargo a prima de emisión - Mayo 19	Mayo 2019	1.841.473
Dividendo con cargo a prima de emisión - Octubre 19	Octubre 2019	23.376.050
Dividendo con cargo a prima de emisión - Diciembre 19	Diciembre 2019	5.525.368

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

- Con fecha 14 de junio de 2016, la Junta General Ordinaria de la Sociedad dominante, aprobó la distribución de un dividendo con cargo a los resultados del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015 por importe bruto de 0,034 euros por acción (321.122 euros).
- El Consejo de Administración de la Sociedad dominante, en su sesión celebrada el día 12 de diciembre de 2016, acordó la distribución de un dividendo a cuenta por importe bruto de 2.000.068 euros con cargo a los resultados del ejercicio 2016.

- Con fecha 10 de mayo de 2017, la Junta General Ordinaria de la Sociedad dominante, aprobó la distribución del dividendo con cargo a la reserva por prima de emisión por importe bruto de 1.984.087 euros (0,14 euros brutos por acción).
 - El Consejo de Administración de la Sociedad dominante, en su sesión celebrada el día 12 de diciembre de 2017, acordó la distribución de un dividendo a cuenta por importe bruto de 3.543.964 euros (0,25 euros brutos por acción) con cargo a los resultados del ejercicio 2017 y de un dividendo con cargo a prima de emisión por importe de 1.417.586 euros (0,10 euros brutos por acción).
 - Con fecha 28 de mayo de 2018, la Junta General ordinaria de la Sociedad dominante, aprobó la distribución de un dividendo con cargo a prima de emisión por importe de 1.558.732 euros (0,11 euros brutos por acción) y un dividendo con cargo a los resultados del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017 por importe de 563.870 euros (0.03979 euros brutos por acción).
 - El Consejo de Administración de la Sociedad dominante, en su sesión celebrada el día 12 de diciembre de 2018, acordó la distribución de un dividendo con cargo a prima de emisión por importe de 1.983.633 euros (0,14 euros brutos por acción) y un dividendo a cuenta con cargo a los resultados del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018 por importe de 4.817.394 euros (0,34 euros brutos por acción).
 - Con fecha 16 de mayo de 2019 la Junta General Ordinaria, aprobó la distribución de un dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2018 por importe de 120.244 euros (0,008488 euros brutos por acción) y la devolución de aportaciones con cargo a prima de emisión por importe de 1.841.473 euros (0,13 euros brutos por acción).
 - El Consejo de Administración de la Sociedad, en su sesión celebrada el día 18 de septiembre de 2019, acordó la distribución de un dividendo con cargo a los resultados del ejercicio 2019 por importe de 17.565.073 euros (1,24 euros brutos por acción).
 - Con fecha 22 de octubre de 2019, la Junta General extraordinaria de la Sociedad, aprobó la distribución de un dividendo con cargo a prima de emisión por importe de 23.376.050 euros (1,65 euros brutos por acción).
 - El Consejo de Administración en su sesión celebrada el día 5 de diciembre de 2019 acordó la distribución de un dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2019 por importe de 3.966.931 euros (0,28 euros brutos por acción) y un dividendo con cargo a prima de emisión por importe de 5.525.368 euros (0,39 euros brutos por acción).
- f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

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

	Inmueble	Localización	Fecha de adquisición
1	Echevarría	C. Alameda de Urquijo 4, Bilbao, España	1 de octubre 2015
2	Douro	Vila Real, Portugal	12 de noviembre de 2015
3	Centro Logístico Plaza Zaragoza	Pól. Campus Plaza 3.84, Zaragoza, España	1 de diciembre 2016
4	Centro Comercial Alcalá Magna	C. Valentín Juara Bellot, 4, Alcalá de Henares, Madrid, España	2 de Febrero de 2017



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

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

El inmueble "Douro" pertenece a la filial TRJNI Douro, S.A.

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

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

- 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.

(19) HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS

Los honorarios devengados durante el ejercicio 2019 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. y por otras sociedades de la red PwC por los servicios de auditoría de cuentas anuales y por otros servicios de verificación y procedimientos acordados a las sociedades del Grupo son los siguientes:

	2019	2018
Auditoría Cuentas	48.500	46.500
Otros servicios de verificación y procedimientos acordados	19.000	20.500
	67.500	67.000

No existen honorarios adicionales por otros servicios prestados por la red de PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. al Grupo en los ejercicios 2019 y 2018.

(20) HECHOS POSTERIORES

Desde diciembre 2019, el COVID-19, una nueva cepa de Coronavirus se ha extendido desde China a otros países, incluyendo España. Este evento afecta significativamente a la actividad económica a nivel mundial y, como resultado, podría tener repercusión en las operaciones y resultados financieros de la Entidad.

Tanto las acciones para contener la enfermedad y mitigar su impacto en las economías de los países afectados, como la medida en la que puede impactar en nuestros resultados dependerá de desarrollos futuros que no se pueden predecir fiablemente en este momento.

5.7

Informe de Gestión Consolidado

Correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

1. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO

1.1. Estrategia

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

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

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

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

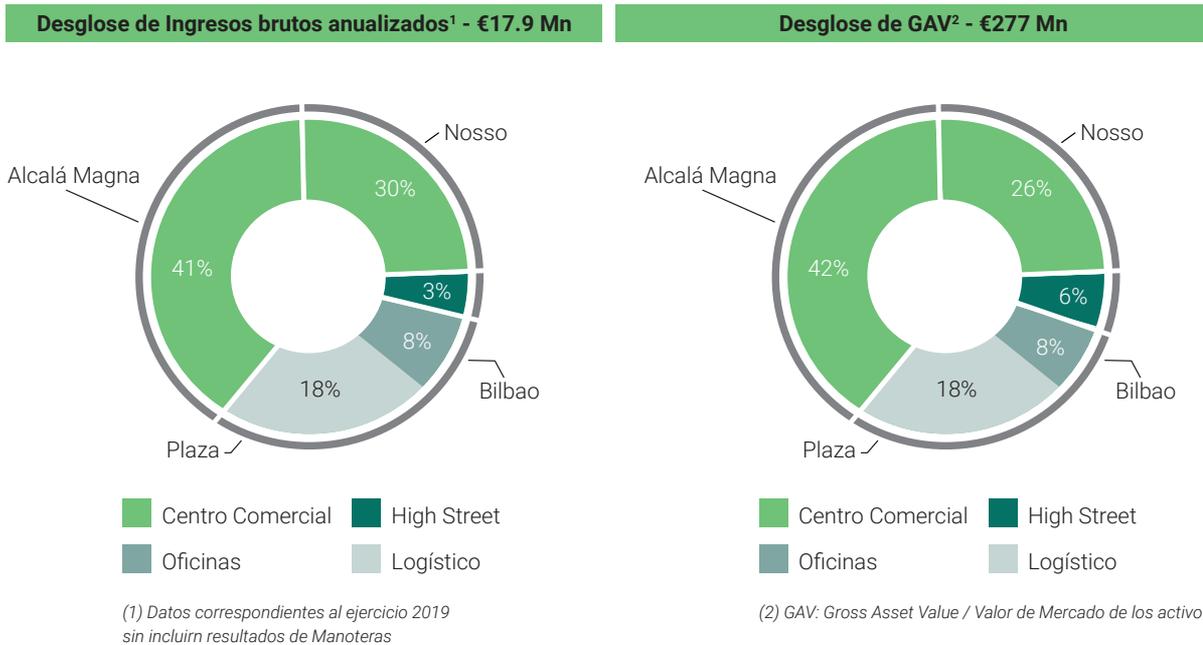
1.2. Inversiones y filiales

Trajano Iberia ha materializado en agosto de 2019 la venta del complejo de oficinas situado en Manoteras 48 con un precio de venta de 62,9 millones de euros. Este precio equivale a un incremento de 12,1 millones de euros (+23,9%) sobre la valoración del activo de 31.12.2018 y a un incremento de 18,6 millones de euros (+42%) sobre el precio de compra.

La compañía ha optado por repartir a sus accionistas la caja obtenida en la operación de venta correspondiente a un importe de 41 millones de euros.



Tras la venta, la cartera queda integrada por 4 activos con una superficie bruta alquilable de 137.467m²:

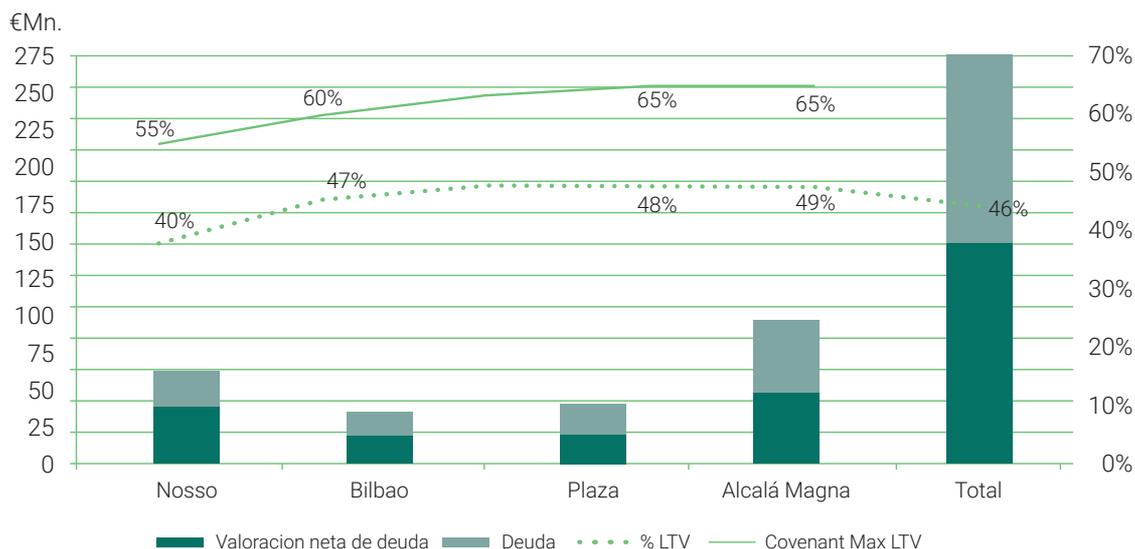


El Grupo está integrado por la matriz TRAJANO, y una única filial portuguesa denominada TRJNI Douro, S.A., participada al 100% y propietaria del centro comercial Nosso Shopping situado en Vila Real, Douro.

1.3. Estructura financiera

A efectos de apalancamiento, la deuda financiera del Grupo neta de tesorería resulta por importe de 122,0 millones de euros, siendo el apalancamiento financiero efectivo del grupo del 44%.

Desde el punto de vista individualizado de cada uno de los activos, la financiación hipotecaria media es del 46%. En el siguiente gráfico se presentan los niveles de apalancamiento para cada uno de los activos:



Respecto a las financiaciones hipotecarias obtenidas, el spread medio es de 193 pb. Al 31 de diciembre de 2019 la vida media de la deuda es de 4,2 años, estando cubiertos el 75,7% de los préstamos mediante Swaps y tipos fijos de interés.

1.4. Estructura organizativa

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

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

2. EVOLUCIÓN Y RESULTADOS DE LOS NEGOCIOS

La cuenta de resultados consolidada incorpora los resultados la filial TRJNI Douro, S.A. a los resultados de TRAJANO.

El Grupo ha cerrado el ejercicio con un resultado positivo de 24.700 miles de euros. De este importe, 17.697 miles de euros corresponden al beneficio contable no recurrente obtenido en la venta del activo de Manoterás.

El importe neto de la cifra de negocios corresponde a ingresos brutos por rentas los cuales ascendieron a 19.490 miles de euros. A continuación se presentan los principales ingresos por activo:

- 2.026 miles de euros se corresponden a rentas del Edificio Echevarría de Bilbao
- 1.572 miles de euros a rentas de Manoterás.
- 3.197 miles de euros a rentas de Plaza Zaragoza
- 7.351 miles de euros son rentas de Alcalá Magna.
- 5.343 miles de euros a rentas del centro comercial de Douro (Portugal).

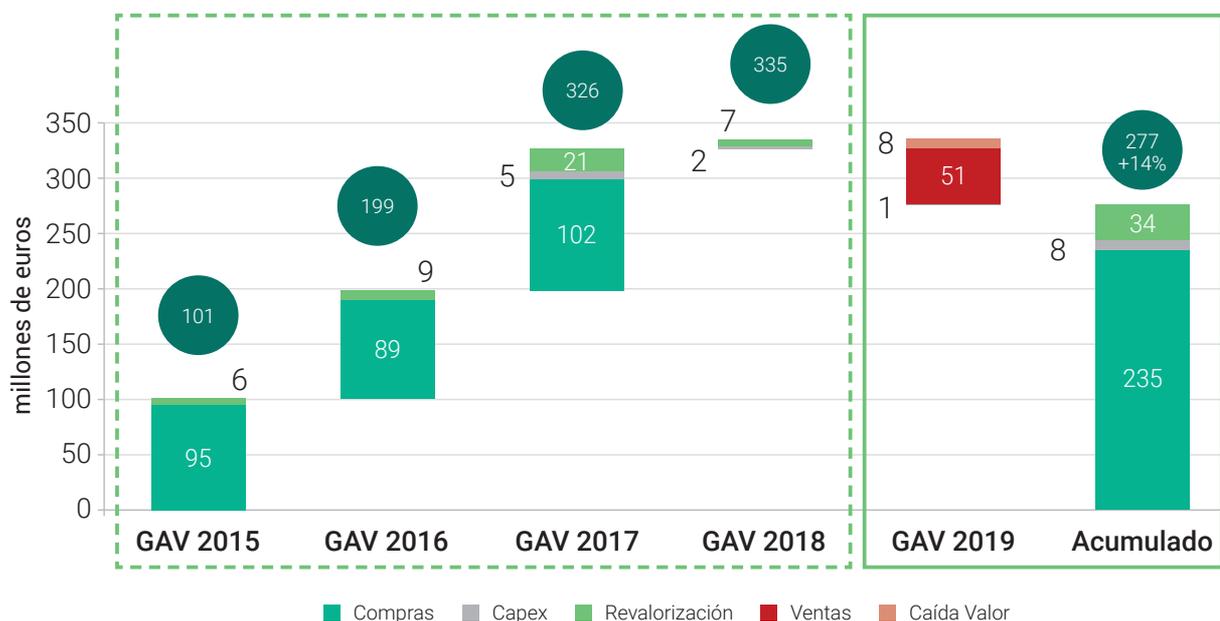
La partida de otros ingresos de explotación por importe de 5.882 miles de euros corresponde a ingresos por gastos directamente relacionados con los activos inmobiliarios y que son repercutidos a los inquilinos.



Los impuestos de 486 miles de euros se corresponden al gasto por Impuesto de Sociedades devengados por la sociedad portuguesa. Señalar que el régimen SOCIMI afecta únicamente a la actividad de la sociedad en España. Las inversiones realizadas en Portugal están sujetas a un impuesto de sociedades al no existir hasta la fecha un régimen fiscal equivalente

Evolución de la valoración de los activos

A cierre 2019 la valoración de los activos ascendió a 277 millones de euros frente a 235 millones de euros de la inversión inicial (incluidos gastos de compra). Si incluimos a su vez la inversión total en Capex por importe de 8 millones de euros, el crecimiento neto de valor es del 14%:



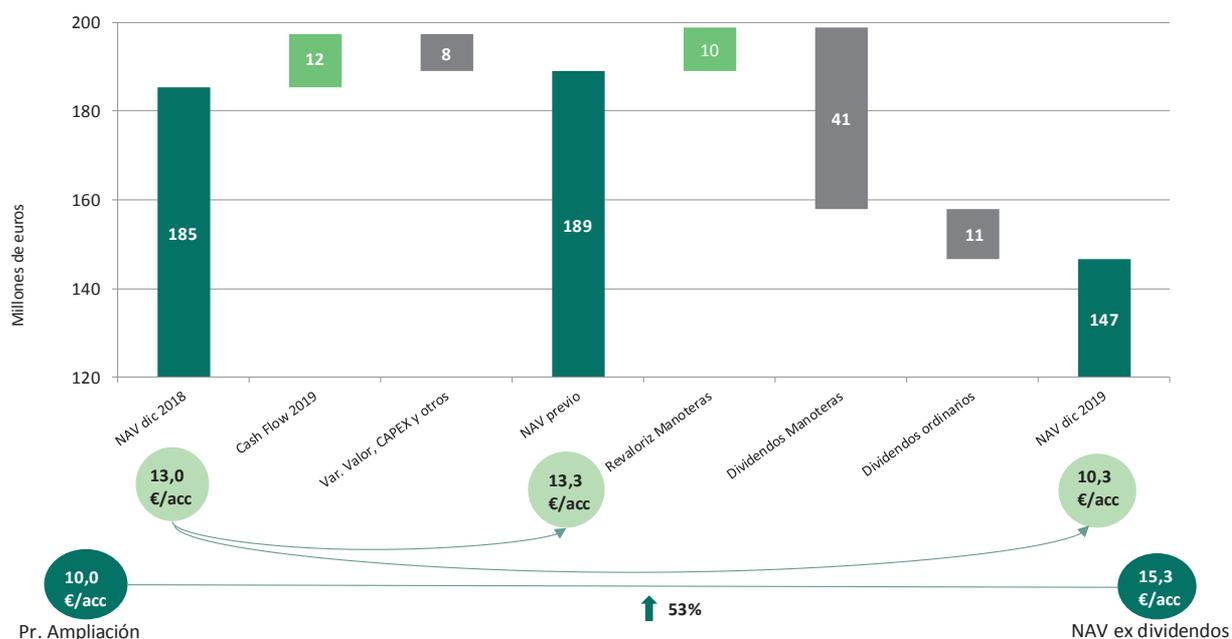
Las valoraciones han sido realizadas por CBRE en el caso de Bilbao, Manteras y Zaragoza y por JLL en el caso del Centro Comercial de Nosso conforme a las normas RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) de valoración de activos.

Evolución del Valor neto liquidativo

El NAV o valor neto liquidativo de la compañía a cierre de ejercicio se sitúa en 177,1 millones de euros o 10,3€/acción. El crecimiento acumulado del NAV por acción entre la ampliación inicial (10.0€/acción) y el NAV ex-dividendos (15,3€/acción) ha sido del +53%.

5 Cuentas anuales consolidadas

En el siguiente gráfico se presenta el detalle de la evolución del NAV producido durante el ejercicio 2019:



3. RIESGOS E INCERTIDUMBRES

El Grupo con carácter general está expuesta a los siguientes riesgos:

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



4. ACONTECIMIENTOS SIGNIFICATIVOS POSTERIORES AL CIERRE

Desde diciembre 2019, el COVID-19, una nueva cepa de Coronavirus se ha extendido desde China a otros países, incluyendo España. Este evento afecta significativamente a la actividad económica a nivel mundial y, como resultado, podría tener repercusión en las operaciones y resultados financieros de la Entidad.

Tanto las acciones para contener la enfermedad y mitigar su impacto en las economías de los países afectados, como la medida en la que puede impactar en nuestros resultados dependerá de desarrollos futuros que no se pueden predecir fiablemente en este momento.

5. INFORMACIÓN I+D+i

El Grupo no ha desarrollado durante el ejercicio 2018 ninguna actividad en materia de investigación y desarrollo.

6. EVOLUCIÓN BURSÁTIL / ADQUISICIÓN Y ENAJENACIÓN DE ACCIONES PROPIAS

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

- ✓ Cotización a 31 de diciembre de 2019 (€/acción): 9,75
- ✓ Cotización al 31 de diciembre de 2018 (€/acción): 12,30
- ✓ Variación de cotización (%): -21,1%
- ✓ Capitalización bursátil a 31 de diciembre de 2019 (Millones €): 138,7
- ✓ Cotización máxima del periodo: 12,30
- ✓ Cotización mínima del periodo: 9,45
- ✓ Volumen negociado (títulos): 326.057 acciones

Al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad tiene 55.688 acciones propias, correspondientes al 0,39% del capital social.

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

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

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

Las participaciones significativas respecto a las del mismo periodo del ejercicio anterior son las siguientes:

Accionistas	31/12/2019		31/12/2018	
	Nº Acciones	% Participación	Nº Acciones	% Participación
Alumbre Inversiones 2014, S.L.	1.880.000	13,22%	1.880.000	13,22%
Aligrupo Business Opportunities, S.L.	1.500.116	10,55%	1.500.116	10,55%
Corporación Empresarial Holfin, S.A.	784.500	5,52%	784.500	5,52%
Falagal Inmuebles, S.L.	750.717	5,28%	750.717	5,28%
Dogalcar Patrimonio, S.L.	750.000	5,27%	750.000	5,27%
Santi 1990, S.L.	750.000	5,27%	750.000	5,27%
Surister del Arroyo, S.L.	750.000	5,27%	750.000	5,27%
CNP Partners Seguros y Reaseguros, S.A.	750.000	5,27%	750.000	5,27%
Total	7.915.333	55,65%	7.915.333	55,65%

8. POLÍTICA DE DIVIDENDOS

Resultados del ejercicio 2018

Por decisión de la Junta General Ordinaria de Accionistas, en mayo de 2019 la Sociedad repartió un dividendo complementario por importe de 2,0 millones de euros con el siguiente desglose:

- €0,1 Mn (0,01 euros brutos por acción) con cargo a los resultados del ejercicio 2018.
- €1,9 Mn (0,13 euros bruto por acción) Mn con cargo a Reservas por prima de emisión.

Resultados del ejercicio 2019

El régimen especial aplicable a las Socimi obliga a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas al menos el 80% de los beneficios que ha obtenido en el Ejercicio. Por tanto, el importe mínimo a repartir en base a los resultados individuales obtenidos por la Sociedad Dominante equivaldría a 17,4 millones de euros.



La Sociedad ha repartido entre sus accionistas la caja obtenida en la venta del activo de Manoteras por los conceptos e importes siguientes:

- 17,5 millones de euros (1,24 euros brutos por acción) a cuenta de los resultados del ejercicio 2019
- 23,4 millones de euros (1,65 euros brutos por acción) con cargo a Reservas por prima de emisión.

Adicionalmente, en diciembre de 2019 se ha repartido un dividendo por importe de 9,5 millones de euros con el siguiente desglose:

- 4,0 millones de euros (0,28 euros brutos por acción) a cuenta de los resultados del ejercicio 2018
- 5,5 millones de euros (0,39 euros brutos por acción) con cargo a Reservas por prima de emisión.

9. INFORMACIÓN SOBRE EL PERSONAL

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

Categorías	31 de diciembre de 2019	30 de diciembre de 2018
Directores	1	1
Titulados superiores	1	1
	2	2

10. INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

El periodo medio de pago a proveedores tiene el siguiente desglose (sólo se presenta el de la Sociedad dominante debido a que es la única sociedad española del grupo):

	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	11	8
Ratio de operaciones pagadas	11	8
Ratio de operaciones pendientes de pago	12	9
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	8.122.207	12.328.704
Total pagos pendientes	254.790	342.961

11. MEDIO AMBIENTE

Los Administradores de la Sociedad dominante estiman que no existen contingencias significativas relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, no considerando necesario registrar dotación alguna a la provisión de riesgos y gastos de carácter medioambiental a 31 de diciembre de 2019 y a 31 de diciembre de 2018.

12. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DEL GRUPO

Tal como hemos indicado en el epígrafe 4 anterior, el ejercicio 2020 estará marcado por el factor del Coronavirus y su efecto en la actividad económica a nivel mundial. Desde la compañía trabajaremos durante las próximas semanas en valorar la posible repercusión que pueda tener en las operaciones y resultados financieros de la Entidad de cara a tomar las medidas necesarias para mitigar su impacto en los resultados.

Una vez superemos la crisis del Coronavirus, TRAJANO continuará centrada en la gestión de sus activos que asegure la generación de valor a sus accionistas.

La perspectiva temporal de las inversiones continúa siendo el medio plazo. Esto es debido a que la duración de este tipo de activos oscila entre los cinco y los siete años y han transcurrido de media más de tres años desde que fueron adquiridos.



Informe de auditoría de cuentas anuales consolidadas emitido por un auditor independiente

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

Informe sobre las cuentas anuales consolidadas

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Trajano Iberia SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2019, la cuenta de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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



Trajano Iberia SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Aspectos más relevantes de la auditoría

Modo en el que se han tratado en la auditoría

Inversiones Inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias constituyen un 97% de los activos del Grupo. El Grupo valora sus inversiones inmobiliarias a su coste de adquisición menos su correspondiente amortización y las pérdidas por deterioro que en su caso hayan experimentado, tal y como se dispone en la nota 2.7 de la memoria consolidada. El total de inversiones inmobiliarias registrado en el activo no corriente del balance consolidado asciende a 232,6 millones de euros a 31 de diciembre de 2019.

Al menos a cierre del ejercicio, el Grupo evalúa si existe un indicio de que alguna inversión inmobiliaria pueda estar deteriorada y, en concreto, si hay una disminución significativa del valor razonable o del valor en uso de tal activo. En 2019, no ha sido necesario registrar deterioro alguno.

Para considerar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias, el Grupo se basa en las valoraciones realizadas por expertos independientes. Las valoraciones son realizadas conforme a los estándares internacionales cuya metodología ha sido descrita en la nota 5 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas. Los valoradores consideran variables específicas como los contratos de arrendamientos firmados. Igualmente asumen determinadas hipótesis respecto a variables tales como las tasas de descuento, las rentas estimadas de mercado y las transacciones comparables, llegando a una valoración final.

El Grupo registra la dotación a la amortización de dichas inversiones inmobiliarias de forma lineal y en función de las vidas útiles estimadas incluidas en la nota 2.7.

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

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

Para la baja de inversiones inmobiliarias, hemos obtenido e inspeccionado la documentación soporte de la transacción de venta del inmueble, entre la que se encuentra la escritura de compraventa del edificio y documentación justificativa del cobro del precio de venta. Adicionalmente hemos comprobado la exactitud del beneficio registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

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

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

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

El resultado de los procedimientos realizados ha permitido alcanzar de forma razonable los objetivos de auditoría para los cuales dichos procedimientos fueron diseñados.



Trajano Iberia SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2019, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales consolidadas

Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados del Grupo, de conformidad con las NIIF-UE y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

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

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

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

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



Trajano Iberia SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

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

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

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



Trajano Iberia SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)

Rafael Pérez Guerra (20738)

1 de abril de 2020

Este informe se corresponde con el sello distintivo nº 01/20/06161 emitido por el Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España



TRAJANO
IBERIA

Zurbano 49, oficina 10
28010 Madrid - España
T +91 412 91 45
info@trajanoiberia.es

www.trajanoiberia.es