

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

Informe de Auditoría,
Cuentas Anuales Consolidadas e
Informe de Gestión Consolidado
al 31 de diciembre de 2017



Informe de auditoría de cuentas anuales consolidadas emitido por un auditor independiente

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

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 2017, 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 2017, 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.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Modo en el que se han tratado en la auditoría

Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias constituyen un 95% 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 281,9 millones de euros a 31 de diciembre de 2017.

La pérdida por deterioro se reconoce por el exceso entre el valor contable del activo y el valor recuperable, entendido este como el mayor del valor razonable menos costes de ventas o el valor en uso. El Grupo no ha registrado deterioro alguno sobre sus inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2017. El valor razonable de las propiedades inmobiliarias del 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.e de la memoria consolidada 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 este área debido a la magnitud del epígrafe y a que el deterioro de las inversiones inmobiliarias requiere de juicios y estimaciones de la Dirección.

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

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

Respecto al riesgo de 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 y los comparables existentes.

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

Modo en el que se han tratado en la auditoría

Reconocimiento de ingresos

El Grupo presta servicios de alquiler de inmuebles, registrando por este concepto un importe de 18,7 millones de euros en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2017. Los ingresos procedentes de los alquileres de los inmuebles se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento según se detalla en la nota 2.20 de la memoria consolidada.

Cuando el Grupo ofrece incentivos a sus inquilinos, este efecto es reconocido durante el plazo de arrendamiento igualmente de forma lineal, como una reducción de los ingresos por alquiler. Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento se reconocen como gasto.

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

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

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

Adicionalmente, sobre una muestra de contratos, hemos realizado pruebas sustantivas sobre la cobrabilidad de los ingresos reconocidos en el ejercicio.

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

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2017, 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 2017 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante 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.

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 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 los administradores 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.

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)

26 de marzo de 2018



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

Año 2018 Nº 01/18/04578
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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



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

**CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 E
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DE 2017**

(Junto con el Informe de auditoría)

ÍNDICE

CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 E INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DE 2017

- ✓ Balance Consolidado
- ✓ Cuenta de Resultados Consolidada
- ✓ Estado del Resultado Global Consolidado
- ✓ Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado
- ✓ Estado de Flujos de Efectivo Consolidado
- ✓ Memoria Consolidada
- ✓ Informe de Gestión Consolidado

CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

Balance Consolidado
A 31 de diciembre de 2017
(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	31/12/2017	31/12/2016	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31/12/2017	31/12/2016
A) ACTIVO NO CORRIENTE				A) PATRIMONIO NETO			
I. Inmovilizado intangible		1.141	2.230	A-1) Fondos propios		138.377.785	140.860.683
II. Inmovilizado material		576.087	213.464	I. Capital	9	35.559.600	35.559.600
III. Inversiones Inmobiliarias	5	281.910.188	180.013.244	1. Capital escriturado		35.559.600	35.559.600
V. Inversiones financieras a Largo plazo	6,7	1.777.240	819.354	II. Prima de Emisión	9	103.097.097	106.498.770
VI. Activos por impuesto diferido		2.301	19.665	III. Reservas	10	(804.700)	(1.866.862)
				1. Reserva legal		293.123	39.453
Total Activo no corriente		284.266.957	181.067.957	2. Otras reservas		(1.584.578)	(1.586.003)
				3. Reservas en sociedades consolidadas		486.755	(320.312)
				IV. Acciones y participaciones en patrimonio propias	9	(359.979)	(391.563)
				VII. Resultado del Ejercicio		4.429.731	3.060.806
				VIII. Dividendo a cuenta	10	(3.543.964)	(2.000.068)
				A-2) Ajustes por cambios de valor	11	(1.135.269)	(859.538)
				Total Patrimonio neto		137.242.516	140.001.145
B) ACTIVO CORRIENTE				B) PASIVO NO CORRIENTE			
II. Existencias	6	15.792	1.040.028	I. Provisiones a largo plazo		146.027	-
1. Comerciales		10.166	9.581	4. Otras provisiones		146.027	-
6. Anticipos a proveedores		5.626	1.030.447	II. Deudas a largo plazo	11	149.836.948	65.256.222
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		1.524.206	4.853.291	2. Deudas a largo plazo con entidades de crédito		145.848.450	63.030.088
1. Clientes por prestaciones de servicios	6,7	726.181	629.916	4. Derivados		1.135.269	859.538
3. Deudores varios	6,7	255.963	272.672	5. Otros pasivos financieros		2.853.229	1.366.596
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	13	542.062	3.950.703	Total Pasivo no corriente		149.982.975	65.256.222
V. Inversiones financieras a corto plazo		45.921	2.776	C) PASIVO CORRIENTE			
VI. Periodificaciones a corto plazo		829.904	157.457	III. Deudas a corto plazo	11	1.772.215	4.079.157
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8	8.825.758	24.923.427	1. Deudas con entidades de crédito a corto plazo		1.701.431	4.034.500
Total Activo corriente		11.241.581	30.976.979	5. Otros pasivos financieros		70.784	44.657
				V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		6.124.125	2.356.000
				1. Proveedores	11	239.261	269.492
				3. Acreedores varios	11	4.283.303	1.349.757
				6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	13	1.601.561	736.751
				VI. Periodificaciones a corto plazo		386.707	352.412
				Total Pasivo corriente		8.283.047	6.787.569
TOTAL ACTIVO (A + B)		295.508.538	212.044.936	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)		295.508.538	212.044.936

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

CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

Cuenta de Resultados Consolidada
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017
(Expresada en euros)

	Notas	Ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2017	Ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2016
1. Ingresos ordinarios	12	18.727.788	9.060.760
5. Otros ingresos de explotación	12	5.589.283	2.689.576
6. Gastos de personal	12	(144.747)	(113.140)
7. Otros gastos de explotación	12	(11.572.658)	(5.623.031)
8. Amortización del inmovilizado e inversiones inmobiliarias	5	(4.226.864)	(1.982.280)
13. Otros resultados	7	3.200	628.449
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+5+6+7+8+13)		8.376.002	4.660.334
14. Ingresos financieros	14	32.079	36.499
15. Gastos financieros	14	(3.884.075)	(1.234.427)
B) RESULTADO FINANCIERO (14+15)		(3.851.996)	(1.197.928)
C) RESULTADO ANTES IMPUESTOS (A + B)		4.524.006	3.462.406
17. Impuesto sobre beneficios	13	(94.275)	(401.600)
D) RESULTADO DEL EJERCICIO		4.429.731	3.060.806
GANANCIAS POR ACCION DEL BENEFICIO			
ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD DOMINANTE			
GANANCIA POR ACCION			
Ganancia básica y diluida por acción (euros)		0,31	0,30

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

**CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

**Estado del Resultado Global Consolidado
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017
(Expresada en euros)**

	<u>Notas</u>	<u>2.017</u>	<u>2.016</u>
Resultado del ejercicio	9	4.429.731	3.060.806
Otro resultado global			
<u>Partidas que pueden ser reclasificadas a resultados</u>			
Coberturas de flujos de efectivo	11	(275.731)	(859.538)
<u>Partidas que no se reclasificarán a resultados</u>			
Otros ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		-	(155.220)
Otro resultado global del ejercicio		<u>(275.731)</u>	<u>(1.014.758)</u>
Total resultado global del ejercicio		<u>4.154.000</u>	<u>2.046.048</u>

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

CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017
(Expresado en Euros)

ESTADO DE CAMBIOS PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017	Capital (Nota 9)	Prima de emisión (Nota 9)	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
SALDO, INICIO 1 DE ENERO DE 2017	35.559.600	106.498.770	(1.866.862)	(391.563)	3.060.806	(2.000.068)	(859.538)	140.001.145
Total Resultado Global del ejercicio					4.429.731		(275.731)	4.154.000
Transacciones con los propietarios en su calidad de tales:								
Distribución de Dividendos	-	(3.401.673)	-	-	-	(3.543.964)	-	(6.945.637)
Operaciones con acciones en patrimonio propias (netas)	-	-	20.206	31.584	-	-	-	51.790
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	1.041.956	-	(3.060.806)	2.000.068	-	(18.782)
SALDO, FINAL 31 DE DICIEMBRE DE 2017	35.559.600	103.097.097	(804.700)	(359.979)	4.429.731	(3.543.964)	(1.135.269)	137.242.516

ESTADO DE CAMBIOS PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016	Capital (Nota 9)	Prima de emisión (Nota 9)	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
SALDO, INICIO 1 DE ENERO DE 2016	23.750.000	71.069.970	(1.483.490)	(265.201)	74.218	-	-	93.145.497
Total Resultado global del ejercicio	-	-	(155.220)		3.060.806	-	(859.538)	2.046.048
Transacciones con los propietarios en su calidad de tales:								
Aumento de capital	11.809.600	35.428.800	-	-	-	-	-	47.238.400
Distribución de Dividendos	-	-	(321.122)	-	-	(2.000.068)	-	(2.321.190)
Operaciones con acciones en patrimonio propias (netas)	-	-	18.752	(126.362)	-	-	-	(107.610)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	74.218	-	(74.218)	-	-	-
SALDO, FINAL 31 DE DICIEMBRE DE 2016	35.559.600	106.498.770	(1.866.862)	(391.563)	3.060.806	(2.000.068)	(859.538)	140.001.145

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

CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

Estado de Flujos de Efectivo Consolidado
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017
(Expresado en euros)

	Notas	Ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2017	Ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2016
A) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		4.524.006	3.060.806
Ajustes del resultado		8.224.886	2.554.989
Amortización de inversiones inmobiliarias y otro inmovilizado	5	4.226.863	1.982.280
Ingresos financieros	14	(32.079)	(36.499)
Gastos financieros	14	3.884.075	1.234.427
Correcciones valorativas por deterioro		146.027	(625.219)
Variaciones en el capital corriente		7.539.161	(3.640.907)
Existencias	6	1.024.236	(1.028.678)
Deudores y otras cuentas a cobrar	6,7	3.329.085	(3.433.144)
Otros activos corrientes		(715.592)	49.888
Acreedores y otras cuentas a pagar	11	3.642.315	509.088
Otros pasivos corrientes		34.295	-
Otros activos y pasivos no corrientes		224.822	261.939
Otros flujos de actividades de explotación		(2.942.681)	(1.197.928)
Pagos de intereses	11	(2.974.760)	(1.234.427)
Cobros de intereses	14	32.079	36.499
Otros flujos de actividades de explotación			
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		17.345.372	776.960
B) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		(106.485.341)	(89.294.762)
Inmovilizado intangible		(349)	-
Inmovilizado material		(420.906)	(225.891)
Inversiones inmobiliarias	5	(106.064.086)	(89.068.871)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(106.485.341)	(89.294.762)
C) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		31.584	46.975.569
Emisión de instrumentos de patrimonio	9	-	47.101.931
Adquisición y Enajeción (netos) de instrumentos de patrimonio propios	9	31.584	(126.362)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		79.956.353	39.698.864
Cobros por:			
Deudas con entidades de crédito	11	87.499.262	40.028.864
Devolución y amortización de:			
Deudas con entidades de crédito	11	(7.542.909)	(330.000)
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio:	8 Y 9	(6.945.637)	(2.321.190)
Dividendos y Prima de emisión			
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		73.042.300	84.353.243
AUMENTO/ DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(16.097.669)	(4.164.559)
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes al inicio del ejercicio	8	24.923.427	29.087.986
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes al final del ejercicio	8	8.825.758	24.923.427

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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria Consolidada
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

MEMORIA CONSOLIDADA
(Importes en euros)

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.	Préstamos y partidas a cobrar
8.	Efectivo y equivalentes al efectivo
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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria Consolidada
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

(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. Con fecha 12 de diciembre de 2017 el Consejo de Administración acordó aprobar el traslado de domicilio del Paseo de la Castellana, nº 18, 28046 Madrid, a la Calle Zurbarano, nº 49, oficina 10, 28010 Madrid, inscrito en el Registro Mercantil con fecha 23 de enero de 2018. A 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 el Grupo cuenta con dos empleados.

El objeto de la Sociedad Dominante es el siguiente:

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

Adicionalmente la Sociedad 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.

Régimen regulatorio

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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria Consolidada
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

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. Durante el ejercicio 2017, la Sociedad ha cumplido los requisitos establecidos por los que se regulan el régimen especial SOCIMIS.

Sociedades dependientes

La Sociedad Dominante, TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. es matriz de un Grupo de sociedades que está conformado por la siguiente sociedad dependiente al 31 de diciembre de 2017 y de 2016:

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

Con fecha 12 de noviembre de 2015 la Sociedad Dominante adquirió el 100% de las participaciones de TRJNI DOURO, S.A. En la adquisición no se generó fondo de comercio al haber sido por el valor conjunto de los fondos propios y de los créditos accionariales. El crédito accionarial tiene una fecha de vencimiento de 21 de enero de 2019.

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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria Consolidada
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

(2) BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

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

2.1 Bases de presentación

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

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

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

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

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

Estas cuentas anuales consolidadas han sido formuladas para su emisión por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante el 22 de marzo de 2018.

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

Normas, modificaciones e interpretaciones obligatorias para todos los ejercicios comenzados el 1 de enero de 2017:

Como consecuencia de la aprobación, publicación y entrada en vigor el 1 de enero de 2017 se han aplicado las siguientes normas:

- NIC 7 (Modificación) "Iniciativa sobre información a revelar - Modificaciones de la NIC 7."
- NIC 12 (Modificación) "Reconocimiento de activos por impuesto diferido por pérdidas no realizadas - Modificaciones de la NIC 12"
- Mejoras Anuales de las NIIF. Ciclo 2014 - 2016:
 - o NIIF 12 "Revelación de participaciones en otras entidades."

Del análisis de las normas contables e interpretaciones de aplicación desde 1 de enero de 2017 no se ha identificado que se produzca ningún impacto significativo que deba ser incluido en la presente memoria consolidada.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria Consolidada
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

Normas, modificaciones e interpretaciones que todavía no han entrado en vigor, pero que se pueden adoptar con anticipación a los ejercicios comenzados a partir del 1 de enero de 2017:

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

- NIIF 9 “Instrumentos financieros.”
- NIIF 15 “Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes.”
- NIIF 15 (Modificación) “Aclaraciones de la NIIF 15 “Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes.”
- NIIF 16 “Arrendamientos.”
- NIIF 4 (Modificación) “Aplicación de la NIIF 9 “Instrumentos financieros” con la NIIF 4 “Contratos de seguro” – Modificaciones de la NIIF 4.”
- NIIF 2 (Modificación) “Clasificación y valoración de las transacciones con pagos basados en acciones”
- Mejoras Anuales de las NIIF. Ciclo 2014 – 2016:
 - o NIIF 1 “Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera.”
 - o NIC 28 “Inversiones en entidades asociadas y en negocios conjuntos.”

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

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

A la fecha de 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, que están pendientes de adopción por parte de la Unión Europea:

- NIIF 10 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) “Venta o aportación de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos.”
- NIC 40 (Modificación) “Transferencias de inversiones inmobiliarias.”
- CINIIF 22 “Transacciones y contraprestaciones anticipadas en moneda extranjera.”
- NIIF 17 “Contratos de seguros.”
- CINIIF 23, “Incertidumbre sobre el tratamiento del impuesto sobre las ganancias.”
- NIIF 9 (Modificación) “Características de pago anticipado con compensación negativa.”
- NIC 28 (Modificación) “Intereses a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos.”
- NIC 19 (Modificación) “Modificación, reducción o liquidación del plan.”

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria Consolidada
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

- Mejoras Anuales de las NIIF. Ciclo 2015 – 2017:
 - o NIIF 3 "Combinaciones de negocios."
 - o NIIF 11 "Acuerdos conjuntos."
 - o NIC 12 "Impuesto sobre las ganancias."
 - o 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 sus cuentas anuales consolidadas, en caso de ser adoptadas por la Unión Europea.

2.3 Uso de estimaciones

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

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

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

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

La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. 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.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria Consolidada
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

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 anual terminado el 31 de diciembre de 2017 es comparativa con la del ejercicio anterior.

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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria Consolidada
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

proporcional de la participación no dominante de los importes reconocidos de los activos netos identificables de la adquirida.

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

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

Cualquier contraprestación contingente a transferir por el Grupo se reconoce a su valor razonable en la fecha de adquisición. Los cambios posteriores en el valor razonable de la contraprestación contingente que se considere un activo o un pasivo se reconocen de acuerdo con la NIC 39 en resultados o como un cambio en otro resultado global. La contraprestación contingente que se clasifique como patrimonio neto 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.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria Consolidada
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

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:

	<u>Años de vida útil</u>	<u>Tipo de amortización</u>
Edificaciones	100-50	1%-2%
Planta, maquinaria y otras instalaciones	13-10	8%-10%
Otros enseres y mobiliario	10	10%
Otras partidas de inversión inmobiliaria	13-10	8%-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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria Consolidada
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

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:

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

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.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria Consolidada
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

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 2017 y 2016 en dicho epígrafe anticipos a proveedores.

2.12 Activos financieros

Préstamos y partidas a cobrar

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

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

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

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

2.13 Derivados financieros y cobertura contable

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

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

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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria Consolidada
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

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

Débitos y partidas a pagar

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

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, incluidas las comisiones asociadas a la financiación,

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria Consolidada
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo.

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

Deuda financiera

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

2.15 Compensación de instrumentos financieros

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

2.16 Capital social

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

En el caso de adquisición de acciones propias de la Sociedad 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.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria Consolidada
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

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.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria Consolidada
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

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 Reconocimiento de ingresos

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

Prestación de servicios

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

Ingresos por intereses

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

2.21 Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas de la Sociedad Dominante se reconoce como un pasivo en 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:

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria Consolidada
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

- 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 2017 y 2016, la Sociedad Dominante ha cumplido con la política de distribución de dividendos.

2.22 Efectivo y equivalentes al efectivo

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

2.23 Medio Ambiente

Los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que no existen contingencias significativas relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, no considerando necesario registrar dotación alguna a la provisión de riesgos y gastos de carácter medioambiental a 31 de diciembre de 2017 ni a 31 de diciembre de 2016.

(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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria Consolidada
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

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 equivalentes de efectivo mantenido a tipos variables e instrumentos de cobertura.

A 31 de diciembre de 2017 aproximadamente el 91,80% (86,22% en 2016) 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 570.170 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 2017 y en 2016 los tipos de interés fijos varían entre el 2,1% y el 2,5% y los tipos de interés variables entre el 1,8% y el 2,5%.

b) Riesgo de crédito

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria Consolidada
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

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 2017 y 2016 se muestra en la Nota 6.

El vencimiento de la deuda bancaria en términos nominales a 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

	Euros						Total
	2018	2019	2020	2021	2022	Años posteriores	
Deudas:							
- Deudas con entidades de crédito	1.385.017	1.664.624	1.899.427	4.765.034	23.020.034	117.310.543	150.044.679
	1.385.017	1.664.624	1.899.427	4.765.034	23.020.034	117.310.543	150.044.679

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

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

El 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 2017, el Grupo mantiene efectivo y otros activos líquidos equivalentes por 8.825.758 euros (24.923.427 euros en 2016) que se espera generen flujos de entrada de efectivo.

d) Riesgo fiscal

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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria Consolidada
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

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 2017, el ratio de apalancamiento financiero neto es 49% (2016: 18%). Se calcula como (Deuda financiera - Efectivo y otros activos líquidos equivalentes) / (Deuda financiera + Patrimonio neto):

	31.12.2017	31.12.2016
Deuda financiera (Nota 10)	147.549.881	67.064.589
Patrimonio Neto	137.242.516	140.001.145
Caja	8.825.758	24.923.427
Apalancamiento neto	48%	18%

Los Administradores 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 2017 es del 42% (2016: 21%), 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.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria Consolidada
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

	31.12.2017	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Pasivos				
Deudas a largo plazo	-	-	-	-
Derivados de cobertura de tipos de interés	-	-	1.135.269	-
	31.12.2016	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Pasivos				
Deudas a largo plazo	-	-	-	-
Derivados de cobertura de tipos de interés	-	-	859.538	-

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

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

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

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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria Consolidada
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

	Euros										
	Oficinas		Centros comerciales			Logístico		Corporativo		Total	
	2017	2016	2017 (España)	2017 (Portugal)	2016 (Portugal)	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Ingresos por rentas	4.773.313	4.247.454	6.229.455	4.591.134	4.554.133	3.133.886	259.173	-	-	18.727.788	9.060.760
Otros ingresos de explotación	886.546	642.620	2.233.129	2.163.467	2.041.335	306.141	5.621	-	-	5.589.283	2.689.576
Gastos de personal	-	-	-	-	-	-	-	(144.747)	(113.140)	(144.747)	(113.140)
Gastos operativos	(1.057.354)	(858.884)	(2.726.713)	(2.998.499)	(2.848.885)	(334.352)	(8.206)	(4.455.740)	(1.907.056)	(11.572.658)	(5.623.031)
Amortizaciones	(933.285)	(932.253)	(1.333.930)	(1.082.916)	(993.241)	(873.752)	(54.314)	(2.981)	(2.472)	(4.226.864)	(1.982.280)
Otros resultados	-	-	19.615	(16.415)	625.219	-	-	-	3.230	3.200	628.449
Resultado de explotación	3.669.220	3.098.937	4.421.556	2.656.771	3.378.561	2.231.923	202.274	(4.603.468)	(2.019.438)	8.376.002	4.660.334
Ingresos financieros	-	-	-	-	-	-	-	32.079	36.499	32.079	36.499
Gastos financieros	(1.167.759)	(631.640)	(1.403.678)	(648.479)	(585.569)	(661.498)	(5.473)	(2.661)	(11.746)	(3.884.075)	(1.234.428)
Resultado financiero	(1.167.759)	(631.640)	(1.403.678)	(648.479)	(585.569)	(661.498)	(5.473)	29.418	24.753	(3.851.996)	(1.197.928)
Resultado antes de impuestos	2.501.461	2.467.297	3.017.878	2.008.292	2.792.992	1.570.425	196.801	(4.574.050)	(1.994.685)	4.524.006	3.462.406
Impuestos sobre las ganancias	-	-	-	(94.275)	(401.600)	-	-	-	-	(94.275)	(401.600)
Resultado del período	2.501.461	2.467.297	3.017.878	1.914.017	2.391.392	1.570.425	196.801	(4.574.050)	(1.994.685)	4.429.731	3.060.806

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

	Euros										
	Oficinas		Centros comerciales			Logístico		Corporativo		Total	
	2.017	2.016	2017 (España)	2017 (Portugal)	2016 (Portugal)	2.017	2.016	2.017	2.016	2.017	2.016
Activos no corrientes	83.683.838	84.567.784	102.539.821	54.637.422	52.193.429	43.399.113	44.298.494	6.763	8.250	284.266.957	181.067.957
Inversiones Inmobiliarias	83.346.020	84.257.837	101.578.617	54.062.475	51.964.139	42.923.076	43.791.268	-	-	281.910.188	180.013.244
Inversiones financieras a largo plazo	337.818	309.947	961.204	-	-	476.037	507.226	2.181	2.181	1.777.240	819.354
Otros activos no corrientes	-	-	-	574.947	229.290	-	-	4.582	6.069	579.529	235.359
Activos corrientes	1.294.865	1.189.298	1.165.950	3.180.765	1.645.028	373.700	790.022	5.226.301	27.352.631	11.241.581	30.976.979
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	461.590	377.782	281.590	314.089	781.000	(75.123)	5.621	542.060	3.688.888	1.524.206	4.853.291
Otros activos corrientes	833.275	811.516	884.360	2.866.676	864.028	448.823	784.401	4.684.241	23.663.743	9.717.375	26.123.688
Pasivos no corrientes	40.363.142	41.005.762	58.662.343	27.784.429	23.743.234	23.872.078	507.226	-	-	150.681.992	65.256.222
Deuda financiera	39.131.084	39.445.226	56.428.105	27.592.236	23.584.862	23.396.042	-	-	-	146.547.467	63.030.088
Otros pasivos financieros no corrientes	1.232.058	1.560.536	2.234.238	192.193	158.372	476.036	507.226	-	-	4.134.525	2.226.134
Pasivos corrientes	683.173	627.954	473.199	1.167.064	1.565.339	347.458	3.418.857	4.913.136	1.175.418	7.584.030	6.787.569
Deudas con entidades de crédito	537.899	537.297	9.760	159.373	74.601	290.382	3.408.361	5.000	14.241	1.002.414	4.034.500
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	109.495	64.034	450.657	629.951	1.138.326	25.886	10.496	4.908.136	1.143.144	6.124.125	2.356.000
Otros pasivos corrientes	35.779	26.623	12.782	377.740	352.412	31.190	-	-	18.033	457.491	397.068

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria Consolidada
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

(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 1-1-2016	32.332.728	60.577.521	-	-	92.910.249
Coste	32.332.728	61.092.674	-	-	93.425.402
Amortización acumulada	-	(515.153)	-	-	(515.153)
Valor contable a 1-1-2016	32.332.728	60.577.521	-	-	92.910.249
Altas	25.585.876	63.482.995	-	-	89.068.870
Dotación para amortización	-	(1.965.876)	-	-	(1.965.876)
Saldo a 31-12-2016	57.918.604	122.094.641	-	-	180.013.244
Coste	57.918.604	124.575.669	-	-	182.494.273
Amortización acumulada	-	(2.481.029)	-	-	(2.481.029)
Valor contable a 31-12-2016	57.918.604	122.094.640	-	-	180.013.244

	Euros				
	Terrenos	Construcciones	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Inversiones inmobiliarias en curso	Total
Saldo a 1-1-2017	57.918.604	122.094.640	-	-	180.013.244
Coste	57.918.604	124.575.669	-	-	182.494.273
Amortización acumulada	-	(2.481.029)	-	-	(2.481.029)
Valor contable a 1-1-2017	57.918.604	122.094.640	-	-	180.013.244
Altas	38.550.300	60.970.326	6.354.210	189.250	106.064.086
Otros traspasos	-	(9.456.304)	9.456.304	-	-
Dotación para amortización	-	(2.863.764)	(1.303.379)	-	(4.167.142)
Otros movimientos	-	-	-	-	-
Saldo a 31-12-2017	96.468.904	170.744.898	14.507.135	189.250	281.910.188
Coste	96.468.904	176.089.691	15.810.513	189.250	288.558.359
Amortización acumulada	-	(5.344.793)	(1.303.379)	-	(6.648.171)
Valor contable a 31-12-2017	96.468.904	170.744.898	14.507.135	189.250	281.910.188

Las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2017 corresponden a cinco 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.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria Consolidada
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

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

El resto de altas del ejercicio por importe de 189.250 euros, incluidas en el epígrafe “Inversiones Inmobiliarias en curso” corresponden a inversiones efectuadas durante el periodo en concepto de obras de reforma. Estos gastos incrementarán el valor de las construcciones cuando finalicen las obras.

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

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

Durante los ejercicios 2017 y 2016 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 2017 de 19.000.000 euros y duración a dicha fecha de 4,8 años, en garantía del préstamo suscrito por la Sociedad Dominante con el banco Santander (Nota 13).

Sobre el centro comercial situado en Douro (Portugal), se constituyó hipoteca con fecha 19 de noviembre de 2015, con un saldo vivo a 31 de diciembre de 2017 de 27.960.679 euros y una duración a dicha fecha de 7,9 años, en garantía del préstamo suscrito por la sociedad dependiente con la entidad financiera Bankinter (Nota 11).

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria Consolidada
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

Sobre el activo identificado como Parque Empresarial Isla de Manteras se constituyó hipoteca con fecha 7 de marzo de 2016, en garantía del préstamo suscrito por la Sociedad con el banco Santander. El saldo vivo a 31 de diciembre de 2017 es 21.230.000 euros y duración a dicha fecha de 5,2 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 2017 asciende a 24.354.000 euros. A dicha fecha la duración es de 5,9 años (Nota 11).

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 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. El saldo vivo a 31 de diciembre asciende a 57.500.000 euros. A dicha fecha la duración es de 6,0 años.

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:

	<u>Euros</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingresos por rentas (nota 12)	18.727.788	9.060.760
Otro ingresos de explotación	5.589.283	2.689.576
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(11.340.801)	(5.695.784)
Gastos para la explotación que no generan ingresos por arrendamiento	(4.603.468)	(2.022.668)
Otros resultados que surgen de inversiones inmobiliarias que no generan ingresos por arrendamiento	3.200	625.219
	<u>8.376.002</u>	<u>4.657.104</u>

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.

A 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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:

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria Consolidada
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

	Euros	
	2017	2016
Menos de un año	16.138.357	11.144.436
Entre uno y cinco años	35.277.116	29.025.682
Mas de cinco años	7.083.742	13.685.190
	58.499.215	53.855.308

b) Bienes bajo arrendamiento operativo

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

	Euros	Euros
	2017	2016
Menos de un año	11.579	12.168
Entre uno y cinco años	20.400	17.238
	31.979	29.406

c) Seguros

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

d) Obligaciones

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

e) Proceso de valoración

A continuación, se informa sobre el coste y valor razonable de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2017 y 2016:

	31.12.2017		31.12.2016	
	Valor de coste	Valor razonable	Valor de coste	Valor razonable
Inversiones Inmobiliarias	281.910.188	326.475.000	180.013.244	198.617.000

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

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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria Consolidada
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 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 previsible.

(6) ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

a) Análisis por categorías

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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria Consolidada
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

Euros

Activos Financieros a largo plazo

	Créditos Derivados y otros		Total	
	2017	2016	2017	2016
Activos a valor razonable con cambios en la cuenta de resultados consolidada:	-	-	-	-
Mantenidos para negociar	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	1.777.240	819.354	1.777.240	819.354
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	-	-
Activos disponibles para la venta:	-	-	-	-
Valorados a valor razonable	-	-	-	-
Valorados a coste	-	-	-	-
Derivados de cobertura	-	-	-	-
Total	1.777.240	819.354	1.777.240	819.354

Euros

Activos Financieros a corto plazo

	Créditos Derivados y otros		Total	
	2017	2016	2017	2016
Activos a valor razonable con cambios en la cuenta de resultados consolidada:	-	-	-	-
Mantenidos para negociar	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	45.921	2.776	45.921	2.776
Préstamos y partidas a cobrar	982.144	902.588	982.144	902.588
Activos disponibles para la venta:	-	-	-	-
Valorados a valor razonable	-	-	-	-
Valorados a coste	-	-	-	-
Derivados de cobertura	-	-	-	-
Total	1.028.068	905.364	1.028.068	905.364

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

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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria Consolidada
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

Euros

Pasivos financieros a largo plazo

	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Débitos y partidas a pagar (nota 11)	145.848.450	63.030.088	2.853.229	1.366.596	148.701.679	64.396.684
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:	-	-	-	-	-	-
Mantenidos para negociar	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-
Derivados de cobertura	-	-	1.135.269	859.538	1.135.269	859.538
Total	145.848.450	63.030.088	3.988.498	2.226.134	149.836.948	65.256.222

Euros

Pasivos financieros a corto plazo

	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Débitos y partidas a pagar (nota 11)	1.701.431	4.034.500	4.593.348	1.663.906	6.294.779	5.698.406
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:			-	-	-	-
Mantenidos para negociar			-	-	-	-
Otros			-	-	-	-
Derivados de cobertura			-	-	-	-
Total	1.701.431	4.034.500	4.593.348	1.663.906	6.294.779	5.698.406

b) Análisis por vencimientos

A 31 de diciembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016 los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

	Euros						
	Activos financieros						
	2018	2019	2020	2021	2022	Años posteriores	Total
Otras inversiones financieras							
Fianzas constituidas a largo plazo	-	302.861	163.663	166.608	552.972	591.136	1.777.240
Deudores comerciales							
Deudores comerciales	982.144	-	-	-	-	-	982.144
Inversiones financieras a corto plazo							
Inversiones financieras a corto plazo	45.921	-	-	-	-	-	45.921
Total	1.028.065	302.861	163.663	166.608	552.972	591.136	2.805.305

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria Consolidada
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

	Euros						
	Activos financieros						
	2017	2018	2019	2020	2021	Años posteriores	Total
Otras inversiones financieras							
Fianzas constituidas a largo plazo	-	105.130	1.858	15.560	299.683	397.122	819.353
Deudores comerciales							
Deudores comerciales	902.588	-	-	-	-	-	902.588
Inversiones financieras a corto plazo	2.776	-	-	-	-	-	2.776
	905.364	105.130	1.858	15.560	299.683	397.122	1.724.717

	Euros						
	Pasivos financieros						
	2.018	2.019	2.020	2.021	2.022	Años posteriores	Total
Deudas							
Deudas con entidades de crédito	1.701.431	965.607	1.899.427	4.765.034	23.020.034	115.198.348	147.549.881
Derivados	-	-	-	-	343.056	792.213	1.135.269
Otros pasivos financieros	4.593.348	685.921	280.281	282.633	861.207	743.187	7.446.577
	6.294.779	1.651.528	2.179.708	5.047.667	24.224.297	116.733.748	156.131.727

	Euros						
	Pasivos financieros						
	2.017	2.018	2.019	2.020	2.021	Años posteriores	Total
Deudas							
Deudas con entidades de crédito	4.034.500	1.033.400	1.273.400	1.488.400	2.338.450	56.896.438	67.064.588
Derivados	-	-	-	-	-	859.538	859.538
Otros pasivos financieros	1.663.906	123.585	36.219	39.526	404.030	763.236	3.030.502
	5.698.406	1.156.985	1.309.619	1.527.926	2.742.480	58.519.212	70.954.628

- **Existencias:**

La Sociedad Dominante ha realizado anticipos por importe de 5.626 euros en concepto de provisión de fondos por facturas pendientes de recibir. (2016: 1.030.447 euros).

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria Consolidada
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

(7) **PRÉSTAMOS Y PARTIDAS A COBRAR**

	Euros	
	2017	2016
Préstamos y partidas a cobrar a largo plazo:		
Inversiones financieras a largo plazo	1.777.240	819.354
	1.777.240	819.354
 Préstamos y partidas a cobrar a corto plazo		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	726.181	629.916
Deudores varios	255.963	272.672
Otros activos financieros	-	-
	982.144	902.588
	2.759.384	1.721.942

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

El epígrafe de inversiones financieras a largo plazo recoge el importe correspondiente a la fianza depositada por el alquiler de la oficina donde se encuentra la sede social y de gestión de la Sociedad Dominante. Además también incluye las fianzas depositadas en el IVIMA correspondientes a los inquilinos del Parque Empresarial Isla de Manoterías y 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, por último, las fianzas depositadas en el Gobierno de Aragón correspondientes a los inquilinos de las naves logísticas ubicadas en el polígono Campus Plaza de Zaragoza.

El detalle de la partida de préstamos y partidas a cobrar a corto plazo, a 31 de diciembre de 2017 y de 2016 es el siguiente:

	Euros	
	2017	2016
Clientes por prestaciones de servicios	1.414.647	1.370.171
Deudores varios	255.963	272.672
Deterioro de clientes	(688.466)	(740.255)
	982.144	902.588

Se ha registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en "Otros resultados" una ganancia de 2.259 euros (2016: ganancia de 625.219 euros en "otros gastos de explotación") por recuperación de deterioro de saldos de clientes.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria Consolidada
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

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

	<u>Euros</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Tesorería	8.825.758	24.923.427
	<u>8.825.758</u>	<u>24.923.427</u>

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 2017 y de 2016.

(9) **CAPITAL Y PRIMA DE EMISIÓN**

a) **Capital**

A continuación se detallan cronológicamente las operaciones societarias llevadas a cabo por la Sociedad Dominante, y que afectan al Capital Social en los ejercicios 2016 y 2017:

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2017, el capital social de la Sociedad es de 35.559.600 euros y está representado por 14.223.840 acciones con un valor nominal de 2,5 € cada una, todas ellas pertenecientes a la misma clase, y totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones tienen los mismos derechos políticos y económicos.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria Consolidada
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

Los accionistas con una participación en el capital social igual o superior al 5% son los siguientes:

Accionistas	31/12/2017		31/12/2016	
	Nº Acciones	% Participación	Nº Acciones	% Participación
Alumbre Inversiones 2014, S.L.	1.880.000	13,22%	1.900.000	13,36%
Alcor Sociedad Estratégica	1.500.116	10,55%	1.500.116	10,55%
Corporación Empresarial Holfin, S.A.	784.500	5,52%	-	-
José Moya Sanabria	-	-	784.500	5,52%
Falagal Inmuebles, S.L.	750.717	5,28%	-	-
Fresnoflag Investments, S.A.	-	-	750.000	5,27%
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%	7.934.616	55,78%

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

La prima de emisión es una reserva de libre disposición.

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

El importe resultante de la Prima de Emisión resultante tras el aumento de capital ascendía a 106.498.770 euros a 31 de diciembre de 2016.

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 1.417.585 euros (importe unitario de 0,10 euros/acción) cuyo pago se hizo efectivo el pasado 25 de diciembre de 2017.

El importe de la Prima de Emisión resultante tras los referidos repartos ascendía a 103.097.097 euros a 31 de diciembre de 2017.

c) Acciones propias

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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria Consolidada
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

	2017		2016	
	Número acciones propias	Euros	Número acciones propias	Euros
Al inicio del ejercicio	51.800	391.562	40.858	265.201
Aumento/compras	1.845	19.161	17.294	174.056
Disminuciones	6.642	50.744	6.352	47.964
Al cierre del ejercicio	47.003	359.979	51.800	391.563

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 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 2017 representan el 0,33% del capital social de la Sociedad Dominante (2016: 0,36%) y totalizan 47.003 acciones (2016: 51.800 acciones). El precio medio de adquisición ha sido de 7,66 euros (2016: 7,56 euros) por acción. Las operaciones con acciones propias han generado un beneficio en el ejercicio de 20.206 euros (2016: 18.751 euros).

Dichas acciones se encuentran registradas reduciendo el valor de los fondos propios consolidados al 31 de diciembre de 2017 por importe de 359.979 euros (2016: 391. 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 periodo atribuible a los propietarios de Sociedad dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el periodo, excluido el número medio ponderado de las acciones propias mantenidas a lo largo de ejercicio.

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

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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria Consolidada
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

Cálculo de las ganancias básicas y diluidas

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Resultado del ejercicio	4.429.732	3.060.806
Promedio ponderado del número de acciones emitidas (acciones)	14.223.840	10.426.990
Número medio de acciones propias en cartera (acciones)	49.970	52.545
Beneficio básico y diluido por acción (euros)	<u>0,31</u>	<u>0,30</u>

En relación con el cálculo de las ganancias por acción, no ha habido transacciones sobre las acciones ordinarias o acciones potenciales ordinarias entre la fecha de cierre de las cuentas anuales consolidadas y la de formulación de los mismos que no se hayan tenido en cuenta en dichos cálculos para el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2017 ni para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016.

(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 2017 la reserva legal está dotada por importe de 293.123 euros (2016: 39.453 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 (ver nota 9.a) por importe de 155.220 euros.

Distribución del resultado

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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria Consolidada
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

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

(*) Ver siguiente párrafo

Dividendos

Con fecha 10 de mayo de 2017, la Junta General Ordinaria de Trajano Iberia SOCIMI, S.A., aprobó la distribución de un dividendo con cargo a la prima de emisión (reserva de libre disposición) por importe bruto de 0,14 euros por acción. El pago del mismo se hizo efectivo el día 25 de mayo.

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

- Un dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio por importe bruto de 0,25 euros 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 el artículo 27 de la Ley de Sociedades de Capital (texto refundido) de RD 1/2010 de 2 de julio de 2010.
- Un dividendo con cargo a prima de emisión por importe bruto de 0,10 euros por acción.

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

<i>Estado provisional formulado para la distribución de un dividendo extraordinario a cuenta</i>	<i>Euros</i>
Beneficio bruto obtenido desde 1/01/2017 hasta el 12/12/2017	4.296.187
(Pérdidas procedentes de ejercicios anteriores)	-
(Dotaciones obligatorias a reservas 10%)	(429.619)
= Importe máximo de posible distribución	3.866.568
Dividendo bruto a cuenta Resultados 2017 propuesto	3.543.964
Situación de Tesorería	7.005.708
(Pasivos exigibles)	(3.072.059)
+ Activos realizables	2.611.781
= Liquidez antes del reparto del dividendo extraordinario	6.545.431
(Dividendo a cuenta Resultados 2017 propuesto)	(3.543.964)
(Dividendo con cargo a prima de emisión)	(1.417.586)
= Excedente	1.583.881

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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria Consolidada
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

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

**Excluye la parte correspondiente a operaciones vinculadas.

(11) DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

	Euros	
	2017	2016
Débitos y partidas a pagar a largo plazo:		
Deudas con entidades de crédito	145.848.450	63.030.088
Otros pasivos financieros (Nota 6)	2.853.229	1.366.596
Derivados	1.135.269	859.538
	149.836.948	65.256.222
Débitos y partidas a pagar a corto plazo(Nota 6):		
Deudas con entidades de crédito	1.701.431	4.034.500
Proveedores y acreedores varios	4.522.564	1.619.249
	6.223.995	5.653.749
	156.060.943	70.909.971

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:

2017	Deudas entidades crédito Largo plazo	Deudas entidades crédito Corto plazo	Vencimiento
Préstamo Banco Santander	18.727.663	70.300	16/10/2022
Préstamo Banco Santander	20.403.421	467.599	07/03/2023
Préstamo Areal Bank	23.396.043	290.383	01/12/2023
Préstamo ING	56.428.105	9.760	31/12/2023
Préstamo Bankinter	26.893.219	858.390	30/11/2025
Otras deudas bancarias	-	5.000	-
	145.848.450	1.701.431	
2016	Deudas entidades crédito Largo plazo	Deudas entidades crédito Corto plazo	Vencimiento
Préstamo Banco Santander	18.673.869	70.300	16/10/2022
Préstamo Banco Santander	20.771.357	466.997	07/03/2023
Préstamo Bankia	-	3.402.888	28/11/2017
Préstamo Bankinter	23.584.862	74.601	30/11/2025
Otras deudas bancarias	-	19.714	-
	63.030.088	4.034.500	

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria Consolidada
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

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 (2016: 19.000.000 euros). Figura valorado en Balance consolidado a coste amortizado por importe de 18.727.663 euros (2016: 18.673.869 euros).
- Con fecha 19 de noviembre de 2015 el Grupo suscribió con la entidad financiera Bankinter un préstamo con vencimiento a 10 años, por importe de 29.000.000 euros, habiéndose dispuesto a 31 de diciembre de 2017 de un total de 27.960.679 euros. Figura valorado a coste amortizado en el pasivo no corriente por importe de 27.592.236 euros (23.584.862 euros en 2016).
- Con fecha 7 de marzo del 2016 el Grupo suscribe con la entidad financiera Banco Santander un préstamo con garantía hipotecaria con vencimiento a 7 años desde la fecha de su firma, destinado a la adquisición del complejo de oficinas conocido como Parque empresarial Isla de Manteras. Figura valorado a coste amortizado en el pasivo no corriente por importe de 20.403.421 euros y en el pasivo corriente por importe de 440.000 euros. Durante el ejercicio se han producido amortizaciones de principal por importe de 440.000 euros, siendo el importe dispuesto de 21.230.000 a 31 de diciembre de 2017.
- 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 24.354.000 euros a 31 de diciembre de 2017. 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 23.396.043 euros y en el pasivo corriente por importe de 246.000 euros.
- Con fecha 5 de enero de 2017, la Sociedad Dominante ha suscrito con ING un préstamo con garantía hipotecaria destinado a la adquisición del centro comercial Alcalá Magna. El importe del préstamo asciende a 57.500.000 euros encontrándose dispuesto en su totalidad a 31 de diciembre de 2017. Figura valorado a coste amortizado en el pasivo no corriente por importe de 56.428.105 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 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.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria Consolidada
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

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

2017

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

2016

Entidad	Tipo de contrato	Contratación	Vencimiento	Tipo interés fijo	Tipo interés variable	Nocional en euros
Santander	Swap de tipo de interés	24/11/2015	16/10/2022	0,54%	Euribor 3M	19.000.000
Santander	Swap de tipo de interés	05/05/2016	07/03/2023	0,60%	Euribor 12M	16.252.500

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

El valor razonable de los instrumentos de cobertura a 31 de diciembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016 es como sigue:

Entidad	31.12.2017		31.12.2016	
	Nocional en euros	Valor de Mercado	Nocional en euros	Valor de Mercado
Santander	19.000.000	(343.056)	19.000.000	(596.568)
Santander	15.922.500	(164.109)	16.252.500	(262.970)
Santander	15.466.667	(206.894)	-	-
ING	30.933.333	(421.210)	-	-

Cumplimiento de ratios financieros

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

- "Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda (RCSD)". Dicho ratio deberá ser superior a 1,5. 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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria Consolidada
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

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 60%.
- "Ratio RCI". La relación porcentual entre los Ingresos Netos Anuales generados por el inmueble y los intereses deberá de ser al menos el 330%, no obstante el ratio RCI podrá ser del 290% durante el año 2020.
- "Ratio YoD" . La relación porcentual entre los Ingresos Netos Anuales generados por el Inmueble y el crédito pendiente de amortizar, deberá ser superior al 8,5% durante los ejercicios 2016, 2017, 2018 y 2019, igual o superior al 8% durante el ejercicio 2020 y superior al 9,5% durante los ejercicios 2021 y siguientes.
- Ratio Deuda Acreditada. Deberá mantener un ratio de deuda de la Acreditada sobre GAV de la Acreditada igual al 65%.

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

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

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%.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria Consolidada
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

- “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 2017 y la previsión es que los mismos sean cumplidos en los próximos 12 meses.

Al 31 de diciembre de 2017 el importe de los gastos financieros correspondientes a los préstamos suscritos devengados y no pagados ascendía a 311.414 euros (2016: 171.898 euros).

Con fecha 3 de marzo de 2016 la Sociedad Dominante suscribió una póliza de crédito con Bankinter, por importe disponible de 3.500.000 euros con el objetivo de cubrir posibles desfases de tesorería. Dicha póliza se renovó a su vencimiento por un periodo adicional de 12 meses. A 31 de diciembre de 2017 los intereses y comisiones de no disposición devengados y no pagados, ascienden a 2.819 euros y el importe del saldo dispuesto asciende a 0 euros.

En el ejercicio han vencido dos pólizas de crédito por importes de 1.000.000 y 2.000.000 euros que no han sido renovadas. Adicionalmente se ha amortizado un préstamo por importe de 3.402.888 euros que fue suscrito para cubrir el IVA soportado en la operación de compra del activo de plaza Zaragoza y que ha sido devuelto por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria en noviembre de 2017.

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 2017	Ejercicio 2016
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	12	18
Ratio de operaciones pagadas	13	19
Ratio de operaciones pendientes de pago	10	9
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	7.430.631	2.743.381
Total pagos pendientes	389.396	403.812

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.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria Consolidada
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

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	2017		2016	
	Porcentaje	Euros	Porcentaje	Euros
España	75,48%	14.136.654	49,74%	4.506.627
Portugal	24,52%	4.591.134	50,26%	4.554.133
	100%	18.727.788	100%	9.060.760

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	2017	2016
Ingresos Ordinarios - Rentas	18.727.788	9.060.760
Otros ingresos de explotación	5.589.283	2.689.576

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

b) Gastos de personal

	Euros	Euros
	2017	2016
Sueldos, salarios y asimilados	118.286	89.464
Cargas sociales		
- Otras cargas sociales	26.461	23.676
	144.747	113.140

No existen indemnizaciones por despido a 31 de diciembre de 2017 ni a 31 de diciembre de 2016.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria Consolidada
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

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

	Total	Total
Categorías	2017	2016
Directores	1	1
Titulados superiores	1	1
	2	2

Asimismo, la distribución por sexos a 31 de diciembre de 2017 y de 2016 del personal del Grupo es el siguiente:

	2017			2016		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Categorías						
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 2017 ni a 31 de diciembre de 2016.

c) Otros gastos de explotación

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

	2017	2016
Servicios exteriores atribuibles directamente a los activos inmobiliarios	7.116.918	3.715.975
Otros servicios exteriores	4.455.740	1.907.056
	11.572.658	5.623.031

La partida de otros servicios exteriores incluye principalmente "Servicios profesionales independientes" por un importe de 4.102.593 euros (2016: 1.535.335 euros) por la comisión de gestión a favor de Deutsche Alternative Asset Management (UK) Limited, con origen en el contrato de fecha 8 de junio de 2015 para la adquisición y gestión de activos inmobiliarios de 6 años de duración. Dicho importe tiene el siguiente detalle:

- Una comisión fija anual de gestión devengada por importe de 1.653.593 euros (2016: 1.174.335 euros) equivalente al 1,2% sobre los fondos invertidos.
- Una provisión por importe de 2.449.000 euros (2016: 361.000 euros) en concepto de comisión variable de éxito en la medida que se alcancen los objetivos de rentabilidad previstos en el contrato de gestión.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria Consolidada
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

(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:

	Euros					
	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
2017						
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	4.429.732	-	4.429.732	-	-	-
Impuesto sobre Sociedades	94.275	-	94.275	-	-	-
Diferencias permanentes	104.191	-	104.191	-	-	-
Diferencias temporarias:						
- con origen en el ejercicio	-	(77.173)	(77.173)	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			4.551.025			
2016						
	Euros					
	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	3.060.806	-	3.060.806	-	(1.014.758)	(1.014.758)
Impuesto sobre Sociedades	401.600	-	401.600	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias:						
- con origen en el ejercicio	-	(659.038)	(659.038)	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			2.803.368			

El gasto por impuesto se descompone de la siguiente manera:

	2017	2016
Impuesto corriente	76.911	263.203
Impuesto diferido	17.364	138.398
Impuesto sobre las ganancias	94.275	401.600

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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria Consolidada
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

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 cumple los requisitos exigidos, y que son básicamente, un mismo objeto social de alquiler de inmuebles urbanos, reparto de los beneficios obtenidos por la filial en forma de dividendo a favor de la SOCIMI, y mismos criterios de inversión e ingresos.

De acuerdo a la ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMIS, el Impuesto sobre Sociedades corriente resulta de aplicar un tipo impositivo del 0% sobre la base imponible. No ha habido deducciones a la cuota aplicadas en el ejercicio 2017 ni en 2016 y las retenciones e ingresos a cuenta asciende 1 miles de euros (2016: 4 miles de euros).

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.

Otros saldos con las Administraciones Públicas

A 31 de diciembre de 2017 y de 2016 el detalle de los derechos de cobro y las obligaciones de pago de la Sociedad con las Administraciones Públicas es el siguiente:

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Derechos de cobro		
Hacienda Pública deudora por IVA	-	3.278.348
Hacienda Pública deudora por otros conceptos	542.062	672.354
	<u>542.062</u>	<u>3.950.702</u>
Obligaciones de pago		
Hacienda Pública, acreedora por IVA	834.922	94.985
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	684.861	375.307
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	4.582	3.256
Hacienda Pública acreedora por otros conceptos	77.196	263.203
	<u>1.601.561</u>	<u>736.751</u>

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria Consolidada
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

(14) RESULTADO FINANCIERO

	<u>Euros</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingresos financieros		
De valores negociables y otros instrumentos financieros de terceros (Nota 8)	32.079	36.499
	<u>32.079</u>	<u>36.499</u>
Gastos financieros		
Por deudas con terceros (Nota 11)	(3.884.075)	(1.234.427)
	<u>(3.884.075)</u>	<u>(1.234.427)</u>
	<u>(3.851.996)</u>	<u>(1.197.928)</u>

(15) PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

A 31 de diciembre de 2017 el Grupo tiene contabilizada una provisión por importe de 146.027 euros que se corresponde con el Fondo para grandes reparaciones del Centro Comercial Alcalá Magna.

Adicionalmente a 31 de diciembre de 2017 y de 2016, 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.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria Consolidada
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

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

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

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

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante no han percibido remuneración alguna en concepto de participación en beneficios o primas, 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 2017 y de 2016, 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. Si bien el Gestor tiene 2 miembros no ejecutivos en el Consejo de Administración, formado por 11 consejeros, se considera que no existe influencia significativa pues el Gestor no tiene poder para influir en las decisiones relevantes que tome el Consejo. Igualmente los empleados de la Sociedad no tienen vinculación con el Gestor.

Adicionalmente, ver información incluida en la nota 12.c.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria Consolidada
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

(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 293.123 euros.

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

- Distribución de un dividendo de 321.122 euros con cargo a los resultados del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015.

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

- Distribución en diciembre de 2017 de un dividendo a cuenta por importe bruto de 3.543.964 euros con cargo a los resultados del ejercicio.

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

- Distribución en mayo de 2017 de un dividendo con cargo a la reserva por prima de emisión por importe de 1.984.087 euros - Tipo 0%

- Distribución en diciembre de 2017 de un dividendo con cargo a la reserva por prima de emisión por importe de 1.417.586 euros - Tipo 0%

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

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

- El Consejo de Administración de Trajano Iberia, en su sesión celebrada el día 12 de diciembre de 2016, acordó la distribución de un dividendo a cuenta por importe bruto de 2.000.068 euros con cargo a los resultados del ejercicio 2016.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria Consolidada
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

- Con fecha 10 de mayo de 2017, la Junta General ordinaria de Trajano Iberia, 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 por acción).
 - El Consejo de Administración de Trajano Iberia, 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 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 por acción).
- f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

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

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

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

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

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

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

No es de aplicación.

(19) HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS

Los honorarios devengados durante el ejercicio 2017 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:

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria Consolidada
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Auditoría Cuentas	50.500	43.500
Otros servicios de verificación y procedimientos acordados	21.500	13.000
	<u>72.000</u>	<u>56.500</u>

No existen honorarios adicionales por otros servicios prestados por la red de PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. al Grupo en los ejercicios 2017 y 2016.

(20) HECHOS POSTERIORES CIERRE DEL EJERCICIO

No se han producido hechos significativos posteriores al 31 de diciembre de 2017 y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Informe de Gestión Consolidado

correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

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 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.

Conforme a la estrategia de inversión contemplada en el folleto de salida a Bolsa de la compañía, durante 2015 y 2016 Trajano llevó 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%.

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.

Tras la adquisición en febrero de 2017 del centro comercial Alcalá Magna, el Grupo ha alcanzado su objetivo máximo de inversión previsto, con una cartera de activos valorada en €326Mn.

1.2. Inversiones y filiales

Durante el ejercicio 2017, el Grupo ha adquirido un nuevo activo:

- Inversión de 100 millones de euros en febrero de 2017, en la compra de un centro comercial en Alcalá de Henares (Madrid) con superficie bruta alquilable de 34.165 m².

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

1.3. Estructura financiera

Durante el primer semestre de 2017 se ha invertido la totalidad de los fondos aportados por sus accionistas, y se ha procedido a la firma de una nueva financiación destinada a la compra del centro comercial Alcalá Magna con las siguientes condiciones:

- 55,5 millones de euros más una línea adicional para inversiones por importe de 2 millones de euros, con un vencimiento a 7 años y un diferencial de 185 pb. El % LTV actual del activo sería de 53,9%.

Además de la financiación referida, para la compra del centro comercial Alcalá Magna, el Grupo contaba con caja disponible a inicio del periodo por importe de 24,9 millones de euros, además de financiación bancaria del activo Plaza Zaragoza por importe de 24,6 millones de euros.

A efectos de apalancamiento, la deuda financiera del Grupo neta de tesorería resulta por importe de 138,7 miles de euros, siendo el apalancamiento financiero efectivo del grupo del 42%.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Informe de Gestión Consolidado

correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

Respecto a las financiaciones hipotecarias obtenidas, el spread medio es de 201 pb. Al 31 de diciembre de 2017 la vida media de la deuda es de 5,9 años, estando cubiertos el 62% 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 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 – Alternativos 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.

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

El importe neto de la cifra de negocios corresponde a ingresos brutos por rentas los cuales ascendieron a 18.728 miles de euros. A continuación se presenta desglosado por activo:

- 2.058 miles de euros se corresponden a rentas del Edificio Echevarría de Bilbao
- 2.715 miles de euros a rentas de Manteras (incluidas garantías de rentas)
- 3.134 miles de euros a rentas de Plaza Zaragoza
- 6.229 miles de euros son rentas de Alcalá Magna por el periodo de 11 meses desde su adquisición.
- 4.592 miles de euros a rentas del centro comercial de Douro (Portugal).

La partida de otros ingresos de explotación por importe de 5.589 miles de euros corresponde a ingresos por gastos directamente relacionados con los activos inmobiliarios y que son repercutidos a los inquilinos.

Los impuestos de 94 miles de euros se corresponden al gasto por Impuesto de Sociedades devengados por la sociedad portuguesa. Señalar que el régimen SOCIMI afecta únicamente

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

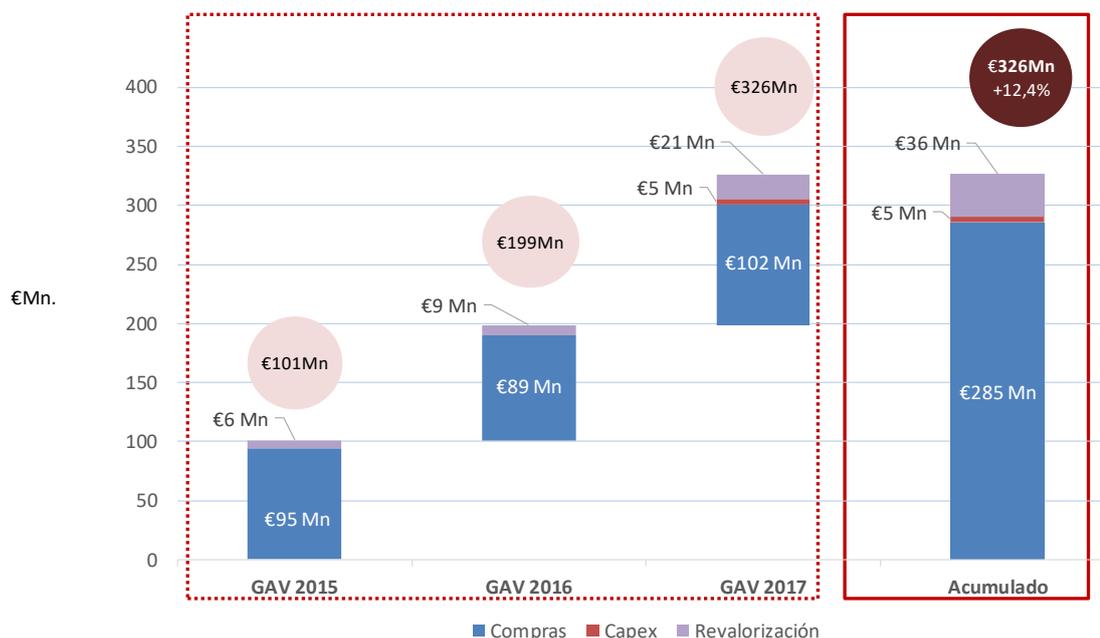
Informe de Gestión Consolidado

correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

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. El Grupo ha cerrado el ejercicio con un resultado positivo de 4.430 miles de euros.

Evolución de la valoración de los activos

A cierre 2017 la valoración de los activos ascendió a 326 millones de euros frente a 287 millones de euros de la inversión (incluidos gastos de compra). Si incluimos a su vez la inversión en Capex llevada a cabo en el ejercicio por importe de 5 millones de euros, el crecimiento neto de valor es del 12,4%:



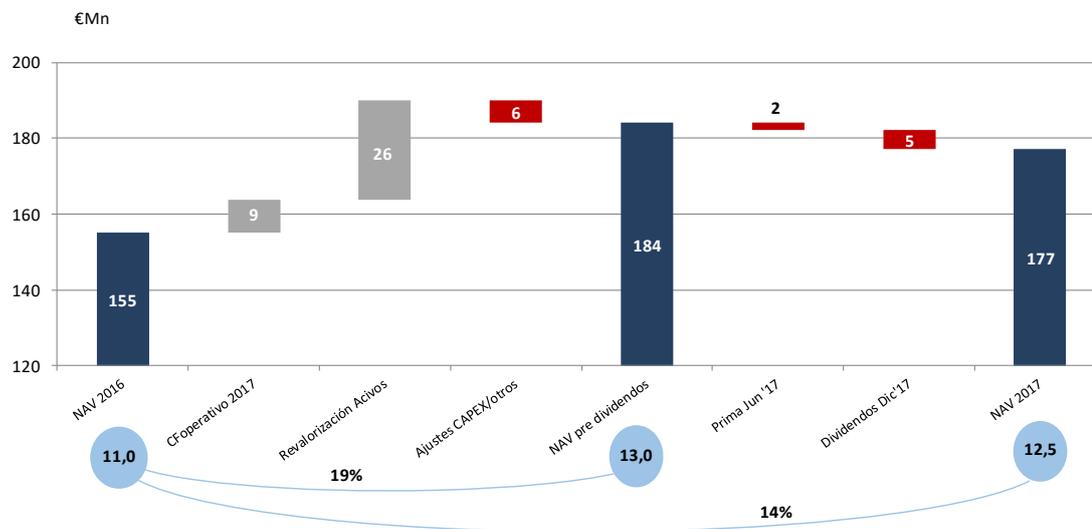
Las valoraciones han sido realizadas por CBRE en el caso de Bilbao, Manteras y Zaragoza y por JLL en el caso del Centro Comercial de Nossos conforme a las normas RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) de valoración de activos.

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 12,5€/acción. Este NAV supone un incremento del NAV homogéneo o comparable con el cierre del año 2016 de un +19%, viéndose diluido hasta un 14% de crecimiento Neto como resultado de la distribución de dividendos en 2017 de €6,9Mn.

En el siguiente gráfico se presenta el detalle de la evolución del NAV producido durante el ejercicio 2017:

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Informe de Gestión Consolidado
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017



3. RIESGOS E INCERTIDUMBRES

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

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

4. ACONTECIMIENTOS SIGNIFICATIVOS POSTERIORES AL CIERRE

No se han producido hechos significativos con posterioridad al 31 de diciembre de 2017.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Informe de Gestión Consolidado
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

5. INFORMACIÓN I+D+i

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

6. EVOLUCIÓN BURSÁTIL / ADQUISICIÓN Y ENAJENACIÓN DE ACCIONES PROPIAS

Los parámetros bursátiles del 2017 y su evolución se muestran en los siguientes datos:

- ✓ Cotización al cierre 2016 (€/acción):10,50
- ✓ Cotización al cierre 2017 (€/acción): 11,23
- ✓ Variación de cotización (%): 7,0%
- ✓ Capitalización bursátil al cierre 2017 (Millones €): 159,7
- ✓ Cotización máxima del periodo: 11,23
- ✓ Cotización mínima del periodo: 10,30
- ✓ Volumen negociado (títulos): 1.003.484 acciones (7,1% del capital social de la compañía)

Al 31 de diciembre la Sociedad tiene 47.003 acciones propias, correspondientes al 0,33% del capital social.

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

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

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

Las participaciones significativas son las siguientes:

Accionistas	31/12/2017		31/12/2016	
	Nº Acciones	% Participación	Nº Acciones	% Participación
Alumbre Inversiones 2014, S.L.	1.880.000	13,22%	1.900.000	13,36%
Alcor Sociedad Estratégica	1.500.116	10,55%	1.500.116	10,55%
Corporación Empresarial Holfin, S.A.	784.500	5,52%	-	-
José Moya Sanabria	-	-	784.500	5,52%
Falagal Inmuebles, S.L.	750.717	5,28%	-	-
Fresnoflag Investments, S.A.	-	-	750.000	5,27%
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%	7.934.616	55,78%

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Informe de Gestión Consolidado
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

8. POLÍTICA DE DIVIDENDOS

Resultados del ejercicio 2016

Por decisión de la Junta General Ordinaria de Accionistas, en mayo de 2017 la Sociedad Dominante repartió un dividendo complementario por importe de 2,0 millones de euros (0,14 euros brutos por acción) con cargo a la Prima de Emisión.

Resultados del ejercicio 2017

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 3,7 millones de euros

La Sociedad ha pagado en diciembre de 2017 un dividendo por importe de €5,0Mn con el siguiente desglose:

- €3,5Mn (0,25 euros brutos por acción) a cuenta de los resultados del ejercicio 2017
- €1,5Mn (0,10 euros brutos por acción) con cargo a Reservas por prima de emisión.

Para completar una retribución del 5% sobre los fondos invertidos por los accionistas, será propuesta la distribución de un dividendo complementario por importe de €2,1Mn para su aprobación por la Junta General de Accionistas que aprobará el resultado.

9. INFORMACIÓN SOBRE EL PERSONAL

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

Categorías	2017	2016
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 2017	Ejercicio 2016
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	12	18
Ratio de operaciones pagadas	13	19
Ratio de operaciones pendientes de pago	10	9
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	7.430.631	2.743.381
Total pagos pendientes	389.396	403.812

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Informe de Gestión Consolidado
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

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 2017 y a 31 de diciembre de 2016.

12. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DEL GRUPO

Una vez ha sido invertida la totalidad de los fondos, TRAJANO se centrará en 2018 en la consolidación de los activos en cartera con una política activa de gestión que asegure la generación de valor a sus accionistas.

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