

MEMORIA ANUAL 2017



TRAJANO
IBERIA

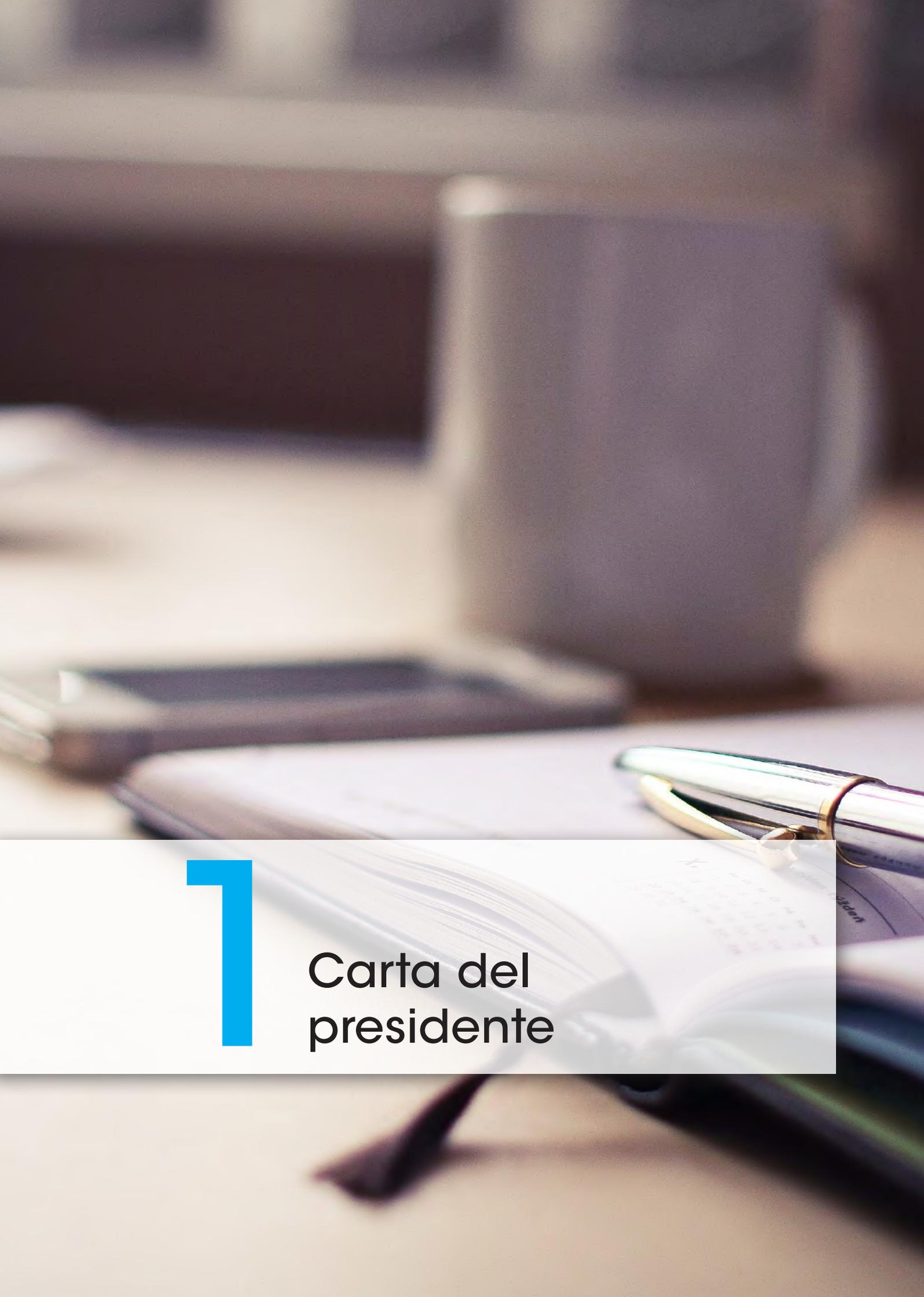
MEMORIA ANUAL 2017



TRAJANO
IBERIA

Índice

1	Carta del presidente	2
2	Evolución de los negocios	4
3	Información Financiera 2017	24
4	Cuentas anuales	40
5	Cuentas anuales consolidadas	112



1

Carta del
presidente



Estimados accionistas,

Trajano Iberia Socimi, fiel al compromiso adquirido con el mercado con motivo de la salida a bolsa en 2015, ha completado en el ejercicio la inversión de sus recursos en una cartera diversificada de activos inmobiliarios de primer nivel, superando los parámetros de rentabilidad y manteniendo el apalancamiento inicialmente establecidos, con una cartera diversificada en los sectores de centros comerciales, oficinas y logístico.

Teniendo siempre como referencia la transparencia en la gestión, este Informe Anual busca ir más allá de una simple enumeración de datos. Queremos que el Informe recoja y muestre las claves que hacen posi-

ble a todas las partes interesadas un análisis profundo de nuestra compañía.

Como principales magnitudes económicas que muestran la buena marcha del negocio, cabe destacar, un crecimiento del 12,4% del valor de los activos hasta los 326 millones de euros y un NAV o valor liquidativo de 177 millones, lo cual supone un crecimiento del 25% respecto a los fondos aportados por los accionistas en las dos ampliaciones de capital llevadas a cabo (31% sin incluir los dividendos ya pagados).

Trajano Iberia se ha convertido en una sociedad caracterizada por su eficacia fiscal gracias al régimen Socimi, transparente por tratarse de una compañía cotizada con las obligaciones de información que ello conlleva, e integrada por inmuebles comprados en un buen momento de mercado, tal como muestra la revalorización de la cartera. Impulsado todo ello por una gestión eficiente de los activos, la generación recurrente de rentas permite cumplir con holgura las obligaciones financieras en cuanto a intereses y repagos lo que posibilita atender el compromiso de retribución a los accionistas por encima del 4% anual respecto a los 10 euros aportados en las ampliaciones de capital.

Deseo expresar mi particular agradecimiento a todas las personas y profesionales que trabajan con nosotros, sin cuya dedicación no conseguiríamos nuestros objetivos.

A futuro nuestras expectativas continuarán en la línea de la gestión y creación de valor para el accionista, buscando seguir obteniendo los retornos esperados en nuestro proyecto inmobiliario que supone Trajano Iberia Socimi.

Reciban un cordial saludo

José Moya Sanabria



2

Evolución de los negocios



2.1

Magnitudes clave

1. MAGNITUDES CLAVE DE LA COMPAÑÍA



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

1 - Incluye año completo de Alcalá Magna y se ve impactado de manera excepcional por la provision de 2,4 Mn€ de la comisión por desempeño del gestor.

2 - Apalancamiento financiero de la compañía

3 - EBDA = Resultado Neto antes de depreciación y amortización

2.2

Resumen financiero 2017

1. CUENTA DE RESULTADOS ANALÍTICA 2017

Cuenta de Resultados analítica 2017 vs 2016 (miles de €)

	2017	2016	% Var
Rentas Brutas	18,7	9,1	+107%
Rentas Netas	17,2	8,0	+114%
EBITDA	12,6	6,0	+109%
EBDA ¹	8,7	4,4	+96%
Beneficio Neto	4,4	3,1	+45%

(1) EBDA = Resultado Neto antes de depreciación y amortización.

- Los ingresos corresponden a un año completo para todos los activos excepto Alcalá Magna, que equivalen a un periodo de 11 meses desde que fue adquirido.
- Los resultados incluyen una provisión por importe de 2,4 millones de euros, por la comisión por desempeño de éxito del contrato de gestión en base a TIR superior al 8%. Se calcula y desembolsa en junio de 2018 y 2021.
- La sociedad ha cerrado 2017 con un resultado positivo de 4,4 millones de euros frente a los 3,1 millones de euros del ejercicio anterior, y un incremento del 45%.



2. FLUJO DE CAJA (1)

Flujo de caja 2017 vs 2016 (millones de €)

	2017		2016
Caja inicial	+24,9		+29,1
EBDA ¹	+8,7		+4,4
Ampliación de capital	–		+47,0
Disp/Amort Financiación Activos (neta de costes)	+78,2	} -23,8	+39,9
Inversión en activos (incluye gastos de compra)	-102,0		-92,5
Disposición líneas de Financiación CAPEX	+6,0	} +0,3	–
Inversión CAPEX y Fit out	-5,1		–
Dividendos y reparto prima emisión	-6,9	} -1,2	-2,3
Circulante / Otros (ver detalle en la página 7)	+5,0		-0,7
Caja final (ver detalle en la página 8)	+8,8		+24,9

(1) EBDA = Resultado Neto antes de depreciación y amortización.

3. FLUJO DE CAJA (2)

Detalles de la variación de circulante (millones de €)

	2017
Ajuste gastos financieros criterio de caja	+0,5
Incremento de fianzas y depósitos	+0,6
IVA Q4 (pago enero '18)	+0,6
Retenciones dividendos (pago enero '18)	+0,7
Comisión por desempeño (pago junio '18)	+2,4
Var circulante otros	+0,2
Total variación circulante	+5,0

- El ajuste de los financieros corresponde a la diferencia respecto al criterio contable utilizado (coste amortizado).
- El incremento de fianzas y depósitos tiene su origen principalmente en la adquisición de Alcalá Magna.
- Las retenciones e IVA corresponden a caja operativa del 2017 y cuyo pago se realiza en enero de 2018.
- La comisión por desempeño, calculada en base a las valoraciones de 31.12.2017, corresponde a la provisión contable en concepto de comisión variable del gestor con pago previsto en junio de 2018.



4. FLUJO DE CAJA (3)

Pagos pendientes a efectuar con caja 2017 (millones de €)

	2017
Caja 31.12.2017	+8,8
Repago deuda Alcalá Magna	-1,3
Inversión línea dispuesta de CAPEX Alcalá Magna	-2,0
Retenciones y dividendos (pago enero '18)	-1,4
Resto Dividendo pendiente 2017	-2,1
Caja disponible real	2,0

- Se aprobó en 2017 un repago voluntario por importe de €1,3Mn del préstamo de Alcalá Magna efectuado en enero de 2018.
- En diciembre de 2017 se dispuso de €2Mn de la línea de Capex de Alcalá Magna que se destinará a inversiones a realizar durante el 1º semestre de 2018.
- El dividendo pendiente 2017 será propuesto en la próxima Junta General (ver detalle página 13).
- La caja disponible real corresponde al saldo mínimo para atender necesidades de circulante, entre otros el servicio de la deuda por un periodo mínimo de 6 meses.

5. MAGNITUDES DE BALANCE Y SITUACIÓN DEUDA FINANCIERA

Balance y Financiación a 31 de diciembre de 2017 vs 2016

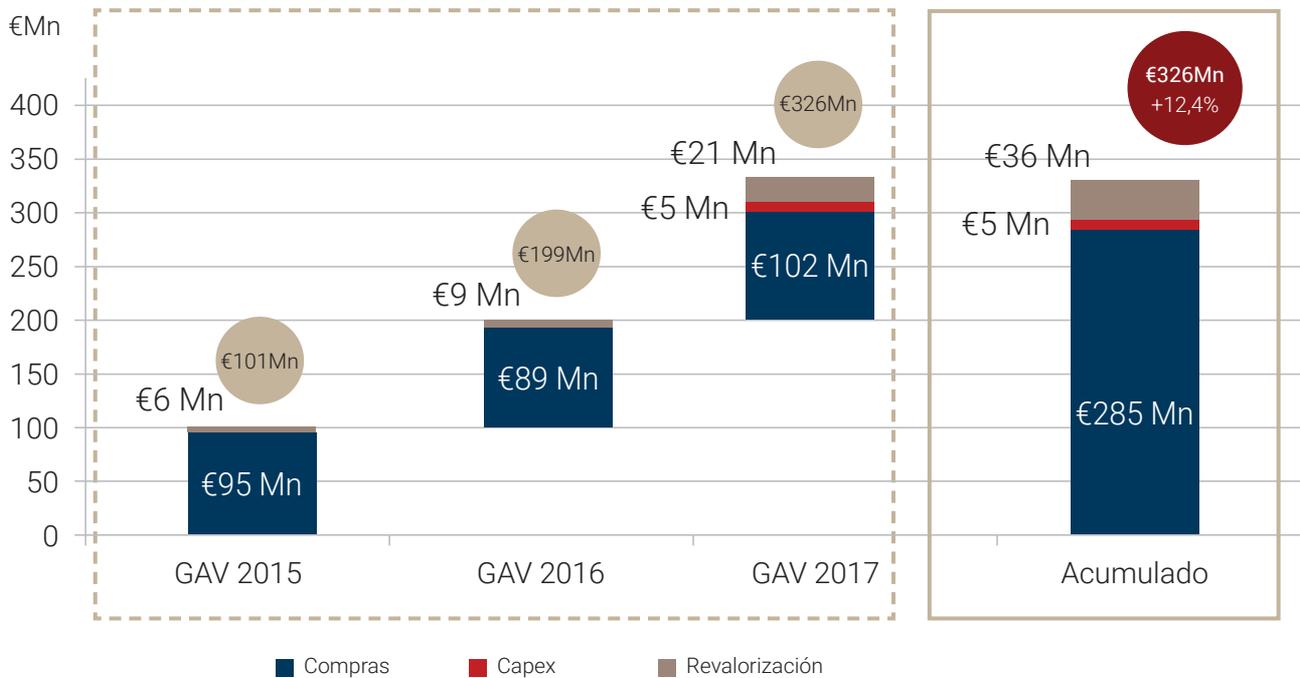
Magnitudes clave de balance (millones de €)			Situación deuda financiera a 31/12/2017
	Cierre 2017	Cierre 2016	
Coste contable inversiones inmobiliarias (neto de amortizaciones)	€282 Mn	€180 Mn	LTV (neto de caja) * 42%
Fondos Propios	€137,2 Mn	€140,1 Mn	
NAV cierre contable 2017 (Post ampliación y después de pago de dividendos)	€177,1 Mn	€155,2 Mn	Spread medio** 201 pb
Deuda financiera neta de caja	€138,7 Mn	€42,1 Mn	Vida media 5,9 Años
LTV (apalancamiento financiero) de la compañía neto de caja (*)	42%	21%	% Cobertura 62,0%

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

(**) Margen de los préstamos hipotecarios.

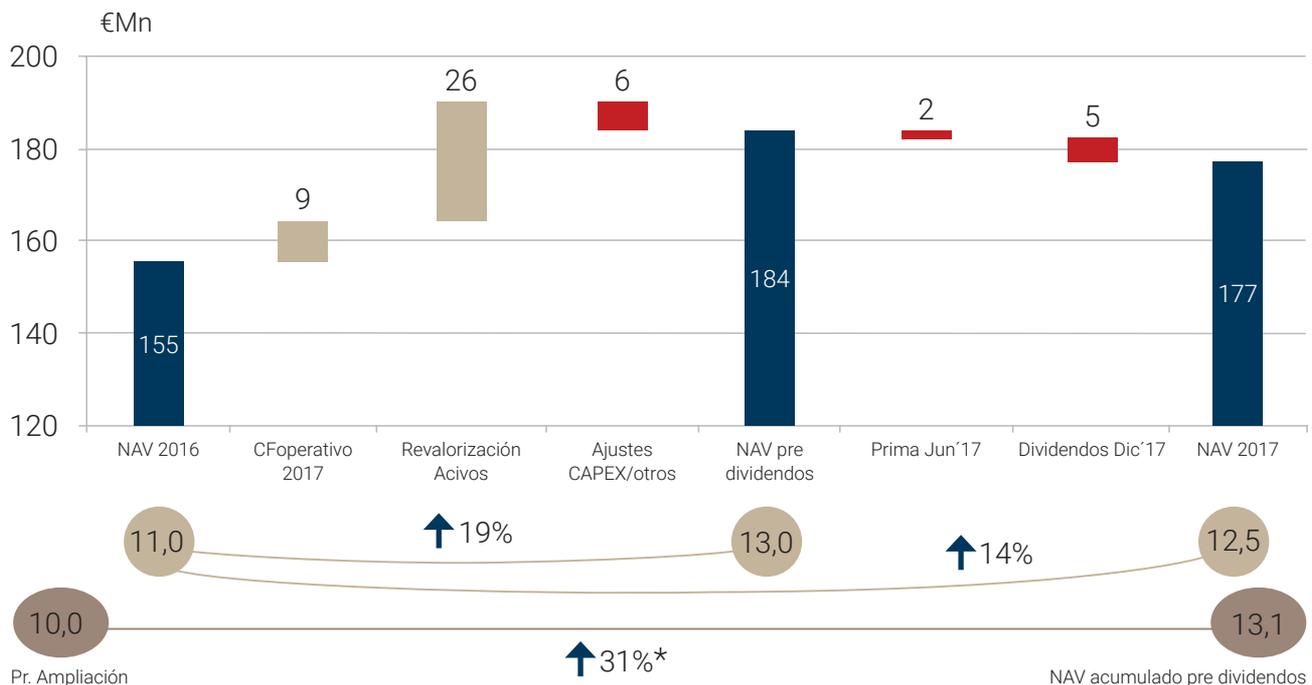


6. EVOLUCIÓN DE LA VALORACIÓN DE LA CARTERA



- Crecimiento del GAV entre el precio de compra + CAPEX (291Mn€) y la valoración a dic 2017 (326Mn€): **€36Mn; +12,4%**
- Las compras incluyen gastos incurridos.

7. EVOLUCIÓN DEL NAV 2017



- Crecimiento acumulado del NAV/acción entre la ampliación inicial (10.0€/acción) y el NAV pre dividendos (13,1€/acción incluidos los pagos de 2016 y 2017): +31%

NAV de €177,1 Mn equivalente a 12,49 €/acción (+14% total, +19% NAV homogéneo)

NAV

Valor Inversión Portugal (Datos en millones €)	31-dic-17	31-dic-16
Valor Activo Centro Comercial Portugal	73,7	66,4
– Valor Contable en balance	-51,5	-49,6
= Plusvalías Contable	22,1	16,8
– Impuesto Sociedades (25,5% plusvalías)	-5,6	-4,3
+ Fondos Propios / Préstamo Participativo Portugal	26,3	26,1
= Valor 100% inversión en Portugal	42,7	38,6

Cálculo EPRA NAV ¹ (Datos en millones €)	31-dic-17	31-dic-16
Valor 100% participación en Portugal	42,7	38,6
Valoración Activos Trajano	252,8	132,2
= Valor de Mercado de las Inversiones	295,6	170,8
– Inversión Activos España (*)	-231,0	-129,6
– Inversión compra 100% participación Portugal (*)	-28,8	-28,4
+/- Ajustes de consolidación	3,0	1,5
= Plusvalías Latentes	38,8	14,4
+ Fondos Propios	137,2	140,0
+ Operaciones de cobertura	1,1	0,9
= EPRA NAV	177,1	155,2

EPRA NAV (€/acción)	12,49	10,95
% Variación EPRA NAV	14,1%	

Nº acciones totales	14.223.840	14.223.840
– Acciones Autocartera	-47.003	-51.800
= Acciones Netas de Autocartera	14.176.837	14.172.040

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

(*) Incluyen gastos de financiación.



- A cierre 2017 la valoración de los activos ascendió a 326 millones de euros frente a 287 millones de euros de inversión (incluyendo gastos de compra y de financiación). Las valoraciones han sido realizadas por CBRE en el caso de Bilbao, Manóteras, Zaragoza y Alcalá Magna; y por JLL en el caso del Centro Comercial Noso.
- Las plusvalías latentes, calculadas como el diferencial entre el valor de mercado y el valor de adquisición neto de impuestos ascienden a 38,8 millones de euros.
- El NAV 2017 de la compañía a cierre de ejercicio se sitúa en 177,1 millones de euros o 12,49€/acción. Este NAV supone:
 - Un incremento del NAV homogéneo o comparable con el cierre del año 2016 de un +19%.
 - Este crecimiento homogéneo se ve diluido hasta un 14% de crecimiento Neto como resultado de la distribución de dividendos en 2017 de €6,9Mn.

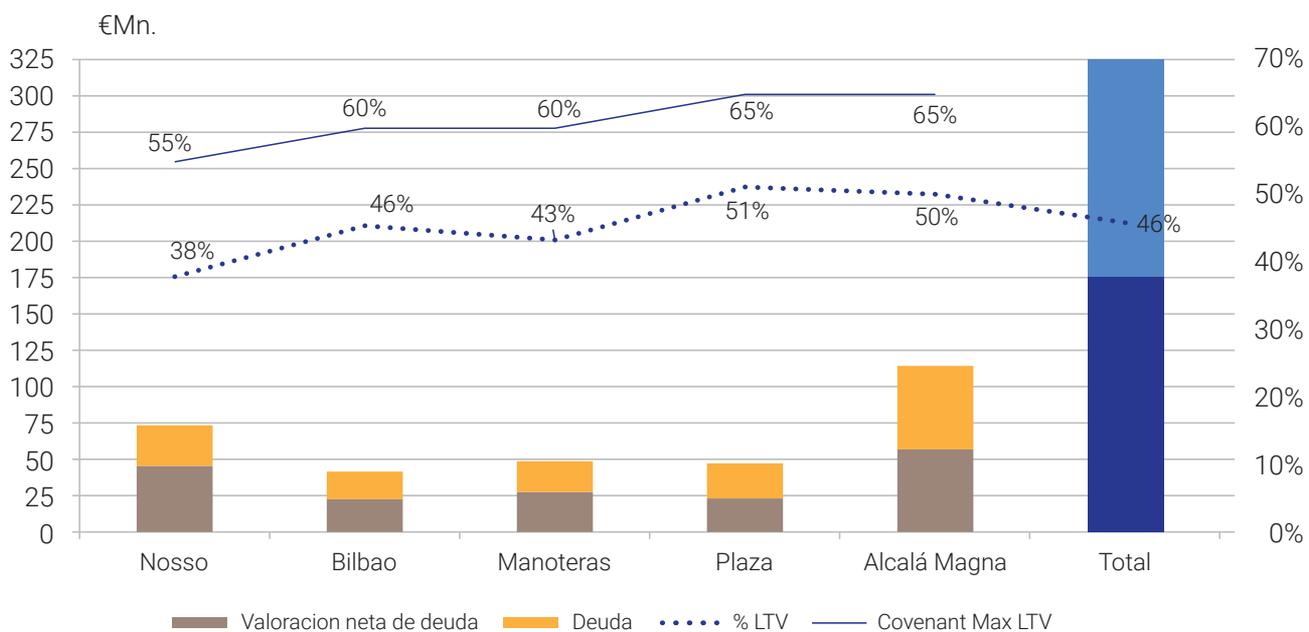
7. PROPUESTA DE DIVIDENDO 2017

Dividendo propuesto a la Junta General

	Importe en millones de €	% Rentabilidad Fondos Propios €142Mn	
Dividendo mínimo SOCIMI (80% Rendimiento neto beneficio individual)	Resultado neto individual ¹ Dividendo mínimo Socimi (80%)	4,6 3,7	3,2% 2,6%
Dividendos totales 2017	Dividendo a cuenta pagado dic '17 ² Dividendo complementario propuesto '18 ³ Total dividendo 2017	5,0 2,1 7,1	3,5% 1,5% 5,0%

1. El dividendo mínimo se calcula sobre el Resultado individual de Trajano Iberia sin incluir la filial portuguesa.
2. La Sociedad ha pagado en diciembre de 2017 un dividendo por importe de €5,0Mn con el siguiente desglose:
 - €3,5Mn a cuenta de los resultados del ejercicio 2017
 - €1,5Mn con cargo a Reservas por prima de emisión.
3. 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.

APALANCAMIENTO FINANCIERO DE LOS ACTIVOS



Otras financiaciones no contempladas en el gráfico:

- €3,5Mn de línea a corto plazo con Bankinter no dispuesta renovada en febrero de 2018.
- El resto de líneas de circulante incluida la línea de IVA para Plaza no han sido renovadas.

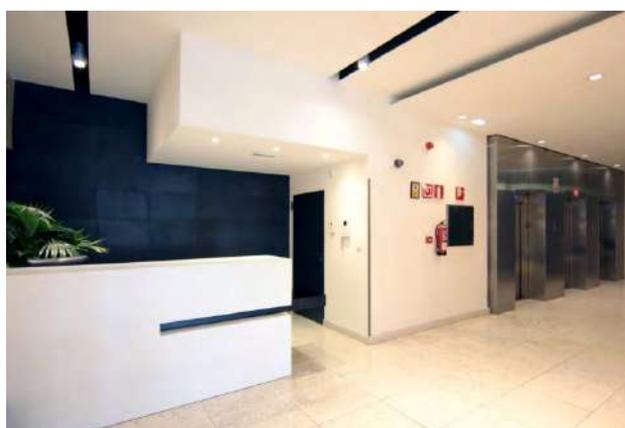


2.3

Activos en cartera

EDIFICIO ECHEVARRÍA - BILBAO

Producto mixto Retail en calle y Oficinas



Principales Indicadores (31/12/17):

- GAV: €42 Mn (+ 4% sobre compra + gastos + capex)
- SBA: 8.927 m² (57% Oficinas y 43% Retail)
- Ocupación: 76% (81% en base a rentas)
- WALT: 7,6 años; WAULT: 1,4 años
- NOI estabilizado / GAV: 4,4%

NOSSO SHOPPING - VILA REAL, PORTUGAL

Centro Comercial



Principales Indicadores (31/12/17):

- GAV: €74 Mn (+ 26% sobre compra + gastos + capex)
- SBA: 21.891 m² + 1.000 plazas de parking
- Ocupación: 94%
- WALT: 5,8 años; WAULT: 3,1 años
- NOI estabilizado / GAV : 6,2%



MANOTERAS, 48 - MADRID

Oficinas



Principales Indicadores (31/12/17):

- GAV: €49 Mn (+ 9% sobre compra + gastos + capex)
- SBA: 13.442 m² + 274 plazas de parking
- Ocupación: 100%
- WALT: 3,7 años; WAULT: 3,7 años
- NOI estabilizado / GAV: 5,7%

PLAZA - ZARAGOZA

Activo Logístico



Principales Indicadores (31/12/17):

- GAV: €48 Mn (+ 8% sobre compra + gastos + capex)
- SBA: 72.484 m². Naves: 67.822 m² + Oficinas: 4.662 m²
- Ocupación: 100%
- WALT: 8,7 años; WAULT: 5,5 años
- NOI estabilizado / GAV: 6,6%



ALCALÁ MAGNA - ALCALÁ DE HENARES

Centro Comercial



Principales Indicadores (31/12/17):

- GAV: €115 Mn (+ 12% sobre compra + gastos + capex)
- SBA: 34.165 m² + 1.204 plazas de parking
- Ocupación: 98%
- WALT: 9,8 años; WAULT: 1,9 años
- NOI estabilizado / GAV: 5,8%



ACTIVOS ALINEADOS CON LA ESTRATEGIA DE INVERSIÓN DEFINIDA

Situación del portfolio

Distribución Geográfica



Principales Indicadores

Activos 5

Superficie Bruta Alquilable 150,909 m²

Ocupación 97%

Inversiones (Incluido gastos y CAPEX) €291 Mn

NOI estabilizado / GAV 5,8%

GAV (dec-17) €326 Mn
(+12.4% / valor invertido)

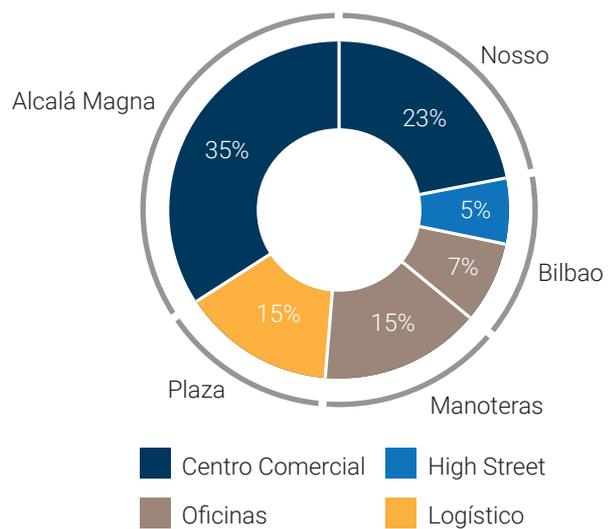
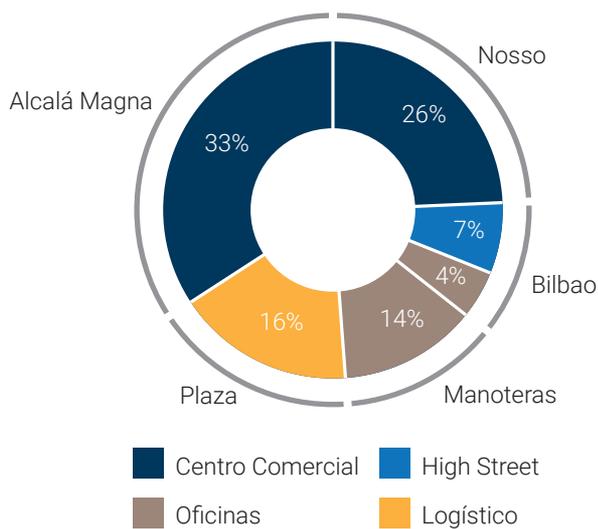


MIX DE PRODUCTO

Mix de producto

Desglose de Ingresos brutos anualizados - €19 Mn

Desglose de GAV¹ - €326 Mn



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

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

ACTIVOS ALINEADOS CON LA ESTRATEGIA DE INVERSIÓN DEFINIDA

Situación Comercial

Principales Inquilinos por ingresos

1		11%	5		3%
2		9%	6		2%
3		8%	7		2%
4		3%	8		2%

Últimas principales entradas de inquilinos

**SPORT
ZONE**

1,039 m² de SBA
Nosso Shopping



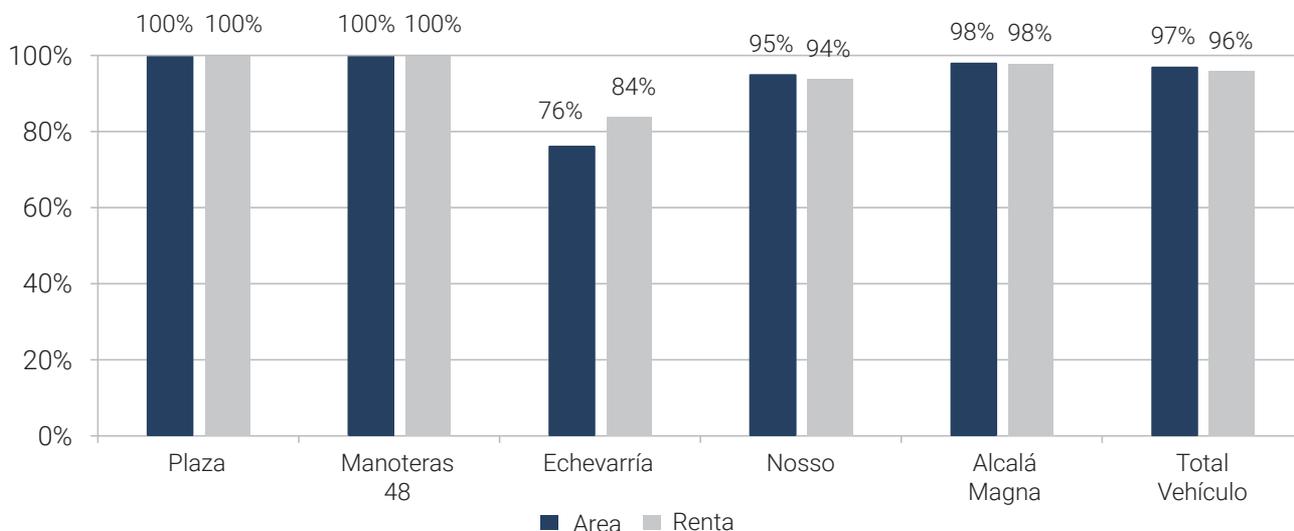
262 m² de SBA
Alcalá Magna



ACTIVOS ALINEADOS CON LA ESTRATEGIA DE INVERSIÓN DEFINIDA

Situación Comercial

Ocupación por activo



Duración Media de Contratos del vehículo

WAULT (*)

3.0 Años

WALT (*)

7.6 Años

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



3

Información Financiera Ejercicio 2017



3.1

Objetivos alcanzados durante 2017

Tras la compra en febrero de 2017 del centro comercial Alcalá Magna, TRAJANO ha alcanzado su objetivo de inversión de la totalidad de los fondos aportados por los accionistas. El portfolio está integrado por 5 activos inmobiliarios que cumplen los criterios de rentabilidad y tipología fijados en el folleto de salida a Bolsa del ejercicio 2015.

Durante 2017 se ha llevado a cabo una política activa de gestión para que asegure la generación de valor. Los aspectos más relevantes de la gestión de los activos durante el ejercicio 2017 son los siguientes:

- Llevar a cabo la reforma del centro comercial Nosso (Vila Real, Portugal) y planificar la reforma del centro comercial Alcalá Magna (Alcalá de Henares, Madrid).
- Seguimiento de los contratos de alquiler, renovación en los casos que aplique y nuevos contratos con el objetivo de maximizar ocupación y/o mejora de las condiciones contractuales previas..

Las principales magnitudes de resultados durante el ejercicio 2017 son las siguientes:

- El GAV (Gross Asset value o Valor de mercado de Activos) asciende a €326,5Mn, un 14% supe-

rior respecto al valor de adquisición incluidos gastos y capex.

- El NAV (Net Asset Value o Valor liquidativo de la compañía) a cierre de ejercicio se situaba en 12,49 €/acción. Corresponde a un incremento del +19% en términos homogéneos comparado con el cierre del año 2016, y del +14% en términos diluidos por efecto del reparto de dividendos en el ejercicio por importe de 6,9 millones de euros.
- Se han generado rentas brutas en el periodo por importe de 18,7 millones de euros. En términos anualizados los 5 activos generan rentas brutas¹ por importe de 19,3 millones euros, EBITDA¹ de 13,1 millones de euros y un Cash Flow¹ de 9,0 millones.
- La tasa de ocupación media para el ejercicio es del 97,2%.
- En el ejercicio se han pagado dividendos, a cuenta de resultados y con cargo a prima de emisión, por importe bruto total de 6,9 millones de euros (0,49 euros por acción).
- El apalancamiento financiero de la compañía a 31 de diciembre, calculado como deuda financiera neta de caja respecto al valor de los activos, ha sido del 42%.

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

3.2

Magnitudes Clave de la compañía

A continuación se presentan las magnitudes clave de la compañía para 2017, comparadas con las del anterior ejercicio:

Estructura de Capital	31-dic-17	31-dic-16
Datos en millones de €		
GAV ⁽¹⁾	326,5	198,6
EPRA NAV ⁽²⁾	177,1	155,2
EPRA NAV por acción	12,49	10,95
Deuda Financiera Neta / (Caja)	132,72	42
% LTV	42%	21%

Portfolio de Activos		
Nº Activos	5	4
Superficie Alquilable	150.909	116.744
% Ocupación	97,2%	97,3%

Magnitudes Económico-Financieras		
Datos en miles de €		
Rentas	18.728	9.061
EBITDA	12.601	6.017
Cash Flow Operativo	8.654	4.418
Resultado Neto	4.430	3.061

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

La valoración de los activos son de fecha 31 de diciembre de 2017.

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



3.3

Inversiones 2017

El 2 de febrero de 2017 Trajano Iberia adquirió el centro comercial Alcalá Magna por un importe bruto de 100 millones de euros.

1. Centro comercial Alcalá Magna:

El activo es un centro urbano enclavado dentro de la ciudad de Alcalá de Henares en Madrid. Se trata de un edificio muy representativo en la ciudad por su arquitectura, con 34.165 metros cuadrados comerciales repartidos en 2 niveles y 1.204 plazas de parking distribuidas en dos plantas bajo rasante. El centro se encuentra anclado por algunos de los operadores más relevantes en España, entre los que se encuentran las principales enseñas de moda del grupo Inditex con Zara, Massimo Dutti, Pull&Bear, Stradivarius, Bershka, Oysho y Lefties, así como H&M, C&A, Cortefiel y Mango y otras anclas como Mercadona, el gimnasio Virgin Active, así como grupos de restauración destacados

Se ha firmado la financiación del activo por importe de 57,5 millones de euros, incluida una línea de inversiones por importe de 2 millones de euros. Las condiciones son un vencimiento a 7 años y un diferencial de 185 pb. Se ha contratado una cobertura de tipos de interés por el 80% de la financiación.

A cierre de año la valoración de mercado ascendía a 114,6 millones de euros.



3.4

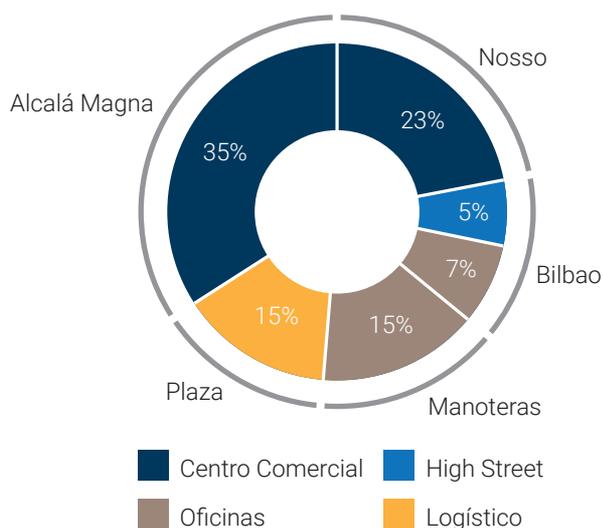
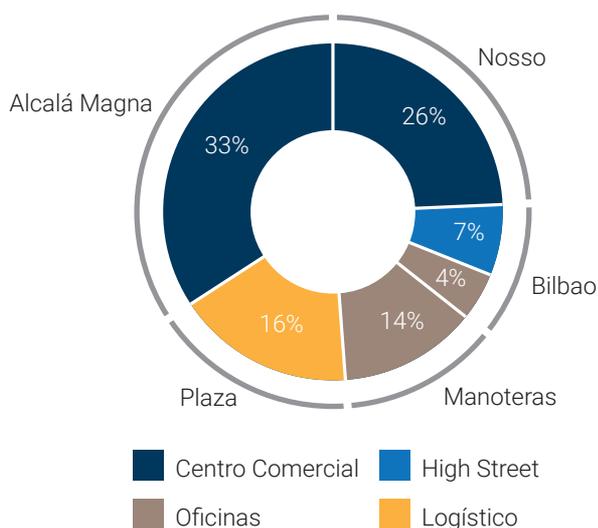
Mix de producto

A cierre de 2017, el mix de producto por rentas anualizadas y por valoración de activos es el siguiente:

Mix de producto

Desglose de Ingresos brutos anualizados - €19 Mn

Desglose de GAV¹ - €326 Mn



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

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



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

Situación del portfolio

Distribución Geográfica



Principales Indicadores

Activos 5

Superficie Bruta Alquilable 150,909 m²

Ocupación 97%

Inversiones (Incluido gastos y CAPEX) €291 Mn

NOI estabilizado / GAV 5,8%

GAV (dec-17) €326 Mn
(+12.4% / valor invertido)

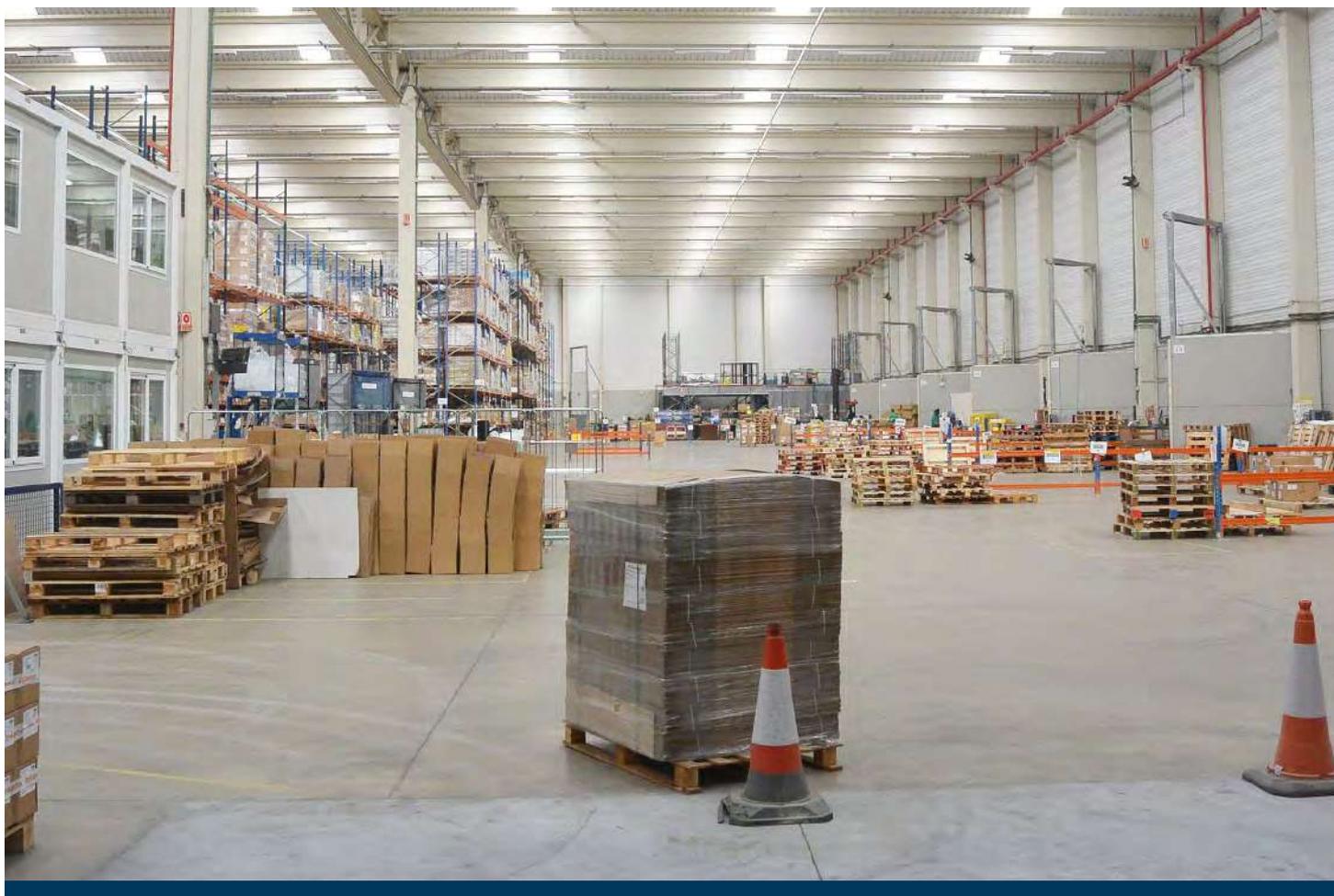


3.5

Análisis de los Resultados
Financieros 2017

P&L Analítica Consolidada (Datos en miles €)	2017	2016	% Var
+ Ingresos brutos por Rentas	18.728	9.061	106,7%
- Gastos netos no repercutidos	-1.578	-1.033	47,9%
= Rentas netas	17.200	8.028	114,3%
- Gastos de Estructura	-498	-478	4,1%
- Honorarios del gestor	-4.103	-1.535	167,2%
+ Otros resultados	1	3	-70,9%
= EBITDA	12.601	6.017	109,4%
+/- Variación Provisiones	2	625	-99,6%
- Amortizaciones	-4.227	-1.982	113,2%
+/- Resultado financiero	-3.852	-1.198	221,6%
Resultado antes de impuestos	4.524	3.462	30,7%
+/- Impuestos	-94	-402	-76,5%
Beneficio neto	4.430	3.061	44,7%

- **Los ingresos por rentas ascendieron a 18,73 millones de euros.** Los ingresos corresponden a un año completo para todos los activos excepto Alcalá Magna, que son por un periodo de 11 meses.
- Los honorarios de gestión son a favor de la división inmobiliaria de Deutsche Asset Management, gestora de las inversiones de la compañía. Dicho importe tiene el siguiente desglose:
 - 1,65 millones de euros en concepto de comisión fija calculada anualmente en base al 1,2% sobre los fondos invertidos, devengada y pagada en el ejercicio.
 - 2,45 millones de euros de comisión variable de éxito provisionada en el ejercicio, calculada en base a una TIR superior al 8% y sobre el NAV actual.
- El Resultado operativo (EBITDA) ascendió a 12,6 millones de euros
- Los impuestos de 94 mil euros se corresponden al gasto por Impuesto de Sociedades devengados por la sociedad portuguesa adquirida. El régimen SOCIMI afecta únicamente a la actividad de la sociedad en España. Las inversiones realizadas en Portugal están sujetas a impuesto de sociedades al no existir hasta la fecha un régimen fiscal equivalente al de la SOCIMI en España.
- **La sociedad ha cerrado 2017 con un resultado positivo de 4,43 millones de euros frente a los 3,06 millones de euros del ejercicio anterior, un incremento del 44,7%.** El diferencial positivo producido en 2017 es consecuencia de que la Sociedad se encuentra totalmente invertida.



Balance Consolidado

Balance Consolidado (Datos en miles €)	31-dic-17	31-dic-16
Activo	295.509	212.045
Inmovilizado material e intangible	577	216
Inversiones inmobiliarias	281.910	180.013
Otro Activo no corriente	1.780	839
Activo no corriente	284.267	181.068
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.524	4.853
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8.826	24.923
Otro Activo corriente	892	1.200
Activo corriente	11.242	30.977
Pasivo	295.509	212.045
Capital y Reservas	137.852	140.192
Acciones propias	-360	-392
Resultado del Ejercicio	4.430	3.061
Operaciones de cobertura	-1.135	-860
Dividendo activo a cuenta	-3.544	-2.000
Patrimonio neto	137.243	140.001
Deudas con entidades de crédito	146.547	63.030
Otros pasivos financieros	4.135	2.226
Pasivo no corriente	150.682	65.256
Deudas a c/p con entidades de crédito	1.002	4.035
Otras deudas a c/p	71	45
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	6.124	2.356
Otro pasivo corriente	387	352
Pasivo corriente	7.584	6.788

- La compañía utiliza el **criterio contable del precio de adquisición** para contabilizar los activos, **y por lo tanto el balance no refleja el valor de mercado ni su efecto en fondos propios** (calculado como diferencial entre el valor de mercado de los activos y su coste de adquisición)..
- Las Inversiones inmobiliarias reflejadas en el balance corresponden a los 5 activos inmobiliarios que integran la cartera. Figuran a valor neto contable después de amortizaciones por importe de 281,91 millones de euros.
- La reducción en la partida de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar tiene su origen principalmente en la devolución del IVA del 4º trimestre 2016 por importe de 3,28 millones de euros con origen en la operación de compra de Plaza Zaragoza. El importe de la devolución se ha destinado a amortizar la línea de crédito que se solicitó para financiar dicha operación (reducción de la partida de deudas a corto plazo con entidades de crédito).
- La partida de acreedores comerciales y otras cuentas a cobrar incluye el saldo de la deuda provisionada en concepto de comisión variable de éxito a favor del gestor por importe de 2,81 millones de euros (2,45 millones de euros provisionados en el ejercicio y 361 mil euros de ejercicios anteriores).

Cash Flow consolidado

Cash Flow (Datos en miles de €)	2017	2016
Caja inicio del periodo (*)	24.923	29.088
+ EBITDA	12.601	6.017
+/- Resultado Financiero	-3.852	-1.198
+/- Impuestos	-94	-402
Cash Flow operativo	8.654	4.418
+ Ampliación de capital		47.050
+/- Financiación bancaria dispuesta/amortizada	78.209	39.864
- Inversión en activos	-102.010	-92.472
+ Disposición líneas de Capex	6.007	
- Inversión Capex y Fit out	-5.141	
- Reparto dividendos y prima de emisión	-6.946	-2.323
+/- Circulante y otros varios	5.129	-1.103
= Variación de Caja	-24.752	-8.984
Caja Contable a cierre	8.826	24.522

- Las deudas con entidades de crédito figuran valoradas a coste amortizado por importe de 147,55 millones de euros. A cierre del año la compañía contaba con caja disponible por 8,83 millones de euros. La deuda financiera neta de caja a cierre de año ascendía a 138,72 millones de euros.
- La financiación bancaria tiene el siguiente desglose:
 - Disposición de 24,58 millones de euros (neto de gastos) del préstamo hipotecario de Plaza Zaragoza.
 - Disposición de 54,32 millones de euros (neto de gastos) del préstamo hipotecario de Alcalá Magna.
 - Amortizaciones efectuadas en el ejercicio por importe de -0,69 millones de euros.
- La inversión en activos corresponde principalmente a la adquisición de Alcalá Magna.
- La variación de circulante por importe de 5,13 millones de euros tiene su origen principalmente en las siguientes partidas:
 - 2,45 millones de euros provisionados en el ejercicio en concepto de comisión variable de éxito a favor del gestor y pagadera en junio de 2018.
 - Incremento de fianzas recibidas en 0,58 millones de euros.
 - Gastos 2017 con efecto en caja en enero de 2018 por 1,34 millones de euros.
 - Diferencia financieros pagados respecto a resultados por 0,51 millones de euros.

DIVIDENDOS

- **Resultados del ejercicio 2016**
Por decisión de la Junta General Ordinaria de Accionistas, en mayo de 2017 la Sociedad repartió

un dividendo complementario por importe de 2 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 3,65 millones de euros.

La Sociedad ha pagado en diciembre de 2017 un dividendo por importe de 4,96 millones de euros con el siguiente desglose:

- 3,54 millones de euros (0,25 euros brutos por acción) a cuenta de los resultados del ejercicio 2017.
- 1,42 millones de euros (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 aproximado de 2,1 millones de euros** para su aprobación por la Junta General de Accionistas que aprobará el resultado.

ESTRUCTURA FINANCIERA

Para la compra del centro comercial Alcalá Magna se ha dispuesto de los siguientes importes:

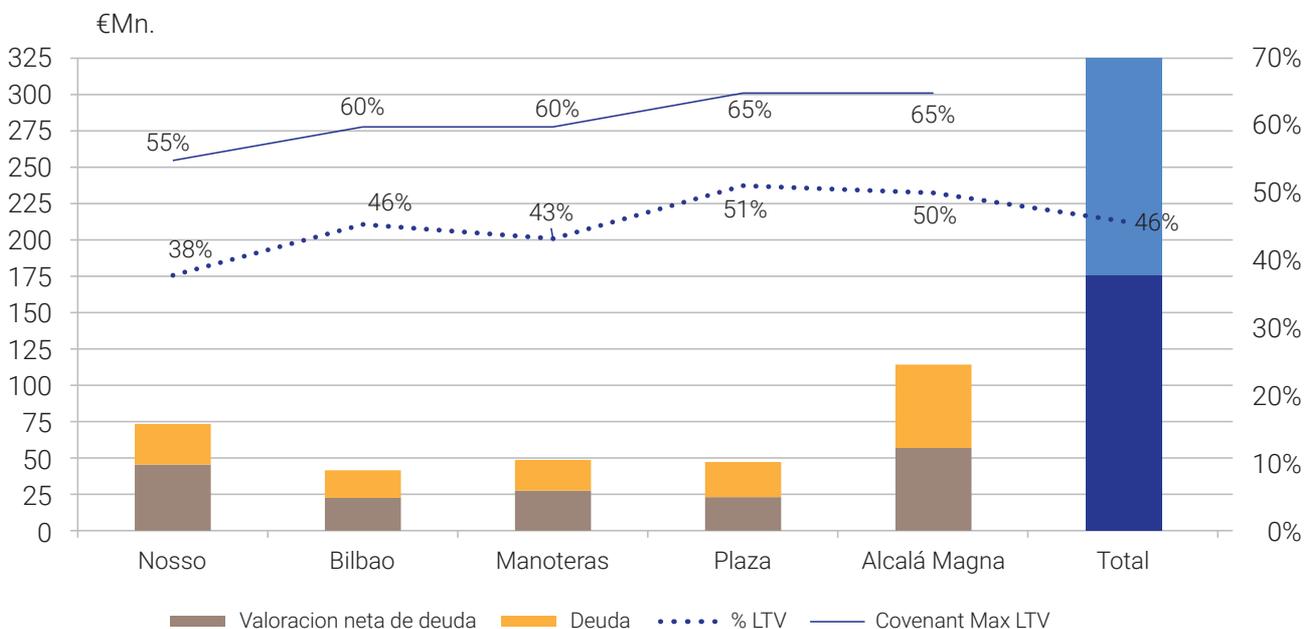
- Caja inicial por importe de 24,92 millones de euros que provienen principalmente de la ampliación de capital efectuada en 2016
- 24,58 millones de euros (neto de gastos) del préstamo hipotecario de Plaza Zaragoza firmado con motivo de la compra del activo en diciembre de 2016.
- En 2017 se ha procedido a la firma de una nueva financiación del activo de Alcalá Magna por importe

de 55,5 millones de euros, más una línea de Capex de 2 millones de euros. Las condiciones son un vencimiento a 7 años y un diferencial de 185 pb.

diciembre de 2017 la vida media de la deuda es de 5,9 años, estando cubiertos el 62% de los préstamos mediante Swaps y tipos fijos de interés.

Respecto a las financiaciones hipotecarias obtenidas, el spread medio sería de 201 pb. Al 31 de

El apalancamiento medio de los activos equivaldría al 46%:



El apalancamiento total de la compañía, calculado como deuda financiera neta de tesorería entre valor de mercado sería del 42%.

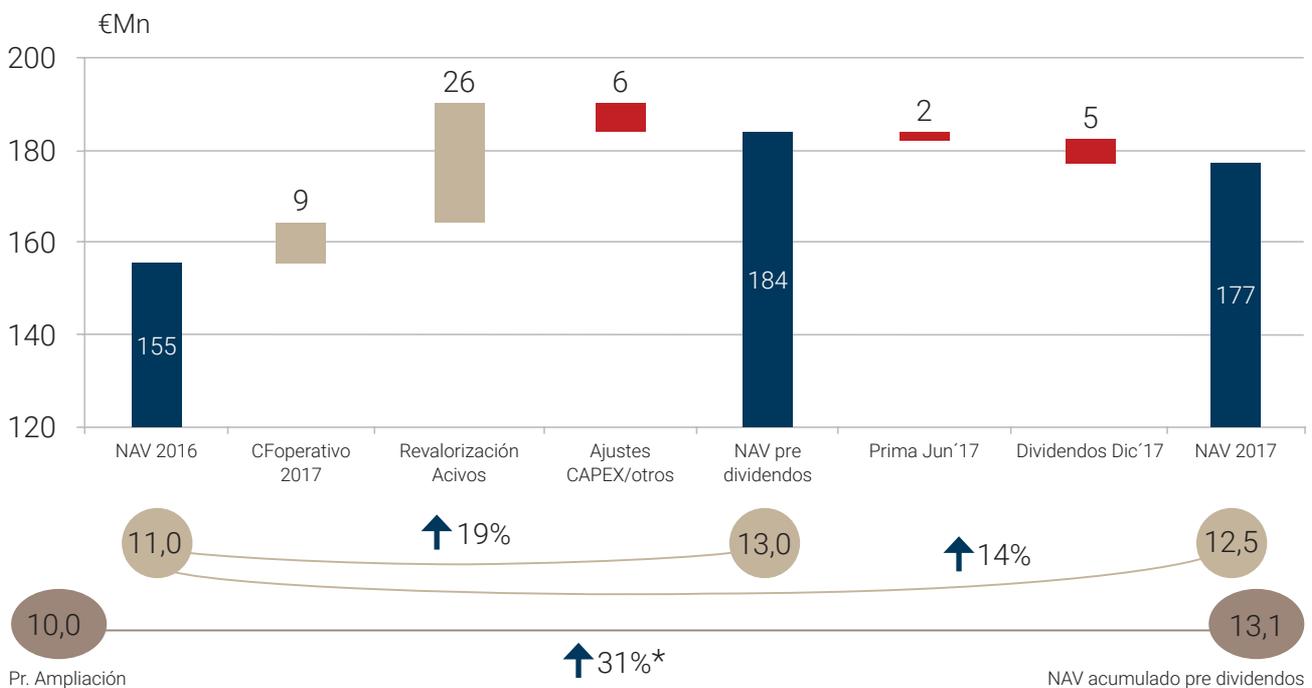


3.6

NAV: Net Asset Value / Valor Liquidativo de la Compañía

- A cierre 2017 la valoración de los activos ascendió a 326 millones de euros frente a 285 millones de euros de la inversión (incluidos gastos de compra). Si añadimos 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, Manóteras y Zaragoza y por JLL en el caso del Centro Comercial de Nosso conforme a las normas RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) de valoración de activos.

- El **NAV 2016 de la compañía a cierre de ejercicio se sitúa en 177,1 millones de euros** frente a los 155,2 millones de cierre de 2016. La explicación de la evolución en NAV se resume en la generación de cash flow de la compañía durante el ejercicio económico y la buena evolución de las valoraciones de los activos adquiridos:
 - **Crecimiento del NAV homogéneo de 2017 del 19% y un 31% respecto a la inversión inicial realizada por los inversores en las ampliaciones de capital realizadas en 2015 y 2016.**
 - La retribución al accionista efectuada en 2017 fue de 6,9 millones de euros. Esta retribución hace que el valor de la compañía se reduzca en dicho importe hasta alcanzar un NAV a cierre de 2017 de 177 millones de euros o 12,5€/acción.



- En total el **NAV por acción es de 12,5€/acción frente a los 11,0€/acción de cierre de 2016 o los 10€/acción invertidos por los accionistas de la compañía.**

En la tabla siguiente se resumen las valoraciones de los activos y el cálculo detallado del NAV de la compañía a cierre de 2017:



Valor Inversión Portugal (Datos en millones €)	31-dic-17	31-dic-16
Valor Activo Centro Comercial Portugal	73,7	66,4
- Valor Contable en balance	-51,5	-49,6
= Plusvalías Contable	22,1	16,8
- Impuesto Sociedades (25,5% plusvalías)	-5,6	-4,3
+ Fondos Propios / Préstamos Participativo Portugal	26,3	26,1
= Valor 100% inversión en Portugal	42,7	38,6

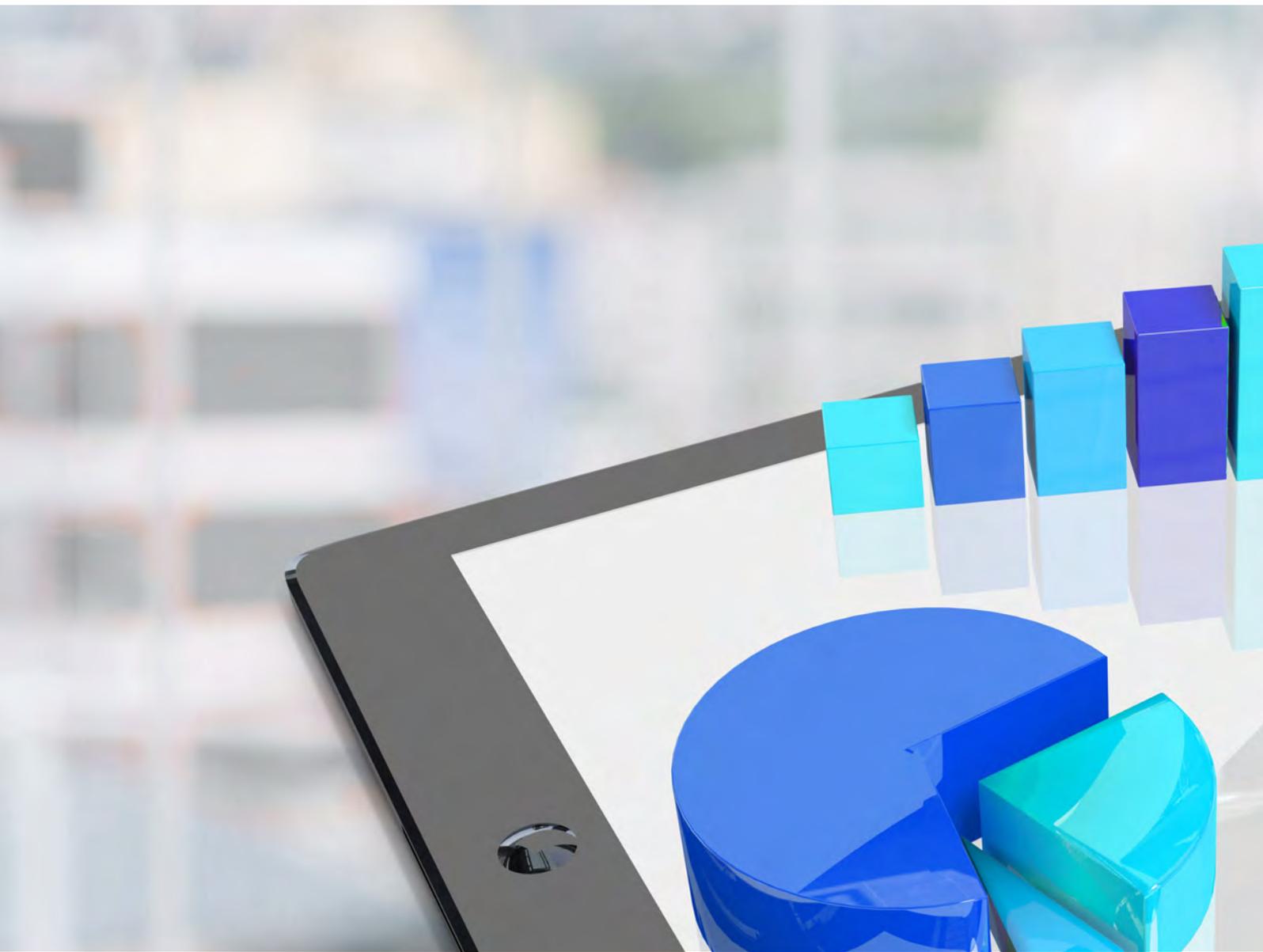
Cálculo EPRA NAV ¹ (Datos en millones €)	31-dic-17	31-dic-16
Valor 100% participación en Portugal	42,7	38,6
Valoración Activos Trajano	252,8	132,2
= Valor de Mercado de las Inversiones	295,6	170,8
- Inversión Activos España (*)	-231,0	-129,6
- Inversión compra 100% participación Portugal (*)	-28,8	-28,4
+/- Ajustes de consolidación	3,0	1,5
= Plusvalías Latentes	38,8	14,4
+ Fondos Propios	137,2	140,0
+ Operaciones de cobertura	1,1	0,9
= EPRA NAV	177,1	155,2

EPRA NAV (€/acción)	12,49	10,95
% Variación EPRA NAV	14,1%	

Nº acciones totales	14.223.840	14.223.840
- Acciones Autocartera	-47.003	-51.800
= Acciones Netas de Autocartera	14.176.837	14.172.040

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

(*) Incluyen gastos de financiación.

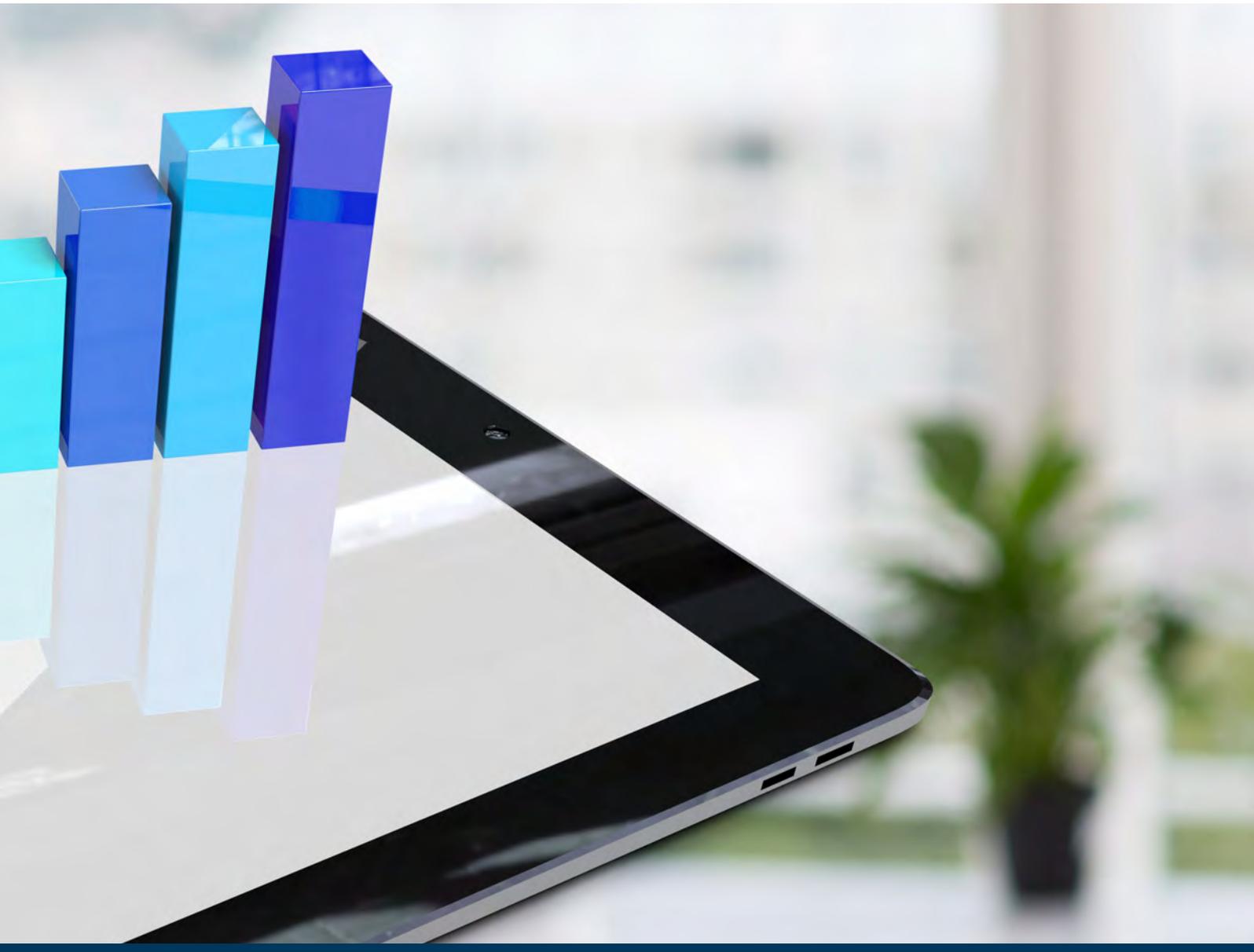


3.7 Evolución bursátil

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

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

- 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.

Respecto al **NAV** la cotización tiene un descuento del 10,2%.



4

Cuentas anuales



CUENTAS ANUALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 E INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2017 (Junto con el Informe de auditoría)

4.1

Balance

4.2

Cuenta de Pérdidas y Ganancias

4.3

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto

4.4

Estado de Flujos de Efectivo

4.5

Memoria

4.6

Informe de Gestión

4.7

Informe de auditoría

4.1

Balances

Balance al 31 de diciembre de 2017

(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	2017	2016
ACTIVO NO CORRIENTE		257.063.431	156.121.473
Inmovilizado intangible	6	1.141	2.230
Inmovilizado material	6	3.441	3.839
Inversiones Inmobiliarias	6	227.847.713	128.049.105
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a l/p		27.433.896	27.246.945
Instrumentos de patrimonio	9	13.575.911	13.388.960
Créditos a empresas	9	13.857.985	13.857.985
Inversiones financieras a largo plazo	9	1.777.240	819.354
ACTIVO CORRIENTE		8.917.546	30.441.280
Existencias	8	5.626	1.030.447
Anticipos a proveedores		5.626	1.030.447
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		2.066.849	4.200.191
Clientes por prestaciones de servicios	9	668.057	383.404
Clientes, empresas del grupo y asociadas	9	1.006.521	127.899
Otros créditos con las Administraciones Públicas	13	392.271	3.688.888
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a c/p		–	715.633
Créditos a empresas	9	–	715.633
Inversiones financieras a corto plazo	9	45.921	2.775
Periodificaciones a corto plazo	9	98.226	120.592
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		6.700.924	24.371.642
TOTAL ACTIVO		265.980.977	186.562.753

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



PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	2017	2016
PATRIMONIO NETO		136.890.290	139.514.389
Fondos propios		138.025.559	140.373.927
Capital		35.559.600	35.559.600
Capital escriturado	10	35.559.600	35.559.600
Prima de Emisión	10	103.097.097	106.498.770
Reservas	10	(1.291.455)	(1.546.550)
Reserva Legal		293.123	39.453
Otras reservas		(1.584.578)	(1.586.003)
Acciones y participaciones en patrimonio propias	10	(359.979)	(391.563)
Resultados Ejercicio		4.564.260	2.253.738
Dividendo a cuenta	10	(3.543.964)	(2.000.068)
Ajustes por cambios de valor	9	(1.135.269)	(859.538)
PASIVO NO CORRIENTE		122.897.563	41.512.988
Provisiones a largo plazo		146.027	–
Otras provisiones		146.027	–
Deudas a largo plazo		122.751.536	41.512.988
Deudas a l/p con entidades de crédito	9	118.955.231	39.445.226
Derivados		1.135.269	859.538
Otros pasivos financieros	9	2.661.036	1.208.224
PASIVO CORRIENTE		6.193.124	5.535.376
Deudas a corto plazo		913.825	4.004.556
Deudas con entidades de crédito	9	843.041	3.959.899
Otros pasivos financieros	9	70.784	44.657
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		5.270.332	1.530.820
Acreeedores varios	9	3.892.614	1.152.305
Otros créditos con las Administraciones Públicas	13	1.377.718	378.515
Periodificaciones a corto plazo		8.967	–
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		265.980.977	186.562.753

4.2

Cuenta de Pérdidas y Ganancias

correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

(Expresada en Euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Notas	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016
Importe neto de la cifra de negocios	11	14.136.654	4.506.627
Otros ingresos de explotación	11	4.713.351	1.176.116
Gastos de personal	11	(144.747)	(113.140)
Otros gastos de explotación	11	(8.495.729)	(2.682.876)
Amortización de las inversiones inmobiliarias e inmovilizado	6	(3.143.947)	(989.038)
Otros resultados		940	3.230
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		7.066.522	1.900.918
Ingresos financieros	11	733.334	1.001.678
Gastos financieros	11	(3.235.596)	(648.858)
RESULTADO FINANCIERO		(2.502.262)	352.820
RESULTADO ANTES IMPUESTOS		4.564.260	2.253.738
Impuesto sobre beneficios	13	–	–
RESULTADO DEL EJERCICIO		4.564.260	2.253.738

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



4.3

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto

Al 31 de Diciembre de 2017

(Expresado en Euros)

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	Notas	2017	2016
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		4.564.260	2.253.738
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
Por cobertura de flujos de efectivo	9	-	(964.361)
Otros ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	9	-	(155.220)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO		-	(1.119.581)
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
Por cobertura de flujos de efectivo	9	(275.731)	104.823
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		-	104.823
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		4.288.529	1.238.980

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

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto

Al 31 de Diciembre de 2017

(Expresado en Euros)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

	Capital (Nota 10)	Prima de emisión (Nota 10)	Reservas (Nota 10)
SALDO, INICIO 1 DE ENERO 2017	35.559.600	106.498.770	(1.546.550)
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-
Operaciones con socios o propietarios			
Aumento de capital	-	-	-
Distribución de dividendos	-	(3.401.673)	
Operaciones con acciones propias	-	-	20.206
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	234.888
SALDO, FINAL 31 DE DICIEMBRE DE 2017	35.559.600	103.097.097	(1.291.455)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

	Capital (Nota 10)	Prima de emisión (Nota 10)	Reservas (Nota 10)
SALDO, INICIO 1 DE ENERO 2016	23.750.000	71.069.970	1.483.489
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	(155.220)
Operaciones con socios o propietarios			
Aumento de capital	11.809.600	35.428.800	-
Distribución de dividendos	-	-	(321.122)
Operaciones con acciones propias	-	-	18.751
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	394.530
SALDO, FINAL 31 DE DICIEMBRE DE 2016	35.559.600	106.498.770	(1.546.550)

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



Acciones en patrimonio propias (Nota 10)	Resultado del ejercicio	Dividendo a cuenta (Nota 10)	Ajustes por cambio de valor (Nota 9)	TOTAL
(391.563)	2.253.738	(2.000.068)	(859.538)	139.514.389
	4.564.260	–	(275.731)	4.288.529
–	–	–	–	–
–	–	(3.543.964)	–	(6.945.637)
31.584	–	–	–	51.790
–	(2.253.738)	2.000.068	–	(18.782)
(359.979)	4.564.260	(3.543.964)	(1.135.269)	136.890.290

Acciones en patrimonio propias (Nota 10)	Resultado del ejercicio	Dividendo a cuenta (Nota 10)	Ajustes por cambio de valor (Nota 9)	TOTAL
(265.201)	394.530	–	–	93.465.810
	2.253.738	–	(859.538)	1.238.980
–	–	–	–	47.238.400
–	–	(2.000.068)	–	(2.321.190)
(126.362)	–	–	–	(107.611)
–	(394.530)	–	–	–
(391.563)	2.253.738	(2.000.068)	(859.538)	135.514.389

4.4

Estado de Flujos de Efectivo

Al 31 de Diciembre de 2017

(Expresado en Euros)

	Notas	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016
A) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		4.564.260	2.253.738
Ajustes del resultado		5.792.237	531.394
Amortización de inversiones inmobiliarias y otro inmovilizado	6	3.143.948	989.037
Ingresos financieros	11	(733.334)	(1.001.678)
Gastos financieros	11	3.235.596	544.035
Dotación de provisiones		146.027	-
Cambios en el capital corriente		6.896.496	(3.669.650)
Existencias	8	1.024.821	(1.028.678)
Deudores y otras cuentas a cobrar	9 y 13	2.133.342	(3.677.275)
Otros activos y pasivos corrientes	9	(11.814)	(52.099)
Acreedores y otras cuentas a pagar	9 y 13	3.622.602	1.209.085
Otros activos y pasivos no corrientes	9	127.545	(120.683)
Otros flujos de actividades de explotación		(877.314)	1.760.541
Pagos de intereses	9	(2.326.281)	(456.791)
Cobros de intereses	9	1.448.967	2.217.332
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		16.375.679	876.023
B) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		(103.128.020)	(88.892.321)
Empresas del Grupo	9	(186.951)	-
Inmovilizado intangible	6	(349)	-



	Notas	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016
Inmovilizado material	6	(1.145)	(2.334)
Inversiones inmobiliarias	6	(102.939.575)	(88.889.987)
Cobros por inversiones		–	25.015.793
Empresas del Grupo	9	–	25.015.793
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(103.128.020)	(63.876.528)
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	10	–	47.101.931
Adquisición y Enajenación (neto) de instrumentos de patrimonio propios	10	31.584	(126.362)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		75.995.675	39.698.864
Cobros por:			
Deudas con entidades de crédito	9	83.538.584	40.028.864
Devolución y amortización de:			
Deudas con entidades de crédito	9	(7.542.909)	(330.000)
Pagos por instrumentos por dividendos	10	(6.945.637)	(2.321.190)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		69.081.622	84.353.243
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(17.670.719)	21.352.738
Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio	9	24.371.642	3.018.904
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	9	6.700.924	24.371.642

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

4.5

Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio 2017

(1) ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD E INFORMACIÓN GENERAL

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. (en adelante la "Sociedad" o "Trajano") se constituyó en España el 23 de marzo de 2015 de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital española. 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 Zurbano, nº 49, oficina 10, 28010 Madrid, inscrito en el Registro Mercantil con fecha 23 de enero de 2018. A 31 de diciembre de 2016 y de 2017 la Sociedad cuenta con dos empleados.

El objeto de la Sociedad es el siguiente:

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

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

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

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

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

Tal y como se indica en la Nota 9.1, la Sociedad es dominante de un Grupo de Sociedades (en adelante, el Grupo). Las cuentas anuales adjuntas se han preparado en una base no consolidada. Con fecha 22 de marzo de 2018, el Consejo de Administración ha formulado las cuentas anuales consolidadas de Trajano Iberia Socimi, S.A. y sus sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2017 que han sido preparadas aplicando las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE). De acuerdo con el contenido de dichas cuentas anuales consolidadas el Patrimonio Neto asciende a 137.242.517 euros (2016: 140.001.145 euros), cifra ésta que incluye un beneficio del ejercicio 2017 de 4.429.732 euros (2016: 3.060.806 euros) y se depositarán en el Registro Mercantil de Madrid.

Las cuentas anuales consolidadas e individuales de 2016 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de fecha 10 de mayo de 2017 y se encuentran depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

Régimen regulatorio

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

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

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

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

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

(2) BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

2.1. Marco regulatorio de información financiera aplicable a la Sociedad

Estas cuentas anuales para el ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2017 han sido preparadas por el Consejo de Administración de conformidad con el marco regulatorio de información financiera aplicable a la Sociedad, que está formado por:

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

2.2. Imagen fiel

Las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017, obtenidas de los registros contables de la Sociedad, se presentan de acuerdo con el marco regulatorio de información financiera aplicable a la Sociedad y, en concreto, con los principios y normas contables en ellos recogidos y, por tanto, presentan fielmente el patrimonio neto, la situación financiera, los resultados de operaciones de la Sociedad así como la veracidad de flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo para el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017.

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

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

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

En la elaboración de las cuentas anuales para el ejercicio anual finalizado a 31 de diciembre de 2017 se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación del deterioro de sus inversiones inmobiliarias que se pudiera derivar de un menor valor obtenido de las tasaciones inmobiliarias efectuadas por terceros expertos independientes respecto al

valor contable registrado de dichos activos. Para determinar el valor razonable los Administradores de la Sociedad han encargado a expertos independientes la realización de una valoración de las inversiones inmobiliarias en función de una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados de dichos activos y utilizando una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo (Nota 6).

- La vida útil de las inversiones inmobiliarias (Nota 6).
- El cumplimiento de los requisitos establecidos por la Ley 11/2009, de 26 de octubre por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria. La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, desde el 22 de junio de 2015 con efectos retroactivos desde el ejercicio fiscal iniciado el 23 de marzo de 2015, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. Los Administradores realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido la estimación de los Administradores es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

Si bien estas estimaciones se elaboraron sobre la base de la mejor información disponible al término del ejercicio de 2017, cabe la posibilidad de que acontecimientos futuros conlleven una modificación de estas estimaciones (al alza o a la baja) en el futuro. Los cambios en las estimaciones contables se aplicarán prospectivamente.

2.4. Información comparativa

La información del ejercicio anual a 31 de diciembre de 2017 es comparativa con la del ejercicio anual a 31 de diciembre de 2016.

2.5. Agrupación de partidas

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

(3) PROPUESTA DE DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución de los resultados del ejercicio finalizado en 31 de diciembre de 2017, que el Consejo de Administración someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la siguiente:

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

(*) Ver nota 10.f

3.1. Limitaciones para la distribución de dividendos

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

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

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

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

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

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

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

(4) POLÍTICAS CONTABLES

Las principales políticas contables empleadas por la Sociedad en la preparación de sus cuentas anuales del ejercicio 2017, conforme al Plan General de Contabilidad, fueron las siguientes:

4.1. Inmovilizado intangible

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

Aplicaciones informáticas

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

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

4.2. Inmovilizado material

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

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

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

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

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

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

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

4.3. Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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



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

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

Deterioro de inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

o comercialización, en inversiones inmobiliarias en curso; de reformas; de mantenimiento, etc.) distintos de los ligados a las compañías del sector en general.

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

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

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

4.4. Arrendamientos

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

Arrendamientos operativos cuando la Sociedad es arrendador

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

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

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

Arrendamientos operativos cuando la Sociedad es arrendatario

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

4.5. Instrumentos financieros

a) Clasificación de los activos financieros

Los activos financieros mantenidos por la Sociedad se clasifican en las categorías siguientes:

- Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios en el curso normal de operaciones de la Sociedad, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar se incluyen en "Créditos a empresas" y "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" en el balance.
- Las garantías y depósitos creados por la Sociedad en cumplimiento de las cláusulas contractuales de diversos contratos de arrendamientos que ha formalizado.
- Participaciones en el capital social de compañías del Grupo, asociadas y entidades controladas conjuntamente: Se considera que las compañías del Grupo son aquellas relacionadas con la Sociedad a raíz de una relación de control, y que las asociadas son aquellas en las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Entidades controladas conjuntamente engloba las compañías sobre las cuales, en virtud de un contrato, la Sociedad ejerce un control conjunto con uno o más partícipes.

Reconocimiento inicial

En términos generales, los activos financieros, incluidas las inversiones mantenidas hasta el vencimiento, se reconocen inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada, más cualesquiera costes de transacción directamente atribuibles.

Valoración posterior

- Préstamos y partidas a cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento: se valoran al coste amortizado, reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento. No obstante lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan. El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo en el momento de reconocimiento inicial. Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La Sociedad determina la existencia de pruebas objetivas de deterioro, en el caso de préstamos y partidas a cobrar, teniendo en cuenta las dificultades financieras del deudor y cualquier incumplimiento de las cláusulas contractuales, si bien también tiene en cuenta otras pruebas objetivas de deterioro, tales como, entre otras, retrasos en el pago.

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

Baja de activos financieros

La Sociedad da de baja en cuentas un activo financiero cuando vencen o se transfieren los derechos sobre los flujos de efectivo ligados al activo financiero, así como la totalidad de los riesgos y recompensas inherentes a la titularidad del activo financiero.

No obstante, la Sociedad no da de baja en cuentas los activos financieros y reconoce un pasivo financiero por importe equivalente a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que conserva sustancialmente la totalidad de los riesgos y recompensas inherentes a la titularidad.

b) Pasivos financieros

Débitos y partidas a pagar

Los pasivos financieros engloban las cuentas a pagar por la Sociedad, originadas en la compra de bienes o servicios en el curso normal de operaciones y las que, no teniendo un origen comercial, no pueden clasificarse como instrumentos financieros derivados. Estos recursos ajenos se clasifican como pasivos corrientes, a menos que la Sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

Las cuentas a pagar se reconocen inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, corregida en función de los costes de transacción directamente atribuibles. Estos pasivos se valoran posteriormente al coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo.

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

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

La Sociedad da de baja en cuentas a los pasivos financieros en el momento en que dejan de existir las obligaciones que los generan.

4.6. Derivados financieros y cobertura contable

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

Cobertura de flujos de efectivo

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

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

4.7. Existencias

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

4.8. Patrimonio Neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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

4.9. Impuesto sobre beneficios

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

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

La Sociedad solicitó su adhesión al régimen SOCIMI el 8 de julio de 2015 ante la Delegación de Madrid de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria. Tal como establece el artículo 9.2 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, la Sociedad está sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la Sociedad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10% (a este efecto, se tendrá en consideración la cuota adeudada en virtud de la Ley del Impuesto sobre la Renta de los No Residentes). Sin embargo, ese gravamen especial no resultará de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades cuyo objeto sea la tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, respecto de aquellos socios que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquellas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, al tipo de gravamen del 10%.

4.10. Reconocimiento de ingresos y gastos

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

Los ingresos procedentes de ventas se reconocen cuando se transfieren al comprador los riesgos y recompensas significativos inherentes a la titularidad de los bienes vendidos, y la Sociedad no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado habitualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos.

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

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

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

4.11. Provisiones y contingencias

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

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

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

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

4.12. Prestaciones a los empleados

Indemnizaciones por cese

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

Planes de participación en beneficios y bonus

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

4.13. Activos y pasivos medioambientales

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

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

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

4.14. Operaciones vinculadas

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

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

4.15. Moneda funcional y de presentación

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

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

Información cualitativa

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

5.1. Riesgo de mercado

Riesgo de tipo de interés

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

A 31 de diciembre de 2017 y de 2016 la Sociedad mantiene determinados préstamos cuyos vencimientos se sitúan en el largo plazo, con un tipo de interés variable referenciado al Euribor. La Sociedad se cubre de las subidas del tipo de interés a través de derivados de cobertura.

5.2. Riesgo de crédito

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

5.3. Riesgo de liquidez

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

El vencimiento determinado de los instrumentos financieros de la Sociedad a 31 de diciembre de 2017 y de 2016 se muestra en la Nota 9.

(6) INMOVILIZADO INTANGIBLE, MATERIAL E INVERSIONES INMOBILIARIAS**6.1. Inmovilizado Intangible**

El detalle del movimiento producido en el ejercicio 2017 y 2016 se muestra a continuación:

	Euros	
	Aplicaciones Informáticas	Total
Saldo a 1-1-2016	3.624	3.624
Coste	4.225	4.225
Amortización acumulada	(601)	(601)
Valor contable a 1-1-2016	3.624	3.624
Altas		
Dotación para amortización	(1.394)	(1.394)
Saldo a 31-12-2016	2.230	2.230
Coste	4.225	4.225
Amortización acumulada	(1.995)	(1.995)
Valor contable a 31-12-2016	2.230	2.230
Saldo a 1-1-2017	2.230	2.230
Coste	4.225	4.225
Amortización acumulada	(1.995)	(1.995)
Valor contable a 1-1-2017	2.230	2.230
Altas	349	349
Dotación para amortización	(1.438)	(1.438)
Saldo a 31-12-2017	1.141	1.141
Coste	4.574	4.574
Amortización acumulada	(3.433)	(3.433)
Valor contable a 31-12-2017	1.141	1.141

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

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 no existen elementos de inmovilizado intangible todavía en uso y totalmente amortizados.

Durante los ejercicios 2017 y 2016 no se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ningún inmovilizado inmaterial.

6.2. Inmovilizado Material

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

	Euros	
	Equipos informáticos	Total
Saldo a 1-1-2016	2.582	2.582
Coste	2.953	2.953
Amortización acumulada	(371)	(371)
Valor contable a 1-1-2016	2.582	2.582
Altas	2.334	2.334
Dotación para amortización	(1.077)	(1.077)
Saldo a 31-12-2016	3.839	3.839
Coste	5.287	5.287
Amortización acumulada	(1.448)	(1.448)
Valor contable a 31-12-2016	3.839	3.839
Saldo a 1-1-2017	3.839	3.839
Coste	5.287	5.287
Amortización acumulada	(1.448)	(1.448)
Valor contable a 1-1-2017	3.839	3.839
Altas	1.144	1.144
Dotación para amortización	(1.543)	(1.543)
Saldo a 31-12-2017	3.440	3.440
Coste	6.431	6.431
Amortización acumulada	(2.991)	(2.991)
Valor contable a 31-12-2017	3.441	3.441

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

Durante los ejercicios 2017 y 2016 no se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ningún elemento de inmovilizado material.

6.3. Inversiones Inmobiliarias

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

	Euros				
	Terrenos	Construcciones	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Inversiones inmobiliarias en curso	Total
Saldo a 1-1-2016	18.831.375	21.314.309	-	-	40.145.684
Coste	18.831.375	21.421.416	-	-	40.252.791
Amortización acumulada	-	(107.107)	-	-	(107.107)
Valor contable a 1-1-2016	18.831.375	21.314.309	-	-	40.145.684
Altas	25.523.968	63.366.020	-	-	88.889.988
Dotación para amortización	-	(986.567)	-	-	(986.567)
Saldo a 31-12-2016	44.355.343	83.693.762	-	-	128.049.105
Coste	44.355.343	84.787.436	-	-	129.142.779
Amortización acumulada	-	(1.093.674)	-	-	(1.093.674)
Valor contable a 31-12-2016	44.355.343	83.693.762	-	-	128.049.105
Saldo a 1-1-2017	44.355.343	83.693.762			128.049.105
Coste	44.355.343	84.787.436	-	-	129.142.779
Amortización acumulada	-	(1.093.674)	-	-	(1.093.674)
Valor contable a 1-1-2017	44.355.343	83.693.762	-	-	128.049.105
Amplificaciones y mejoras	-	-	-	-	-
Altas	38.550.300	57.845.815	6.354.210	189.250	102.939.575
Otros traspasos	-	(9.456.304)	9.456.304	-	-
Bajas	-	-	-	-	-
Pérdidas por deterioro reconocidas en el periodo					
Revisión de pérdidas por deterioro	-	-	-	-	-
Dotación para amortización	-	(1.837.588)	(1.303.379)	-	(3.140.967)
Otros movimientos	-	-	-	-	-

Euros					
	Terrenos	Construcciones	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Inversiones inmobiliarias en curso	Total
Saldo a 31-12-2017	82.905.643	130.245.685	14.507.135	189.250	227.847.713
Coste	82.905.643	133.176.947	15.810.514	189.250	232.082.354
Amortización acumulada	-	(2.931.262)	(1.303.379)	-	(4.234.641)
Pérdidas por deterioro	-	-	-	-	-
Valor contable a 31-12-2017	82.905.643	130.245.685	14.507.135	189.250	227.847.713

Las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2017 corresponden a 4 activos:

- Un inmueble adquirido por la Sociedad con fecha 1 de octubre del 2015. El activo identificado como Edificio Echevarría, se encuentra ubicado en Bilbao, dentro de la principal zona comercial y de negocios de la ciudad.
- Un complejo de dos edificios de oficinas adquirido por la Sociedad con fecha 7 de marzo de 2016. El activo identificado como Parque Empresarial Isla de Manteras se encuentra ubicado al norte de Madrid, junto a la M-30 y la A-1, en la zona de oficinas de Manteras / Las Tablas / Sanchinarro. Esta ubicación viene adquiriendo gran relevancia y se encuentra en un entorno consolidado con sedes de importantes empresas y excelentes condiciones de accesibilidad, con conexiones por autopista, metro y autobús.
- Cuatro naves logísticas adquiridas por la Sociedad con fecha 1 de diciembre de 2016. Los activos están ubicados dentro del polígono Campus Plaza 3.84 de Zaragoza, el principal centro logístico de la ciudad. Su ubicación es estratégica al estar en el centro de los principales ejes logísticos de España (Madrid – Barcelona y País Vasco – Valencia).
- Un centro comercial adquirido por la Sociedad el 2 de febrero de 2017. El activo identificado como centro comercial "Alcalá Magna" se encuentra ubicado en una de las principales zonas residenciales de la ciudad de Alcalá de Henares en Madrid. Se trata de un edificio muy representativo de la ciudad por su arquitectura, con 34.165 metros cuadrados comerciales repartidos en dos niveles y 1.204 plazas de parking distribuidas en dos plantas bajo rasante.

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 inversiones inmobiliarias 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 con el Banco Santander (nota 9.2).

Sobre el activo identificado como Parque Empresarial Isla de Manteras se ha constituido hipoteca con fecha 7 de marzo de 2016, en garantía del préstamo suscrito por la Sociedad con el Banco Santander (nota 9.2). El saldo vivo a 31 de diciembre de 2017 es 21.230.000 euros y duración a dicha fecha de 5,2 años.

Sobre el activo logístico se constituyó hipoteca con fecha 1 de diciembre de 2016, en garantía del préstamo suscrito por la Sociedad con Aareal Bank (nota 9.2). El saldo vivo a 31 de diciembre de 2017 asciende a 24.354.000. A dicha fecha la duración es de 5,9 años.

Sobre el activo identificado como centro comercial "Alcalá Magna" se ha suscrito con ING el 5 de enero de 2017 un préstamo con garantía hipotecaria por importe total de 57.500.000 euros, de los cuales 55.500.000 € se han destinado a la adquisición del centro comercial y los 2.000.000 euros restantes para reformas e inversiones sobre la inversión inmobiliaria. El saldo vivo a 31 de diciembre asciende a 57.500.000 euros. A dicha fecha la duración es de 6,0 años.

a) Seguro

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

b) Obligaciones

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

c) Pérdidas por deterioro

Durante los ejercicios 2017 y 2016 no se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ninguna inversión inmobiliaria.

d) Bienes totalmente amortizados

No existen elementos totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2017 ni al 31 de diciembre de 2016.

e) Proceso de valoración

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

	31.12.2017		31.12.2016	
	Valor de coste	Valor razonable	Valor de coste	Valor razonable
Inversiones Inmobiliarias	227.847.713	252.810.000	128.049.105	132.230.000

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

Las valoraciones de dichos activos inmobiliarios han sido realizadas bajo la hipótesis “valor de mercado”, siendo estas valoraciones realizadas de acuerdo con las declaraciones del método de Tasación-Valoración de bienes y la guía de observaciones publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS) valoración estándar, “Red Book” Enero 2014.

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

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

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

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

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

final de cada periodo y la tasa interna de rentabilidad objetivo utilizada para el descuento de flujo de cajas de efectivo.

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

(7) ARRENDAMIENTOS

En calidad de arrendador

A 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Sociedad tiene arrendados locales comerciales y de oficinas en los inmuebles de su propiedad, que corresponde a un grado de ocupación del 97,8% (2016: 97,3%).

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

	Euros	Euros
	2017	2016
Ingresos por rentas (nota 11 a)	14.136.654	4.506.627
Ingresos por gastos repercutidos (nota 11 a)	3.425.816	648.241
Gastos operativos (nota 11 c)	(4.099.745)	(867.090)
	13.462.725	4.287.778

A 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Sociedad tenía contratados con los arrendatarios de los inmuebles explotados las siguientes cuotas mínimas de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, ni incrementos futuros de IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente, de forma que los importes de cada contrato hasta su finalización y dependiendo del plazo pendiente se muestran a continuación:

	Euros	Euros
	2017	2016
Menos de un año	13.261.192	7.461.493
Entre uno y cinco años	26.532.061	19.899.732
Mas 5 años	6.221.300	7.919.519
	46.014.553	35.280.744

En calidad de arrendatario

El importe total de los cobros 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

En la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2017 se han incluido gastos por arrendamiento operativo correspondientes al alquiler de oficinas por importe de 12.214 euros (2016: 11.688 euros).

(8) EXISTENCIAS

La Sociedad ha realizado anticipos a proveedores por importe de 5.626 euros en concepto de provisión de fondos por facturas pendientes de recibir. A 31 de diciembre de 2016 mantenía 1.030.447 euros en concepto de provisión de fondos por gastos de formalización de la financiación no dispuesta relacionada con la adquisición del Activo de Zaragoza y gastos relacionados con la compra y financiación del Activo de Alcalá Magna (Nota 6).

(9) ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS**9.1. Activos financieros**

El detalle de los activos financieros salvo inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, periodificaciones, existencias y efectivo y otros activos equivalentes a 31 de diciembre de 2017 y de 2016 es el siguiente:

Euros				
Activos Financieros a largo plazo				
	Créditos Derivados y otros		Total	
	2017	2016	2017	2016
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:	-	-	-	-
Mantenidos para negociar	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	1.777.240	819.354	1.777.240	819.354
Préstamos y partidas a cobrar	13.857.985	13.857.985	13.857.985	13.857.985
Activos disponibles para la venta:	-	-	-	-
Valorados a valor razonable	-	-	-	-
Valorados a coste	-	-	-	-
Derivados de cobertura	-	-	-	-

Euros				
Activos Financieros a corto plazo				
	Créditos Derivados y otros		Total	
	2017	2016	2017	2016
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:	-	-	-	-
Mantenidos para negociar	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	45.921	2.776	45.921	2.776
Préstamos y partidas a cobrar	1.674.578	1.226.935	1.674.578	1.226.935
Activos disponibles para la venta:	-	-	-	-
Valorados a valor razonable	-	-	-	-
Valorados a coste	-	-	-	-
Derivados de cobertura	-	-	-	-

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

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

Dentro de los activos financieros clasificados como "Créditos, derivados y otros" se recogen los siguientes saldos:

	2017	2016
	Euros	Euros
No corriente		
Créditos a empresas del grupo (nota 14)	13.857.985	13.857.985
	13.857.985	13.857.985
Corriente		
Creditos a empresas del grupo (ver a continuación)	-	715.633
Clientes	668.057	383.404
Cuentas a cobrar a partes vinculadas (nota 14)	1.006.521	127.899
Intereses a corto plazo	35	2.776
Fianzas constituidas a corto plazo	45.886	-
	1.720.499	1.229.712

La partida cuantas a cobrar a partes vinculadas por importe de 1.006.521 euros se compone de:

- 89.769 euros facturados a la filial portuguesa en concepto de gastos por soporte a la gestión.
- 916.752 euros provisionados en concepto de "success fee" del gestor y que corresponden a la filial portuguesa.

Empresas del grupo, multigrupo y asociadas

Las inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas, presenta el siguiente detalle a fecha de 31 de diciembre de 2017:

	Saldo 01.01.2016	Intereses devengados	Variaciones	Saldo 31.12.2016	Altas	Intereses devengados	Variaciones	Saldo 31.12.2017
Inversiones financieras a largo plazo:								
Participaciones en Empresas del grupo	4.210.077	-	9.178.883	13.388.960	186.951	-	-	13.575.911
Créditos a empresas del grupo (Nota 14)	47.873.778	-	(34.015.793)	13.857.985	-	-	-	13.857.985
Inversiones financieras a corto plazo:								
Intereses de Créditos a empresas del grupo (Nota 14)	2.318.467	978.368	(2.581.202)	715.633	-	702.523	(1.418.156)	-
	54.402.322	978.368	(27.418.112)	27.962.578	186.951	702.523	(1.418.156)	27.433.896

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

La adquisición inicial se efectuó por importe de 53.995.630 euros por los siguientes conceptos:

- Adquisición de la participación por importe de 4.210.077 euros de los cuales, 4.014.986 euros corresponden al precio de compra y el resto por importe 195.091 corresponden a gastos activados asociados a la compra.
- Adquisición de préstamos con los accionistas por importe de 47.873.778 euros de principal y 1.911.775 euros de intereses.

Durante el ejercicio 2016 los préstamos accionariales se amortizaron parcialmente por importe de 25.015.793 euros y se capitalizaron por importe de 9.000.000 euros. Tienen fecha de vencimiento el 21 de enero de 2019 y devengan intereses al 5% anual a favor de la Sociedad.

En el ejercicio 2017 se han devengado intereses por importe de 702.523 euros (2016: 978.368 euros) y se han cobrado intereses pendientes de pago por la filial por importe total de 1.418.156 euros (2016: 2.194.021 euros).



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

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

2016							Euros
	Patrimonio neto					Valor en libros de la participación	Dividendos recibidos
	Capital	Reservas	Otras partidas	Resultado explotación	Resultado ejercicio		
TRJNI Douro, S.A.	50.000	(877.166)	11.550.000	2.759.416	807.067	13.388.960	-

9.2. Pasivos financieros

El detalle de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

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 13)	118.955.231	39.445.226	2.661.036	1.208.224	121.616.267	40.653.450
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

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 13)	843.041	3.959.899	3.963.398	1.196.961	4.806.439	5.156.860
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:			-	-	-	-
Mantenidos para negociar			-	-	-	-
Otros			-	-	-	-
Derivados de cobertura			-	-	-	-

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

Euros							
Pasivos financieros							
	2018	2019	2020	2021	2022	Años posteriores	Total
Deudas:							
Deudas con entidades de crédito	843.041	686.000	781.000	3.367.000	21.622.000	92.499.231	119.798.272
Derivados	-	-	-	-	343.056	792.213	1.135.269
Otros pasivos financieros	3.963.398	640.850	263.716	273.932	827.099	655.438	6.624.434
	4.806.439	1.326.850	1.044.716	3.640.932	22.792.155	93.946.882	127.557.975

a) Deudas con entidades de crédito:

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

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

2016	Deudas entidades crédito L/P	Deudas entidades crédito C/p	Vencimiento
Préstamo Banco Santander	18.673.869	70.300	16/10/2022
Préstamo Banco Santander	20.771.357	466.997	07/03/2023
Préstamo Bankia	–	3.402.888	28/11/2017
Otras deudas bancarias	–	19.714	–
	39.445.226	3.959.899	

- Con fecha 16 de octubre de 2015, la Sociedad suscribió con el Banco Santander un préstamo con garantía hipotecaria y vencimiento a 7 años, destinado a la adquisición del edificio de Bilbao. El importe dispuesto a 31 de diciembre de 2017 asciende a 19.000.000 euros. Figura valorado a coste amortizado en el pasivo no corriente por importe de 18.727.663 euros.
- Con fecha 7 de marzo de 2016 la Sociedad suscribió con el Banco Santander un préstamo con garantía hipotecaria y vencimiento a 7 años, destinado a la adquisición del activo identificado como Parque Empresarial Isla de Manóteras. 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. 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.
- Con fecha 1 de diciembre de 2016, la Sociedad suscribió con Areal Bank un préstamo con garantía hipotecaria y vencimiento a 7 años, destinado a la adquisición del activo logístico identificado como Plaza Zaragoza. Durante el ejercicio se han producido amortizaciones de principal por importe de 246.000 euros siendo el importe dispuesto de 24.354.000 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 en 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 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 en valorado a coste amortizado en el pasivo no corriente por importe de 56.428.104 euros.
- Las condiciones de los préstamos establecen liquidaciones trimestrales o semestrales de intereses referenciados al Euribor más un diferencial entre el 1% y el 2%, con periodos de carencia y amortizaciones parciales.

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

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

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

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

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 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

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 debe cumplir en todo momento durante la vida de los préstamos con los siguientes ratios financieros:

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

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

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

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

- "Ratio cobertura intereses pasados". La relación porcentual entre los Ingresos Netos semestrales generados por el inmueble y los intereses pasados, deberá de ser al menos el 300%.
- "Ratio cobertura intereses futuros". La relación porcentual entre los Ingresos Netos semestrales previstos del inmueble y los intereses futuros, deberá de ser al menos el 300%.
- "Ratio Loan to Value (LTV)". El ratio deberá ser durante los cuatro primeros años desde la firma del Contrato inferior al 65%, y a partir del quinto año inferior al 62,5%.
- "Ratio borrower interest cover". La relación entre el EBITDA y los intereses del prestatario deberá ser al menos del 200%.
- "Ratio borrower LTV" El cociente Deuda Financiera Neta del Acreditado y el Valor de la Cartera efectuado por el valorador de acuerdo con lo previsto en el Libro Rojo del Instituto de Tasadores ("Royal Institution of Chartered Surveyors" – RICS) no debe exceder el 60%.

A juicio de los Administradores de la Sociedad, dichos ratios se cumplen al 31 de diciembre de 2017, y la previsión es que los mismos sean cumplidos en los próximos 12 meses desde la formulación de las cuentas anuales.

Al 31 de diciembre de 2017 el importe de los gastos financieros correspondientes a los préstamos suscritos devengados y no pagados ascendía a 152.041 euros (2016: 97.297 euros).

Con fecha 3 de marzo de 2016 la Sociedad suscribió una póliza de crédito con Bankinter, por importe disponible de 3.500.000 euros con el objetivo de cubrir posibles desfases de tesorería. Dicha póliza se re-



novó a su vencimiento por un periodo adicional de 12 meses. La periodicidad de liquidación de intereses es semestral. 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 2017 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 de Bankia 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 Tributaria en noviembre de 2017.

El vencimiento de la deuda bancaria en términos nominales a 31 de diciembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

2017	Euros					
	2018	2019	2020	2021	Años posteriores	Total
Deudas:						
Deudas con entidades de crédito	686.000	686.000	781.000	3.367.000	116.564.000	122.084.000

2016	Euros					
	2017	2018	2019	2020	Años posteriores	Total
Deudas:						
Deudas con entidades de crédito	686.000	686.000	686.000	781.000	119.931.000	122.770.000

b) Otras cuentas a pagar

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

2017	Derivados y otros largo plazo	Derivados y otros corto plazo
Fianzas recibidas	2.292.230	39.422
Depósitos recibidos	368.806	31.361
Acreeedores varios	–	3.892.614

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

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

La partida de acreedores varios a 31 de diciembre de 2017 incluye 3.235.995 euros (2016: 685.497 euros) de honorarios de gestión pendientes de pago a favor de la división inmobiliaria de Deutsche Asset & Wealth Management, gestora de las inversiones de la Sociedad (ver nota 11.c).

9.3. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

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

(10) PATRIMONIO NETO Y FONDOS PROPIOS

a) Capital

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

Aumento de capital social 2016

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 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.

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 Inversions 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%
Corporacion 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

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 total de 35.428.800 euros.

El importe 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.

Esta reserva es de libre disposición.

c) Acciones propias

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

	2017		2016	
	Número acciones propias	Euros	Número acciones propias	Euros
Al inicio del ejercicio	51.800	391.562	40.858	265.201
Aumentos/compras	1.845	19.161	17.294	174.056
Disminuciones	6.642	50.744	6.352	47.694
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 y reducir las variaciones en el precio cuya causa no sea la tendencia del mercado.

Las acciones de la Sociedad en poder de la misma a 31 de diciembre de 2017 representan el 0,33% del capital social de la Sociedad (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 de la Sociedad al 31 de diciembre de 2017 por importe de 359.979 euros (2016: 391.563 euros).

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

d) Reserva Legal

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

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

A 31 de diciembre de 2017 la reserva legal está dotada por importe de 293.123 euros (2016: 39.453 euros).

e) Otras reservas

El epígrafe otras reservas recoge las siguientes partidas:

- Costes incurridos durante la ampliación de capital llevada a cabo en el ejercicio 2015 por importe negativo de 1.541.159 euros, cuyo origen corresponde fundamentalmente a la comisión de colocación de las acciones.
- Costes incurridos durante la ampliación de capital llevada a cabo en el ejercicio 2016 por importe negativo de 155.220 euros.

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

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

	Euros
Estado provisional formulado para la distribución de un dividendo extraordinario a cuenta	
Beneficio bruto obtenido desde 1/01/2017 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 mantiene una gestión efectiva de los riesgos de liquidez.

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

** Excluye la parte correspondiente a operaciones vinculadas.

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

(11) INGRESOS Y GASTOS

a) Ingresos

Importe neto de la cifra de negocios

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

Esta partida incluye adicionalmente un ingreso en concepto garantía de rentas por importe de 86.072 euros correspondiente al activo de Manoterías (2016: 204.715 euros).

Otros ingresos de explotación

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

- Un importe de 370.783 euros (2016: 527.875 euros) facturados a la filial TRJNI Douro, S.A. en concepto de gastos por soporte a la gestión. De este importe se encuentra pendiente de cobro a la fecha, 89.769 euros (2016: 127.899 euros) figurando en el epígrafe de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Clientes, empresas del grupo y asociadas).
- Un ingreso por importe de 916.752 euros en concepto de cuota provisionada por el "success fee" del gestor y que le corresponde a TRJNI Douro (ver epígrafe 11.c), en virtud del contrato firmado entre las partes.
- El resto por importe de 3.425.816 euros (2016: 648.241 euros) en concepto de gastos refacturados a los inquilinos del edificio de Bilbao, Parque Empresarial Isla de Manteras, Polígono Campus Plaza 3.84 de Zaragoza y centro comercial "Alcalá Magna".

Ingresos financieros

Dentro de la partida de ingresos financieros, 702.523 euros (2016: 978.368 euros) corresponden a intereses devengados por los préstamos mantenidos con la filial portuguesa TRJNI Douro (ver nota 9.1 y 14), y el resto por importe de 30.811 euros (2016: 23.311 euros) corresponde a la remuneración de los saldos de efectivos mantenidos en las cuentas corrientes y otros ingresos financieros.

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.

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

Categorías	Total	
	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 de la Sociedad es la siguiente:

Categorías	2017			2016		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Directores	1	–	1	1	–	1
Titulados superiores	–	1	1	–	1	1
	1	1	2	1	1	2

La Sociedad no tiene empleados con discapacidad mayor o igual al 33% (o calificación equivalente local) a 31 de diciembre de 2017 ni a 31 de diciembre de 2016.

c) Otros gastos de explotación

El epígrafe “Otros gastos de explotación” incluye los siguientes conceptos:

Servicios exteriores	2017	2016
Arrendamientos	12.214	11.688
Reparaciones y Conservación	725.046	403.202
Servicios profesionales independientes	4.532.677	1.708.117
Primas Seguros	139.060	60.655
Servicios bancarios y similares	20.409	42.845
Suministros	2.259.543	119.345
Otros servicios	30.591	28.718



Servicios exteriores	2017	2016
Servicios exteriores	7.719.540	2.374.570
Tributos	794.863	308.306
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones de tráfico	(18.674)	–
Total	8.495.729	2.682.876

Dentro del epígrafe de “Servicios profesionales independientes” destaca un importe de 4.102.593 euros (2016: 1.535.335 euros) en concepto de comisión de gestión a favor de Deutsche Alternative Asset Management (UK) Limited, con origen en el contrato de fecha 8 de junio de 2015 para la adquisición y gestión de activos inmobiliarios de 6 años de duración. Dicho importe tiene el siguiente detalle:

- Una comisión fija anual de gestión devengada por importe de 1.653.593 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.

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

d) Resultado financiero

	2017	2016
Otros gastos financieros	(3.235.597)	(648.858)
Gasto financiero	(3.235.597)	(648.858)
Intereses de préstamos a empresas de grupo (nota 9.1 y 14)	702.523	978.368
Otros ingresos financieros	30.811	23.311
Ingreso financiero	733.334	1.001.679
Resultado financiero	(2.502.263)	352.820

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

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

	Ejercicio 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.

(13) IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS Y SITUACIÓN FISCAL

13.1. Conciliación de las pérdidas contables con las pérdidas fiscales

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

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

	2016						Euros		
	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto					
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total			
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	2.253.738	-	2.253.738	-	(155.220)	(155.220)			
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	-	-			
Diferencias permanentes	-	-	-	-	(155.220)	(155.220)			
Diferencias temporarias:									
- con origen en el ejercicio	-	-	-	-	-	-			
Base imponible (resultado fiscal)			2.253.738						

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

A 31 de diciembre de 2017 y de 2016, los beneficios fiscales se calculan como las pérdidas contables del ejercicio más los gastos derivados de la constitución de la Sociedad reconocidos directamente en el

patrimonio neto. En la fecha de cierre, la Sociedad no ha reconocido un activo por impuestos diferidos al respecto. No ha habido pagos a cuenta del impuesto sobre beneficios durante el ejercicio.

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

13.2. Saldos con la Administración Pública

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

	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Saldos deudores		
Hacienda Pública, deudora por IVA	–	3.278.348
Hacienda Pública, deudora por otros conceptos	392.271	410.539
	392.271	3.688.887
Saldos acreedores		
Hacienda Pública, deudora por IVA	688.325	–
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	684.812	375.258
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	4.582	3.257
	1.377.718	378.515

13.3. Ejercicios abiertos a inspección

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

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como consecuencia de una inspección. En todo caso, los ad-

ministradores consideran que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarán significativamente a las cuentas anuales.

(14) OPERACIONES ENTRE PARTES VINCULADAS

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

La Sociedad mantiene un contrato de gestión con Deutsche Alternative Asset Management (UK) Limited.

Si bien el Gestor tiene 2 miembros no ejecutivos en el Consejo de Administración, formado por 11 consejeros, se considera que no existe influencia significativa pues el Gestor no tiene poder para influir en las decisiones relevantes que tome el Consejo. Igualmente los empleados de la Sociedad no tienen vinculación con el Gestor.

Las transacciones y saldos con partes vinculadas son las siguientes:

Saldos	31.12.2017	31.12.2016
Préstamo a largo plazo a empresas de grupo (nota 9.1)	13.857.985	13.857.985
Intereses préstamo largo plazo a empresas de grupo (nota 9.1)	–	715.633
Clientes empresas de grupo (nota 9.1)	1.006.521	127.899
Total saldos deudores	14.864.506	14.701.517

Transacciones	31.12.2017	31.12.2016
Ingresos por prestaciones de servicios (nota 11 a)	1.287.534	527.875
Ingresos financieros (nota 9.1 y 11 d)	702.523	978.368
Total ingresos	1.990.057	1.506.243

14.1. Retribución de los administradores y la alta dirección

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

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

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no han percibido remuneración alguna en concepto de participación en beneficios 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.

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

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

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

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

(15) OTRA INFORMACIÓN A REVELAR

15.1. Honorarios abonados a auditores

Los honorarios devengados durante el ejercicio 2017 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de las cuentas anuales de la Sociedad y otros servicios son los siguientes:

	2017	2016
Auditoría	38.200	31.500
Otros servicios de verificación y procedimientos acordados	19.500	13.000
	57.700	44.500

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

15.2. Provisiones y contingencias

A 31 de diciembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016 la Sociedad no tiene provisiones adicionales a las ya desglosadas ni pasivos contingentes.

15.3. Compromisos

A 31 de diciembre de 2017 y de 2016 la Sociedad no tiene compromisos de compraventa.

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

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

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

No es de aplicación.

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

- Reserva Legal por 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%.

4 Cuentas anuales

- 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.
 - 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
Echeverría	Calle Alameda de Urquijo 4, Bilbao, España	1 de octubre 2015
Parque Empresarial Isla de Mantoras	Avenida Manoteras 48, Madrid, España	07 de marzo 2016
Centro Logístico Plaza Zaragoza	Póligono Campus Plaza 3.84, Zaragoza, España	01 de diciembre 2016
Centro Comercial Alcalá Magna	Calle Valentín Juara Bellot, 4, Alcalá de Henares, Madrid, España	2 de febrero de 2017

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

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



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

Los activos que computan dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley de Soci-mis son los reflejados en la tabla anterior. Al ser la sociedad dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, este porcentaje se calculará sobre el balance con-solidado formulado por el Grupo (Nota 1).

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

No es de aplicación.

(17) HECHOS POSTERIORES

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

4.6

Informe de Gestión 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 creada en junio de 2015 y dedicada a la inversión en una cartera mixta de inmuebles de diversa tipología ubicados en España para su alquiler.

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

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, Trajano ha alcanzado su objetivo máximo de inversión previsto.

1.2. Inversiones

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.

1.3. Estructura financiera

En el ejercicio 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 neta de tesorería resulta por importe de 113,1 miles de euros, siendo el apalancamiento financiero efectivo del grupo del 45%.

Respecto a las financiaciones hipotecarias obtenidas, el spread medio es de 190 pb. Al 31 de diciembre de 2017 la vida media de la deuda es de 5,5 años, estando cubiertos el 77% de los préstamos mediante Swaps de tipos de interés y tipos fijos.

1.4. Estructura organizativa

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

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

2. EVOLUCIÓN Y RESULTADOS DE LOS NEGOCIOS

El resultado del ejercicio asciende a 4.564 miles de euros.

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

El importe neto de la cifra de negocios corresponde a ingresos brutos por rentas los cuales ascendieron a 14.137 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.
- 6.230 miles de euros son rentas de Alcalá Magna por el periodo de 11 meses desde su adquisición.

La partida de otros ingresos de explotación por importe de 4.713 miles de euros tiene el siguiente desglose:

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

La Sociedad ha cerrado el ejercicio con un resultado positivo de 4.564 miles de euros.

3. RIESGOS E INCERTIDUMBRES

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

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

4. ACONTECIMIENTOS SIGNIFICATIVOS POSTERIORES AL CIERRE

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

5. INFORMACIÓN I+D+i

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

6. EVOLUCIÓN BURSÁTIL / ADQUISICIÓN Y ENAJENACIÓN DE ACCIONES PROPIAS

Los parámetros bursátiles 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%

8. POLÍTICA DE DIVIDENDOS

Resultados del ejercicio 2016

Por decisión de la Junta General Ordinaria de Accionistas, en mayo de 2017 la Sociedad 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 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

11. MEDIO AMBIENTE

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



Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Trajano Iberia SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance al 31 de diciembre de 2017, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2017, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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



Trajano Iberia SOCIMI, S.A.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Modo en el que se han tratado en la auditoría

Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias constituyen un 86% de los activos de la Sociedad. La Sociedad valora sus inversiones inmobiliarias a su coste de adquisición menos su correspondiente amortización y las pérdidas por deterioro que en su caso hayan experimentado, tal y como se dispone en la nota 4.3 de la memoria. El total de inversiones inmobiliarias registrado en el activo no corriente del balance asciende a 227,9 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. La Sociedad no ha registrado deterioro alguno sobre sus inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2017. El valor razonable de las propiedades inmobiliarias de la Sociedad se basa en las valoraciones realizadas por expertos independientes. Las valoraciones son realizadas conforme a los estándares internacionales cuya metodología ha sido descrita en la nota 4.3 de la memoria de las cuentas anuales adjuntas. Los valoradores consideran variables específicas como los contratos de arrendamientos firmados. Igualmente asumen determinadas hipótesis respecto a variables tales como las tasas de descuento, las rentas estimadas de mercado y las transacciones comparables, llegando a una valoración final.

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

Nos centramos en 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 periodo, 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.

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



Trajano Iberia SOCIMI, S.A.

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

La Sociedad presta servicios de alquiler de inmuebles, registrando por este concepto un importe de 14 millones de euros en la cuenta de pérdidas y ganancias 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 4.10 de la memoria.

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

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

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

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

Adicionalmente, sobre una muestra de contratos, hemos realizado pruebas sustantivas sobre la cobrabilidad de dichos ingresos.

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

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2017, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2017 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.



Trajano Iberia SOCIMI, S.A.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.



Trajano Iberia SOCIMI, S.A.

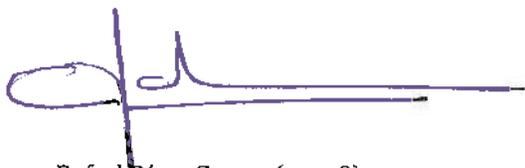
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Rafael Pérez Guerra (20738)

26 de marzo de 2018


 PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

 Año 2018 N.º 01/18/04579
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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



5

Cuentas anuales
consolidadas



CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 E INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DE 2017 (Junto con el Informe de auditoría)

5.1

Balance Consolidado

5.2

Cuenta de Resultados Consolidada

5.3

Estado del Resultado Global Consolidado

5.4

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado

5.5

Estado de Flujos de Efectivo Consolidado

5.6

Memoria Consolidada

5.7

Informe de Gestión Consolidado

5.8

Informe de auditoría

5.1

Balance Consolidado

A 31 de diciembre de 2017

(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	31/12/17	31/12/16
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inmovilizado intangible		1.141	2.230
Inmovilizado material		576.087	213.464
Inversiones Inmobiliarias	5	281.910.188	180.013.244
Inversiones financieras a Largo plazo	6,7	1.777.240	819.354
Activos por impuesto diferido		2.301	19.665
Total Activo no corriente		284.266.957	181.067.957
ACTIVO CORRIENTE			
Existencias	6	15.792	1.040.028
Comerciales		10.166	9.581
Anticipos a proveedores		5.626	1.030.447
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		1.524.206	4.853.291
Clientes por prestaciones de servicios	6,7	726.181	629.916
Deudores varios	6,7	255.963	272.672
Otros créditos con las Administraciones Públicas	13	542.062	3.950.703
Inversiones financieras a corto plazo		45.921	2.776
Periodificaciones a corto plazo		829.904	157.457
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		8.825.758	24.923.427
Total Activo corriente		11.241.581	30.976.979
TOTAL ACTIVO		295.508.538	212.044.936

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



PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31/12/17	31/12/16
PATRIMONIO NETO			
Fondos propios		138.377.785	140.860.683
Capital	9	35.559.600	35.559.600
Capital escriturado		35.559.600	35.559.600
Prima de Emisión	9	103.097.097	106.498.770
Reservas	10	(804.700)	(1.866.862)
Reserva legal		293.123	39.453
Otras reservas		(1.584.578)	(1.586.003)
Reservas en sociedades consolidadas		486.755	(320.312)
Acciones y participaciones en patrimonio propias	9	(359.979)	(391.563)
Resultado del Ejercicio		4.429.731	3.060.806
Dividendo a cuenta	10	(3.543.964)	(2.000.068)
Ajustes por cambios de valor	11	(1.135.269)	(859.538)
Total Patrimonio neto		137.242.516	140.001.145
PASIVO NO CORRIENTE			
Provisiones a largo plazo		146.027	-
Otras provisiones		146.027	-
Deudas a largo plazo	11	149.836.948	65.256.222
Deudas a largo plazo con entidades de crédito		145.848.450	63.030.088
Derivados		1.135.269	859.538
Otros pasivos financieros		2.853.229	1.366.596
Total Pasivo no corriente		149.982.975	65.256.222
PASIVO CORRIENTE			
Deudas a corto plazo	11	1.772.215	4.079.157
Deudas con entidades de crédito a corto plazo		1.701.431	4.034.500
Otros pasivos financieros		70.784	44.657
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		6.124.125	2.356.000
Proveedores	11	239.261	269.492
Acreedores varios	11	4.283.303	1.349.757
Otros créditos con las Administraciones Públicas	13	1.601.561	736.751
Periodificaciones a corto plazo		386.707	352.412
Total Pasivo corriente		8.283.047	6.787.569
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		295.508.538	212.044.936

5.2

Cuenta de Resultados Consolidada

A 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
Ingresos ordinarios	12	18.727.788	9.060.760
Otros ingresos de explotación	12	5.589.283	2.689.576
Gastos de personal	12	(144.747)	(113.140)
Otros gastos de explotación	12	(11.572.658)	(5.623.031)
Amortización del inmovilizado e inversiones inmobiliarias	5	(4.226.864)	(1.982.280)
Otros resultados	7	3.200	628.449
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		8.376.002	4.660.334
Ingresos financieros	14	32.079	36.499
Gastos financieros	14	(3.884.075)	(1.234.427)
RESULTADO FINANCIERO		(3.851.996)	(1.197.928)
RESULTADO ANTES IMPUESTOS		4.524.006	3.462.406
Impuesto sobre beneficios	13	(94.275)	(401.600)
RESULTADO DEL EJERCICIO		4.429.731	3.060.806
GANANCIAS POR ACCIÓN DEL BENEFICIO ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD DOMINANTE			
GANANCIA POR ACCIÓN			
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.

5.3

Estado del Resultado Global Consolidado

A 31 de diciembre de 2017

(Expresado en euros)

	Notas	2017	2016
RESULTADO DEL EJERCICIO	9	4.429.731	3.060.806
Otro resultado global			
Partidas que pueden ser reclasificadas a resultados			
Coberturas de flujos de efectivo	11	(275.731)	(859.538)
Partidas que no se reclasificarán a resultados			
Otros ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		-	(155.220)
OTRO RESULTADO GLOBAL DEL EJERCICIO		(275.731)	(1.014.758)
TOTAL RESULTADO GLOBAL DEL EJERCICIO		4.154.000	2.046.048

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

5.4

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado

(Expresado en euros)

ESTADO DE CAMBIOS PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017	Capital (Nota 9)	Prima de emisión (Nota 9)
SALDO, INICIO 1 DE ENERO DE 2017	35.559.600	106.498.770
Total Resultado Global del ejercicio	–	–
Transacciones con los propietarios en su calidad de tales:		
Distribución de Dividendos	–	(3.401.673)
Operaciones con acciones en patrimonio propias (netas)	–	–
Otras variaciones del patrimonio neto	–	–
SALDO, FINAL 31 DE DICIEMBRE DE 2017	35.559.600	103.097.097

ESTADO DE CAMBIOS PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016	Capital (Nota 9)	Prima de emisión (Nota 9)
SALDO, INICIO 1 DE ENERO DE 2016	23.750.000	71.069.970
Total Resultado global del ejercicio	–	–
Transacciones con los propietarios en su calidad de tales:		
Aumento de capital	11.809.600	35.428.800
Distribución de Dividendos	–	–
Operaciones con acciones en patrimonio propias (netas)	–	–
Otras variaciones del patrimonio neto	–	–
SALDO, FINAL 31 DE DICIEMBRE DE 2016	35.559.600	106.498.770

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



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
(1.866.862)	(391.563)	3.060.806	(2.000.068)	(859.538)	140.001.145
–	–	4.429.731	–	(275.731)	4.154.000
–	–	–	(3.543.964)	–	(6.945.637)
20.206	31.584	–	–	–	51.790
1.041.956	–	(3.060.806)	(2.000.068)	–	(18.782)
(804.700)	(359.979)	4.429.731	(3.543.964)	(1.135.269)	137.242.516

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
(1.483.490)	(265.201)	74.218	–	–	93.145.497
(155.220)	–	3.060.806	–	(859.538)	2.046.048
–	–	–	–	–	47.238.400
(321.122)	–	–	(2.000.068)	–	(2.321.190)
18.752	(126.362)	–	–	–	(107.610)
74.218	–	(74.218)	–	–	–
(1.866.862)	(391.563)	3.060.806	(2.000.068)	(859.538)	140.001.145

5.5

Estado de Flujos de Efectivo Consolidado

A 31 de diciembre de 2017

(Expresado en euros)

A) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	Notas	Ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2017	Ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2016
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

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

**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 Enajenación (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:	8,9		
Dividendos y Prima de emisión		(6.945.637)	(2.321.190)
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

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

5.6

Memoria Consolidada

(1) ACTIVIDAD DEL GRUPO E INFORMACIÓN GENERAL

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. (en adelante, la “Sociedad dominante” o “la Sociedad”) se constituyó en España el 23 de marzo de 2015 de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital española. 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 Zurbano, 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.

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.

(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:
 - 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.

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:
 - NIIF 1 "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera."
 - 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."
- Mejoras Anuales de las NIIF. Ciclo 2015 – 2017:
 - NIIF 3 "Combinaciones de negocios."
 - NIIF 11 "Acuerdos conjuntos."
 - NIC 12 "Impuesto sobre las ganancias."
 - NIC 23 "Costes por intereses."

El Grupo se encuentra en fase de análisis de los impactos que pueda llegar a tener la nueva normativa en 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.

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 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.

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:

	Años de vida útil	Tipo de amortización
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

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 valo-

rado de manera fiable. Los gastos de mantenimiento y reparaciones se cargan en la cuenta de resultados cuando se incurre en ellos.

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

	% de amortización
Construcciones	1%-2%
Otras instalaciones	8%-10%
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.

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.

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, 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.

2.17. Impuestos corrientes y diferidos

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

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

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

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

2.18. Arrendamientos

a) Cuando el Grupo es el arrendatario – Arrendamiento operativo

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

b) Cuando el Grupo es el arrendador

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

2.19. Provisiones y Pasivos Contingentes

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

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

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

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

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

2.20. 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:

- 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 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

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							
	2018	2019	2020	2021	2022	Años posteriores	Total
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).

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.

	31.12.2017	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Pasivos		0	0	0
Deudas a largo plazo		-	-	-
Derivados de cobertura de tipo de interés		-	1.135.269	-



31.12.2016	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Pasivos	0	0	0
Deudas a largo plazo	-	-	-
Derivados de cobertura de tipo 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.

5 Cuentas anuales consolidadas

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 periodo	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	
	2017	2016	2017 (España)	2017 (Portugal)	2016 (Portugal)	2017	2016	2017	2016	2017	2016
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



Euros											
	Oficinas		Centros comerciales			Logístico		Corporativo		Total	
	2017	2016	2017 (España)	2017 (Portugal)	2016 (Portugal)	2017	2016	2017	2016	2017	2016
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

(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.
- 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 21.891 m², 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).

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:

	Euros	
	2017	2016
Ingresos por rentas (nota 12)	18.727.788	9.060.760
Otros 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
	8.376.002	4.657.104

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:

	Euros	
	2017	2016
Menos de un año	16.138.357	11.144.436
Entre uno y cinco años	35.277.116	29.025.682
Más 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	
	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.

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

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

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

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

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

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

(6) ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

a) Análisis por categorías

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



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.

5 Cuentas anuales consolidadas

- Las fianzas depositadas en el IVIMA correspondientes a los inquilinos del Parque Empresarial Isla de Manoteras 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.

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							
	45.921	–	–	–	–	–	45.921
	1.028.065	302.861	163.663	166.608	552.972	591.136	2.805.305

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							
	2018	2019	2020	2021	2022	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							
	2017	2018	2019	2020	2021	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).

(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.

(8) EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

	Euros	
	2017	2016
Tesorería	8.825.758	29.923.427
	8.825.758	29.923.427

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.

5 Cuentas anuales consolidadas

- 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.

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:

	2017		2016	
	Número acciones propias	Euros	Número acciones propias	Euros
Al inicio del ejercicio	51.800	391.562	40.858	265.201
Aumentos/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

5 Cuentas anuales consolidadas

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:

Cálculo de las ganancias básicas y diluidas

	2017	2016
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)	0,31	0,30

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:

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

(*) Ver el 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:

	Euros
Estado provisional formulado para la distribución de un dividendo extraordinario a cuenta	
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.

* 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	

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 as-



ciende 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.

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

5 Cuentas anuales consolidadas

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

El valor razonable de los instrumentos de cobertura a 31 de diciembre de 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. Entendiéndose como RCSD el ratio resultante entre el flujo de caja libre y el servicio de la deuda para el periodo considerado.
- "Ratio LTV ECO" (Loan to value). El cociente entre el Principal Pendiente de la Financiación y el Valor del Inmueble no debe exceder el 60% del valor del inmueble fijado en tasación por un experto independiente de conformidad con la orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo.
- "Ratio LTV RICS" (Loan to value). El cociente Deuda Financiera Neta del Acreditado y el Valor de la Cartera no debe exceder el 60% del valor de la cartera de inmuebles según establezca la valoración elaborada por el valorador de acuerdo con lo previsto en el Libro Rojo del Instituto de Tasadores ("Royal Institution of Chartered Surveyors – RICS).

De acuerdo con el contrato de financiación suscrito con Aareal Bank descrito anteriormente, la Sociedad 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%.
- "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.

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	
	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.

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

Categorías	Total	Total
	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:

Categorías	2017			2016		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Directores	1	–	1	1	–	1
Titulados superiores	–	1	1	–	1	1
	1	1	2	1	1	2

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

(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:

	2017			Euros		
	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	4.429.732	-	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.

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:

	31.12.2017	31.12.2016
Derechos de cobro		
Hacienda Pública deudora por IVA	–	3.278.348
Hacienda Pública deudora por otros conceptos	542.062	672.354
	542.062	3.950.702
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
	1.601.561	736.751

(14) RESULTADO FINANCIERO

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

(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.

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.

(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.



- 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	Echeverría	Calle Alameda de Urquijo 4, Bilbao, España	1 de octubre 2015
2	Douro	Vila Real, Portugal	12 de noviembre de 2015
3	Parque Empresarial Isla de Manoterás	Avenida Manoterás 48, Madrid, España	7 de marzo de 2016
4	Centro Logístico Plaza Zaragoza	Polígono Campus Plaza 3.84, Zaragoza, España	1 de diciembre de 2016
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:

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

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.

5.7

Informe de Gestión Consolidado

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%.

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 – Alternatives del grupo Deutsche Bank, integrado por profesionales con amplia experiencia en el sector inmobiliario, y responsable de llevar a cabo todo el proceso de creación de valor de las inversiones, que va desde la identificación y análisis de los activos, hasta la gestión de los mismos.

2. EVOLUCIÓN Y RESULTADOS DE LOS NEGOCIOS

La cuenta de resultados consolidada incorpora los resultados la filial TRJNI Douro, S.A. a los resultados de TRAJANO.

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).

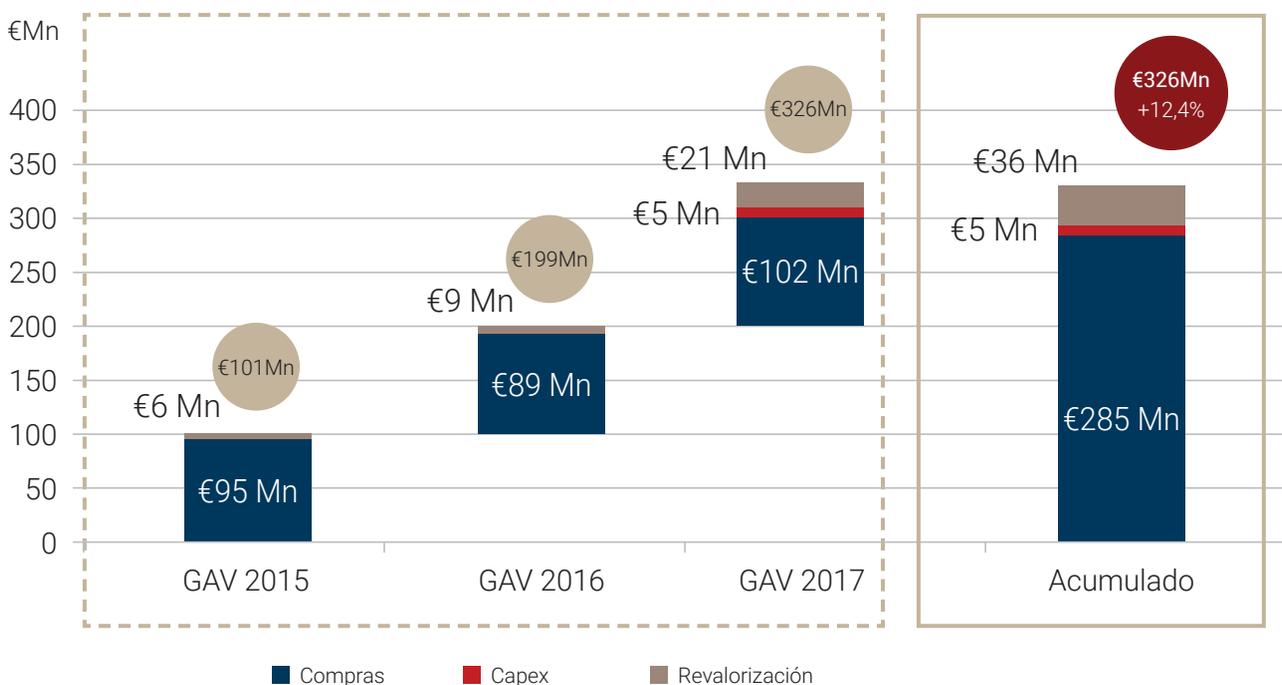
La partida de otros ingresos de explotación por importe de 5.589 miles de euros corresponde a ingresos por gastos directamente relacionados con los activos inmobiliarios y que son repercutidos a los inquilinos.

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 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%:

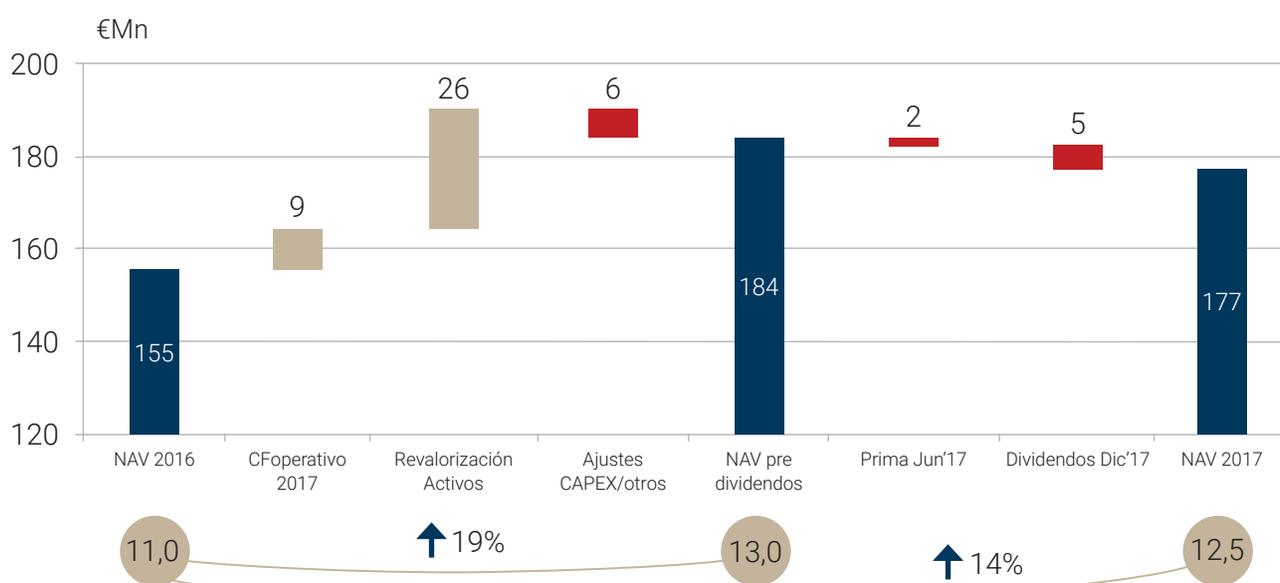


Las valoraciones han sido realizadas por CBRE en el caso de Bilbao, Manteras y Zaragoza y por JLL en el caso del Centro Comercial de Nossos conforme a las normas RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) de valoración de activos.

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:



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.

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%

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

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.



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.



Trajano Iberia SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

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

Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias constituyen un 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.



Trajano Iberia SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

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.



Trajano Iberia SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

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.


Trajano Iberia SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

- 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. (So242)



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



SE VENDE
94 442 20 58
COPPIA KONKUP

Dert

VISA FNAC KARTELA
KUPONETU 11%
KUPONETU 11%
KUPONETU 11%
KUPONETU 11%

fnac

5%
5%

5%
5%

fnac

5%
5%



QUE NO TE PASEEN CON
PENSAR EN EL PASADO Y EL FUTURO

fnac

5%

Red traffic light sign



TRAJANO
I B E R I A

Zurbano 49, oficina 10
28010 Madrid - España
T +91 412 91 45
info@trajanoiberia.es

www.trajanoiberia.es