

AL MERCADO ALTERNATIVO BURSÁTIL

Madrid, 3 de octubre de 2016

Trajano Iberia Socimi, S.A. (“Trajano Iberia”), en cumplimiento de lo dispuesto en el apartado segundo de la Circular 15/2016 del Mercado Alternativo Bursátil y para su puesta a disposición del mercado, remite la siguiente información,

- Estados Financieros Intermedios Consolidados formulados por el Consejo de Administración que comprenden, estado de situación financiera consolidado, la cuenta de resultados consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada correspondientes al periodo de seis meses finalizado al 30 de junio de 2016.
- Informe de revisión limitada firmado por el auditor de cuentas de la Sociedad correspondiente a los Estados Financieros Intermedios Consolidados.
- Estados Financieros Intermedios Individuales que comprenden el balance a 30 de junio de 2016, y la cuenta de pérdidas y ganancias del periodo de seis meses terminado en dicha fecha.

Atentamente,

Trajano Iberia Socimi S.A

D. José Luis Palao Iturzaeta
Secretario del Consejo



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

ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

Correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2016

(Junto con el Informe de auditores)



TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.

Informe de revisión limitada de estados financieros
intermedios consolidados a 30 de junio de 2016



INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

A los Accionistas de Trajano Iberia SOCIMI, S.A. por encargo de la Dirección:

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios consolidados adjuntos (en adelante los estados financieros intermedios) de Trajano Iberia SOCIMI, S.A. (en adelante la sociedad dominante) y sociedades dependientes (en adelante el grupo), que comprenden el estado de situación financiera al 30 de junio de 2016, la cuenta de resultados, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, todos ellos consolidados, correspondiente al período de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la sociedad dominante son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información financiera intermedia completa. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

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

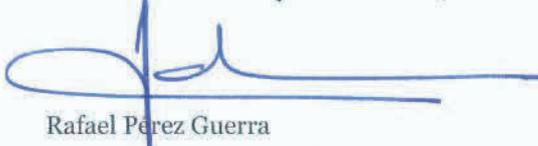
Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel de la situación financiera de Trajano Iberia SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes al 30 de junio de 2016, y de los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo para el período de seis meses terminado en dicha fecha, de acuerdo con los requerimientos establecidos por la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de estados financieros intermedios.

Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición de la Dirección de Trajano Iberia SOCIMI, S.A. en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 15/2016 del Mercado Alternativo Bursátil sobre "Información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil."

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



Rafael Pérez Guerra

30 de septiembre de 2016

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., Torre PwC, Pº de la Castellana 259 B, 28046 M.
Tel.: +34 915 684 400 / +34 902 021 111, Fax: +34 915 685 400, www.pwc.es

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

Año 2016 Nº 01/16/17462
SELLO CORPORATIVO: 30,00 EUR

Informe sobre trabajos distintos
a la auditoría de cuentas

ÍNDICE

ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2016

- ✓ Estado de Situación Financiera Consolidado
- ✓ Cuenta de Resultados Consolidada
- ✓ Estados de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado
- ✓ Estado de Flujos de Efectivo Consolidado
- ✓ Memoria Consolidada

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estados de Situación Financiera Consolidados
A 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2015

ACTIVO	Notas	30/06/2016	31/12/2015	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	30/06/2016	31/12/2015
A) ACTIVO NO CORRIENTE				A) PATRIMONIO NETO			
I. Inmovilizado intangible		2.927	3.624	A-1) Fondos propios		94.048.566	93.145.497
II. Inmovilizado material		38.127	2.582	I. Capital		23.750.000	23.750.000
III. Inversiones Inmobiliarias	6	137.251.310	92.910.250	1. Capital escriturado	11	23.750.000	23.750.000
V. Inversiones financieras a Largo plazo	8,9	312.127	1.858	II. Prima de Emisión	11	71.069.970	71.069.970
VI. Activos por impuesto diferido		140.175	158.063	III. Reservas		(1.733.650)	(1.483.489)
				1. Reserva Legal		39.453	-
Total Activo no corriente		137.744.666	93.076.377	2. Otras reservas	12	(1.452.791)	(1.483.489)
				3. Reservas en sociedades consolidadas		(320.312)	-
				IV. Acciones y participaciones en patrimonio propias	11	(400.054)	(265.201)
				VII. Resultados Ejercicio		1.362.300	74.218
				A-2) Ajustes por cambios de valor		(1.025.550)	-
				Total Patrimonio neto		93.023.016	93.145.497
B) ACTIVO CORRIENTE				B) PASIVO NO CORRIENTE			
II. Existencias		9.648	11.350	II. Deudas a largo plazo		44.239.416	27.594.233
1. Comerciales		9.581	9.581	2. Deudas a l/p con entidades de crédito	8,13	42.449.455	27.168.674
6. Anticipos a proveedores		67	1.769	4. Derivados	8,13	1.025.550	-
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		1.305.922	794.928	5. Otros pasivos financieros	8,13	764.411	425.560
1. Clientes por prestaciones de servicios	8,9	831.765	576.394	Total Pasivo no corriente		44.239.416	27.594.233
3. Deudores varios	8,9	64.519	191.281				
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	15	409.638	27.253	C) PASIVO CORRIENTE			
VI. Periodificaciones a c/p		92.932	88.755	III. Deudas a corto plazo		876.993	92.589
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	1.269.611	29.087.986	1. Deudas con entidades de crédito	8,13	868.760	92.589
Total Activo corriente		2.678.113	29.983.019	5. Otros pasivos financieros	8,13	8.232	-
				V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		1.905.228	1.846.911
				1. Proveedores	8,13	344.765	718.085
				3. Acreedores varios	8,13	1.062.683	795.451
				6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	15	497.781	328.895
				7. Anticipos de clientes		-	4.480
				VI. Periodificaciones a c/p	6	378.126	380.164
				Total Pasivo corriente		3.160.347	2.319.665
TOTAL ACTIVO (A + B)		140.422.779	123.059.395	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)		140.422.779	123.059.395

Las Notas 1 a 22 forman parte integrante de los Estados Financieros Consolidados intermedios del periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2016.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Cuentas de Resultados Consolidadas

Correspondientes a los periodos terminados el 30 de junio de 2016 y el 30 de junio de 2015

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA	Notas	30/06/2016	30/06/2015
1. Importe neto de la cifra de negocios	14	4.123.337	-
5. Otros ingresos de explotación	14	1.211.327	-
6. Gastos de personal.	14	(53.202)	(8.527)
7. Otros gastos de explotación.	14	(2.543.297)	(93.747)
8. Amortización del inmovilizado		(902.294)	-
13. Otros resultados		77.542	-
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+5+6+7+8)		1.913.414	(102.274)
14. Ingresos financieros	16	12.564	-
15. Gastos financieros	16	(478.313)	-
B) RESULTADO FINANCIERO (14+15)		(465.749)	-
C) RESULTADO ANTES IMPUESTOS (A + B)		1.447.665	(102.274)
17. Impuesto sobre beneficios	15	(85.365)	-
D) RESULTADO DEL EJERCICIO		1.362.300	(102.274)

Las Notas 1 a 22 forman parte integrante de los Estados Financieros Consolidados intermedios del periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2016.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estado de Cambios Patrimonio Neto Consolidado

A 30 de junio de 2016

(Expresado en euros)

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS					Nota	30/06/2016	30/06/2015
RESULTADO DE LA CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS						1.362.300	(102.274)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto							
Por valoraciones de instrumentos financieros						(1.025.550)	
Por coberturas de flujos de efectivo							(1.524.220)
Por otros ajustes							
Efecto impositivo						0	
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS AL PN						(1.025.550)	(1.524.220)
Transferencias a la cuenta de PyG							
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CTA PYG							
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS						336.750	(1.626.495)
ESTADO TOTAL CAMBIOS PATRIMONIO NETO	Capital	Prima de Emisión	Reservas	Acciones en patrimonio propias	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambios de valor	TOTAL
	Nota 9 a)		Nota 10	Nota 9 b)	Nota 11		
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2015							
Total ingresos y gastos reconocidos			(1.524.220)		(102.274)	0	(1.626.495)
Operaciones con socios o propietarios	23.750.000	71.069.970					94.819.970
Operaciones con acciones propias				(10)	0		(10)
SALDO, FINAL 30 DE JUNIO DE 2015	23.750.000	71.069.970	(1.524.220)	(10)	(102.274)	0	93.193.465
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2016	23.750.000	71.069.970	(1.483.489)	(265.201)	74.218	0	93.145.497
Total ingresos y gastos reconocidos					1.362.300	(1.025.550)	336.750
Operaciones con socios o propietarios			(324.378)	(134.852)			(459.231)
Otras variaciones del patrimonio neto			74.218		(74.218)		0
SALDO FINAL 30 DE JUNIO DE 2016	23.750.000	71.069.970	(1.733.650)	(400.054)	1.362.300	(1.025.550)	93.023.016

Las Notas 1 a 22 forman parte integrante de los Estados Financieros intermedios Consolidados correspondientes al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2016.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estado de Flujos de Efectivo Consolidado

A 30 de junio de 2016

(Expresado en euros)

A) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	Nota	30.06.16	30.06.15
Resultado del ejercicio antes de impuestos		1.447.665	(102.275)
Ajustes del resultado		1.364.813	
Amortización del inmovilizado		902.294	
Ingresos financieros	16	(12.564)	
Gastos financieros	16	478.313	
Correcciones valorativas por deterioro			
Otros ingresos y gastos		(3.230)	
Cambios en el capital corriente		(540.286)	1.575.872
Existencias		1.702	(1.450)
Deudores y otras cuentas a cobrar	8,8	(510.993)	(7.682)
Otros activos corrientes		(4.178)	
Acreedores y otras cuentas a pagar		(77.331)	1.586.862
Otros pasivos corrientes	8,13	(2.038)	
Otros activos y pasivos no corrientes	8,13	52.552	(1.858)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(832.774)	(1.524.220)
Pagos de intereses		(379.416)	
Otros cobros y pagos		(453.358)	
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		1.439.418	(50.623)
B) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		(45.278.202)	
Empresas del grupo, neto de efectivo sociedades consolidadas		(178.883)	
Inmovilizado intangible			
Inmovilizado material		(37.224)	(2.953)
Inversiones inmobiliarias	6	(45.062.095)	
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(45.278.202)	(2.953)
C) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(138.110)	94.819.960
Emisión de instrumentos de patrimonio	11	(16.161)	94.819.970
Adquisición de instrumentos de patrimonio propios		(134.853)	(10)
Enajenación de instrumentos de patrimonio propios		12.904	
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		16.418.627	0
Emisión de:			
Deudas con entidades de crédito	8,13	18.956.120	
Devolución y amortización de:			
Deudas con entidades de crédito		(2.537.493)	
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio:		(260.109)	
Dividendos		(260.109)	
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		16.020.409	94.819.960
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(27.818.375)	94.766.384

Las Notas 1 a 22 forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2016.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE
2016

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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al
periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2016

(1) ACTIVIDAD DEL GRUPO E INFORMACIÓN GENERAL

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. (en adelante, la “Sociedad dominante”) se constituyó en España el 23 de marzo de 2015 de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital española. Su domicilio social y fiscal se encuentra en Paseo de la Castellana, nº 18, 28046 Madrid. A 30 de junio de 2016 el Grupo cuenta con dos empleados.

El objeto de la Sociedad Dominante es el siguiente:

La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

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.

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.

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 Sociedad o Sociedades con un objeto similar.

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

Régimen regulatorio

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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2016

Adicionalmente, la Sociedad Dominante comunicó con fecha 8 de julio de 2015 a la Agencia 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. En opinión de los administradores de la Sociedad, se dará cumplimiento pleno en tiempo y forma a los mencionados requisitos.

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 30 de junio 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. El 15 de marzo de 2016 se modificaron las condiciones del crédito accionarial estableciéndose una fecha de vencimiento de 18 de enero de 2018.

En el momento de la adquisición TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A se convierte en la Sociedad dominante, formando grupo.

El 14 de marzo de 2016 el Grupo acordó capitalizar parte del crédito accionarial por importe de 9 millones de euros.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al
periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2016

(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 los Estados Financieros Intermedios Consolidados del Grupo para el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016 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.

Durante el ejercicio 2015, como consecuencia de lo explicado en la nota 1 anterior TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A, se convirtió en la sociedad dominante de un grupo de sociedades de las que posee el control, formando grupo y siendo ésa la primera vez que se presentaron cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio comprendido entre el 23 de marzo y el 31 de diciembre de 2015.

Tal y como se indica en la Nota 1, la sociedad Dominante se constituyó el 23 de marzo de 2015, por lo que de aquí en adelante el ejercicio 2015 hace referencia al período comprendido desde la fecha de constitución hasta el 31 de diciembre de 2015.

Los Estados Financieros Intermedios Consolidados 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 los Estados Financieros Intermedios Consolidados 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 los Estados Financieros Intermedios Consolidados.

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

Estos Estados Financieros Intermedios Consolidados han sido formulados para su emisión por el Consejo de Administración de la Sociedad dominante el 14 de septiembre de 2016.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al
periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2016

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

a) Normas, modificaciones e interpretaciones obligatorias para todos los ejercicios comenzados el 1 de enero de 2016 [NIC 8.28]:

Mejoras Anuales de las NIIF, Ciclo 2010 – 2012: En diciembre de 2013 el IASB ha publicado las Mejoras Anuales a las NIIF para el Ciclo 2010-2012. Las modificaciones incorporadas en estas Mejoras Anuales generalmente aplican para los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de febrero de 2015, si bien se permite su adopción anticipada. Las principales modificaciones incorporadas se refieren a:

- NIIF 2 “Pagos basados en acciones”: Definición de "condición para la irrevocabilidad de la concesión".
- NIIF 3 “Combinaciones de negocios”: Contabilización de una contraprestación contingente en una combinación de negocios.
- NIIF 8 “Segmentos de explotación”: Información a revelar sobre la agregación de segmentos de explotación y conciliación del total de los activos asignados a los segmentos sobre los que se informa con los activos de la entidad.
- NIC 16 “Inmovilizado material” y NIC 38 “Activos intangibles”: Reexpresión proporcional de la amortización acumulada cuando se utiliza el modelo de revalorización.
- NIC 24 “Información a revelar sobre partes vinculadas”: Entidades que proporcionan servicios de personal clave de dirección como parte vinculada.

Mejoras Anuales de las NIIF. Ciclo 2012 – 2014: Las modificaciones afectan a NIIF 5, NIIF 7, NIC 19 y NIC 34 y aplicarán a los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2016, sujeto a su adopción por la UE. Las principales modificaciones se refieren a:

- NIIF 5, “Activos no corrientes mantenidos para la venta y actividades interrumpidas”: Cambios en los métodos de enajenación.
- NIIF 7, “Instrumentos financieros: Información a revelar”: Implicación continuada en contratos de administración.
- NIC 19, “Retribuciones a los empleados”: Determinación del tipo de descuento en las obligaciones por retribuciones post-empleo.
- NIC 34, “Información financiera intermedia”: Información presentada en otra parte en la información financiera intermedia.

b) 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 esta revisión de Estados Financieros Intermedios para el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2016, 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 16 “Arrendamientos”.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2016

- NIC 7 (Modificación) “Iniciativa sobre información a relevar”.
- NIC 12 (Modificación) “Reconocimiento de activos por impuesto diferido para pérdidas no realizadas
- NIIF 15 “Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes”.
- NIIF 9 “Instrumentos financieros”.
- NIIF 2 (Modificación) “Clasificación y valoración de las transacciones con pagos basados en acción
- NIC 27 (Modificación) “Método de la participación en estados financieros separados”.
- NIIF 10 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) “Venta o aportación de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos”.
- NIIF 10 (Modificación), NIIF 12 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) “Entidades de inversión: Aplicando la excepción a la consolidación.

El Grupo se encuentra en fase de análisis de los impactos que puedan llegar a tener la nueva normativa en sus cuentas anuales consolidadas, los cuales se esperan no sean significativos.

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 periodo, 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. Cuando en la realización de dicho juicio el Grupo utiliza una serie de fuentes incluyendo:

- 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.
- Precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar el cambio en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2016

- 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.

Impuesto sobre beneficios

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 guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma.

En este sentido, la estimación de los Administradores de la Sociedad dominante 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.

2.4. 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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al
periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2016

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 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.

2.5. 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 comité de inversiones, que es el encargado de la toma de decisiones estratégicas con la aprobación última del Consejo de Administración.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al
periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2016

2.6. 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, 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. Conforme a NIC y después del reconocimiento inicial, el Grupo ha optado por valorar las inversiones 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.

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.

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

	<u>Años de vida útil</u>	<u>Tipo de amortización</u>
Edificaciones	50	2%
Planta y maquinaria	10	10%
Otros enseres y mobiliario	10	10%
Otras partidas de inversión inmobiliaria	10	10%

2.7. 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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al
periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2016

2.8. Inmovilizado material

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

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

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

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

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

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

2.9. 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.

2.10. 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 de este ejercicio, el Grupo no tiene existencias.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al
periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2016

2.11. 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.

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

2.12. Pasivos financieros

Débitos y partidas a pagar

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

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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2016

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.

2.13. Compensación de instrumentos financieros

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

2.14. 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, 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 propietarios de la sociedad, 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 a tener 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.

2.15. 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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2016

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 no se encuentra sujeta al régimen fiscal general.

2.16. 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 del periodo 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. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

2.17. Provisiones

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.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al
periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2016

2.18. 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.

2.19. Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas de la Sociedad dominante se reconoce como un pasivo en los estados financieros 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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al
periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2016

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 2015, la Sociedad dominante ha cumplido con la política de distribución de dividendos.

2.20. 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, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos, y los descubiertos bancarios.

(3) TRANSICION A LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA

3.1. Bases de transición a las NIIF-UE

Los Estados Financieros Intermedios Consolidados del Grupo para el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016 se han preparado como se describe en la Nota 2.1. El Grupo ha aplicado la NIIF 1 en la preparación de estos Estados Financieros Intermedios Consolidados.

La fecha de presentación de estos Estados Financieros Intermedios Consolidados es el 30 de junio de 2016. La fecha de adopción de la NIIF-UE es el 23 de marzo de 2015, que es la fecha de constitución de la Sociedad dominante del Grupo.

En la preparación de estos Estados Financieros Intermedios Consolidados de acuerdo con la NIIF 1, el Grupo no ha aplicado ninguna de las excepciones obligatorias y ninguna de las exenciones optativas a la aplicación retroactiva de la NIIF-UE.

(4) 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 del Grupo que identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros con arreglo a las políticas aprobadas por el

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
 Memoria de los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al
 periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2016

Consejo de Administración. 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.

4.1 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 parcialmente compensado por el efectivo mantenido a tipos variables.

A 30 de junio de 2016 el Grupo mantiene determinados préstamos cuyos vencimientos se sitúan en el largo plazo, con un tipo de interés variable referenciado al Euribor. El Grupo se cubre de las subidas del tipo de interés a través de la contratación de instrumentos financieros para la cobertura de los flujos de efectivo de dichos préstamos.

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 pérdidas y ganancias 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 del Grupo 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 30 de junio de 2016 se muestra en la Nota 8.

El vencimiento de la deuda bancaria en términos nominales es el siguiente (nota 13):

	Euros					Años posteriores	Total
	2016	2017	2018	2019	2020		
Deudas:							
-Deudas con entidades de crédito	10.635	724.151	614.180	854.180	1.069.180	41.146.645	44.418.971
	10.635	724.151	614.180	854.180	1.069.180	41.146.645	44.418.971

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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al
periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2016

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 12).

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.

4.2 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 o la reducción de los niveles de endeudamiento. A continuación se muestra la información relativa al ratio de apalancamiento financiero a 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2015.

Se calcula como Deuda financiera / (Deuda financiera + Patrimonio neto + Caja):

	<u>30.06.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Deuda financiera (Nota 13)	43.318.215	27.261.263
Patrimonio Neto	93.023.016	93.145.497
Caja	1.269.611	29.087.986
Apalancamiento neto	31,41%	0%

La Dirección considera que el nivel de endeudamiento del Grupo es bajo.

El ratio de apalancamiento de las inversiones inmobiliarias, calculado como Deuda financiera a coste amortizado neta de caja entre Valor razonable de inversiones inmobiliarias (nota 6d), al 30 de junio de 2016 es del 28 % (0% al 31 de diciembre de 2015), y el objetivo del Grupo es mantener estos ratios entre 45-50%.

4.3 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.

(5) INFORMACION FINANCIERA POR SEGMENTOS

El Consejo de Administración 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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
 Memoria de los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al
 periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2016

identifica tres segmentos sobre los que se debe informar: Oficinas y High Street, Centros comerciales y Corporativo.

El segmento de Oficinas y High Street 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 en la región de Vila Real en Portugal.

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

A continuación se presenta la información por segmentos a 30 de junio de 2016:

Importes en euros	30 de junio de 2016			
	Oficinas y High Street	Centros comerciales	Corporativo	Total
Ingresos por rentas	1.820.651	2.302.686		4.123.337
Otros ingresos de explotación	193.846	1.017.482		1.211.327
Gastos de personal			-53.202	-53.202
Gastos operativos	-306.878	-1.522.005	-714.414	-2.543.297
Amortizaciones	-410.263	-490.918	-1.114	-902.294
Otros resultados	74.312		3.230	77.542
Resultado de explotación	1.371.668	1.307.245	-765.499	1.913.414
Ingresos financieros		12.515	49	12.564
Gastos financieros	-159.657	-282.390	-36.266	-478.313
Resultado financiero	-159.657	-269.875	-36.217	-465.749
Resultado antes de impuestos	1.212.011	1.037.369	-801.715	1.447.665
Impuestos sobre las ganancias		-85.365		-85.365
Resultado del periodo	1.212.011	952.004	-801.715	1.362.300

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
 Memoria de los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al
 periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2016

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.

Importes en euros	30 de junio de 2016			
	Oficinas y High Street	Centros comerciales	Corporativo	Total
Activos no corrientes	85.107.463	52.627.596	9.608	137.744.666
Inversiones Inmobiliarias	84.797.516	52.453.794		137.251.310
Inversiones financieras a largo plazo	309.946,83		2.181	312.127
Otros activos no corrientes		173.802	7.427	181.229
Activos corrientes	676.591	1.275.423	726.098	2.678.113
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	94.478	804.797	406.647	1.305.922
Otros activos corrientes	582.113	470.626	319.451	1.372.191
Pasivos no corrientes	20.593.907	23.645.509		44.239.416
Deuda financiera	18.888.132	23.561.323		42.449.455
Otros pasivos financieros no corrientes	1.705.775	84.186		1.789.961
Pasivos corrientes	130.173	1.327.075	1.703.099	3.160.347
Deudas con entidades de crédito	77.303	43.213	748.244	868.760
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	44.638	905.735	954.855	1.905.228
Otros pasivos corrientes	8.232	378.126		386.359

A continuación se presenta la información por segmentos a 30 de junio de 2015 y 31 de diciembre de 2015 respectivamente:

Importes en euros	30 de junio de 2015			
	Oficinas y High Street	Centros comerciales	Corporativo	Total
Ingresos por rentas	-	-	-	-
Otros ingresos de explotación	-	-	-	-
Gastos de personal			-8.527	-8.527
Gastos operativos	-	-	-93.747	-93.747
Amortizaciones	-	-	-	-
Resultado de explotación	-	-	-102.274	-102.274
Ingresos financieros	-	-	-	-
Gastos financieros	-	-	-	-
Resultado financiero	-	-	-	-
Resultado antes de impuestos	-	-	-102.274	-102.274
Impuestos sobre las ganancias	-	-	-	-
Resultado del periodo	-	-	-102.274	-102.274
Importes en euros	31 de diciembre de 2015			

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
 Memoria de los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al
 periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2016

	Oficinas y High Street	Centros comerciales	Corporativo	Total
Activos no corrientes	40.145.684	52.922.629	8.064	93.076.377
Inversiones Inmobiliarias	40.145.684	52.764.566	-	92.910.250
Inversiones financieras a largo plazo	-	-	1.858	1.858
Otros activos no corrientes	-	158.063	6.206	164.269
Activos corrientes	437.334	26.850.990	2.694.694	29.983.019
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	15.609	752.067	27.253	794.928
Otros activos corrientes	421.725	26.098.924	2.667.442	29.188.091
Pasivos no corrientes	3.974.157	23.620.076	-	27.594.233
Deuda financiera	3.630.634	23.538.039	-	27.168.673
Otros pasivos financieros no corrientes	343.523	82.037	-	425.560
Pasivos corrientes	68.265	1.968.659	282.740	2.319.665
Deudas con entidades de crédito	17.906	73.319	1.364	92.589
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	50.359	1.515.176	281.376	1.846.912
Otros pasivos corrientes	-	380.164	-	380.164

(6) INVERSIONES INMOBILIARIAS

Las inversiones inmobiliarias comprenden edificios y centros comerciales 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:

<u>Coste:</u>	Saldo al 01/01/2016	Altas	Modificaciones de perímetro de consolidación	Retiros	Saldo al 30/06/2016
Terrenos	32.332.728	14.346.456		-	46.679.184
Construcciones	61.092.674	30.894.522		-	91.987.196
Total Coste	<u>93.425.402</u>	<u>45.240.978</u>	=	=	<u>138.666.380</u>

<u>Amortización:</u>	Saldo al 01/01/2016	Dotación del ejercicio	Modificaciones de perímetro de consolidación	Retiros	Saldo al 30/06/2016
Construcciones	(515.152)	(410.263)	(489.655)	-	(1.415.069)
Total Amortización	<u>(515.152)</u>	<u>(410.263)</u>	<u>(489.655)</u>	=	<u>(1.415.069)</u>

<u>Valor neto contable:</u>	Saldo al 01/01/2016	Saldo al 30/06/2016
Terrenos	32.332.728	46.679.184
Construcciones	60.577.522	90.572.127
Total Valor Neto	<u>92.910.250</u>	<u>137.251.310</u>

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al
periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2016

Las inversiones inmobiliarias a 30 de junio de 2016 corresponden a tres activos:

- Un edificio de uso mixto comercial y de oficinas adquirido por la Sociedad con fecha 01 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. El activo cuenta con una superficie bruta alquilable de 21.891m², y con 1.000 plazas de aparcamiento.
- Dos edificios de oficinas conocidos como Parque Empresarial Isla de Manteras adquiridos por la Sociedad el 7 de Marzo de 2016 y que se encuentran ubicados en la zona norte de Madrid junto a la M-30 y la A1 en la zona de oficinas de Manteras (Las Tablas – Sanchinarro).

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.

El detalle de la vida media útil estimada para las construcciones es de 50 años.

La Sociedad, al menos una vez al año, y coincidiendo con el cierre del ejercicio, revisa el valor razonable, la vida útil y los métodos de valoración de los inmuebles que posee (nota 6 d). Las inversiones inmobiliarias no presentan deterioro de valor a 30 de junio de 2016.

Sobre el inmueble propiedad del grupo identificado como Edificio Echevarría, ubicado en Bilbao, se constituyó préstamo hipotecario con fecha 16 de octubre de 2015, con un saldo vivo a 30 de junio de 19.000.000 euros y duración a dicha fecha de 6,3 años, en garantía del préstamo suscrito por la Sociedad con el banco Santander (Nota 13).

Sobre el centro comercial situado en Vila Real (Portugal), se constituyó hipoteca con fecha 19 de noviembre de 2015, con una duración inicial de 10 años, en garantía del préstamo suscrito por la Sociedad con la entidad financiera Bankinter (Nota 13). A 30 de junio el saldo vivo asciende a 24.000.000 euros y duración a dicha fecha de 9,4 años.

Sobre el inmueble 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 13). El saldo vivo a 30 de junio es de 709.000 euros y duración a dicha fecha de 6,7 años.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
 Memoria de los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al
 periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2016

A continuación se muestra el detalle de las partidas incluidas en inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2015:

<u>Coste:</u>	Saldo al 23/03/2015	Altas	Modificaciones de perímetro de consolidación	Retiros	Saldo al 31/12/2015
Terrenos	-	18.831.375	13.501.353	-	32.332.728
Construcciones	-	21.421.416	39.671.258	-	61.092.674
Total Coste	<u>≡</u>	<u>40.252.791</u>	<u>53.172.611</u>	<u>≡</u>	<u>93.425.402</u>

<u>Amortización:</u>	Saldo al 23/03/2015	Dotación del ejercicio	Modificaciones de perímetro de consolidación	Retiros	Saldo al 31/12/2015
Construcciones	-	(270.325)	(244.827)	-	(515.152)
Total Amortización	<u>≡</u>	<u>(270.325)</u>	<u>(244.827)</u>	<u>≡</u>	<u>(515.152)</u>

<u>Valor neto contable:</u>	Saldo al 23/03/2015	Saldo al 31/12/2015
Terrenos	-	32.332.728
Construcciones	-	60.577.522
Total Valor Neto	<u>≡</u>	<u>92.910.250</u>

Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

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

	<u>Euros</u>
	<u>30.06.16</u>
Ingresos por rentas (Nota 14)	4.123.337
Otros ingresos de explotación	1.211.327
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(2.655.752)
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que no generan ingresos por arrendamiento	(765.499)
	<u>1.913.414</u>

A fecha 30 de junio de 2015, la Sociedad no había adquirido ningún activo inmobiliario, y por tanto a dicha fecha no se habían generado ingresos por rentas.

Las periodificaciones a corto plazo en balance incluyen fundamentalmente rentas cobradas por anticipado.

A 30 de junio de 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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
 Memoria de los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al
 periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2016

los importes de cada contrato hasta su finalización y dependiendo del plazo pendiente se muestran a continuación:

	Euros
Menos de un año	9.898.817
Entre uno y cinco años	21.605.178
Más de cinco años	375.801
	31.879.796

a) Bienes bajo arrendamiento operativo

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

	Euros	
	30.06.16	30.06.15
Menos de un año	10.494	11.148
Entre uno y cinco años	0	10.219
	10.494	21.367

b) 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

c) 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.

d) Proceso de valoración

A continuación, se informa sobre el coste y valor razonable de las inversiones inmobiliarias al 30 de junio de 2016:

	30.06.2016	
	Valor de coste	Valor razonable
Inversiones Inmobiliarias	137.251.310	148.500.000

El coste y el valor razonable de las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2015 era el siguiente:

	31.12.2015	
	Valor de coste	Valor razonable
Inversiones Inmobiliarias	92.910.250	103.000.000

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.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2016

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, 8ª edición.

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) COMBINACIONES DE NEGOCIO

Con fecha 12 de noviembre de 2015, el Grupo adquirió el 100% de la Sociedad portuguesa TRJNI Douro, S.A. Esta sociedad no cotiza en Bolsa.

El cuadro siguiente resume la contraprestación pagada por la sociedad y los valores razonables de los activos adquiridos, los pasivos asumidos y la participación en la fecha de adquisición.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
 Memoria de los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al
 periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2016

Contraprestación

Efectivo pagado	53.800.539
Prestamos con accionistas adquiridos	(49.785.553)
Total contraprestación	4.014.986

Importes reconocidos de activos identificables adquiridos y pasivos asumidos

Inversiones inmobiliarias	52.975.000
Efectivo	1.726.809
Otros activos corrientes	466.038
Prestamos con accionistas	(49.785.553)
Otros pasivos corrientes	(1.367.308)
Total activos netos identificables	4.014.986
Fondo de comercio	-
Total	4.014.986

Según acuerdo establecido en el contrato de compra de TRJNI Douro, S.A., la Sociedad ha efectuado en 2016 un pago adicional al vendedor por importe de 178 miles de euros, correspondiente al cobro recibido de clientes considerados de dudoso cobro a la fecha de la adquisición. Dicha cantidad se considera como mayor valor de la inversión.

(8) 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", es el siguiente:

Activos financieros:	Créditos Derivados y otros					
	Largo plazo		Corto plazo		Total	
	30.06.16	31.12.15	30.06.16	31.12.15	30.06.16	31.12.15
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento (Nota 9)	312.127	1.858	-	-	312.127	1.858
Créditos y partidas a cobrar (Nota 9)	-	-	896.284	767.675	896.284	767.675
Total	<u>312.127</u>	<u>1.858</u>	<u>896.284</u>	<u>767.675</u>	<u>1.208.411</u>	<u>769.533</u>

Bajo el epígrafe "inversiones financieras a largo plazo" el grupo registra 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 y las fianzas depositadas en el IVIMA correspondientes a los inquilinos del Parque Empresarial Isla de Manoterias en virtud del régimen de concierto por el cual el 90% del importe de las fianzas tiene que estar depositado en este organismo.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
 Memoria de los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al
 periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2016

<u>Pasivos financieros:</u>	Deudas con entidades de crédito		Derivados y Otros		TOTAL	
	Corto plazo		Corto plazo		Corto plazo	
	30.06.16	31.12.15	30.06.16	31.12.15	30.06.16	31.12.15
Débitos y partidas a pagar (Nota 13)	868.760	92.589	1.415.680	1.518.017	2.284.440	1.610.606
Total	<u>868.760</u>	<u>92.589</u>	<u>1.415.680</u>	<u>1.518.017</u>	<u>2.284.440</u>	<u>1.610.606</u>

<u>Pasivos financieros:</u>	Deudas con entidades de crédito		Derivados y Otros		TOTAL	
	Largo plazo		Largo plazo		Largo plazo	
	30.06.16	31.12.15	30.06.16	31.12.15	30.06.16	31.12.15
Débitos y partidas a pagar (Nota 13)	42.449.455	27.168.674	1.789.961	425.560	44.239.416	27.594.233
Total	<u>42.449.455</u>	<u>27.168.674</u>	<u>1.789.961</u>	<u>425.560</u>	<u>44.239.416</u>	<u>27.594.233</u>

b) Análisis por vencimientos

A 30 de junio 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						
	2016	2017	2018	2019	2020	Años posteriores	Total
Otras inversiones financieras:							
- Fianzas constituidas a largo plazo	-	1.858	16.552	-	24.330	269.386	312.127
Deudores comerciales:							
- Deudores comerciales	896.284	-	-	-	-	-	896.284
	896.284	1.858	16.552	-	24.330	269.386	1.208.411
	Euros						
	Pasivos financieros						
	2016	2017	2018	2019	2020	Años posteriores	Total
Deudas:							
- Fianzas recibidas	8.232		18.391	23.716	27.034	695.270	772.644
- Derivados					710.000	315.550	1.025.550
-Deudas con entidades de crédito	868.760	14.180,00	614.180	854.180	1.069.180	39.897.735	43.318.215
Acreeedores comerciales:							
- Acreeedores y otras cuentas a pagar	1.407.448	-	-	-	-	-	1.407.448
	2.284.440	14.180	632.571	877.896	1.096.214	40.593.005	46.523.857

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
 Memoria de los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al
 periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2016

(9) **PRÉSTAMOS Y PARTIDAS A COBRAR**

	Euros	
	30.06.16	31.12.15
Préstamos y partidas a cobrar a largo plazo:		
- Inversiones financieras a largo plazo	312.127	1.858
	312.127	1.858
Préstamos y partidas a cobrar a corto plazo:		
- Clientes por ventas y prestaciones de servicios	896.284	767.675
	896.284	767.675
	1.208.411	769.533

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 y las fianzas depositadas en el IVIMA en virtud del régimen concertado por el que el 90% del importe de las fianzas entregadas por los arrendatarios del Parque Empresarial Isla de Manteras tienen que depositarse en este organismo.

El detalle de la partida de préstamos y partidas a cobrar a corto plazo a 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2015 es el siguiente:

	Euros	
	30.06.16	31.12.15
Clientes por prestaciones de servicios	3.344.239	2.913.243
Deudores varios	64.519	191.281
Deterioro de clientes	-2.512.474	-2.336.849
	896.284	767.675

A 30 de junio de 2016 se ha registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada una pérdida de 175.625 euros, por deterioro de cuentas a cobrar.

(10) **EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO**

	Euros	
	30.06.16	31.12.15
Tesorería	1.269.611	29.087.986
	1.269.611	29.087.986

Las cuentas corrientes devengan un tipo de interés de mercado.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al
periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2016

(11) CAPITAL Y PRIMA DE EMISIÓN

a) Capital

La Sociedad Dominante del Grupo fue constituida el 23 de marzo de 2015 mediante la emisión de 6.001 acciones nominativas con un valor nominal de 10 euros cada una.

Mediante acuerdo de fecha 18 de mayo de 2015, el accionista único, ejerciendo las funciones de Junta General, llevó a cabo una operación de Split 4 x 1 dejando en 2,5 € el valor nominal de las acciones. Dicha operación fue elevada a público en escritura de fecha 3 de junio de 2015.

Con fecha 3 de junio de 2015, se formalizó en escritura pública una ampliación de capital por importe total de VEINTITRES MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS NOVENTA euros (23.689.990 €). Las nuevas acciones se emitieron con prima de emisión, a razón de SIETE EUROS CON CINCUENTA CENTIMOS DE EURO (7,50 €) por cada nueva acción emitida.

Al 30 de junio de 2016, el capital social de la Sociedad es de 23.750.000 € y está representado por 9.500.000 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.

A 30 de junio de 2016, los accionistas con una participación en el capital social igual o superior al 10% son los siguientes:

<u>Accionistas</u>	<u>Número de Acciones</u>	<u>Participación</u>
Alumbre Inversiones 2014 S.L.	1.000.000	10,53%
Alcor Sociedad Estratégica S.L.	1.000.000	10,53%
Total	2.000.000	21,06%

A efectos de adaptar la Sociedad al régimen fiscal de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (SOCIMI), con fecha 8 de Junio de 2015, se celebró Junta General Universal, en la que se aprobaron los acuerdos necesarios para dar cumplimiento a los requisitos exigidos para la inclusión de la Sociedad en este régimen especial, régimen que fue finalmente solicitado por la Sociedad el 8 de julio de 2015.

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.

b) Prima de emisión

Esta reserva de libre disposición tiene su origen en la ampliación de capital referida en el anterior epígrafe.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
 Memoria de los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al
 periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2016

c) Acciones propias

A continuación se muestra las operaciones realizadas con acciones propias en el Ejercicio:

	Número acciones propias		Euros	
	30.06.16	31.12.15	30.06.16	31.12.15
Al inicio del periodo	40.858	-	265.201	-
Aumentos/compras	16.693	50.473	167.799	325.387
Disminuciones	4.396	9.615	32.946	60.186
Al cierre del ejercicio	53.155	40.858	400.053	265.201

Con fecha de 16 de julio de 2015, la Sociedad suscribió con BEKA Finance, 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 propias a 30 de junio de 2016 representan el 0,56% del capital social de la Sociedad (0,43% a 31 de diciembre de 2015) y totalizan 53.155 acciones (40.858 a 31 de diciembre de 2015). El precio medio de adquisición ha sido de 7,53 euros por acción (6,49 euros a 31 de diciembre de 2015). Las operaciones con acciones propias han generado un beneficio en el periodo de seis meses acabado el 30 de junio de 2016 de 12.904 euros (el beneficio generado durante el periodo comprendido entre el 23 de marzo y el 31 de diciembre de 2015 fue de 38.895 euros).

Las acciones propias se encuentran registradas contablemente al 30 de junio de 2016, reduciendo el valor de los fondos propios de la Sociedad por importe de 400.053 euros (265.201 a 31 de diciembre de 2015).

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

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.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al
periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2016

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

	<u>30.06.16</u>	<u>31.12.15</u>
Beneficio neto (euros)	1.362.300	74.218
Promedio ponderado del número de acciones emitidas (acciones)	9.500.000	9.500.000
Número medio de acciones propias en cartera (acciones)	53.155	40.399
Beneficio básico y diluido por acción (euros)	<u>0,14</u>	<u>0,01</u>

En relación con el cálculo de las ganancias por acción, las transacciones sobre las acciones ordinarias o acciones potenciales ordinarias entre la fecha de cierre de los Estados Financieros Intermedios Consolidados y la de formulación de los mismos, no afectan al cálculo para el periodo de seis meses acabado el 30 de junio de 2016.

(12) RESERVAS Y GANANCIAS ACUMULADAS

Reservas 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 30 de junio de 2016 la reserva legal está dotada por importe de 39.453 euros (cero euros a 31 de diciembre de 2015).

Otras reservas

El epígrafe otras reservas recoge costes por importe de 1.522.384 euros incurridos con motivo de la ampliación de capital referida en la nota 11a). Corresponden fundamentalmente a la comisión de colocación de nuevas acciones bajo el acuerdo de fecha 18 de mayo de 2015 con la entidad Deutsche Bank, S.A.E., el cual contemplaba una comisión de 1,5% calculado sobre el importe finalmente suscrito.

La propuesta de distribución del resultado del Ejercicio 2015 aprobada por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el día 14 de junio de 2016 es la siguiente:

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
 Memoria de los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al
 periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2016

	Euros
	2015
<u>Base de reparto</u>	
Pérdidas y ganancias	394.530
<u>Aplicación</u>	
Reserva legal	39.453
Dividendos	323.000
Reservas voluntarias	32.077
	394.530

(13) DEBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

	Euros	
	30.06.16	31.12.15
Débitos y partidas a pagar a largo plazo:		
- Deudas con entidades de crédito	42.449.455	27.168.674
- Otros pasivos financieros (Nota 8)	1.789.961	425.560
	44.239.416	27.594.234
Débitos y partidas a pagar a corto plazo (Nota 8):		
- Deudas con entidades de crédito	868.760	92.589
- Acreedores y otras cuentas a pagar	1.415.680	1.518.017
	2.284.440	1.610.606
	46.523.856	29.204.840

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. En el caso de las deudas con entidades financieras, se encuentran registradas a coste amortizado.

El epígrafe de deudas con entidades de crédito recoge el saldo de tres préstamos y una póliza de crédito concedidos al Grupo

- Con fecha 16 de octubre de 2015, el Grupo suscribe 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 del préstamo asciende a 19.000.000 euros, habiéndose dispuesto al 30 de junio de 2016 del importe total. Figura valorado en Balance a coste amortizado por importe de 18.654.832 euros. Las condiciones del préstamo establecen liquidación trimestral de intereses referenciados al Euríbor más un diferencial entre el 1% y el 2%, con periodo de carencia de 5 años, y amortización lineal trimestral del 0,5% a partir del sexto, y del 96% restante a fecha de vencimiento.
- Con fecha 19 de noviembre de 2015 el Grupo suscribe con la entidad financiera Bankinter un préstamo con vencimiento a 10 años, por importe de 29.000.000 euros, habiéndose dispuesto a 30 de junio de 2016 de un total de 24.000.000 euros. Figura valorado en Balance a coste amortizado por importe de 23.561.323 euros. Las condiciones del préstamo establecen liquidación semestral de intereses a tipo fijo del 2,17%, con periodo

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
 Memoria de los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al
 periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2016

de carencia de 3 años, y amortizaciones parciales entre el 2,5% y el 4% a partir del cuarto año. El 70% del principal se amortizará a fecha de vencimiento.

- Con fecha 7 de marzo de 2016 el Grupo suscribe 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 activo identificado como Parque Empresarial Isla de Manoterías. El importe del préstamo asciende a 22.000.000 euros, habiéndose dispuesto al 30 de junio de 2016 por importe de 709.000 euros. Figura en Balance valorado a coste amortizado por importe de 233.300 euros. Las condiciones del préstamo establecen liquidación trimestral de intereses referenciados al Euribor más un diferencial entre el 1,5% y el 2% y amortizaciones trimestrales parciales del 0,5% para los veinte primeros trimestres, del 1% para los ocho siguientes. El 82% del principal se amortizará a fecha de vencimiento.

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 ha constituido hipotecas inmobiliarias sobre los inmuebles que el grupo 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 dos contratos de cobertura de tipo de interés vinculados a las financiaciones concedidas por Banco Santander, con las siguientes condiciones:

Entidad	Tipo de contrato	Contratación	Inicio	Vencimiento	Tipo interés fijo	Tipo interés variable	Nocional en euros
Santander	Swap de tipo de interés	24/11/2015	16/04/2016	16/10/2022	0.538 %	Euribor 3M	19.000.000
Santander	Swap de tipo de interés	05/05/2016	07/09/2016	07/03/2023	0.60%	Euribor 12M	16.335.000

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

El valor razonable de los instrumentos de cobertura a 30 de junio de 2016 es como sigue:

Entidad	Nocional en euros	Valor de mercado
Santander	19.000.000	(710.000)
Santander	16.335.000	(315.550)

Cumplimiento de ratios financieros

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

- "Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda (RCSD)". Dicho ratio deberá ser superior a 1,5. Entendiendo como RCSD el ratio resultante entre el flujo de caja libre y el servicio de la deuda para el periodo considerado.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al
periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2016

- "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).

A juicio de los Administradores de la Sociedad dominante, dichos ratios se cumplen al 30 de junio de 2016, en la fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios Consolidados, y la previsión es que los mismos sean cumplidos en los próximos 12 meses.

Al 30 de junio de 2016 el importe de los gastos financieros correspondientes a los préstamos suscritos devengados y no pagados ascendía a 120.516 euros. Los préstamos a tipo variable devengan un tipo de interés referido al Euribor más un diferencial de mercado.

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. La periodicidad de liquidación de intereses es semestral. A 30 de junio de 2016 los intereses devengados y no pagados ascienden a 37.252 euros y el importe del saldo dispuesto a 709.971 euros.

(14) INGRESOS Y GASTOS

a) Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios correspondiente a las actividades ordinarias de la Sociedad se distribuye geográficamente como sigue:

Mercado	30.06.16	
	Porcentaje	Euros
España	44%	1.820.651
Portugal	56%	2.302.686
	100%	4.123.337

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.

a) Otros ingresos de explotación

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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
 Memoria de los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al
 periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2016

b) Gastos de personal

	Euros	
	30.06.16	30.06.15
Sueldos, salarios y asimilados	41.750	7.475
Cargas sociales:	11.452	1.052
Otras cargas sociales		
	53.202	8.527

No existen indemnizaciones por despido a 30 de junio de 2016.

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

Categorías	Total	
	30.06.2016	30.06.2015
Directores	1	1
Titulados superiores	1	1
	2	2

Asimismo, la distribución por sexos a 30 de junio de 2016 del personal de la Sociedad es la siguiente:

Categorías	30.06.16		
	Hombres	Mujeres	Total
Directores	1	-	1
Titulados superiores	-	1	1
	1	1	2

El Grupo no tiene empleados con discapacidad mayor o igual al 33% (o calificación equivalente local) a 30 de junio de 2016.

c) Otros gastos de explotación

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

	30.06.16	30.06.15
Servicios exteriores atribuibles directamente a los activos inmobiliarios	1.828.883	
Otros servicios exteriores	714.414	93.748
	2.543.297	93.748

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
 Memoria de los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al
 periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2016

La partida de otros servicios exteriores incluye principalmente las siguientes partidas:

- Un importe de 565.558 euros en concepto de comisión de gestión a favor de Deutsche Alternative Asset Management (UK) Limited, sociedad encargada de la adquisición y gestión de los activos inmobiliarios.

(15) 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 Beneficio es la siguiente:

	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	1.362.300	-	1.362.300	-	30.698	30.698
Impuesto sobre Sociedades	85.365	-	85.365	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-	-	30.698	30.698
Diferencias temporarias:						
- con origen en el ejercicio	-	-	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			1.447.665			

La totalidad del gasto por Impuesto de Sociedades corresponde a la sociedad portuguesa, sujeta a un impuesto sobre el beneficio general equivalente al que grava a las Sociedades españolas. El tipo de gravamen es del 21%, 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, dado que la inversión de Portugal entra dentro del ámbito de inversiones contempladas por el régimen Socimi, ya que se cumplen 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.

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.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
 Memoria de los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al
 periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2016

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.

Otros saldos con las Administraciones Públicas

Las obligaciones de pago de la Sociedad con las Administraciones Públicas a 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2015 es el siguiente:

	30.06.16	31.12.15
Derechos de cobro		
Hacienda Pública, deudora por IVA		7.795
Hacienda Pública, deudora por otros conceptos	409.638	19.458
	409.638	27.253
 Obligaciones de pago		
Hacienda Pública, acreedora por IVA	356.323	110.445
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	64.264	8.838
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	2.325	2.146
Hacienda Pública, acreedora por otros conceptos	74.869	207.466
	497.781	328.895

(16) RESULTADO FINANCIERO

	Euros
	30.06.16
Ingresos financieros	
- De valores negociables y otros instrumentos financieros de terceros (Nota 10)	12.564
	12.564
 Gastos financieros	
- Por deudas con terceros	-478.313
	-478.313
	-465.749

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al
periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2016

(17) PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

A 30 de junio de 2016 el Grupo no tiene provisiones ni pasivos contingentes.

(18) 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.

Los Administradores tienen el deber de evitar situaciones de conflicto de interés tal y como establece 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. Los administradores concluyen que no existe ninguna situación de conflicto de interés. Asimismo, los Administradores del Grupo no han comunicado ninguna situación de conflicto de interés que haya de ser informada.

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

Durante el ejercicio, 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. Tampoco han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

A 30 de junio 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.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al
periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2016

(19) 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.

(20) 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.

No es de aplicación.

- 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.

El dividendo distribuido procede íntegramente de rentas sujetas al tipo del 0%.

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

No se han distribuido con cargo a reservas (Nota 12).

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

Junta General de Accionistas de fecha 14 de junio de 2016.

- 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.

No existen participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
 Memoria de los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al
 periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2016

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	Nosso Shopping	Vila Real, Portugal	12 de noviembre de 2015
3	Manoterás	Avenida de Manoterás 48, Madrid, España	7 de marzo de 2016

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.

(21) HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS

Los honorarios devengados para el periodo de seis meses acabado el 30 de junio de 2016 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. y por otras sociedades de la red PwC. por los servicios de auditoría de las cuentas anuales de las sociedades del Grupo son los siguientes:

	<u>30.06.2016</u>	<u>30.06.2015</u>
Auditoría Estados Financieros Intermedios Junio	13.000	10.000
	<u>13.000</u>	<u>10.000</u>

(22) HECHOS POSTERIORES CIERRE DEL EJERCICIO

Compraventa de parque logístico

Con fecha 15 de julio de 2016 la Sociedad ha firmado un contrato privado de compraventa de un parque logístico con 4 naves en la Comunidad de Aragón con una superficie de unos 70.000m².

La escrituración y pago estará sujeto al cumplimiento de una serie de condiciones recogidas en el contrato privado y que deberán estar cumplidas en principio en diciembre de 2016. El activo aportaría 1 mes de rentas en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2016 de Trajano. El yield de entrada sería del 7,2%. El precio acordado asciende a 42,9 millones de euros.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al
periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2016

Cabe resaltar que no hay certeza de la fecha en la que el activo será adquirido, ya que depende directamente del grado de cumplimiento por parte del vendedor de las condiciones inicialmente acordadas en el contrato privado.

Los inmuebles cuentan con 5 inquilinos de máxima calidad, con una vida media de los contratos en vigor hasta el primer "break option" de 6,7 años y 11 años hasta su vencimiento. En principio el activo se apalancará en torno a un 50% del precio de compra, en línea con la política financiera de la Sociedad. La Sociedad ya está trabajando en posibles alternativas de financiación, si bien no será necesario para adquirir el activo dado que la escrituración y pago será con posterioridad a la obtención de fondos resultado de la ampliación de capital descrita en este Documento. En global y una vez adquirido el inmueble, Trajano Iberia tendrá una apalancamiento medio del entorno del 45% para todo su porfolio de activos. El objetivo máximo de apalancamiento de la Sociedad en su conjunto sería del 50%.

Ampliación de capital

En uso de la delegación conferida por la Junta General de la Sociedad celebrada el pasado 14 de junio de 2016, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó aumentar el capital social por un importe total máximo de 47.238.400 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 4.723.840 nuevas acciones ordinarias a 10 euros por acción (2,5 euros de valor nominal y una prima de emisión de 7,5 euros por acción). La ampliación a 10 euros por acción, supone un descuento del 6% sobre la cotización actual de la compañía (10,65 euros por acción) y del 5% sobre el último NAV publicado a cierre de 2015 (10,52 euros por acción).

El Mercado Alternativo Bursátil ha aprobado el correspondiente Documento de Ampliación Reducido, habiendo sido publicado con fecha 7 de septiembre en el Boletín Oficial del Registro Mercantil el preceptivo anuncio del aumento de capital.

Está previsto que la colocación de la ampliación finalice a mediados de Octubre de 2016.



TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.

ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS INDIVIDUALES

Correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2016

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.

Balances de situación

A 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2015

ACTIVO	30/06/2016	31/12/2015	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30/06/2016	31/12/2015
A) ACTIVO NO CORRIENTE			A) PATRIMONIO NETO		
I. Inmovilizado intangible	2.927	3.624	A-1) Fondos propios	94.319.160	93.465.810
II. Inmovilizado material	4.500	2.582	I. Capital	23.750.000	23.750.000
III. Inversiones Inmobiliarias	84.797.516	40.145.684	1. Capital escriturado	23.750.000	23.750.000
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a l/p	28.746.945	52.083.855	II. Prima de Emisión	71.069.970	71.069.970
V. Inversiones financieras a l/p	312.127	1.858	III. Reservas	(1.413.338)	(1.483.489)
			1. Reserva Legal	39.453	-
Total Activo no corriente	113.864.016	92.237.603	2. Otras reservas	(1.452.791)	(1.483.489)
			IV. Acciones y participaciones en patrimonio propias	(400.054)	(265.201)
			VII. Resultados Ejercicio	1.312.582	394.530
			A-2) Ajustes por cambios de valor	(1.025.550)	-
			Total Patrimonio neto	93.293.610	93.465.810
B) ACTIVO CORRIENTE			B) PASIVO NO CORRIENTE		
II. Existencias	67	1.769	II. Deudas a largo plazo	20.593.907	3.974.157
6. Anticipos a proveedores	67	1.769	2. Deudas a l/p con entidades de crédito	18.888.132	3.630.634
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	622.475	135.736	4. Derivados	1.025.550	-
1. Clientes por prestaciones de servicios	94.478	15.610	5. Otros pasivos financieros	680.225	343.523
2. Clientes, empresas del grupo y asociadas	121.350	92.873	Total Pasivo no corriente	20.593.907	3.974.157
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	406.647	27.253	C) PASIVO CORRIENTE		
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a c/p	332.734	2.318.467	III. Deudas a corto plazo	833.779	19.270
VI. Periodificaciones a c/p	83.541	68.493	1. Deudas con entidades de crédito	825.547	19.270
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	817.956	3.018.904	5. Otros pasivos financieros	8.232	-
Total Activo corriente	1.856.773	5.543.369	V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	999.493	321.735
			3. Acreedores varios	739.035	310.777
			6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	260.458	10.958
			Total Pasivo corriente	1.833.273	341.005
TOTAL ACTIVO (A + B)	115.720.789	97.780.972	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)	115.720.789	97.780.972

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.

Cuentas de Pérdidas y Ganancias

Correspondientes a los periodos terminados el 30 de junio de 2016 y el 30 de junio de 2015

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA	30/06/2016	30/06/2015
1. Importe neto de la cifra de negocios	1.820.651	-
5. Otros ingresos de explotación	472.472	-
6. Gastos de personal.	(53.202)	(8.527)
7. Otros gastos de explotación.	(993.101)	(93.747)
8. Amortización del inmovilizado	(411.376)	-
13. Otros resultados	77.542	-
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+5+6+7+8)	912.986	(102.274)
14. Ingresos financieros	595.518	-
15. Gastos financieros	(195.923)	-
B) RESULTADO FINANCIERO (14+15)	399.596	-
C) RESULTADO ANTES IMPUESTOS (A + B)	1.312.582	(102.274)
17. Impuesto sobre beneficios	-	-
D) RESULTADO DEL EJERCICIO	1.312.582	(102.274)

