



## **AL MERCADO ALTERNATIVO BURSÁTIL (MAB)**

Madrid, 2 de octubre de 2018

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) n° 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 15/2016 del Mercado Alternativo Bursátil (MAB), Trajano Iberia SOCIMI, S.A. (“Trajano Iberia”) pone en su conocimiento la siguiente información:

- Estados Financieros intermedios resumidos consolidados de la Sociedad correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018.
- Informe de revisión limitada de Estados Financieros intermedios resumidos consolidados.
- Estados Financieros intermedios individuales que comprenden el balance a 30 de junio de 2018, y la cuenta de pérdidas y ganancias del periodo de seis meses terminado en dicha fecha.

Trajano Iberia SOCIMI, S.A.

---

D. José Luis Palao Iturzaeta  
Secretario del Consejo



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

**Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes  
al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018**

## ÍNDICE

### ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2018

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

**ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS DE TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A Y SOCIEDADES DEPENDIENTES  
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2018**

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

**Balance Intermedio Resumido Consolidado a 30 de junio de 2018**

(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	30/06/2018 (No auditado)	31/12/2017	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	30/06/2018 (No auditado)	31/12/2017
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>				<b>A) PATRIMONIO NETO</b>			
Inmovilizado intangible		182	1.141	Capital	11	35.559.600	35.559.600
Inmovilizado material		525.775	576.087	Capital escriturado		35.559.600	35.559.600
Inversiones Inmobiliarias	9	280.075.738	281.910.188	Prima de Emisión	11	101.538.365	103.097.097
Inversiones financieras a Largo plazo	10	1.913.392	1.777.240	Reservas		(422.134)	(804.700)
Activos por impuesto diferido		999	2.301	Reserva Legal		759.549	293.123
<b>Total Activo no corriente</b>		<b>282.516.086</b>	<b>284.266.957</b>	Otras reservas		(1.523.910)	(1.584.578)
				Reservas en sociedades consolidadas		342.227	486.755
				Acciones y participaciones en patrimonio propias	11	(454.412)	(359.979)
				Resultado del periodo / ejercicio		2.634.991	4.429.731
				Dividendo a cuenta	11	-	(3.543.964)
				Reservas de cobertura		(1.387.387)	(1.135.269)
				<b>Total Patrimonio neto</b>		<b>137.469.023</b>	<b>137.242.516</b>
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>				<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>			
Existencias		12.292	15.792	Provisiones a largo plazo		146.027	146.027
Comerciales		10.166	10.166	Otras provisiones		146.027	146.027
Anticipos a proveedores		2.126	5.626	Deudas a largo plazo	10	149.430.721	149.836.948
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>		<b>1.025.027</b>	<b>1.524.206</b>	Deudas a largo plazo con entidades de crédito		145.064.758	145.848.450
Clientes por prestaciones de servicios	10	508.256	726.181	Derivados	6	1.387.387	1.135.269
Deudores varios	10	32.393	255.963	Otros pasivos financieros		2.978.576	2.853.229
Otros créditos con las Administraciones Públicas		484.378	542.062	<b>Total Pasivo no corriente</b>		<b>149.576.748</b>	<b>149.982.975</b>
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>	10	<b>14.740</b>	<b>45.921</b>				
Periodificaciones a corto plazo		1.047.915	829.904	<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>			
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		6.952.633	8.825.758	Deudas a corto plazo	10	1.931.084	1.772.215
<b>Total Activo corriente</b>		<b>9.052.607</b>	<b>11.241.581</b>	Deudas a corto plazo con entidades de crédito		1.751.527	1.701.431
				Otros pasivos financieros		179.557	70.784
				<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>		<b>2.164.618</b>	<b>6.124.125</b>
				Proveedores		41.722	239.261
				Acreedores varios		1.309.055	4.283.303
				Otras deudas con las Administraciones Públicas		813.841	1.601.561
				Periodificaciones a corto plazo		427.220	386.707
				<b>Total Pasivo corriente</b>		<b>4.522.922</b>	<b>8.283.047</b>
<b>TOTAL ACTIVO (A + B)</b>		<b>291.568.693</b>	<b>295.508.538</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)</b>		<b>291.568.693</b>	<b>295.508.538</b>

Las Notas 1 a 16 forman parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados.

**ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS DE  
TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A Y SOCIEDADES DEPENDIENTES  
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO  
EL 30 DE JUNIO DE 2018**

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

**Cuenta de Resultados Intermedia Resumida Consolidada  
correspondiente al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2018**

(Expresada en euros)

CUENTA DE RESULTADOS INTERMEDIA RESUMIDA CONSOLIDADA	Notas	Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018 (No auditado)	Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2017 (No auditado)
Importe neto de la cifra de negocios	8	9.827.977	8.799.202
Otros ingresos de explotación	8	2.942.139	2.687.021
Gastos de personal		(75.373)	(63.963)
Otros gastos de explotación	8	(5.653.434)	(4.095.746)
Amortización de inversiones inmobiliarias y otro inmovilizado	9	(2.296.574)	(1.960.011)
Otros resultados		18.380	82.303
<b>A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>4.763.115</b>	<b>5.448.806</b>
Ingresos financieros		2.036	3.533
Gastos financieros	10	(2.088.028)	(1.793.914)
<b>B) RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(2.085.992)</b>	<b>(1.790.381)</b>
<b>C) RESULTADO ANTES IMPUESTOS ( A + B )</b>		<b>2.677.123</b>	<b>3.658.425</b>
Impuesto sobre beneficios		(42.132)	(152.292)
<b>D) RESULTADO DEL PERIODO</b>		<b>2.634.991</b>	<b>3.506.133</b>
<b>Ganancias por acción del beneficio atribuibles a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la entidad</b>			
Ganancia básica y diluida por acción (euros)	11	0,19	0,25

Las Notas 1 a 16 forman parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados.

**ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS DE  
TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A Y SOCIEDADES DEPENDIENTES  
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO  
EL 30 DE JUNIO DE 2018**

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

**Estado del Resultado Global Intermedio Resumido Consolidado  
correspondiente al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2018**

(Expresada en euros)

	Notas	Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018 (no auditado)	Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2017 (no auditado)
<b>Resultado del periodo</b>		2.634.991	3.506.133
<b>Otro Resultado Global</b>			
<i><u>Partidas que pueden ser reclasificadas a resultados</u></i>			
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuesto	10	(252.118)	(183.437)
<i><u>Partidas que no se reclasificarán a resultados</u></i>			
Otros ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		-	-
<b>Total Otro Resultado Global</b>		<b>(252.118)</b>	<b>(183.437)</b>
<b>Total Resultado Global del periodo</b>		<b>2.382.873</b>	<b>3.322.696</b>

Las Notas 1 a 16 forman parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados.

**ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS DE TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A Y SOCIEDADES DEPENDIENTES  
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2018**

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

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Intermedio Resumido Consolidado correspondiente al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2018  
(Expresado en Euros)

ESTADO DE CAMBIOS PATRIMONIO NETO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2018	Capital (Nota 11)	Prima de emisión (Nota 11)	Reservas	Acciones y participaciones en patrimonio propias (Nota 11)	Resultado del periodo	Dividendo a cuenta (Nota 11)	Reserva de cobertura (Nota 10)	TOTAL
<b>SALDO A 1 DE ENERO DE 2018</b>	35.559.600	103.097.097	(804.700)	(359.979)	4.429.731	(3.543.964)	(1.135.269)	137.242.516
<b>Resultado del periodo</b>	-	-	-	-	2.634.991	-	-	2.634.991
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	-	-	-	-	-	-	(252.118)	(252.118)
<b>Total Otro Resultado Global</b>	-	-	-	-	-	-	(252.118)	(252.118)
<b>Total Resultado Global del periodo</b>	-	-	-	-	2.634.991	-	(252.118)	2.382.873
<b>Transacciones con los propietarios en su calidad de tales:</b>								
Distribución de Dividendos y de Prima de Emisión	-	(1.558.732)	(563.870)	-	-	-	-	(2.122.602)
Operaciones con acciones en patrimonio propias (netas)	-	-	60.669	(94.433)	-	-	-	(33.764)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	885.767	-	(4.429.731)	3.543.964	-	-
<b>Total Transacciones con los propietarios en su calidad de tales</b>	-	(1.558.732)	382.566	(94.433)	(4.429.731)	3.543.964	-	(2.156.366)
<b>SALDO A 30 DE JUNIO DE 2018 (No Auditado)</b>	35.559.600	101.538.365	(422.134)	(454.412)	2.634.991	-	(1.387.387)	137.469.023

Las Notas 1 a 16 forman parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados.

**ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS DE TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A Y SOCIEDADES DEPENDIENTES  
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2018**

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

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Intermedio Resumido Consolidado correspondiente al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2018  
(Expresado en Euros)

ESTADO DE CAMBIOS PATRIMONIO NETO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2017	Capital (Nota 11)	Prima de emisión (Nota 11)	Reservas	Acciones y participaciones en patrimonio propias (Nota 11)	Resultado del periodo	Dividendo a cuenta (Nota 11)	Reserva de cobertura (Nota 10)	TOTAL
SALDO A 1 DE ENERO DE 2017	35.559.600	106.498.770	(1.866.862)	(391.563)	3.060.806	(2.000.068)	(859.538)	140.001.145
Resultado del periodo	-	-	-	-	3.506.133	-	-	3.506.133
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	-	-	-	-	-	-	(183.437)	(183.437)
<b>Total Otro Resultado Global</b>	-	-	-	-	-	-	(183.437)	<b>(183.437)</b>
<b>Total Resultado Global del periodo</b>	-	-	-	-	<b>3.506.133</b>	-	<b>(183.437)</b>	<b>3.322.696</b>
<b>Transacciones con los propietarios en su calidad de tales:</b>								
Distribución de Dividendos y de Prima de Emisión	-	(1.984.087)	-	-	-	-	-	(1.984.087)
Operaciones con acciones en patrimonio propias (netas)	-	-	-	6.103	-	-	-	6.103
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	1.051.451	-	(3.060.806)	2.000.068	-	(9.287)
<b>Total Transacciones con los propietarios en su calidad de tales</b>	-	<b>(1.984.087)</b>	<b>1.051.451</b>	<b>6.103</b>	<b>(3.060.806)</b>	<b>2.000.068</b>	-	<b>(1.987.271)</b>
SALDO A 30 DE JUNIO DE 2017 (No Auditado)	35.559.600	104.514.683	(815.411)	(385.460)	3.506.133	-	(1.042.975)	141.336.570

Las Notas 1 a 16 forman parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados.

**ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS DE TRAJANO  
IBERIA SOCIMI, S.A Y SOCIEDADES DEPENDIENTES CORRESPONDIENTES AL  
PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2018**

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

**Estado de Flujos de Efectivo Intermedio Resumido Consolidado  
correspondiente al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2018**

(Expresado en euros)

		Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018	Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2017
	Notas	(No auditado)	(No auditado)
<b>A) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
<b>Resultado del periodo antes de impuestos</b>		<b>2.677.123</b>	<b>3.658.425</b>
<b>Ajustes del resultado</b>		<b>4.382.567</b>	<b>3.866.546</b>
Amortización del inmovilizado e inversiones inmobiliarias	9	2.296.575	1.960.011
Ingresos financieros		(2.036)	(3.533)
Gastos financieros	10	2.088.028	1.793.914
Otros ingresos y gastos		0	116.154
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>(3.577.878)</b>	<b>2.667.480</b>
Existencias		3.500	1.018.231
Deudores y otras cuentas a cobrar		499.179	350.699
Otros activos corrientes		(186.830)	(525.080)
Acreedores y otras cuentas a pagar		(4.001.639)	1.552.204
Otros pasivos corrientes		117.415	(162.844)
Otros activos y pasivos no corrientes		(9.503)	434.270
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>(1.809.703)</b>	<b>(1.516.224)</b>
Pagos de intereses		(1.811.739)	(1.519.757)
Otros cobros y pagos		2.036	3.533
<b>Flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>1.672.109</b>	<b>8.676.227</b>
<b>B) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
<b>Pagos por inversiones</b>		<b>(410.854)</b>	<b>(104.131.753)</b>
Inmovilizado material		0	(47.172)
Inversiones inmobiliarias	9	(410.854)	(104.084.581)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>		<b>(410.854)</b>	<b>(104.131.753)</b>
<b>C) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		<b>(33.764)</b>	<b>6.103</b>
Adquisición y Enajenación de instrumentos de patrimonio propios	11	(33.764)	6.103
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		<b>(978.014)</b>	<b>80.038.752</b>
Emisión de:			
Deudas con entidades de crédito	10	669.501	83.721.381
Devolución y amortización de:			
Deudas con entidades de crédito	10	(1.647.515)	(3.682.629)
<b>Pagos por dividendos y por prima de emisión</b>	11	<b>(2.122.602)</b>	<b>(1.984.087)</b>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiación</b>		<b>(3.134.380)</b>	<b>78.060.768</b>
<b>AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>(1.873.125)</b>	<b>(17.394.758)</b>
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes al inicio del periodo</b>		<b>8.825.758</b>	<b>24.923.427</b>
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes al final del periodo</b>		<b>6.952.633</b>	<b>7.528.669</b>

Las notas 1 a la 16 forman parte integrante de estos estados financieros resumidos consolidados

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO  
DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2018

(1) ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL

Trajano Iberia SOCIMI, S.A. (en adelante, la “Sociedad Dominante” o la “Sociedad”) se constituyó en España el 23 de marzo de 2015 de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital española. Su domicilio social y fiscal se encuentra en Calle Zurbano, nº 49, 28010 Madrid. A 30 de junio de 2018 y a 30 de junio de 2017 el Grupo cuenta con dos empleados.

El objeto de la Sociedad Dominante es el siguiente:

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

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

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

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

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

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

Las cuentas anuales individuales de Trajano Iberia SOCIMI, S.A. (Sociedad Dominante) y las cuentas anuales consolidadas de Trajano Iberia SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes correspondientes al ejercicio 2017 fueron formuladas por el Consejo de Administración el 22 de marzo de 2018 y aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 28 de mayo de 2018 sin cambios.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO  
DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2018

Los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados (en adelante, estados financieros intermedios) han sido preparados y formulados por el Consejo de Administración el 2 de octubre de 2018. Estos estados financieros intermedios resumidos consolidados se han sometido a una revisión limitada, pero no se han auditado.

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

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

**2.1 Bases de presentación**

Estos estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018 se han preparado de acuerdo con la NIC 34, “Información financiera intermedia” y, por tanto, no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, formuladas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE).

**2.2 Comparación de la información**

A efectos comparativos, la cuenta de resultados intermedia resumida consolidada, el estado del resultado global intermedio resumido consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado y el estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado al 30 de junio de 2018 se presentan con información relativa al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2017 y el balance consolidado intermedio resumido se presenta con información relacionada con el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2017.

(3) **POLÍTICAS CONTABLES**

Excepto por lo indicado a continuación, las políticas contables aplicadas guardan uniformidad con las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017.

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

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

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 han entrado en vigor nuevas normas contables que, por lo tanto, han sido tenidas en cuenta en la elaboración de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados:

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO  
DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2018

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

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

Dichas normas se han tenido en cuenta con efecto 1 de enero de 2018, reflejándose su impacto en los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados, el cual no ha sido reseñable a excepción de la NIIF 9 - "Instrumentos financieros." El Grupo ha aplicado la NIIF 9 retroactivamente, sin re-expresión de la información comparativa y cuyos impactos principales son los siguientes:

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO  
DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2018

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

A la fecha de firma de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados, el IASB y el IFRS Interpretations Committee habían publicado las normas, modificaciones e interpretaciones que se detallan a continuación, si bien el Grupo no las ha adoptado con anticipación:

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

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

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

- NIIF 10 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) "Venta o aportación de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos."
- NIIF 17 "Contratos de seguros."
- CINIIF 23 "Incertidumbre sobre el tratamiento del impuesto sobre las ganancias."
- NIC 28 (Modificación) "Intereses a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos."
- NIC 19 (Modificación) "Modificación, reducción o liquidación del plan."

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

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2018

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

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

#### (4) PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN

La Sociedad Dominante, Trajano Iberia SOCIMI, S.A., es la matriz del Grupo que está conformado por ella misma y la siguiente sociedad dependiente al 30 de junio de 2018, al 31 de diciembre de 2017 y al 30 de junio de 2017:

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

No se han producido cambios en el perímetro de consolidación durante los periodos de seis meses finalizados el 30 de junio de 2018 y el 30 de junio de 2017.

#### (5) ESTIMACIONES

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

En la preparación de estos estados financieros intermedios, los juicios importantes hechos por la Dirección al aplicar las políticas contables del Grupo y las fuentes clave de incertidumbre en la estimación, han sido los mismos que los que se aplicaron en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017; a excepción de aquellas relativas a la aplicación de las nuevas normas internacionales de contabilidad NIIF 9 y NIIF 15 (véase Nota 3.1) y a los cambios en las estimaciones para determinar la provisión por el impuesto sobre las ganancias (ver siguiente párrafo).

El gasto por el impuesto sobre las ganancias se reconoce sobre la base de la estimación de la Dirección del tipo impositivo medio ponderado esperado del ejercicio financiero completo. El tipo impositivo medio anual estimado para el periodo terminado a 30 de junio de 2018 es del 1,58% (el tipo impositivo estimado para el período finalizado a 30 de junio de 2017 fue el 4,16%).

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO  
DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2018

(6) GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

**6.1. Gestión del riesgo financiero**

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

Los estados financieros intermedios resumidos consolidados no incluyen toda la información y desgloses sobre la gestión del riesgo financiero obligatorios para las cuentas anuales consolidadas, por lo que deberán leerse conjuntamente con las cuentas anuales consolidadas del Grupo para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017 (Nota 3 de dichas cuentas anuales consolidadas).

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

**6.2. Riesgo de liquidez**

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

**6.3. Estimación del valor razonable**

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

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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO  
DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2018

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

Al 30 de junio de 2018	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Saldo Total
<b>Activos</b>				
Derivados de cobertura	-	-	-	-
<b>Total activos</b>	-	-	-	-
<b>Pasivos</b>				
Derivados de cobertura	-	1.387.387	-	1.387.387
<b>Total pasivos</b>	-	1.387.387	-	1.387.387
Al 31 de diciembre de 2017	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Saldo Total
<b>Activos</b>				
Derivados de cobertura	-	-	-	-
<b>Total activos</b>	-	-	-	-
<b>Pasivos</b>				
Derivados de cobertura	-	1.135.269	-	1.135.269
<b>Total pasivos</b>	-	1.135.269	-	1.135.269

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

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

Ni en el primer semestre del año 2018 ni en el primer semestre de año 2017 se han producido cambios importantes en las circunstancias económicas o del negocio que afectasen al valor razonable de los activos financieros y pasivos financieros del Grupo. Ni en el primer semestre del año 2018 ni en el primer semestre de año 2017 ha habido reclasificaciones de activos financieros ni transferencia de niveles.

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

**(7) ESTACIONALIDAD DE LAS OPERACIONES**

La actividad del Grupo no presenta un carácter estacional.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO  
DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2018

(8) INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

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

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

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

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

El segmento “Corporativo” se centra en actividades administrativas y de soporte al resto de segmentos, así como la comisión variable de éxito devengada en el periodo y detallada en la nota 13.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE  
2018

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

	Euros											
	Oficinas		Centros comerciales				Logístico		Corporativo		Total	
	2018	2017	2018 (España)	2017 (España)	2018 (Portugal)	2017 (Portugal)	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Importe neto de la cifra de negocios	2.332.986	2.323.543	3.486.110	2.729.218	2.423.024	2.176.021	1.585.857	1.570.421	-	-	9.827.977	8.799.203
Otros ingresos de explotación	465.606	410.583	1.242.150	962.474	1.069.019	1.116.547	165.364	197.418	-	-	2.942.139	2.687.022
Gastos de personal	-	-	-	-	-	-	-	-	(75.373)	(63.963)	(75.373)	(63.963)
Otros gastos de explotación	(512.298)	(504.127)	(1.550.486)	(1.087.394)	(1.526.579)	(1.502.930)	(156.482)	(152.565)	(1.907.589)	(848.731)	(5.653.434)	(4.095.747)
Amortizaciones	(467.621)	(466.547)	(809.260)	(544.479)	(580.855)	(510.701)	(437.076)	(436.848)	(1.763)	(1.436)	(2.296.575)	(1.960.011)
Otros resultados	3.771	82.301	3.940	-	-	-	10.670	-	-	-	18.381	82.301
<b>Resultado de explotación</b>	<b>1.822.444</b>	<b>1.845.753</b>	<b>2.372.454</b>	<b>2.059.819</b>	<b>1.384.609</b>	<b>1.278.937</b>	<b>1.168.333</b>	<b>1.178.426</b>	<b>(1.984.725)</b>	<b>(914.130)</b>	<b>4.763.115</b>	<b>5.448.805</b>
Ingresos financieros									2.036	3.533	2.036	3.533
Gastos financieros	(582.831)	(582.956)	(823.774)	(609.009)	(356.286)	(293.405)	(325.124)	(308.475)	(13)	(69)	(2.088.028)	(1.793.914)
<b>Resultado financiero</b>	<b>(582.831)</b>	<b>(582.956)</b>	<b>(823.774)</b>	<b>(609.009)</b>	<b>(356.286)</b>	<b>(293.405)</b>	<b>(325.124)</b>	<b>(308.475)</b>	<b>2.023</b>	<b>3.464</b>	<b>(2.085.992)</b>	<b>(1.790.381)</b>
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>1.239.613</b>	<b>1.262.797</b>	<b>1.548.680</b>	<b>1.450.810</b>	<b>1.028.323</b>	<b>985.532</b>	<b>843.209</b>	<b>869.951</b>	<b>(1.982.702)</b>	<b>(910.666)</b>	<b>2.677.123</b>	<b>3.658.424</b>
Impuesto sobre beneficios	-	-	-	-	(42.132)	(152.291)	-	-	-	-	(42.132)	(152.291)
<b>Resultado del periodo</b>	<b>1.239.613</b>	<b>1.262.797</b>	<b>1.548.680</b>	<b>1.450.810</b>	<b>986.191</b>	<b>833.241</b>	<b>843.209</b>	<b>869.951</b>	<b>(1.982.702)</b>	<b>(910.666)</b>	<b>2.634.991</b>	<b>3.506.133</b>

Respecto a los activos y pasivos por segmento no se han producido, durante el primer semestre de 2018 y 2017, variaciones en las asignaciones de los mismos en comparación con diciembre de 2017 y 2016.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO  
DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2018

(9) INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

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

	Euros				
	Terrenos	Construcciones	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado	Inversiones inmobiliarias en curso	Total
<b>Saldo a 31-12-2017</b>	<b>96.468.904</b>	<b>170.744.900</b>	<b>14.507.134</b>	<b>189.250</b>	<b>281.910.188</b>
Coste	96.468.904	176.089.691	15.810.513	189.250	288.558.358
Amortización acumulada	-	(5.344.791)	(1.303.379)	-	(6.648.170)
<b>Valor contable a 1-1-2018</b>	<b>96.468.904</b>	<b>170.744.900</b>	<b>14.507.134</b>	<b>189.250</b>	<b>281.910.188</b>
Altas	-	222.464	34.763	153.626	410.853
Dotación para amortización	-	(1.642.260)	(603.044)	-	(2.245.304)
<b>Saldo a 30-06-2018</b>	<b>96.468.904</b>	<b>169.325.104</b>	<b>13.938.853</b>	<b>342.876</b>	<b>280.075.737</b>
Coste	96.468.904	176.312.155	15.845.276	342.876	288.969.211
Amortización acumulada	-	(6.987.051)	(1.906.423)	-	(8.893.474)
<b>Valor contable a 30-06-2018</b>	<b>96.468.904</b>	<b>169.325.104</b>	<b>13.938.853</b>	<b>342.876</b>	<b>280.075.738</b>

	Euros				
	Terrenos	Construcciones	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado	Inversiones inmobiliarias en curso	Total
<b>Saldo a 31-12-2016</b>	<b>57.918.604</b>	<b>122.094.640</b>	-	-	<b>180.013.244</b>
Coste	57.918.604	124.575.669	-	-	182.494.273
Amortización acumulada	-	(2.481.029)	-	-	(2.481.029)
<b>Valor contable a 1-1-2017</b>	<b>57.918.604</b>	<b>122.094.640</b>	-	-	<b>180.013.244</b>
Altas	38.550.300	58.032.766	5.427.182	2.074.334	104.084.582
Otros traspasos	-	(9.456.304)	9.456.304	-	-
Dotación para amortización	-	(1.372.295)	(565.234)	-	(1.937.529)
Otros movimientos	-	-	-	-	-
<b>Saldo a 30-06-2017</b>	<b>96.468.904</b>	<b>169.298.807</b>	<b>14.318.252</b>	<b>2.074.334</b>	<b>282.160.297</b>
Coste	96.468.904	173.152.131	14.883.486	2.074.334	286.578.855
Amortización acumulada	-	(3.853.324)	(565.234)	-	(4.418.558)
<b>Valor contable a 30-06-2017</b>	<b>96.468.904</b>	<b>169.298.807</b>	<b>14.318.252</b>	<b>2.074.334</b>	<b>282.160.297</b>

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

Las altas del periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2017 corresponden, principalmente, a la adquisición del Centro Comercial Alcalá Magna.

Durante el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2017, los Administradores de la Sociedad Dominante evaluaron los elementos incluidos en "Construcciones" a 1 de enero de 2017 y reclasificaron parte de tales importes a "Instalaciones técnicas y otro inmovilizado".

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO  
DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2018

El Grupo cuenta con las siguientes inversiones inmobiliarias a 30 de junio de 2018, 31 de diciembre de 2017 y 30 de junio de 2017:

- Un edificio de uso mixto comercial y de oficinas adquirido por la Sociedad Dominante con fecha 1 de octubre del 2015, identificado como Edificio Echevarría, y que se encuentra ubicado en Bilbao, dentro de la principal zona comercial y de negocios de la ciudad.
- Un centro comercial situado en la ciudad de Vila Real, región de Douro, Portugal. El activo, adquirido el 12 de noviembre de 2015 a través de TRJNI Douro, S.A., cuenta con una superficie bruta alquilable de 21.891 metros cuadrados, y con 1.000 plazas de aparcamiento.
- Un complejo de oficinas identificado como Parque Empresarial Isla de Manteras y adquirido por la Sociedad Dominante con fecha 7 de marzo de 2016. El activo se encuentra ubicado al norte de Madrid, junto a la M-30 y la A1, en la zona de oficinas de Manteras / Las Tablas / Sanchinarro. Esta ubicación viene adquiriendo gran relevancia después del Distrito Central de Negocios (CBD), y se encuentra en un entorno consolidado con sedes de importantes empresas y excelentes condiciones de accesibilidad, con conexiones por autopista, metro y autobús.
- Cuatro naves logísticas adquiridas por la Sociedad Dominante con fecha 1 de diciembre de 2016. Los activos están ubicados dentro del polígono Campus Plaza 3.84 de Zaragoza, el principal centro logístico de la ciudad. Su ubicación es estratégica al estar en el centro de los principales ejes logísticos de España (Madrid - Barcelona y País Vasco - Valencia).
- Un centro comercial ubicado en una de las principales zonas residenciales de la ciudad de Alcalá de Henares en Madrid. Se trata de un edificio muy representativo de la ciudad por su arquitectura, con 34.165 metros cuadrados comerciales repartidos en dos niveles y 1.204 plazas de parking distribuidas en dos plantas bajo rasante.

En relación con la financiación bancaria obtenida por el Grupo (ver nota 10.2.b) para las inversiones inmobiliarias relacionadas, se han constituido diferentes garantías hipotecarias sobre los inmuebles con un valor de mercado de 326.475.000 euros a 30 de junio de 2018 (326.475.000 euros a 31 de diciembre de 2017). A 30 de junio de 2018, el importe nominal de esta financiación asciende a 149.048.025 euros (150.044.679 euros a 31 de diciembre de 2017).

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO  
DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2018

a) Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

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

	Euros	
	Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018 (No auditado)	Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2017 (No auditado)
Ingresos por rentas y otros	9.846.358	8.881.504
Otros ingresos de explotación	2.942.139	2.687.022
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(3.745.845)	(3.247.016)
Otros gastos de explotación (incluye amortización, gastos del gestor y otros)	(4.279.537)	(2.872.705)
Otros resultados que surgen de inversiones inmobiliarias que no generan ingresos por arrendamiento	-	-
	<b>4.763.115</b>	<b>5.448.805</b>

b) Bienes bajo arrendamiento operativo

A 30 de junio de 2018 y 30 de junio de 2017, las sociedades del Grupo, tenían contratados con los arrendatarios de los inmuebles explotados las siguientes cuotas mínimas de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, ni incrementos futuros de IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente, de forma que los importes de cada contrato hasta su finalización y dependiendo del plazo pendiente se muestran a continuación:

	Euros	
	30.06.2018	30.06.2017
Menos de un año	14.375.228	14.552.628
Entre uno y cinco años	31.509.897	29.635.851
Más de cinco años	10.610.264	7.727.687
	<b>56.495.389</b>	<b>51.916.166</b>

c) Seguros

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO  
DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2018

d) Proceso de valoración

A continuación, se informa sobre el coste y valor razonable de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2017 ya que a 30 de junio de 2018 no se han realizado valoraciones por expertos independientes:

	<u>30.06.2018</u>	<u>31.12.2017</u>	
	<u>Valor de coste</u>	<u>Valor de coste</u>	<u>Valor razonable</u>
Inversiones Inmobiliarias	280.075.738	281.910.188	326.475.000

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

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

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

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

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

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO  
DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2018

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

**(10) INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

**10.1. Activos Financieros**

A continuación, se desglosan los activos financieros (excluyendo Existencias, Deudores Comerciales y otras cuentas a cobrar, periodificaciones a corto plazo y Efectivo y otros activos líquidos equivalentes) al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 por naturaleza y categoría de valoración:

				A 30 de junio de 2018
Activos Financieros:	Derivados de cobertura	Valor razonable con cambios en otro resultado global	Coste amortizado	Valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias
<b>Naturaleza/ Categoría</b>				
Instrumentos de patrimonio	-	-	-	-
Derivados	-	-	-	-
Otros activos financieros	-	-	1.913.392	-
<b>Largo plazo/no corrientes</b>	-	-	<b>1.913.392</b>	-
Derivados	-	-	-	-
Otros activos financieros	-	-	14.740	-
<b>Corto plazo/corrientes</b>	-	-	<b>14.740</b>	-
<b>Total activos financieros a 30.06.2018</b>	-	-	<b>1.928.132</b>	-
				A 31 de diciembre de 2017
Activos Financieros:	Derivados de cobertura	Valor razonable con cambios en otro resultado global	Coste amortizado	Valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias
<b>Naturaleza/ Categoría</b>				
Instrumentos de patrimonio	-	-	-	-
Derivados	-	-	-	-
Otros activos financieros	-	-	1.777.240	-
<b>Largo plazo/no corrientes</b>	-	-	<b>1.777.240</b>	-
Derivados	-	-	-	-
Otros activos financieros	-	-	45.921	-
<b>Corto plazo/corrientes</b>	-	-	<b>45.921</b>	-
<b>Total activos financieros a 31.12.2017</b>	-	-	<b>1.823.161</b>	-

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO  
DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2018

**10.1. a - Correcciones de valor por deterioro de activos financieros:**

A continuación se muestra el movimiento producido en el primer semestre de 2018 y 2017 en el saldo de provisiones por deterioro de los activos que integran el saldo del epígrafe de “Clientes por prestaciones de servicios”:

	<b>A 30 de junio de</b>	
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Saldo inicial</b>	688.466	1.312.114
Dotación con cargo a resultados	64.642	197.706
Aplicaciones	(55.968)	(645.846)
<b>Saldo final</b>	<b>697.140</b>	<b>863.974</b>

El resto de activos financieros no han sufrido deterioro en el primer semestre de 2018 y 2017.

**10.1. b - Préstamos y partidas a cobrar a corto plazo:**

El detalle de la partida de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar a corto plazo a 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

	<b>Euros</b>	
	<b>30.06.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
- Clientes por ventas y prestaciones de servicios	1.205.395	1.414.647
- Deudores varios	32.393	255.963
- Deterioro de clientes	(697.140)	(688.466)

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO  
DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2018

**10.2. Pasivos Financieros**

A continuación, se desglosan los pasivos financieros (excluyendo acreedores comerciales y otras cuentas a pagar y periodificaciones a corto plazo) al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 por naturaleza y categoría de valoración:

Pasivos Financieros	A 30 de junio de 2018		A 31 de diciembre de 2017	
	Débitos y partidas a pagar	Derivado de cobertura	Débitos y partidas a pagar	Derivado de cobertura
<b>Naturaleza / Categoría</b>				
Deuda financiera	145.064.758	-	145.848.450	-
Derivados	-	1.387.387	-	1.135.269
Otros pasivos financieros	2.978.576	-	2.853.229	-
<b>Deudas a largo plazo/Pasivos Financieros no corrientes</b>	<b>148.043.334</b>	<b>1.387.387</b>	<b>148.701.679</b>	<b>1.135.269</b>
Deuda financiera	1.751.527	-	1.701.431	-
Derivados	-	-	-	-
Otros pasivos financieros	179.557	-	70.784	-
<b>Deudas a corto plazo/Pasivos Financieros corrientes</b>	<b>1.931.084</b>	<b>-</b>	<b>1.772.215</b>	<b>-</b>
<b>Total Pasivos financieros</b>	<b>149.974.418</b>	<b>1.387.387</b>	<b>150.473.894</b>	<b>1.135.269</b>

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

**10.2. a - Derivados de cobertura:**

En la nota 2.13 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 se detallan los criterios utilizados por el Grupo para las actividades de cobertura. No ha habido cambios en tales criterios durante el primer semestre de 2018 adicionales a los contemplados en la aplicación de la NIIF 9 (ver nota 3.1).

Las variaciones producidas durante el primer semestre de 2018 en los epígrafes de Instrumentos financieros derivados (no corriente) corresponden a las variaciones por la valoración de los instrumentos financieros derivados realizada por el Grupo, así como a las contrataciones y liquidaciones de los mismos durante dicho periodo. No se han producido variaciones en las técnicas de valoración en la estimación del valor razonable de los instrumentos financieros derivados. Dichas técnicas de valoración son las habituales de mercado, y el procedimiento consiste en calcular el valor razonable descontando los flujos de caja futuros asociados a los mismos de acuerdo con los tipos de interés, tipos de cambio, volatilidades y curvas de precios forwards vigentes en las fechas de cierre.

Durante el primer semestre de 2018 y 2017 no se han producido ineficiencias significativas por coberturas de tipos de interés.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO  
DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2018

**10.2. b – Deuda financiera:**

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

- Con fecha 16 de octubre de 2015, el Grupo suscribió con la entidad financiera Banco Santander un préstamo con garantía hipotecaria con vencimiento a 7 años desde la fecha de su firma, destinado a la adquisición del edificio de Bilbao. El importe total del préstamo ascendía a 19.000.000 euros. A 30 de junio de 2018 figura valorado en balance a coste amortizado por importe de 18.754.911 euros (31 de diciembre de 2017: 18.727.663 euros). Las condiciones del préstamo establecen liquidación trimestral de intereses referenciados al Euribor más un diferencial.
- Con fecha 19 de noviembre de 2015, el Grupo suscribió con la entidad financiera Bankinter un préstamo con vencimiento a 10 años con garantía hipotecaria por importe de 29.000.000 euros destinado a la adquisición del centro comercial de Portugal. Del total, 5.000.000 euros están disponibles para reformas e inversiones sobre la inversión inmobiliaria.

A 30 de junio de 2018 figura valorado en Balance a coste amortizado por importe de 28.261.738 euros (31 de diciembre de 2017: 26.893.219 euros). Las condiciones del préstamo establecen liquidación semestral de intereses referenciados al Euribor más un diferencial.

- Con fecha 7 de marzo del 2016, el Grupo suscribe con la entidad financiera Banco Santander un préstamo con garantía hipotecaria con vencimiento a 7 años desde la fecha de su firma, destinado a la adquisición del complejo de oficinas conocido como Parque empresarial Isla de Manóteras. A 30 de junio de 2018 figura valorado en Balance a coste amortizado por importe de 20.659.289 euros (31 de diciembre de 2017: 20.843.421 euros) y se ha amortizado principal por importe de 990.000 euros (220.000 euros en el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2018). Las condiciones del préstamo establecen liquidación trimestral de intereses referenciados al Euribor más un diferencial.
- Con fecha 1 de diciembre de 2016, el Grupo suscribió con Aareal Bank un préstamo con garantía hipotecaria y vencimiento a 7 años, destinado a la adquisición del activo logístico identificado como Plaza Zaragoza. El importe del préstamo asciende a 24.600.000 euros. Las condiciones del préstamo establecen que el 50% del principal está referenciado a un tipo fijo, y el 50% restante a un tipo variable más un diferencial, en ambos casos con liquidación trimestral. A 30 de junio de 2018 figura valorado en Balance a coste amortizado por importe de 23.576.930 euros (31 de diciembre de 2017: 23.642.043 euros) y se ha amortizado principal por importe de 369.000 euros (123.000 euros en el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2018).
- Con fecha 5 de enero de 2017, el Grupo suscribió con ING un préstamo con garantía hipotecaria destinado a la adquisición del centro comercial Alcalá Magna. El importe del préstamo ascendía a 55.500.000 euros, con una línea adicional de 2.000.000 euros para reformas e inversiones sobre la inversión inmobiliaria. Con fecha 1 de febrero de 2018 se ha realizado una amortización anticipada por importe de 1.300.000 euros. Las condiciones del préstamo establecen liquidación trimestral de intereses referenciados al Euribor más un diferencial. A 30 de junio de 2018 figura valorado en Balance a coste amortizado por importe de 55.213.065 euros (31 de diciembre de 2017: 56.428.105 euros).

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO  
DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2018

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

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

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

Adicionalmente el Grupo tiene suscritos cuatro contratos de cobertura de tipo de interés vinculados a las financiaciones concedidas por Banco Santander e ING, 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	15.757.500
Santander	Swap de tipo de interés	23/02/2017	31/03/2017	31/12/2023	0,755%	Euribor 3M	15.466.667
ING	Swap de tipo de interés	02/02/2017	31/03/2017	31/12/2023	0,755%	Euribor 3M	30.933.333

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 2018 y 31 de diciembre de 2017 es como sigue:

Entidad	30.06.2018		31.12.2017	
	Nocional en euros	Valor de mercado	Nocional en euros	Valor de mercado
Santander	19.000.000	(402.874)	19.000.000	(343.056)
Santander	15.757.500	(245.839)	15.922.500	(164.109)
Santander	15.466.667	(246.954)	15.466.667	(206.894)
ING	30.933.333	(491.719)	30.933.333	(421.210)
	81.157.500	(1.387.387)	81.322.500	(1.135.269)

Derivado de los contratos de financiación firmados, el Grupo está sujeto al cumplimiento de ciertos ratios financieros (detallados en las cuentas anuales consolidadas del Grupo a 31 de diciembre de 2017, que el Grupo ha de cumplir durante la vigencia de los mismos. En caso de incumplimiento, los prestamistas podrían solicitar la amortización anticipada del principal. A 30 de junio de 2018 y a 31 de diciembre de 2017, los Administradores de la Sociedad Dominante han evaluado dichos ratios financieros y consideran que se cumplen y que se cumplirán durante los 12 meses siguientes.

Al 30 de junio de 2018 el importe de los gastos financieros correspondientes a los préstamos suscritos devengados asciende a 1.767.226 euros (30 de junio de 2017: 1.536.950 euros). Adicionalmente, los gastos financieros devengados y no pagados a 30 de junio de 2018 ascienden a 347.980 euros (31 de diciembre de 2017: 311.414 euros).

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO  
DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2018

Con fecha 3 de marzo de 2016, la Sociedad Dominante suscribió una póliza de crédito con Bankinter, por importe disponible de 3.500.000 euros con el objetivo de cubrir potenciales necesidades de tesorería. A 30 de junio de 2018 el importe del saldo dispuesto asciende a 0 euros (31 de diciembre de 2017: 0 euros). La póliza tiene fecha de vencimiento el 16 de febrero de 2019.

Al 30 de junio de 2018 el importe de los gastos financieros correspondientes a la póliza de crédito suscrita devengados asciende a 13 euros (30 de junio de 2017: 69 euros). Adicionalmente, los gastos financieros devengados y no pagados a 30 de junio de 2018 ascienden a 1.750 euros (31 de diciembre de 2017: 2.819 euros).

El vencimiento de la deuda bancaria en términos nominales a 30 de junio de 2018 es el siguiente:

	Euros					Años		Total
	2019	2020	2021	2022	2023	posteriores		
<b>Deudas:</b>								
- Deudas con entidades de crédito	1.401.176	1.687.246	2.348.281	4.469.851	40.764.351	98.377.120	149.048.025	
	<b>1.401.176</b>	<b>1.687.246</b>	<b>2.348.281</b>	<b>4.469.851</b>	<b>40.764.351</b>	<b>98.377.120</b>	<b>149.048.025</b>	

El vencimiento de la deuda bancaria en términos nominales a 31 de diciembre de 2017 era:

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

**(11) PATRIMONIO NETO**

**Capital**

A 30 de junio de 2018 y a 31 de diciembre de 2017 el número autorizado total de acciones ordinarias de la Sociedad Dominante es de 14.223.840 acciones con un valor nominal de 2,50 euros por acción. Todas las acciones emitidas están totalmente desembolsadas y con los mismos derechos políticos y económicos.

Las acciones propias a 30 de junio de 2018 representan el 0,37% del capital social de la Sociedad Dominante (0,33% a 31 de diciembre de 2017) y totalizan 52.020 acciones (47.003 acciones a 31 de diciembre de 2017).

La Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante acordó en fecha 28 de mayo de 2018 autorizar la adquisición de acciones propias hasta el límite establecido por Ley, a un precio mínimo del valor nominal y a un precio máximo del 120% de su valor de cotización en la fecha de la transacción. La autorización se concedió para un periodo de 1 año a contar desde el momento de la toma del acuerdo.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO  
DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2018

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

**Dividendos declarados y pagados por la Sociedad Dominante**

El detalle de los dividendos declarados y pagados por la Sociedad Dominante durante los seis primeros meses de 2018 y 2017 es el siguiente:

Primer semestre de 2018:

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

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

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

Ambos dividendos fueron hechos efectivo en junio de 2018.

Primer semestre de 2017:

- El Consejo de Administración del 12 de diciembre de 2016 aprobó abonar el siguiente dividendo:
  - o 2.000.068 euros (0,14 euros por acción) en concepto de dividendo con cargo a los resultados del ejercicio 2016.

Dicho dividendo fue hecho efectivo en diciembre de 2016. Dicha distribución fue aprobada por la Junta General de Accionistas de fecha 10 de mayo de 2017.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO  
DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2018

- La Junta General de Accionistas del 10 de mayo de 2017 aprobó abonar el siguiente dividendo:
  - o 1.984.087 euros (0,14 euros por acción) en concepto de dividendo con cargo a prima de emisión.

Dicho dividendo fue hecho efectivo en mayo de 2017.

**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 del periodo.

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

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

	30.06.2018	30.06.2017
Beneficio neto (euros)	2.634.991	3.506.133
Promedio ponderado del número de acciones emitidas (acciones)	14.223.840	14.223.840
Número medio de acciones propias en cartera (acciones)	51.326	51.389
Beneficio básico y diluido por acción (euros)	0,19	0,25

En relación con el cálculo de las ganancias por acción, no ha habido transacciones sobre las acciones ordinarias o acciones potenciales ordinarias entre la fecha de cierre de los estados financieros intermedios resumidos consolidados y la firma de los mismos, que no se hayan tenido en cuenta en dichos cálculos para el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2018 ni para el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2017.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO  
DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2018

(12) TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS

Operaciones realizadas con accionistas de la Sociedad Dominante

Durante los primeros seis meses de los ejercicios 2018 y 2017 el Grupo no ha realizado operaciones con ninguno de sus accionistas principales.

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

Durante los periodos de 6 meses finalizados el 30 de junio de 2018 y 30 de junio de 2017, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante no han devengado retribución alguna, como consecuencia de la representación de sus cargos de consejeros.

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

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

A 30 de junio de 2018 y 30 de junio de 2017, 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.

(13) 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.

El Grupo mantiene un contrato de gestión con Deutsche Alternative Asset Management (UK) Limited, firmado el 8 de junio de 2015 y modificado el 21 de junio de 2018, para la adquisición y gestión de activos inmobiliarios de 6 años de duración. Si bien el Gestor tiene dos miembros no ejecutivos en el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, 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 del Grupo no tienen vinculación con el Gestor.

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO  
DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2018

- Una comisión fija anual de gestión devengada por importe de 851.990 euros (2017: 801.603 euros) equivalente al 1,2% sobre los fondos invertidos.
- Una comisión variable de éxito de 1.056.492 euros por objetivos de rentabilidad previstos en el contrato de gestión. El importe total pagado en el periodo al Gestor por dicho concepto asciende a 3.866.492 euros.

**(14) PLANTILLA MEDIA**

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

Categorías	Total	
	30.06.2018	30.06.2017
Directores	1	1
Titulados superiores	1	1
	<b>2</b>	<b>2</b>

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

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

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

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

No es de aplicación.

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

- Reserva Legal por 759.549 euros.
- Reservas Voluntarias por 33.989 euros.

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO  
DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2018

- d) En caso de distribución con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, del 19% o al tipo general.
- Distribución en junio de 2017 de un dividendo con cargo a prima de emisión (reserva de libre disposición) por importe de 1.984.087 euros. Corresponde a una devolución de aportaciones a los accionistas y por tanto no han sido gravadas.
  - Distribución en diciembre de 2017 de un dividendo con cargo a prima de emisión (reserva de libre disposición) por importe de 1.417.585 euros. Correspondiente a una devolución de aportaciones a los accionistas y por tanto no han sido gravadas.
  - Distribución en mayo de 2018 de un dividendo con cargo a prima de emisión (reserva de libre disposición) por importe de 1.558.732 euros. Correspondiente a una devolución de aportaciones a los accionistas y por tanto no han sido gravadas.
- e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.
- Con fecha 28 de mayo de 2018, la Junta General Ordinaria de Trajano Iberia SOCIMI, S.A., aprobó entre otros los siguientes acuerdos:
    - o La distribución de un dividendo con cargo a prima de emisión por importe bruto de 0,11 euros por acción (total importe 1.558.732 euros).
    - o La distribución de un dividendo complementario con cargo a los resultados del ejercicio 2017 por importe bruto de 0,04 euros por acción (total importe 563.870 euros).
  - Con fecha 12 de diciembre de 2017, el Consejo de Administración de Trajano Iberia SOCIMI, S.A., aprobó entre otros los siguientes acuerdos:
    - o La distribución de un dividendo con cargo a los resultados del ejercicio 2017 por importe bruto de 0,25 euros por acción (total importe de 3.543.964 euros).
    - o La distribución de un dividendo con cargo a prima de emisión por importe bruto de 0,10 euros por acción (total importe de 1.417.585 euros).
  - Con fecha 10 de mayo de 2017, la Junta General Ordinaria de Trajano Iberia SOCIMI, S.A., aprobó entre otros, los siguientes acuerdos:
    - o La distribución del resultado del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016, que incluía el pago de un dividendo a cuenta por importe bruto de 0,14 euros por acción (total importe de 2.000.068 euros).
    - o La distribución de un dividendo complementario con cargo a la prima de emisión por importe bruto de 0,14 euros por acción (total importe de 1.984.087 euros).

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

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2018

- Con fecha 14 de junio de 2016, la Junta General Ordinaria de Trajano Iberia SOCIMI, S.A. aprobó entre otros, los siguientes acuerdos:
  - o La distribución del resultado del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015, que incluía el pago de un dividendo a cuenta del mismo por importe bruto de 0,034 euros por acción.
- f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

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

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

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

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

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

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

No es de aplicación.

#### (16) HECHOS POSTERIORES

No se han producido hechos significativos posteriores a 30 de junio de 2018 y hasta la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados.



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

Informe de revisión limitada de estados financieros  
intermedios resumidos consolidados a 30 de junio de 2018



## INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

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

### Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos de Trajano Iberia SOCIMI, S.A. (en adelante Sociedad dominante) y sociedades dependientes (en adelante el Grupo), que comprenden el balance intermedio a 30 de junio de 2018, y la cuenta de resultados intermedia, el estado del resultado global intermedio, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio, el estado de flujos de efectivo intermedio y las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, correspondientes al período intermedio de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información intermedia resumida. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios consolidados basada en nuestra revisión limitada.

### Alcance de la revisión

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

### Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de estados financieros intermedios resumidos.



### **Párrafo de énfasis**

Llamamos la atención sobre la nota 2.1 adjunta, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

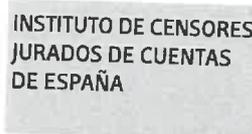
### **Otras cuestiones**

Este informe ha sido preparado a petición de la Dirección de la Sociedad dominante en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 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

2 de octubre de 2018



PRICEWATERHOUSECOOPERS  
AUDITORES, S.L.

2018 Núm. 01/18/12110

SELLO CORPORATIVO: 30,00 EUR

Informe sobre trabajos distintos  
a la auditoría de cuentas



**TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.**

**Estados Financieros Intermedios Individuales**

Correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018

**TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.**  
**Balance Intermedio Individual a 30 de junio de 2018**  
(Expresado en euros)

ACTIVO	30/06/2018	31/12/2017	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30/06/2018	31/12/2017
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>			<b>A) PATRIMONIO NETO</b>		
<b>I. Inmovilizado intangible</b>	182	1.141	<b>A-1) Fondos propios</b>	138.382.635	138.025.559
<b>II. Inmovilizado material</b>	2.637	3.441	<b>I. Capital</b>	35.559.600	35.559.600
<b>III. Inversiones Inmobiliarias</b>	226.321.757	227.847.713	1. Capital escriturado	35.559.600	35.559.600
<b>IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>	27.433.896	27.433.896	<b>II. Prima de Emisión</b>	101.538.365	103.097.097
1. Instrumentos de patrimonio	13.575.911	13.575.911	<b>III. Reservas</b>	(774.361)	(1.291.455)
2. Créditos a empresas	13.857.985	13.857.985	1. Reserva Legal	749.549	293.123
<b>V. Inversiones financieras a Largo plazo</b>	1.913.392	1.777.240	2. Otras reservas	(1.523.910)	(1.584.578)
			<b>IV. Acciones y participaciones en patrimonio propias</b>	(454.412)	(359.979)
<b>Total Activo no corriente</b>	<b>255.671.864</b>	<b>257.063.431</b>	<b>VII. Resultados Ejercicio</b>	2.513.443	4.564.260
			<b>VIII. Dividendo a cuenta</b>		(3.543.964)
			<b>A-2) Ajustes por cambios de valor</b>	(1.387.387)	(1.135.269)
			<b>Total Patrimonio neto</b>	<b>136.995.249</b>	<b>136.890.290</b>
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>			<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>		
<b>II. Existencias</b>	2.126	5.626	<b>I. Provisiones a largo plazo</b>	146.027	146.027
6. Anticipos a proveedores	2.126	5.626	4. Otras provisiones	146.027	146.027
<b>III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	879.194	2.066.849	<b>II. Deudas a largo plazo</b>	121.644.970	122.751.536
1. Clientes por prestaciones de servicios	392.814	668.057	2. Deudas a largo plazo con entidades de crédito	117.518.196	118.955.231
2. Clientes, empresas del grupo y asociadas	92.515	1.006.521	4. Derivados	1.387.387	1.135.269
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	393.865	392.271	5. Otros pasivos financieros	2.739.387	2.661.036
<b>IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	175.150	-	<b>Total Pasivo no corriente</b>	<b>121.790.997</b>	<b>122.897.563</b>
2. Créditos a empresas	175.150	-	<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>		
<b>V. Inversiones financieras a corto plazo</b>	14.739	45.921	<b>III. Deudas a corto plazo</b>	1.009.986	913.825
<b>VI. Periodificaciones a corto plazo</b>	479.906	98.226	1. Deudas con entidades de crédito	830.429	843.041
<b>VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	4.270.303	6.700.924	5. Otros pasivos financieros	179.557	70.784
			<b>V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	1.658.873	5.270.332
<b>Total Activo corriente</b>	<b>5.821.417</b>	<b>8.917.546</b>	3. Acreedores varios	1.066.053	3.892.614
			6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	592.820	1.377.718
			<b>VI. Periodificaciones a corto plazo</b>	38.177	8.967
			<b>Total Pasivo corriente</b>	<b>2.707.036</b>	<b>6.193.124</b>
<b>TOTAL ACTIVO ( A + B )</b>	<b>261.493.281</b>	<b>265.980.977</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO ( A+B+C )</b>	<b>261.493.281</b>	<b>265.980.977</b>

**TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.**  
**Cuenta de Resultados Intermedia Individual del**  
**periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2018**  
(Expresada en euros)

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS	Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de junio de 2018	Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de junio de 2017
1. Importe neto de la cifra de negocios	7.404.953	6.623.181
5. Otros ingresos de explotación	2.575.650	1.757.769
6. Gastos de personal	(75.373)	(63.963)
7. Otros gastos de explotación	(4.311.884)	(2.780.111)
8. Amortización de las inversiones inmobiliarias e inmovilizado	(1.715.719)	(1.449.310)
13. Otros resultados	18.380	82.302
<b>A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN ( 1+5+6+7+8+13)</b>	<b>3.896.007</b>	<b>4.169.869</b>
14. Ingresos financieros	349.177	351.464
15. Gastos financieros	(1.731.742)	(1.500.509)
<b>B) RESULTADO FINANCIERO ( 14+15 )</b>	<b>(1.382.564)</b>	<b>(1.149.046)</b>
<b>C) RESULTADO ANTES IMPUESTOS ( A + B )</b>	<b>2.513.443</b>	<b>3.020.824</b>
Impuestos sobre beneficios		
<b>D) RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>2.513.443</b>	<b>3.020.824</b>