

Madrid, 11 de abril de 2022

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. (la "Sociedad"), en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 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 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity, sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en dicho segmento, por medio de la presente, publica la siguiente información elaborada bajo la exclusiva responsabilidad del emisor y sus administradores:

Otra información relevante

Se adjuntan los siguientes documentos relativos a la Información Financiera de Trajano Iberia correspondiente al ejercicio 2022:

- Cuentas anuales consolidadas de Trajano Iberia Socimi, S.A. y Sociedades Dependientes del ejercicio 2022 e informe de gestión consolidado formulados por el Consejo de Administración, junto con el informe de auditoría independiente.
- Cuentas anuales individuales de Trajano Iberia Socimi, S.A del ejercicio 2022 e informe de gestión formulados por el Consejo de Administración, junto con el informe de auditoría independiente.
- Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno de la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el mercado.
- Documento informativo de Presentación de Resultados correspondiente al ejercicio 2022

Trajano Iberia SOCIMI, S.A.

D. José Luis Palao Iturzaeta
Secretario del Consejo

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

Informe de Auditoría,
Cuentas Anuales Consolidadas e
Informe de Gestión Consolidado
al 31 de diciembre de 2022



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

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Trajano Iberia SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2022, la cuenta de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2022, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

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

Valoración de las inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias constituyen un 90% de los activos del Grupo. El Grupo valora sus inversiones inmobiliarias a su coste de adquisición menos su correspondiente amortización y las pérdidas por deterioro que en su caso hayan experimentado, tal y como se dispone en la nota 2.6 de la memoria consolidada. El total de inversiones inmobiliarias registrado en el activo no corriente del balance consolidado asciende a 143,1 millones de euros a 31 de diciembre de 2022.

Al menos a cierre del ejercicio, el Grupo evalúa si existe un indicio de que alguna inversión inmobiliaria pueda estar deteriorada y, en concreto, si hay una disminución significativa del valor razonable o del valor en uso de tal activo. En 2022 se han registrado deterioros por valor de 2,2 millones de euros.

Para considerar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias, el Grupo se basa en las valoraciones realizadas por expertos independientes. Las valoraciones son realizadas conforme a los estándares internacionales cuya metodología ha sido descrita en la nota 5 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas. Los valoradores consideran variables específicas como los contratos de arrendamientos firmados. Igualmente asumen determinadas hipótesis respecto a variables tales como las tasas de descuento, las rentas estimadas de mercado y las transacciones comparables, llegando a una valoración final.

La magnitud del epígrafe y el riesgo asociado al grado de juicios y estimaciones existente en los métodos de valoración aplicados, hace que la valoración de las inversiones inmobiliarias sea considerada como un aspecto más relevante de la auditoría.

Hemos validado los procedimientos de control interno más relevantes que sustentan el proceso de valoración de las inversiones inmobiliarias.

Adicionalmente, hemos obtenido la valoración de las inversiones inmobiliarias realizada por los expertos independientes de la dirección sobre los que hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos:

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

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

Como consecuencia del trabajo realizado, consideramos que los procedimientos de valoración de las inversiones inmobiliarias realizados por la dirección del Grupo y que se encuentra desglosada en la nota 5 de la memoria de las cuentas anuales adjuntas, son razonables.

Asimismo, consideramos como suficiente la información revelada en las cuentas anuales consolidadas sobre esta materia.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2022, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante en relación con las cuentas anuales consolidadas

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Juan Manuel Díaz Castro (20401)

31 de marzo de 2023



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2023 Núm. 01/23/06561

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional



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

**CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 E
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DE 2022**

ÍNDICE

CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

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

CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

Balance Consolidado al 31 de diciembre de 2022

(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	31/12/2022	31/12/2021	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31/12/2022	31/12/2021
A) ACTIVO NO CORRIENTE				A) PATRIMONIO NETO			
II. Inmovilizado material		178.926	241.176	A-1) Fondos propios		72.705.670	89.453.329
III. Inversiones Inmobiliarias	5	143.135.997	185.829.276	I. Capital	9	35.559.600	35.559.600
V. Inversiones financieras a Largo plazo	6,7	2.384.063	1.106.073	1. Capital escriturado		35.559.600	35.559.600
Total Activo no corriente		145.698.986	187.176.525	II. Prima de Emisión	9	30.434.111	46.437.064
				III. Reservas	10	5.712.527	2.564.808
				1. Reserva legal		5.898.028	4.023.624
				2. Otras reservas		(1.619.990)	(1.603.994)
				3. Reservas en sociedades consolidadas		1.434.489	145.178
				IV. Acciones y participaciones en patrimonio propias	9	(525.450)	(554.830)
				VII. Resultado del Ejercicio		5.447.990	20.033.347
				VIII. Dividendo a cuenta	10	(3.923.107)	(14.586.660)
				A-2) Ajustes por cambios de valor	11	2.539.231	(1.085.900)
				Total Patrimonio neto		75.244.900	88.367.429
				B) PASIVO NO CORRIENTE			
				I. Provisiones a largo plazo		441.812	765.872
				4. Otras provisiones	15	441.812	765.872
				II. Deudas a largo plazo	11	79.672.685	104.483.946
				2. Deudas a largo plazo con entidades de crédito	6	77.846.304	101.749.712
				4. Derivados	6	-	857.843
				5. Otros pasivos financieros	6	1.826.381	1.876.391
				Total Pasivo no corriente		80.114.497	105.249.818
B) ACTIVO CORRIENTE				C) PASIVO CORRIENTE			
II. Existencias	6	12.440	12.511	III. Deudas a corto plazo	11	1.013.266	915.041
1. Comerciales		10.166	10.166	1. Deudas con entidades de crédito a corto plazo	6	998.163	878.152
6. Anticipos a proveedores		2.275	2.345	5. Otros pasivos financieros	6	15.104	36.888
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		2.262.337	778.533	V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		2.917.104	3.247.146
1. Clientes por prestaciones de servicios	6,7	753.648	578.335	1. Proveedores	6,11	51.509	367.802
3. Deudores varios	6,7	145.464	-	3. Acreedores varios	6,11	1.139.953	1.964.958
6. Otros créditos con las Administraciones Pública	13	1.363.225	200.198	6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	13	1.725.643	914.387
V. Inversiones financieras a corto plazo	6	1.086.906	342.664	VI. Periodificaciones a corto plazo		470.345	400.186
VI. Periodificaciones a corto plazo		187.934	293.629				
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8	10.511.510	9.575.758				
Total Activo corriente		14.061.127	11.003.095	Total Pasivo corriente		4.400.716	4.562.373
TOTAL ACTIVO (A + B)		159.760.113	198.179.620	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)		159.760.113	198.179.620

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

CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

Cuenta de Resultados Consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 (Expresada en euros)

	Notas	Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022	Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021
1. Ingresos ordinarios	12	13.023.637	14.729.765
5. Otros ingresos de explotación	12	4.621.870	4.777.828
6. Gastos de personal	12	(189.558)	(189.035)
7. Otros gastos de explotación	12	(7.241.181)	(8.640.717)
8. Amortización del inmovilizado e inversiones inmobiliarias	5	(2.844.820)	(3.419.615)
11. Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado		1.199.282	16.400.516
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+5+6+7+8+13)		8.569.232	23.658.742
14. Ingresos financieros	14	71.174	1.149
15. Gastos financieros	14	(2.638.833)	(3.157.330)
B) RESULTADO FINANCIERO (14+15)		(2.567.659)	(3.156.181)
C) RESULTADO ANTES IMPUESTOS (A + B)		6.001.572	20.502.561
17. Impuesto sobre beneficios	13	(553.582)	(469.214)
D) RESULTADO DEL EJERCICIO		5.447.990	20.033.347
 GANANCIAS POR ACCION DEL BENEFICIO			
ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD DOMINANTE			
GANANCIA POR ACCION			
Ganancia básica y diluida por acción (euros)	9.d	0,38	1,41

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

**CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE TRAJANO IBERIA SOCIMI,
S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

**Estado del Resultado Global Consolidado
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022**
(Expresado en euros)

	Notas	2022	2021
Resultado del ejercicio	9	5.447.990	20.033.347
Otro resultado global			
<u><i>Partidas que pueden ser reclasificadas a resultados</i></u>			
Coberturas de flujos de efectivo, netas	11	3.625.131	1.102.020
<u><i>Partidas que no se reclasificarán a resultados</i></u>			
Otros ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		-	-
Otro resultado global del ejercicio		3.625.131	1.102.020
Total resultado global del ejercicio		9.073.121	21.135.367

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

CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado

correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

(Expresado en Euros)

ESTADO DE CAMBIOS PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022	Capital (Nota 9)	Prima de emisión (Nota 9)	Reservas (Nota 10)	Acciones en patrimonio propias (Nota 10)	Resultado del ejercicio	Dividendo a cuenta (Nota 10)	Ajustes por cambio de valor (Nota 11)	TOTAL
SALDO, INICIO 1 DE ENERO DE 2022	35.559.600	46.437.064	2.564.808	(554.830)	20.033.347	(14.586.660)	(1.085.900)	88.367.429
Total Resultado Global del ejercicio					5.447.990		3.625.131	9.073.121
Transacciones con los propietarios en su calidad de tales:								
Distribución de Dividendos	- (16.002.953)		-	-		(3.923.107)		- (19.926.060)
Operaciones con acciones en patrimonio propias (netas)	-	- (15.996)		29.381	-	-		- 13.385
Otras variaciones del patrimonio neto	-	- 3.163.715		-	(20.033.347)	14.586.660		- (2.282.972)
SALDO, FINAL 31 DE DICIEMBRE DE 2022	35.559.600	30.434.111	5.712.527	(525.450)	5.447.990	(3.923.107)	2.539.231	75.244.900

ESTADO DE CAMBIOS PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021	Capital (Nota 9)	Prima de emisión (Nota 9)	Reservas (Nota 10)	Acciones en patrimonio propias (Nota 10)	Resultado del ejercicio	Dividendo a cuenta (Nota 10)	Ajustes por cambio de valor (Nota 11)	TOTAL
SALDO, INICIO 1 DE ENERO DE 2021	35.559.600	65.555.902	3.806.024	(629.557)	1.602.724	(1.415.626)	(2.187.920)	102.291.147
Total Resultado Global del ejercicio					20.033.347		1.102.020	21.135.367
Transacciones con los propietarios en su calidad de tales:								
Distribución de Dividendos	- (19.118.838)		-	-		(14.586.660)		- (33.705.499)
Operaciones con acciones en patrimonio propias (netas)	-	- (26.670)		74.728	-	-		- 48.058
Otras variaciones del patrimonio neto	-	- (1.214.545)		-	(1.602.724)	1.415.626		- (1.401.643)
SALDO, FINAL 31 DE DICIEMBRE DE 2021	35.559.600	46.437.064	2.564.808	(554.830)	20.033.347	(14.586.660)	(1.085.900)	88.367.429

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

**CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

**Estado de Flujos de Efectivo Consolidado
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022**
(Expresado en euros)

	Notas	Ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022	Ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021
A) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		6.001.572	20.502.561
Ajustes del resultado		3.644.544	(8.834.300)
Amortización de inversiones inmobiliarias y otro inmovilizado	6	2.844.820	3.419.615
Ingresos financieros	11	(71.174)	(1.149)
Gastos financieros	11	2.638.833	3.157.330
Dotación de provisiones		(568.652)	990.420
Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado		(1.199.282)	(16.400.516)
Cambios en el capital corriente		(1.928.511)	(549.171)
Existencias	8	71	3.003
Deudores y otras cuentas a cobrar	9 y 13	(1.239.212)	529.300
Otros activos y pasivos corrientes	9	(710.341)	1.004.573
Acreedores y otras cuentas a pagar	9 y 13	(222.437)	(556.010)
Otros activos y pasivos no corrientes		243.408	479.109
Otros flujos de actividades de explotación		(2.769.997)	(3.035.904)
Pagos de intereses	9	(2.841.171)	(3.037.053)
Cobros de intereses	9	71.174	1.149
Cobros de dividendos		-	-
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		4.947.609	8.083.186
B) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		(356.537)	(568.265)
Empresas del Grupo	9	-	-
Inmovilizado intangible	6	-	-
Inmovilizado material	6	-	(922)
Inversiones inmobiliarias	6	(356.537)	(567.343)
Cobros por inversiones		41.466.529	56.826.033
Empresas del Grupo	9	-	-
Inversiones inmobiliarias	6	41.466.529	56.826.033
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		41.109.992	56.257.768
C) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		13.384	48.057
Adquisición y Enajación (netos) de instrumentos de patrimonio propios	10	13.384	48.057
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(24.049.138)	(26.416.779)
Emisión:			
Deudas con empresas del grupo y asociadas		-	-
Cobros por:			
Deudas con entidades de crédito	9	-	-
Devolución y amortización de:			
Deudas con entidades de crédito	9	(24.049.138)	(26.416.779)
Pagos de dividendos y devolución de prima de emisión:	10	(21.086.092)	(35.107.141)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		(45.121.846)	(61.475.863)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		935.755	2.865.091
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes al inicio del ejercicio	9	9.575.758	6.710.667
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes al final del ejercicio	9	10.511.510	9.575.758

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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria Consolidada
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

Memoria Consolidada

(Importes en euros)

Nota	
1.	Actividad del grupo e información general
2.	Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas
3.	Gestión del riesgo financiero
4.	Información financiera por segmentos
5.	Inversiones Inmobiliarias
6.	Análisis de instrumentos financieros
7.	Préstamos y partidas a cobrar
8.	Efectivo y equivalentes al efectivo
9.	Capital y prima de emisión
10.	Reservas y ganancias acumuladas
11.	Débitos y partidas a pagar
12.	Ingresos y gastos
13.	Impuesto sobre beneficios y situación fiscal
14.	Resultado financiero
15.	Provisiones y contingencias
16.	Consejo de Administración y Alta Dirección
17.	Otras operaciones con partes vinculadas
18.	Exigencias informativas derivadas de la condición de Socimi, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012 y la Ley 11/2021
19.	Honorarios de auditores de cuentas
20.	Hechos posteriores



TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria Consolidada
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

(1) ACTIVIDAD DEL GRUPO E INFORMACIÓN GENERAL

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. (en adelante, la “Sociedad dominante” o “la Sociedad”) se constituyó en España el 23 de marzo de 2015 de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital española. Su domicilio social y fiscal se encuentra en la Calle Zurbano, nº 49, oficina 10, 28010 Madrid. A 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 el Grupo cuenta con dos empleados.

El objeto de la Sociedad dominante es el siguiente:

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

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

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

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

La totalidad de las acciones de Trajano Iberia SOCIMI, S.A. están admitidas a cotización desde el día 30 de julio de 2015, cotizan en el Mercado Continuo de Bolsas y Mercados Españoles.

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 2021 fueron formuladas por el Consejo de Administración el 24 de marzo de 2022 y aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 21 de junio de 2022 sin cambios.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria Consolidada
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

Régimen regulatorio

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

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

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

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

Sociedades dependientes

La Sociedad dominante, Trajano Iberia SOCIMI, S.A. es matriz de un Grupo de sociedades que está conformado por la siguiente sociedad dependiente al 31 de diciembre de 2022 y de 2021:

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

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

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

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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria Consolidada
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

(2) BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

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

2.1 Bases de presentación

Los Administradores de la Sociedad dominante, preparan las cuentas anuales consolidadas del Grupo al 31 de diciembre de 2022 de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas para su utilización en la Unión Europea (en adelante NIIF-UE) y aprobadas por los Reglamentos de la Comisión Europea y que están vigentes al 31 de diciembre de 2022, las interpretaciones CINIIF y la legislación mercantil aplicable a las entidades que preparan información conforme a las NIIF-UE.

Las presentes cuentas anuales consolidadas, que se han elaborado a partir de los registros contables de Trajano Iberia SOCIMI, S.A. y de sus sociedades dependientes, presentan la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2022 así como de los resultados consolidados, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados del ejercicio terminado en dicha fecha, y se han preparado bajo el enfoque de coste histórico modificado por los criterios de registro de los activos disponibles para la venta y activos y pasivos (incluidos los instrumentos derivados) a valor razonable con cambios en resultados.

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

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

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

Estas cuentas anuales consolidadas han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad dominante el 23 de marzo de 2023.

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

a) Normas, modificaciones e interpretaciones de obligado cumplimiento para todos los ejercicios anuales iniciados a partir del 1 de enero 2022:

- NIC 16 (Modificación) “Propiedades, planta y equipo – “Ingresos obtenidos antes del uso previsto”.
- NIC 37 (Modificación) “Contratos onerosos – coste de cumplimiento del contrato”.
- NIIF 3 (Modificación) - “Referencia al marco conceptual”.
- Mejoras Anuales a las NIIF. Ciclo 2018 – 2020: Las modificaciones afectan a la NIIF 1, NIIF 9 y NIC 41 y aplican al ejercicio fiscal que comienza el 1 de enero de 2022.

La aplicación de estas modificaciones e interpretaciones no tuvo un efecto significativo en estos estados financieros consolidados.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria Consolidada
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

b) Normas, modificaciones e interpretaciones aprobadas por la Unión Europea y que entran en vigor el 1 de enero de 2022, pero que pueden ser de aplicación anticipada:

- NIIF 17 “Contratos de seguro - Aplicación inicial de NIIF 17 y NIIF 9. Información comparativa”
- NIC 1 (Modificación): “Desglose de políticas contables”
- NIC 8 (Modificación): “Definición de estimaciones contables”
- NIC 12 (Modificación): “Impuestos diferidos derivados de activos y pasivos resultantes de una sola transacción”
- NIIF 17 (Nueva norma): “Contratos de seguro”. En sustitución de la NIIF 4, la nueva norma incluye los principios de registro, valoración, presentación y desglose de los contratos de seguro, con el objetivo de que la entidad proporcione información relevante y fiable que permita a los usuarios de la información financiera determinar el efecto que tienen los contratos de seguro. sobre los estados financieros.

Ninguna de las reglas anteriores ha sido adoptada de antemano. El Grupo se encuentra en fase de análisis de los impactos que la nueva normativa pueda tener en los estados financieros consolidados, aunque no se espera que sean significativos

c) Normas, modificaciones e interpretaciones de normas existentes que no puedan ser adoptadas anticipadamente o que no hayan sido adoptadas por la Unión Europea a la fecha de esta nota:

A la fecha de autorización para la emisión de estos estados financieros, el IASB y el IFRS Interpretations Committee habían emitido las siguientes normas, modificaciones e interpretaciones que aún no han sido adoptadas por el Unión Europea:

- NIC 1 (Modificación) “Clasificación de pasivos en corrientes o no corrientes y pasivos no corrientes con convenios”.
- NIIF 16 (Modificación) “Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior”.
- NIIF 10 y NIC 28, “Venta o aportación de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos”

El Grupo se encuentra analizando el impacto que las nuevas normas puedan tener en los estados financieros consolidados.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria Consolidada
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

2.3 Uso de estimaciones

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

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

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

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

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

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

Valor razonable de derivados u otros instrumentos financieros

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

Impuesto sobre las ganancias

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria Consolidada
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

La Sociedad dominante está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada en la Ley 11/2021, de 30 de junio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad dominante está sometida a un tipo impositivo en relación con el Impuesto sobre las ganancias del 0% (Nota 1). La modificación en la Ley 11/2021 grava con un 15% los beneficios no distribuidos a través de dividendos, circunstancia que no es de aplicación para el Grupo en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

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 es que dichos requisitos se cumplen en los términos y plazos fijados, no procediendo registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre las ganancias.

Sin perjuicio de que los criterios de estimación se basen en apreciaciones racionales y con fundamento en elementos objetivos de análisis, es posible que los acontecimientos que pudieran tener lugar en un futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos períodos; lo que se haría, en caso de ser preciso y conforme a la NIC 8, es reconocer de forma prospectiva el cambio de estimación en la cuenta de resultados consolidada. Información comparativa

La información del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 es comparativa con la del ejercicio anterior terminado el 31 de diciembre de 2021.

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.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria Consolidada
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

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

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

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

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

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

c. Enajenaciones de dependientes

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

2.5 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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria Consolidada
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

explotación, al equipo gestor, que es el encargado de la toma de decisiones estratégicas con la aprobación última del Consejo de Administración.

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, centros comerciales, naves logísticas y demás estructuras en propiedad. La inversión inmobiliaria también incluye la propiedad que está siendo construida o desarrollada para uso futuro como inversión inmobiliaria.

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

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

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

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

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

	<u>% de amortización</u>
Construcciones	1%-2,5%
Instalaciones técnicas	8%-10%
Otras partidas de inversión inmobiliaria	8%-10%
Elementos de transporte	10%
Otros enseres y Mobiliario	10%

2.7 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).

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria Consolidada
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

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

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	1%-2%
Otras instalaciones	8%-10%
Elementos de transporte	10%
Mobiliario	10%
Equipos proceso información	25% - 33%
Otro Inmovilizado	8%-10%-25%

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

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

2.9 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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria Consolidada
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

reclasificación. Ellas se valoran posteriormente al menor entre el coste y el valor neto de realización. El valor de realización es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costes para completar el desarrollo y los gastos venta. Al cierre del ejercicio, el Grupo no tiene existencias de este tipo; en cambio, sí tiene reconocido en 2022 y 2021 en dicho epígrafe anticipos a proveedores.

2.11 Activos financieros

Clasificación

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

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

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

Valoración

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

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

Para los activos medidos a valor razonable, las ganancias y pérdidas se registrarán en resultados o en otro resultado global. Para las inversiones en instrumentos de patrimonio que no se mantienen para negociar, el Grupo deberá realizar una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial para contabilizar toda la inversión de capital a valor razonable con cambios en otro resultado global. A 31 de diciembre de 2022, el Grupo no mantiene este tipo de activos.

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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria Consolidada
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

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

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

Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global

Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales y para la venta de los activos financieros, donde los flujos de efectivo de los activos representan únicamente pagos de principal e intereses, se miden a valor razonable con cambios en otro resultado global. Los movimientos en el valor en libros se toman a través de otro resultado global, excepto por el reconocimiento de ganancias o pérdidas por deterioro, ingresos por intereses y ganancias y pérdidas cambiarias que se reconocen en la cuenta de resultados. Las pérdidas y ganancias no realizadas que surgen de cambios en el valor razonable se reconocen en el otro resultado global. Cuando estos activos financieros se venden o sufren pérdidas por deterioro del valor, los ajustes acumulados en el valor razonable reconocidos en el patrimonio neto, se incluyen en la cuenta de resultados como pérdidas y ganancias.

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

Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

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

Deterioro

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

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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria Consolidada
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

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

Compensación de instrumentos financieros

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

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

2.12 Derivados financieros y cobertura contable

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

Los derivados al 31 de diciembre de 2022 calificaron como cobertura de flujos de efectivo según la NIIF 9. Las estrategias de gestión de riesgos y la documentación de cobertura del grupo están alineadas con los requerimientos de la NIIF 9 y estas relaciones se tratan como coberturas continuadas.

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

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

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

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

El Grupo documenta al inicio de la transacción la relación existente entre los instrumentos de cobertura y las partidas cubiertas, así como sus objetivos para la gestión del riesgo y la estrategia para acometer varias transacciones de cobertura. El Grupo también documenta su

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria Consolidada
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

evaluación, tanto al inicio como sobre una base continua, de si los derivados que se utilizan en las transacciones de cobertura son altamente efectivos para compensar los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de las partidas cubiertas.

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

Cobertura de flujos de efectivo

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

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

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

2.13 Pasivos financieros

Pasivos financieros a coste amortizado (deuda financiera)

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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria Consolidada
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

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

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

2.14 Compensación de instrumentos financieros

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

2.15 Capital social

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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

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

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

2.16 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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria Consolidada
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la Sociedad dominante sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10% (a este efecto, se tendrá en consideración la cuota adeudada en virtud de la Ley del Impuesto sobre la Renta de los No Residentes).

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

Asimismo, según se detalla en las modificaciones incorporadas en la Ley 11/2021, de 9 de julio, la entidad estará sometida a un gravamen especial del 15 % sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de esta Ley. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

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

2.17 Arrendamientos

a) Cuando el Grupo es el arrendatario – Arrendamiento operativo

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

b) Cuando el Grupo es el arrendador

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

2.18 Provisiones y Pasivos Contingentes

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

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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria Consolidada
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

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

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

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

2.19 Prestaciones a los empleados

Indemnizaciones por cese

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

Bonus

El Grupo reconoce una provisión cuando está contractualmente obligado.

2.20 Reconocimiento de ingresos

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

Prestación de servicios

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

Ingresos por intereses

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria Consolidada
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

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

2.21 Distribución de dividendos

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

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

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

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

Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior. Al cierre del ejercicio 2022 y 2021, la Sociedad dominante ha cumplido con la política de distribución de dividendos.

2.22 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria Consolidada
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

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

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

2.23 Medio Ambiente

Los Administradores de la Sociedad dominante estiman que no existen contingencias significativas relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, no considerando necesario registrar dotación alguna a la provisión de riesgos y gastos de carácter medioambiental a 31 de diciembre de 2022 ni a 31 de diciembre de 2021.

(3) GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

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

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

3.1 Gestión del riesgo financiero

a) Riesgo de mercado

a.1) Riesgo de tipo de interés

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

A 31 de diciembre de 2022 aproximadamente el 97% (82% en 2021) de su financiación está referenciada al tipo variable. Los préstamos del Grupo a tipo de interés variable se denominan en euros.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria Consolidada
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

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

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

Basándose en las simulaciones realizadas, el impacto recalculado en el beneficio después de impuestos de un incremento del 1% en el tipo de interés producirá como máximo una disminución de 140.350 euros (2021: 172.950 euros). La simulación se hace periódicamente con el fin de asegurar que la pérdida potencial máxima está dentro del límite establecido por la Dirección y los Administradores.

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

Generalmente, el Grupo obtiene recursos ajenos a largo plazo con interés variable y las coberturas por un interés fijo más bajo que los que estarían disponibles si el Grupo hubiese obtenido los recursos ajenos directamente a tipos de interés fijos. Bajo las coberturas de tipo de interés, el Grupo se compromete con terceros a intercambiar, con cierta periodicidad, la diferencia entre los intereses fijos y los intereses variables calculada en función de los principales notacionales contratados. En 2022 y en 2021 los tipos de interés fijos varían entre el 1,5% y el 2,3% y el margen aplicado sobre los tipos de interés variables entre el 1,8% y el 2,1%.

b) Riesgo de crédito

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

c) Riesgo de liquidez

La Dirección Financiera de la Sociedad dominante es responsable de gestionar el riesgo de liquidez para hacer frente a los pagos ya comprometidos, y/o los compromisos derivados de nuevas inversiones. El vencimiento determinado de los instrumentos financieros del grupo a 31 de diciembre de 2022 y 2021 se muestra en la Nota 6.

El vencimiento de la deuda bancaria en términos nominales a 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria Consolidada
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

	Euros					Años	Total
	2023	2024	2025	2026	2027	posteriores	
Deudas:							
- Deudas con entidades de crédito	663.294	49.723.312	226.690	28.300.000	-	-	78.913.296
	663.294	49.723.312	226.690	28.300.000	-	-	78.913.296

El vencimiento de la deuda bancaria en términos nominales a 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

	Euros					Años	Total
	2022	2023	2024	2025	2026	posteriores	
Deudas:							
- Deudas con entidades de crédito	609.432	2.561.024	71.281.492	226.690	28.300.000	-	102.978.638
	609.432	2.561.024	71.281.492	226.690	28.300.000	-	102.978.638

El exceso de efectivo mantenido por el Grupo se invierte en cuentas corrientes remuneradas a un tipo de interés determinado o en depósitos a plazo, eligiendo vencimientos adecuados o liquidez suficiente para proporcionar la holgura necesaria por las predicciones anteriormente mencionadas. A 31 de diciembre de 2022, el Grupo mantiene efectivo y otros activos líquidos equivalentes por 10.511.510 euros (9.575.758 euros en 2021).

d) Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad dominante se acogió al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las SOCIMI, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución (Nota 10). Adicionalmente según se detalla en las modificaciones incorporadas en la Ley 11/2021, de 9 de julio, la entidad estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución.

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.

Riesgo de liquidez

La Dirección realiza un seguimiento de las necesidades de liquidez con el fin de asegurar que cuenta con los recursos financieros necesarios para cubrir sus necesidades. El Grupo

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada

correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

se encuentra en una posición muy robusta ya que cuenta con efectivo y equivalentes al efectivo por importe de 10.512 miles de euros, el nivel de apalancamiento no es elevado y el fondo de maniobra asciende a 9.660 miles de euros. Adicionalmente, el 0,9% del servicio de la deuda al que tiene que hacer frente tendrá lugar en 2022. El Grupo no afronta ningún vencimiento relevante de deuda hasta 2024.

Riesgo de valoración de activos y pasivos del balance consolidado

El Grupo determina periódicamente el valor razonable de las inversiones inmobiliarias. Dicho valor razonable se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas anualmente por terceros expertos independientes de forma que, al cierre de cada año, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de las propiedades de inversión a dicha fecha.

En relación con la formulación de las presentes cuentas anuales, la Dirección y los Administradores de la Sociedad dominante han evaluado y concluido que los recursos financieros del Grupo siguen permitiendo la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

Por último, resaltar que los Administradores y la Dirección del Grupo están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que pudieran producirse.

3.2 Gestión del capital

Los principales objetivos de la gestión de capital del Grupo son asegurar la estabilidad financiera a corto y largo plazo, la positiva evolución de las acciones de la Sociedad dominante, la adecuada financiación de las inversiones y la reducción de los niveles de endeudamiento. Al 31 de diciembre de 2022, el ratio de apalancamiento financiero neto es 44% (2021: 49%). Se calcula como $(\text{Deuda financiera} - \text{Efectivo y otros activos líquidos equivalentes}) / (\text{Deuda financiera} + \text{Patrimonio neto})$:

	31.12.2022	31.12.2021
Deuda financiera (Nota 11)	78.844.466	102.627.864
Patrimonio Neto	75.244.900	88.367.429
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10.511.510	9.575.758
Apalancamiento financiero neto	44%	49%

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

El ratio de apalancamiento de las inversiones inmobiliarias, calculado como Deuda financiera neta entre Valor razonable de inversiones inmobiliarias (nota 5), al 31 de diciembre de 2022 es del 43% (2021: 45%), y el objetivo del Grupo mantener estos ratios por debajo del 50%.

3.3 Estimación del valor razonable de instrumentos financieros

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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria Consolidada
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

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

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

Euros				
31.12.2022	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	
Activos				
Deudas a largo plazo	-	-	-	
Derivados de cobertura de tipos de interés	-	2.539.231	-	
Euros				
31.12.2021	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	
Pasivos				
Deudas a largo plazo	-	-	-	
Derivados de cobertura de tipos de interés	-	1.085.900	-	

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

3.4 Compensación de activos y pasivos financieros

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

(4) INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

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

El segmento Oficinas centra su actividad en la explotación en régimen de arrendamiento de los inmuebles que el Grupo posee en Bilbao. Tal y como se indica en la nota 5 de la presente memoria este activo se ha vendido con fecha 20 de abril de 2022.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria Consolidada
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

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

El segmento Logístico centraba su actividad en la explotación en régimen de arrendamiento de las naves ubicadas en el polígono Campus Plaza de Zaragoza. Tal como se indica en la nota 5 de la presente memoria este activo se vendió en el periodo con fecha 30 de abril de 2021.

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

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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria Consolidada
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

	Euros											
	Oficinas		Centros comerciales				Logístico		Corporativo		Total	
	2022	2021	2022 (España)	2021 (España)	2022 (Portugal)	2021 (Portugal)	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Ingresos por rentas	623.142	1.955.413	6.440.498	6.787.038	5.959.997	5.113.302	-	874.012	-	-	13.023.637	14.729.765
Otros ingresos de explotación	83.735	156.502	2.247.042	2.359.133	2.291.092	2.176.160	-	85.613	-	420	4.621.870	4.777.828
Gastos de personal	-	-	-	-	-	-	-	-	(189.558)	(189.035)	(189.558)	(189.035)
Gastos operativos	(106.273)	(258.267)	(3.145.461)	(4.092.670)	(3.090.591)	(2.518.241)	-	(338.212)	(898.855)	(1.433.327)	(7.241.181)	(8.640.717)
Amortizaciones	(137.440)	(438.451)	(1.519.953)	(1.519.955)	(1.187.197)	(1.165.153)	-	(295.939)	(231)	(117)	(2.844.820)	(3.419.615)
Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado	3.223.504	452.591	(2.248.179)	-	-	-	223.957	15.947.925	-	-	1.199.282	16.400.516
Otros resultados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado de explotación	3.686.669	1.867.788	1.773.947	3.533.546	3.973.302	3.606.069	223.957	16.273.398	(1.088.643)	(1.622.059)	8.569.232	23.658.742
Ingresos financieros	-	-	-	-	-	-	-	-	71.174	1.149	71.174	1.149
Gastos financieros	(153.688)	(562.083)	(1.608.665)	(1.640.682)	(845.832)	(710.646)	-	(211.896)	(30.649)	(32.023)	(2.638.833)	(3.157.330)
Resultado financiero	(153.688)	(562.083)	(1.608.665)	(1.640.682)	(845.832)	(710.646)	-	(211.896)	40.526	(30.874)	(2.567.659)	(3.156.181)
Resultado antes de impuestos	3.532.981	1.305.704	165.282	1.892.864	3.127.470	2.895.422	223.957	16.061.502	(1.048.118)	(1.652.932)	6.001.572	20.502.561
Impuestos sobre las ganancias	-	-	-	-	(553.582)	(469.214)	-	-	-	-	(553.582)	(469.214)
Resultado del período	3.532.981	1.305.704	165.282	1.892.864	2.573.887	2.426.209	223.957	16.061.502	(1.048.118)	(1.652.932)	5.447.990	20.033.347

	Euros											
	Oficinas		Centros comerciales				Logístico		Corporativo		Total	
	2.022	2.021	2022 (España)	2021 (España)	2022 (Portugal)	2021 (Portugal)	2.022	2.021	2.022	2.021	2.022	2.021
Activos no corrientes	-	38.194.991	95.679.120	98.538.222	51.035.680	50.441.064	-	-	2.018	2.249	146.716.818	187.176.525
Inversiones Inmobiliarias	-	38.156.506	93.800.000	97.472.011	49.335.997	50.200.759	-	-	-	-	143.135.997	185.829.276
Inversiones financieras a largo plazo	-	38.484	1.879.120	1.066.211	1.521.398	-	-	-	1.378	1.378	3.401.895	1.106.073
Otros activos no corrientes	-	-	-	-	178.286	240.305	-	-	641	871	178.926	241.176
Activos corrientes	-	1.543.445	3.079.859	3.245.906	4.273.695	3.422.684	-	416.796	5.689.740	2.374.264	13.043.295	11.003.095
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	116.698	189.819	99.839	709.293	361.798	-	-	1.363.225	200.198	2.262.337	778.533
Otros activos corrientes	-	1.426.748	2.890.040	3.146.067	3.564.403	3.060.886	-	416.796	4.326.515	2.174.066	10.780.958	10.224.562
Pasivos no corrientes	-	18.811.097	50.578.906	55.699.695	28.409.980	28.608.358	225.609	567.373	900.002	1.563.296	80.114.497	105.249.818
Deuda financiera	-	18.507.909	48.833.025	53.622.314	28.113.277	28.056.193	-	-	900.002	1.563.296	77.846.304	101.749.711
Otros pasivos financieros no corrientes	-	303.188	1.745.881	2.077.381	296.704	552.164	225.609	567.373	-	-	2.268.193	3.500.106
Pasivos corrientes	-	336.864	442.461	846.650	1.322.262	1.827.401	-	17.153	2.547.235	1.534.305	4.311.957	4.562.373
Deudas con entidades de crédito	-	260.800	4.146	-	327.838	180.636	-	-	666.178	436.716	998.163	878.152
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	42.912	423.211	842.913	524.079	1.246.579	-	17.153	1.881.056	1.097.589	2.828.346	3.247.146
Otros pasivos corrientes	-	33.152	15.104	3.736	470.345	400.186	-	-	-	-	485.449	437.074

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria Consolidada
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020

(5) INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

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

	Euros				
	Terrenos	Construcciones	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Inversiones inmobiliarias en curso	Total
Saldo a 1-1-2022	70.944.936	107.482.561	7.111.179	290.600	185.829.276
Coste	70.944.936	120.144.670	11.788.706	290.600	203.168.912
Amortización acumulada	-	(12.662.109)	(4.677.527)	-	(17.339.636)
Pérdidas por deterioro	-	-	-	-	-
Valor contable a 1-1-2022	70.944.936	107.482.561	7.111.179	290.600	185.829.276
Altas	-	551.016	96.121	-	647.136
Otros traspasos	-	-	-	(290.600)	(290.600)
Dotación de pérdidas por deterioro	-	(2.248.179)	-	-	(2.248.179)
Baja Inversión Inmobiliaria	(18.831.375)	(19.258.648)	(2.582.759)	-	(40.672.782)
Dotación para amortización	-	(2.066.158)	(716.412)	-	(2.782.570)
Baja AA Acumulada	-	1.307.196	1.346.520	-	2.653.716
Saldo a 31-12-2022	52.113.561	85.767.788	5.254.648	-	143.135.997
Coste	52.113.561	100.886.022	9.302.067	-	162.852.666
Amortización acumulada	-	(13.421.071)	(4.047.420)	-	(17.468.490)
Pérdidas por deterioro	-	(2.248.179)	-	-	(2.248.179)
Valor contable a 31-12-2022	52.113.561	85.216.772	5.254.648	-	143.135.997

	Euros				
	Terrenos	Construcciones	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Inversiones inmobiliarias en curso	Total
Saldo a 1-1-2021	82.202.045	135.727.853	10.527.843	2.380	228.460.121
Coste	82.202.045	149.034.351	15.513.177	2.380	246.751.953
Amortización acumulada	-	(12.853.907)	(4.985.334)	-	(17.839.241)
Pérdidas por deterioro	-	(452.591)	-	-	(452.591)
Valor contable a 1-1-2021	82.202.045	135.727.853	10.527.843	2.380	228.460.121
Altas	-	-	279.123	290.600	569.723
Otros traspasos	-	-	-	(2.380)	(2.380)
Reversión de pérdidas por deterioro	-	452.591	-	-	452.591
Baja Inversión Inmobiliaria	(11.257.109)	(28.889.681)	(4.003.594)	-	(44.150.384)
Dotación para amortización	-	(2.360.124)	(1.003.474)	-	(3.363.598)
Baja AA Acumulada	-	2.551.922	1.311.281	-	3.863.203
Saldo a 31-12-2021	70.944.936	107.482.561	7.111.179	290.600	185.829.276
Coste	70.944.936	120.144.670	11.788.706	290.600	203.168.912
Amortización acumulada	-	(12.662.109)	(4.677.527)	-	(17.339.636)
Pérdidas por deterioro	-	-	-	-	-
Valor contable a 31-12-2021	70.944.936	107.482.561	7.111.179	290.600	185.829.276



TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria Consolidada
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

Las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2022 corresponden a dos activos:

- Un centro comercial situado en la ciudad de Vila Real, región de Douro (Portugal), adquirido por la sociedad dependiente. El activo cuenta con una superficie bruta alquilable de 21.891 m² y con 1.000 plazas de aparcamiento.
- Un centro comercial adquirido por la Sociedad dominante el 2 de febrero de 2017. El activo identificado como centro comercial “Alcalá Magna” se encuentra ubicado en una de las principales zonas residenciales de la ciudad de Alcalá de Henares en Madrid. Se trata de un edificio muy representativo de la ciudad por su arquitectura, con 34.165 metros cuadrados comerciales repartidos en dos niveles y 1.204 plazas de parking distribuidas en dos plantas bajo rasante.

Las altas del ejercicio por importe de 647.136 euros corresponden a inversiones efectuadas durante el ejercicio en concepto de obras de reforma en los centros comerciales propiedad de la Sociedad Dominante.

Las bajas del ejercicio 2022 corresponden a la venta el 20 de abril 2022 de 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.

Las bajas del ejercicio 2021 corresponden a la venta el 30 de abril de 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).

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

Durante el ejercicio 2022 se ha dotado una corrección valorativa por deterioro por importe de 2.248.179 Euros para el activo identificado como centro comercial “Alcalá Magna”.

Durante el ejercicio 2021 se revertió una corrección valorativa por deterioro por importe de 452.591 euros correspondiente al activo identificado como Edificio Echevarría.

Con fecha 28 de marzo de 2019 se firmó con Bankinter la reestructuración del préstamo con garantía hipotecaria que recae sobre el centro comercial situado en Douro (Portugal) por importe total de 28.700.000 euros. De dicho importe, 27.900.000 euros se han destinado a la cancelación del anterior préstamo, 400.000 euros a pagar gastos relacionados con el proceso de reestructuración y quedan pendientes de disposición 400.000 euros para posibles reformas e inversiones. Sobre la inversión inmobiliaria se constituyó hipoteca en garantía del préstamo suscrito, saldo vivo a 31 de diciembre de 2022 de 28.300.000 euros y una duración a dicha fecha de 3,2 años (Nota 11).

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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria Consolidada
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

fecha 1 de febrero de 2018 se realizó una amortización anticipada por importe de 1.300.000 euros. Con fecha 31 de diciembre de 2021 se realizó una amortización anticipada por importe de 1.725.000 euros. Con fecha 25 de noviembre de 2022 se ha realizado una amortización anticipada por importe de 5.000.000 euros. El saldo vivo a 31 de diciembre asciende a 49.050.000 euros. A dicha fecha la duración es de 1,0 años.

a) Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

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

	Euros	
	2022	2021
Ingresos por rentas (nota 12)	13.023.637	14.729.765
Otro ingresos de explotación	4.621.870	4.777.828
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(9.186.915)	(10.626.889)
Gastos para la explotación que no generan ingresos por arrendamiento	(1.088.643)	(1.622.479)
Otros resultados que surgen por deterioro y venta de inversiones inmobiliarias	1.199.282	16.400.516
Otros resultados que surgen de inversiones inmobiliarias que no generan ingresos por arrendamiento	-	-
	8.569.232	23.658.742

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

b) Cobros mínimos futuros

A 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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	
	2022	2021
Menos de un año	9.335.220	11.382.012
Entre uno y cinco años	18.696.609	20.250.131
Mas de cinco años	4.120.157	5.830.108
	32.151.986	37.462.252

c) Bienes bajo arrendamiento operativo

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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria Consolidada
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

	Euros	
	2022	2021
Menos de un año	10.883	10.200
Entre uno y cinco años	10.883	10.200
	21.766	20.400

En la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2022 se han incluido gastos por arrendamiento operativo correspondientes al alquiler de oficinas por importe de 10.883 euros (2021: 10.200 euros).

d) Seguros

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

e) Obligaciones

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

f) Proceso de valoración

A continuación, se informa sobre el coste y valor razonable de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2022 y 2021:

	31.12.2022		31.12.2021	
	Valor de coste	Valor razonable	Valor de coste	Valor razonable
Inversiones Inmobiliarias	143.135.997	160.769.000	185.829.276	205.280.000

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

Las valoraciones de dichos activos inmobiliarios han sido realizadas bajo la hipótesis “valor de mercado”, siendo estas valoraciones realizadas de acuerdo con las declaraciones del método de Tasación-Valoración de bienes y la guía de observaciones publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS) – Global Standards 2020.

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.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria Consolidada
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

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.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria Consolidada
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

(6) ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

a) Análisis por categorías

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

A 31 de diciembre de 2022				
Activos financieros:	Derivados de cobertura	Valor razonable con cambios en otro resultado global	Coste amortizado	Valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias
Naturaleza/Categoría				
Instrumentos de patrimonio	-	-	-	-
Derivados	1.521.398	-	-	-
Otros activos financieros	-	-	862.665	-
Largo plazo/no corrientes	1.521.398	-	862.665	-
Derivados	1.017.832	-	-	-
Cuentas a cobrar	-	-	899.112	-
Otros activos financieros	-	-	1.086.906	-
Corto plazo/corrientes	1.017.832	-	1.986.018	-
Total activos financieros a 31.12.2022	2.539.231	-	2.848.683	-

A 31 de diciembre de 2021				
Activos financieros:	Derivados de cobertura	Valor razonable con cambios en otro resultado global	Coste amortizado	Valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias
Naturaleza/Categoría				
Instrumentos de patrimonio	-	-	-	-
Derivados	-	-	-	-
Otros activos financieros	-	-	1.106.073	-
Largo plazo/no corrientes	-	-	1.106.073	-
Derivados	-	-	-	-
Cuentas a cobrar	-	-	578.335	-
Otros activos financieros	-	-	342.664	-
Corto plazo/corrientes	-	-	920.999	-
Total activos financieros a 31.12.2021	-	-	2.027.072	-

Los activos financieros clasificados como “Derivados” corresponden con el valor razonable de los instrumentos de cobertura a 31 de diciembre de 2022,

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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria Consolidada
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

- La fianza depositada por el alquiler de la oficina donde se encuentra la sede social y de gestión de la Sociedad dominante.
- Las fianzas depositadas en el IVIMA correspondientes a los inquilinos del centro comercial "Alcalá Magna" en virtud del régimen de concierto por el cual el 90% del importe de las fianzas tiene que estar depositado en este organismo.

	A 31 de diciembre de 2022		A 31 de diciembre de 2021	
	Débitos y partidas a pagar	Derivados de cobertura	Débitos y partidas a pagar	Derivados de cobertura
Pasivos financieros:				
Naturaleza/Categoría				
Deuda financiera	77.846.304	-	101.749.712	-
Derivados	-	-	-	857.843
Otros pasivos financieros	1.826.381	-	1.876.391	-
Deudas a largo plazo/Pasivos financieros no corrientes	79.672.685	-	103.626.103	857.843
Deuda financiera	998.163	-	878.152	-
Derivados	-	-	-	-
Otros pasivos financieros	1.206.565	-	2.369.648	-
Deudas a corto plazo/Pasivos financieros corrientes	2.204.728	-	3.247.801	-
Total pasivos financieros	81.877.412	-	106.873.903	857.843

b) Análisis por vencimientos

A 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

	Euros						
	Activos financieros						
	2023	2024	2025	2026	2027	Años posteriores	Total
Otras activos financieros							
Fianzas constituidas a largo plazo		533.876	114.926	45.749	53.915	114.199	862.665
Derivados	1.017.832			1.521.398			2.539.231
Deudores comerciales							
Cuentas a cobrar	899.112						899.112
Inversiones financieras a corto plazo	1.086.906						1.086.906
	3.003.851	533.876	114.926	45.749	53.915	114.199	5.387.914

	Euros						
	Activos financieros						
	2022	2023	2024	2025	2026	Años posteriores	Total
Otras activos financieros							
Fianzas constituidas a largo plazo		- 750.350	140.426	41.247	-	174.049	1.106.073
Deudores comerciales							
Cuentas a cobrar	578.335	-	-	-	-	-	578.335
Inversiones financieras a corto plazo	342.664	-	-	-	-	-	342.664
	920.999	750.350	140.426	41.247	-	174.049	2.027.072

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria Consolidada
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

Euros							
Pasivos financieros							
	2.023	2.024	2.025	2.026	2.027	Años posteriores	Total
Pasivos financieros							
Deudas con entidades de crédito	998.163	49.506.337	226.690	28.113.277	-	-	78.844.466
Derivados	-	-	-	-	-	-	-
Otros pasivos financieros	1.206.565	885.919	249.500	95.916	201.136	393.910	3.032.946
	2.204.728	50.392.257	476.190	28.209.192	201.136	393.910	81.877.413

Euros							
Pasivos financieros							
	2.022	2.023	2.024	2.025	2.026	Años posteriores	Total
Pasivos financieros							
Deudas con entidades de crédito	878.152	2.561.024	70.905.804	226.690	28.056.193		102.627.864
Derivados		578.405			279.439		857.843
Otros pasivos financieros	2.369.648	961.437	328.480	304.546	21.316	260.612	4.246.039
	3.247.801	3.522.462	71.234.284	531.236	28.356.948	260.612	107.731.747

- **Existencias:**

El Grupo ha realizado anticipos por importe de 2.275 euros en concepto de provisión de fondos por facturas pendientes de recibir. (2021: 2345 euros).

(7) **CLIENTES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR**

Euros		
	2022	2021
Cuentas a cobrar a largo plazo:		
Inversiones financieras a largo plazo	2.384.063	1.106.073
	2.384.063	1.106.073
Cuentas a cobrar a corto plazo		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	753.648	578.335
Deudores varios	145.464	-
	899.112	578.335
	3.283.175	1.684.408

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

El epígrafe de inversiones financieras a largo plazo recoge, principalmente, las fianzas depositadas en el IVIMA correspondientes a los inquilinos del centro comercial Alcalá Magna, en virtud del régimen de concierto por el cual el 90% del importe de las fianzas tiene que estar depositado en este organismo y la valoración de las coberturas a 31 de diciembre de 2022.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria Consolidada
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

El detalle de la partida de préstamos y partidas a cobrar a corto plazo, a 31 de diciembre de 2022 y de 2021 es el siguiente:

	Euros	
	2022	2021
Cientes por prestaciones de servicios	1.627.596	1.490.260
Deudores varios	145.464	-
Deterioro de clientes	(873.949)	(911.925)
	899.112	578.335

Se ha registrado en la cuenta de resultados consolidada en “Otros gastos de explotación” un resultado positivo por importe de 244.592 euros de los cuales 149.119 euros (pérdida 2021: 335.218 euros) son por reversión de deterioro de saldos de clientes y 95.473 euros corresponden reversión de bonificaciones COVID.

(8) EFFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

	Euros	
	2022	2021
Tesorería	10.511.510	9.575.758
	10.511.510	9.575.758

Las cuentas corrientes devengan un tipo de interés de mercado.

Debido a su cotización en el Mercado Continuo de Bolsas y Mercados Españoles, del total tesorería del Grupo, 600.000 euros se encuentran restringidos conforme al contrato con su proveedor de liquidez GVC Gaesco Beka, S.V., S.A. a 31 de diciembre de 2022 y de 2021.

(9) CAPITAL Y PRIMA DE EMISIÓN

a) Capital

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, el capital social de la Sociedad dominante es de 35.559.600 euros y está representado por 14.223.840 acciones con un valor nominal de 2,5 € cada una, todas ellas pertenecientes a la misma clase, y totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones tienen los mismos derechos políticos y económicos.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria Consolidada
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

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

Accionistas	21/12/2022		31/12/2021	
	Nº Acciones	% Participación	Nº Acciones	% Participación
Alumbre Inversiones 2014, S.L.	1.880.000	13,22%	1.880.000	13,22%
Aligrupo Business Opportunities, S.L.	1.500.116	10,55%	1.500.116	10,55%
Corporación Empresarial Holfin, S.A.	784.500	5,52%	784.500	5,52%
Falagal Inmuebles, S.L.	750.717	5,28%	750.717	5,28%
Dogalcar Patrimonio, S.L.	750.000	5,27%	750.000	5,27%
Santi 1990, S.L.	750.000	5,27%	750.000	5,27%
Surister del Arroyo, S.L.	750.000	5,27%	750.000	5,27%
CNP Partners Seguros y Reaseguros, S.A.	750.000	5,27%	750.000	5,27%
Total	7.915.333	55,65%	7.915.333	55,65%

La totalidad de las acciones de Trajano Iberia SOCIMI, S.A. están admitidas a cotización en BME Growth.

b) Prima de emisión

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

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

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

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

Conforme al acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de fecha 12 de diciembre de 2018 se aprobó la distribución de un dividendo con cargo a prima de emisión (reserva de libre disposición) por importe de 1.983.633 euros (importe unitario de 0.14 euros/acción) cuyo pago se hizo efectivo el día 24 de diciembre de 2018.

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

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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria Consolidada
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

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

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

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

Conforme al acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de fecha 10 de diciembre de 2020 se aprobó la distribución de un dividendo con cargo a prima de emisión (reserva de libre disposición) por importe de 3.255.939 euros (0,23 euros/acción) cuyo pago se hizo efectivo el 22 de diciembre de 2020

Conforme al acuerdo adoptado por la Junta General de fecha 17 de junio de 2021 se aprobó la distribución de un dividendo con cargo a prima de emisión (reserva de libre disposición) por importe de 16.145.029 euros (1,14 euros/acción) cuyo pago se hizo efectivo el 24 de junio de 2021.

Conforme al acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de fecha 9 de diciembre de 2021 se aprobó la distribución de un dividendo con cargo a prima de emisión (reserva de libre disposición) por importe de 2.973.809 euros (0,21 euros/acción) cuyo pago se hizo efectivo el 22 de diciembre de 2021.

El importe de la Prima de Emisión resultante después del reparto ascendía a 46.437.064 euros a 31 de diciembre de 2021.

Conforme al acuerdo adoptado por la Junta General Extraordinaria de fecha 21 de junio de 2022 se aprobó la distribución de un dividendo con cargo a prima de emisión (reserva de libre disposición) por importe de 14.020.164 euros (importe unitario 0,99 €/acción) cuyo pago se hizo efectivo el 01 de julio de 2022.

Conforme al acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de fecha 15 de diciembre de 2022 se aprobó la distribución de un dividendo con cargo a prima de emisión (reserva de libre disposición) por importe de 1.982.789 euros (importe unitario 0,14 €/acción) cuyo pago se hizo efectivo el 29 de diciembre de 2022.

El importe de la Prima de Emisión resultante tras los referidos repartos ascendía a 30.434.111 euros a 31 de diciembre de 2022.

Esta reserva es de libre disposición.

c) Acciones propias

La Junta General de Accionistas de la Sociedad dominante acordó el 21 de junio de 2022 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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria Consolidada
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

fecha de la transacción. La autorización se concedió para un periodo de 1 año a contar desde el momento de la toma del acuerdo.

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

	2022		2021	
	Número acciones propias	Euros	Número acciones propias	Euros
Al inicio del ejercicio	62.843	554.830	68.896	629.557
Aumento/compras	4.715	30.374	8.964	59.754
Disminuciones	6.832	59.753	15.017	134.481
Al cierre del ejercicio	60.726	525.451	62.843	554.830

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

Las acciones de la Sociedad dominante en poder de la misma a 31 de diciembre de 2022 representan el 0,43% del capital social de la Sociedad dominante (2021: 0,44%) y totalizan 62.843 acciones (2020: 68.896 acciones). El precio medio de adquisición ha sido de 8,65 euros (2021: 8,83 euros) por acción. Las operaciones con acciones propias han generado una pérdida de 16.750 euros (2021: 26.670 euros).

Dichas acciones se encuentran registradas reduciendo el valor del patrimonio neto del Grupo al 31 de diciembre de 2022 por importe de 525.450 euros (2021: 554.830 euros).

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

d) Ganancias por acción

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

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

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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria Consolidada
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

Cálculo de las ganancias básicas y diluidas por acción:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Resultado del ejercicio	5.447.990	20.033.347
Promedio ponderado del número de acciones emitidas (acciones)	14.223.840	14.223.840
Número medio de acciones propias en cartera (acciones)	61.765	63.955
Beneficio básico y diluido por acción (euros)	<u>0,38</u>	<u>1,41</u>

En relación con el cálculo de las ganancias por acción, no ha habido transacciones sobre las acciones ordinarias o acciones potenciales ordinarias entre la fecha de cierre de las cuentas anuales consolidadas y la de formulación de las mismas que no se hayan tenido en cuenta en dichos cálculos para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 ni para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021.

(10) RESERVAS Y GANANCIAS ACUMULADAS

Reserva legal

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

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

A 31 de diciembre de 2022 la reserva legal está dotada por importe de 5.898.028 euros (2021: 4.023.624 euros.)

Otras reservas

El epígrafe otras reservas recoge las siguientes partidas:

- Costes incurridos durante la ampliación de capital llevada a cabo en el ejercicio 2015 por importe de 1.541.159 euros, y cuyo origen corresponde fundamentalmente a la comisión de colocación de las acciones.
- Costes incurridos durante la ampliación de capital llevada a cabo en el ejercicio 2016 por importe de 155.220 euros.
- Reservas no distribuidas de los ejercicios anteriores por importe de 76.389 euros.

Distribución del resultado

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio finalizado en 31 de diciembre de 2022 de la Sociedad dominante, que el Consejo de Administración someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria Consolidada
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

Base del reparto	Euros	Distribución	Euros
Pérdidas y Ganancias	4.725.571	Reserva Legal	472.557
		Dividendos a cuenta	3.923.107 *
		Dividendos	329.907
Total	4.725.571	Total	4.725.571

(*) Ver nota 10.f

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 de la Sociedad dominante presentada a continuación fue aprobada sin modificaciones por la Junta General de Accionistas de fecha 21 de junio de 2022:

Base del reparto	Euros	Distribución	Euros
Pérdidas y Ganancias	18.744.037	Reserva Legal	1.874.404
		Dividendos a cuenta	14.586.660 *
		Dividendos	2.282.973
Total	18.744.037	Total	18.744.037

(*) Ver nota 10.f

Dividendos

Ejercicio 2022:

Conforme al acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de fecha 17 de mayo de 2022, la Sociedad ha distribuido a los accionistas los siguientes dividendos:

- Un dividendo con cargo a los resultados del ejercicio 2022 por importe de 3.923.107 euros (0,277 euros brutos por acción).

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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria Consolidada
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

<i>Estado provisional formulado para la distribución de un dividendo extraordinario a cuenta</i>	<i>Euros</i>
Beneficio bruto obtenido desde 1/01/2022 hasta el 30/04/2022	4.385.060
(Pérdidas procedentes de ejercicios anteriores)	-
(Dotaciones obligatorias a reservas 10%)	(438.506)
= Importe máximo de posible distribución	3.946.554
Dividendo bruto a cuenta Resultados 2022 propuesto	3.923.107
Situación de Tesorería a 30/04/2022	31.535.639
(Pasivos exigibles)	(2.034.995)
+ Activos realizables	640.929
- Importe préstamo ICO (no disponible para dividendos)	(2.000.000)
= Liquidez antes del reparto del dividendo extraordinario ¹	28.141.573
(Dividendo a cuenta Resultados 2022 propuesto)	(3.923.107)
= Excedente	24.218.466

El pago del dividendo se hizo efectivo el 27 de mayo de 2022.

Con fecha 21 de junio de 2022, la Junta General Ordinaria de Trajano Iberia SOCIMI, S.A., aprobó la distribución de los siguientes dividendos:

- Un dividendo con cargo a los resultados del ejercicio 2021 por importe de 2.282.973 euros (0,1612 euros brutos por acción).
- Un dividendo con cargo a prima de emisión por importe de 14.020.164 euros (0,99 euros brutos por acción).

El pago de los dividendos se hizo efectivo el 1 de julio de 2022.

Conforme al acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de fecha 15 de diciembre de 2022, la Sociedad ha distribuido a los accionistas los siguientes dividendos:

- Un dividendo con cargo a prima de emisión por importe de 1.982.789 euros (0,14 euros brutos por acción).

El pago del dividendo se hizo efectivo el 29 de diciembre de 2022.

Ejercicio 2021:

Conforme al acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de fecha 13 de mayo de 2021, la Sociedad ha distribuido a los accionistas los siguientes dividendos:

- Un dividendo con cargo a los resultados del ejercicio 2021 por importe de 14.586.660 euros (1,03 euros brutos por acción).

El pago del dividendo se hizo efectivo el 21 de mayo de 2021.

Con fecha 17 de junio de 2021, la Junta General Ordinaria de Trajano Iberia SOCIMI, S.A., aprobó la distribución de los siguientes dividendos:

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria Consolidada
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

- Un dividendo con cargo a los resultados del ejercicio 2020 por importe de 1.401.644 euros (0,098 euros brutos por acción).
- Un dividendo con cargo a la prima de emisión (reserva de libre disposición), por importe de 16.145.029 euros (1,14 euros brutos por acción).

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

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

(11) DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

	Euros	
	2022	2021
Débitos y partidas a pagar a largo plazo:		
Deudas con entidades de crédito	77.846.304	101.749.712
Otros pasivos financieros (Nota 6)	1.826.381	1.876.391
Derivados	-	857.843
	79.672.685	104.483.946
 Débitos y partidas a pagar a corto plazo(Nota 6):		
Deudas con entidades de crédito	998.163	878.152
Proveedores y acreedores varios	1.206.565	2.369.648
	2.204.728	3.247.801
	81.877.412	107.731.747

El importe en libros de los débitos y partidas a pagar, tanto a largo como a corto plazo, a excepción de la deuda con entidades de crédito que está registrada a coste amortizado, se aproxima a su valor razonable dado que el efecto del descuento no es significativo.

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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria Consolidada
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

2022	Deudas entidades crédito Largo plazo	Deudas entidades crédito Corto plazo	Vencimiento
Préstamo ING	48.833.025	4.146	05/01/2024
Préstamo Bankinter	28.113.277	327.838	28/03/2026
Préstamo ICO Santander	900.002	663.294	06/04/2025
Otras deudas bancarias	-	2.884	-
	<u>77.846.304</u>	<u>998.163</u>	

2021	Deudas entidades crédito Largo plazo	Deudas entidades crédito Corto plazo	Vencimiento
Préstamo Banco Santander	18.279.851	260.800	16/04/2024
Préstamo ING	53.622.314	-	31/12/2023
Préstamo Bankinter	28.056.193	180.636	28/03/2026
Préstamo ICO Santander	1.563.296	436.704	06/04/2025
Otras deudas bancarias	228.057,13	12	16/04/2024
	<u>101.749.712</u>	<u>878.152</u>	

En el caso de las deudas con entidades de crédito, se encuentran registradas a coste amortizado y recoge el saldo de los préstamos concedidos al Grupo siguientes:

- Con fecha 16 de octubre de 2015, la Sociedad suscribió con el Banco Santander un préstamo con garantía hipotecaria y vencimiento a 7 años, destinado a la adquisición del edificio de Bilbao.

Con motivo de la venta de este activo con fecha 20 de abril de 2022, a la que se hace referencia en la nota 5 de la presente memoria, la Sociedad ha procedido a cancelar en su totalidad el correspondiente préstamo hipotecario.

- Con fecha 28 de marzo de 2019 el Grupo suscribió con la entidad financiera Bankinter un préstamo con vencimiento a 7 años, por importe de 28.700.000 euros, habiéndose dispuesto a 31 de diciembre de 2022 de un total de 28.300.000 euros. Figura valorado a coste amortizado en el pasivo no corriente por importe de 28.113.277 euros y en el pasivo corriente por importe de 327.838 euros (28.236.829 euros en total en 2021).
- Con fecha 5 de enero de 2017, la Sociedad suscribió con ING un préstamo con garantía hipotecaria destinado a la adquisición del centro comercial Alcalá Magna. En el ejercicio 2017 efectuó una amortización anticipada por importe de 1.300.000 euros, en el ejercicio 2021 efectuó una amortización anticipada por importe de 1.725.000 euros y en el presente ejercicio se ha efectuado una amortización anticipada por importe de 5.000.000 euros, siendo el importe dispuesto a 31 de diciembre de 2022 de 49.050.000 euros. Figura

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria Consolidada
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

valorado a coste amortizado en el pasivo no corriente por importe de 48.833.025 euros y en el pasivo corriente por importe de 4.146 euros (53.622.314 euros en total en 2021).

Las condiciones de los préstamos establecen liquidaciones trimestrales o semestrales de intereses referenciados al Euribor más un diferencial entre el 1% y el 2%, con periodos de carencia, y amortizaciones parciales.

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

Como garantía de pago de los mencionados préstamos se han constituido hipotecas inmobiliarias sobre los inmuebles que el Grupo posee (nota 5).

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

Con fecha 6 de abril de 2020, la Sociedad Dominante suscribió una póliza de préstamo ICO con Banco Santander, por importe de 2.000.000 euros con el objetivo de cubrir potenciales necesidades de tesorería y paliar los posibles efectos económicos del Covid-19. La póliza tiene fecha de vencimiento el 6 de abril de 2025, periodo de carencia de 1 año, liquidación mensual de intereses y amortizaciones mensuales a partir de la finalización del periodo de carencia. Con fecha 26 de mayo de 2021 se ha procedido a la firma de una novación de la póliza ICO consistente en una extensión adicional de 12 meses del plazo inicial de carencia hasta un total de 2 años. Figura valorada a coste amortizado en el pasivo no corriente por importe de 900.002 euros y en el pasivo corriente por importe de 663.294 euros.

Con fecha 29 de abril de 2020, la Sociedad Dominante suscribió una póliza de crédito con Bankinter, por importe disponible de 2.000.000 euros con el objetivo de cubrir potenciales necesidades de tesorería. La póliza tenía fecha de vencimiento el 29 de abril de 2022 y no se ha procedido a su novación.

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

2022

Entidad	Tipo de contrato	Contratación	Vencimiento	Tipo interés fijo	Tipo interés variable	Nocional en euros
Santander	Swap de tipo de interés	23/02/2017	29/12/2023	0,755%	Euribor 3M	14.538.667
ING	Swap de tipo de interés	02/02/2017	31/12/2023	0,755%	Euribor 3M	29.077.333
Bankinter	Swap de tipo de interés	28/03/2019	28/03/2026	0,335%	Euribor 6M	18.655.000

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria Consolidada
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

2021

Entidad	Tipo de contrato	Contratación	Vencimiento	Tipo interés fijo	Tipo interés variable	Nocional en euros
Santander	Swap de tipo de interés	23/02/2017	29/12/2023	0,755%	Euribor 3M	15.002.667
ING	Swap de tipo de interés	02/02/2017	31/12/2023	0,755%	Euribor 3M	30.005.333
Bankinter	Swap de tipo de interés	28/03/2019	28/03/2026	0,335%	Euribor 6M	18.655.000

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 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 es como sigue:

Entidad	31.12.2022		31.12.2021	
	Nocional en euros	Valor de Mercado	Nocional en euros	Valor de Mercado
Santander	14.538.667	337.860	15.002.667	(192.652)
ING	29.077.333	679.972	30.005.333	(385.752)
Bankinter	18.655.000	1.521.398	18.655.000	(279.439)

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:

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

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

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

- "Ratio cobertura intereses pasados". La relación porcentual entre los Ingresos Netos semestrales generados por el inmueble y los intereses pasados, deberá de ser al menos el 300%.
- "Ratio cobertura intereses futuros". La relación porcentual entre los Ingresos Netos semestrales previstos del inmueble y los intereses futuros, deberá de ser al menos el 300%.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria Consolidada
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

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

A juicio de los Administradores de la Sociedad dominante, dichos ratios se cumplen al 31 de diciembre de 2022.

Adicionalmente, el contrato de financiación de Alcalá Magna contempla un incremento en los porcentajes de amortización dentro del calendario previsto, para el caso de no alcanzar ciertos niveles de ocupación, número de visitantes, niveles de LTV y de renta. A efectos de consolidar el performance del activo y dentro de la estrategia de la Sociedad, el equipo gestor está trabajando en nuevos acuerdos con inquilinos de referencia. La estrategia propuesta conlleva una puntual reducción en los niveles de ocupación así como una disminución estructural de los ingresos que afectará de forma temporal al activo y, por este motivo, el sindicato bancario ha aprobado un waiver de dispensa de cumplimiento de dichos límites para los periodos trimestrales que finalizan el 31.12.2021, 31.03.2022 y 30.06.2022.

Al 31 de diciembre de 2022 el importe de los gastos financieros correspondientes a los préstamos suscritos devengados y no pagados ascendía a 331.984 euros (2021: 268.708 euros).

Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional tercera. «Deber de información» de la Ley 15/2010, de 5 de julio modificada por la Ley 31/2014 de reforma de la Ley de Sociedades de Capital.

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

	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	13	6
Ratio de operaciones pagadas	13	6
Ratio de operaciones pendientes de pago	17	9
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	5.106.394	6.401.897
Total pagos pendientes	51.707	35.709

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria Consolidada
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

El cálculo de los datos del cuadro anterior se ha realizado acorde a lo establecido en la resolución de 4 de febrero de 2016 del ICAC. A efectos de la presente nota, el concepto de acreedores comerciales engloba las partidas de proveedores y acreedores varios por deudas con suministradores de bienes o servicios incluidos en el alcance de la regulación en materia de plazos legales de pagos. Para el cálculo de la información contenida en la presente nota se han considerado las operaciones realizadas con los proveedores del grupo, una vez eliminados los créditos y débitos recíprocos de las empresas dependientes y, en su caso, los de las empresas multigrupo de acuerdo con lo dispuesto en las normas de consolidación que resulten aplicables.

Durante el ejercicio 2022, el número total e importe que representan las facturas pagadas a proveedores por la Sociedad, detallando las que se han pagado en un periodo inferior al máximo establecido en la legislación en vigor, es el siguiente:

	2022	2022
	Nº de facturas	Miles de euros
Pagos a proveedores con periodo inferior a 60 días	1.356	4.999
% sobre el total de facturas pagadas	96%	98%

Las facturas pagadas fuera del plazo máximo se deben, principalmente, a la existencia de incidencias en la entrega del producto o ejecución del servicio contratado. Los posibles pagos puntuales a los acreedores comerciales que pudieran exceder los plazos legales establecidos responden por lo general a prácticas habituales del sector, pudiendo considerarse una razón objetiva y no de carácter abusivo conforme a lo dispuesto a la normativa anteriormente mencionada.

El cuadro anterior recoge únicamente la información correspondiente a las entidades españolas incluidas en el conjunto consolidable.

(12) INGRESOS Y GASTOS

a) Importe neto de la cifra de negocios

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

Mercado	2022		2021	
	Porcentaje	Euros	Porcentaje	Euros
España	54,24%	7.063.640	65,29%	9.616.463
Portugal	45,76%	5.959.997	34,71%	5.113.302
	100%	13.023.637	100%	14.729.765

Los contratos de arrendamiento suscritos por las sociedades del Grupo se encuentran en condiciones normales de mercado en cuanto a su duración, fechas de vencimiento anticipado y renta.

El desglose de ingresos ordinarios y otros ingresos de explotación:

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria Consolidada
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

Ingresos	2022	2021
Ingresos Ordinarios - Rentas	13.023.637	14.729.765
Otros ingresos de explotación	4.621.870	4.777.828

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

b) Gastos de personal

	Euros	Euros
	2022	2021
Sueldos, salarios y asimilados	158.363	158.363
Cargas sociales		
- Otras cargas sociales	31.195	30.672
	189.558	189.035

No existen indemnizaciones por despido a 31 de diciembre de 2022 ni a 31 de diciembre de 2021.

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

	Total	Total
Categorías	2022	2021
Directores	1	1
Titulados superiores	1	1
	2	2

Asimismo, la distribución por sexos a 31 de diciembre de 2022 y de 2021 del personal del Grupo es el siguiente:

	2022			2021		
Categorías	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Directores	1	-	1	1	-	1
Titulados superiores	-	1	1	-	1	1
	1	1	2	1	1	2

El Grupo no tiene empleados con discapacidad mayor o igual al 33% (o calificación equivalente local) a 31 de diciembre de 2022 ni a 31 de diciembre de 2021.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria Consolidada
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

c) Otros gastos de explotación

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

Servicios exteriores	2022	2021
Arrendamientos	10.918	10.389
Reparaciones y Conservación	819.363	1.023.625
Servicios profesionales independientes	2.466.933	2.558.066
Primas Seguros	168.969	150.952
Servicios bancarios y similares	30.913	34.310
Suministros	3.246.439	2.896.717
Otros servicios	20.018	57.728
Servicios exteriores	6.763.555	6.731.787
Tributos	722.218	1.019.004
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones de tráfico	(244.592)	889.927
Total	7.241.181	8.640.717

Dentro del epígrafe de “Servicios profesionales independientes” destaca un importe de 522.139 euros (2021: 920.167 euros) en concepto de comisión de gestión a favor de DWS Grundbesitz GmbH, Sucursal en España (“DWS”).

El servicio de gestión tiene su origen en el contrato firmado inicialmente con Deutsche Alternative Asset Management (UK) Limited (DAAM) con fecha 8 de junio de 2015 de 6 años de duración, labor que fue asumida por DWS (entidad relacionada de DAAM) desde el 1 de noviembre de 2018.

Con fecha 26 de febrero de 2021, con motivo del vencimiento del anterior contrato, se ha firmado un nuevo acuerdo de gestión con DWS que reemplaza el acuerdo inicial y regula las nuevas condiciones que entran en vigor con efecto de fecha 8 de junio de 2021.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria Consolidada
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

(13) IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS Y SITUACIÓN FISCAL

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 ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 es del 0%, de acuerdo a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, y a las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 30 de junio, por la que se regulan las SOCIMIs.

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

2021	Euros					
	Cuenta de resultados consolidada			Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio		-	-	-	-	-
Impuesto sobre Sociedades		-	-	-	-	-
Diferencias permanentes		-	-	-	-	-
Diferencias temporarias:						
- con origen en el ejercicio	-		-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			-			

2020	Euros					
	Cuenta de resultados consolidada			Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	1.602.724	-	1.602.724	-	-	-
Impuesto sobre Sociedades	60.330	-	60.330	-	-	-
Diferencias permanentes	101.722	-	101.722	-	-	-
Diferencias temporarias:						
- con origen en el ejercicio	-	-	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			1.764.775			

El gasto por impuesto se descompone de la siguiente manera:

	2021	2020
Impuesto corriente		60.659
Impuesto diferido		(329)
Impuesto sobre las ganancias		60.330

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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria Consolidada
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

Ello no implica la pérdida del régimen especial para la matriz Trajano Iberia SOCIMI, S.A., dado que la inversión de Portugal entra dentro del ámbito de inversiones contempladas por el régimen SOCIMI, ya que se cumplen los requisitos exigidos: básicamente, un mismo objeto social de alquiler de inmuebles urbanos, reparto de los beneficios obtenidos por la filial en forma de dividendo a favor de la SOCIMI y mismos criterios de inversión e ingresos.

De acuerdo a la ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la ley 16/2012, de 27 de diciembre y la ley 11/2021, de 30 de junio, por la que se regulan las SOCIMIs, el Impuesto sobre Sociedades corriente resulta de aplicar un tipo impositivo del 0% sobre la base imponible. No ha habido deducciones a la cuota aplicadas en el ejercicio 2018 ni en 2017 y las retenciones e ingresos a cuenta asciende 10,6 miles de euros en 2021 (2021: 10 miles de euros).

El Grupo no tiene bases imponibles negativas pendientes de reconocer a 31 de diciembre de 2022 ni a 31 de diciembre de 2021.

Inspecciones fiscales

En virtud de la actual legislación, no se puede considerar que los impuestos han sido efectivamente liquidados hasta que las autoridades fiscales hayan revisado las declaraciones fiscales presentadas o hasta que haya transcurrido el periodo de prescripción de cuatro años.

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

Todos los impuestos que afectan al Grupo se encuentran abiertos a inspección, ya que la Sociedad dominante se constituyó en 2015.

Otros saldos con las Administraciones Públicas

A 31 de diciembre de 2022 y de 2021 el detalle de los derechos de cobro y las obligaciones de pago de la Sociedad con las Administraciones Públicas es el siguiente:

	<u>31/12/2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Derechos de cobro		
Hacienda Pública deudora por IVA	941.281,44	132.560,29
Hacienda Pública deudora por otros conceptos	421.943	67.638
	<u>1.363.225</u>	<u>200.198</u>
 Obligaciones de pago		
Hacienda Pública, acreedora por IVA	1.154.462	423.645
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	14.473	18.455
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	3.125	3.073
Hacienda Pública acreedora por otros conceptos	553.582	469.214
	<u>1.725.643</u>	<u>914.387</u>

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria Consolidada
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

(14) RESULTADO FINANCIERO

	Euros	
	2022	2021
Ingresos financieros		
De valores negociables y otros instrumentos financieros de terceros (Nota 8)	71.174	1.149
	71.174	1.149
Gastos financieros		
Por deudas con terceros (Nota 11)	(2.638.833)	(3.157.330)
	(2.638.833)	(3.157.330)
	(2.567.659)	(3.156.181)

(15) PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

Durante el ejercicio 2021 la Sociedad dotó una provisión para impuestos por importe de 225.609 euros. Dicha provisión se dotó con motivo de la notificación recibida del catastro revisando los valores catastrales del activo de Plaza y que podrían derivar en liquidaciones complementarias de IBI correspondientes a los ejercicios fiscales desde el 2017 al 2020. A fecha de hoy no se ha recibido liquidación alguna por este concepto.

Adicionalmente a 31 de diciembre de 2022 y de 2021, el Grupo no mantiene ninguna provisión medioambiental ni contingencias.

(16) CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN

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

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

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

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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria Consolidada
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

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

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

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

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

A 31 de diciembre de 2022 y de 2021, no existe personal considerado como Alta Dirección. Las decisiones clave de planificación, dirección y control del Grupo, así como la toma de decisiones que afectan a las políticas económicas y estratégicas, son tomadas por el Consejo de Administración de la Sociedad dominante.

(17) OTRAS OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

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

La Sociedad mantiene un contrato de gestión con DWS Grundbesitz GmbH, Sucursal en España ("DWS"). Se considera que no existe influencia significativa por parte del Gestor dado que no forma parte del Consejo de Administración ni tiene poder para influir en las decisiones relevantes que éste tome. Igualmente los empleados de la Sociedad dominante no tienen vinculación con el Gestor.

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

Operaciones realizadas con accionistas de la Sociedad dominante

Durante el ejercicio 2022 y 2021 la Sociedad dominante no ha realizado operaciones con ninguno de sus accionistas principales.

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

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

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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria Consolidada
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

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 5.898.028 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.

Importe en euros	Fecha de pago	Procedente de Rentas sujetas al 0%	Procedente de Rentas sujetas al 19%
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2015	jun-16	304.122	17.000
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2016	dic-16	2.000.068	
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2017	dic-17	3.543.964	
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2017	jun-18	563.836	
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2018	dic-18	4.817.394	
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2019	sep-19	17.565.073	
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2019	dic-19	3.966.931	
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2019	jun-20	179.760	
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2020	dic-20	1.415.626	
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2021	may-21	14.586.660	
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2020	jun-21	1.401.644	
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2021	may-21	14.586.660	
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2022	may-22	3.923.107	
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2021	jun-22	2.282.973	

- 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.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria Consolidada
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

Importe en euros	Fecha de pago	Procedente de aportaciones realizadas por accionistas
Dividendo con cargo a prima de emisión - Mayo 2017	jun-16	1.984.087
Dividendo con cargo a prima de emisión - Diciembre 2017	dic-17	1.417.586
Dividendo con cargo a prima de emisión - Junio 2018	jun-18	1.558.732
Dividendo con cargo a prima de emisión - Diciembre 2018	dic-18	1.983.633
Dividendo con cargo a prima de emisión - Mayo 2019	may-19	1.841.473
Dividendo con cargo a prima de emisión - Octubre 2019	oct-19	23.376.050
Dividendo con cargo a prima de emisión - Diciembre 2019	dic-19	5.525.368
Dividendo con cargo a prima de emisión - Diciembre 2020	dic-20	3.255.939
Dividendo con cargo a prima de emisión - Junio 2021	jun-21	16.145.029
Dividendo con cargo a prima de emisión - Diciembre 2021	dic-21	2.973.809
Dividendo con cargo a prima de emisión - Junio 2022	jun-22	14.020.164
Dividendo con cargo a prima de emisión - Diciembre 2022	dic-22	1.982.789

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

- Con fecha 14 de junio de 2016, la Junta General Ordinaria de la Sociedad dominante, aprobó la distribución de un dividendo con cargo a los resultados del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015 por importe bruto de 0,034 euros por acción (321.122 euros).
- El Consejo de Administración de la Sociedad dominante, en su sesión celebrada el día 12 de diciembre de 2016, acordó la distribución de un dividendo a cuenta por importe bruto de 2.000.068 euros con cargo a los resultados del ejercicio 2016.
- Con fecha 10 de mayo de 2017, la Junta General Ordinaria de la Sociedad dominante, aprobó la distribución del dividendo con cargo a la reserva por prima de emisión por importe bruto de 1.984.087 euros (0,14 euros brutos por acción).
- El Consejo de Administración de la Sociedad dominante, en su sesión celebrada el día 12 de diciembre de 2017, acordó la distribución de un dividendo a cuenta por importe bruto de 3.543.964 euros (0,25 euros brutos por acción) con cargo a los resultados del ejercicio 2017 y de un dividendo con cargo a prima de emisión por importe de 1.417.586 euros (0,10 euros brutos por acción).
- Con fecha 28 de mayo de 2018, la Junta General ordinaria de la Sociedad dominante, aprobó la distribución de un dividendo con cargo a prima de emisión por importe de 1.558.732 euros (0,11 euros brutos por acción) y un dividendo con cargo a los resultados del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017 por importe de 563.870 euros (0,03979 euros brutos por acción).
- El Consejo de Administración de la Sociedad dominante, en su sesión celebrada el día 12 de diciembre de 2018, acordó la distribución de un dividendo con cargo a prima de emisión por importe de 1.983.633 euros (0,14 euros brutos por acción) y un dividendo a cuenta con cargo a los resultados del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018 por importe de 4.817.394 euros (0,34 euros brutos por acción).

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria Consolidada
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

- Con fecha 16 de mayo de 2019 la Junta General Ordinaria, aprobó la distribución de un dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2018 por importe de 120.244 euros (0,008488 euros brutos por acción) y la devolución de aportaciones con cargo a prima de emisión por importe de 1.841.473 euros (0,13 euros brutos por acción).
- El Consejo de Administración de la Sociedad, en su sesión celebrada el día 18 de septiembre de 2019, acordó la distribución de un dividendo con cargo a los resultados del ejercicio 2019 por importe de 17.565.073 euros (1,24 euros brutos por acción).
- Con fecha 22 de octubre de 2019, la Junta General extraordinaria de la Sociedad, aprobó la distribución de un dividendo con cargo a prima de emisión por importe de 23.376.050 euros (1,65 euros brutos por acción).
- El Consejo de Administración en su sesión celebrada el día 5 de diciembre de 2019 acordó la distribución de un dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2019 por importe de 3.966.931 euros (0,28 euros brutos por acción) y un dividendo con cargo a prima de emisión por importe de 5.525.368 euros (0,39 euros brutos por acción).
- Con fecha 29 de junio de 2020, la Junta General Ordinaria aprobó la distribución de un dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2019 por importe de 179.760 euros (0,013 euros brutos por acción).
- El Consejo de Administración en su sesión celebrada el día 10 de diciembre de 2020 acordó la distribución de un dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2020 por importe de 1.415.626 euros (0,10 euros brutos por acción) y un dividendo con cargo a prima de emisión por importe de 3.255.939 euros (0,23 euros brutos por acción).
- El consejo de Administración en su sesión celebrada el día 13 de mayo de 2021 acordó la distribución de un dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2021 por importe de 14.586.660 euros (1,03 euros brutos por acción).
- Con fecha 17 de junio de 2021, la Junta General Ordinaria aprobó la distribución de un dividendo con cargo a los resultados del ejercicio 2020 por importe de 1.401.644 euros (0,098 euros brutos por acción) y un dividendo con cargo a prima de emisión por importe de 16.145.029 euros (1,14 euros brutos por acción).
- El Consejo de Administración en su sesión celebrada el día 9 de diciembre de 2021 acordó la distribución de un dividendo con cargo a prima de emisión por importe de 2.973.809 euros (0,21 euros brutos por acción).
- El Consejo de Administración en su sesión celebrada el día 17 de mayo de 2022 acordó la distribución de un dividendo con cargo a los resultados del ejercicio 2022 por importe de 3.923.107 euros (0,277 euros brutos por acción).
- Con fecha 21 de junio de 2022, la Junta General Ordinaria aprobó la distribución de un dividendo con cargo a los resultados del ejercicio 2021 por importe de 2.282.973 euros (0,1612 euros brutos por acción) y un dividendo con cargo a prima de emisión por importe de 14.020.164 euros (0,99 euros brutos por acción).
- El Consejo de Administración en su sesión celebrada el 15 de diciembre de 2022 acordó la distribución de un dividendo con cargo a prima de emisión por importe de 1.982.789 euros (0,14 euros brutos por acción).

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria Consolidada
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

- 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	Douro	Vila Real, Portugal	12 de noviembre de 2015
2	Centro Comercial Alcalá Magna	Calle Valentín Juara Bellot, 4, Alcalá de Henares, Madrid, España	2 de Febrero de 2017

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

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

El inmueble “Douro” pertenece a la filial TRJNI Douro, S.A.

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

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

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

No es de aplicación.

(19) HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS

Los honorarios devengados durante el ejercicio 2022 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. y por otras sociedades de la red PwC por los servicios de auditoría de cuentas anuales y por otros servicios de verificación y procedimientos acordados a las sociedades del Grupo son los siguientes:

	2022	2021
Auditoría Cuentas	45.500	44.000
Otros servicios de verificación y procedimientos acordados	14.500	14.500
	60.000	58.500

No existen honorarios adicionales por otros servicios prestados por la red de PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. al Grupo en los ejercicios 2022 y 2021.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria Consolidada
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

(20) HECHOS POSTERIORES

La venta en el ejercicio 2022 del Edificio Echevarría, ubicado en Bizkaia, supuso que más 75% del Volumen de Operaciones de la Sociedad en dicho ejercicio se localice en Bizkaia.

En este escenario y de acuerdo con las reglas que prevé el Concierto Económico, durante el ejercicio 2023 TRAJANO debe pasar a aplicar la normativa del IS de Bizkaia, que no prevé un régimen fiscal especial de SOCIMI similar al recogido en Territorio Común bajo la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

En consonancia con esto, la administración competente para la inspección del Impuesto en el ejercicio 2023 pasaría a ser la Hacienda Foral de Bizkaia. Todo ello, sin perjuicio de que el 100% de la exacción del IS del ejercicio 2023 corresponda a la administración tributaria de Territorio Común.

Dado que en 2023 no se van a producir operaciones en Bizkaia, a partir de 2024 la Sociedad volverá a aplicar la normativa de IS de Territorio Común que incluye el régimen especial de SOCIMI.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Informe de Gestión Consolidado

correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

1. EJERCICIO 2022 Y SITUACION ACTUAL

El Grupo ha obtenido en el ejercicio 2022 unos beneficios de 5,4 millones de euros. De este importe 3,2 millones corresponden a la venta del edificio Echevarría.

El precio de venta del activo fue de 42 millones de euros, correspondiente a un incremento de 3,99 millones de euros (+10,5%) sobre la valoración de 31.12.2021 y a un incremento de 2,04 millones de euros (+5,1%) sobre el precio de compra. Después de gastos y cancelación de deuda a compañía ha repartido a sus accionistas 17,9 millones de euros del importe obtenido en la operación de venta.

Tras la venta del edificio Echevarría, el portfolio del Grupo lo integran los 2 centros comerciales de Alcalá Magna y Nosso Shopping. Trajano Iberia ha continuado en el ejercicio llevando a cabo una política activa de gestión centrada en el seguimiento, renovación y firma de nuevos contratos de alquiler, con el objetivo de maximizar ocupación y/o mejorar las condiciones contractuales previas.

2. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO

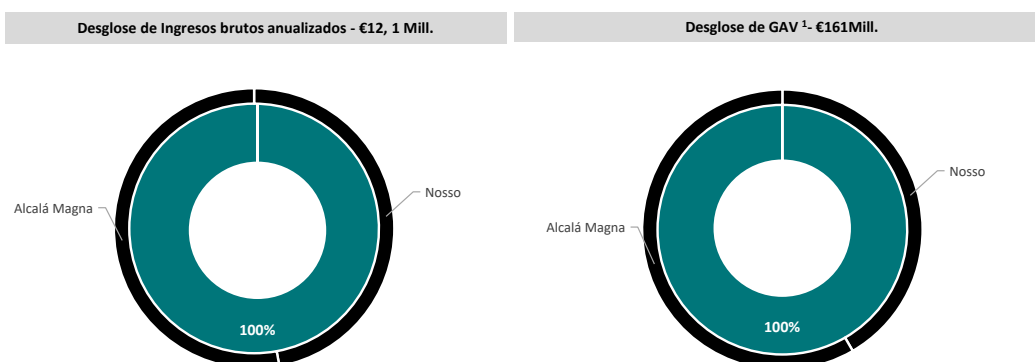
2.1. Estrategia

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

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

2.2. Inversiones y filiales

La cartera está integrada por 2 centros comerciales con una superficie bruta alquilable de 56.056 m²



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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

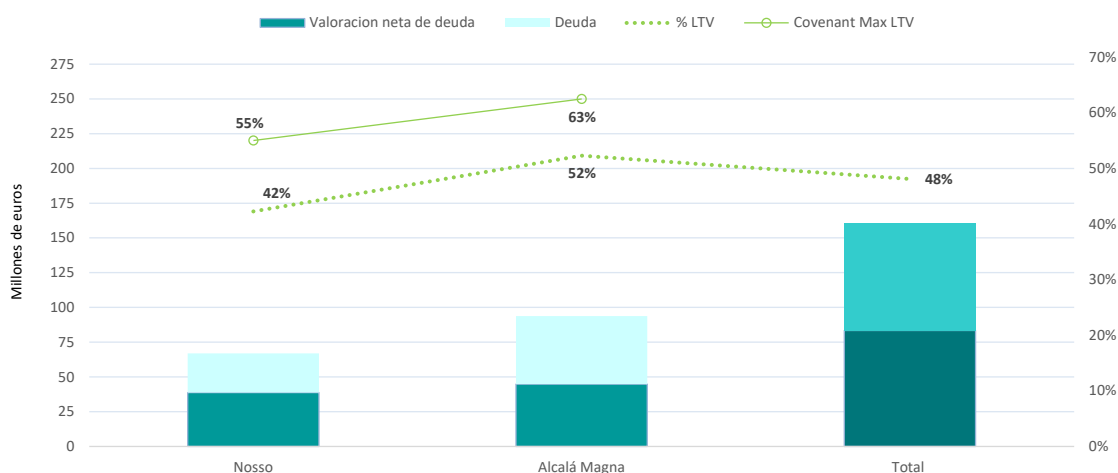
Informe de Gestión Consolidado

correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020

2.3. Estructura financiera

A efectos de apalancamiento, la deuda financiera del Grupo neta de tesorería resulta por importe de 68,3 millones de euros, siendo el apalancamiento financiero efectivo del grupo del 43%.

Desde el punto de vista individualizado de cada uno de los activos, la financiación hipotecaria media es del 48%. En el siguiente gráfico se presentan los niveles de apalancamiento para cada uno de los activos:



Respecto a las financiaciones hipotecarias obtenidas, el spread medio es de 193 pb. Al 31 de diciembre de 2022 la vida media de la deuda es de 2,1 años, estando cubiertos el 81,9% de los préstamos mediante Swaps y tipos fijos de interés.

2.4. Estructura organizativa

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

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

3. EVOLUCIÓN Y RESULTADOS DE LOS NEGOCIOS

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Informe de Gestión Consolidado

correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020

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

El Grupo ha cerrado el ejercicio con un resultado positivo de 5.448 miles de euros.

El importe neto de la cifra de negocios corresponde a ingresos brutos por rentas los cuales ascendieron a 13.024 miles de euros. A continuación se presentan los principales ingresos por activo:

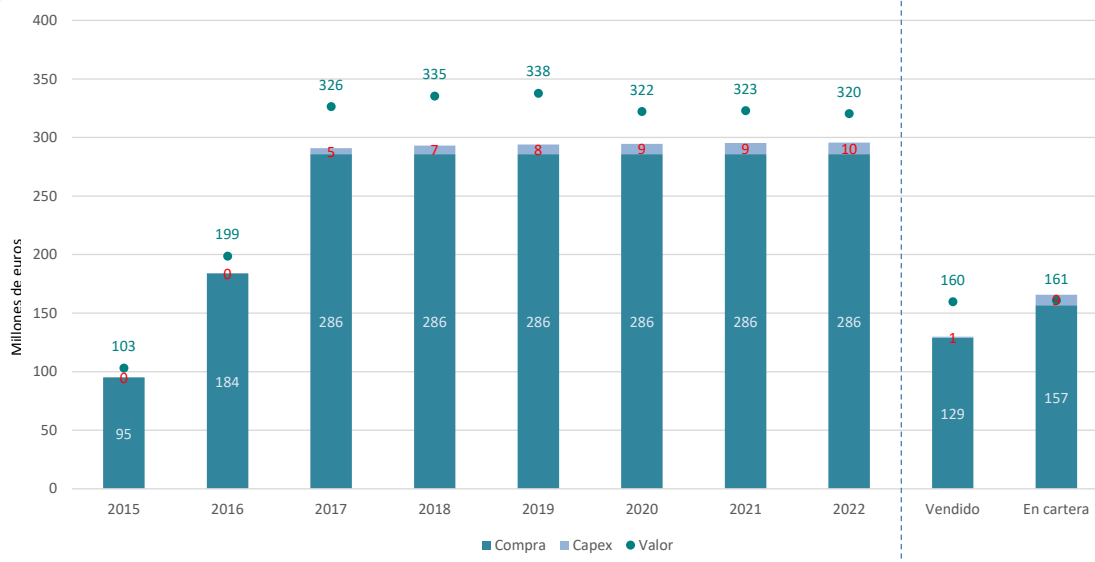
- 623 miles de euros se corresponden a rentas del Edificio Echevarría de Bilbao
- 6.440 miles de euros son rentas de Alcalá Magna.
- 5.960 miles de euros a rentas del centro comercial Nosso Shopping (Portugal).

La partida de otros ingresos de explotación por importe de 4.806 miles de euros corresponde a ingresos por gastos directamente relacionados con los activos inmobiliarios y que son repercutidos a los inquilinos.

Los impuestos de 554 miles de euros se corresponden al gasto por Impuesto de Sociedades devengados por la sociedad portuguesa. Señalar que el régimen SOCIMI afecta únicamente a la actividad de la sociedad en España. Las inversiones realizadas en Portugal están sujetas a un impuesto de sociedades al no existir hasta la fecha un régimen fiscal equivalente.

Evolución de la valoración de los activos

A cierre 2022 la valoración de los 2 activos en cartera ascendió a 161 millones de euros y el precio de venta de los activos vendidos a lo largo de los años fue de 160 millones de euros



Respecto al precio de compra (incluidos gastos e inversión en Capex) las plusvalías de los activos vendidos han sido de 30 millones de euros, mientras que los activos en cartera tienen unas minusvalías de 5 millones de euros.

Las valoraciones han sido realizadas por CBRE en el caso de Alcalá Magna y por Cushman & Wakefield en el caso del Centro Comercial de Nosso conforme a las normas RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) de valoración de activos.

Evolución del Valor neto liquidativo (NAV)

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Informe de Gestión Consolidado

correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020

El NAV o valor neto liquidativo de la compañía a cierre de ejercicio se sitúa en 85,0 millones de euros o 6,0€/acción.

En el siguiente gráfico se presenta el detalle de la evolución del NAV producido durante el ejercicio 2022:



3. RIESGOS E INCERTIDUMBRES

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

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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Informe de Gestión Consolidado
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020

gestiona el riesgo de liquidez para las actividades ordinarias mediante la realización periódica de estados de flujos de efectivo.

4. INFORMACIÓN I+D+i

La Sociedad no ha desarrollado durante el ejercicio 2022 ninguna actividad en materia de investigación y desarrollo.

5. EVOLUCIÓN BURSÁTIL / ADQUISICIÓN Y ENAJENACIÓN DE ACCIONES PROPIAS

Los parámetros bursátiles durante el ejercicio 2022 y su evolución se muestran en los siguientes datos:

- ✓ Cotización a 31 de diciembre de 2022 (€/acción): 4,90
- ✓ Cotización al 31 de diciembre de 2021 (€/acción): 6,61
- ✓ Capitalización bursátil a 31 de diciembre de 2022 (Millones €): 69,6
- ✓ Cotización máxima del periodo: 6,90
- ✓ Cotización mínima del periodo: 4,86

Al 31 de diciembre de 2022 la Sociedad tiene 60.726 acciones propias, correspondientes al 0,43% del capital social.

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

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

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

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

Accionistas	21/12/2022		31/12/2021	
	Nº Acciones	% Participación	Nº Acciones	% Participación
Alumbre Inversiones 2014, S.L.	1.880.000	13,22%	1.880.000	13,22%
Aligrupo Business Opportunities, S.L.	1.500.116	10,55%	1.500.116	10,55%
Corporación Empresarial Holfin, S.A.	784.500	5,52%	784.500	5,52%
Falagal Inmuebles, S.L.	750.717	5,28%	750.717	5,28%
Dogalcar Patrimonio, S.L.	750.000	5,27%	750.000	5,27%
Santi 1990, S.L.	750.000	5,27%	750.000	5,27%
Surister del Arroyo, S.L.	750.000	5,27%	750.000	5,27%
CNP Partners Seguros y Reaseguros, S.A.	750.000	5,27%	750.000	5,27%
Total	7.915.333	55,65%	7.915.333	55,65%

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Informe de Gestión Consolidado
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020

7. POLÍTICA DE DIVIDENDOS

A continuación, se detallan los importes pagados durante en el ejercicio 2022 favor de los accionistas:

Resultados del ejercicio 2021

Con fecha 21 de junio de 2022, la Junta General Ordinaria aprobó la distribución de un dividendo complementario con cargo a los resultados del ejercicio 2021 por importe de 1.401.644 euros (0,098 euros brutos por acción)

Resultados del ejercicio 2022

El consejo de Administración en su sesión celebrada el día 17 de mayo de 2022 acordó la distribución de un dividendo con cargo a los resultados del ejercicio 2022 por importe de 3.923.107 euros (0,277 euros brutos por acción).

Con fecha 21 de junio de 2022, la Junta General Ordinaria aprobó la distribución de un dividendo con cargo a prima de emisión por importe de 14.020.164 euros (0,99 euros brutos por acción).

El Consejo de Administración en su sesión celebrada el día 15 de diciembre de 2022 acordó la distribución de un dividendo con cargo a prima de emisión por importe de 1.982.789 euros (0,14 euros brutos por acción).

8. INFORMACIÓN SOBRE EL PERSONAL

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

Categorías	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Directores	1	1
Titulados superiores	1	1
	2	2

9. INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

El periodo medio de pago a proveedores tiene el siguiente desglose (sólo se presenta el de la Sociedad dominante debido a que es la única sociedad española del grupo):

	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	13	6
Ratio de operaciones pagadas	13	6
Ratio de operaciones pendientes de pago	17	9
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	5.106.394	6.401.897
Total pagos pendientes	51.707	35.709

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Informe de Gestión Consolidado
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020

10. MEDIO AMBIENTE

Los Administradores de la Sociedad estiman que no existen contingencias significativas relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, no considerando necesario registrar dotación alguna a la provisión de riesgos y gastos de carácter medioambiental a 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021.



Trajano Iberia SOCIMI, S.A.

Informe de Auditoría,
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
al 31 de diciembre de 2022



Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Trajano Iberia SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Aspectos más relevantes de la auditoría
Modo en el que se han tratado en la auditoría
Valoración de las inversiones inmobiliarias

La Sociedad valora sus inversiones inmobiliarias a su coste de adquisición menos su correspondiente amortización y las pérdidas por deterioro que en su caso hayan experimentado, tal y como se dispone en la nota 4.3 de la memoria. El total de inversiones inmobiliarias registrado en el activo no corriente del balance asciende a 93,8 millones de euros a 31 de diciembre de 2022.

Al menos a cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existe un indicio de que alguna inversión inmobiliaria pueda estar deteriorada y en concreto, si hay una disminución significativa del valor razonable o del valor en uso de tal activo. En el ejercicio 2022 se han dotado deterioro por valor de 2,2 millones de euros.

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

La magnitud del epígrafe y el riesgo asociado al grado de juicios y estimaciones existente en los métodos de valoración aplicados hace que la valoración de las inversiones inmobiliarias sea considerada como un aspecto más relevante de la auditoría.

Hemos validado los procedimientos de control interno más relevantes que sustentan el proceso de valoración de las inversiones inmobiliarias. Adicionalmente, hemos obtenido la valoración de las inversiones inmobiliarias realizada por los expertos independientes de la dirección sobre los que hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos:

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

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

Como consecuencia del trabajo realizado, consideramos que los procedimientos de valoración de las inversiones inmobiliarias realizados por la dirección de la Sociedad y que se encuentra desglosada en la nota 6 de la memoria de las cuentas anuales adjuntas, son razonables.

Asimismo, consideramos como suficiente la información relevada en las cuentas anuales sobre esta materia.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2022, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2022 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

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

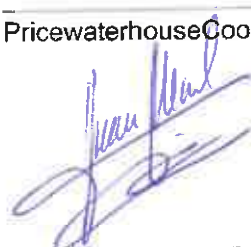
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento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

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

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Juan Manuel Díaz Castro (20401)

31 de marzo de 2023



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2023 Núm. 01/23/06557

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

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



TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.

CUENTAS ANUALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 E INFORME DE
GESTIÓN DEL EJERCICIO 2022

ÍNDICE

CUENTAS ANUALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

- ✓ Balance
- ✓ Cuenta de Pérdidas y Ganancias
- ✓ Estado de Cambios en el Patrimonio Neto
- ✓ Estado de Flujos de Efectivo
- ✓ Memoria

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Balances
al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021
(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	31/12/2022	31/12/2021	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31/12/2022	31/12/2021
A) ACTIVO NO CORRIENTE				A) PATRIMONIO NETO			
II. Inmovilizado material	6	641	871	A-1) Fondos propios		70.548.763	88.018.841
III. Inversiones Inmobiliarias	6	93.800.000	135.628.517	I. Capital		35.559.600	35.559.600
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		21.433.896	21.433.896	1. Capital escriturado	11 10	35.559.600	35.559.600
1. Instrumentos de patrimonio	9	8.575.911	8.575.911	II. Prima de Emisión	11 10	30.434.111	46.437.064
2. Créditos a empresas	14,9	12.857.985	12.857.985	III. Reservas	10	4.278.038	2.419.630
V. Inversiones financieras a Largo plazo	9	862.665	1.106.073	1. Reserva Legal		5.898.028	4.023.624
				2. Otras reservas	12	(1.619.990)	(1.603.994)
Total Activo no corriente		116.097.202	158.169.358	IV. Acciones y participaciones en patrimonio pro	11 10	(525.450)	(554.830)
				VII. Resultados Ejercicio		4.725.571	18.744.037
				VIII. Dividendo a cuenta	10	(3.923.107)	(14.586.660)
				A-2) Ajustes por cambios de valor	9	1.017.832	(806.462)
				Total Patrimonio neto		71.566.595	87.212.379
B) ACTIVO CORRIENTE				B) PASIVO NO CORRIENTE			
II. Existencias	8	2.275	2.345	I. Provisiones a largo plazo		441.812	765.872
6. Anticipos a proveedores		2.275	2.345	4. Otras provisiones		441.812	765.872
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		964.075	451.396	II. Deudas a largo plazo		51.262.704	75.875.588
1. Clientes por prestaciones de servicios	9	189.819	216.536	2. Deudas a largo plazo con entidades de crédito	8,1 9	49.733.027	73.693.518
2. Clientes, empresas del grupo y asociadas	14,9	46.618	92.063	4. Derivados	8,1 9	-	578.405
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	13	727.638	142.796	5. Otros pasivos financieros	8,1 9	1.529.677	1.603.665
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo		108.936	185.963	Total Pasivo no corriente		51.704.517	76.641.461
2. Créditos a empresas	14,9	108.936	185.963				
V. Inversiones financieras a corto plazo	9	1.018.582	342.664	C) PASIVO CORRIENTE			
VI. Periodificaciones a corto plazo	9	78.134	166.027	III. Deudas a corto plazo		685.428	734.404
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		7.135.397	6.652.640	1. Deudas con entidades de crédito	8,1 9	670.325	697.516
				5. Otros pasivos financieros	8,1 9	15.104	36.888
Total Activo corriente		9.307.399	7.801.035	V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		1.448.061	1.382.149
				3. Acreedores varios	8,1 9	667.383	1.086.181
				4. Personal		-	-
				6. Otras deudas con las Administraciones Públic	15 13	780.678	295.968
				VI. Periodificaciones a corto plazo	6	-	-
				Total Pasivo corriente		2.133.489	2.116.553
TOTAL ACTIVO (A + B)		125.404.601	165.970.393	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)		125.404.601	165.970.393

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

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS	Notas	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021
1. Importe neto de la cifra de negocios	11	7.063.640	9.616.463
5. Otros ingresos de explotación	11	2.515.133	2.860.992
6. Gastos de personal	11	(189.558)	(189.035)
7. Otros gastos de explotación	11	(4.150.589)	(5.993.083)
8. Amortización de las inversiones inmobiliarias e inmovilizado	6	(1.657.623)	(2.254.462)
11. Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado	6	1.199.282	16.400.516
13. Otros resultados			
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+5+6+7+8+13)		4.780.285	20.441.392
14. Ingresos financieros	11	1.738.288	749.328
15. Gastos financieros	11	(1.793.002)	(2.446.684)
B) RESULTADO FINANCIERO (14+15)		(54.714)	(1.697.355)
C) RESULTADO ANTES IMPUESTOS (A + B)		4.725.571	18.744.037
Impuestos sobre beneficios	13	-	-
D) RESULTADO DEL EJERCICIO		4.725.571	18.744.037

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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Estado de Cambios en el Patrimonio Neto
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022
(Expresado en euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresado en euros)

	Notas	2022	2021
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		4.725.571	18.744.037
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
Por cobertura de flujos de efectivo		-	-
Otros ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO		-	-
<u>Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</u>			
Por cobertura de flujos de efectivo	9	1.824.294	604.080
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS			
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		6.549.865	19.348.117

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



TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Estado de Cambios en el Patrimonio Neto
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022
(Expresado en euros)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

	Capital (Nota 10)	Prima de emisión (Nota10)	Reservas (Nota 10)	Acciones en patrimonio propias (Nota 10)	Resultado del ejercicio	Dividendo a cuenta (Nota 10)	Ajuste por cambio de valor (Nota 9)	TOTAL
SALDO, INICIO 1 DE ENERO 2022	35.559.600	46.437.064	2.419.630	(554.830)	18.744.037	(14.586.660)	(806.462)	87.212.379
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	4.725.571	-	1.824.294	6.549.865
Operaciones con socios o propietarios								-
Aumento de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribución de dividendos	-	(16.002.953)	-	-	-	(3.923.107)	-	(19.926.060)
Operaciones con acciones propias	-	-	(15.996)	29.381	-	-	-	13.385
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	1.874.404	-	(18.744.037)	14.586.660	-	(2.282.973)
SALDO, FINAL 31 DE DICIEMBRE DE 2022	35.559.600	30.434.111	4.278.038	(525.450)	4.725.571	(3.923.107)	1.017.832	71.566.595

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

	Capital (Nota 10)	Prima de emisión (Nota10)	Reservas (Nota 10)	Acciones en patrimonio propias (Nota 10)	Resultado del ejercicio	Dividendo a cuenta (Nota 10)	Ajuste por cambio de valor (Nota 9)	TOTAL
SALDO, INICIO 1 DE ENERO 2021	35.559.600	65.555.902	2.133.270	(629.557)	3.130.300	(1.415.626)	(1.410.542)	102.923.347
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	18.744.037	-	604.080	19.348.116
Operaciones con socios o propietarios								-
Aumento de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribución de dividendos	-	(19.118.838)	-	-	-	(14.586.660)	-	(33.705.499)
Operaciones con acciones propias	-	-	(26.670)	74.728	-	-	-	48.058
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	313.030	-	(3.130.300)	1.415.626	-	(1.401.644)
SALDO, FINAL 31 DE DICIEMBRE DE 2021	35.559.600	46.437.064	2.419.630	(554.830)	18.744.037	(14.586.660)	(806.462)	87.212.379

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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Estado de Flujos de Efectivo
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022
(Expresado en Euros)

	Notas	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021
A) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		4.725.571	18.744.037
Ajustes del resultado		(31.292)	(11.409.773)
Amortización de inversiones inmobiliarias y otro inmovilizado	6	1.657.622	2.254.463
Ingresos financieros	11	(1.738.287)	(749.328)
Gastos financieros	11	1.793.001	2.446.684
Dotación de provisiones		(544.346)	1.038.924
Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado		(1.199.282)	(16.400.516)
Cambios en el capital corriente		(666.801)	(1.637.244)
Existencias	8	70	3.003
Deudores y otras cuentas a cobrar	9 y 13	(292.394)	(686.641)
Otros activos y pasivos corrientes	9	(683.797)	(977.718)
Acreedores y otras cuentas a pagar	9 y 13	65.912	(454.997)
Otros activos y pasivos no corrientes	9	243.408	479.109
Otros flujos de actividades de explotación		171.385	(1.640.268)
Pago de intereses	9	(1.643.930)	(2.393.485)
Cobros de intereses	9	728.856	753.217
Cobros de dividendos		1.086.459	-
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		4.198.863	4.056.752
B) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		(96.120)	(272.007)
Empresas del Grupo	9	-	-
Inmovilizado intangible	6	-	-
Inmovilizado material	6	-	(923)
Inversiones inmobiliarias	6	(96.120)	(271.084)
Cobros por inversiones		41.332.440	58.826.033
Empresas del Grupo	9	-	2.000.000
Inversiones inmobiliarias	6	41.332.440	56.826.033
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		41.236.320	58.554.026
C) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		13.384	48.057
Adquisición y Enajenación (neto) de instrumentos de patrimonio propios	10	13.384	48.057
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(23.879.718)	(26.416.779)
Emisión:			
Deudas con empresas del grupo y asociadas		-	-
Cobros por:		-	-
Deudas con entidades de crédito	9	-	-
Otros activos financieros		243.408	
Devolución y amortización de:		-	
Deudas con entidades de crédito	9	(24.049.138)	(26.416.779)
Otros pasivos financieros		(73.988)	
Pago de dividendos y devolución de prima de emisión	10	(21.086.092)	(35.107.141)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		(44.952.426)	(61.475.863)
AUMENTO/ DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		482.756	1.134.915
Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio	9	6.652.641	5.517.725
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	9	7.135.397	6.652.641

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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2022

(1) ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD E INFORMACIÓN GENERAL

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. (en adelante la “Sociedad” o “Trajano”) se constituyó en España el 23 de marzo de 2015 de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital española. Su domicilio social y fiscal se encuentra en la Calle Zurbano, nº 49, oficina 10, 28010 Madrid. A 31 de diciembre de 2022 y de 2021 la Sociedad cuenta con dos empleados.

El objeto de la Sociedad es el siguiente:

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

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

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

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

La totalidad de las acciones de Trajano Iberia SOCIMI, S.A. están admitidas a cotización desde el día 30 de julio de 2015, cotizan en el Mercado Continuo de Bolsas y Mercados Españoles.

Tal y como se indica en la Nota 9.1, la Sociedad es dominante de un Grupo de Sociedades (en adelante, el Grupo). Las cuentas anuales adjuntas se han preparado en una base no consolidada. Con fecha 23 de marzo de 2023, el Consejo de Administración de la Sociedad ha formulado las cuentas anuales consolidadas de Trajano Iberia Socimi, S.A. y sus sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2022 que han sido preparadas aplicando las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE). De acuerdo con el contenido de dichas cuentas anuales consolidadas el Patrimonio

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2022

Neto asciende a **88.367.429 euros** (2021: 88.367.429 euros), cifra ésta que incluye un beneficio del **ejercicio 2022 de 20.033.347 euros** (2021: 20.033.347 euros) y se depositarán en el Registro Mercantil de Madrid.

Las cuentas anuales consolidadas e individuales de 2021 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de fecha 21 de junio de 2022 y se encuentran depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

Régimen regulatorio

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

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

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

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

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

(2) BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2022

2.1 Marco regulatorio de información financiera aplicable a la Sociedad

Estas cuentas anuales para el ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2022 han sido preparadas por el Consejo de Administración de conformidad con el marco regulatorio de información financiera aplicable a la Sociedad, que está formado por:

- a) El Código de Comercio español y todas las demás leyes societarias aplicables en España.
- b) El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y las modificaciones incorporadas a éste mediante el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero y la adaptación sectorial para compañías del sector inmobiliario.
- c) Las normas obligatorias aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas con vistas a implantar el Plan General de Contabilidad y la legislación secundaria relevante.
- d) Todas las demás leyes aplicables en materia de contabilidad en España.

2.2. Imagen fiel

Las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, obtenidas de los registros contables de la Sociedad, se presentan de acuerdo con el marco regulatorio de información financiera aplicable a la Sociedad y, en concreto, con los principios y normas contables en ellos recogidos y, por tanto, presentan fielmente el patrimonio neto, la situación financiera, los resultados de operaciones de la Sociedad así como la veracidad de flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022.

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

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

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

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

En la elaboración de las cuentas anuales para el ejercicio anual finalizado a 31 de diciembre de 2022 se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación del deterioro de sus inversiones inmobiliarias que se pudiera derivar de un menor valor obtenido de las tasaciones inmobiliarias efectuadas por terceros expertos independientes respecto al valor contable registrado de dichos activos. Para determinar el valor razonable los Administradores de la Sociedad han encargado a

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2022

expertos independientes la realización de una valoración de las inversiones inmobiliarias en función de una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados de dichos activos y utilizando una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo (Nota 6).

- La vida útil de las inversiones inmobiliarias (Nota 6).
- La Sociedad 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 Inmobiliaria (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%. La modificación en la Ley 11/2021 grava con un 15% los beneficios no distribuidos a través de dividendos, circunstancia que no es de aplicación para la Sociedad en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022. Los Administradores de la Sociedad realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido, la estimación de los Administradores es que dichos requisitos se cumplen en los términos y plazos fijados, no procediendo registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre los beneficios.

Si bien estas estimaciones se elaboraron sobre la base de la mejor información disponible al término del ejercicio de 2022, cabe la posibilidad de que acontecimientos futuros conlleven una modificación de estas estimaciones (al alza o a la baja) en el futuro. Los cambios en las estimaciones contables se aplicarán prospectivamente.

2.4. Información comparativa

A efectos comparativos, el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de flujos de efectivo, el estado de cambios en el patrimonio neto y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 se presentan comparativamente con información relativa al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021.

2.5. Agrupación de partidas

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

(3) PROPUESTA DE DISTRIBUCION DE RESULTADOS

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio finalizado en 31 de diciembre de 2022, que el Consejo de Administración someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la siguiente:

Base del reparto	Euros	Distribución	Euros
Pérdidas y Ganancias	4.725.571	Reserva Legal	472.557
		Dividendos a cuenta	3.923.107 *
		Dividendos	329.907
Total	4.725.571	Total	4.725.571

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2022

(*) Ver nota 10.f

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio finalizado en 31 de diciembre de 2021 presentada a continuación fue aprobada sin modificaciones por la Junta General de Accionistas de fecha 21 de junio de 2022:

Base del reparto	Euros	Distribución	Euros
Pérdidas y Ganancias	18.744.037	Reserva Legal	1.874.404
		Dividendos a cuenta	14.586.660 *
		Dividendos	2.282.973
Total	18.744.037	Total	18.744.037

(*) Ver nota 10.f

3.1 Limitaciones para la distribución de dividendos

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

a) El 100 por 100 de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

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

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

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

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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2022

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

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

(4) POLITICAS CONTABLES

Las principales políticas contables empleadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales del ejercicio 2022, conforme al Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

4.1 Inmovilizado intangible

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

Aplicaciones informáticas

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

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

4.2 Inmovilizado material

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

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

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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2022

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

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

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

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

4.3 Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

Los activos en construcción destinados al alquiler o con fines todavía no determinados se contabilizan al coste menos las pérdidas por deterioro reconocidas. La amortización

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2022

de estos activos, al igual que la de otros activos inmobiliarios, comienza cuando los activos están listos para el uso para el que fueron proyectados.

Deterioro de inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2022

4.4 Arrendamientos

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

Arrendamientos operativos cuando la Sociedad es arrendador

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

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

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

Arrendamientos operativos cuando la Sociedad es arrendatario

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

4.5 Instrumentos financieros

4.5.1. Activos Financieros

a) Activos financieros a coste amortizado

Se incluyen en esta categoría aquellos activos financieros, incluso los admitidos a negociación en un mercado organizado, en los que la Sociedad mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Los flujos de efectivo contractuales que son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación esté acordada a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

Se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales:



TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2022

a) Créditos por operaciones comerciales: son aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa con cobro aplazado, y

b) Créditos por operaciones no comerciales: son aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la empresa.

Valoración inicial

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran por su valor nominal en la medida en la que se considere que el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Valoración posterior

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los créditos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoran inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe, salvo que se hayan deteriorado.

Cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la empresa analiza si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

Deterioro del valor

Se efectúan las correcciones valorativas necesarias, al menos al cierre y siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor.

Con carácter general, la pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, se emplea el tipo de interés efectivo que corresponde a la fecha de cierre de las cuentas anuales de acuerdo con las condiciones contractuales.

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuyese por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocen

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2022

como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros del activo que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

b) Activos financieros a coste

En todo caso, se incluyen en esta categoría de valoración:

- a) Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.
- b) Las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no pueda estimarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones.
- c) Los activos financieros híbridos cuyo valor razonable no pueda estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado.
- d) Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares.
- e) Los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa.
- f) Cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando no sea posible obtener una estimación fiable de su valor razonable.

Valoración inicial

Las inversiones incluidas en esta categoría se valorarán inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles, no incorporándose éstos últimos en el coste de las inversiones en empresas del grupo.

No obstante, en los casos en los que existe una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considera como coste de dicha inversión el valor contable que debiera tener la misma inmediatamente antes de que la empresa pase a tener esa calificación.

Forma parte de la valoración inicial el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido.

Valoración posterior

Los instrumentos de patrimonio incluidos en esta categoría se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Cuando se debe asignar valor a estos activos por baja del balance u otro motivo, se aplica el método del coste medio ponderado por grupos homogéneos, entendiéndose por éstos los valores que tienen iguales derechos.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2022

En el caso de venta de derechos preferentes de suscripción y similares o segregación de los mismos para ejercitarlos, el importe del coste de los derechos disminuye el valor contable de los respectivos activos.

Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares se valorarán al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que correspondan a la empresa como partícipe no gestor, y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Se aplica este mismo criterio en los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculan exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Si además de un interés contingente se acuerda un interés fijo irrevocable, este último se contabiliza como un ingreso financiero en función de su devengo. Los costes de transacción se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

Deterioro del valor

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable. El importe de la corrección valorativa es la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calcula, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas.

Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, la estimación de la pérdida por deterioro de esta clase de activos se calcula en función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo. En la determinación de ese valor, y siempre que la empresa participada haya invertido a su vez en otra, se tiene en cuenta el patrimonio neto incluido en las cuentas anuales consolidadas elaboradas aplicando los criterios del Código de Comercio y sus normas de desarrollo.

El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor y, en su caso, su reversión, se registra como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

No obstante, en el caso de que se hubiera producido una inversión en la empresa, previa a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, y con anterioridad a esa calificación, se hubieran realizado ajustes valorativos imputados directamente al patrimonio neto derivados de tal inversión, dichos ajustes se mantienen tras la calificación hasta la enajenación o baja de la inversión, momento en el que se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias, o hasta que se producen las siguientes circunstancias:

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2022

- a) En el caso de ajustes valorativos previos por aumentos de valor, las correcciones valorativas por deterioro se registrarán contra la partida del patrimonio neto que recoja los ajustes valorativos previamente practicados hasta el importe de los mismos, y el exceso, en su caso, se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. La corrección valorativa por deterioro imputada directamente en el patrimonio neto no se revierte.
- b) En el caso de ajustes valorativos previos por reducciones de valor, cuando posteriormente el importe recuperable es superior al valor contable de las inversiones, este último se incrementa, hasta el límite de la indicada reducción de valor, contra la partida que haya recogido los ajustes valorativos previos y a partir de ese momento el nuevo importe surgido se considera coste de la inversión. Sin embargo, cuando existe una evidencia objetiva de deterioro en el valor de la inversión, las pérdidas acumuladas directamente en el patrimonio neto se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.5.2. Pasivos Financieros

a) Pasivos financieros a coste amortizado

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales y los débitos por operaciones no comerciales:

- a) Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa con pago aplazado, y
- b) Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la empresa.

Los préstamos participativos que tienen las características de un préstamo ordinario o común también se incluyen en esta categoría sin perjuicio del tipo de interés acordado (cero o por debajo de mercado).

Valoración inicial

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Valoración posterior

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, se valoren inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe.

4.6 Derivados financieros y cobertura contable

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2022

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

Cobertura de flujos de efectivo

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

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

4.7 Existencias

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

4.8 Patrimonio Neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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

4.9 Impuestos sobre beneficios

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

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

La Sociedad solicitó su adhesión al régimen SOCIMI el 8 de julio de 2015 ante la Delegación de Madrid de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria. Tal como establece el artículo 9.2 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, la Sociedad está sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2022

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

Asimismo, según se detalla en las modificaciones incorporadas en la Ley 11/2021, de 9 de julio, la entidad estará sometida a un gravamen especial del 15 % sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de esta Ley. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

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

4.10 Reconocimiento de ingresos y gastos

Los ingresos 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 de la Sociedad, menos devoluciones, rebajas, descuentos y el impuesto sobre el valor añadido

La nueva normativa se basa en el principio de que los ingresos ordinarios se reconocen cuando el control de un bien o servicio se traspaşa al cliente por el importe que refleje la contraprestación a la que espere tener el derecho la entidad – así el concepto de control, como principio fundamental, sustituye al actual concepto de riesgos y beneficios.

Para aplicar el anterior principio fundamental, se han de seguir las siguientes etapas sucesivas:

- identificar los contratos con clientes;
- identificar las obligaciones a cumplir;
- determinar el precio o la contraprestación de la transacción del contrato;
- asignar el precio de la transacción entre las obligaciones a cumplir, y
- reconocer los ingresos cuando (o en a medida que) la entidad satisfaga cada obligación comprometida.

La Sociedad presta servicios de alquiler. De acuerdo con el análisis realizado por la Dirección, la totalidad de los ingresos proceden de los alquileres de los inmuebles que se encuentran registrados en el epígrafe “Inversiones inmobiliarias” bajo la clasificación de arrendamientos operativos. Dichos ingresos se reconocen en función de su devengo y el

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2022

cumplimiento de la obligación de uso, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento.

Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento, incluida la baja por deterioro, se reconocen como gasto.

4.11 Provisiones y contingencias

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

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

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

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

4.12 Prestaciones a los empleados

Indemnizaciones por cese

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

Bonus

La Sociedad reconoce un pasivo y un gasto para bonus y participación en beneficios en base a una fórmula que tiene en cuenta el beneficio atribuible a sus accionistas después

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2022

de ciertos ajustes. La Sociedad reconoce una provisión cuando está contractualmente obligada o cuando la práctica en el pasado ha creado una obligación implícita.

4.13 Activos y pasivos medioambientales

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

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

Los Administradores de la Sociedad estiman que no existen contingencias significativas relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, no considerando necesario registrar dotación alguna a la provisión de riesgos y gastos de carácter medioambiental a 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021.

4.14 Transacciones entre partes vinculadas

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

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

4.15 Moneda funcional y de presentación

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

4.16 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

Información cualitativa

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

5.1 Riesgo de mercado

Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2022

de efectivo, que está parcialmente compensado por el efectivo mantenido a tipos variables.

A 31 de diciembre de 2022 y de 2021 la Sociedad mantiene determinados préstamos cuyos vencimientos se sitúan en el largo plazo, con un tipo de interés variable referenciado al Euribor. La Sociedad se cubre de las subidas del tipo de interés a través de derivados de cobertura.

5.2 Riesgo de crédito

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

5.3 Riesgo de liquidez

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

El vencimiento determinado de los instrumentos financieros de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022 y de 2021 se muestra en la Nota 9.

5.4 Otros riesgos

Riesgo de liquidez

La Dirección realiza un seguimiento de las necesidades de liquidez con el fin de asegurar que cuenta con los recursos financieros necesarios para cubrir sus necesidades. La Compañía se encuentra en una posición muy robusta ya que cuenta con efectivo y equivalentes al efectivo por importe de 7.135 miles de euros, el nivel de apalancamiento no es elevado y el fondo de maniobra asciende a 5.684 miles de euros. Adicionalmente, el 1,33% del servicio de la deuda al que tiene que hacer frente el Grupo tendrá lugar en 2023. La compañía no afronta ningún vencimiento relevante de deuda hasta 2024.

Riesgo de valoración de activos y pasivos del balance consolidado

La compañía determina periódicamente el valor razonable de las inversiones inmobiliarias. Dicho valor razonable se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas anualmente por terceros expertos independientes de forma que, al cierre de cada año, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de las propiedades de inversión a dicha fecha.

En relación con la formulación de las presentes cuentas anuales, la Dirección y los Administradores de la Compañía han evaluado y concluido que los recursos financieros de la Compañía siguen permitiendo la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2022

(6) INMOVILIZADO INTANGIBLE, MATERIAL E INVERSIONES INMOBILIARIAS

6.1 Inmovilizado Intangible

El detalle del movimiento producido en el ejercicio 2022 y 2021 se muestra a continuación:

	Aplicaciones Informáticas	Total
Saldo a 1-1-2022	-	-
Coste	4.574	4.574
Amortización acumulada	(4.574)	(4.574)
Valor contable a 1-1-2022	-	-
Altas		
Dotación para amortización	-	-
Saldo a 31-12-2022	-	-
Coste	4.574	4.574
Amortización acumulada	(4.574)	(4.574)
Valor contable a 31-12-2022	-	-

	Euros	
	Aplicaciones Informáticas	Total
Saldo a 1-1-2021	-	-
Coste	4.574	4.574
Amortización acumulada	(4.574)	(4.574)
Valor contable a 1-1-2021	-	-
Altas		
Dotación para amortización	-	-
Saldo a 31-12-2021	-	-
Coste	4.574	4.574
Amortización acumulada	(4.574)	(4.574)
Valor contable a 31-12-2021	-	-

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

Al 31 de diciembre de 2022 existen elementos de inmovilizado intangible todavía en uso y totalmente amortizados.

Durante los ejercicios 2022 y 2021 no se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ningún inmovilizado inmaterial.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2022

6.2 Inmovilizado Material

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

	Euros	
	Equipos informáticos	Total
Saldo a 1-1-2022	871	871
Coste	7.354	7.354
Amortización acumulada	(6.483)	(6.483)
Valor contable a 1-1-2022	871	871
Altas		
Dotación para amortización	(231)	(231)
Saldo a 31-12-2022	641	641
Coste	7.354	7.354
Amortización acumulada	(6.713)	(6.713)
Valor contable a 31-12-2022	641	641

	Euros	
	Equipos informáticos	Total
Saldo a 1-1-2021	65	65
Coste	6.431	6.431
Amortización acumulada	(6.366)	(6.366)
Valor contable a 1-1-2021	65	65
Altas	923	923
Dotación para amortización	(117)	(117)
Saldo a 31-12-2021	871	871
Coste	7.354	7.354
Amortización acumulada	(6.483)	(6.483)
Valor contable a 31-12-2021	871	871

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

Al 31 de diciembre de 2022 hay elementos del inmovilizado material todavía en uso y totalmente amortizados.

Durante los ejercicios 2022 y 2021 no se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ningún elemento de inmovilizado material.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2022

6.3 Inversiones Inmobiliarias

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

					Euros
	Terrenos	Construcciones	Instalaciones técnicas y otras inversiones inmobiliarias	Inversiones inmobiliarias en curso	Total
Saldo a 1-1-2022	57.381.675	71.143.701	7.103.141	-	135.628.517
Coste	57.381.675	76.904.463	11.780.668	-	146.066.806
Amortización acumulada	-	(5.760.761)	(4.677.527)	-	(10.438.288)
Pérdidas por deterioro	-	-	-	-	-
Valor contable a 1-1-2022	57.381.675	71.143.701	7.103.141	-	135.628.517
Altas			96.121		96.121
Otros traspasos	-	-	-	-	-
Baja Inversión Inmobiliaria	(18.831.375)	(19.258.648)	(2.582.759)		(40.672.782)
Pérdidas por deterioro reconocidas en el periodo	-	(2.248.179)	-	-	(2.248.179)
Dotación para amortización	-	(940.980)	(716.412)	-	(1.657.392)
Baja AA Acumulada	-	1.307.196	1.346.520	-	2.653.716
Saldo a 31-12-2022	38.550.300	50.003.091	5.246.611	-	93.800.001
Coste	38.550.300	57.645.815	9.294.029	-	105.490.144
Amortización acumulada	-	(5.394.545)	(4.047.420)	-	(9.441.965)
Pérdidas por deterioro	-	(2.248.179)		-	(2.248.179)
Valor contable a 31-12-2022	38.550.300	50.003.091	5.246.610	-	93.800.000

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2022

	Euros				
	Terrenos	Construcciones	Instalaciones técnicas y otras inversiones inmobiliarias	Inversiones inmobiliarias en curso	Total
Saldo a 1-1-2021	68.638.784	98.279.741	10.527.843	-	177.446.369
Coste	68.638.784	105.794.144	15.513.178	-	189.946.106
Amortización acumulada	-	(7.061.811)	(4.985.334)	-	(12.047.146)
Pérdidas por deterioro	-	(452.591)	-	-	(452.591)
Valor contable a 1-1-2021	68.638.784	98.732.332	10.527.843	-	177.446.369
Altas			271.084		271.084
Otros traspasos	-	-	-	-	-
Baja Inversión Inmobiliaria	(11.257.109)	(28.889.681)	(4.003.594)		(44.150.384)
Reversión de pérdidas por deterioro	-	452.591	-	-	452.591
Dotación para amortización	-	(1.250.872)	(1.003.474)	-	(2.254.346)
Baja AA Acumulada	-	2.551.922	1.311.281	-	3.863.203
Saldo a 31-12-2021	57.381.675	71.596.293	7.103.141	-	136.081.109
Coste	57.381.675	76.904.463	11.780.668	-	146.066.806
Amortización acumulada	-	(5.760.761)	(4.677.527)	-	(10.438.288)
Pérdidas por deterioro	-		-	-	-
Valor contable a 31-12-2021	57.381.675	71.143.701	7.103.141	-	135.628.517

Las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2022 corresponden a 1 activo:

- Un centro comercial adquirido por la Sociedad el 2 de febrero de 2017. El activo identificado como centro comercial "Alcalá Magna" se encuentra ubicado en una de las principales zonas residenciales de la ciudad de Alcalá de Henares en Madrid. Se trata de un edificio muy representativo de la ciudad por su arquitectura, con 34.165 metros cuadrados comerciales repartidos en dos niveles y 1.204 plazas de parking distribuidas en dos plantas bajo rasante.

Las altas del ejercicio por importe de 96.121 Euros, incluidas en el epígrafe "Instalaciones técnicas y otras inversiones inmobiliarias" corresponden principalmente a inversiones efectuadas durante el ejercicio en concepto de obras de reforma, realizadas en el activo identificado como centro comercial "Alcalá Magna".

Las bajas del ejercicio corresponden a la venta el 20 de abril 2022 de un edificio de uso mixto comercial y de oficinas, adquirido por la Sociedad con fecha 1 de octubre del 2015, identificado como Edificio Echevarría, y que se encuentra ubicado en Bilbao, dentro de la principal zona comercial y de negocios de la ciudad.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2022

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

Durante el ejercicio 2022 se ha dotado una corrección valorativa por deterioro por importe de 2.248.179 euros para el activo identificado como centro comercial “Alcalá Magna”.

Durante el ejercicio 2021 se revertió una corrección valorativa por deterioro por importe de 452.591 euros correspondiente al activo identificado como Edificio Echevarría.

Sobre el activo identificado como centro comercial “Alcalá Magna” se ha suscrito con ING el 5 de enero de 2017 un préstamo con garantía hipotecaria por importe total de 57.500.000 euros, de los cuales 55.500.000 euros se han destinado a la adquisición del centro comercial y los 2.000.000 euros restantes para reformas e inversiones sobre la inversión inmobiliaria. Con fecha 1 de febrero de 2018 se realizó una amortización anticipada por importe de 1.300.000 euros. Con fecha 31 de diciembre de 2021 se ha realizado una amortización anticipada por importe de 1.725.000 euros. El 25 de noviembre de 2022 se ha realizado una amortización anticipada por importe de 5.000.000 euros. El saldo vivo a 31 de diciembre de 2022 asciende a 49.050.000 euros. A dicha fecha la duración es de 1,0 años.

a) Seguro

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

b) Obligaciones

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

c) Pérdidas por deterioro

Durante el ejercicio 2020 se ha reconocido una corrección valorativa por importe de 2.248.179 euros por deterioro para el activo identificado como centro comercial “Alcalá Magna”.

Durante el ejercicio 2021 se ha revertido una corrección valorativa por deterioro por importe de 452.591 euros para el activo identificado como Edificio Echevarría.

d) Bienes totalmente amortizados

No existen elementos totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2022 ni al 31 de diciembre de 2021.

e) Proceso de valoración

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2022

A continuación, se informa sobre el coste y valor razonable de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2022:

	31.12.2022		31.12.2021	
	Valor de coste	Valor razonable	Valor de coste	Valor razonable
Inversiones Inmobiliarias	93.800.000	93.800.000	135.628.517	138.180.000

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

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

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

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

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

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

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

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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2022

(7) ARRENDAMIENTOS

En calidad de arrendador

A 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Sociedad tiene arrendados locales comerciales y de oficinas en los inmuebles de su propiedad, que corresponde a un grado de ocupación del 81,57% (2021: 83,50%)

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

	Euros	Euros
	2022	2021
Ingresos por rentas (nota 11 a)	7.063.640	9.616.463
Ingresos por gastos repercutidos (nota 11 a)	2.330.777	2.601.247
 Gastos operativos (nota 11 c)	 (4.340.147)	 (6.182.118)
	5.054.271	6.035.593

A 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Sociedad tenía contratados con los arrendatarios de los inmuebles explotados las siguientes cuotas mínimas de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, ni incrementos futuros de IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente, de forma que los importes de cada contrato hasta su finalización y dependiendo del plazo pendiente se muestran a continuación:

	Euros	Euros
	2022	2021
Menos de un año	4.894.260	6.359.015
Entre uno y cinco años	7.790.247	8.770.675
Mas 5 años	1.582.364	2.086.681
	14.266.871	17.216.371

En calidad de arrendatario

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

	Euros	Euros
	2022	2021
Menos de un año	10.883	10.200
Entre uno y cinco años	10.883	10.200
	21.766	20.400

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2022

En la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2022 se han incluido gastos por arrendamiento operativo correspondientes al alquiler de oficinas por importe de 10.883 euros (2021: 10.200 euros).

(8) EXISTENCIAS

La Sociedad ha entregado anticipos a proveedores por importe de 2.275 euros en concepto de provisión de fondos por facturas pendientes de recibir. A 31 de diciembre de 2021 mantenía 2.345 euros en concepto de provisión de fondos.

(9) ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

9.1 Activos financieros

El detalle de los activos financieros salvo instrumento de patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, periodificaciones, existencias y efectivo y otros activos equivalentes a 31 de diciembre de 2022 y de 2021 es el siguiente:

No corriente

	Créditos Derivados y otros		Total	
	2022	2021	2022	2021
a) Activos financieros a coste amortizado	12.857.985	12.857.985	12.857.985	12.857.985
b) Activos financieros a coste	862.665	1.106.073	862.665	1.106.073

Corriente

	Créditos Derivados y otros		Total	
	2022	2021	2022	2021
a) Activos financieros a coste amortizado	345.373	494.563	345.373	494.563
b) Activos financieros a coste	1.018.582	342.664	1.018.582	342.664

Los activos financieros clasificados como “Créditos, Derivados y otros” dentro de la categoría de “Activos financieros a coste amortizado” a largo plazo, corresponden a:

- La fianza depositada por el alquiler de la oficina donde se encuentra la sede social y de gestión de la Sociedad.
- Las fianzas depositadas en el IVIMA correspondientes a los inquilinos del centro comercial “Alcalá Magna” en virtud del régimen de concierto por el cual el 90% del importe de las fianzas tiene que estar depositado en este organismo.

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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2022

	2022	2021
No corriente		
Créditos a empresas del grupo (nota 14)	12.857.985	12.857.985
Fianzas constituidas a largo plazo	862.665	1.106.073
	13.720.649	13.964.058
Corriente		
Créditos a empresas del grupo (ver a continuación)	108.936	185.963
Clientes	189.819	216.536
Cuentas a cobrar a partes vinculadas (nota 14)	46.618	92.063
Intereses a corto plazo	-	-
Fianzas constituidas a corto plazo	750	900
Activos por derivados financieros	1.017.832	
Depósitos constituidas a corto plazo	-	341.764
	1.363.955	837.227

La partida Cuentas a cobrar a partes vinculadas por importe de 46.618 euros corresponde al importe pendiente de cobro de la filial portuguesa en concepto de gastos de soporte a la gestión.

Empresas del grupo, multigrupo y asociadas

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

	Saldo 01/01/2021	Intereses devengados	Variaciones	Saldo 31.12.2021	Altas	Intereses devengados	Variaciones	Saldo 31.12.2022
Inversiones financieras a largo plazo:								
Participaciones en Empresas del grupo	8.575.911	-	-	8.575.911		-		8.575.911
Créditos a empresas del grupo (Nota 14)	14.857.985	-	(2.000.000)	12.857.985	-	-		12.857.985
Inversiones financieras a corto plazo:								
Intereses de Créditos a empresas del grupo (Nota 14)	189.852	749.328	(753.217)	185.963	-	651.828	(728.856)	108.936
	23.623.748	749.328	(2.753.217)	21.619.859	-	651.828	(728.856)	21.542.832

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

Los créditos a empresas del grupo corresponden a los préstamos concedidos a dicha filial con fecha de vencimiento el 21 de enero de 2024 y que devenga intereses al 5% anual a favor de la Sociedad.

Con fecha 29 de septiembre de 2020, Trajano Iberia Socimi realizó un desembolso por importe de 1.000.000 euros, a favor de su filial incrementando el préstamo concedido a la misma hasta alcanzar un importe de 14.857.985 euros.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2022

Con fecha 17 de diciembre de 2021, Trajano Iberia Socimi realizó un reembolso por importe de 2.000.000 euros de su filial disminuyendo el préstamo concedido a la misma hasta alcanzar un importe de 12.857.985 euros.

En el ejercicio 2022 se han devengado intereses por importe de 651.828 euros (2021: 749.328 euros) y se han cobrado intereses por un importe total de 728.856 euros (2021: 753.217 euros).

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

2022		Euros					
		Patrimonio neto					
	Capital	Reservas	Otras partidas	Resultado explotación	Resultado ejercicio	Valor en libros de la participación	Dividendos recibidos
TRJNI Douro, S.A.	50.000	10.000	6.550.000	3.274.946	1.844.535	8.575.911	-

2021		Euros					
		Patrimonio neto					
	Capital	Reservas	Otras partidas	Resultado explotación	Resultado ejercicio	Valor en libros de la participación	Dividendos recibidos
TRJNI Douro, S.A.	50.000	10.000	6.550.000	3.253.007	1.324.967	8.575.911	-

9.2 Pasivos financieros

El detalle de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2022 y 2021, salvo periodificaciones, es el siguiente:

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2022

No corriente:	Euros					
	Pasivos financieros a largo plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Pasivos financieros a coste amortizado (nota 13)	49.733.027	73.693.518	1.529.677	1.603.665	51.262.704	75.297.183
Derivados de cobertura	-	-	-	578.405	-	578.405

Corriente:	Euros					
	Pasivos financieros a corto plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Pasivos financieros a coste amortizado (nota 13)	670.325	697.516	682.487	1.123.069	1.352.811	1.820.585

A 31 de diciembre de 2022 los importes de los pasivos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

	Euros						
	Pasivos financieros						
	2023	2024	2025	2026	2027	Años posteriores	Total
Deudas:							
Deudas con entidades de crédito	670.325	49.506.337	226.690	-	-	-	50.403.352
Derivados							
Otros pasivos financieros	682.487	836.080	215.734	74.268	171.689	231.906	2.212.164
	1.352.811	50.342.417	442.424	74.268	171.689	231.906	52.615.516

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2022

a) Deudas con entidades de crédito:

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

2022	Deudas entidades crédito L/P	Deudas entidades crédito C/p	Vencimiento
Préstamo ING	48.833.025	4.146	05/01/2024
Préstamo ICO Santander	900.002	663.294	06/04/2025
Otras deudas bancarias		2.884	-
	<u>49.733.027</u>	<u>670.325</u>	

2021	Deudas entidades crédito L/P	Deudas entidades crédito C/p	Vencimiento
Préstamo Banco Santander	18.279.851	260.800	16/10/2022
Préstamo ING	53.622.314	-	05/01/2024
Préstamo ICO Santander	1.563.296	436.704	06/04/2025
Otras deudas bancarias	228.057	12	06/04/2025
	<u>73.693.518</u>	<u>697.516</u>	-

- Con fecha 16 de octubre de 2015, la Sociedad suscribió con el Banco Santander un préstamo con garantía hipotecaria y vencimiento a 7 años, destinado a la adquisición del edificio de Bilbao. El importe total del préstamo ascendía inicialmente a 19.000.000 euros.

Con motivo de la venta de este activo con fecha 20 de abril de 2022, a la que se hace referencia en la nota 6.3 de la presenta memoria, la Sociedad ha procedido a cancelar en su totalidad el correspondiente préstamo hipotecario.

- Con fecha 5 de enero de 2017, la Sociedad suscribió con ING un préstamo con garantía hipotecaria destinado a la adquisición del centro comercial Alcalá Magna. En el ejercicio 2017 efectuó una amortización anticipada por importe de 1.300.000 euros, en el ejercicio 2021 efectuó una amortización anticipada por importe de 1.725.000 euros y en el ejercicio 2022 ha efectuado una amortización anticipada por importe de 5.000.000 euros, siendo el importe dispuesto a 31 de diciembre de 2022 de 49.050.000 euros. Figura valorado a coste amortizado en el pasivo no corriente por importe de 48.833.025 euros y en el pasivo corriente por importe de 0 euros.
- Las condiciones de los préstamos establecen liquidaciones trimestrales de intereses a tipo variable referenciado al Euribor más un diferencial entre el 1% y el 2% y amortizaciones parciales.

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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2022

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

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

Con fecha 6 de abril de 2020, la Sociedad Dominante suscribió una póliza de préstamo ICO con Banco Santander, por importe de 2.000.000 euros con el objetivo de cubrir potenciales necesidades de tesorería y paliar los posibles efectos económicos del Covid-19. La póliza tiene fecha de vencimiento el 6 de abril de 2025, periodo de carencia de 1 año, liquidación mensual de intereses y amortizaciones mensuales a partir de la finalización del periodo de carencia. Con fecha 26 de mayo de 2021 se ha procedido a la firma de una novación de la póliza ICO consistente en una extensión adicional de 12 meses del plazo inicial de carencia hasta un total de 2 años. Figura valorada a coste amortizado en el pasivo no corriente por importe de 900.002 euros y en el pasivo corriente por importe de 663.294 euros.

Con fecha 29 de abril de 2020, la Sociedad Dominante suscribió una póliza de crédito con Bankinter, por importe disponible de 2.000.000 euros con el objetivo de cubrir potenciales necesidades de tesorería. La póliza tenía fecha de vencimiento el 29 de abril de 2022 y no se ha procedido a su renovación.

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

2022

Entidad	Tipo de contrato	Contratación	Vencimiento	Tipo interés fijo	Tipo interés variable	Nocional en euros
Santander	Swap de tipo de interés	23/02/2017	29/12/2023	0,755%	Euribor 3M	14.538.667
ING	Swap de tipo de interés	02/02/2017	31/12/2023	0,755%	Euribor 3M	29.077.333

2021

Entidad	Tipo de contrato	Contratación	Vencimiento	Tipo interés fijo	Tipo interés variable	Nocional en euros
Santander	Swap de tipo de interés	23/02/2017	29/12/2023	0,755%	Euribor 3M	15.002.667
ING	Swap de tipo de interés	02/02/2017	31/12/2023	0,755%	Euribor 3M	30.005.333

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

El valor razonable de los instrumentos de cobertura a 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2022

	31.12.2022		31.12.2021	
Entidad	Nocional en euros	Valor de Mercado	Nocional en euros	Valor de Mercado
Santander	14.538.667	337.860	15.002.667	(192.652)
ING	29.077.333	679.973	30.005.333	(385.752)

Cumplimiento de ratios financieros

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

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

De acuerdo con el contrato de financiación suscrito con el sindicado de bancos financiadores de Alcalá Magna (ING, INN y Banco Santander) la Sociedad debe cumplir en todo momento durante la vida del préstamo con los siguientes ratios financieros:

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

A juicio de los Administradores de la Sociedad, dichos ratios se cumplen al 31 de diciembre de 2022 y la previsión de que los mismos sean cumplidos en los próximos 12 meses desde la formulación de las cuentas anuales.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2022

Adicionalmente, el contrato de financiación de Alcalá Magna contempla un incremento en los porcentajes de amortización dentro del calendario previsto, para el caso de no alcanzar ciertos niveles de ocupación, número de visitantes, niveles de LTV y de renta. En el ejercicio 2021, a efectos de consolidar el performance del activo y dentro de la estrategia de la Sociedad, el equipo gestor estaba trabajando en nuevos acuerdos con inquilinos de referencia. La estrategia propuesta conllevaba una puntual reducción en los niveles de ocupación, así como una disminución estructural de los ingresos que afectaba de forma temporal al activo y, por este motivo, el sindicato bancario ha aprobó un waiver de dispensa de cumplimiento de dichos límites para los periodos trimestrales que finalizan el 31.12.2021, 31.03.2022 y 30.06.2022. A partir del 3º trimestre del ejercicio 2022 los niveles de rentas y ocupación se recuperaron conforme a lo previsto.

Al 31 de diciembre de 2022 el importe de los gastos financieros correspondientes a los préstamos suscritos devengados y no pagados ascendía a 4.146 euros (2021: 88.072 euros).

El vencimiento de la deuda bancaria en términos nominales a 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

	2022					
	Euros					
	Años					
	2023	2024	2025	2026	posteriores	Total
Deudas:						
- Deudas con entidades de crédito	663.294	49.723.312	226.690	-	-	50.613.296
	2021					
	Euros					
	Años					
	2022	2023	2024	2025	posteriores	Total
Deudas:						
- Deudas con entidades de crédito	609.432	2.561.024	71.281.492	226.690	-	74.678.638

b) Otras cuentas a pagar

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

	2022	Derivados y otros largo plazo	Derivados y otros corto plazo
Fianzas recibidas		1.099.140	-
Depósitos recibidos		430.537	15.104
Acreedores varios		-	667.383

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2022

<u>2021</u>	Derivados y otros largo plazo	Derivados y otros corto plazo
Fianzas recibidas	1.209.396	
Depósitos recibidos	394.269	36.888
Acreedores varios	-	1.086.181

Las fianzas y los depósitos recibidos corresponden a los importes por este concepto recibidos por parte de los inquilinos del centro comercial Alcalá Magna.

9.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

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

Debido a su cotización en el Mercado Alternativo Bursátil, del total de tesorería, 600.000 euros se encuentran restringidos conforme al contrato con el proveedor de liquidez de la Sociedad (2020: 600.000 euros).

(10) PATRIMONIO NETO Y FONDOS PROPIOS

a) Capital

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, el capital social de la Sociedad es de 35.559.600 euros y está representado por 14.223.840 acciones con un valor nominal de 2,5 € cada una, todas ellas pertenecientes a la misma clase, y totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones tienen los mismos derechos políticos y económicos.

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

Accionistas	21/12/2022		31/12/2021	
	Nº Acciones	% Participación	Nº Acciones	% Participación
Alumbre Inversiones 2014, S.L.	1.880.000	13,22%	1.880.000	13,22%
Aligrupo Business Opportunities, S.L.	1.500.116	10,55%	1.500.116	10,55%
Corporación Empresarial Holfin, S.A.	784.500	5,52%	784.500	5,52%
Falagal Inmuebles, S.L.	750.717	5,28%	750.717	5,28%
Dogalcar Patrimonio, S.L.	750.000	5,27%	750.000	5,27%
Santi 1990, S.L.	750.000	5,27%	750.000	5,27%
Surister del Arroyo, S.L.	750.000	5,27%	750.000	5,27%
CNP Partners Seguros y Reaseguros, S.A.	750.000	5,27%	750.000	5,27%
Total	7.915.333	55,65%	7.915.333	55,65%

La totalidad de las acciones de Trajano Iberia SOCIMI, S.A. están admitidas a cotización en el BME Growth.

b) Prima de emisión

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2022

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

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

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

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

Conforme al acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de fecha 12 de diciembre de 2018 se aprobó la distribución de un dividendo con cargo a prima de emisión (reserva de libre disposición) por importe de 1.983.633 euros (importe unitario de 0.14 euros/acción) cuyo pago se hizo efectivo el día 24 de diciembre de 2018.

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

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

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

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

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

Conforme al acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de fecha 10 de diciembre de 2020 se aprobó la distribución de un dividendo con cargo a prima de emisión (reserva de libre disposición) por importe de 3.255.939 euros (0,23 euros/acción) cuyo pago se hizo efectivo el 22 de diciembre de 2020

Conforme al acuerdo adoptado por la Junta General de fecha 17 de junio de 2021 se aprobó la distribución de un dividendo con cargo a prima de emisión (reserva de libre

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2022

disposición) por importe de 16.145.029 euros (1,14 euros/acción) cuyo pago se hizo efectivo el 24 de junio de 2021.

Conforme al acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de fecha 9 de diciembre de 2021 se aprobó la distribución de un dividendo con cargo a prima de emisión (reserva de libre disposición) por importe de 2.973.809 euros (0,21 euros/acción) cuyo pago se hizo efectivo el 22 de diciembre de 2021.

El importe de la Prima de Emisión resultante después del reparto ascendía a 46.437.064 euros a 31 de diciembre de 2021.

Conforme al acuerdo adoptado por la Junta General Extraordinaria de fecha 21 de junio de 2022 se aprobó la distribución de un dividendo con cargo a prima de emisión (reserva de libre disposición) por importe de 14.020.164 euros (importe unitario 0,99 €/acción) cuyo pago se hizo efectivo el 01 de julio de 2022.

Conforme al acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de fecha 15 de diciembre de 2022 se aprobó la distribución de un dividendo con cargo a prima de emisión (reserva de libre disposición) por importe de 1.982.789 euros (importe unitario 0,14 €/ acción) cuyo pago se hizo efectivo el 29 de diciembre de 2022.

El importe de la Prima de Emisión resultante tras los referidos repartos ascendía a 30.434.111 euros a 31 de diciembre de 2022.

Esta reserva es de libre disposición.

c) Acciones propias

La Junta General de Accionistas de la Sociedad acordó el 21 de junio de 2022 autorizar la adquisición de acciones propias hasta el límite establecido por Ley, a un precio mínimo del valor nominal y a un precio máximo del 120% de su valor de cotización en la fecha de la transacción. La autorización se concedió para un periodo de 1 año a contar desde el momento de la toma del acuerdo.

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

	2022		2021	
	Número acciones propias	Euros	Número acciones propias	Euros
Al inicio del ejercicio	62.843	554.830	68.896	629.557
Aumento/compras	4.715	30.374	8.964	59.754
Disminuciones	6.832	59.753	15.017	134.481
Al cierre del ejercicio	60.726	525.450	62.843	554.830

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

Las acciones de la Sociedad en poder de la misma a 31 de diciembre de 2022 representan

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2022

el 0,43% del capital social de la Sociedad (2021: 0,44%) y totalizan 60.726 acciones (2021: 62.843 acciones). El precio medio de adquisición ha sido de 8,65 euros (2021: 8,83 euros) por acción. Las operaciones con acciones propias han generado una pérdida en el ejercicio de 16.750 euros (2021: 26.670 euros).

Dichas acciones se encuentran registradas reduciendo el valor de los fondos propios de la Sociedad al 31 de diciembre de 2022 por importe de 525.450 euros (2021: 554.830 euros).

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

d) **Reserva Legal**

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

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

A 31 de diciembre de 2022 la reserva legal está dotada por importe de 5.898.028 euros (2021: 4.023.624 euros).

e) **Otras reservas**

El epígrafe otras reservas recoge las siguientes partidas:

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

- Costes incurridos durante la ampliación de capital llevada a cabo en el ejercicio 2016 por importe negativo de 155.220 euros.

- Reservas no distribuidas de los ejercicios anteriores por importe de 76.389 euros.

f) **Dividendos**

Ejercicio 2022:

Conforme al acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de fecha 17 de mayo de 2022, la Sociedad ha distribuido a los accionistas los siguientes dividendos:

- Un dividendo con cargo a los resultados del ejercicio 2022 por importe de 3.923.107 euros (0,277 euros brutos por acción).

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2022

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

<i>Estado provisional formulado para la distribución de un dividendo extraordinario a cuenta</i>	<i>Euros</i>
Beneficio bruto obtenido desde 1/01/2022 hasta el 30/04/2022	4.385.060
(Pérdidas procedentes de ejercicios anteriores)	-
(Dotaciones obligatorias a reservas 10%)	(438.506)
= Importe máximo de posible distribución	3.946.554
Dividendo bruto a cuenta Resultados 2022 propuesto	3.923.107
Situación de Tesorería a 30/04/2022	31.535.639
(Pasivos exigibles)	(2.034.995)
+ Activos realizables	640.929
- Importe préstamo ICO (no disponible para dividendos)	(2.000.000)
= Liquidez antes del reparto del dividendo extraordinario ¹	28.141.573
(Dividendo a cuenta Resultados 2022 propuesto)	(3.923.107)
= Excedente	24.218.466

El pago del dividendo se hizo efectivo el 27 de mayo de 2022.

Con fecha 21 de junio de 2022, la Junta General Ordinaria de Trajano Iberia SOCIMI, S.A., aprobó la distribución de los siguientes dividendos:

- Un dividendo con cargo a los resultados del ejercicio 2021 por importe de 2.282.973 euros (0,1612 euros brutos por acción).
- Un dividendo con cargo a prima de emisión por importe de 14.020.164 euros (0,99 euros brutos por acción).

El pago de los dividendos se hizo efectivo el 1 de julio de 2022.

Conforme al acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de fecha 15 de diciembre de 2022, la Sociedad ha distribuido a los accionistas los siguientes dividendos:

- Un dividendo con cargo a prima de emisión por importe de 1.982.789 euros (0,14 euros brutos por acción).

El pago del dividendo se hizo efectivo el 29 de diciembre de 2022.

Ejercicio 2021:

Conforme al acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de fecha 13 de mayo de 2021, la Sociedad ha distribuido a los accionistas los siguientes dividendos:

- Un dividendo con cargo a los resultados del ejercicio 2021 por importe de 14.586.660 euros (1,03 euros brutos por acción).

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2022

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

El pago del dividendo se hizo efectivo el 21 de mayo de 2021.

Con fecha 17 de junio de 2021, la Junta General Ordinaria de Trajano Iberia SOCIMI, S.A., aprobó la distribución de los siguientes dividendos:

- Un dividendo con cargo a los resultados del ejercicio 2020 por importe de 1.401.644 euros (0,098 euros brutos por acción).
- Un dividendo con cargo a la prima de emisión (reserva de libre disposición), por importe de 16.145.029 euros (1,14 euros brutos por acción).

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

<i>Estado provisional formulado para la distribución de un dividendo extraordinario a cuenta de los resultados 2021</i>	<i>Euros</i>
Beneficio bruto obtenido desde 1/01/2021 hasta 30/04/2021	16.248.789
(Dotaciones obligatorias a reservas 10%)	(1.624.879)
= Importe máximo de posible distribución	14.623.910
Dividendo bruto a cuenta Resultados 2021 propuesto	14.586.660
Situación de Tesorería a 30/04/2021	39.203.134
+ Línea de crédito no dispuesta	2.000.000
(Pasivos exigibles)	(2.836.055)
+ Activos realizables	2.059.922
- Importe préstamo ICO (no disponible para dividendos)	(2.000.000)
= Liquidez antes del reparto del dividendo¹	38.427.001
(Dividendo a cuenta Resultados 2021 propuesto mayo'21)	(14.586.660)
(Dividendo complementario Resultados 2020)	(1.401.693)
(Dividendo con cargo a prima de emisión propuesto)	(16.145.029)
= Excedente	6.293.619

El pago del dividendo se hizo efectivo el 25 de junio de 2021.

Conforme al acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de fecha 9 de diciembre de 2021, la Sociedad ha distribuido a los accionistas los siguientes dividendos:

- Un dividendo con cargo a la prima de emisión (reserva de libre disposición), por importe de 2.973.809 euros (0,21 euros brutos por acción).

El pago del dividendo se hizo efectivo el 22 de diciembre de 2021.

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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2022

<i>Estado provisional formulado para la distribución de un dividendo extraordinario a cuenta de los resultados 2021</i>	<i>Euros</i>
Beneficio bruto obtenido desde 1/01/2021 hasta 30/11/2021	18.005.214
(Dotaciones obligatorias a reservas 10%)	(1.800.521)
(Dividendo a cuenta Resultados 2021 pagado mayo '21)	(14.586.660)
= Importe máximo de posible distribución	1.618.033
Dividendo bruto a cuenta Resultados 2021 propuesto	0
Situación de Tesorería a 30/11/2021	11.571.585
+ Línea de crédito no dispuesta	2.000.000
(Pasivos exigibles)	(4.600.355)
+ Activos realizables	1.173.414
- Importe préstamo ICO (no disponible para dividendos)	(2.000.000)
= Liquidez antes del reparto del dividendo¹	8.144.644
(Dividendo a cuenta Resultados 2021 propuesto)	0
(Dividendo con cargo a prima de emisión propuesto)	(2.973.809)
= Excedente	5.170.835

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

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

(11) INGRESOS Y GASTOS

a) Ingresos

Importe neto de la cifra de negocios

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

Otros ingresos de explotación

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

- Un importe de 184.355 euros (2021: 259.325 euros) facturados a la filial TRJNI Douro, S.A. en concepto de gastos por soporte a la gestión. . De este importe se encuentra pendiente de cobro a 31 de diciembre de 2022 46.618 euros (2021: 92.063 euros) figurando en el epígrafe de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Clientes, empresas del grupo y asociadas).
- El resto por importe de 2.330.777 euros (2021: 2.601.247 euros) en concepto de gastos refacturados a los inquilinos del edificio de Bilbao y centro comercial "Alcalá Magna"

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2022

Deterioro y resultados por enajenación del inmovilizado

La partida de deterioro y resultados por enajenación de inmovilizado que asciende a 1.199.282 euros corresponde a la dotación por deterioro del activo identificado como centro comercial “Alcalá Magna” por importe de 2.248.179 euros, al beneficio contable obtenido por la venta del Edificio Echevarría por importe de 3.223.504 euros y 223.957 euros correspondientes al importe recuperado de garantía de rentas que se estableció en la venta del activo identificado como Pólígono Campus Plaza 3.84 de Zaragoza que la Sociedad vendió en el ejercicio 2021.

En abril de 2022 Trajano Iberia materializó la venta del activo identificado como Edificio Echevarría que la Sociedad había adquirido el 1 de octubre de 2015. El precio de venta ascendió a 42 millones de euros, equivalente a un incremento de 3,87 millones de euros (+10,15%) sobre la valoración del activo de 31.12.2021 y a un incremento de 2 millones de euros (+5%) sobre el precio de compra.

En el ejercicio 2021 la partida de deterioro y resultados por enajenación del inmovilizado que asciende a 16.400.516 euros corresponde a la reversión por deterioro del activo Edificio Echevarría por importe de 452.591 euros y al beneficio contable obtenido por la venta del Polígono de Campus Plaza..84 de Zaragoza por importe de 15.947.925 euros.

Ingresos financieros

Dentro de la partida de ingresos financieros que asciende a 1.738.287 euros (2021: 749.328 euros), 651.828 euros corresponden a intereses devengados por los préstamos mantenidos con la filial portuguesa TRJNI Douro (ver nota 9.1 y 14) y el resto por importe de 1.086.459 euros al cobro de un dividendo pagado por la filial portuguesa TRJNI Douro con cargo al resultado del ejercicio 2021.

b) Gastos de personal

	<u>Euros</u>	<u>Euros</u>
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Sueldos, salarios y asimilados	158.363	158.363
Cargas sociales		
- Otras cargas sociales	31.195	30.672
	<u>189.558</u>	<u>189.035</u>

No existen indemnizaciones por despido a 31 de diciembre de 2022 ni a 31 de diciembre de 2021.

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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2022

	<u>Total</u>	<u>Total</u>
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Categorías		
Directores	1	1
Titulados superiores	1	1
	<u>2</u>	<u>2</u>

Asimismo, la distribución por sexos a 31 de diciembre de 2022 y de 2021 del personal de la Sociedad es la siguiente:

	<u>2022</u>			<u>2021</u>		
Categorías	<u>Hombres</u>	<u>Mujeres</u>	<u>Total</u>	<u>Hombres</u>	<u>Mujeres</u>	<u>Total</u>
Directores	1	-	1	1	-	1
Titulados superiores	-	1	1	-	1	1
	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>2</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>2</u>

La Sociedad no tiene empleados con discapacidad mayor o igual al 33% (o calificación equivalente local) a 31 de diciembre de 2022 ni a 31 de diciembre de 2021.

c) Otros gastos de explotación

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

<u>Servicios exteriores</u>	<u>2022</u>	<u>2020</u>
Arrendamientos	10.883	10.200
Reparaciones y Conservación	42.960	167.016
Servicios profesionales independientes	1.069.267	1.319.650
Primas Seguros	126.659	119.125
Servicios bancarios y similares	6.448	9.913
Suministros	2.566.064	2.533.251
Otros servicios	14.423	18.475
Servicios exteriores	<u>3.836.704</u>	<u>4.177.631</u>
Tributos	<u>534.171</u>	<u>877.021</u>
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones de tráfico	<u>(220.286)</u>	<u>938.431</u>
Total	<u>4.150.589</u>	<u>5.993.083</u>

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2022

Dentro del epígrafe de “Servicios profesionales independientes” destaca un importe de 522.139 euros (2021: 920.167 euros) en concepto de comisión de gestión a favor de DWS Grundbesitz GmbH, Sucursal en España (“DWS”).

El servicio de gestión tiene su origen en el contrato firmado inicialmente con Deutsche Alternative Asset Management (UK) Limited (DAAM) con fecha 8 de junio de 2015 de 6 años de duración, labor que fue asumida por DWS (entidad relacionada de DAAM) desde el 1 de noviembre de 2018.

Con fecha 26 de febrero de 2021, con motivo del vencimiento del anterior contrato, se ha firmado un nuevo acuerdo de gestión con DWS que reemplaza el acuerdo inicial y regula las nuevas condiciones que entran en vigor con efecto de fecha 8 de junio de 2021.

Dentro del epígrafe de “Suministros” se recogen los gastos de explotación correspondientes al centro comercial Alcalá Magna por importe de 2.172.406 euros (2021: 2.026.565 euros).

d) Resultado financiero

	2022	2021
Otros gastos financieros	(1.793.002)	(2.446.684)
Gasto financiero	(1.793.002)	(2.446.684)
Dividendo de participaciones en empresas del grupo (nota 9.1 y 14)	1.086.459	-
Intereses de préstamos a empresas de grupo (nota 9.1 y 14)	651.828	749.328
Otros ingresos financieros	-	-
Ingreso financiero	1.738.288	749.328
Resultado financiero	(54.714)	(1.697.355)

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

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

	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	13	6
Ratio de operaciones pagadas	13	6
Ratio de operaciones pendientes de pago	17	9
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	5.106.394	6.401.897
Total pagos pendientes	51.707	35.709

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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2022

Durante el ejercicio 2022, el número total e importe que representan las facturas pagadas a proveedores por la Sociedad, detallando las que se han pagado en un periodo inferior al máximo establecido en la legislación en vigor, es el siguiente:

	2022	2022
	Nº de facturas	Miles de euros
Pagos a proveedores con periodo inferior a 60 días	1.356	4.999
% sobre el total de facturas pagadas	96%	98%

Las facturas pagadas fuera del plazo máximo se deben, principalmente, a la existencia de incidencias en la entrega del producto o ejecución del servicio contratado. Los posibles pagos puntuales a los acreedores comerciales que pudieran exceder los plazos legales establecidos responden por lo general a prácticas habituales del sector, pudiendo considerarse una razón objetiva y no de carácter abusivo conforme a lo dispuesto a la normativa anteriormente mencionada.

(13) IMPUESTOS SOBRE BENEFICIOS Y SITUACIÓN FISCAL

13.1 Conciliación del resultado contable con el resultado fiscal:

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 ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 es del 0%, de acuerdo a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, y a las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 30 de junio, por la que se regulan las SOCIMIs.

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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2022

2022	Euros					
	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	4.725.571	-	4.725.571	-	-	-
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias:						
- con origen en el ejercicio	-	-	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			4.725.571			
2021	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	18.744.037	-	18.744.037	-	-	-
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias:						
- con origen en el ejercicio	-	-	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			18.744.037			

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

De acuerdo a la ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la ley 16/2012, de 27 de diciembre y y la Ley 11/2021, de 30 de junio, por la que se regulan las SOCIMIs, el Impuesto sobre Sociedades corriente resulta de aplicar un tipo impositivo del 0% sobre la base imponible. No ha habido deducciones a la cuota aplicadas en el ejercicio 2022 ni en 2021 y las retenciones e ingresos a cuenta ascienden a 11 miles de euros (2021: 10 miles euros).

La Sociedad no tiene bases imponibles negativas pendientes de reconocer a 31 de diciembre de 2022 ni a 31 de diciembre de 2021.

13.2 Saldos con la Administración Pública

A 31 de diciembre de 2022 y de 2021, el detalle de derechos de cobro y obligaciones de pago de la Sociedad con las Administraciones Públicas es el siguiente:

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2022

	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Saldos deudores		
Hacienda Pública, deudora por IVA	717.039	
Hacienda Pública, deudora por otros conceptos	10.599	142.796
	727.638	142.796
Saldos acreedores		
Hacienda Pública, deudora por IVA	763.079	274.530
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	14.473	18.365
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	3.125	3.073
	780.678	295.968

13.3 Ejercicios abiertos a inspección

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

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

(14) OPERACIONES ENTRE PARTES VINCULADAS

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

La Sociedad mantiene un contrato de gestión con DWS Grundbesitz GmbH - Sucursal España. El Gestor no tiene poder para influir en las decisiones relevantes que tome el Consejo y por tanto no se considera que tenga influencia significativa en la Sociedad. Igualmente los empleados de la Sociedad no tienen vinculación con el Gestor.

Las transacciones y saldos con partes vinculadas son las siguientes:

Saldos	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Préstamo a largo plazo a empresas de grupo (nota 9.1)	12.857.985	12.857.985
Intereses préstamo largo plazo a empresas de grupo (nota 9.1)	108.936	185.963
Clientes empresas de grupo (nota 9.1)	46.618	92.063
Total saldos deudores	13.013.539	13.136.011
Transacciones		
Ingresos por prestaciones de servicios (nota 11 a)	184.355	259.325
Ingresos financieros (nota 9.1 y 11.d)	1.738.288	749.328
Total ingresos	1.922.643	1.008.653

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2022

14.1 Operaciones realizadas con accionistas de la Sociedad

Durante el ejercicio 2022 y 2021 la Sociedad no ha realizado operaciones con ninguno de sus accionistas principales.

14.2 Retribución de los administradores y la alta dirección

Durante el ejercicio 2022 y 2021, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no han devengado retribución alguna, como consecuencia de la representación de sus cargos de Consejeros.

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

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

A 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, no existe personal considerado como Alta Dirección. Las decisiones clave de planificación, dirección y control de la Sociedad, así como la toma de decisiones que afectan a las políticas económicas y estratégicas, son tomadas por el Consejo de Administración de la Sociedad.

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

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

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

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

(15) OTRA INFORMACION A REVELAR

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2022

15.1 Honorarios de los auditores de cuentas

Los honorarios devengados durante el ejercicio 2022 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de las cuentas anuales de la Sociedad y otros servicios son los siguientes:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Auditoría	32.000	34.400
Otros servicios de verificación y procedimientos acordados	14.500	17.500
	<u>46.500</u>	<u>51.900</u>

No existen honorarios adicionales por servicios adicionales prestados por la red de PricewaterhouseCooper Auditores, S.L. en los ejercicios 2022 y 2021.

15.2 Provisiones y contingencias

En el ejercicio 2021 la Sociedad dotó una provisión para impuestos por importe de 225.609 euros, con motivo de la notificación recibida del catastro revisando los valores catastrales del activo de Plaza y que podrían derivar en liquidaciones complementarias de IBI correspondientes a los ejercicios fiscales desde el 2017 al 2020. A fecha de hoy no se ha recibido liquidación alguna por este concepto.

15.3 Compromisos

A 31 de diciembre de 2022 y de 2021 la Sociedad no tiene compromisos de compraventa.

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

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

a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.
No es de aplicación.

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

- Reserva Legal por 5.898.028 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.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2022

Importe en euros	Fecha de pago	Procedente de Rentas sujetas al 0%	Procedente de Rentas sujetas al 19%
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2015	jun-16	304.122	17.000
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2016	dic-16	2.000.068	
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2017	dic-17	3.543.964	
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2017	jun-18	563.836	
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2018	dic-18	4.817.394	
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2019	sep-19	17.565.073	
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2019	dic-19	3.966.931	
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2019	jun-20	179.760	
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2020	dic-20	1.415.626	
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2021	may-21	14.586.660	
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2020	jun-21	1.401.644	
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2021	may-21	14.586.660	
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2022	may-22	3.923.107	
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2021	jun-22	2.282.973	

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

Importe en euros	Fecha de pago	Procedente de aportaciones realizadas por accionistas
Dividendo con cargo a prima de emisión - Mayo 2017	jun-16	1.984.087
Dividendo con cargo a prima de emisión - Diciembre 2017	dic-17	1.417.586
Dividendo con cargo a prima de emisión - Junio 2018	jun-18	1.558.732
Dividendo con cargo a prima de emisión - Diciembre 2018	dic-18	1.983.633
Dividendo con cargo a prima de emisión - Mayo 2019	may-19	1.841.473
Dividendo con cargo a prima de emisión - Octubre 2019	oct-19	23.376.050
Dividendo con cargo a prima de emisión - Diciembre 2019	dic-19	5.525.368
Dividendo con cargo a prima de emisión - Diciembre 2020	dic-20	3.255.939
Dividendo con cargo a prima de emisión - Junio 2021	jun-21	16.145.029
Dividendo con cargo a prima de emisión - Diciembre 2021	dic-21	2.973.809
Dividendo con cargo a prima de emisión - Junio 2022	jun-22	14.020.164
Dividendo con cargo a prima de emisión - Diciembre 2022	dic-22	1.982.789

- e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.
- Con fecha 14 de junio de 2016, la Junta General Ordinaria de la Sociedad, aprobó la distribución de un dividendo con cargo a los resultados del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015 por importe bruto de 0,034 euros por acción (321.122 euros).
 - El Consejo de Administración de la Sociedad, en su sesión celebrada el día 12 de diciembre de 2016, acordó la distribución de un dividendo a cuenta por importe bruto de 2.000.068 euros con cargo a los resultados del ejercicio 2016.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2022

- Con fecha 10 de mayo de 2017, la Junta General Ordinaria de la Sociedad, aprobó la devolución de aportaciones con cargo a la reserva por prima de emisión por importe bruto de 1.984.087 euros (0,14 euros brutos por acción).
- El Consejo de Administración de la Sociedad, en su sesión celebrada el día 12 de diciembre de 2017, acordó la distribución de un dividendo a cuenta por importe bruto de 3.543.964 euros (0,25 euros brutos por acción) con cargo a los resultados del ejercicio 2017 y de una devolución de aportaciones con cargo a prima de emisión por importe de 1.417.586 euros (0,10 euros brutos por acción).
- Con fecha 28 de mayo de 2018, la Junta General ordinaria de la Sociedad, aprobó la devolución de aportaciones con cargo a prima de emisión por importe de 1.558.732 euros (0,11 euros brutos por acción) y un dividendo con cargo a los resultados del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017 por importe de 563.870 euros (0,03979 euros brutos por acción).
- El Consejo de Administración de la Sociedad, en su sesión celebrada el día 12 de diciembre de 2018, acordó la devolución de aportaciones con cargo a prima de emisión por importe de 1.983.633 euros (0,14 euros brutos por acción) y un dividendo a cuenta con cargo a los resultados del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018 por importe de 4.817.394 euros (0,34 euros brutos por acción).
- Con fecha 16 de mayo de 2019 la Junta General Ordinaria, aprobó la distribución de un dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2018 por importe de 120.244 euros (0,008488 euros brutos por acción) y la devolución de aportaciones con cargo a prima de emisión por importe de 1.841.473 euros (0,13 euros brutos por acción).
- El Consejo de Administración de la Sociedad, en su sesión celebrada el día 18 de septiembre de 2019, acordó la distribución de un dividendo con cargo a los resultados del ejercicio 2019 por importe de 17.565.073 euros (1,24 euros brutos por acción).
- Con fecha 22 de octubre de 2019, la Junta General extraordinaria de la Sociedad, aprobó la distribución de un dividendo con cargo a prima de emisión por importe de 23.376.050 euros (1,65 euros brutos por acción).
- El Consejo de Administración en su sesión celebrada el día 5 de diciembre de 2019 acordó la distribución de un dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2019 por importe de 3.966.931 euros (0,28 euros brutos por acción) y un dividendo con cargo a prima de emisión por importe de 5.525.368 euros (0,39 euros brutos por acción).
- Con fecha 29 de junio de 2020, la Junta General Ordinaria aprobó la distribución de un dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2019 por importe de 179.760 euros (0,013 euros brutos por acción).
- El Consejo de Administración en su sesión celebrada el día 10 de diciembre de 2020 acordó la distribución de un dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2020 por importe de 1.415.626 euros (0,10 euros brutos por acción) y un dividendo con cargo a prima de emisión por importe de 3.255.939 euros (0,23 euros brutos por acción)
- El consejo de Administración en su sesión celebrada el día 13 de mayo de 2021 acordó la distribución de un dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2021 por importe de 14.586.660 euros (1,03 euros brutos por acción).



TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2022

- Con fecha 17 de junio de 2021, la Junta General Ordinaria aprobó la distribución de un dividendo con cargo a los resultados del ejercicio 2020 por importe de 1.401.644 euros (0,098 euros brutos por acción) y un dividendo con cargo a prima de emisión por importe de 16.145.029 euros (1,14 euros brutos por acción).
 - El Consejo de Administración en su sesión celebrada el día 9 de diciembre de 2021 acordó la distribución de un dividendo con cargo a prima de emisión por importe de 2.973.809 euros (0.21 euros brutos por acción).
 - El Consejo de Administración en su sesión celebrada el día 17 de mayo de 2022 acordó la distribución de un dividendo con cargo a los resultados del ejercicio 2022 por importe de 3.923.107 euros (0,277 euros brutos por acción).
 - Con fecha 21 de junio de 2022, la Junta General Ordinaria aprobó la distribución de un dividendo con cargo a los resultados del ejercicio 2021 por importe de 2.282.973 euros (0,1612 euros brutos por acción) y un dividendo con cargo a prima de emisión por importe de 14.020.164 euros (0,99 euros brutos por acción).
 - El Consejo de Administración en su sesión celebrada el 15 de diciembre de 2022 acordó la distribución de un dividendo con cargo a prima de emisión por importe de 1.982.789 euros (0,14 euros brutos por acción).
- f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

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

	Inmueble	Localización	Fecha de adquisición
1	Centro Comercial Alcalá Magna	Calle Valentín Juara Bellot, 4, Alcalá de Henares, Madrid, España	2 de Febrero de 2017

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

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

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

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

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

No es de aplicación.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2022

(17) HECHOS POSTERIORES

La venta en el ejercicio 2022 del Edificio Echevarría, ubicado en Bizkaia, supuso que más 75% del Volumen de Operaciones de la Sociedad en dicho ejercicio se localice en Bizkaia.

En este escenario y de acuerdo con las reglas que prevé el Concierto Económico, durante el ejercicio 2023 TRAJANO debe pasar a aplicar la normativa del IS de Bizkaia, que no prevé un régimen fiscal especial de SOCIMI similar al recogido en Territorio Común bajo la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

En consonancia con esto, la administración competente para la inspección del Impuesto en el ejercicio 2023 pasaría a ser la Hacienda Foral de Bizkaia. Todo ello, sin perjuicio de que el 100% de la exacción del IS del ejercicio 2023 corresponda a la administración tributaria de Territorio Común.

Dado que en 2023 no se van a producir operaciones en Bizkaia, a partir de 2024 la Sociedad volverá a aplicar la normativa de IS de Territorio Común que incluye el régimen especial de SOCIMI.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2022

1. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO

1.1. Estrategia

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

Conforme a la estrategia contemplada en el folleto de salida al mercado BME Growth (antes MAB) de la compañía, Trajano dispone de una cartera integrada por 1 centro comercial situado en Alcalá de Henares (Madrid). El activo cuenta con financiación bancaria con un apalancamiento medio en el entorno del 50%.

1.2. Estructura financiera

A efectos de apalancamiento, la deuda financiera neta de tesorería de la compañía resulta por importe de 68,3 millones de euros.

Respecto a la financiación hipotecaria, al 31 de diciembre de 2022 el préstamo actual está referenciada a tipo variable, si bien, está cubierto el 91,0% del préstamo mediante Swaps de tipos de interés. Ante el próximo vencimiento de la deuda, la Sociedad está trabajando en la refinanciación de la misma prevista para los próximos meses.

1.3. Estructura organizativa

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

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

2. EVOLUCIÓN Y RESULTADOS DE LOS NEGOCIOS

La Sociedad ha cerrado el ejercicio con un resultado positivo de 4.726 miles de euros.

El importe neto de la cifra de negocios corresponde a ingresos brutos por rentas los cuales ascendieron a 7.064 miles de euros. A continuación, se presentan los ingresos principales desglosados por activo:

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2022

- 623 miles de euros se corresponden a rentas obtenidas del Edificio Echevarría de Bilbao vendido en el mes de abril de 2022
- 6.440 miles de euros son rentas de Alcalá Magna.

La partida de otros ingresos de explotación por importe de 2.515 miles de euros tiene el siguiente desglose:

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

3. RIESGOS E INCERTIDUMBRES

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

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

4. INFORMACIÓN I+D+i

La Sociedad no ha desarrollado durante el ejercicio 2022 ninguna actividad en materia de investigación y desarrollo.

5. EVOLUCIÓN BURSÁTIL / ADQUISICIÓN Y ENAJENACIÓN DE ACCIONES PROPIAS

Los parámetros bursátiles durante el ejercicio 2022 y su evolución se muestran en los siguientes datos:

- ✓ Cotización a 31 de diciembre de 2022 (€/acción): 4,90
- ✓ Cotización al 31 de diciembre de 2021 (€/acción): 6,61

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2022

- ✓ Capitalización bursátil a 31 de diciembre de 2022 (Millones €): 69,6
- ✓ Cotización máxima del periodo: 6,90
- ✓ Cotización mínima del periodo: 4,86

Al 31 de diciembre de 2022 la Sociedad tiene 60.726 acciones propias, correspondientes al 0,43% del capital social.

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

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

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

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

Accionistas	21/12/2022		31/12/2021	
	Nº Acciones	% Participación	Nº Acciones	% Participación
Alumbre Inversiones 2014, S.L.	1.880.000	13,22%	1.880.000	13,22%
Aligrupo Business Opportunities, S.L.	1.500.116	10,55%	1.500.116	10,55%
Corporación Empresarial Holfin, S.A.	784.500	5,52%	784.500	5,52%
Falagal Inmuebles, S.L.	750.717	5,28%	750.717	5,28%
Dogalcar Patrimonio, S.L.	750.000	5,27%	750.000	5,27%
Santi 1990, S.L.	750.000	5,27%	750.000	5,27%
Surister del Arroyo, S.L.	750.000	5,27%	750.000	5,27%
CNP Partners Seguros y Reaseguros, S.A.	750.000	5,27%	750.000	5,27%
Total	7.915.333	55,65%	7.915.333	55,65%

7. POLÍTICA DE DIVIDENDOS

A continuación, se detallan los importes pagados durante en el ejercicio 2022 favor de los accionistas:

Resultados del ejercicio 2021

Con fecha 21 de junio de 2022, la Junta General Ordinaria aprobó la distribución de un dividendo complementario con cargo a los resultados del ejercicio 2021 por importe de 1.401.644 euros (0,098 euros brutos por acción)

Resultados del ejercicio 2022

El consejo de Administración en su sesión celebrada el día 17 de mayo de 2022 acordó la distribución de un dividendo con cargo a los resultados del ejercicio 2022 por importe de 3.923.107 euros (0,277 euros brutos por acción).

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2022

Con fecha 21 de junio de 2022, la Junta General Ordinaria aprobó la distribución de un dividendo con cargo a prima de emisión por importe de 14.020.164 euros (0,99 euros brutos por acción).

El Consejo de Administración en su sesión celebrada el día 15 de diciembre de 2022 acordó la distribución de un dividendo con cargo a prima de emisión por importe de 1.982.789 euros (0,14 euros brutos por acción).

8. INFORMACIÓN SOBRE EL PERSONAL

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

Categorías	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Directores	1	1
Titulados superiores	1	1
	2	2

9. INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

El periodo medio de pago a proveedores tiene el siguiente desglose (sólo se presenta el de la Sociedad dominante debido a que es la única sociedad española del grupo):

	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	13	6
Ratio de operaciones pagadas	13	6
Ratio de operaciones pendientes de pago	17	9
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	5.106.394	6.401.897
Total pagos pendientes	51.707	35.709

10. MEDIO AMBIENTE

Los Administradores de la Sociedad estiman que no existen contingencias significativas relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, no considerando necesario registrar dotación alguna a la provisión de riesgos y gastos de carácter medioambiental a 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021.

Estructura organizativa y sistema de control interno

Tal y como se recoge en la Circular 3/2020, de 3 de septiembre, sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity, “**TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.**” (indistintamente, “**Trajano**”, “**Trajano Iberia**” la “**Sociedad**”) está obligada a comunicar al Mercado junto con la información anual la información sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno con los que cuenta para el cumplimiento de sus obligaciones de información con el Mercado. Con respecto a la información anual correspondiente al ejercicio 2022, la Sociedad ha revisado su estructura organizativa y su sistema de control interno, y los mismos no han sufrido cambios desde su última publicación en el Mercado. En este sentido, los administradores y la dirección de la Sociedad los considera apropiados, adjuntando una copia de la dicha información, actualizada únicamente en lo referente a los miembros del Consejo de Administración.

INFORME SOBRE ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA

ÍNDICE

- 1. ESTRUCTURA DE GOBIERNO**
- 2. SISTEMA DE CONTROL DE LA COMPAÑÍA**
- 3. EVALUACION DE RIESGOS**
- 4. INFORMACION FINANCIERA: ELABORACION, REVISION Y
AUTORIZACION**
- 5. ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN**

1. ESTRUCTURA DE GOBIERNO

El Consejo de Administración es el más alto órgano encargado de aprobar y supervisar la información financiera del Grupo y responsable de la gestión, representación y administración de los negocios de acuerdo a la legalidad vigente y lo establecido en los Estatutos y en el Reglamento Interno de Conducta aprobado.

El Consejo, formado por nueve (9) miembros, a su vez accionistas y/o representantes de un porcentaje significativo del capital social de la Sociedad, tiene la siguiente composición:

- (i) Aligrupo Business Oportunities, S.L. (Presidente representado por D. Juan Alcaraz Alcaraz).
- (ii) Dogalcar Patrimonio, S.L. (Vicepresidente Representado por D. Benjamín Nieto Segura).
- (iii) Corporación Empresarial Holfin, S.A. (representado por D. Juan Moya Yoldi).
- (iv) Surister del Arroyo, S.L. (Representado por D. Alvaro de la Haza Lara).
- (v) MEDVIDA Partners de Seguros y Reaseguros S.A. (Sociedad Unipersonal) (Representado por Dña. Eulalia Fernández- Bravo Rodríguez).
- (vi) Santi 1990, S.L. (Representado por D. Néstor Oller Bubé).
- (vii) Fundación Educación y Cooperación (Representado por Dña. Ana María Gibert Casasayas).
- (viii) D. Vicente Fernández García.
- (ix) Falagal Inmuebles, S.L. (Representado por D. Carlos Laso Galbis).

La composición del Consejo de Administración no ha sufrido cambios durante el año 2022.

No obstante, el 12 de diciembre de 2022 venció el plazo para el que fue designado consejero Fundación Educación y Cooperación. En consecuencia, y salvo que la junta general de accionistas de la Sociedad acordara reelegirlo como consejero, de conformidad con lo previsto en el artículo 222 de la Ley de Sociedades de Capital, el nombramiento de dicho consejero caducará cuando se haya celebrado junta general de la Sociedad o, en su caso, cuando haya transcurrido el plazo para la celebración de la junta que ha de resolver sobre la aprobación de las cuentas correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2022.

La función de Secretario del Consejo está atribuida a abogados de la firma legal Garrigues, y la función de asesor registrado recae en Solventis, A.V., S.A.

Con dependencia directa del Consejo de Administración hay un equipo de Administración, Tesorería y Finanzas (en adelante “**departamento financiero**”). Entre sus funciones se incluyen la representación de la compañía frente a terceros, así como el diseño, implantación y funcionamiento del sistema de información financiera. Este departamento está integrado por 2 personas, un director financiero y una responsable de administración.

El departamento financiero se encarga de la administración, la gestión de tesorería, la llevanza de la contabilidad, el mantenimiento de los libros legales así como de preparar un reporting trimestral. Adicionalmente se realiza una revisión limitada a mitad de año y una auditoría completa a final de año por parte de una auditora de reconocido prestigio, actualmente PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Trajano Iberia mantiene un contrato de gestión con la división inmobiliaria ibérica de DWS Alternatives (en adelante “el **Gestor**”), encargada de la búsqueda y gestión de las inversiones.

El Gestor (a su coste) es a su vez responsable de la designación y supervisión de las empresas externas encargadas de desarrollar la labor de Property Manager (CBRE, JLL...), así como de la supervisión de las funciones llevadas a cabo por el departamento financiero.

2. SISTEMA DE CONTROL DE LA COMPAÑÍA

La estructura organizativa de Trajano mantiene las líneas de responsabilidad y autoridad claramente definidas con una adecuada distribución de funciones, necesarias para generar la información financiera de forma completa y fiable.

Trajano cuenta con procedimientos y actividades de control en todos los procesos clave con el objeto de asegurar el adecuado registro, valoración, presentación y desglose de las transacciones, así como la prevención y detección del fraude, y en consecuencia cubrir todas aquellas transacciones que puedan afectar de forma material a los estados financieros de la compañía.

La revisión de dichas transacciones relevantes es realizada por el Consejo de Administración de Trajano a través de diversas actuaciones (revisión, aprobación y seguimiento del Plan Estratégico y del Presupuesto, así como la revisión de las estimaciones y juicios contables más significativos utilizados en la elaboración de la información financiera), una vez que el departamento financiero y el Equipo Gestor han validado que la información es adecuada.

El Consejo de Administración considera que el entorno de control es adecuado y adaptado al tamaño de la Sociedad.

Elaboración de presupuestos:

El departamento financiero de Trajano elabora un presupuesto anual a finales del año precedente el cual incluye:

- Un presupuesto de ingresos y gastos individualizado por Activo elaborado a partir de los importes propuestos por el Property Manager y aprobados por el Gestor, al cual incorpora las partidas de amortización y los intereses de la deuda.
- Un presupuesto de gastos generales (auditoría, asesorías externas, gastos del Gestor, estructura...).
- Un presupuesto de tesorería.

El Gestor supervisa el presupuesto que es propuesto para su aprobación por el Consejo de Administración.

Planificación y decisiones de inversión:

La Sociedad cuenta con un plan estratégico a medio plazo, el cual ha sido definido por el Gestor y aprobado por el Consejo de Administración. La estrategia de la Sociedad y el objetivo que se

persigue se centra en la inversión y tenencia de activos (oficina, centros comerciales y logístico) localizados en España y Portugal, para su explotación en régimen de arrendamiento.

Ante cada oportunidad de inversión se realiza un análisis en detalle desde una perspectiva financiera y de mercado, que proporcione una visión clara de todos los elementos clave de cara a aprobar, en su caso, la presentación de una oferta por parte de la Sociedad una vez que la misma ha sido aprobada en primera instancia por el Comité de Inversión del Gestor, y posteriormente por el Consejo de Administración de Trajano Iberia.

Reglamento de Conducta:

El Consejo de Administración ha aprobado un Reglamento de Conducta en los Mercados de Valores. El objeto de dicho Reglamento es fijar las reglas para la gestión y control de la información privilegiada, la comunicación transparente de la información relevante, la realización de operaciones de autocartera y la detección y tratamiento de los conflictos de interés, imponiendo ciertas obligaciones, limitaciones y prohibiciones a las personas sujetas, todo ello con el fin de tutelar los intereses de los inversores en los valores de la Sociedad y prevenir y evitar cualquier situación de abuso, sin perjuicio de fomentar y facilitar la participación de sus administradores y empleados en el capital de la Sociedad dentro del más estricto respeto a la legalidad vigente.

3. EVALUACIÓN DE RIESGOS

La gestión de los riesgos financieros consiste en la identificación de aquellos factores que puedan afectar negativamente a los objetivos marcados y a la fiabilidad de la información financiera, junto con el establecimiento de controles que mitigan dichos riesgos. Como riesgos principales tenemos los siguientes:

- (i) Riesgos operativos relacionados con posibles situaciones de conflictos de interés, cambios normativos, reclamaciones judiciales y extrajudiciales...
- (ii) Riesgos asociados al sector inmobiliario.
- (iii) Riesgos asociados a la cotización de las acciones.
- (iv) Riesgos fiscales.
- (v) Riesgos financieros.
- (vi) Riesgos de cumplimiento

El punto de partida en la gestión de riesgos tiene su base en el análisis de la información financiera, siendo el departamento financiero el que selecciona las partidas más relevantes atendiendo a criterios cuantitativos/impacto (materialidad) y cualitativos/probabilidad (fraude, transacciones inusuales, transacciones con vinculadas, mapa de riesgos, automatización, segregación de funciones, complejidad en la ejecución de los controles, errores, incumplimientos, etc.).

Para cada riesgo identificado, se propone un responsable del mismo que desarrolle y revise la existencia de un plan de acción para mitigarlo. Asimismo, se asigna a aquellas personas u órganos responsables de llevar a cabo las acciones de control necesarias y la supervisión de las mismas.

4. INFORMACIÓN FINANCIERA: ELABORACIÓN, REVISIÓN Y AUTORIZACIÓN

Registro de Ingresos, gastos y cuentas a cobrar:

El Property Manager es el encargado de realizar la gestión de los alquileres de los activos cuyas funciones son supervisadas por el Gestor y por el departamento financiero de la Sociedad.

La información sobre los ingresos de los alquileres y los gastos asociados es consolidada finalmente por el departamento financiero de la Sociedad el cual registra contablemente las diferentes partidas.

Registro y valoración de los activos:

En relación al registro de los activos adquiridos cabe mencionar que las políticas de capitalización de costes están definidas conjuntamente por el departamento financiero de la Sociedad y el Gestor. En la adquisición de cada activo se elabora un listado detallado por elemento (atendiendo a su naturaleza) identificando la cuenta contable o naturaleza para su registro contable, así como las políticas de amortización.

El registro contable de las inversiones inmobiliarias lo realiza el departamento financiero de la Sociedad bajo la supervisión del Gestor. Contablemente se registra a precio de coste incluidos los costes de transacción relacionados. Después del reconocimiento inicial, se valoran por su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y en su caso por los deterioros registrados.

La valoración de mercado de los activos la realiza anualmente un valorador independiente. El valor de mercado, aunque no afecta al valor contable cuando es superior, sí tiene reflejo en el cálculo del NAV (valor liquidativo de los activos) que publica la compañía periódicamente.

El registro de la deuda:

La deuda se registra a coste amortizado. Su cálculo, junto con la clasificación entre el corto y largo plazo atendiendo a los vencimientos, así como el gasto por intereses, es calculado internamente por el responsable de administración de la Sociedad bajo la supervisión de la dirección financiera.

Los asientos que se derivan de dichos cálculos son informados de cara a su registro contable y, una vez recibido el reporte mensual y con especial atención a los cierres trimestrales y anuales, es chequeado por parte del director financiero su adecuado registro.

Valoración y contabilización del derivado

Trajano cuenta con derivados financieros asociados a una parte significativa de su deuda, a efectos de limitar los riesgos derivados de fluctuaciones en los tipos de interés.

La valoración de los derivados es efectuada por el banco financiador, supervisado y contabilizado por el departamento financiero. Anualmente coincidiendo con la auditoría anual de cuentas se efectúa un análisis de efectividad a efectos de definir el objetivo de la cobertura.

Valor liquidativo (NAV):

Para dotar de mayor información y conocer el valor de la compañía en condiciones de mercado, Trajano publica con carácter anual el EPRA Net Asset Value (Valor liquidativo de los activos), calculado en base a los fondos propios consolidados y ajustando determinadas partidas siguiendo las recomendaciones de la EPRA (incluir el valor de los activos a mercado y excluir la valoración de las operaciones de cobertura).

El NAV es calculado por el departamento financiero conjuntamente con el Gestor, en base a las cifras auditadas por el auditor y a las valoraciones de los activos emitidas por empresas valoradoras independientes.

Proceso de cierre y reporting:

Desde un punto de vista administrativo – contable, el departamento financiero se encarga de las funciones contables y de gestión de impuestos.

El responsable de administración es el encargado de la contabilización de los asientos contables de la Sociedad, siempre bajo la supervisión del Responsable Financiero de la Sociedad y del Gestor.

Para monitorizar los resultados de la Sociedad que permita una ágil toma de decisiones, se procede a la preparación de estados financieros consolidados con una periodicidad trimestral.

Los estados financieros correspondientes al primer semestre y al cierre del ejercicio son formulados por el Consejo de Administración de la Sociedad, y sometidos a una revisión por parte del auditor de cuentas de la Sociedad. La revisión es de carácter limitado para el cierre de 30 de junio, y es una auditoría completa para el cierre de 31 de diciembre. Una vez auditados se procede a su publicación para conocimiento de accionistas y del mercado.

Impuesto sobre beneficios:

La Sociedad 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%.

La venta en el ejercicio 2022 del Edificio Echevarría, ubicado en Bizkaia, supuso que más 75% del Volumen de Operaciones de la Sociedad en dicho ejercicio se localice en dicho territorio.

En este escenario y de acuerdo con las reglas que prevé el Concierto Económico, durante el ejercicio 2023 la Sociedad debe pasar a aplicar la normativa del IS de Bizkaia, que no prevé un régimen fiscal especial de SOCIMI similar al recogido en Territorio Común bajo la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

En consonancia con esto, la administración competente para la inspección del Impuesto en el ejercicio 2023 pasaría a ser la Hacienda Foral de Bizkaia. Todo ello, sin perjuicio de que el 100% de la exacción del IS del ejercicio 2023 corresponda a la administración tributaria de Territorio Común.

Dado que en 2023 no se van a producir operaciones en Bizkaia, a partir de 2024 la Sociedad volverá a aplicar la normativa de IS de Territorio Común que incluye el régimen especial de SOCIMI.

Sistemas para la elaboración de la información financiera

La función de políticas contables de Trajano es asumida por el departamento financiero que depende directamente del Consejo de Administración. En el desempeño de esta función, el departamento asume las siguientes responsabilidades:

- Registro y mantenimiento de los hechos de naturaleza económica con carácter homogéneo.
- Difusión y formación al resto de sociedades de TRAJANO del Manual de Políticas Contables (actualización continua).
- Actualización de cualquier cambio en la normativa contable aplicable a todos los miembros de la función financiera de TRAJANO.
- Resolución de conflictos que puedan surgir (a nivel individual o consolidado) en la interpretación de la normativa a ser aplicada.

El departamento financiero utiliza a su vez hojas de cálculo para el reporting y consolidación financiera, incorporando la información financiera de forma homogénea. Este sistema es el utilizado, a su vez, para la elaboración de agregación y consolidación de los datos reportados.

Los sistemas de información de Trajano Iberia están diseñados para garantizar su fiabilidad y evitar la pérdida de datos, gracias a un soporte externo que funciona de forma continuada controlando los accesos y salvaguardando toda la información corporativa y financiera del grupo.

5. ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN

Las actividades de monitorización y supervisión de las organizaciones tienen como objetivo determinar si los distintos componentes del sistema de control interno de las mismas funcionan correctamente.

Trajano no dispone de comité de auditoría. Es el Gestor quien mantiene una posición de supervisión continua en las actividades realizadas. Y el Consejo de Administración lleva a cabo una revisión de los resultados que se reportan trimestralmente en las reuniones periódicas del Consejo. El constante contacto por parte del departamento financiero y del Gestor con los miembros del Consejo de Administración, así como con el Asesor Registrado, permite que la información publicada en la página web, las presentaciones corporativas o financieras, las declaraciones realizadas y el resto de información emitida al Mercado sea consistente y se cumpla con los estándares requeridos por la normativa del BME Growth.



TRAJANO
IBERIA

Resultados 2022

1. Magnitudes clave

2. Resumen financiero 2022

3. Activos en cartera

1. Magnitudes clave

Magnitudes clave de la compañía



1. Magnitudes clave

2. Resumen financiero 2022

3. Activos en cartera

2. Resumen financiero 2022

Magnitudes cuenta de resultados analítica (like for like¹)

Cuenta de Resultados analítica (Millones de euros)			
Cuenta de Resultados	Like for like ¹ Real 2021	Real 2022	% Variación
Rentas brutas	11,7	13,0	+10,9%
Rentas netas	10,5	11,2	+6,1%
EBITDA recurrente	9,1	10,0	+9,9%
Cash Flow Operativo ²	6,1	6,9	+13,5%
Bº antes de no recurrentes	3,1	4,3	+36,8%

1. Like for like: A efectos comparables, se han excluido en ejercicios anteriores los resultados de los activos de Plaza y Manoteras, vendidos en 2021 y 2019 respectivamente y los resultados del Edificio Echevarría desde 23 de abril (fecha de venta del activo) hasta final de cada año.

2. CF Operativo = EBITDA recurrente – Intereses – Impuestos

2. Resumen financiero 2022

Flujo de Caja

Flujo de caja (millones de €)	Real 2021	Real 2022
Caja inicial	+6,7	+9,6
+ EBITDA recurrente	+10,8	+10,0
- Pago financieros e impuestos	-2,8	-3,2
+/- Financiación bancaria ¹	-2,5	-5,5
+ Venta de Activos (incluye costes y cancel financiación)	+32,9	+23,0
+/- Inversión CAPEX	-0,6	-0,4
- Dividendos y prima emisión pagados	-35,1	-22,2
+/- Circulante / Otros	+0,2	-0,8
Situación de Caja final	+9,6	+10,5

1. Incluye un repago voluntario de deuda de Alcalá Magna por importe de 5 millones de euros.

2. Incluye 0,4 millones de euros de ajuste de precio de venta de Echevarría: garantías, fianzas no depositadas y ajuste de rentas pagados al comprador de Echevarría.

2. Resumen financiero 2022

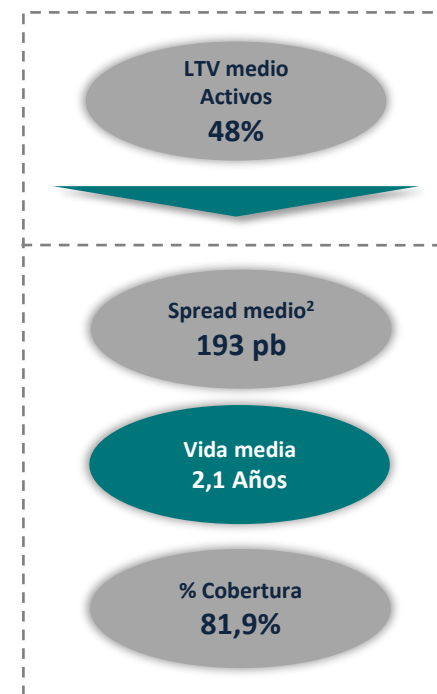
Magnitudes de Balance y situación deuda financiera

Balance y Financiación a 31 de diciembre de 2021 vs 2022

Magnitudes clave de balance (en millones de euros)

	Cierre 2021	Cierre 2022
Coste contable inversiones inmobiliarias (neto de amortizaciones)	185,8	143,1
Fondos Propios	88,4	75,2
NAV cierre contable (Post ampliación y después de pago de dividendos)	104,1	85,3
Deuda financiera neta de caja	93,1	68,3
LTV (apalancamiento financiero) de la compañía neto de caja ¹	45%	43%

Situación deuda financiera a 31.12.2022

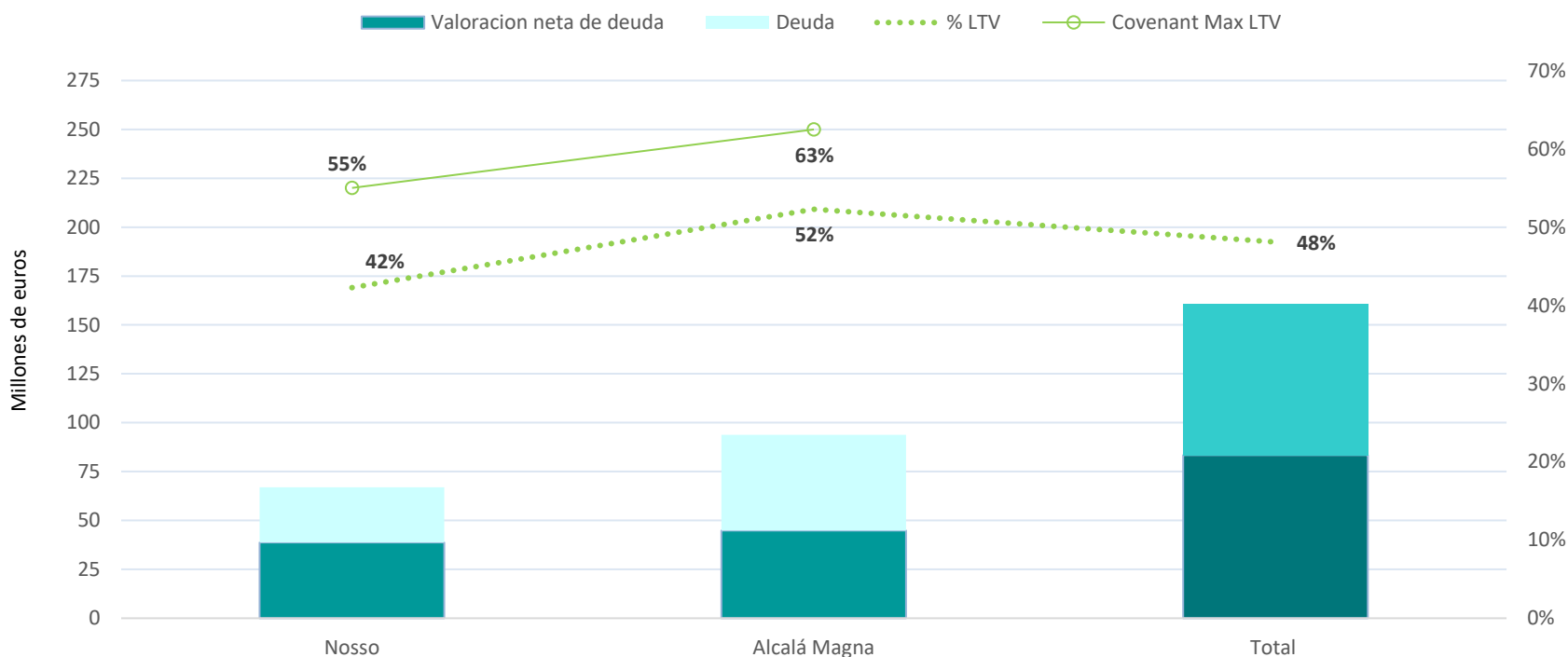


1- Deuda financiera (neta de caja) de la compañía calculada sobre el valor de mercado de los activos.

2- Margen de los préstamos hipotecarios.

2. Resumen financiero 2022

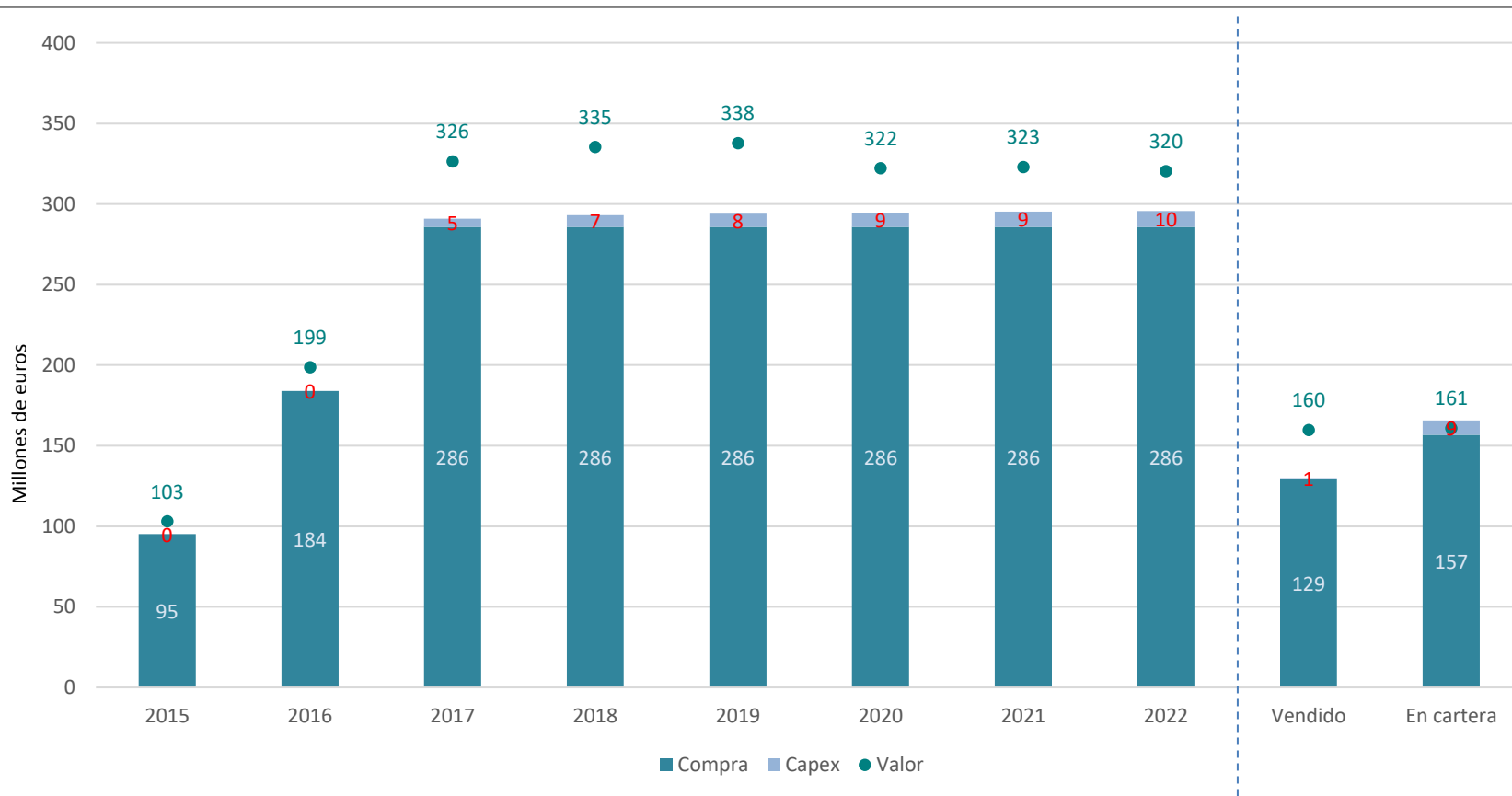
Apalancamiento Financiero de los Activos



- LTV: Apalancamiento calculado sobre valores de mercado de los activos a 31.12.2022.
- Hasta la fecha se han cumplido los límites de covenants fijados en todas las financiaciones.

2. Resumen financiero 2022

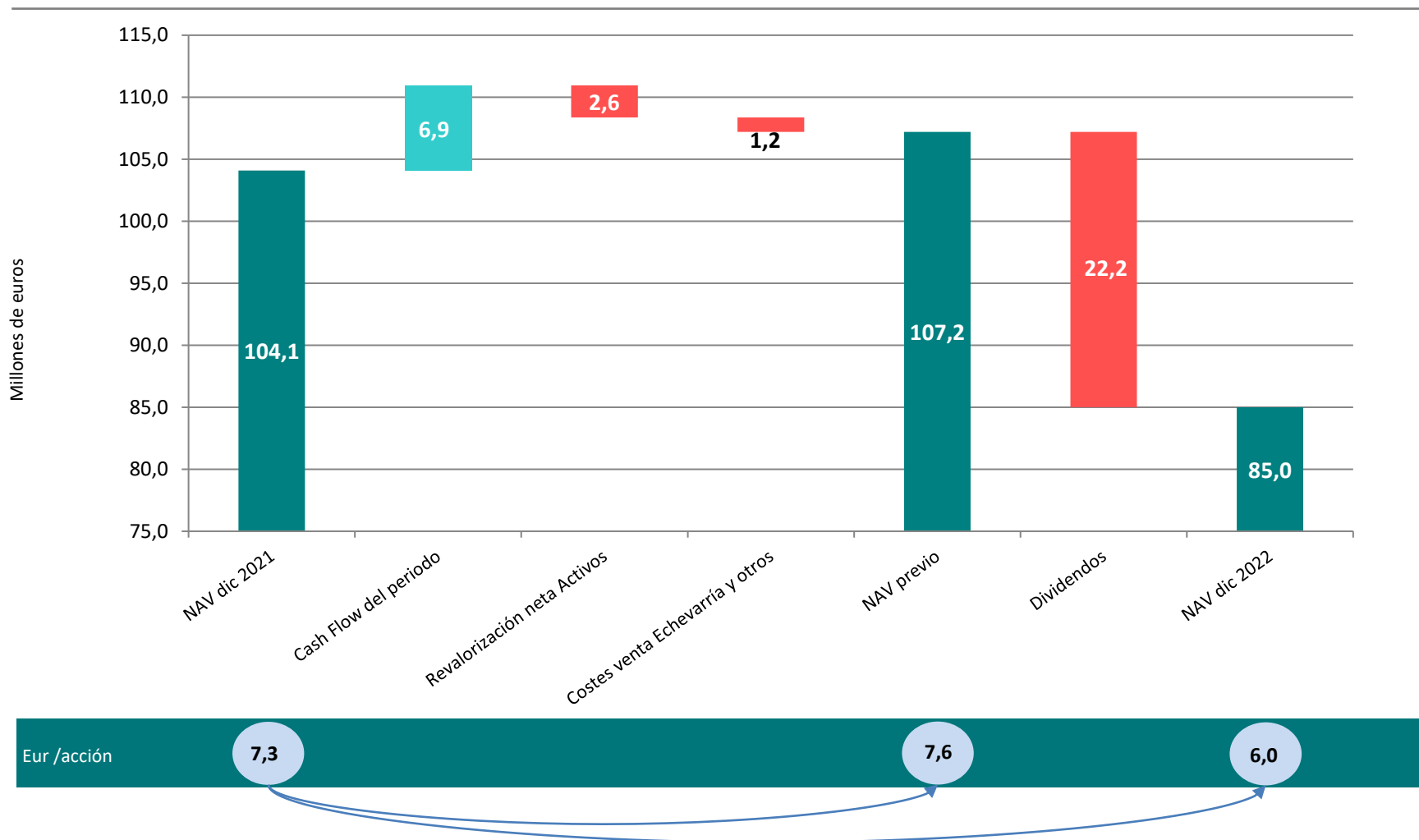
Evolución valoración



Activos	Pr compra	Capex	Total	Pr venta /Valor	Plusvalía/minusvalía	
Vendidos	129	1	130	160	Importe	%
En cartera	157	9	166	161	30	22,9%
					-5	-3,0%

2. Resumen financiero 2022

Evolución del NAV



2. Resumen financiero 2022

NAV de €85,3 Mill. equivalente a €6,0/acción

NAV

Valor Inversión Portugal (Datos en millones €)	31-dic-21	31-dic-22
Valor de Mercado del Activo portugues	67,2	67,0
- Valor Contable del Activo	-47,9	-47,1
= Plusvalía Latente	19,3	19,9
- Impuesto Sociedades (25,5% plusvalías)	-4,9	-5,1
+ Fondos Propios / Préstamo Participativo Portugal	20,6	23,0
= Valor 100% inversión en Portugal	34,9	37,8

Cálculo EPRA NAV ¹ (Datos en millones €)	31-dic-21	31-dic-22
Valor 100% inversión en Portugal	34,9	37,8
Valor de Mercado de los Activos españoles	138,2	93,8
= Valor de Mercado de las Inversiones	173,1	131,6
- Valor contable Activos España	-135,6	-93,8
- Inversión compra 100% participación Portugal	-21,7	-21,6
+/- Ajustes de consolidación	-1,2	-3,7
= Plusvalías Latentes	14,6	12,6
+ Fondos Propios Trajano consolidado	88,4	75,2
+ Operaciones de cobertura	1,1	-2,5
= EPRA NAV	104,1	85,3

EPRA NAV (€/acción)	7,3	6,0
% Variación EPRA NAV		-18,1%

Nº acciones totales	14.223.840	14.223.840
- Acciones Autocartera	-62.843	-62.843
= Acciones Netas de Autocartera	14.160.997	14.160.997

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

- A cierre 2022 el valor de mercado de las inversiones (1 activo inmobiliario y la inversión financiera en Portugal) ascendió a 131,6 millones de euros frente a 119,1 millones de euros de valor contable (incluyendo gastos de compra + CAPEX - amortizaciones).
- Las plusvalías latentes, calculadas como el diferencial entre el valor actual o de mercado de las inversiones y su valor contable neto de impuestos ascienden a 12,6 millones euros.
- El EPRA NAV 2022 de la compañía a cierre de ejercicio se sitúa en 85,3 millones de euros o €6,0 por acción.
- Este NAV supone una reducción del 18,1% respecto al del ejercicio anterior, reducción motivada principalmente por la venta del activo Echevarría y devolución de fondos a favor de los accionistas.

1. Magnitudes clave

2. Resumen financiero 2022

3. Activos en cartera

3. Activos en cartera

Activos alineados con la estrategia de inversión definida

Situación del portfolio

Distribución Geográfica



Principales Indicadores

Activos 2

Superficie Bruta Alquilable 54.862 m²

EPRA Tasa de ocupación 90%

Inversiones (incl.gastos y CAPEX) € 165 Mill.

Rentabilidad actual 6,55%

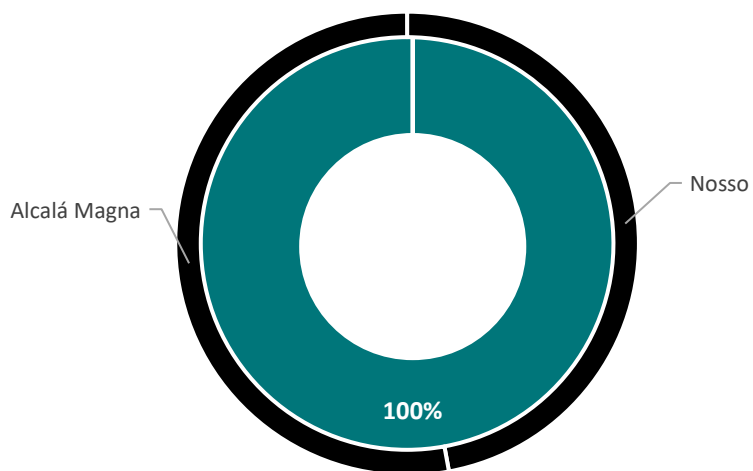
Valor de mercado
(31 de diciembre de 2022) € 160,7 Mill.

3. Activos en cartera

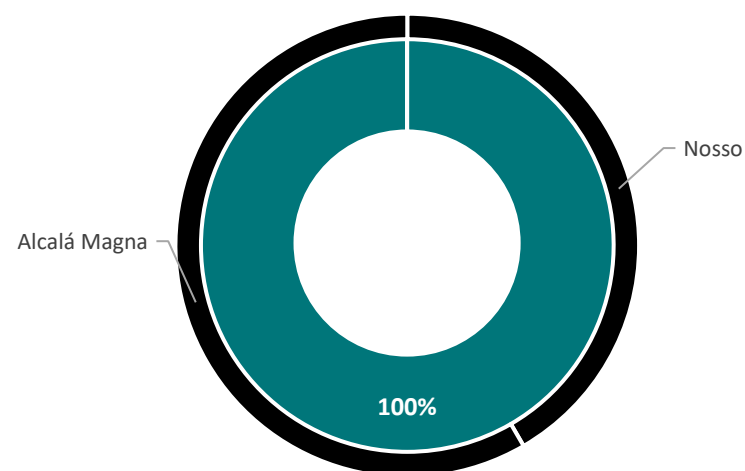
Mix de producto

Mix de producto 2022

Desglose de Ingresos brutos anualizados - €12, 1 Mill.



Desglose de GAV ¹- €161Mill.



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

3. Activos en cartera

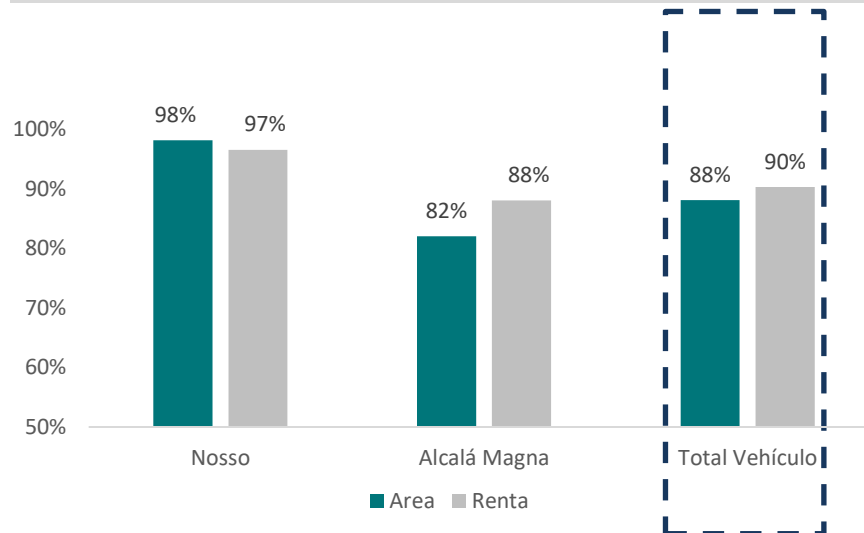
Datos principales de la composición de los contratos de la cartera

Estrategia Comercial

Principales Inquilinos por ingresos

1	ZARA	6%	5	Bershka	2%
2	MERCADONA	5%	6	Stradivarius	2%
3	(Sfera)	3%	7	PULL&BEAR	2%
4	NOS	3%	8	fnac	2%

Ocupación por activo



Duración Media de Contratos del vehículo

WAULT (*)

1,7 Años

WALT (*)

3,2 Años

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

3. Activos en cartera

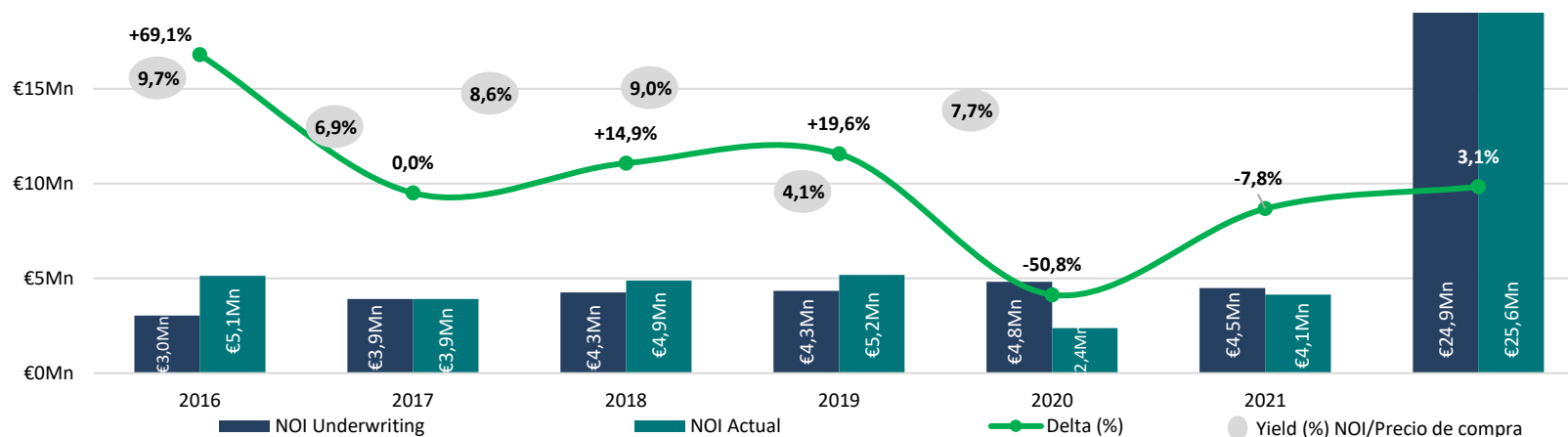
Nosso Shopping – Vila Real, Portugal

Información principal



SBA	21.891 m ²
Fecha de adquisición	12 de noviembre de 2015
Precio de adquisición	52,9 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2022)	66,9 millones de euros
WAULT	1,6 años
EPRA Net Initial Yield	7,2%
EPRA Occupancy Rate	97%

Evolución de la renta neta con respecto al underwriting:



3. Activos en cartera

Alcalá Magna – Alcalá de Henares

Información principal



SBA	34.165 m ²
Fecha de adquisición	1 de febrero de 2017
Precio de adquisición	100,0 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2022)	93,8 millones de euros
WAULT	2,5 años
EPRA Net Initial Yield	5,6%
EPRA Occupancy Rate	88%

Evolución de la renta neta con respecto al underwriting:

