

Trajano Iberia SOCIMI, S.A.

Informe de Auditoría,
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
al 31 de diciembre de 2021



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 2021, 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 2021, 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**

Las inversiones inmobiliarias constituyen un 82% de los activos de la Sociedad. La Sociedad valora sus inversiones inmobiliarias a su coste de adquisición menos su correspondiente amortización y las pérdidas por deterioro que en su caso hayan experimentado, tal y como se dispone en la nota 4.3 de la memoria. El total de inversiones inmobiliarias registrado en el activo no corriente del balance asciende a 135,6 millones de euros a 31 de diciembre de 2021.

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 2021, se han registrado reversiones de deterioros por valor de 453 miles 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 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 revelada en las cuentas anuales sobre esta materia.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2021, 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 2021 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.

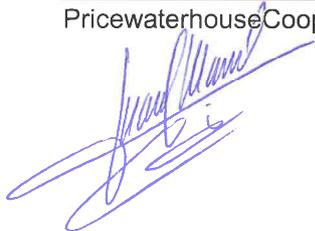
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento 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 2022



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2022 Núm. 01/22/05399

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 2021 E INFORME DE
GESTIÓN DEL EJERCICIO 2021

ÍNDICE

CUENTAS ANUALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

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

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS	Notas	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020
1. Importe neto de la cifra de negocios	11	9.616.463	11.823.952
5. Otros ingresos de explotación	11	2.860.992	3.385.937
6. Gastos de personal	11	(189.035)	(189.035)
7. Otros gastos de explotación	11	(5.993.083)	(7.616.640)
8. Amortización de las inversiones inmobiliarias e inmovilizado	6	(2.254.462)	(2.928.786)
11. Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado	6	16.400.516	(452.591)
13. Otros resultados			
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+5+6+7+8+13)		20.441.392	4.022.837
14. Ingresos financieros	11	749.328	1.970.636
15. Gastos financieros	11	(2.446.684)	(2.863.173)
B) RESULTADO FINANCIERO (14+15)		(1.697.355)	(892.537)
C) RESULTADO ANTES IMPUESTOS (A + B)		18.744.037	3.130.300
Impuestos sobre beneficios	13	-	-
D) RESULTADO DEL EJERCICIO		18.744.037	3.130.300

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 2021
 (Expresado en euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
 TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresado en euros)

	Notas	2021	2020
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		18.744.037	3.130.300
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	604.080	318.235
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS			
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		19.348.117	3.448.535

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 2021
(Expresado en euros)

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

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

	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 2020	35.559.600	68.811.841	(279.188)	(523.753)	24.124.184	(21.532.006)	(1.728.777)	104.431.900
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	3.130.300	-	318.235	3.448.534
Operaciones con socios o propietarios								-
Aumento de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribución de dividendos	-	(3.255.939)	-	-	-	(1.415.626)	-	(4.671.565)
Operaciones con acciones propias	-	-	40	(105.803)	-	-	-	(105.763)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	2.412.418	-	(24.124.184)	21.532.006	-	(179.760)
SALDO, FINAL 31 DE DICIEMBRE DE 2020	35.559.600	65.555.902	2.133.270	(629.557)	3.130.300	(1.415.626)	(1.410.542)	102.923.347

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 2020
(Expresado en Euros)

	Notas	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020
A) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		18.744.037	3.130.300
Ajustes del resultado		(11.409.773)	6.300.982
Amortización de inversiones inmobiliarias y otro inmovilizado	6	2.254.463	2.928.786
Ingresos financieros	11	(749.328)	(1.970.636)
Gastos financieros	11	2.446.684	2.863.173
Dotación de provisiones		1.038.924	2.027.068
Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado		(16.400.516)	452.591
Cambios en el capital corriente		(1.637.244)	(1.625.601)
Existencias	8	3.003	(3.574)
Deudores y otras cuentas a cobrar	9 y 13	(686.641)	(1.606.336)
Otros activos y pasivos corrientes	9	(977.718)	(203.997)
Acreedores y otras cuentas a pagar	9 y 13	(454.997)	239.624
Otros activos y pasivos no corrientes	9	479.109	(51.318)
Otros flujos de actividades de explotación		(1.640.268)	(670.731)
Pago de intereses	9	(2.393.485)	(2.511.181)
Cobros de intereses	9	753.217	587.039
Cobros de dividendos		-	1.253.411
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		4.056.752	7.134.950
B) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		(272.007)	(243.493)
Empresas del Grupo	9	-	-
Inmovilizado intangible	6	-	-
Inmovilizado material	6	(923)	-
Inversiones inmobiliarias	6	(271.084)	(243.493)
Cobros por inversiones		58.826.033	-
Empresas del Grupo	9	2.000.000	-
Inversiones inmobiliarias	6	56.826.033	-
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		58.554.026	(243.493)
C) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		48.057	(105.764)
Adquisición y Enajenación (neto) de instrumentos de patrimonio propios	10	48.057	(105.764)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(26.416.779)	663.683
Emisión:			
Deudas con empresas del grupo y asociadas		-	(1.000.000)
Cobros por:			
Deudas con entidades de crédito	9	-	2.000.000
Devolución y amortización de:			
Deudas con entidades de crédito	9	(26.416.779)	(336.317)
Pago de dividendos y devolución de prima de emisión	10	(35.107.141)	(4.851.325)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		(61.475.863)	(4.293.406)
AUMENTO/ DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		1.134.915	2.598.051
Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio	9	5.517.725	2.919.675
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	9	6.652.641	5.517.725

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 2021

(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 2021 y de 2020 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 24 de marzo de 2022, 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 2021 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 2021

Neto asciende a 88.367.429 euros (2020: 102.291.147 euros), cifra ésta que incluye un beneficio del ejercicio 2021 de 20.033.347 euros (2020: 1.602.724 euros) y se depositarán en el Registro Mercantil de Madrid.

Las cuentas anuales consolidadas e individuales de 2020 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de fecha 17 de junio de 2021 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.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al
ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

(2) BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

2.1 Marco regulatorio de información financiera aplicable a la Sociedad

Estas cuentas anuales para el ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2021 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 2021, 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 2021.

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 2021 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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al
ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

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

- La vida útil de las inversiones inmobiliarias (Nota 6).
- 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 2021. 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 las ganancias.

Si bien estas estimaciones se elaboraron sobre la base de la mejor información disponible al término del ejercicio de 2021, 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 2021 se presentan comparativamente con información relativa al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020, teniendo en cuenta las modificaciones derivadas de la información incluida en la nota 2.6)

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.

2.6. Cambios de políticas contables como consecuencia del Real Decreto 1/2021, del 12 de enero.

El pasado 30 de enero de 2021 se publicó en el Boletín Oficial del Estado, el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifican el Plan General de Contabilidad aprobado por Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre; el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas aprobado por Real Decreto 1515/2007, de 16 de noviembre; las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre; y las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las entidades sin fines lucrativos aprobadas por el Real Decreto 1491/2011, de 24 de octubre. Asimismo, y como consecuencia del RD 1/2021, el pasado 13 de febrero de 2021, se publicó en el Boletín

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al
ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

Oficial del Estado la resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) en la que se dicta modificaciones en la norma de registro, valoración y elaboración de cuentas anuales para el reconocimiento de ingresos por la entrega de bienes y la prestación de servicios (en adelante “Resolución de ingresos”).

De acuerdo con el apartado 1) de la Disposición Transitoria Primera del Real Decreto 1/2021, la Sociedad, ha optado por la aplicación de los nuevos criterios considerando como fecha de transición el 1 de enero de 2021, y las cifras correspondientes al ejercicio 2020 que se incluyen a efectos comparativos en las cuentas anuales del ejercicio anual 2021, no se han adaptado conforme a los nuevos criterios, sin perjuicio de la reclasificación de las partidas del ejercicio anterior de instrumentos financieros a la nueva presentación en aplicación de la Disposición Transitoria 2ª apartado 6 e), tal y como se puede observar en la Nota 9.

El contenido del Real Decreto y de la Resolución, antes mencionados, se ha aplicado en las cuentas anuales correspondientes al ejercicio iniciado a partir del 1 de enero de 2021.

Los principales cambios introducidos en las normativas anteriores mencionadas impactan a las siguientes partidas:

- a) Instrumentos financieros.
- b) Ingresos por ventas y prestación de servicios

Las principales diferencias entre los criterios contables y de clasificación utilizados en el ejercicio 2020 y los aplicados en el 2021 que han afectado a la Sociedad son los siguientes:

Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros han pasado a clasificarse en función de la gestión o modelo de negocio de la Sociedad para gestionar los activos financieros y los términos contractuales de los flujos de efectivo de los mismos.

La clasificación de los activos financieros se engloba en las siguientes categorías principales:

- I. Coste amortizado: Se han integrado en esta categoría las anteriores carteras de “Préstamos y partidas a cobrar” e “Inversiones mantenidas hasta el vencimiento” en la medida en la que se mantienen 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 específicas, a flujos de efectivos que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.
Así mismo, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales.
- II. Coste: Se han integrado en esta categoría el resto de los activos financieros, siendo estos las carteras de “Inversiones en empresas del grupo” y “Préstamos participativos” con intereses referenciados al cumplimiento de determinados objetivos, las fianzas depositadas a largo y corto plazo y los depósitos constituidos a largo plazo, encuadrados ambos conceptos dentro de “Otros activos financieros a largo plazo” y “Otros activos financieros a corto plazo”.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al
ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

La clasificación de los pasivos financieros se engloba en las siguientes categorías principales:

- I. Coste amortizado: Se han integrado en esta categoría todos los pasivos financieros excepto aquellos que deben valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias. Por tanto, incluye las anteriores carteras de “Préstamos y partidas a pagar” entre los que se encuentran los préstamos participativos que tienen características de un préstamo ordinario o común, incluso aquellos cuyos intereses se fijaron por debajo de mercado, y los “Débitos y partidas a pagar” tanto por operaciones comerciales como no comerciales.
- II. Derivados y actividades de cobertura: En aplicación de la DT 3ª del RD 1/2021, la Sociedad ha optado por seguir aplicando los criterios establecidos en el apartado 6 – Coberturas contables de la NRV 9ª – Instrumentos financieros del RD 1514/2007, de 16 de noviembre. La Sociedad describe su política de coberturas contables en la nota 4.6 de estas cuentas anuales.

Tal y como hemos indicado anteriormente en la fecha de aplicación inicial del RD 1/2021, 1 de enero de 2021, la Sociedad ha optado por la aplicación de la DT 2ª. Se ha incluido información comparativa sin expresar de nuevo reclasificando las partidas del ejercicio 2020 para mostrar los saldos del dicho ejercicio ajustados a los nuevos criterios de presentación. Por tanto, la Sociedad ha aplicado las nuevas categorías de instrumentos financieros de acuerdo con el RD 1/2021 para el ejercicio finalizado 31 de diciembre de 2021, y ha aplicado las nuevas categorías, sólo a efectos de presentación, para el ejercicio comparativo finalizado el 31 de diciembre de 2020. En consecuencia, los principales efectos de esta reclasificación a 1 de enero de 2021 son los siguientes:

Miles de euros		
Categorías del RD 1514/2007	Préstamos y partidas a cobrar	Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas
Categorías del RD 1/2021	AF a coste amortizado	AF a coste
Reclasificaciones de Activos Financieros		
Saldo final a 31 de diciembre de 2020 - RD 1514/2007	16.779.241	8.575.911
Otros activos financieros (fianzas)	(1.600.778)	1.600.778
Saldo inicial a 1 de enero de 2021 - RD 1/2021	15.178.463	10.176.689

Del análisis realizado y, tal y como concluimos en las notas de registro y valoración y en la nota 9, se considera que los cambios derivados de la nueva normativa tienen un impacto en la clasificación de los instrumentos financieros existentes, no en su valoración ni calificación. Por este motivo no ha habido ningún impacto cuantitativo derivado del mismo ni movimiento en las reservas.

Reconocimiento de ingresos: Cambios de políticas contables como consecuencia de la Resolución del ICAC de 10 de febrero de 2021

La aplicación al 1 de enero de 2021 de la Resolución del ICAC por la que se dictan normas de registro, valoración y elaboración de las cuentas anuales para el reconocimiento de ingresos por la entrega de bienes y la prestación de servicios, y la última modificación del PGC y sus disposiciones complementarias a través del RD 1/2021, ha supuesto cambios en la NRV 14 “Ingresos por ventas y prestación de servicios”, así como en la información a incluir en la memoria sobre estas transacciones.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al
ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

Los cambios clave que supone a la práctica actual son:

- I. Se establecen reglas para la identificación del contrato y de los diferentes bienes y servicios incluidos en el mismo, así como pautas para la combinación y modificación de contratos.
- II. Se fijan requisitos para determinar cuándo se produce el devengo del ingreso, en particular, para determinar si el ingreso debe reconocerse en un solo momento o a lo largo del tiempo, en función del porcentaje de realización de la actividad.

Como consecuencia de la actividad de la Sociedad y la tipología de los contratos suscritos con los diferentes clientes, los Administradores de la Sociedad han concluido que la nueva normativa no supone un cambio en el modelo de reconocimiento de ingresos ya existente, por lo que esta norma no tiene un impacto cuantitativo en el importe de la cifra de negocios.

(3) PROPUESTA DE DISTRIBUCION DE RESULTADOS

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio finalizado en 31 de diciembre de 2021, 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	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

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio finalizado en 31 de diciembre de 2020 presentada a continuación fue aprobada sin modificaciones por la Junta General de Accionistas de fecha 17 de junio de 2021:

Base del reparto	Euros	Distribución	Euros
Pérdidas y Ganancias	3.130.300	Reserva Legal	313.030
		Dividendos a cuenta	1.415.626 *
		Dividendos	1.401.644
Total	3.130.300	Total	3.130.300

(*) Ver nota 10.f

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al
ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

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.

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.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al
ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

(4) POLITICAS CONTABLES

Las principales políticas contables empleadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales del ejercicio 2021, 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:

	<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.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al
ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

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 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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al
ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

Internacionales de Valoración (IVSC). Los inmuebles se valoran uno a uno, teniendo en cuenta los arrendamientos vigentes al cierre del ejercicio. Los inmuebles con áreas no arrendadas se valoraron sobre la base de las rentas futuras estimadas, menos el ejercicio de comercialización.

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

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

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

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

4.4 Arrendamientos

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

Arrendamientos operativos cuando la Sociedad es arrendador

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

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

Un pago realizado al formalizar o adquirir un contrato de arrendamiento contabilizado como arrendamiento operativo representa cuotas de arrendamiento anticipadas que se

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al
ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

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:

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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al
ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

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 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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al
ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

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 lo 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.

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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al
ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

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:

- 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.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al
ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

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

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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al
ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

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 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%.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al
ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

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 traspaasa 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 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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al
ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

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 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 2021 y a 31 de diciembre de 2020.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al
ejercicio terminado el 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 de efectivo, que está parcialmente compensado por el efectivo mantenido a tipos variables.

A 31 de diciembre de 2021 y de 2020 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.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al
ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

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 2021 y de 2020 se muestra en la Nota 9.

5.4 Otros riesgos

La aparición del coronavirus COVID-19 en China en enero 2020 y su expansión global a un gran número de países, ha motivado que el brote vírico haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo de 2020.

Esta pandemia está afectado a los mercados económicos y financieros y prácticamente todos los sectores de la economía se enfrentan a importantes desafíos derivados de las actuales condiciones económicas.

Los Administradores y la Dirección del Grupo han realizado, con la información disponible, una evaluación de los principales impactos que la pandemia tiene sobre las presentes cuentas anuales consolidadas, que se describen a continuación:

Riesgo de operaciones

La actividad del Grupo se ha visto afectada en diferentes ámbitos, ante lo cual ha adoptado distintas medidas de actuación para mitigar los efectos de la pandemia derivada por el Covid-19. Los Administradores de la Sociedad consideran que la citada situación de crisis por Covid-19 ha supuesto un hecho significativo que requiere conforme a la normativa contable, la presentación de desgloses de impactos de forma independiente.

Los Administradores continúan evaluando e implementando medidas adicionales para adaptar las operaciones y adoptar las medidas necesarias conforme evolucione la pandemia, y estiman que el impacto del Covid-19 no es posible predecirlo razonablemente. El impacto operativo y financiero general es altamente dependiente de la amplitud y duración de la pandemia provocada por el Covid-19, incluyendo la posible aparición de rebrotes adicionales, y en su caso en eficacia de las actuales vacunas que han iniciado su implantación, y podría verse afectado por otros factores que actualmente no se pueden predecir.

Los Administradores y la Dirección de la Sociedad consideran que la emergencia sanitaria provocada por el Covid-19 y sus efectos en las actividades del Grupo afectan principalmente a los siguientes aspectos:

- Las estimaciones del Grupo y, en su caso, al valor en libros de los activos y pasivos del balance consolidado.
- Riesgos financieros: riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

Los impactos anteriores no incluyen la totalidad de los mismos, si bien en opinión de los Administradores y de la Dirección, el resto no incluidos en este detalle no se estiman significativos en la actividad.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al
ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

No obstante, en términos generales, se observa una tendencia hacia cierta estabilización de los alquileres de las zonas donde la Compañía tiene sus inversiones inmobiliarias que se ha trasladado al valor de las mismas. Las inversiones inmobiliarias en explotación han permanecido abiertas y accesibles a los inquilinos conforme a las autorizaciones por parte de los organismos oficiales, con servicios disponibles y medidas reforzadas de limpieza, desinfección y filtrado de aire; y la evolución del negocio ha seguido una senda favorable, sin impactos significativos que hayan supuesto la adopción de medidas extraordinarias. Asimismo, la Compañía tiene una base de inquilinos de alta calidad que ha permitido en líneas generales que los plazos de cobro de renta no se hayan visto alterados. Los Administradores y la Dirección continúan monitorizando los posibles impactos que la pandemia pueda tener sobre el transcurso de las obras en curso de determinadas inversiones inmobiliarias y los contratos de alquiler de los actuales y futuros inquilinos.

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 6.652 miles de euros, el nivel de apalancamiento no es elevado y el fondo de maniobra asciende a 5.684 miles de euros. Adicionalmente, el 0,59% del servicio de la deuda al que tiene que hacer frente el Grupo tendrá lugar en 2022. 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.

A 31 de diciembre de 2021, las valoraciones realizadas por CBRE Valuation Advisory, S.A., aunque señalan que la pandemia y las medidas adoptadas para hacer frente al Covid-19 continúan afectando a la economía y al mercado inmobiliario a nivel global, manifiestan que, a fecha de su valoración, los mercados inmobiliarios ya han empezado a trabajar de nuevo, con un volumen de transacciones y otras evidencias de mercado suficientes en las que basar su opinión de valor.

La metodología de valoración no ha sido modificada, si bien se ha visto influenciada, entre otros, por los siguientes aspectos derivados de los efectos Covid-19:

- El cierre de actividades comerciales en centros comerciales.
- La pérdida de clientes o reducción del tráfico.
- El impacto positivo en los distribuidores logísticos.
- El riesgo de pérdida de contratos relevantes.
- Bonificaciones en renta en espacios comerciales.
- Incremento de las tasas de descuento o de las tasas de capitalización de salida derivadas de la incertidumbre futura.

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 2021

Debido a la rapidez y frecuencia con la que cambian los acontecimientos y la evolución potencial de la pandemia en los próximos meses (potenciales impactos y acciones mitigantes), las estimaciones y juicios significativos de los Administradores y la Dirección de la Compañía podrían verse afectados.

Por último, resaltar que los Administradores y la Dirección de la Compañía 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.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al
ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

(6) INMOVILIZADO INTANGIBLE, MATERIAL E INVERSIONES INMOBILIARIAS

6.1 Inmovilizado Intangible

El detalle del movimiento producido en el ejercicio 2021 y 2020 se muestra a continuación:

	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	-	-
	Euros	
	Aplicaciones Informáticas	Total
Saldo a 1-1-2020	-	-
Coste	4.574	4.574
Amortización acumulada	(4.574)	(4.574)
Valor contable a 1-1-2020	-	-
Altas		
Dotación para amortización	-	-
Saldo a 31-12-2020	-	-
Coste	4.574	4.574
Amortización acumulada	(4.574)	(4.574)
Valor contable a 31-12-2020	-	-

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

Al 31 de diciembre de 2021 existen elementos de inmovilizado intangible todavía en uso y totalmente amortizados.

Durante los ejercicios 2021 y 2020 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 2021

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 1-1-2021	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
	Euros	
	Equipos informáticos	Total
Saldo a 1-1-2020	596	596
Coste	6.431	6.431
Amortización acumulada	(5.835)	(5.835)
Valor contable a 1-1-2020	596	596
Altas		
Dotación para amortización	(531)	(531)
Saldo a 31-12-2020	65	65
Coste	6.431	6.431
Amortización acumulada	(6.366)	(6.366)
Valor contable a 31-12-2020	65	65

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

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

Durante los ejercicios 2021 y 2020 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 2021

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 1-1-2021	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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al
ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

	Euros				
	Terrenos	Construcciones	Instalaciones técnicas y otras inversiones inmobiliarias	Inversiones inmobiliarias en curso	Total
Saldo a 1-1-2020	68.638.784	100.368.400	11.576.539	-	180.583.723
Coste	68.638.784	105.794.144	15.269.685	-	189.702.613
Amortización acumulada	-	(5.425.744)	(3.693.146)	-	(9.118.890)
Valor contable a 1-1-2020	68.638.784	100.368.400	11.576.539	-	180.583.723
Altas			243.493		243.493
Otros traspasos	-	-	-	-	-
Baja Inversión Inmobiliaria	-	-	-	-	-
Pérdidas por deterioro reconocidas en el periodo	-	(452.591)	-	-	(452.591)
Dotación para amortización	-	(1.636.067)	(1.292.188)	-	(2.928.256)
Baja AA Acumulada	-	-	-	-	-
Saldo a 31-12-2020	68.638.784	98.279.741	10.527.843	-	177.446.368
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 31-12-2020	68.638.784	98.279.741	10.527.843	-	177.446.369

Las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2021 corresponden a 2 activos:

- Un inmueble adquirido por la Sociedad con fecha 1 de octubre del 2015. El activo identificado como Edificio Echevarría, se encuentra ubicado en Bilbao, dentro de la principal zona comercial y de negocios de la ciudad.
- Un 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 271.084 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 Edificio Echevarría y las naves logísticas vendidas.

Las bajas del ejercicio 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).

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al
ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

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 2021 se ha revertido una corrección valorativa por deterioro por importe de 452.591 Euros para el activo identificado como Edificio Echevarría. Durante el ejercicio 2020 se reconoció, una corrección valorativa por deterioro correspondiente a este activo.

Sobre el inmueble identificado como Edificio Echevarría se constituyó hipoteca con fecha 16 de octubre de 2015. Con fecha 26 de mayo de 2021, se ha suscrito una novación del préstamo con el objetivo de extender en 18 meses el vencimiento inicial, además de cambiar las condiciones de tipo de interés convirtiéndolo a tipo fijo con un saldo vivo a 31 de diciembre de 2021 de 18.628.636 euros y duración a dicha fecha de 2,3 años, en garantía del préstamo suscrito por la Sociedad con el Banco Santander (nota 9.2).

Sobre el activo identificado como centro comercial "Alcalá Magna" se ha suscrito con ING el 5 de enero de 2017 un préstamo con garantía hipotecaria por importe total de 57.500.000 euros, de los cuales 55.500.000 € se han destinado a la adquisición del centro comercial y los 2.000.000 euros restantes para reformas e inversiones sobre la inversión inmobiliaria. 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 saldo vivo a 31 de diciembre asciende a 54.050.000 euros. A dicha fecha la duración es de 2,0 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 2021 se ha revertido una corrección valorativa por deterioro por importe de 452.591 Euros para el activo identificado como Edificio Echevarría.

Durante el ejercicio 2020 se ha reconocido una corrección valorativa por importe de 452.591 Euros por deterioro para el activo identificado como Edificio Echevarría.

d) Bienes totalmente amortizados

No existen elementos totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2021 ni al 31 de diciembre de 2020.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al
ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

e) Proceso de valoración

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

	<u>31.12.2021</u>		<u>31.12.2020</u>	
	<u>Valor de coste</u>	<u>Valor razonable</u>	<u>Valor de coste</u>	<u>Valor razonable</u>
Inversiones Inmobiliarias	135.628.517	138.180.000	177.446.369	194.240.000

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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al
ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del ejercicio y, en su caso, los previsibles.

(7) ARRENDAMIENTOS

En calidad de arrendador

A 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Sociedad tiene arrendados locales comerciales y de oficinas en los inmuebles de su propiedad, que corresponde a un grado de ocupación del 83,5% (2020: 88%)

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
	2021	2020
Ingresos por rentas (nota 11 a)	9.616.463	11.823.952
Ingresos por gastos repercutidos (nota 11 a)	2.601.247	3.030.078
Gastos operativos (nota 11 c)	(6.182.118)	(7.805.674)
	6.035.593	7.048.356

A 31 de diciembre de 2021 y 2020, 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	
	2021	2020
Menos de un año	6.359.015	9.571.201
Entre uno y cinco años	8.770.675	18.672.361
Mas 5 años	2.086.681	2.061.314
	17.216.371	30.304.876

En calidad de arrendatario

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

	Euros	
	2021	2020
Menos de un año	10.200	10.200
Entre uno y cinco años	10.200	10.200
	20.400	20.400

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al
ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

En la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2021 se han incluido gastos por arrendamiento operativo correspondientes al alquiler de oficinas por importe de 10.200 euros (2020: 10.200 euros).

(8) EXISTENCIAS

La Sociedad ha entregado anticipos a proveedores por importe de 2.345 euros en concepto de provisión de fondos por facturas pendientes de recibir. A 31 de diciembre de 2020 mantenía 5.348 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 2021 y de 2020 es el siguiente:

No corriente

	Créditos Derivados y otros		Total	
	2021	2020	2021	2020
a) Activos financieros a coste amortizado	12.857.985	14.857.985	12.857.985	14.857.985
b) Activos financieros a coste	1.106.073	1.585.182	1.106.073	1.585.182

Corriente

	Créditos Derivados y otros		Total	
	2021	2020	2021	2020
a) Activos financieros a coste amortizado	494.562	320.478	494.562	320.478
b) Activos financieros a coste	342.664	15.596	342.664	15.596

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.
- Las fianzas depositadas en el Gobierno Vasco correspondientes a los inquilinos del Edificio Echevarría.

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 2021

	2021	2020
	Euros	
No corriente		
Créditos a empresas del grupo (nota 14)	12.857.985	14.857.985
Fianzas constituidas a largo plazo	1.106.073	1.585.182
	13.964.058	16.443.167
Corriente		
Créditos a empresas del grupo (ver a continuación)	185.963	189.852
Clientes	216.536	52.437
Cuentas a cobrar a partes vinculadas (nota 14)	92.063	78.189
Intereses a corto plazo	-	-
Fianzas constituidas a corto plazo	900	15.596
Depósitos constituidas a corto plazo	341.764	
	837.227	336.074

La partida Cuentas a cobrar a partes vinculadas por importe de 92.063 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 01.01.2020	Intereses devengados	Variaciones	Saldo 31.12.2020	Altas	Intereses devengados	Variaciones	Saldo 31.12.2021
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)	13.857.985	-	1.000.000	14.857.985	-	-	(2.000.000)	12.857.985
Inversiones financieras a corto plazo:								
Intereses de Créditos a empresas del grupo (Nota 14)	59.666	717.225	(587.040)	189.852	-	749.328	(753.217)	185.963
	22.493.562	717.225	412.960	23.623.748	-	749.328	(753.217)	21.619.859

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 2023 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 2021

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 2021 se han devengado intereses por importe de 749.328 euros (2020: 717.225 euros) y se han cobrado intereses por un importe total de 753.217 euros (2020: 587.040 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:

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	-
2020	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	1.183.652	(238.508)	8.575.911	1.253.411

9.2 Pasivos financieros

El detalle de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2021 y 2020, salvo periodificaciones, es el siguiente:

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al
ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

Euros

No corriente: Pasivos financieros a largo plazo

	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Pasivos financieros a coste amortizado (nota 13)	73.693.518	98.097.555	1.603.665	2.299.320	75.297.184	100.396.875
Derivados de cobertura	-	-	578.405	1.410.542	578.405	1.410.542

Euros

Corriente: Pasivos financieros a corto plazo

	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Pasivos financieros a coste amortizado (nota 13)	697.516	1.735.087	1.123.069	1.408.656	1.820.585	3.143.743

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

Euros

	Pasivos financieros						Total
	2022	2023	2024	2025	2026	Años posteriores	
Deudas:							
Deudas con entidades de crédito	697.516	2.561.024	70.905.804	226.690			74.391.034
Derivados		578.405					578.405
Otros pasivos financieros	1.123.069	890.892	274.582	271.567	0	166.624	2.726.735
	1.820.585	3.451.917	71.180.386	498.257	0	166.624	77.696.173

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al
ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

a) Deudas con entidades de crédito:

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

2021	Deudas entidades crédito L/P	Deudas entidades crédito C/p	Vencimiento
Préstamo Banco Santander	18.279.851	260.800	16/04/2024
Préstamo ING	53.622.314		31/12/2023
Préstamo ICO Santander	1.563.296	436.704	06/04/2025
Otras deudas bancarias	228.057,13	12	16/04/2024
	<u>73.693.518</u>	<u>697.516</u>	

2020	Deudas entidades crédito L/P	Deudas entidades crédito C/p	Vencimiento
Préstamo Banco Santander	18.421.509	449.949	16/10/2022
Préstamo Areal Bank	22.768.943	535.055	01/12/2023
Préstamo ING	55.232.163	425000	31/12/2023
Préstamo ICO Santander	1.674.939	325.061	06/04/2025
Otras deudas bancarias	-	22	-
	<u>98.097.555</u>	<u>1.735.087</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. Con fecha 26 de mayo de 2021, se ha suscrito una novación del préstamo con el objetivo de extender en 18 meses el vencimiento inicial, además de cambiar las condiciones de tipo de interés convirtiéndolo a tipo fijo. Durante el ejercicio se han producido amortizaciones de principal por importe de 276.364 euros. El importe dispuesto a 31 de diciembre de 2021 asciende a 18.628.636 euros. Figura valorado a coste amortizado en el pasivo no corriente por importe de 18.279.851 euros y en el pasivo corriente por importe de 172.728 euros.

La novación ha supuesto la cancelación de la cobertura de tipos de interés por importe de 307.000 euros, cuyo coste de cancelación incluido en las nuevas condiciones acordadas, figura reflejado en el pasivo financiero del Balance y cuyo importe se irá amortizando proporcionalmente durante toda la vida del préstamo (valorado a 31 de diciembre de 2021 en 228.057 euros)

- 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 y en el ejercicio 2021 ha efectuado una amortización anticipada por importe de 1.725.000 euros siendo el importe dispuesto a 31 de diciembre de 2021 de 54.050.000 euros. Figura valorado a coste amortizado en el pasivo no corriente por importe de 53.622.314 euros y en el pasivo corriente por importe de 0 euros.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al
ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

- Las condiciones de los préstamos establecen liquidaciones trimestrales de intereses, tanto a tipo variable referenciado al Euribor más un diferencial entre el 1% y el 2% como a tipo fijo, con periodos de carencia y amortizaciones parciales.

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

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

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

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 1.563.296 euros y en el pasivo corriente por importe de 436.704 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. A 31 de diciembre de 2021 el importe del saldo dispuesto asciende a 0 euros. La póliza tiene fecha de vencimiento el 29 de abril de 2022.

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

2021

Entidad	Tipo de contrato	Contratación	Vencimiento	Tipo interés	Tipo interés	Nocional en euros
				fijo	variable	
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

2020

Entidad	Tipo de contrato	Contratación	Vencimiento	Tipo interés	Tipo interés	Nocional en euros
				fijo	variable	
Santander	Swap de tipo de interés	24/11/2015	16/10/2022	0,54%	Euribor 3M	18.905.000
Santander	Swap de tipo de interés	23/02/2017	29/12/2023	0,755%	Euribor 3M	15.466.667
ING	Swap de tipo de interés	02/02/2017	31/12/2023	0,755%	Euribor 3M	30.933.333

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al
ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

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 2021 y 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

Entidad	31.12.2021		31.12.2020	
	Nocional en euros	Valor de Mercado	Nocional en euros	Valor de Mercado
Santander	-	-	18.905.000	(409.648)
Santander	15.002.667	(192.652)	15.466.667	(333.690)
ING	30.005.333	(385.752)	30.933.333	(667.204)

Con motivo de la novación anteriormente referida del contrato de financiación del Edificio Echevarría y tal como hemos indicado anteriormente, se ha procedido a la cancelación del instrumento de cobertura vinculado a la anterior financiación y que figuraba reflejado a 31.12.2020.

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 sindicato 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%.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al
ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

- “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 2021 y la previsión de que los mismos sean cumplidos en los próximos 12 meses desde la formulación de las cuentas anuales.

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 2021 el importe de los gastos financieros correspondientes a los préstamos suscritos devengados y no pagados ascendía a 88.072 euros (2020: 113.004 euros).

El vencimiento de la deuda bancaria en términos nominales a 31 de diciembre de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

						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
						2020
	Euros					
	Años					
	2021	2022	2023	2024	posteriores	Total
Deudas:						
- Deudas con entidades de crédito	1.622.062	21.235.726	24.858.183	52.833.750	171.285	100.721.005

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al
ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

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:

<u>2021</u>	Derivados y otros largo plazo	Derivados y otros corto plazo
Fianzas recibidas	1.209.396	
Depósitos recibidos	394.269	36.888
Acreeedores varios	-	1.086.181
		1.086.181

<u>2020</u>	Derivados y otros largo plazo	Derivados y otros corto plazo
Fianzas recibidas	1.896.383	
Depósitos recibidos	402.937	51.568
Acreeedores varios	-	1.357.088
		1.357.088

Las fianzas y los depósitos recibidos corresponden a los importes por este concepto recibidos por parte de los inquilinos del edificio de Bilbao y el 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 2021 y de 2020, el capital social de la Sociedad es de 35.559.600 euros y está representado por 14.223.840 acciones con un valor nominal de 2,5 € cada una, todas ellas pertenecientes a la misma clase, y totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones tienen los mismos derechos políticos y económicos.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al
ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

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	31/12/2021		31/12/2020	
	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 Mercado Alternativo Bursátil (MAB) y forman parte del segmento SOCIMIs.

b) Prima de emisión

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.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al
ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

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.

Esta reserva es de libre disposición.

c) Acciones propias

La Junta General de Accionistas de la Sociedad acordó el 17 de junio de 2021 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:

	2021		2020	
	Número acciones propias	Euros	Número acciones propias	Euros
Al inicio del ejercicio	68.896	629.557	55.688	523.753
Aumento/compras	8.964	59.754	15.757	129.703
Disminuciones	15.017	134.481	2.549	23.899
Al cierre del ejercicio	62.843	554.830	68.896	629.557

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al
ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

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

Las acciones de la Sociedad en poder de la misma a 31 de diciembre de 2021 representan el 0,44% del capital social de la Sociedad (2020: 0,48%) y totalizan 62.843 acciones (2020: 68.896 acciones). El precio medio de adquisición ha sido de 8,83 euros (2020: 9,14 euros) por acción. Las operaciones con acciones propias han generado una pérdida en el ejercicio de 26.670 euros (2020: 46 euros de beneficio).

Dichas acciones se encuentran registradas reduciendo el valor de los fondos propios de la Sociedad al 31 de diciembre de 2021 por importe de 554.830 euros (2020: 629.557 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 2021 la reserva legal está dotada por importe de 4.023.624 euros (2020: 3.710.594 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 92.385 euros.

f) Dividendos

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:

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al
ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

- 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:

- 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 (Dotaciones obligatorias a reservas 10%)	16.248.789 (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 2021

<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

Ejercicio 2020:

Con fecha 29 de junio de 2020, 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 2019 por importe de 179.760 euros (0,013 euros brutos por acción).

El pago del dividendo se hizo efectivo el 9 de julio de 2020.

Conforme al acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de fecha 10 de diciembre de 2020, la Sociedad ha distribuido a los accionistas los siguientes dividendos:

- Un dividendo con cargo a los resultados del ejercicio 2020 por importe de 1.415.626 euros (0,10 euros brutos por acción).
- Un dividendo con cargo a la prima de emisión (reserva de libre disposición), por importe de 3.255.939 euros (0,23 euros brutos por acción).

El pago del dividendo se hizo efectivo el 22 de diciembre de 2020

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.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al
ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

(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 259.325 euros (2020: 355.438 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 2021 92.063 euros (2020: 78.189 euros) figurando en el epígrafe de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Clientes, empresas del grupo y asociadas).
- El resto por importe de 2.601.247 euros (2020: 3.030.078 euros) en concepto de gastos refacturados a los inquilinos del edificio de Bilbao, Parque Empresarial Isla de Manóteras, Polígono Campus Plaza 3.84 de Zaragoza y centro comercial “Alcalá Magna”

Deterioro y resultados por enajenación del inmovilizado

La partida de deterioro y resultados por enajenación de 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 3.84 de Zaragoza por importe de 15.947.925 euros.

En abril de 2021 Trajano Iberia materializó la venta del activo identificado como Polígono Campus Plaza 3.84 de Zaragoza que la Sociedad había adquirido el 1 de diciembre de 2016. El precio de venta ascendió de 58 millones de euros, equivalente a un incremento de 6,75 millones de euros (+13,2%) sobre la valoración del activo de 31.12.2020 y a un incremento de 15,1 millones de euros (+35%) sobre el precio de compra.

En el ejercicio 2020 la partida de deterioro y resultados por enajenación del inmovilizado que asciende a 452.591 euros corresponde a la corrección valorativa por deterioro del activo Edificio Echevarría.

Ingresos financieros

La partida de ingresos financieros que asciende a 749.328 euros (2020: 1.970.637 euros), 717.225 euros corresponden a intereses devengados por los préstamos mantenidos con la filial portuguesa TRJNI Douro (ver nota 9.1 y 14).

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al
ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

b) Gastos de personal

	Euros	Euros
	2021	2020
Sueldos, salarios y asimilados	158.363	158.363
Cargas sociales - Otras cargas sociales	30.672	30.672
	189.035	189.035

No existen indemnizaciones por despido a 31 de diciembre de 2021 ni a 31 de diciembre de 2020.

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

	Total	Total
	2021	2020
Categorías		
Directores	1	1
Titulados superiores	1	1
	2	2

Asimismo, la distribución por sexos a 31 de diciembre de 2021 y de 2020 del personal de la Sociedad es la siguiente:

	2021			2020		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Categorías						
Directores	1	-	1	1	-	1
Titulados superiores	-	1	1	-	1	1
	1	1	2	1	1	2

La Sociedad no tiene empleados con discapacidad mayor o igual al 33% (o calificación equivalente local) a 31 de diciembre de 2021 ni a 31 de diciembre de 2020.

c) Otros gastos de explotación

El epígrafe "Otros gastos de explotación" incluye los siguientes conceptos:

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al
ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

Servicios exteriores	2021	2020
Arrendamientos	10.200	10.200
Reparaciones y Conservación	167.016	280.501
Servicios profesionales independientes	1.319.650	1.813.040
Primas Seguros	119.125	117.663
Servicios bancarios y similares	9.913	13.814
Suministros	2.533.251	2.437.170
Otros servicios	18.475	24.221
Servicios exteriores	4.177.631	4.696.609
Tributos	877.021	736.161
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones de tráfico	938.431	2.183.870
Total	5.993.083	7.616.640

Dentro del epígrafe de “Servicios profesionales independientes” destaca un importe de 920.167 euros (2020: 1.421.794 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 de 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 2.026.565 euros (2020: 1.984.164 euros).

d) Resultado financiero

	2021	2020
Otros gastos financieros	(2.446.684)	(2.863.173)
Gasto financiero	(2.446.684)	(2.863.173)
Dividendo de participaciones en empresas del grupo (nota 9.1 y 14)	-	1.253.411
Intereses de préstamos a empresas de grupo (nota 9.1 y 14)	749.328	717.225
Otros ingresos financieros	-	-
Ingreso financiero	749.328	1.970.637
Resultado financiero	(1.697.355)	(892.537)

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al
ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

(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 2021	Ejercicio 2020
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	6	10
Ratio de operaciones pagadas	6	10
Ratio de operaciones pendientes de pago	9	14
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	6.401.897	5.109.256
Total pagos pendientes	35.709	259.907

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 2021

(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:

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			

2020	Euros					
	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	3.130.300	-	3.130.300	-	-	-
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias:						
- con origen en el ejercicio	-	-	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			3.130.300			

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 2021 ni en 2020 y las retenciones e ingresos a cuenta ascienden a 10 miles de euros (2020: 8 miles euros).

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al
ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

La Sociedad no tiene bases imponibles negativas pendientes de reconocer a 31 de diciembre de 2021 ni a 31 de diciembre de 2020.

13.2 Saldos con la Administración Pública

A 31 de diciembre de 2021 y de 2020, el detalle de derechos de cobro y obligaciones de pago de la Sociedad con las Administraciones Públicas es el siguiente:

	31 de diciembre de 2021	30 de diciembre de 2020
Saldos deudores		
Hacienda Pública, deudora por IVA		
Hacienda Pública, deudora por otros conceptos	142.796	16.981
	142.796	16.981
Saldos acreedores		
Hacienda Pública, deudora por IVA	274.530	206.306
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	18.365	270.679
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	3.073	3.073
	295.968	480.058

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 Deutsche Alternative Asset Management (UK) Limited. Esta labor ha sido asumida por RREEF Investment GmbH – Sucursal España (entidad relacionada de DAAM) desde el 1 de noviembre de 2018. Si bien el Gestor ha tenido en el ejercicio 2 miembros no ejecutivos en el Consejo de Administración, formado por 11 consejeros, se considera que no existe influencia significativa pues el Gestor no tiene poder para influir en las decisiones relevantes que tome el Consejo. Igualmente los empleados de la Sociedad no tienen vinculación con el Gestor.

Las transacciones y saldos con partes vinculadas son las siguientes:

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al
ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

Saldos	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Préstamo a largo plazo a empresas de grupo (nota 9.1)	12.857.985	14.857.985
Intereses préstamo largo plazo a empresas de grupo (nota 9.1)	185.963	189.852
Clientes empresas de grupo (nota 9.1)	92.063	78.189
Total saldos deudores	13.136.011	15.126.026
Transacciones		
Ingresos por prestaciones de servicios (nota 11 a)	259.325	355.438
Ingresos financieros (nota 9.1 y 11.d)	749.328	1.970.637
Total ingresos	1.008.653	2.326.075

14.1 Operaciones realizadas con accionistas de la Sociedad

Durante el ejercicio 2021 y 2020 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 2021 y 2020, 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 2021 y 31 de diciembre de 2020, 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.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al
ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

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

15.1 Honorarios de los auditores de cuentas

Los honorarios devengados durante el ejercicio 2021 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de las cuentas anuales de la Sociedad y otros servicios son los siguientes:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Auditoría	34.400	38.000
Otros servicios de verificación y procedimientos acordados	17.500	17.500
	<u>51.900</u>	<u>55.500</u>

No existen honorarios adicionales por servicios adicionales prestados por la red de PricewaterhouseCooper Auditores, S.L. en los ejercicios 2021 y 2020.

15.2 Provisiones y contingencias

Durante el ejercicio la Sociedad ha dotado una provisión para impuestos por importe de 225.609 euros. Dicha provisión se ha dotado 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 2021 y de 2020 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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al
ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

- Reserva Legal por 4.023.624 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	

- 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

- 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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al
ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

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, 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)

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al
ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

- 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)
- f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

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

	Inmueble	Localización	Fecha de adquisición
1	Echevarría	Calle Alamedda de Urquijo 4, Bilbao, España	1 de octubre de 2015
2	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.

(17) HECHOS POSTERIORES

No se han producido hechos significativos posteriores al 31 de diciembre de 2021 y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

1. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO

1.1. Estrategia

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

Conforme a la estrategia contemplada en el folleto de salida al MAB de la compañía, Trajano dispone de una cartera de activos inmobiliarios en renta de alta calidad y 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 resulta por importe de 67,7 millones de euros.

Respecto a las financiaciones hipotecarias obtenidas, el spread medio es de 197 pb. Al 31 de diciembre de 2021 la vida media de la deuda es de 2,1 años, estando cubiertos el 89,5% de los préstamos mediante Swaps de tipos de interés y tipos fijos.

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 18.744 miles de euros.

El importe neto de la cifra de negocios corresponde a ingresos brutos por rentas los cuales ascendieron a 9.616 miles de euros. A continuación se presentan los ingresos principales desglosados por activo:

- 1.955 miles de euros se corresponden a rentas del Edificio Echevarría de Bilbao

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

- 874 miles de euros a rentas de Plaza Zaragoza
- 6.787 miles de euros son rentas de Alcalá Magna.

La partida de otros ingresos de explotación por importe de 2.861 miles de euros tiene el siguiente desglose:

- 2.601 miles de euros corresponden a ingresos por gastos directamente relacionados con los activos inmobiliarios y que son repercutidos a los inquilinos
- 260 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 2021 ninguna actividad en materia de investigación y desarrollo.

5. EVOLUCIÓN BURSÁTIL / ADQUISICIÓN Y ENAJENACIÓN DE ACCIONES PROPIAS

Los parámetros bursátiles durante el ejercicio 2021 y su evolución se muestran en los siguientes datos:

- ✓ Cotización a 31 de diciembre de 2021 (€/acción): 6,61
- ✓ Cotización al 31 de diciembre de 2020 (€/acción): 6,75
- ✓ Variación de cotización (%): -2,1%

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

- ✓ Capitalización bursátil a 31 de diciembre de 2021 (Millones €): 94,0
- ✓ Cotización máxima del periodo: 8,65
- ✓ Cotización mínima del periodo: 6,25
- ✓ Volumen negociado (títulos): 159.503 acciones

Al 31 de diciembre de 2021 la Sociedad tiene 62.843 acciones propias, correspondientes al 0,44% 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	31/12/2021		31/12/2020	
	Nº Acciones	% Participación	Nº Acciones	% Participación
Akumbre 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%
Dogakar 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 2021 favor de los accionistas:

Resultados del ejercicio 2020

Con fecha 17 de junio de 2021, la Junta General Ordinaria aprobó la distribución de un dividendo complementario con cargo a los resultados del ejercicio 2020 por importe de 1.401.644 euros (0,098 euros brutos por acción)

Resultados del ejercicio 2021

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.
Informe de Gestión
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

Con fecha 17 de junio de 2021, la Junta General Ordinaria aprobó la distribución de 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)

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 2021	31 de diciembre de 2020
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 2021	Ejercicio 2020
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	6	10
Ratio de operaciones pagadas	6	10
Ratio de operaciones pendientes de pago	9	14
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	6.401.897	5.109.256
Total pagos pendientes	35.709	259.907

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 2021 y a 31 de diciembre de 2020.