



TRAJANO
I B E R I A

Madrid, 15 de octubre de 2024

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. (la "Sociedad"), en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 6/2023, de 17 de marzo, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity, sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en dicho segmento, por medio de la presente, publica la siguiente información elaborada bajo la exclusiva responsabilidad del emisor y sus administradores:

Otra información relevante

Se adjuntan los siguientes documentos relativos a la Información Financiera de Trajano Iberia correspondiente al primer semestre del ejercicio 2024:

- Estados Financieros intermedios resumidos consolidados de la Sociedad correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024.
- Informe de revisión limitada de Estados Financieros intermedios resumidos consolidados.
- Estados Financieros intermedios individuales que comprenden el balance a 30 de junio de 2024, y la cuenta de pérdidas y ganancias del periodo de seis meses terminado en dicha fecha.
- Documento informativo de Presentación de Resultados correspondiente al primer semestre del ejercicio 2024

Trajano Iberia SOCIMI, S.A.

D. José Luis Palao Iturzaeta
Secretario del Consejo

Trajano Iberia SOCIMI, S.A.
y sociedades dependientes

Informe de revisión limitada
Estados financieros intermedios resumidos consolidados
Correspondientes al período de seis meses
finalizado al 30 de junio de 2024



Informe de revisión de estados financieros intermedios resumidos consolidados

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

Introducción

Hemos revisado los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos de Trajano Iberia SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance al 30 de junio de 2024, la cuenta de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, relativos al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la preparación y presentación de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados de conformidad con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información financiera intermedia resumida. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios resumidos consolidados basada en nuestra revisión.

Alcance de la revisión

Hemos llevado a cabo nuestra revisión de conformidad con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad. Una revisión de estados financieros intermedios consiste en hacer indagaciones, principalmente ante las personas responsables de los asuntos financieros y contables, así como en aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría y, en consecuencia, no nos permite obtener una seguridad de que hayan llegado a nuestro conocimiento todas las cuestiones significativas que pudieran haberse identificado en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.

Conclusión

Basándonos en nuestra revisión, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ninguna cuestión que nos lleve a pensar que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos no están preparados, en todos los aspectos significativos, de conformidad con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de estados financieros intermedios resumidos.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la nota 2.1 adjunta, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios resumidos consolidados no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023. Nuestra conclusión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.



Trajano Iberia SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición de la Dirección de la Sociedad Dominante en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 3/2020 de Bolsas y Mercados Españoles sobre Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Juan Manuel Díaz Castro

11 de octubre de 2024

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2024 Núm. 01/24/21477

SELLO CORPORATIVO: 30,00 EUR

Sello distintivo de otras actuaciones



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

**Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes
al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024**

ÍNDICE

ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

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

**ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS DE TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES
DEPENDIENTES CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024**

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Balance Intermedio Resumido Consolidado a 30 de junio de 2024

(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	30/06/2024	31/12/2023	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	30/06/2024	31/12/2023
		(No auditado)				(No auditado)	
A) ACTIVO NO CORRIENTE				A) PATRIMONIO NETO			
Inmovilizado material		294	410	Capital	11	35.559.600	35.559.600
Inversiones Inmobiliarias	9	138.032.134	139.409.581	Capital escriturado		35.559.600	35.559.600
Inversiones financieras a largo plazo	10	6.407.870	7.251.669	Prima de Emisión	11	28.309.617	28.309.617
Derivados		1.316.083	1.120.800	Reservas		7.523.897,98	6.898.867,00
Otros activos financieros		5.091.787	6.130.869	Reserva Legal		6.521.231	6.370.585
				Otras reservas		(1.671.859)	(1.628.625)
				Reservas en sociedades consolidadas		2.674.526	2.156.907
Total Activo no corriente		144.440.299	146.661.659	Acciones y participaciones en patrimonio propias	11	(486.015)	(515.699)
				Resultado del Periodo/Ejercicio		1.754.903	2.024.077
				Dividendo a cuenta	11	-	(1.133.063)
				Ajustes por cambios de valor		1.316.083	563.932
				Total Patrimonio neto		73.978.086	71.707.332
B) ACTIVO CORRIENTE				B) PASIVO NO CORRIENTE			
Existencias		2.169	3.533	Provisiones a largo plazo		431.578	431.578
Comerciales		-	-	Otras provisiones		431.578	431.578
Anticipos a proveedores		2.169	3.533	Deudas a largo plazo	10	76.824.837	77.960.652
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		938.263	1.641.541	Deudas a largo plazo con entidades de crédito		74.667.812	75.334.865
Clientes por prestaciones de servicios	10	209.933	419.110	Derivados	10	-	556.868
Deudores varios	10	163.381	445.233	Otros pasivos financieros		2.157.024	2.068.919
Otros créditos con las Administraciones Públicas		564.949	777.198	Total Pasivo no corriente		77.256.415	78.392.230
Inversiones financieras a corto plazo	10	1.110.677	320.418	C) PASIVO CORRIENTE			
Periodificaciones a corto plazo		85.689	169.445	Deudas a corto plazo	10	2.544.601	2.418.644
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		11.526.042	8.386.454	Deudas a corto plazo con entidades de crédito		2.502.850	2.389.424
				Otros pasivos financieros		41.751	29.220
Total Activo corriente		13.662.840	10.521.391	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		3.832.112	4.172.919
				Proveedores		287.824	515.139
				Acreeedores varios		3.125.847	3.308.241
				Otras deudas con las Administraciones Públicas		418.441	349.539
				Periodificaciones a corto plazo		491.925	491.925
TOTAL ACTIVO (A + B)		158.103.139	157.183.051	Total Pasivo corriente		6.868.638	7.083.489
				TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)		158.103.139	157.183.051

Las Notas 1 a 15 forman parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados.

**ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS DE
TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO
EL 30 DE JUNIO DE 2024**

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Cuenta de Resultados Intermedia Resumida Consolidada del
periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024
(Expresada en euros)

CUENTA DE RESULTADOS INTERMEDIA RESUMIDA CONSOLIDADA	Notas	Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 (No auditado)	Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 (No auditado)
Importe neto de la cifra de negocios	8	6.432.745	6.338.233
Otros ingresos de explotación	8	2.555.820	2.460.830
Gastos de personal		(79.660)	(80.554)
Otros gastos de explotación	8	(3.838.419)	(3.398.906)
Amortización de inversiones inmobiliarias y otro inmovilizado	9	(1.377.562)	(1.458.209)
Deterioro y resultados por enajenaciones de inmovilizado	9	-	-
Otros resultados		-	1.291
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		3.692.924	3.862.686
Ingresos financieros		663.249	298.784
Gastos financieros	10	(2.601.270)	(2.007.753)
RESULTADO FINANCIERO		(1.938.021)	(1.708.970)
RESULTADO ANTES IMPUESTOS		1.754.903	2.153.716
Impuesto sobre beneficios		-	(352.723)
RESULTADO DEL PERIODO		1.754.903	1.800.993
Ganancias por acción del beneficio atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la entidad			
Ganancia básica y diluida por acción (euros)	11	0,12	0,13

Las Notas 1 a 15 forman parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados.

**ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS DE
TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO
EL 30 DE JUNIO DE 2024**

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estado del Resultado Global Intermedio Resumido Consolidado del
periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2024

(Expresada en euros)

	Notas	Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024 (no auditado)	Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023 (no auditado)
Resultado del periodo		1.754.903	1.800.993
Otro resultado global			
<u>Partidas que pueden ser reclasificadas a resultados</u>			
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuesto	10	752.151	(771.913,20)
<u>Partidas que no se reclasificarán a resultados</u>			
Otros ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		-	-
Otro resultado global del periodo		<u>752.151</u>	<u>(771.913)</u>
Total resultado global del periodo		<u>2.507.054</u>	<u>1.029.080</u>

Las Notas 1 a 15 forman parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados.

**ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS DE TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024**

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Intermedio Resumido Consolidado correspondiente al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2024
(Expresado en Euros)

ESTADO DE CAMBIOS PATRIMONIO NETO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024	Capital (Nota 11)	Prima de emisión (Nota 11)	Reservas	Acciones en patrimonio propias (Nota 11)	Resultado del periodo	Dividendo a cuenta (Nota 11)	Ajustes por cambio de valor (Nota 10)	TOTAL
SALDO A 1 DE ENERO DE 2024	35.559.600	28.309.617	6.898.867	(515.699)	2.024.077	(1.133.063)	563.932	71.707.332
Resultado del periodo	-	-	-	-	1.754.903	-	-	1.754.903
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	-	-	-	-	-	-	752.151	-
Total Otro Resultado Global	-	-	-	-	-	-	752.151	752.151
Total Resultado Global del periodo	-	-	-	-	1.754.903	-	752.151	2.507.054
Transacciones con los propietarios en su calidad de tales:				29.684				
Distribución de Dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-
Operaciones con acciones en patrimonio propias (netas)	-	-	(43.215)	29.684	-	-	-	(13.531)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	668.246	-	(2.024.077)	1.133.063	-	(222.768)
Total Transacciones con los propietarios en su calidad de tales	-	-	625.031	29.684	(2.024.077)	1.133.063	-	(236.299)
SALDO A 30 DE JUNIO DE 2024 (No Auditado)	35.559.600	28.309.617	7.523.898	(486.015)	1.754.903	-	1.316.083	73.978.086
ESTADO DE CAMBIOS PATRIMONIO NETO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023	Capital (Nota 11)	Prima de emisión (Nota 11)	Reservas	Acciones en patrimonio propias (Nota 11)	Resultado del periodo	Dividendo a cuenta (Nota 11)	Ajustes por cambio de valor (Nota 10)	TOTAL
SALDO A 1 DE ENERO DE 2023	35.559.600	30.434.111	5.712.527	(525.450)	5.447.990	(3.923.107)	2.539.231	75.244.900
Resultado del periodo	-	-	-	-	1.800.993	-	-	1.800.993
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	-	-	-	-	-	-	(771.913)	-
Total Otro Resultado Global	-	-	-	-	-	-	(771.913)	(771.913)
Total Resultado Global del periodo	-	-	-	-	1.800.993	-	(771.913)	1.029.080
Transacciones con los propietarios en su calidad de tales:				19.030				
Distribución de Dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-
Operaciones con acciones en patrimonio propias (netas)	-	-	(8.635)	19.030	-	-	-	10.395
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	1.194.975	-	(5.447.990)	3.923.107	-	(329.908)
Total Transacciones con los propietarios en su calidad de tales	-	-	1.186.340	19.030	(5.447.990)	3.923.107	-	(319.513)
SALDO A 30 DE JUNIO DE 2023 (No Auditado)	35.559.600	30.434.111	6.898.867	(506.420)	1.800.993	-	1.767.318	75.954.469

Las Notas 1 a 15 forman parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados.

**ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS DE TRAJANO
IBERIA SOCIMI, S.A Y SOCIEDADES DEPENDIENTES CORRESPONDIENTES AL
PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024**

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estado de Flujos de Efectivo Intermedio Resumido Consolidado correspondiente al periodo de 6 meses
finalizado el 30 de junio de 2024

(Expresado en euros)

A) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024		Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023	
	Notas	(No auditado)	(No auditado)	
Resultado del periodo antes de impuestos		1.754.903	2.153.716	
Ajustes del resultado		3.315.544	3.167.178	
Amortización del inmovilizado e inversiones inmobiliarias	9	1.377.562	1.458.209	
Ingresos financieros		(663.249)	(298.784)	
Gastos financieros	10	2.601.231	2.007.753	
Dotación de provisiones		-	-	
Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado		-	-	
Otros ingresos y gastos		-	-	
Cambios en el capital corriente		308.299	106.050	
Existencias		1.364	(565.558)	
Deudores y otras cuentas a cobrar		703.279	1.037.266	
Otros activos y pasivos corrientes		(430.574)	175.581	
Acreedores y otras cuentas a pagar		(340.807)	(281.239)	
Otros activos y pasivos no corrientes		375.037	(259.999)	
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(1.788.340)	(1.266.012)	
Pagos de intereses		(2.451.589)	(1.564.796)	
Otros cobros y pagos		663.249	298.784	
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		3.590.405	4.160.932	
B) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN				
Pagos por inversiones		-	(1.940.034)	
Inmovilizado material		-	-	
Inversiones inmobiliarias	9	-	(1.940.034)	
Cobros por inversiones		-	-	
Inmovilizado material		-	-	
Inversiones inmobiliarias		-	-	
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		-	(1.940.034)	
C) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN				
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		29.684	19.030	
Dividendos/Prima de emisión		-	-	
Adquisición y Enajenación de instrumentos de patrimonio propios	10	29.684	19.030	
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(703.269)	(1.666.734)	
Emisión de:		-	-	
Deudas con entidades de crédito	10	-	47.905.809	
Devolución y amortización de:		-	-	
Deudas con entidades de crédito	10	(703.269)	(49.572.543)	
Pagos por dividendos y por prima de emisión		222.769	(329.907)	
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		(450.816)	(1.977.611)	
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		3.139.589	243.288	
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes al inicio del periodo		8.386.454	10.754.797	
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes al final del periodo		11.526.043	10.511.510	

Las notas 1 a la 15 forman parte integrante de estos estados financieros resumidos consolidados

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO
DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

(1) ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL

Trajano Iberia SOCIMI, S.A. (en adelante, la “Sociedad Dominante” o la “Sociedad”) se constituyó en España el 23 de marzo de 2015 de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital española. Su domicilio social y fiscal se encuentra en Calle Zurbarano, nº 49, 28010 Madrid. A 30 de junio de 2024, 31 de diciembre de 2023 y a 30 de junio de 2023, el Grupo cuenta con dos empleados.

El objeto de la Sociedad Dominante es el siguiente:

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

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

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

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

El consejo de administración de la Sociedad acordó, en su última reunión celebrada en el mes de junio de 2024, la realización de una prospección de mercado que pudiera finalizar con la venta de los activos de la Sociedad o con la venta de la mayoría de sus acciones.

La totalidad de las acciones de Trajano Iberia SOCIMI, S.A. están admitidas a cotización desde el día 30 de julio de 2015 en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB), actualmente conocido como BME Growth, tras conseguir por parte de la Comisión Nacional del Mercado de Valores el reconocimiento de la categoría europea de “Growth Market” denominada en España Mercado de Pymes en Expansión.

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO
DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

Las cuentas anuales individuales de Trajano Iberia SOCIMI, S.A. (Sociedad Dominante) y las cuentas anuales consolidadas de Trajano Iberia SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes correspondientes al ejercicio 2023 fueron formuladas por el Consejo de Administración el 27 de marzo de 2024 y aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 6 de junio de 2024 sin cambios.

Los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados (en adelante, estados financieros intermedios) han sido preparados y formulados por el Consejo de Administración el 3 de octubre de 2024. Estos estados financieros intermedios resumidos consolidados se han sometido a una revisión limitada, pero no se han auditado.

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

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

2.1 Bases de presentación

Estos estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 se han preparado de acuerdo con la NIC 34, “Información financiera intermedia” y, por tanto, no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, formuladas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE).

2.2 Comparación de la información

A efectos comparativos, la cuenta de resultados intermedia resumida consolidada, el estado del resultado global intermedio resumido consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado y el estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 se presentan con información relativa al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 y el balance intermedio resumido consolidado se presenta con información relacionada con el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023.

(3) **POLÍTICAS CONTABLES**

Excepto por lo indicado a continuación, las políticas contables aplicadas guardan uniformidad con las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2023.

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

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 han entrado en vigor nuevas normas contables que, por lo tanto, han sido tenidas en cuenta en la elaboración de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados:

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO
DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

**NIC 1 (Modificación) "Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes" y
NIC 1 (Modificación) "Pasivos no corrientes con condiciones"**

La aplicación de estas modificaciones e interpretaciones no ha tenido un efecto significativo en los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados.

a) Normas, modificaciones e interpretaciones que todavía no han entrado en vigor, pero que se pueden adoptar con anticipación

Al momento no existen.

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

A la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados, el IASB y el IFRS Interpretations Committee han publicado las normas, modificaciones e interpretaciones que se detallan a continuación, que no pueden adoptarse anticipadamente o que están pendientes de adopción por parte de la Unión Europea.

- NIIF 18 "Presentación y desglose en los estados financieros": esta nueva norma es efectiva para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2027, incluso para los estados financieros intermedios, y se requiere una aplicación retrospectiva. Se permite su aplicación anticipada, si bien la norma está pendiente de aprobación por parte de la Unión Europea.

- Modificaciones a NIIF 9 y NIIF 7 "Modificaciones a clasificación y valoración de instrumentos financieros": estas modificaciones son efectivas para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2026. Se permite su aplicación anticipada, si bien la norma está pendiente de aprobación por parte de la Unión Europea.

En cualquier caso, la Sociedad dominante ha evaluado los potenciales impactos de la aplicación futura de estas normas y consideran que su entrada en vigor no tendrá un efecto significativo en los estados financieros intermedios resumidos consolidados del Grupo a 30 de junio de 2024.

(4) PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN

La Sociedad Dominante, Trajano Iberia SOCIMI, S.A., es la matriz del Grupo que está conformado por ella misma y la siguiente sociedad dependiente al 30 de junio de 2024, al 31 de diciembre de 2023 y al 30 de junio de 2022:

<u>Denominación</u>	<u>Domicilio</u>	<u>Actividad</u>	<u>Participación</u>
TRJNI DOURO, S.A.	PORTUGAL	Inmobiliaria	100% directa

No se han producido cambios en el perímetro de consolidación durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024.

(5) ESTIMACIONES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO
DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

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

En la preparación de estos estados financieros intermedios, los juicios importantes hechos por la Dirección al aplicar las políticas contables del Grupo y las fuentes clave de incertidumbre en la estimación, han sido los mismos que los que se aplicaron en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023; a excepción de aquellas relativas a la aplicación de las nuevas normas internacionales de contabilidad (véase Nota 3) y a los cambios en las estimaciones para determinar la provisión por el impuesto sobre las ganancias (ver siguiente párrafo).

El gasto por el impuesto sobre las ganancias se reconoce sobre la base de la estimación de la Dirección del tipo impositivo medio ponderado esperado del ejercicio financiero completo. El tipo impositivo medio anual estimado para el periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2024 es del 0% (el tipo impositivo estimado para el período terminado el 30 de junio de 2023 fue el 16,4%).

(6) GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

6.1. Gestión del riesgo financiero

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

Los estados financieros intermedios resumidos consolidados no incluyen toda la información y desgloses sobre la gestión del riesgo financiero obligatorios de las cuentas anuales consolidadas, por lo que deberán leerse conjuntamente con las cuentas anuales consolidadas del Grupo para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 (Nota 3 de dichas cuentas anuales consolidadas).

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

6.2. Riesgo de liquidez

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

6.3. Estimación del valor razonable

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

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos y pasivos idénticos (Nivel 1).

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO
DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

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

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

Al 30 de junio de 2024	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Saldo Total
Activos				
Derivados de cobertura de inflación	-	1.276.495	-	1.276.495
Derivados de cobertura de tipos de interés	-	39.588	-	39.588
Total activos	-	1.316.083	-	1.316.083

Al 31 de diciembre de 2023	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Saldo Total
Activos				
Derivados de cobertura de inflación	-	-	-	-
Derivados de cobertura de tipos de interés	-	1.120.800	-	1.120.800
Total activos	-	1.120.800	-	1.120.800

Pasivos				
Derivados de cobertura de inflación	-	(39.970)	-	(39.970)
Derivados de cobertura de tipos de interés	-	(516.898)	-	(516.898)
Total pasivos	-	(556.868)	-	(556.868)

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

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

Ni en el primer semestre del año 2024 ni en el primer semestre de año 2023 se han producido cambios importantes en las circunstancias económicas o del negocio que afectasen al valor razonable de los activos financieros y pasivos financieros del Grupo. Ni en el primer semestre del año 2024 ni en el primer semestre de año 2023 ha habido reclasificaciones de activos financieros ni transferencia de niveles.

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO
DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

(7) **ESTACIONALIDAD DE LAS OPERACIONES**

La actividad del Grupo no presenta un carácter estacional.

(8) **INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS**

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante es la máxima instancia de toma de decisiones operativas. La Dirección de la Sociedad Dominante ha determinado los segmentos operativos basándose en la información que revisa dicho órgano a efectos de asignar recursos y evaluar los rendimientos del Grupo. La Dirección identifica dos segmentos sobre los que se debe informar: Centros comerciales y Corporativo en la medida que son segmentos diferenciados en el mercado inmobiliario, aunque no representen por cada uno de ellos una línea de negocio o área geográfica relevante separada en sí mismo. Los segmentos anteriormente identificados están sujetos a modificaciones en función de las condiciones y oportunidades de inversión que ofrezca el mercado.

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

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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024 y 2023

Euros

	Centros comerciales				Corporativo		Total	
	2024 (España)	2023 (España)	2024 (Portugal)	2023 (Portugal)	2024	2023	2024	2023
Importe neto de la cifra de negocios	3.170.033	3.271.513	3.262.712	3.066.720	-	-	6.432.745	6.338.233
Otros ingresos de explotación	1.257.376	1.138.509	1.298.444	1.322.321	-	-	2.555.820	2.460.830
Gastos de personal	-	-	-	-	(79.660)	(80.554)	(79.660)	(80.554)
Otros gastos de explotación	(1.634.638)	(1.626.984)	(1.514.896)	(1.315.716)	(688.885)	(456.207)	(3.838.419)	(3.398.906)
Amortizaciones	(759.974)	(845.780)	(617.472)	(612.313)	(115)	(115)	(1.377.562)	(1.458.209)
Resultados por enajenaciones de inmovilizado	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros resultados	-	1.291	-	-	-	-	-	1.291
Resultado de explotación	2.032.797	1.938.550	2.428.788	2.461.012	(768.661)	(536.876)	3.692.924	3.862.686
Ingresos financieros	224.783	159.534	408.667	137.688	29.799	1.561	663.249	298.784
Gastos financieros	(1.562.666)	(1.406.068)	(1.032.861)	(590.971)	(5.743)	(10.715)	(2.601.270)	(2.007.753)
Resultado financiero	(1.337.883)	(1.246.534)	(624.194)	(453.282)	24.056	(9.154)	(1.938.021)	(1.708.970)
Resultado antes de impuestos	694.914	692.016	1.804.594	2.007.729	(744.605)	(546.030)	1.754.903	2.153.716
Impuestos sobre beneficios	-	-	-	(352.723)	-	-	-	(352.723)
Resultado del periodo	694.914	692.016	1.804.594	1.655.007	(744.605)	(546.030)	1.754.903	1.800.993

Respecto a los activos y pasivos por segmento no se han producido, durante el primer semestre de 2024 y 2023, variaciones en las asignaciones de los mismos en comparación con diciembre de 2023.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO
DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

(9) INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

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

	Euros				
	Terrenos	Construcciones	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Inversiones inmobiliarias en curso	Total
Saldo a 01-01-2024	52.113.561	82.693.637	4.602.382		139.409.581
Coste	52.113.561	101.709.925	9.302.067	-	163.125.553
Amortización acumulada	-	(15.434.138)	(4.699.685)	-	(20.133.823)
Pérdidas por deterioro	-	(3.582.150)	-	-	(3.582.150)
Valor contable a 1-1-2024	52.113.561	82.693.637	4.602.382	-	139.409.581
Altas	-	-	-	-	-
Dotación para amortización	-	(1.051.314)	(326.132)	-	(1.377.446,28)
Saldo a 30-06-2024	52.113.561	81.642.323	4.276.250	-	138.032.134
Coste	52.113.561	101.709.925	9.302.067	-	163.125.553
Amortización acumulada	-	(16.485.452)	(5.025.817)	-	(21.511.269)
Pérdidas por deterioro	-	(3.582.150)	-	-	(3.582.150)
Valor contable a 30-06-2024	52.113.561	81.642.323	4.276.250	-	138.032.134

	Euros				
	Terrenos	Construcciones	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Inversiones inmobiliarias en curso	Total
Saldo a 1-1-2023	52.113.561	85.767.788	5.254.648	-	143.135.997
Coste	52.113.561	101.437.038	9.302.067	-	162.852.666
Amortización acumulada	-	(13.421.071)	(4.047.420)	-	(17.468.490)
Pérdidas por deterioro	-	(2.248.179)	-	-	(2.248.179)
Valor contable a 1-1-2023	52.113.561	85.767.788	5.254.648	-	143.135.997
Altas	-	272.887	-	-	272.887
Dotación de pérdidas por deterioro	-	(1.333.971)	-	-	(1.333.971)
Dotación para amortización	-	(2.013.067)	(652.265)	-	(2.665.332)
Saldo a 31-12-2023	52.113.561	82.693.637	4.602.382	-	139.409.581
Coste	52.113.561	101.709.925	9.302.067	-	163.125.553
Amortización acumulada	-	(15.434.138)	(4.699.685)	-	(20.133.823)
Pérdidas por deterioro	-	(3.582.150)	-	-	(3.582.150)
Valor contable a 31-12-2023	52.113.561	82.693.637	4.602.382	-	139.409.581

La venta del activo en 2022 supuso que más 75% del Volumen de Operaciones de la Sociedad en dicho ejercicio se localizase en Bizkaia. Por este motivo y de acuerdo con las reglas que prevé el Concierto Económico, durante el ejercicio 2023 TRAJANO ha pasado a aplicar la normativa del IS de Bizkaia, que no prevé un régimen fiscal especial de SOCIMI similar al recogido en Territorio Común bajo la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO
DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

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

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

El Grupo cuenta con las siguientes inversiones inmobiliarias a 30 de junio de 2024:

- Un centro comercial situado en la ciudad de Vila Real, región de Douro, Portugal. El activo, adquirido el 12 de noviembre de 2015 a través de TRJNI Douro, S.A., cuenta con una superficie bruta alquilable de 21.891 metros cuadrados, y con 1.000 plazas de aparcamiento.
- Un centro comercial ubicado en una de las principales zonas residenciales de la ciudad de Alcalá de Henares en Madrid. Se trata de un edificio muy representativo de la ciudad por su arquitectura, con 34.165 metros cuadrados comerciales repartidos en dos niveles y 1.204 plazas de parking distribuidas en dos plantas bajo rasante.

En relación con la financiación bancaria obtenida por el Grupo (ver nota 10.2.2) para las inversiones inmobiliarias relacionadas, se han constituido diferentes garantías hipotecarias sobre los inmuebles. La última valoración de mercado realizada con fecha 31 de diciembre de 2023 sobre los 2 inmuebles que mantiene la sociedad ascendió a 167.358.500 euros. A 30 de junio de 2024, el importe nominal de esta financiación asciende a 76.982.125 euros (77.350.000 euros a 31 de diciembre de 2023).

a) Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias y activos clasificados como mantenidos para la venta:

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

	Euros	
	Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024	Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023
	(No auditado)	(No auditado)
Ingresos por rentas y otros	6.432.745	6.338.233
Otros ingresos de explotación	2.555.820	2.460.830
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(3.149.534)	(2.942.700)
Otros gastos de explotación (incluye amortizaciones, gastos del gestor y otros)	(2.146.107)	(1.994.969)
Otros resultados que surgen de inversiones inmobiliarias que no generan ingresos por arrendamiento	-	1.291
	3.692.924	3.862.686

b) Bienes bajo arrendamiento operativo

A 30 de junio de 2024 y 30 de junio de 2023, las sociedades del Grupo, tenían contratados con los arrendatarios de los inmuebles explotados las siguientes cuotas mínimas de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, ni

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

incrementos futuros de IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente, de forma que los importes de cada contrato hasta su finalización y dependiendo del plazo pendiente se muestran a continuación:

	Euros	
	30.06.2024	30.06.2023
Menos de un año	11.375.698	10.249.571
Entre uno y cinco años	23.578.887	22.659.811
Más de cinco años	2.186.439	3.881.789
	37.141.024	36.791.172

c) Seguros

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

d) Proceso de valoración

A continuación, se informa sobre el coste y valor razonable de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2024 ya que a 30 de junio de 2024 no se han realizado valoraciones por expertos independientes:

	30.06.2024	31.12.2023	
	Valor de coste	Valor de coste	Valor razonable
Inversiones Inmobiliarias	138.032.134	139.409.581	167.358.500

El “Valor razonable” o “Valor de Mercado” de los inmuebles propiedad del Grupo ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes a 31 de diciembre de 2023.

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

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

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

El método de descuento de flujo de caja se basa en la predicción de los ingresos netos probables que generaran los activos durante un periodo determinado de tiempo, considerando el valor residual de los mismos al final de dicho periodo. Los flujos de caja se descuentan a una tasa interna de retorno para llegar al valor neto actual. Dicha tasa interna

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO
DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

de retorno se ajusta para reflejar el riesgo asociado a la inversión y las hipótesis adoptadas. Las variables claves son, por tanto, los ingresos netos, la aproximación del valor residual y la tasa interna de rentabilidad.

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

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

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

De cara a los estados financieros intermedios consolidados la dirección ha realizado una estimación de los posibles indicadores de deterioro. Para ello se han evaluado potenciales escenarios de caídas de valor. No se han desprendido indicios de deterioro de los análisis realizados en función de datos del mercado de fuentes externas.

(10) INSTRUMENTOS FINANCIEROS

10.1 Activos Financieros

A continuación, se desglosan los activos financieros (excluyendo Existencias, periodificaciones a corto plazo y Efectivo y otros activos líquidos equivalentes) al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 por naturaleza y categoría de valoración:

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO
DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

Activos Financieros:	A 30 de junio de 2024		
	Valor razonable con cambios en otro resultado global	Coste amortizado	Valor razonable con cambios en la cuenta de resultados
Naturaleza / Categoría			
Instrumentos de patrimonio	-	-	-
Derivados	1.316.083	-	-
Otros activos financieros	-	5.091.787	-
Largo plazo/no corrientes	1.316.083	5.091.787	-
Derivados	-	-	-
Cuentas a cobrar	-	373.314	-
Otros activos financieros	-	1.110.677	-
Corto plazo/corrientes	-	1.483.991	-
Total activos financieros a 30.06.2023	1.316.083	6.575.778	-

Activos Financieros:	A 31 de diciembre de 2023		
	Valor razonable con cambios en otro resultado global	Coste amortizado	Valor razonable con cambios en la cuenta de resultados
Naturaleza / Categoría			
Instrumentos de patrimonio	-	-	-
Derivados	1.120.800	-	-
Otros activos financieros	-	6.130.869	-
Largo plazo/no corrientes	1.120.800	6.130.869	-
Derivados	-	-	-
Cuentas a cobrar	-	864.344	-
Otros activos financieros	-	320.418	-
Corto plazo/corrientes	-	1.184.762	-
Total activos financieros a 31.12.2023	1.120.800	7.315.631	-

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

10.1.1 Correcciones de valor por deterioro de activos financieros:

A continuación, se muestra el movimiento producido en el primer semestre de 2024 y 2023 en el saldo de provisiones por deterioro de los activos que integran el saldo del epígrafe de "Clientes por prestaciones de servicios":

	30.06.2024	31.12.2023
Saldo inicial	761.049	827.096
Dotación con cargo a resultados	2.043	92.187
Aplicaciones	(92.211)	158.234
Saldo final	670.882	761.049

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO
DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

El resto de activos financieros no han sufrido deterioro en el primer semestre de 2024 y 2023.

10.1.2 Préstamos y partidas a cobrar a corto plazo:

El detalle de la partida de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar a corto plazo a 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

	Euros	
	30.06.2024	31.12.2023
- Clientes por ventas y prestaciones de servicios	880.815	1.180.160
- Deudores varios	163.381	445.233
- Deterioro de clientes	(670.882)	(761.050)

10.2 Pasivos Financieros

A continuación, se desglosan los pasivos financieros (excluyendo pasivos vinculados con activos clasificados como mantenidos para la venta y periodificaciones a corto plazo) al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 por naturaleza y categoría de valoración:

	A 30 de junio de 2024		A 31 de diciembre de 2023	
	Débitos y partidas a pagar	Derivado de cobertura	Débitos y partidas a pagar	Derivado de cobertura
Pasivos Financieros				
Naturaleza / Categoría				
Deuda financiera	74.667.812	-	75.334.865	-
Derivados	-	-	-	556.868
Otros pasivos financieros	2.157.024	-	2.068.919	-
Deudas a largo plazo/Pasivos Financieros no corrientes	76.824.837	-	77.403.784	556.868
Deuda financiera	2.502.850	-	2.389.424	-
Otros pasivos financieros	41.751	-	29.220	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	3.413.671	-	3.823.380	-
Deudas a corto plazo/Pasivos Financieros corrientes	5.958.272	-	6.242.024	-
Total Pasivos financieros	82.783.109	-	83.645.808	556.868

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

10.2.1 Derivados de cobertura:

En la nota 2.13 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 se detallan los criterios utilizados por el Grupo para las actividades de cobertura. No ha habido cambios en tales criterios durante el primer semestre de 2024

Las variaciones producidas durante el primer semestre de 2024 en los epígrafes de Instrumentos financieros derivados (no corriente) corresponden a las variaciones

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO
DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

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

Durante el primer semestre de 2024 y 2023 no se han producido ineficiencias significativas por coberturas de tipos de interés.

10.2.2 Deuda financiera:

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

- Con fecha 28 de marzo de 2019 el grupo suscribió con la entidad financiera Bankinter una reestructuración del préstamo con garantía hipotecaria destinado a financiar el activo centro comercial Nosso Shopping (Portugal) por importe de 28.700.000 euros y vencimiento a 7 años, habiéndose dispuesto a 30 de junio de 2024 de un total de 28.300.000 euros.

A 30 de junio de 2024 figura valorado en Balance a coste amortizado por importe de 28.199.724 euros (31 de diciembre de 2023: 28.171.231 euros). Las condiciones del préstamo establecen liquidación semestral de intereses referenciados al Euribor más un diferencial.

- Con fecha 5 de enero de 2017, el Grupo suscribió con ING un préstamo con garantía hipotecaria destinado a la adquisición del centro comercial Alcalá Magna.

Con motivo del vencimiento próximo del referido préstamo fijado el día 5 de enero de 2024, la Sociedad suscribió con fecha 12 de junio de 2023 un nuevo préstamo con garantía hipotecaria con las entidades Banco Santander y Banco Pichincha por importe de 49.050.000 euro, cuyo importe se ha destinado a la cancelación íntegra del saldo pendiente del anterior préstamo.

Las condiciones del nuevo préstamo establecen liquidación trimestral de intereses referenciados al Euribor más un diferencial. A 30 de junio de 2024, el nuevo préstamo figura valorado en Balance a coste amortizado por importe de 47.779.968 euros (el anterior préstamo figuraba valorado al 31 de diciembre de 2023 por importe de 48.040.570 euros).

Para los contratos de préstamo detallados, el diferencial de los intereses referenciados al Euribor se ha fijado entre 1,5% y 2%

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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

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

Adicionalmente, el Grupo tiene suscritos 2 contratos de cobertura de tipo de interés vinculados a las financiaciones concedidas por Banco Santander y Bankinter y una cobertura de inflación vinculada a las rentas del centro comercial Alcalá Magna, con las siguientes condiciones:

Entidad	Tipo de contrato	Contratación	Inicio	Vencimiento	Tipo interés fijo	Tipo interés variable	Nocional en euros
Santander	Swap de tipo de interés	12/06/2023	12/06/2023	12/06/2028	2,703%	Euribor 3M	36.474.375
Santander	Swap de tipo de inflación	12/06/2023	12/06/2023	15/03/2028	3,200%	IPC 12M	3.500.000
Bankinter	Swap de tipo de interés	28/03/2019	28/03/2019	28/03/2026	0,335%	Euribor 6M	18.655.000

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

El valor razonable de los instrumentos de cobertura a 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es como sigue:

Entidad	30.06.2024		31.12.2023	
	Nocional en euros	Valor de mercado	Nocional en euros	Valor de mercado
Bankinter	18.655.000	1.097.240	18.655.000	1.120.800
Santander	36.474.375	179.255	36.750.000	(516.898)
Santander	3.500.000	39.588	3.500.000	(39.970)
	58.629.375	1.316.083	58.905.000	563.932

La valoración de los instrumentos de cobertura sobre tipos de interés es positiva reflejándose en el Activo no corriente del Balance dentro del epígrafe de otros activos financieros.

La cobertura de inflación es positiva debido a la corrección a la baja de los tipos de interés producida en los últimos meses. Se estima que dichos niveles se mantengan en los próximos meses con motivo de las políticas monetarias encaminadas a controlar la inflación.

Derivado de los contratos de financiación firmados, el Grupo está sujeto al cumplimiento de ciertos ratios financieros (detallados en las cuentas anuales consolidadas del Grupo a 31 de diciembre de 2023, que el Grupo ha de cumplir durante la vigencia de los mismos. En caso de incumplimiento, los prestamistas podrían solicitar la amortización anticipada del principal. A 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023, los Administradores de la Sociedad Dominante han

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO
DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

evaluado dichos ratios financieros y consideran que se cumplen y que se cumplirán durante los 12 meses siguientes.

Al 30 de junio de 2024 el importe de los gastos financieros correspondientes a los préstamos suscritos devengados asciende a 2.601.231 euros (30 de junio de 2023: 2.007.732 euros). Adicionalmente, los gastos financieros devengados y no pagados a 30 de junio de 2024 ascienden a 625.342,38 euros (31 de diciembre de 2023: 593.404 euros).

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 procedió 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. A 30 de junio figura valorado en Balance por importe de 564.607 euros (900.002 euros a 31 de diciembre de 2023).

El vencimiento de la deuda bancaria en términos nominales a 30 de junio de 2024 es el siguiente:

	Euros					Años posteriores	Total
	2025	2026	2027	2028	2029		
Deudas:							
- Deudas con entidades de crédito	2.097.420	30.016.750	1.716.750	43.715.813	-	-	77.546.732
	2.097.420	30.016.750	1.716.750	43.715.813	-	-	77.546.732

El vencimiento de la deuda bancaria en términos nominales a 31 de diciembre de 2023 era:

	Euros					Años posteriores	Total
	2024	2025	2026	2027	2028		
Deudas:							
- Deudas con entidades de crédito	1.776.937	1.882.127	30.016.750	1.716.750	42.857.438	-	78.250.002
	1.776.937	1.882.127	30.016.750	1.716.750	42.857.438	-	78.250.002

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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO
DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

2024	Deudas entidades crédito Largo plazo	Deudas entidades crédito Corto plazo	Vencimiento
Préstamo Santander	46.468.089	1.458.210	12/06/2028
Préstamo Bankinter	28.199.724	479.012	28/03/2026
Préstamo ICO Santander	-	564.607	06/04/2025
Otras deudas bancarias	-	1.021	-
	<u>74.667.812</u>	<u>2.502.850</u>	

2023	Deudas entidades crédito Largo plazo	Deudas entidades crédito Corto plazo	Vencimiento
Préstamo Santander	46.936.945	1.264.400	12/06/2028
Préstamo Bankinter	28.171.231	449.934	28/03/2026
Préstamo ICO Santander	226.690	673.312	06/04/2025
Otras deudas bancarias	-	1.778	-
	<u>75.334.865</u>	<u>2.389.424</u>	

(11) PATRIMONIO NETO

Capital

A 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023 el número autorizado total de acciones ordinarias de la Sociedad Dominante es de 14.223.840 acciones con un valor nominal de 2,50 euros por acción. Todas las acciones emitidas están totalmente desembolsadas y con los mismos derechos políticos y económicos.

Las acciones propias a 30 de junio de 2024 representan el 0,45% del capital social de la Sociedad Dominante (0,43% a 31 de diciembre de 2023) y totalizan 64.410 acciones (60.551 acciones a 31 de diciembre de 2023).

La Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante acordó en fecha 6 de junio de 2024 autorizar la adquisición de acciones propias hasta el límite establecido por Ley. Las adquisiciones no podrán realizarse a un precio superior del que resulte en su cotización en el BME GROWTH incrementado en un 20% ni inferior al valor nominal de la acción. La autorización se concedió para un periodo de 1 año a contar desde el momento de la toma del acuerdo.

La totalidad de las acciones de Trajano Iberia SOCIMI, S.A. están admitidas a cotización desde el día 30 de julio de 2015 en BME Growth.

Dividendos declarados y pagados por la Sociedad Dominante

El detalle de los dividendos declarados y pagados por la Sociedad Dominante durante los seis primeros meses de 2024 y 2023 es el siguiente:

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

Primer semestre de 2024:

- La Junta General de Accionistas del 6 de junio de 2024 aprobó abonar el siguiente dividendo:
 - o 222.768 euros (0,01573628 euros por acción) en concepto de dividendo con cargo a los resultados del ejercicio 2023.

El dividendo fue hecho efectivo en junio de 2024.

Primer semestre de 2023:

- La Junta General de Accionistas del 11 de mayo de 2023 aprobó abonar el siguiente dividendo:
 - o 329.908 euros (0,02329116 euros por acción) en concepto de dividendo con cargo a los resultados del ejercicio 2022.

El dividendo fue hecho efectivo en mayo de 2023.

Ganancias por acción

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

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

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

	<u>30.06.2024</u>	<u>30.06.2023</u>
Beneficio neto (euros)	1.754.903	1.800.993
Promedio ponderado del número de acciones emitidas (acciones)	14.223.840	14.223.840
Número medio de acciones propias en cartera (acciones)	64.410	59.492
Beneficio básico y diluido por acción (euros)	<u>0,12</u>	<u>0,13</u>

En relación con el cálculo de las ganancias por acción, no ha habido transacciones sobre las acciones ordinarias o acciones potenciales ordinarias entre la fecha de cierre de los estados financieros intermedios resumidos consolidados y la firma de los mismos, que no se hayan tenido en cuenta en dichos cálculos para el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024 ni para el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2023.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO
DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

(12) TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS

Operaciones realizadas con accionistas de la Sociedad Dominante

Durante los primeros seis meses de los ejercicios 2024 y 2023 el Grupo no ha realizado operaciones con ninguno de sus accionistas principales.

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

Durante los periodos de 6 meses terminados el 30 de junio de 2024 y 30 de junio de 2023, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante no han devengado retribución alguna, como consecuencia de la representación de sus cargos de consejeros.

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

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

A 30 de junio de 2024 y 30 de junio de 2023, no existe personal considerado como Alta Dirección. Las decisiones clave de planificación, dirección y control del Grupo, así como la toma de decisiones que afectan a las políticas económicas y estratégicas, son tomadas por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante.

(13) PLANTILLA MEDIA

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

Categorías	Total	
	30.06.2024	30.06.2023
Directores	1	1
Titulados superiores	1	1
	2	2

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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO
DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

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

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

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

No es de aplicación.

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

- Reserva Legal por 6.521.231 euros.
- Reservas Voluntarias por 34.000 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 24%	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 2018	may-19	120.234	-	-
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 2022	may-22	3.923.107	-	-
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2021	jun-22	2.282.973	-	-
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2022	may-23	329.908	-	-
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2023	dic-23	-	1.133.063	-
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2023	jun-24	-	222.768	-

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

- Distribución en junio de 2017 de un dividendo con cargo a prima de emisión (reserva de libre disposición) por importe de 1.984.087 euros. Corresponde a una devolución de aportaciones a los accionistas y por tanto no han sido gravadas.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO
DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

- Distribución en diciembre de 2017 de un dividendo con cargo a prima de emisión (reserva de libre disposición) por importe de 1.417.585 euros. Correspondiente a una devolución de aportaciones a los accionistas y por tanto no han sido gravadas.
 - Distribución en mayo de 2018 de un dividendo con cargo a prima de emisión (reserva de libre disposición) por importe de 1.558.732 euros. Correspondiente a una devolución de aportaciones a los accionistas y por tanto no han sido gravadas.
 - Distribución en diciembre de 2018 de un dividendo con cargo a prima de emisión (reserva de libre disposición) por importe de 1.983.633 euros. Correspondiente a una devolución de aportaciones a los accionistas y por tanto no han sido gravadas.
 - Distribución en mayo de 2019 de un dividendo con cargo a prima de emisión (reserva de libre disposición) por importe de 1.841.473 euros. Correspondiente a una devolución de aportaciones a los accionistas y por tanto no han sido gravadas.
 - Distribución en noviembre de 2019 de un dividendo con cargo a prima de emisión (reserva de libre disposición) por importe de 23.376.050 euros. Correspondiente a una devolución de aportaciones a los accionistas y por tanto no han sido gravadas.
 - Distribución en diciembre de 2019 de un dividendo con cargo a prima de emisión (reserva de libre disposición) por importe de 5.525.368 euros. Correspondiente a una devolución de aportaciones a los accionistas y por tanto no han sido gravadas.
 - Distribución en diciembre de 2020 de un dividendo con cargo a prima de emisión (reserva de libre disposición) por importe de 3.255.939 euros. Correspondiente a una devolución de aportaciones a los accionistas y por tanto no han sido gravadas.
 - Distribución en junio de 2021 de un dividendo con cargo a prima de emisión (reserva de libre disposición) por importe de 16.145.029 euros. Correspondiente a una devolución de aportaciones a los accionistas y por tanto no han sido gravadas.
 - Distribución en diciembre de 2021 de un dividendo con cargo a prima de emisión (reserva de libre disposición) por importe de 2.973.809 euros. Corresponde a una devolución de aportaciones a los accionistas y por tanto no han sido gravadas.
 - Distribución en junio de 2022 de un dividendo con cargo a prima de emisión (reserva de libre disposición) por importe de 14.020.163 euros. Corresponde a una devolución de aportaciones a los accionistas y por tanto no han sido gravadas.
 - Distribución en diciembre de 2022 de un dividendo con cargo a prima de emisión (reserva de libre disposición) por importe de 1.982.789 euros. Corresponde a una devolución de aportaciones a los accionistas y por tanto no han sido gravadas.
 - Distribución en diciembre de 2023 de un dividendo con cargo a prima de emisión (reserva de libre disposición) por importe de 2.124.493 euros. Corresponde a una devolución de aportaciones a los accionistas y por tanto no han sido gravadas.
- e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores:

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

- Con fecha 6 de junio de 2024, la Junta General de Accionistas de Trajano Iberia SOCIMI, S.A. aprobó entre otros los siguientes acuerdos:
 - o El reparto de un dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2023 por importe de 0,015 euros brutos por acción (total importe 222.768 euros).
- Con fecha 14 de diciembre de 2023, el Consejo de Administración de Trajano Iberia SOCIMI, S.A., aprobó entre otros los siguientes acuerdos:
 - o El reparto de un dividendo con cargo a prima de emisión por importe de 0.15 euros brutos por acción (total importe 2.124.493 euros).
 - o El reparto de un dividendo con cargo a los resultados del ejercicio 2023 de 0,08 euros acción (total importe 1.133.063 euros).
- Con fecha 11 de mayo de 2023, la Junta General de Accionistas de Trajano Iberia SOCIMI, S.A. aprobó entre otros los siguientes acuerdos:
 - o El reparto de un dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2022 por importe de 0,02329116 euros brutos por acción (total importe 329.908 euros).
- Con fecha 15 de diciembre de 2022, el Consejo de Administración de Trajano Iberia SOCIMI, S.A., aprobó entre otros los siguientes acuerdos:
 - o El reparto de un dividendo con cargo a prima de emisión por importe de 0.14 euros brutos por acción (total importe 1.982.789 euros).
- Con fecha 17 de mayo de 2022, el Consejo de Administración de Trajano Iberia SOCIMI, S.A., aprobó entre otros los siguientes acuerdos:
 - o El reparto de un dividendo con cargo a los resultados del ejercicio 2022 por importe de 0,277 euros brutos por acción (total importe 3.923.107 euros).
- Con fecha 21 de junio de 2022, la Junta General de Accionistas de Trajano Iberia SOCIMI, S.A., aprobó entre otros los siguientes acuerdos:
 - o La distribución de un dividendo con cargo a los resultados del ejercicio 2021 por importe de 0,161207 euros brutos por acción (total importe 2.282.973 euros).
 - o La distribución de un dividendo con cargo a prima de emisión por importe de 0,99 euros brutos por acción (total importe 14.020.163 euros).
- Con fecha 13 de mayo de 2021, el Consejo de Administración de Trajano Iberia SOCIMI, S.A., aprobó entre otros los siguientes acuerdos:
 - o El reparto de un dividendo con cargo a los resultados del ejercicio 2021 por importe de 1,03 euros brutos por acción (total importe 14.586.660 euros).
- Con fecha 17 de junio de 2021, la Junta General de Accionistas de Trajano Iberia SOCIMI, S.A., aprobó entre otros los siguientes acuerdos:

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

- La distribución de un dividendo con cargo a los resultados del ejercicio 2020 por importe de 0,09897 euros brutos por acción (total importe 1.401.644 euros).
- La distribución de un dividendo con cargo a prima de emisión por importe de 1,14 euros brutos por acción (total importe 16.145.029 euros).
- Con fecha 10 de diciembre de 2020, el Consejo de Administración de Trajano Iberia SOCIMI, S.A., aprobó entre otros los siguientes acuerdos:
 - La distribución de un dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2020 por importe de 0,10 euros brutos por acción (total importe de 1.415.626 euros).
 - La distribución de un dividendo con cargo a prima de emisión por importe de 0,23 euros brutos por acción (total importe 3.255.939 euros)
- Con fecha 29 de junio de 2020, la Junta General Ordinaria de Trajano Iberia SOCIMI, S.A., aprobó entre otros, los siguientes acuerdos:
 - La distribución de un dividendo complementario con cargo a los resultados del ejercicio 2019 de 0,01269201 euros por acción (total importe de 179.760 euros).
- Con fecha 12 de diciembre de 2019, el Consejo de Administración de Trajano Iberia SOCIMI, S.A., aprobó entre otros los siguientes acuerdos:
 - La distribución de un dividendo a cuenta con cargo a los resultados del ejercicio 2018 por importe bruto de 0,28 euros por acción (total importe de 3.966.931 euros).
 - La distribución de un dividendo con cargo a prima de emisión por importe bruto de 0,39 euros por acción (total importe de 5.525.368 euros).
- Con fecha 22 de octubre de 2019, la Junta General Extraordinaria de Trajano Iberia SOCIMI, S.A., aprobó entre otros, los siguientes acuerdos:
 - La distribución de un dividendo con cargo a prima de emisión por importe bruto de 1,65 euros por acción (total importe de 23.376.050 euros).
- Con fecha 18 de septiembre de 2019, el Consejo de Administración de Trajano Iberia SOCIMI, S.A., aprobó entre otros, los siguientes acuerdos:
 - La distribución de un dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio 2019 de 1,24 euros por acción (total importe de 17.565.073 euros).
- Con fecha 16 de mayo de 2019, la Junta General Ordinaria de Trajano Iberia SOCIMI, S.A., aprobó entre otros, los siguientes acuerdos:
 - La distribución de un dividendo complementario con cargo a los resultados del ejercicio 2018 de 0,008488 euros por acción (total importe de 120.234 euros).
 - La distribución de un dividendo con cargo a la prima de emisión por importe bruto de 0,13 euros por acción (total importe de 1.841.473 euros).

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

- Con fecha 12 de diciembre de 2018, el Consejo de Administración de Trajano Iberia SOCIMI, S.A., aprobó entre otros los siguientes acuerdos:
 - o La distribución de un dividendo a cuenta con cargo a los resultados del ejercicio 2018 por importe bruto de 0,34 euros por acción (total importe de 4.817.394 euros).
 - o La distribución de un dividendo con cargo a prima de emisión por importe bruto de 0,14 euros por acción (total importe de 1.983.633 euros).
 - Con fecha 28 de mayo de 2018, la Junta General Ordinaria de Trajano Iberia SOCIMI, S.A., aprobó entre otros los siguientes acuerdos:
 - o La distribución de un dividendo con cargo a prima de emisión por importe bruto de 0,11 euros por acción (total importe 1.558.732 euros).
 - o La distribución de un dividendo complementario con cargo a los resultados del ejercicio 2017 por importe bruto de 0,04 euros por acción (total importe 563.836 euros).
 - Con fecha 12 de diciembre de 2017, el Consejo de Administración de Trajano Iberia SOCIMI, S.A., aprobó entre otros los siguientes acuerdos:
 - o La distribución de un dividendo a cuenta con cargo a los resultados del ejercicio 2017 por importe bruto de 0,25 euros por acción (total importe de 3.543.964 euros).
 - o La distribución de un dividendo con cargo a prima de emisión por importe bruto de 0,10 euros por acción (total importe de 1.417.585 euros).
 - Con fecha 10 de mayo de 2017, la Junta General Ordinaria de Trajano Iberia SOCIMI, S.A., aprobó entre otros, los siguientes acuerdos:
 - o La distribución del resultado del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016, que incluía el pago de un dividendo a cuenta por importe bruto de 0,14 euros por acción (total importe de 2.000.068 euros).
 - o La distribución de un dividendo complementario con cargo a la prima de emisión por importe bruto de 0,14 euros por acción (total importe de 1.984.087 euros).
 - Con fecha 14 de junio de 2016, la Junta General Ordinaria de Trajano Iberia SOCIMI, S.A. aprobó entre otros, los siguientes acuerdos:
 - o La distribución del resultado del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015, que incluía el pago de un dividendo a cuenta del mismo por importe bruto de 0,034 euros por acción (total importe de 394.530 euros).
- 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.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO
DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

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

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

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

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

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

No es de aplicación.

(15) HECHOS POSTERIORES

No se han producido hechos significativos posteriores a la fecha de cierre del ejercicio y la fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024.



TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Intermedios Individuales

Correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Balance Intermedio Individual a 30 de junio de 2024
(Expresado en euros)

ACTIVO	30/06/2024	31/12/2023	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30/06/2024	31/12/2023
A) ACTIVO NO CORRIENTE			A) PATRIMONIO NETO		
II. Inmovilizado material	294	410	A-1) Fondos propios	68.842.504	68.468.875
III. Inversiones Inmobiliarias	90.084.331	90.844.306	I. Capital	35.559.600	35.559.600
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	20.433.896	20.433.896	1. Capital escriturado	35.559.600	35.559.600
1. Instrumentos de patrimonio	2.025.911	8.575.911	II. Prima de Emisión	28.309.617	28.309.617
2. Créditos a empresas	18.407.985	11.857.985	III. Reservas	4.849.372	4.741.960
V. Inversiones financieras a Largo plazo	5.310.630	6.130.869	1. Reserva Legal	6.521.231	6.370.585
1. Derivados	218.843	-	2. Otras reservas	(1.671.859)	(1.628.625)
2. Otros activos financieros	5.091.787	6.130.869	IV. Acciones y participaciones en patrimonio propias	(486.015)	(515.699)
Total Activo no corriente	115.829.152	117.409.480	VII. Resultados Ejercicio	609.930	1.506.459
			VIII. Dividendo a cuenta	-	(1.133.063)
			A-2) Ajustes por cambios de valor	218.843	(556.868)
			Total Patrimonio neto	69.061.347	67.912.006
B) ACTIVO CORRIENTE			B) PASIVO NO CORRIENTE		
II. Existencias	2.169	3.533	I. Provisiones a largo plazo	431.578	431.578
6. Anticipos a proveedores	2.169	3.533	4. Otras provisiones	431.578	431.578
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	373.537	679.065	II. Deudas a largo plazo	48.166.213	49.358.770
1. Clientes por prestaciones de servicios	262.532	361.777	2. Deudas a largo plazo con entidades de crédito	46.468.089	47.163.634
2. Clientes, empresas del grupo y asociadas	92.928	46.964	4. Derivados	-	556.868
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	18.076	270.324	5. Otros pasivos financieros	1.698.125	1.638.267
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	149.872	1.055.361	Total Pasivo no corriente	48.597.791	49.790.348
2. Créditos a empresas	149.872	1.055.361	C) PASIVO CORRIENTE		
V. Inversiones financieras a corto plazo	1.110.677	320.418	III. Deudas a corto plazo	2.065.588	1.968.710
VI. Periodificaciones a corto plazo	15.561	78.191	1. Deudas con entidades de crédito	2.023.838	1.939.490
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	4.883.688	2.836.330	5. Otros pasivos financieros	41.751	29.220
Total Activo corriente	6.535.503	4.972.897	V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.639.928	2.711.314
			3. Acreedores varios	2.454.276	2.546.627
			6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	185.652	164.687
			Total Pasivo corriente	4.705.517	4.680.024
TOTAL ACTIVO (A + B)	122.364.655	122.382.378	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)	122.364.655	122.382.378

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Cuenta de Resultados Intermedia Individual del
periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2024
(Expresada en euros)

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS	Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de junio de 2024	Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de junio de 2023
1. Importe neto de la cifra de negocios	3.170.033	3.271.513
5. Otros ingresos de explotación	1.350.305	1.230.698
6. Gastos de personal	(79.660)	(80.554)
7. Otros gastos de explotación	(2.054.992)	(2.025.921)
8. Amortización de las inversiones inmobiliarias e inmovilizado	(760.090)	(845.895)
11. Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado		
13. Otros resultados		1.291
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+5+6+7+8+13)	1.625.596	1.551.133
14. Ingresos financieros	327.960	2.167.770
15. Gastos financieros	(1.343.586)	(1.257.227)
17. Diferencias de cambio	(40)	(22)
B) RESULTADO FINANCIERO (14+15)	(1.015.666)	910.521
C) RESULTADO ANTES IMPUESTOS (A + B)	609.930	2.461.654
Impuestos sobre beneficios		
D) RESULTADO DEL EJERCICIO	609.930	2.461.654



TRAJANO
IBERIA

Resultados 1º semestre 2024

1. Magnitudes clave

2. Resumen financiero primer semestre 2024

3. Activos en Cartera

Anexos

1. Magnitudes clave primer semestre 2024

Magnitudes clave de la compañía



1. Magnitudes clave

2. Resumen financiero primer semestre 2024

3. Activos en Cartera

Anexos

2. Resumen financiero primer trimestre 2024

Magnitudes cuenta de resultados analítica

Cuenta de Resultados analítica (millones de euros)

Cuenta de Resultados	Real 1º sem 2023	Real 1º sem 2024	€Mn Variación
Rentas brutas	6,3	6,7	+0,4
Rentas netas	5,8	6,0	+0,2
EBITDA recurrente	5,3	5,3	+0,0
Cash Flow Operativo ¹	3,2	3,3	+0,1
Beneficio neto	1,8	1,7	-0,1

1. CF Operativo = EBITDA recurrente – Intereses – Impuestos.

2. Resumen financiero primer semestre 2024

Flujo de Caja

Flujo de caja (millones de €)	Real 2023	1º sem'24
Caja inicial	+10,5	+8,4
+ EBITDA recurrente	+10,4	+5,3
- Pago financieros e impuestos	-4,0	-1,8
+/- Financiación bancaria ¹	-1,8	-0,7
+/- Inversión CAPEX	-5,8	0,0
- Dividendos y prima emisión pagados	-3,6	-0,2
+/- Circulante / Otros	2,7	+0,5
Situación de Caja final	+8,4	+11,5

2. Resumen financiero primer semestre 2024

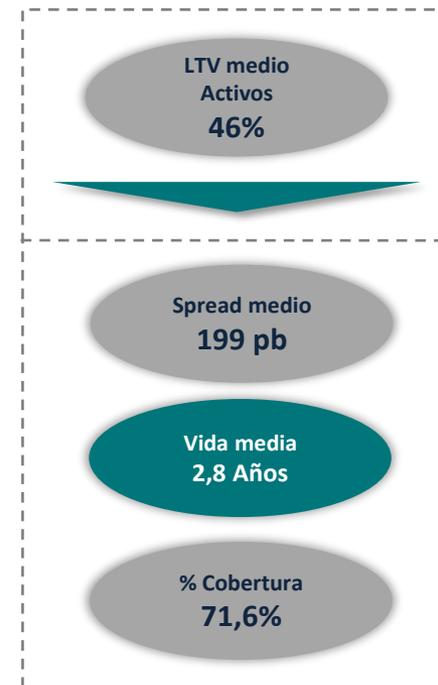
Magnitudes de Balance y situación deuda financiera

Balance y Financiación a 30 de junio de 2024 vs 31 de diciembre de 2023

Magnitudes clave de balance (en millones de euros)

Situación deuda financiera a 30.06.2024

	2023	30/06/2024
Coste contable inversiones inmobiliarias (neto de amortizaciones)	139,4	138,0
Fondos Propios	71,7	74,0
NAV cierre contable (Después de pago de dividendos)	93,6	96,8
Deuda financiera neta de caja	69,3	65,6
LTV (apalancamiento financiero) de la compañía neto de caja ¹	41%	39%

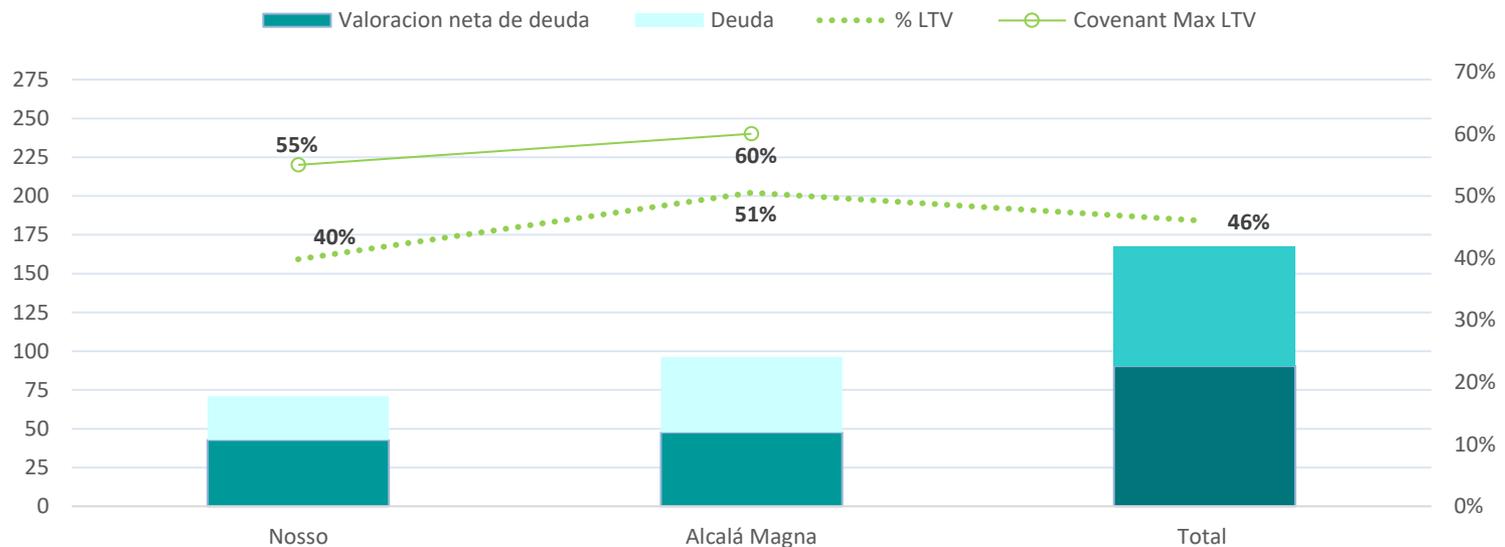


1- Deuda financiera (neta de caja) de la compañía calculada sobre el valor de mercado de los activos.

2. Resumen financiero primer semestre 2024

Apalancamiento Financiero de los Activos

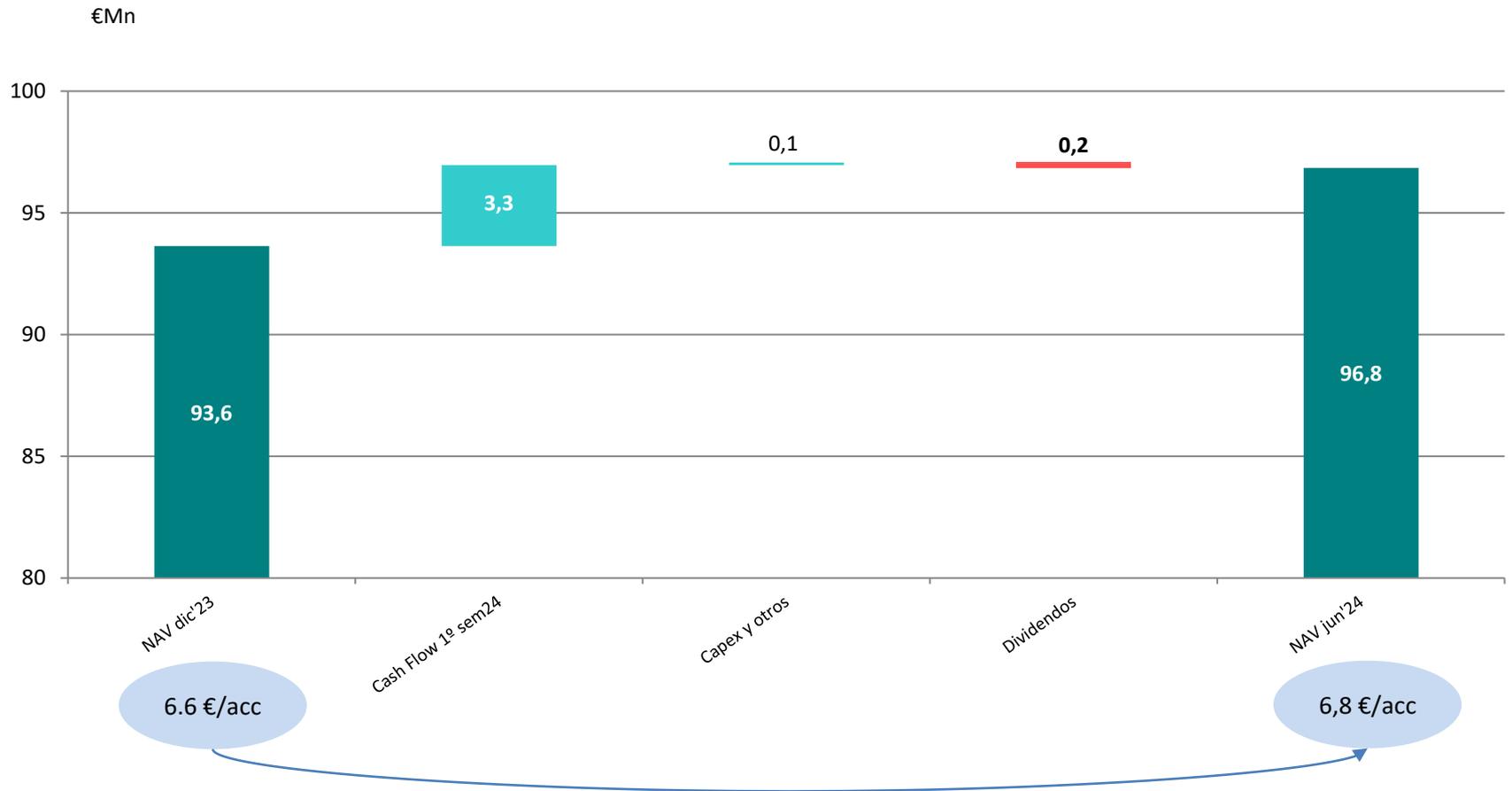
€Mn.



LTV: Apalancamiento calculado sobre valores de mercado de los activos de 31.12.2023.

2. Resumen financiero primer semestre 2024

Evolución del NAV



1. Magnitudes clave

2. Resumen financiero primer semestre 2024

3. Activos en Cartera

Anexos

3. Activos en cartera

Activos alineados con la estrategia de inversión definida

Situación del portfolio

Distribución Geográfica



Principales Indicadores

Activos 2

Superficie Bruta Alquilable 54.862 m²

EPRA Tasa de ocupación 98%

Inversiones (incl.gastos y CAPEX) € 172 Mill.

Rentabilidad actual 7,60%

Valor de mercado
(31 de diciembre de 2023) € 167,2 Mill.

3. Activos en cartera

Nosso Shopping – Vila Real, Portugal

Información principal



SBA	21.891 m ²
Fecha de adquisición	12 de noviembre de 2015
Precio de adquisición	52,9 millones de euros
Valor de mercado (31/12/2023)	70,7 millones de euros
WAULT	1,6 años
EPRA Net Initial Yield	8,6%
EPRA Occupancy Rate	99%

NOI estabilizado: **6,10m€**

Yield sobre valoración: **8,6%**

Evolución de la renta neta con respecto al underwriting:



3. Activos en cartera

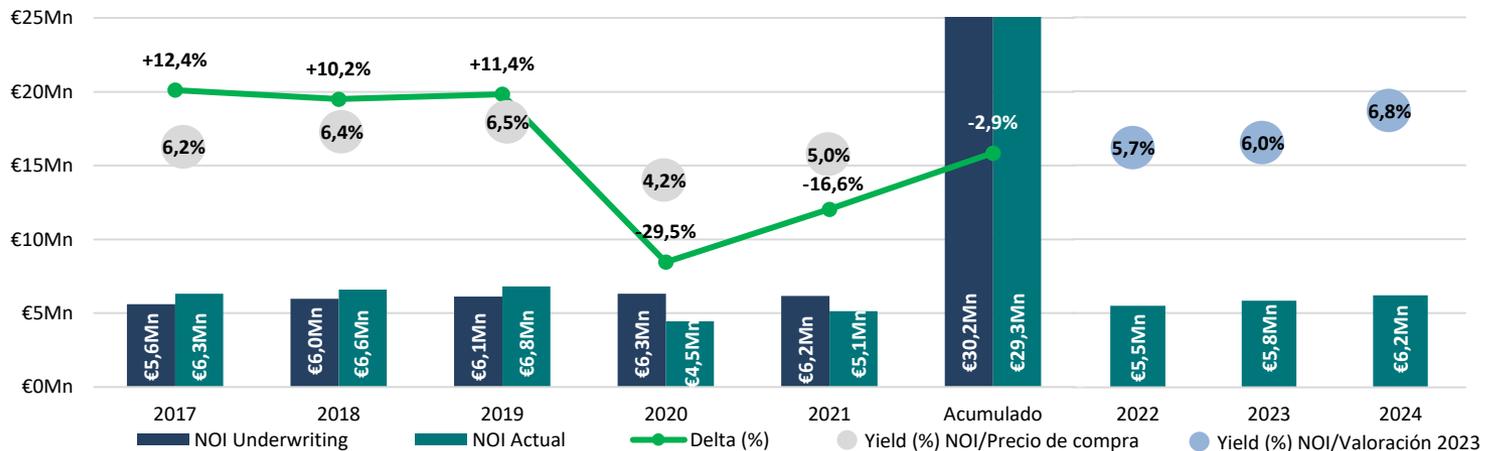
Alcalá Magna – Alcalá de Henares

Información principal



SBA	34.165 m ²
Fecha de adquisición	1 de febrero de 2017
Precio de adquisición	100,0 millones de euros
Valor de mercado(31/12/2023)	96,5 millones de euros
WAULT	2,5 años
EPRA Net Initial Yield	6,0%
EPRA Occupancy Rate	97%
NOI estabilizado: 7,00m€ Yield sobre valoración: 7,3%	

Evolución de la renta neta con respecto al underwriting:

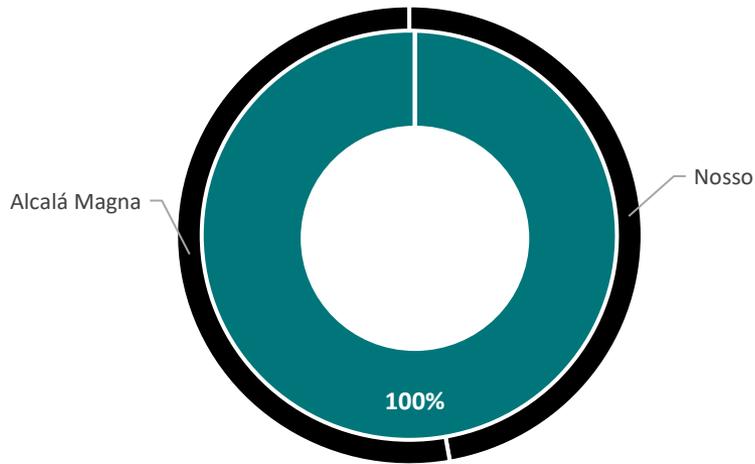


3. Activos en cartera

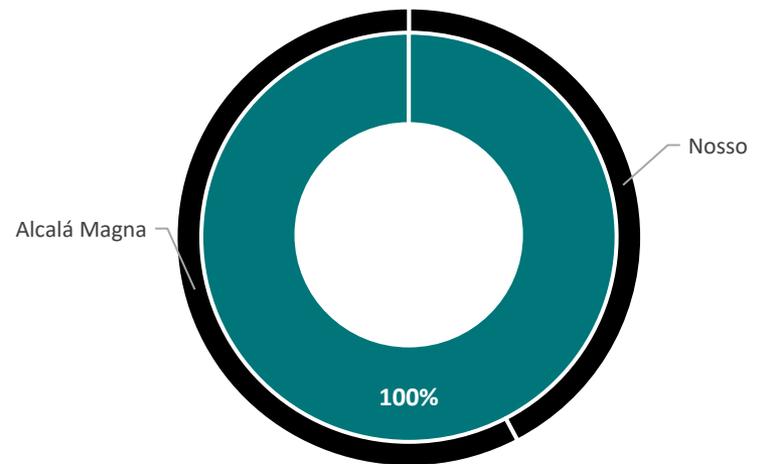
Mix de producto

Mix de producto 2023

Desglose de Ingresos brutos anualizados - €13,5 Mill.



Desglose de GAV ¹- €167,2Mill.



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

3. Activos en cartera

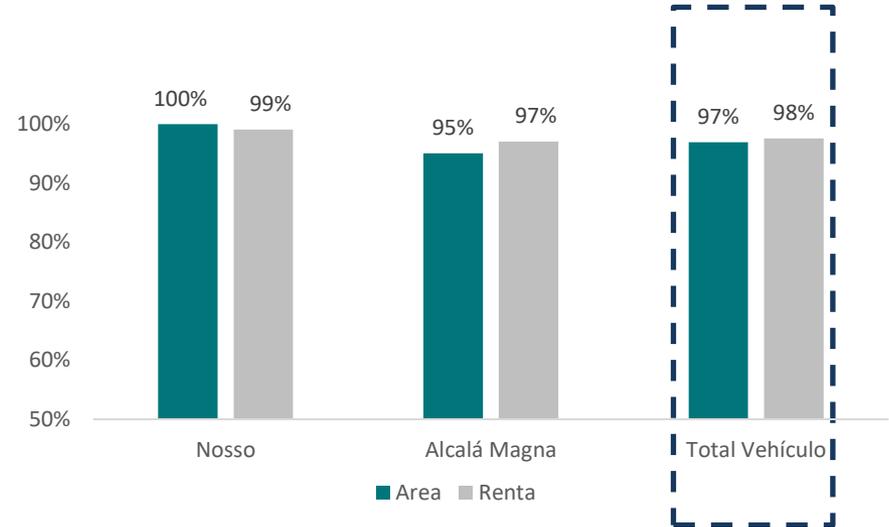
Datos principales de la composición de los contratos de la cartera

Estrategia Comercial

Principales Inquilinos por ingresos

1	ZARA	6%	5	Bershka	2%
2	MERCADONA	5%	6	Stradivarius	2%
3	(Sfera)	3%	7	PULL&BEAR	2%
4	NOS	3%	8	fnac	2%

Ocupación por activo



Duración Media de Contratos del vehículo

WAULT (*)
1,7 Años

WALT (*)
3,2 Años

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

1. Magnitudes clave

2. Resumen financiero primer semestre 2024

3. Activos en Cartera

Anexos

Resumen financiero analítico

Detalle Balance consolidado 31.12.2023 vs 30.06.2024

Balance Consolidado (Datos en miles €)	31-dic-23	30-jun-24
Activo	157.183	158.103
Inmovilizado material e intangible	0	0
Inversiones inmobiliarias	139.410	138.032
Otro Activo no corriente	7.252	6.408
Activo no corriente	146.662	144.440
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.642	938
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8.386	11.526
Otro Activo corriente	493	1.199
Activo corriente	10.521	13.663
Pasivo	157.183	158.103
Capital y Reservas	70.768	71.393
Acciones propias	-516	-486
Resultado del Ejercicio	2.024	1.755
Operaciones de cobertura	564	1.316
Dividendo activo a cuenta	-1.133	0
Patrimonio neto	71.707	73.978
Deudas con entidades de crédito	75.335	74.668
Otros pasivos financieros	3.057	2.589
Pasivo no corriente	78.392	77.256
Deudas a c/p con entidades de crédito	2.389	2.503
Otras Deudas a c/p	29	42
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	4.173	3.832
Otro Pasivo corriente	492	492
Pasivo corriente	7.083	6.869

- La Sociedad emplea el valor neto contable para valorar sus inversiones inmobiliarias (Coste de adquisición más Capex menos amortizaciones).

- Las deudas con entidades de crédito en el pasivo se corresponden con los préstamos hipotecarios los cuales figuran valorados a coste amortizado.

Resumen financiero analítico

Detalle Cuenta de Resultados analítica consolidada a 30 de junio de 2024

P&L Analítica Consolidada (Datos en miles €)	Estructura	Alcalá M	Nosso	30/06/2024
+ Ingresos brutos por Rentas		3.487	3.263	6.749
- Gastos netos no repercutidos		-467	-309	-777
= Rentas netas	0	3.019	2.953	5.973
- Gastos de Estructura	-226		-176	-402
- Honorarios fijos del gestor	-274			-274
+/- Otros Resultados	0	0		0
= EBITDA recurrente	-500	3.019	2.778	5.297
+/- Gastos e ingresos no recurrentes		0	0	0
= Resultado operativo	-500	3.019	2.778	5.297
+/- Variación Provisiones		90	0	90
- Amortizaciones	0	-1.077	-600	-1.676
+/- Resultado financiero	-6	-1.338	-622	-1.966
Resultado antes de impuestos	-506	695	1.556	1.745
+/- Impuestos	0		0	0
Beneficio neto	-506	695	1.556	1.745
<i>(*) No incluye operaciones matriz filial por intereses SHL y repercusión de management fee con efecto nulo a efectos consolidados.</i>				
Cash Flow operativo Contable operativo	-506	1.681	2.156	3.331

A efectos analíticos se han eliminado las operaciones matriz filial con Portugal, por intereses SHL y repercusión de honorarios de gestión, así como la amortización del fondo de comercio de consolidación.

El Cash Flow Operativo se calcula por diferencia del EBITDA recurrente menos Intereses e Impuestos.