



TRAJANO  
I B E R I A

**Informe que formula el consejo de administración de TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. en relación con la propuesta de reducción de su capital social con la finalidad de devolver aportaciones a los accionistas mediante la disminución del valor nominal de las acciones, que se somete a la junta general convocada para el día 2 de junio de 2025, bajo el punto tercero de su orden del día.**

## **1 Introducción y objeto del informe**

El presente informe se emite por el Consejo de Administración de TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. ("**Trajano**" o la "**Sociedad**") en relación con la propuesta de reducir el capital social de la Sociedad en un importe máximo de 33.426.024,00 € (94% del capital social), mediante la reducción del valor nominal de la totalidad de las acciones de la Sociedad en un importe igual a 2,35€ por acción, de forma que el valor nominal por acción pasará de 2,50€ a 0,15€ con devolución de sus aportaciones a los accionistas (la "**Operación**").

Este informe se formula en cumplimiento de lo previsto en el artículo 318 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba la Ley de Sociedades de Capital (la "**LSC**"), en relación con el artículo 286 del mismo texto legal, al objeto de justificar de forma detallada la propuesta de reducción de capital que se someterá a aprobación de la junta general extraordinaria de accionistas de la Sociedad relativa a la reducción de capital social con la finalidad de devolver aportaciones a los accionistas, mediante la disminución del valor nominal de las acciones de la Sociedad, de conformidad con lo establecido en el artículo 317 de la LSC, y la consiguiente modificación del artículo 5 de los Estatutos Sociales de la Sociedad (la "**Reducción de Capital**").

En virtud de los referidos artículos, el consejo de administración debe formular un informe con la justificación de la propuesta que se somete a la junta general, en la medida en que la Reducción de Capital supone la modificación del artículo de los estatutos sociales que fija el capital social.

Para facilitar la comprensión y seguimiento de las explicaciones y justificaciones que integran este informe, se ha considerado oportuno estructurarlo en las siguientes tres secciones diferenciadas: (i) esta sección introductoria; (ii) la sección segunda, que incluye la justificación de la propuesta; (iii) la sección tercera, que incluye los principales términos y condiciones de la Reducción de Capital y (iv) la sección final, que recoge el texto íntegro de la propuesta de acuerdo.

## **2 Justificación de la Propuesta**

La propuesta de reducir el capital social que se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas tiene por finalidad remunerar a los accionistas de la Sociedad mediante la disminución del valor nominal de las acciones de la Sociedad y la consiguiente disminución de las aportaciones realizadas.

El Consejo de Administración ha analizado las diversas posibilidades de llevar a cabo esta reducción de capital, y ha considerado que la forma más favorable para todos y cada uno de los accionistas es reducir el valor nominal de las acciones, con lo que se

les devuelve parte de las aportaciones que, en su momento, realizaron a la Sociedad. Así, el consejo de administración propone reducir el capital social en un importe de 33.426.024,00 euros, lo que derivaría en la distribución a los accionistas de un importe bruto de esa cantidad.

Se hace constar que no se produce ningún trato diferenciado entre los accionistas de la Sociedad, al afectar la Reducción de Capital de la misma forma a todas y cada una de las acciones de la Sociedad emitidas y en circulación.

La reducción de capital aquí planteada está plenamente alineada y es compatible con la estrategia de gestión de la Sociedad comunicada por la Sociedad como empresa incorporada a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity en el informe de estructura organizativa y sistema de control interno de fecha 28 de abril de 2025.

### **3 Principales términos y condiciones de la Reducción de Capital**

El artículo 317, apartado 1, de la Ley de Sociedades de Capital, al regular las modalidades de reducción de capital, establece que la misma puede tener como finalidad "*la devolución del valor de las aportaciones*", y concreta en su apartado 2 que la reducción podrá realizarse mediante la disminución del valor nominal de las participaciones sociales o de las acciones, su amortización o su agrupación.

De conformidad con lo establecido en el artículo 318.1 de la LSC, la reducción de capital social habrá de acordarse por la junta general con los requisitos establecidos para la modificación de los estatutos sociales que, para sociedades anónimas, según establece el artículo 286, son la redacción por los administradores de (i) el texto íntegro de la propuesta; y (ii) un informe escrito con justificación de la misma.

Además de estos requisitos generales, el artículo 318.2 de la LSC detalla el contenido mínimo que debe reunir el acuerdo que adopte la junta general, y establece que deberá expresar, como mínimo, la cifra de reducción del capital, la finalidad de la reducción, el procedimiento mediante el cual la sociedad ha de llevarlo a cabo, el plazo de ejecución y la suma que haya de abonarse, en su caso, a los socios.

A este respecto, la propuesta de reducción del capital social que el consejo de administración somete a la junta general extraordinaria de accionistas incluye el contenido mínimo que al efecto establecen los mencionados artículos de la LSC. Así, se señala que (i) la cifra de la Reducción de Capital propuesta asciende a la cantidad de 33.426.024,00 euros; (ii) la finalidad de la Reducción de Capital es la devolución de aportaciones a los accionistas; (iii) el procedimiento propuesto es la disminución del valor nominal de todas las acciones de la Sociedad en circulación en la cantidad de 2,35 euros por acción; y (iv) la suma que, en su caso, se haya de abonar a los accionistas, coincide con el importe en que se reduciría el valor nominal de las acciones de la Sociedad en circulación como consecuencia de la Reducción de Capital, esto es, 2,35 euros por acción, sin perjuicio de la autocartera que mantenga la Sociedad en ese momento y de la retención fiscal a la que se hace referencia a continuación. La propuesta de acuerdo también recoge el plazo de ejecución de la Reducción de Capital.

La Reducción de Capital se realizará con cargo a la cifra del capital social, sin que se produzca la constitución de una reserva en los términos descritos en el artículo 335.c) de la LSC. Consecuentemente, de conformidad con los artículos 334 y 336 de la LSC, los acreedores de la Sociedad cuyos créditos hayan nacido antes de la fecha del último anuncio del acuerdo de Reducción de Capital, no hayan vencido en ese momento y hasta que se les garanticen tales créditos tendrán el derecho de oponerse a la Reducción de Capital.

La ejecución de la Reducción de Capital se llevaría a cabo en el plazo de un mes desde la fecha de conclusión del periodo de oposición de acreedores establecido en el artículo 336 LSC, periodo en que se procederá a abonar los correspondientes importes a los señores accionistas y formalizar en escritura pública el acuerdo de Reducción de Capital.

Por último, se propone que la Sociedad autoliquide e ingrese en la Hacienda Pública por cuenta de los accionistas, un importe equivalente al 1% del valor por acción de las aportaciones a devolver a los accionistas en concepto de reducción de capital, debido a la sujeción de la Reducción de Capital al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (“ITPyAJD”), en su modalidad Operaciones Societarias, de conformidad con lo dispuesto en la legislación aplicable.

#### **4 Propuesta de acuerdo**

El acuerdo que se propone someter a aprobación de la junta general extraordinaria de accionistas de la Sociedad, como punto tercero del orden del día de la reunión, es el siguiente:

- 3. “Examen y aprobación, en su caso, de una reducción del capital social en la cantidad de TREINTA Y TRES MILLONES CUATROCIENTOS VEINTISEIS MIL VEINTICUATRO EUROS (33.426.024,00 €), con la finalidad de devolver aportaciones a los accionistas mediante la disminución del valor nominal de las acciones en 2,35 euros y consiguiente modificación del artículo 5º de los Estatutos Sociales.**

*Se hace constar que el capital social actual de la Sociedad es de TREINTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS EUROS (35.559.600,00 €), dividido en CATORCE MILLONES DOSCIENTOS VEINTITRES MIL OCHOCIENTOS CUARENTA (14.223.840,00) acciones de DOS EUROS CON CINCUENTA CÉNTIMOS (2,50 €) de valor nominal cada una de ellas.*

*Se acuerda reducir el capital social de TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. (la “Sociedad”) en un importe de 33.426.024,00 euros, mediante la disminución del valor nominal de las acciones en 2,35 euros, con la finalidad de devolver aportaciones a los accionistas de la Sociedad (la “Reducción de Capital”), todo ello de conformidad con lo establecido en el artículo 317 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto 1/2010, de 2 de julio (la “LSC”).*

Como consecuencia de la Reducción de Capital, el valor nominal de las acciones pasará de 2,50 euros a 0,15 euros y la diferencia de 2,35 euros por acción será entregada a los accionistas de la Sociedad. No obstante lo anterior, se acuerda que la Sociedad autoliquide e ingrese en la Hacienda Pública, por cuenta de los accionistas, un importe de 0,0235 euros por acción, equivalente al 1% del valor por acción de las aportaciones a devolver a los accionistas en concepto de reducción de capital, debido a la sujeción de la Reducción de Capital al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (“ITPyAJD”), en su modalidad Operaciones Societarias, de conformidad con lo dispuesto en la legislación aplicable. En consecuencia, los accionistas de la Sociedad recibirán de forma efectiva un importe de 2,3265 euros por acción.

La referida cantidad de 2,3265 euros por acción será satisfecha a los accionistas de la Sociedad conforme a las disposiciones vigentes para las entidades depositarias y a través de los medios que la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (Iberclear) pone a disposición de las entidades participantes.

De conformidad con el artículo 334 de la LSC, los acreedores de la Sociedad cuyos créditos hayan nacido antes de la fecha del último anuncio del acuerdo de reducción de capital, no hayan vencido en ese momento y hasta que se les garanticen tales créditos tendrán el derecho de oponerse a la Reducción de Capital.

La ejecución del presente acuerdo de reducción deberá llevarse a cabo dentro del plazo de un mes desde la fecha de conclusión del periodo de oposición de acreedores establecido en el artículo 336 LSC, periodo en que se procederá a abonar los correspondientes importes a los señores accionistas y formalizar en escritura pública el acuerdo de Reducción de Capital.

Una vez ejecutada la Reducción de Capital, se procederá a la modificación del artículo 5 de los Estatutos Sociales, relativo al capital social, a los efectos de que refleje la cifra de capital y el nuevo valor nominal de las acciones resultantes de la ejecución de la Reducción de Capital.

En consecuencia, la junta general acuerda la modificación del artículo 5º de los estatutos sociales, que en lo sucesivo tendrá el siguiente tenor literal:

**“Artículo 5.- Capital social y acciones**

El capital social es de DOS MILLONES CIENTO TREINTA Y TRES MIL QUINIENTOS SETENTA Y SEIS EUROS (2.133.576,00 €). Está dividido en CATORCE MILLONES DOSCIENTOS VEINTITRES MIL OCHOCIENTOS CUARENTA (14.223.840,00) acciones nominativas, de QUINCE CÉNTIMOS (0,15€) de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a una única clase y serie. Todas las acciones se encuentran íntegramente suscritas y desembolsadas y otorgan a sus titulares los mismos derechos.”

Por último, se acuerda facultar solidariamente al consejo de administración, al Presidente del consejo de administración, a los demás miembros del consejo de

*administración, al Secretario no consejero y a la Vicesecretaria no consejera del consejo de administración con expresas facultades de sustitución, para que cualquiera de ellos, indistintamente, y con toda la amplitud que fuera necesaria en derecho, proceda a la ejecución de la Reducción de Capital, pudiendo determinar aquellos extremos que no hayan sido fijados expresamente en este acuerdo o que sean consecuencia de él. En particular, y a título meramente ilustrativo, se acuerda delegar solidariamente en las referidas personas, con toda la amplitud que fuera necesaria en derecho, las siguientes facultades:*

- (i) ampliar y desarrollar el presente acuerdo, fijando los términos y condiciones de la Reducción de Capital en todo lo no previsto en él y, en particular, la fecha en que se ha de hacer efectiva la devolución de las aportaciones a los accionistas de la Sociedad;*
- (ii) llevar a cabo todos los actos necesarios a efectos de cumplir los requisitos que establece la LSC, la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, el Real Decreto 814/2023, de 8 de noviembre, sobre instrumentos financieros, admisión a negociación, registro de valores negociables e infraestructuras de mercado;*
- (iii) llevar a cabo los actos y trámites necesarios a fin de obtener los consentimientos y autorizaciones que se precisen para la plena efectividad de este acuerdo;*
- (iv) realizar en nombre de la Sociedad cualquier actuación, declaración o gestión que sea necesaria o conveniente ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la "CNMV"), la Agencia Nacional de Codificación de Valores, la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (Iberclear), las Sociedades Rectoras de las Bolsas y cualquier otro organismo o entidad o registro público o privado, español o extranjero, en relación con la Reducción de Capital;*
- (v) modificar y dar redacción al artículo de los Estatutos Sociales relativo al capital social en la forma que realmente refleje la nueva cifra de capital social resultante tras la ejecución de la Reducción de Capital y el nuevo valor nominal de las acciones;*
- (vi) redactar y publicar cuantos anuncios resulten necesarios o convenientes en relación con la Reducción de Capital;*
- (vii) proceda a declarar, en su momento, el transcurso del plazo de oposición de acreedores, así como, en su caso, atender al ejercicio del derecho de oposición de aquellos acreedores que pudieran ejercitarlo en los términos previstos en la Ley;*
- (viii) otorgar en nombre de la Sociedad cuantos documentos públicos o privados sean necesarios o convenientes para la ejecución de la Reducción de Capital;*

- (ix) *declarar cerrada y ejecutada la Reducción de Capital y establecer cualesquiera otras circunstancias precisas para llevarla a efecto;*
- (x) *practicar las retenciones fiscales que correspondan sobre el importe del valor de las aportaciones devueltas a los accionistas en concepto de reducción de capital, para su ingreso por cuenta de los accionistas en las autoridades fiscales españolas competentes, en particular, y a título meramente ilustrativo, las derivadas del ITPyAJD en su modalidad de Operaciones Societarias;*
- (xi) *subsanan, aclarar, interpretar, precisar o complementar el presente acuerdo, o los que se produjeran en cuantas escrituras o documentos se otorgasen en ejecución del mismo y, en particular, cuantos defectos, omisiones o errores, de fondo o de forma, impidieran el acceso del presente acuerdo y de sus consecuencias al Registro Mercantil, los registros oficiales de la CNMV o cualesquiera otros;*
- (xii) *acordar la no ejecución del presente acuerdo, en el caso de que concurran, a su juicio, razones que lo justifiquen en atención al interés social; y*
- (xiii) *en general, realizar cuantas actuaciones sean necesarias o convenientes para la mejor ejecución del presente acuerdo y la efectiva reducción del capital.”*

Sobre la base de las conclusiones expuestas, y en cumplimiento de lo establecido por el artículo 286 de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración de **“TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.”**, suscribe, a los efectos legales oportunos, el presente Informe, a 28 de abril de 2025.

D. Juan Alcaraz Alcaraz, en nombre y representación de Aligrupo Business Opportunities, S.L., D. Vicente Fernández García, Surister del Arroyo, S.L., MEDVIDA Partners de Seguros y Reaseguros, S.A. (Sociedad Unipersonal), Falagal Inmuebles, S.L.U., Dogalcar Patrimonio, S.L., Corporación Empresarial Holfin, S.A. y Santi 1990, S.L.

---

D. Juan Alcaraz Alcaraz