Madrid, 29 de septiembre de 2022

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. (la "Sociedad"), en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity, sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en dicho segmento, por medio de la presente, publica la siguiente información elaborada bajo la exclusiva responsabilidad del emisor y sus administradores:

Otra información relevante

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

- Estados Financieros intermedios resumidos consolidados de la Sociedad correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022.
- Informe de revisión limitada de Estados Financieros intermedios resumidos consolidados.
- Estados Financieros intermedios individuales que comprenden el balance a 30 de junio de 2022, 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 2022

Trajano Iberia SOCIMI, S.A.

D. José Luis Palao Iturzaeta
Secretario del Consejo

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

ÍNDICE

ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

- ✓ 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.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Balance Intermedio Resumido Consolidado a 30 de junio de 2022

(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	30/06/2022 (No auditado)	31/12/2021
A) ACTIVO NO CORRIENTE			
Inmovilizado material		**213.123**	**241.176**
Inversiones Inmobiliarias	**9**	**146.361.267**	**185.829.276**
Inversiones financieras a largo plazo	**10**	**2.002.729**	**1.106.073**
Derivados		1.144.595	-
Otros activos financieros		858.134	1.106.073
Total Activo no corriente		**148.577.119**	**187.176.525**
B) ACTIVO CORRIENTE			
Existencias		**147.588**	**12.511**
Comerciales		10.166	10.166
Anticipos a proveedores		137.422	2.345
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		**215.701**	**778.533**
Clientes por prestaciones de servicios	10	150.882	578.335
Deudores varios	10	15.747	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas		49.071	200.198
Inversiones financieras a corto plazo	**10**	**750**	**342.664**
Periodificaciones a corto plazo		**173.220**	**293.629**
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		**16.155.822**	**9.575.758**
Total Activo corriente		**16.693.080**	**11.003.095**
TOTAL ACTIVO (A + B)		**165.270.200**	**198.179.620**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	30/06/2022 (No auditado)	31/12/2021
A) PATRIMONIO NETO			
Capital	**11**	**35.559.600**	**35.559.600**
Capital escriturado		35.559.600	35.559.600
Prima de Emisión	**11**	**32.416.900**	**46.437.064**
Reservas		**5.717.440**	**2.564.808**
Reserva Legal		5.898.028	4.023.624
Otras reservas		(1.615.077)	(1.603.994)
Reservas en sociedades consolidadas		1.434.489	145.178
Acciones y participaciones en patrimonio propias	**11**	**(536.985)**	**(554.830)**
Resultado del Periodo / Ejercicio		**5.548.256**	**20.033.347**
Dividendo a cuenta	**11**	**(3.923.107)**	**(14.586.660)**
Ajustes por cambios de valor		**1.144.595**	**(1.085.900)**
Total Patrimonio neto		**75.926.699**	**88.367.429**
B) PASIVO NO CORRIENTE			
Provisiones a largo plazo		**355.189**	**765.872**
Otras provisiones		355.189	765.872
Deudas a largo plazo	**10**	**83.849.199**	**104.483.946**
Deudas a largo plazo con entidades de crédito		82.181.563	101.749.712
Derivados	10	-	857.843
Otros pasivos financieros		1.667.636	1.876.391
Total Pasivo no corriente		**84.204.388**	**105.249.818**
C) PASIVO CORRIENTE			
Deudas a corto plazo	**10**	**1.730.404**	**915.040**
Deudas a corto plazo con entidades de crédito		1.711.704	878.152
Otros pasivos financieros		18.700	36.888
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		**2.959.960**	**3.247.146**
Proveedores		60.580	367.802
Acreedores varios		1.873.828	1.964.958
Otras deudas con las Administraciones Públicas		1.025.553	914.387
Periodificaciones a corto plazo		**448.748**	**400.186**
Total Pasivo corriente		**5.139.112**	**4.562.373**
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)		**165.270.200**	**198.179.620**

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

AJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Cuenta de Resultados Intermedia Resumida Consolidada del periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022

(Expresada en euros)

CUENTA DE RESULTADOS INTERMEDIA RESUMIDA CONSOLIDADA	Notas	Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 (No auditado)	Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 (No auditado)
Importe neto de la cifra de negocios	8	6.469.091	7.556.448
Otros ingresos de explotación	8	2.278.478	2.128.411
Gastos de personal		(78.943)	(78.681)
Otros gastos de explotación	8	(3.386.207)	(4.545.712)
Amortización de inversiones inmobiliarias y otro inmovilizado	9	(1.480.936)	(1.857.229)
Deterioro y resultados por enajenaciones de inmovilizado	9	3.390.966	15.041.367
Otros resultados		(238)	
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**7.192.211**	**18.244.603**
Ingresos financieros		1.415	-
Gastos financieros	10	(1.355.574)	(1.711.427)
RESULTADO FINANCIERO		**(1.354.159)**	**(1.711.427)**
RESULTADO ANTES IMPUESTOS		**5.838.052**	**16.533.176**
Impuesto sobre beneficios		(289.796)	(119.942)
RESULTADO DEL PERIODO		**5.548.256**	**16.413.234**
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	0,39	1,16

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

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 2022

(Expresada en euros)

	Notas	Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 (no auditado)	Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021 (no auditado)
Resultado del periodo		5.548.256	16.413.234
Otro resultado global			
Partidas que pueden ser reclasificadas a resultados			
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuesto	10	2.230.495	541.719
Partidas que no se reclasificarán a resultados			
Otros ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		-	-
Otro resultado global del periodo		**2.230.495**	**541.719**
Total resultado global del periodo		**7.778.751**	**16.954.953**

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

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 2022

(Expresado en Euros)

ESTADO DE CAMBIOS PATRIMONIO NETO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022	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 2022	**35.559.600**	**46.437.064**	**2.564.808**	**(554.830)**	**20.033.347**	**(14.586.660)**	**(1.085.900)**	**88.367.429**
Resultado del periodo	**-**	**-**	**-**	**-**	**5.548.256**	**-**	**-**	**5.548.256**
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	-	-	-	-	-	-	2.230.495	-
Total Otro Resultado Global	-	-	-	-	-	-	2.230.495	2.230.495
Total Resultado Global del periodo	**-**	**-**	**-**	**-**	**5.548.256**	**-**	**2.230.495**	**7.778.751**
Transacciones con los propietarios en su calidad de tales:								
Distribución de Dividendos	-	(14.020.164)	-	-	-	(3.923.107)	-	(17.943.271)
Operaciones con acciones en patrimonio propias (netas)	-	-	(11.083)	17.845	-	-	-	6.762
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	3.163.715	-	(20.033.347)	14.586.660	-	(2.282.972)
Total Transacciones con los propietarios en su calidad de tales	**-**	**(14.020.164)**	**3.152.632**	**17.845**	**(20.033.347)**	**10.663.553**	**-**	**(20.219.481)**
SALDO A 30 DE JUNIO DE 2022 (No Auditado)	**35.559.600**	**32.416.900**	**5.717.440**	**(536.985)**	**5.548.256**	**(3.923.107)**	**1.144.595**	**75.926.699**

ESTADO DE CAMBIOS PATRIMONIO NETO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021	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 2021	**35.559.600**	**65.555.902**	**3.806.024**	**(629.557)**	**1.602.724**	**(1.415.626)**	**(2.187.920)**	**102.291.147**
Resultado del periodo	**-**	**-**	**-**	**-**	**16.413.234**	**-**	**-**	**16.413.234**
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	-	-	-	-	-	-	541.719	-
Total Otro Resultado Global	-	-	-	-	-	-	541.719	541.719
Total Resultado Global del periodo	**-**	**-**	**-**	**-**	**16.413.234**	**-**	**541.719**	**16.954.953**
Transacciones con los propietarios en su calidad de tales:								
Distribución de Dividendos	-	(16.145.029)	-	-	-	(14.586.660)	-	(30.731.689)
Operaciones con acciones en patrimonio propias (netas)	-	-	(25.405)	84.285	-	-	-	58.880
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(1.214.546)	-	(1.602.724)	1.415.626	-	(1.401.644)
Total Transacciones con los propietarios en su calidad de tales	**-**	**(16.145.029)**	**(1.239.951)**	**84.285**	**(1.602.724)**	**(13.171.034)**	**-**	**(32.074.454)**
SALDO A 30 DE JUNIO DE 2021 (No Auditado)	**35.559.600**	**49.410.873**	**2.566.073**	**(545.272)**	**16.413.234**	**(14.586.660)**	**(1.646.201)**	**87.171.646**

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 2022

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 2022

(Expresado en euros)

A) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	Notas	Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 (No auditado)	Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021 (No auditado)
Resultado del periodo antes de impuestos		**5.548.256**	**16.533.176**
Ajustes del resultado		**(145.161)**	**(10.271.183)**
Amortización del inmovilizado e inversiones inmobiliarias	9	1.480.963	1.857.229
Ingresos financieros		(1.415)	0
Gastos financieros	10	1.355.574	1.711.427
Dotación de provisiones		410.683	1.201.527
Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado		(3.390.966)	(15.041.367)
Otros ingresos y gastos			0
Cambios en el capital corriente		**(148.915)**	**(658.429)**
Existencias		(135.077)	(17.886)
Deudores y otras cuentas a cobrar		562.833	(480.697)
Otros activos corrientes		(585.986)	(1.159.512)
Acreedores y otras cuentas a pagar		(238.624)	694.752
Otros pasivos corrientes		247.939	317.128
Otros activos y pasivos no corrientes			(12.214)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		**(1.034.852)**	**(1.511.608)**
Pagos de intereses		(1.036.267)	(1.511.608)
Otros cobros y pagos		1.415	0
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		**4.219.328**	**4.091.955**
B) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		**(3.968)**	**(129.673)**
Inmovilizado material		(27)	-
Inversiones inmobiliarias	9	(3.941)	(129.673)
Cobros por inversiones		**41.410.033**	**55.330.929**
Inmovilizado material			-
Inversiones inmobiliarias		41.410.033	55.330.929
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		**41.406.065**	**55.201.256**
C) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		**6.762**	**(32.074.454)**
Dividendos/Prima de emisión			**(32.133.334)**
Adquisición y Enajenación de instrumentos de patrimonio propios	10	6.762	58.880
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		**(18.825.847)**	**(24.050.686)**
Emisión de:			
Deudas con entidades de crédito	10		2.045.108
Devolución y amortización de:			
Deudas con entidades de crédito	10	(18.825.847)	(26.095.794)
Pagos por dividendos y por prima de emisión		**(20.226.243)**	**-**
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		**(39.045.328)**	**(56.125.141)**
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		**6.580.065**	**3.168.070**
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes al inicio del periodo		**9.575.758**	**6.710.667**
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes al final del periodo		**16.155.822**	**9.878.737**

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

(1) ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL

Trajano Iberia SOCIMI, S.A. (en adelante, la "Sociedad Dominante" o la "Sociedad") se constituyó en España el 23 de marzo de 2015 de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital española. Su domicilio social y fiscal se encuentra en Calle Zurbano, nº 49, 28010 Madrid. A 30 de junio de 2022, 31 de diciembre de 2021 y a 30 de junio de 2021, el Grupo cuenta con dos empleados.

El objeto de la Sociedad Dominante es el siguiente:

a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

b) La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.

d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

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

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

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

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

Las cuentas anuales individuales de Trajano Iberia SOCIMI, S.A. (Sociedad Dominante) y las cuentas anuales consolidadas de Trajano Iberia SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes correspondientes al ejercicio 2021 fueron formuladas por el Consejo de Administración el 24

de marzo de 2022 y aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 21 de junio de 2022 sin cambios.

Los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados (en adelante, estados financieros intermedios) han sido preparados y formulados por el Consejo de Administración el 15 de septiembre de 2022. 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 2022 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 2021, 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 2022 se presentan con información relativa al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 y el balance consolidado intermedio resumido se presenta con información relacionada con el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021.

(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 2021.

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 2022 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:

- NIC 16 (Modificación) "Inmovilizado material: importes percibidos antes del uso previsto"
- NIC 37 (Modificación) "Contratos de carácter oneroso: costes del cumplimiento de un contrato"

- NIIF 3 (Modificación) "Referencia al Marco conceptual"
- Mejoras Anuales de las NIIF. Ciclo 2018 – 2020:

o NIIF 1 " Adopción por primera vez de las NIIF"
o NIIF 9 "Instrumentos financieros"
o NIC 41 "Agricultura"

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

- NIIF 17 "Contratos de seguros"
- NIC 1 (Modificación) "Desglose de políticas contables"
- NIC 8 (Modificación) "Definición de estimaciones contables"
- NIC 12 (Modificación) "Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos derivados de una única transacción"

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 10 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) – "Venta o aportaciones de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos."
- NIC 1 (Modificaciones) "Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes"
- NIIF 17 (Modificación) "Aplicación inicial de NIIF 17 y NIIF 9 — Información comparativa"

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 2022.

(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 2022, al 31 de diciembre de 2021 y al 30 de junio de 2021:

Denominación	Domicilio	Actividad	Participación
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 2022.

(5) ESTIMACIONES

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 2021; a excepción de aquellas relativas a la aplicación de las nuevas normas internacionales de contabilidad (véase Nota 3.1) y a los cambios en las estimaciones para determinar la provisión por el impuesto sobre las ganancias (ver siguiente párrafo).

El gasto por el impuesto sobre las ganancias se reconoce sobre la base de la estimación de la Dirección del tipo impositivo medio ponderado esperado del ejercicio financiero completo. El tipo impositivo medio anual estimado para el periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2022 es del 5% (el tipo impositivo estimado para el período terminado el 30 de junio de 2021 fue el 0,7%).

(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 2021 (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).

- 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 2022	**Nivel 1**	**Nivel 2**	**Nivel 3**	**Saldo Total**
Activos				
Derivados de cobertura	**-**	**1.144.595**	**-**	**1.144.595**
Total activos	**-**	**1.144.595**	**-**	**1.144.595**
Pasivos				
Derivados de cobertura	**-**		**-**	**-**
Total pasivos	**-**	**-**	**-**	**-**

Al 31 de diciembre de 2021	**Nivel 1**	**Nivel 2**	**Nivel 3**	**Saldo Total**
Activos				
Derivados de cobertura	**-**	**-**	**-**	**-**
Total activos	**-**	**-**	**-**	**-**
Pasivos				
Derivados de cobertura	**-**	**1.085.900**	**-**	**1.085.900**
Total pasivos	**-**	**1.085.900**	**-**	**1.085.900**

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 2022 ni en el primer semestre de año 2021 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 2022 ni en el primer semestre de año 2021 ha habido reclasificaciones de activos financieros ni transferencia de niveles.

La Nota 10 detalla el valor razonable de las inversiones inmobiliarias.

(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 cuatro segmentos sobre los que se debe informar: Oficinas, Centros comerciales, Logístico 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 "Oficinas" centra su actividad en la explotación en régimen de arrendamiento de los inmuebles que el Grupo posee en Bilbao. Tal y como se indica en el epígrafe 10 de la presente memoria este activo se ha vendido en el periodo con fecha 20 de abril de 2022.

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

El segmento de "Logístico" centra su actividad en la explotación en régimen de arrendamiento de las naves ubicadas en el polígono Campus Plaza de Zaragoza. Tal como se indica en el epígrafe 10 de la presente memoria este activo se vendió en el periodo con fecha 30 de abril de 2021.

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

Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 y 2021

Euros

	Oficinas		Centros comerciales				Logístico		Corporativo		Total	
	2022	2021	2022 (España)	2021 (España)	2022 (Portugal)	2021 (Portugal)	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Importe neto de la cifra de negocios	624.084	974.850	3.124.259	3.420.997	2.720.748	2.286.588	-	874.012	-		6.469.091	7.556.448
Otros ingresos de explotación	83.735	98.763	1.066.206	1.229.273	1.128.537	714.762	-	85.613	-		2.278.478	2.128.411
Gastos de personal	-	-	-	-	-	-	-	-	(78.943)	(78.681)	(78.943)	(78.681)
Otros gastos de explotación	(104.928)	(124.967)	(1.606.991)	(2.356.332)	(1.219.827)	(1.095.654)	-	(112.603)	(454.461)	(856.155)	(3.386.207)	(4.545.712)
Amortizaciones	(137.440)	(219.004)	(759.976)	(759.977)	(583.405)	(582.243)	-	(295.939)	(115)	(65)	(1.480.936)	(1.857.229)
Resultados por enajenaciones de inmovilizado	3.167.009	-	-	-	-	-	223.957	15.041.367		-	3.390.966	15.041.367
Otros resultados	-	-	-	-	-	-	-	-	(238)	-	(238)	-
Resultado de explotación	**3.632.460**	**729.642**	**1.823.497**	**1.533.961**	**2.046.054**	**1.323.453**	**223.957**	**15.592.449**	**(533.757)**	**(934.902)**	**7.192.211**	**18.244.603**
Ingresos financieros	-	-	-	-	-	-	-	-	1.415	-	1.415	-
Gastos financieros	(153.688)	(311.486)	(804.659)	(825.659)	(379.914)	(347.376)	-	(211.896)	(17.313)	(15.010)	(1.355.574)	(1.711.427)
Resultado financiero	**(153.688)**	**(311.486)**	**(804.659)**	**(825.659)**	**(379.914)**	**(347.376)**	**-**	**(211.896)**	**(15.898)**	**(15.010)**	**(1.354.159)**	**(1.711.427)**
Resultado antes de impuestos	**3.478.772**	**418.156**	**1.018.839**	**708.302**	**1.666.139**	**976.077**	**223.957**	**15.380.553**	**(549.655)**	**(949.912)**	**5.838.052**	**16.533.176**
Impuestos sobre beneficios	-	-	-	-	(289.796)	(119.942)	-	-	-	-	(289.796)	(119.942)
Resultado del periodo	**3.478.772**	**418.156**	**1.018.839**	**708.302**	**1.376.343**	**856.135**	**223.957**	**15.380.553**	**(549.655)**	**(949.912)**	**5.548.256**	**16.413.234**

Respecto a los activos y pasivos por segmento no se han producido, durante el primer semestre de 2022 y 2021, variaciones en las asignaciones de los mismos en comparación con diciembre de 2021 y 2020.

(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 01-01-2022	**70.944.936**	**107.482.561**	**7.111.179**	**290.600**	**185.829.276**
Coste	70.944.936	120.144.670	11.788.706	290.600	203.168.912
Amortización acumulada	-	(12.662.109)	(4.677.527)	-	(17.339.636)
Pérdidas por deterioro					0
Valor contable a 1-1-2022	**70.944.936**	**107.482.561**	**7.111.179**	**290.600**	**185.829.276**
Altas	-	-	-	3.941	3.941
Baja Inversión Inmobiliaria	(18.831.375)	(19.058.648)	(2.782.759)	-	(40.672.782)
Dotación para amortización	-	(1.047.545)	(405.338)	-	(1.452.883)
Baja AA Acumulada	-	1.249.400	1.404.315	-	2.653.716
Saldo a 30-06-2021	**52.113.561**	**88.625.769**	**5.327.397**	**294.541**	**146.361.267**
Coste	52.113.561	101.086.022	9.005.946	294.541	162.500.071
Amortización acumulada	-	(12.460.254)	(3.678.550)	-	(16.138.803)
Pérdidas por deterioro	**-**	**-**	**-**	-	**-**
Valor contable a 30-06-2022	**52.113.561**	**88.625.769**	**5.327.397**	**294.541**	**146.361.267**

Euros

	Terrenos	Construcciones	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Inversiones inmobiliarias en curso	Total
Saldo a 01-01-2021	**82.202.045**	**135.727.853**	**10.527.843**	**2.380**	**228.460.121**
Coste	82.202.045	149.034.351	15.513.177	2.380	246.751.953
Amortización acumulada	-	(12.853.907)	(4.985.334)	0	(17.839.241)
Pérdidas por deterioro	-	(452.591)	0	0	(452.591)
Valor contable a 1-1-2021	**82.202.045**	**135.727.853**	**10.527.843**	**2.380**	**228.460.121**
Altas	-	-	121.634	8.039	129.673
Otros traspasos	-	-	-	(2.380)	(2.380)
Baja Inversión Inmobiliaria	(11.257.109)	(28.889.681)	(4.003.594)	-	(44.150.384)
Pérdidas por deterioro reconocidas en el periodo	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Dotación para amortización	**-**	(1.300.793)	(528.409)	**-**	(1.829.202)
Baja AA Acumulada	**-**	3.392.995	470.208	**-**	3.863.203
Saldo a 30-06-2021	**70.944.936**	**108.930.374**	**6.587.683**	**8.039**	**186.471.032**
Coste	70.944.936	120.144.670	11.631.217	8.039	202.728.863
Amortización acumulada	**-**	(10.761.705)	(5.043.535)	**-**	(15.805.240)
Pérdidas por deterioro	**-**	(452.591)	0	**-**	(452.591)
Valor contable a 30-06-2021	**70.944.936**	**108.930.374**	**6.587.683**	**8.039**	**186.471.032**

Las altas del periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022 corresponden, principalmente, a inversiones efectuadas en concepto de obras de reforma.

Las altas del periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021 corresponden, principalmente, a inversiones efectuadas en concepto de obras de reforma.

Las bajas del periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022 corresponden a la venta el 20 de abril 2022 de un edificio de uso mixto comercial y de oficinas adquirido por la Sociedad Dominante con fecha 1 de octubre del 2015, identificado como Edificio Echevarría, y que se encuentra ubicado en Bilbao, dentro de la principal zona comercial y de negocios de la ciudad.

Las bajas del periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021 corresponden a la venta el 30 de abril de cuatro naves logísticas adquiridas por la Sociedad Dominante con fecha 1 de diciembre de 2016. Los activos están ubicados dentro del polígono Campus Plaza 3.84 de Zaragoza, el principal centro logístico de la ciudad. Su ubicación es estratégica al estar en el centro de los principales ejes logísticos de España (Madrid – Barcelona y País Vasco – Valencia).

El Grupo cuenta con las siguientes inversiones inmobiliarias a 30 de junio de 2022:

- 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 12.2.b) 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 2021 sobre los 2 inmuebles que mantiene la sociedad ascendió a 167.224.000 euros. A 30 de junio de 2022, el importe nominal de esta financiación asciende a 82.350.000euros (100.978.636 euros a 31 de diciembre de 2021).

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

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 2022 (No auditado)	**Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021 (No auditado)**
Ingresos por rentas y otros	6.469.091	7.556.448
Otros ingresos de explotación	2.278.478	2.128.411
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(2.931.746)	(3.689.556)
Otros gastos de explotación(incluye amortizaciones, gastos del gestor y otros)	(2.014.340)	(2.792.066)
Otros resultados que surgen de inversiones inmobliarias que no generan ingresos por arrendamiento	3.390.728	15.041.367
	7.192.211	**18.244.603**

b) Bienes bajo arrendamiento operativo

A 30 de junio de 2022 y 30 de junio de 2021, las sociedades del Grupo, tenían contratados con los arrendatarios de los inmuebles explotados las siguientes cuotas mínimas de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, ni incrementos futuros de IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente, de forma que los importes de cada contrato hasta su finalización y dependiendo del plazo pendiente se muestran a continuación:

	Euros	
	30.06.2022	**30.06.2021**
Menos de un año	9.831.081	12.114.791
Entre uno y cinco años	17.642.785	23.570.012
Más de cico años	5.392.951	6.394.916
	32.866.816	**42.079.718**

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 2021 ya que a 30 de junio de 2022 no se han realizado valoraciones por expertos independientes:

	30.06.2022	**31.12.2021**	
	Valor de coste	**Valor de coste**	**Valor razonable**
Inversiones Inmobiliarias	146.361.267	185.829.276	205.280.000

El "Valor razonable" o "Valor de Mercado" de los inmuebles propiedad del Grupo ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes a 31 de diciembre de 2021.

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

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

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

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

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

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

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 direccion ha realizado una estimacion de los posibles indicadores de deterioro. Para ello se han evaluado potenciales escenarios de caidas de valor. No se han desprendido indicios de deterioro de los analisis realizados en funcion de datos del mercado de fuentes externas.

(10) INSTRUMENTOS FINANCIEROS

10.1 Activos Financieros

A continuación, se desglosan los activos financieros (excluyendo Existencias, Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, periodificaciones a corto plazo y Efectivo y otros activos

líquidos equivalentes) al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 por naturaleza y categoría de valoración:

	A 30 de junio de 2022			
Activos Financieros:	**Derivados de cobertura**	**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	-	1.144.595	-	-
Otros activos financieros	-	-	858.134	-
Largo plazo/no corrientes	**-**	**1.144.595**	**858.134**	**-**
Derivados	-	-	-	-
Otros activos financieros	-	-	750	-
Corto plazo/corrientes	**-**	**-**	**750**	**-**
Total activos financieros a 30.06.2022	**-**	**1.144.595**	**858.884**	**-**

	A 31 de diciembre de 2021			
Activos Financieros:	**Derivados de cobertura**	**Valor razonable con cambios en otro resultado global**	**Coste amortizado**	**Valor razonable con cambios en la cuenta de resultados**
Naturaleza / Categoría				
Instrumentos de patrimonio	-	-	-	-
Derivados	-	-	-	-
Otros activos financieros	-	-	1.106.073	-
Largo plazo/no corrientes	**-**	**-**	**1.106.073**	**-**
Derivados	-	-		
Otros activos financieros	-	-	342.664	
Corto plazo/corrientes	**-**	**-**	**342.664**	**-**
Total activos financieros a 31.12.2020	**-**	**-**	**1.448.737**	**-**

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 2022 y 2021 en el saldo de provisiones por deterioro de los activos que integran el saldo del epígrafe de "Clientes por prestaciones de servicios":

	A 30 de junio de	
	2022	**2021**
Saldo inicial	911.925	558.058
Dotación con cargo a resultados	54.489	216.059
Aplicaciones	(56.909)	(4.181)
Saldo final	**909.506**	**769.936**

El resto de activos financieros no han sufrido deterioro en el primer semestre de 2022 y 2021.

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 2022 y 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

	Euros	
	30.06.2022	**31.12.2021**
- Clientes por ventas y prestaciones de servicios	1.060.388	1.490.260
- Deudores varios	15.747	-
- Deterioro de clientes	(909.506)	(911.925)
	166.629	578.335

10.2 Pasivos Financieros

A continuación, se desglosan los pasivos financieros (excluyendo pasivos vinculados con activos clasificados como mantenidos para la venta, acreedores comerciales y otras cuentas a pagar y periodificaciones a corto plazo) al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 por naturaleza y categoría de valoración:

	A 30 de junio de 2022		A 31 de diciembre de 2021	
Pasivos Financieros	**Débitos y partidas a pagar**	**Derivado de cobertura**	**Débitos y partidas a pagar**	**Derivado de cobertura**
Naturaleza / Categoría				
Deuda financiera	82.181.563	-	101.749.712	-
Derivados	-	-	-	857.843
Otros pasivos financieros	1.667.636	-	1.876.391	-
Deudas a largo plazo/Pasivos Financieros no corrientes	**83.849.199**	**-**	**103.626.103**	**857.843**
Deuda financiera	1.711.704	-	878.152	-
Derivados		-		-
Otros pasivos financieros	18.700	-	36.888	-
Deudas a corto plazo/Pasivos Financieros corrientes	**1.730.404**	**-**	**915.040**	**-**
Total Pasivos financieros	**85.579.603**	**-**	**104.541.143**	**857.843**

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 2021 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 2022

Las variaciones producidas durante el primer semestre de 2022 en los epígrafes de Instrumentos financieros derivados (no corriente) corresponden a las variaciones por la valoración de los instrumentos financieros derivados realizada por el Grupo, así como a las contrataciones y liquidaciones de los mismos durante dicho periodo. No se han producido variaciones en las técnicas de valoración en la estimación del valor razonable de los instrumentos financieros derivados. Dichas técnicas de valoración son las habituales de mercado, y el procedimiento consiste en calcular el valor razonable descontando los flujos de caja futuros asociados a los mismos de acuerdo con los tipos de interés, tipos de cambio, volatilidades y curvas de precios forwards vigentes en las fechas de cierre.

Durante el primer semestre de 2022 y 2021 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 16 de octubre de 2015, el Grupo suscribió con la entidad financiera Banco Santander un préstamo con garantía hipotecaria con vencimiento a 7 años desde la fecha de su firma, destinado a la adquisición del edificio de Bilbao. El importe total inicial del préstamo ascendía a 19.000.000 euros.

  Con motivo de la venta de este activo con fecha 20 de abril de 2022 a la que se hace referencia, en el epígrafe 10 de la presente memoria, la Sociedad ha procedido a cancelar en su totalidad el correspondiente préstamo hipotecario.

- Con fecha 28 de marzo de 2019 el grupo suscribió con la entidad financiera Bankinter una restructuración 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 2022 de un total de 28.300.000 euros.

  A 30 de junio de 2022 figura valorado en Balance a coste amortizado por importe de 28.084.686 euros (31 de diciembre de 2021: 28.056.193 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. El importe inicial del préstamo ascendía a 55.500.000 euros, con una línea adicional de 2.000.000 euros para reformas e inversiones sobre la inversión inmobiliaria. Con fecha 1 de febrero de 2018 se realizó una amortización anticipada por importe de 1.300.000 euros. Con fecha 31 de diciembre de 2021 se realizó una amortización anticipada por importe de 1.725.000 euros. Las condiciones del préstamo establecen liquidación trimestral de intereses referenciados al Euribor más un diferencial. A 30 de junio de 2022 figura valorado en Balance a coste amortizado por importe de 53.726.485 euros (31 de diciembre de 2021: 53.622.314 euros).

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

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

Como garantía de pago de los mencionados préstamos se han constituido hipotecas inmobiliarias sobre los inmuebles que el Grupo posee (nota 10). 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 tres contratos de cobertura de tipo de interés vinculados a las financiaciones concedidas por Banco Santander, ING y Bankinter, 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	23/02/2017	31/03/2017	31/12/2023	0,755%	Euribor 3M	14.770.667
ING	Swap de tipo de interés	02/02/2017	31/03/2017	31/12/2023	0,755%	Euribor 3M	29.541.333
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 2022 y 31 de diciembre de 2021 es como sigue:

	30.06.2022		31.12.2021	
Entidad	Nocional en euros	Valor de mercado	Nocional en euros	Valor de mercado
Santander	14.770.667	88.852	15.002.667	(192.652)
ING	29.541.333	179.067	30.005.333	(385.752)
Bankinter	18.655.000	876.676	18.655.000	(279.439)
	62.967.000	1.144.595	63.663.000	(857.843)

Con motivo de la subida de tipos de interés producida en los últimos meses, la valoración de los instrumentos de cobertura ha pasado a ser positiva reflejándose en el Activo no corriente del Balance dentro del epígrafe de otros activos financieros.

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 2021, 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 2022

y a 31 de diciembre de 2021, los Administradores de la Sociedad Dominante han evaluado dichos ratios financieros y consideran que se cumplen y que se cumplirán durante los 12 meses siguientes.

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

Únicamente durante los 2 primeros periodos de concesión del waiver ha bajado ligeramente el nivel de ocupación por debajo del límite fijado, habiéndose recuperado y superado dicho límite durante el tercer periodo. En consecuencia, la puntual situación que provocó la solicitud y concesión del waiver se ha superado.

Al 30 de junio de 2022 el importe de los gastos financieros correspondientes a los préstamos suscritos devengados asciende a 1.185.389 euros (30 de junio de 2021:1.419.140 euros). Adicionalmente, los gastos financieros devengados y no pagados a 30 de junio de 2022 ascienden a 188.706 euros (31 de diciembre de 2021: 268.708 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 1.891.233 euros (2.000.000 euros a 31 de diciembre de 2021).

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

El vencimiento de la deuda bancaria en términos nominales a 30 de junio de 2022 es el siguiente:

	Euros						
	2023	2024	2025	2026	2027	Años posteriores	Total
Deudas:							
- Deudas con entidades de crédito	1.520.841	53.855.784	564.607	28.300.000	-	-	84.241.233
	1.520.841	**53.855.784**	**564.607**	**28.300.000**	**-**	**-**	**84.241.233**

El vencimiento de la deuda bancaria en términos nominales a 31 de diciembre de 2021 era:

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

(11) PATRIMONIO NETO

Capital

A 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 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 2022 representan el 0,44% del capital social de la Sociedad Dominante (0,44% a 31 de diciembre de 2021) y totalizan 62.059 acciones (62.843 acciones a 31 de diciembre de 2021).

La Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante acordó en fecha 21 de junio de 2022 autorizar la adquisición de acciones propias hasta el límite establecido por Ley, a un precio mínimo del valor nominal y a un precio máximo del 120% de su valor de cotización en la fecha de la transacción. La autorización se concedió para un periodo de 1 año a contar desde el momento de la toma del acuerdo.

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 2022 y 2021 es el siguiente:

Primer semestre de 2021:

- El Consejo de Administración del 13 de mayo de 2021 aprobó abonar los siguientes dividendos:

    - 14.586.660 euros (1,03 euros por acción) en concepto de dividendo con cuenta del resultado del ejercicio 2021.

    Dichos dividendos fueron hechos efectivo en mayo de 2021.

- La Junta General de Accionistas del 17 de junio de 2021 aprobó abonar los siguientes dividendos:

    - 1.401.644 euros (0,009897 euros por acción) en concepto de dividendo con cargo a los resultados del ejercicio 2020.

    - 16.145.029 euros (0,14 euros por acción) en concepto de dividendo con cargo a prima de emisión.

    Ambos dividendos fueron hechos efectivo en junio de 2021.

Primer semestre de 2022:

- El Consejo de Administración del 17 de mayo de 2022 aprobó abonar los siguientes dividendos:

    - 3.923.107 euros (0,277 euros por acción) en concepto de dividendo con cuenta del resultado del ejercicio 2022.

    Dichos dividendos fueron hechos efectivo en mayo de 2022.

- La Junta General de Accionistas del 21 de junio de 2022 aprobó abonar los siguientes dividendos:

    - 2.282.973 euros (0,16 euros por acción) en concepto de dividendo con cargo a los resultados del ejercicio 2021.

    - 14.020.164 euros (0,99 euros por acción) en concepto de dividendo con cargo a prima de emisión.

    Ambos dividendos fueron hechos efectivo en junio de 2022.

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 más el número medio ponderado de acciones ordinarias que se emitirían en la conversión de todos los instrumentos potencialmente dilusivos.

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

	30.06.2022	30.06.2021
Beneficio neto (euros)	5.548.256	16.413.234
Promedio ponderado del número de acciones emitidas (acciones)	14.223.840	14.223.840
Número medio de acciones propias en cartera (acciones)	62.527	65.385
Beneficio básico y diluido por acción (euros)	0,39	1,16

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 2022 ni para el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021.

(12) TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS

Operaciones realizadas con accionistas de la Sociedad Dominante

Durante los primeros seis meses de los ejercicios 2022 y 2021 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 2022 y 30 de junio de 2021, 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 2022 y 30 de junio de 2021, no existe personal considerado como Alta Dirección. Las decisiones clave de planificación, dirección y control del Grupo, así como la toma de decisiones que afectan a las políticas económicas y estratégicas, son tomadas por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante.

(13) PLANTILLA MEDIA

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

	Total	
Categorías	**30.06.2022**	**30.06.2021**
Directores	1	1
Titulados superiores	1	1
	2	**2**

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

(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 5.898.028 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:

Importes en euros	Fecha de pago	Procedente de Rentas sujetas al 0%	Procedente de Rentas sujetas al 19%
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2015	Junio de 2016	304.122	17.000
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2016	Diciembre de 2016	2.000.068	0
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2017	Diciembre de 2017	3.543.964	0
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2017	Junio de 2018	563.836	0
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2018	Diciembre de 2018	4.817.394	0
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2018	Mayo de 2019	120.245	0
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2019	Septiembre de 2019	17.565.073	0
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2019	Diciembre de 2019	3.966.931	0
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2019	Julio de 2020	179.760	0
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2020	Diciembre de 2020	1.415.626	0
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2020	Junio de 2021	1.401.644	0
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2021	Mayo de 2021	14.586.660	0
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2021	Junio de 2022	2.282.973	0

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

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

- Distribución en diciembre de 2017 de un dividendo con cargo a prima de emisión (reserva de libre disposición) por importe de 1.417.585 euros. Correspondiente a una devolución de aportaciones a los accionistas y por tanto no han sido gravadas.

- Distribución en mayo de 2018 de un dividendo con cargo a prima de emisión (reserva de libre disposición) por importe de 1.558.732 euros. Correspondiente a una devolución de aportaciones a los accionistas y por tanto no han sido gravadas.

- 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.

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

- Con fecha 17 de mayo de 2022, el Consejo de Administración de Trajano Iberia SOCIMI, S.A., aprobó entre otros los siguientes acuerdos:

    - 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:

    - 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).
    - 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:

    - 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:

    - 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 17.565.075 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).

- Con fecha 12 de diciembre de 2018, 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 0,34 euros por acción (total importe de 4.817.394 euros).

  - 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:

    - 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).
    - La distribución de un dividendo complementario con cargo a los resultados del ejercicio 2017 por importe bruto de 0,04 euros por acción (total importe 563.870 euros).

- Con fecha 12 de diciembre de 2017, el Consejo de Administración de Trajano Iberia SOCIMI, S.A., aprobó entre otros los siguientes acuerdos:

    - 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).
    - 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:

    - 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).
    - 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:

    - La distribución del resultado del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015, que incluía el pago de un dividendo a cuenta del mismo por importe bruto de 0,034 euros por acción.

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

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

	Inmueble	Localización	Fecha de adquisición
1	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 2022.

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
al 30 de junio de 2022

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 2022, la cuenta de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y 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.

R. M. Madrid, hoja 87.250-1, folio 75, tomo 9.267, libro 8.054, sección 3ª
Inscrita en el R.O.A.C. con el número S0242 - CIF: B-79 031290

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 2021. Nuestra conclusión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

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

23 de septiembre de 2022

INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S L

2022 Núm. 01/22/19694

30,00 EUR

SELLO CORPORATIVO

Sello distintivo de otras actuaciones

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Intermedios Individuales

Correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.

Balance Intermedio Individual a 30 de junio de 2022

(Expresado en euros)

ACTIVO	30/06/2022	31/12/2021
A) ACTIVO NO CORRIENTE		
II. Inmovilizado material	**756**	**871**
III. Inversiones Inmobiliarias	**96.714.775**	**135.628.517**
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	**21.433.896**	**21.433.896**
1. Instrumentos de patrimonio	8.575.911	8.575.911
2. Créditos a empresas	12.857.985	12.857.985
V. Inversiones financieras a Largo plazo	**1.126.053**	**1.106.073**
1. Derivados	267.919	-
2. Otros activos financieros	858.134	1.106.073
Total Activo no corriente	**119.275.481**	**158.169.358**
B) ACTIVO CORRIENTE		
II. Existencias	**137.422**	**2.345**
6. Anticipos a proveedores	137.422	2.345
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	**223.061**	**451.395**
1. Clientes por prestaciones de servicios	82.917	216.536
2. Clientes, empresas del grupo y asociadas	91.073	92.063
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	49.071	142.796
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	**267.875**	**185.963**
2. Créditos a empresas	267.875	185.963
V. Inversiones financieras a corto plazo	**750**	**342.664**
VI. Periodificaciones a corto plazo	**79.865**	**166.027**
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**13.115.813**	**6.652.640**
Total Activo corriente	**13.824.786**	**7.801.035**
TOTAL ACTIVO (A + B)	**133.100.267**	**165.970.393**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30/06/2022	31/12/2021
A) PATRIMONIO NETO		
A-1) Fondos propios	**73.502.685**	**88.018.841**
I. Capital	**35.559.600**	**35.559.600**
1. Capital escriturado	35.559.600	35.559.600
II. Prima de Emisión	**32.416.900**	**46.437.064**
III. Reservas	**4.282.951**	**2.419.630**
1. Reserva Legal	5.898.028	4.023.624
2. Otras reservas	(1.615.077)	(1.603.994)
IV. Acciones y participaciones en patrimonio propias	**(536.985)**	**(554.830)**
VII. Resultados Ejercicio	**5.703.325**	**18.744.037**
VIII. Dividendo a cuenta	**(3.923.107)**	**(14.586.660)**
A-2) Ajustes por cambios de valor	**267.919**	**(806.462)**
Total Patrimonio neto	**73.770.604**	**87.212.379**
B) PASIVO NO CORRIENTE		
I. Provisiones a largo plazo	**355.189**	**765.872**
4. Otras provisiones	355.189	765.872
II. Deudas a largo plazo	**55.489.924**	**75.875.588**
2. Deudas a largo plazo con entidades de crédito	54.096.877	73.693.518
4. Derivados	-	578.405
5. Otros pasivos financieros	1.393.048	1.603.665
Total Pasivo no corriente	**55.845.114**	**76.641.461**
C) PASIVO CORRIENTE		
III. Deudas a corto plazo	**1.541.698**	**734.404**
1. Deudas con entidades de crédito	1.522.998	697.516
5. Otros pasivos financieros	18.700	36.888
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	**1.942.851**	**1.382.149**
3. Acreedores varios	1.429.543	1.086.181
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	513.308	295.968
VI. Periodificaciones a corto plazo	**-**	**-**
Total Pasivo corriente	**3.484.549**	**2.116.553**
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)	**133.100.267**	**165.970.393**

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Cuenta de Resultados Intermedia Individual del periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2022
(Expresada en euros)

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS	Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de junio de 2022	Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de junio de 2021
1. Importe neto de la cifra de negocios	3.748.343	5.269.859
5. Otros ingresos de explotación	1.241.014	1.580.911
6. Gastos de personal	(78.943)	(78.681)
7. Otros gastos de explotación	(2.134.321)	(3.400.507)
8. Amortización de las inversiones inmobiliarias e inmovilizado	(897.532)	(1.274.986)
11. Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado	3.390.966	15.041.367
13. Otros resultados	(238)	-
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+5+6+7+8+13)	**5.269.291**	**17.137.963**
14. Ingresos financieros	1.409.695	373.513
15. Gastos financieros	(975.660)	(1.364.051)
B) RESULTADO FINANCIERO (14+15)	**434.035**	**(990.538)**
C) RESULTADO ANTES IMPUESTOS (A + B)	**5.703.325**	**16.147.426**
Impuestos sobre beneficios		
D) RESULTADO DEL EJERCICIO	**5.703.325**	**16.147.426**

TRAJANO IBERIA

Resultados 1º semestre 2022

15 de septiembre de 2022

Agenda

TRAJANO IBERIA

1. Magnitudes clave

2. Resumen financiero primer semestre 2022

3. Activos en Cartera

Anexos

1. Magnitudes clave primer semestre 2022

Magnitudes clave de la compañía

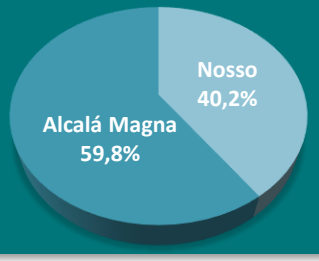
Valor accionista (NAV)

6,4€/acción

Excl. dividendos 15,1€; 1,5x inversión

GAV[1]

€167Mn



Portfolio

2
Activos

56.056
M² SBA

Deuda

49%
LTV activos*

2,6
Años venc. medio deuda

Cuenta de resultados

€12,1 Mn
Renta Bruta

€9,2 Mn
EBITDA

€6,3 Mn
CF Operativo[2]

7,9%
Retorno de la inversión[3]

(1) Valoraciones de 31 de diciembre de 2021
(2) CF Operativo = EBITDA recurrente – Intereses – Impuestos
(3) Retorno anualizado de la inversión = CF Operativo / Inversión realizada

Agenda

TRAJANO IBERIA

1. Magnitudes clave

2. Resumen financiero primer semestre 2022

3. Activos en Cartera

Anexos

2. Resumen financiero primer semestre 2022

Magnitudes cuenta de resultados analítica (like for like[1])

Cuenta de Resultados analítica (Millones de euros)

Cuenta de Resultados	Like for like[1] Real 30/06/21	Real 30/06/2022	% Variación
Rentas brutas	5,7	6,5	+13,5%
Rentas netas	5,0	5,8	+16,3%
EBITDA recurrente	4,2	5,2	+26,0%
Cash Flow Operativo[2]	2,7	3,6	+35,0%
Bº antes de no recurrentes	1,0	2,2	+116,2%
Resultados no recurrentes[3]	0,0	3,4	N/A
Beneficio neto	1,0	5,6	+454,7%

1. Like for like: A efectos comparables, en 2021 se han excluido las rentas del activo de Plaza vendido en dicho periodo y los resultados del Edificio Echevarría desde 23 de abril (fecha de venta del activo en 2022) hasta final de año.
2. CF Operativo = EBITDA recurrente – Intereses – Impuestos 3. Principalmente corresponde al Beneficio contable obtenido con motivo de la venta del edificio Echevarría.

2. Resumen financiero primer semestre 2022

TRAJANO IBERIA

Flujo de Caja

Flujo de caja (millones de €)	Real 2021	Real 1º SEM 2022
Caja inicial	+6,7	+9,6
+ EBITDA recurrente	+10,8	+5,3
- Pago financieros e impuestos	-2,8	-1,6
+/- Financiación bancaria	-2,5	-0,2
+ Venta de Activos (incluye cancel financiación)	+32,9	+23,2
+/- Inversión CAPEX	-0,6	-0,1
- Dividendos y prima emisión pagados	-35,1	-20,2
+/- Circulante / Otros	+0,2	+0,2
Situación de Caja final	+9,6	+16,2

2. Resumen financiero primer semestre 2022

Magnitudes de Balance y situación deuda financiera

Balance y Financiación a 30 de junio de 2022 vs 31 de diciembre de 2021

Magnitudes clave de balance (millones de euros)

	Real 2021	30/06/22
Coste contable inversiones inmobiliarias (neto de amortizaciones)	185,8	146,4
Fondos Propios	88,4	75,9
NAV estimado cierre	103,9	90,6
Deuda financiera neta de caja	93,1	67,7
LTV (apalancamiento financiero) de la compañía neto de caja[1]	45%	41%

Situación deuda financiera a 30.06.2022

LTV medio Activos
49%

Spread medio[2]
192 pb

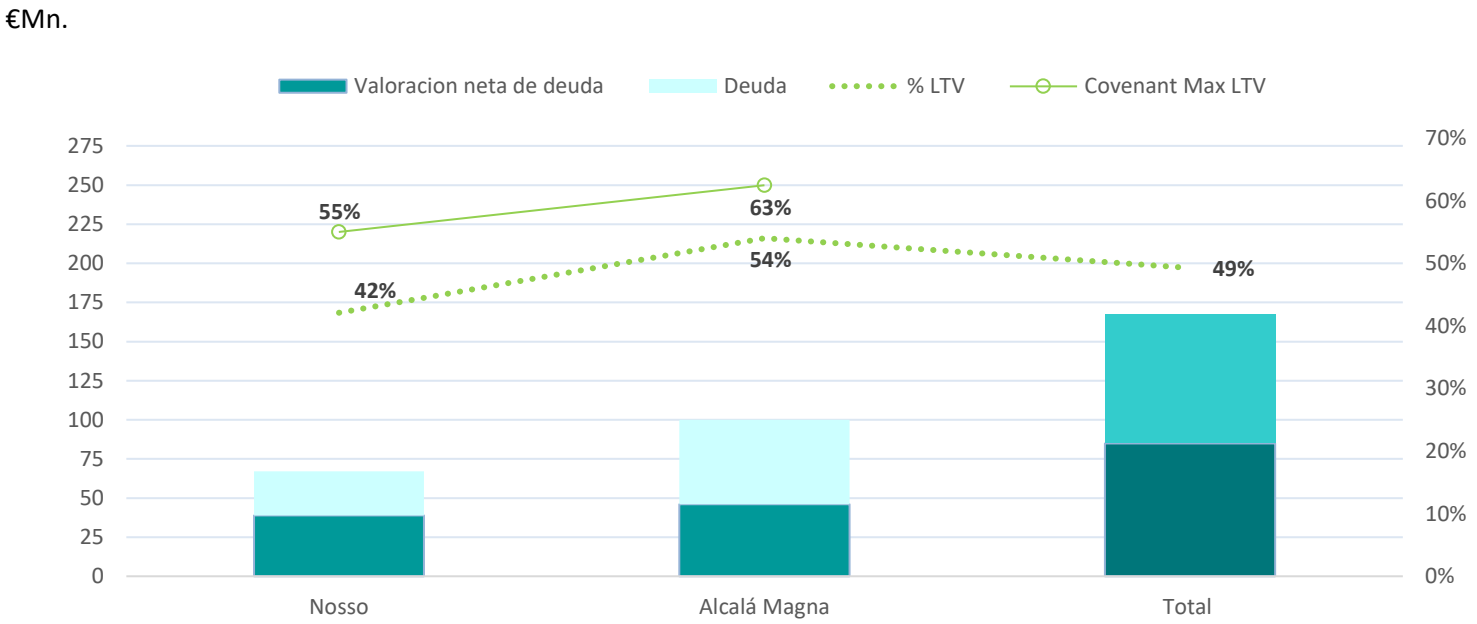
Venc. medio
2,6 Años

% Cobertura
76,9%

1- Deuda financiera (neta de caja) de la compañía calculada sobre el valor de mercado de los activos de 31.12.2021.
2- Margen de los préstamos hipotecarios.

2. Resumen financiero primer semestre 2022

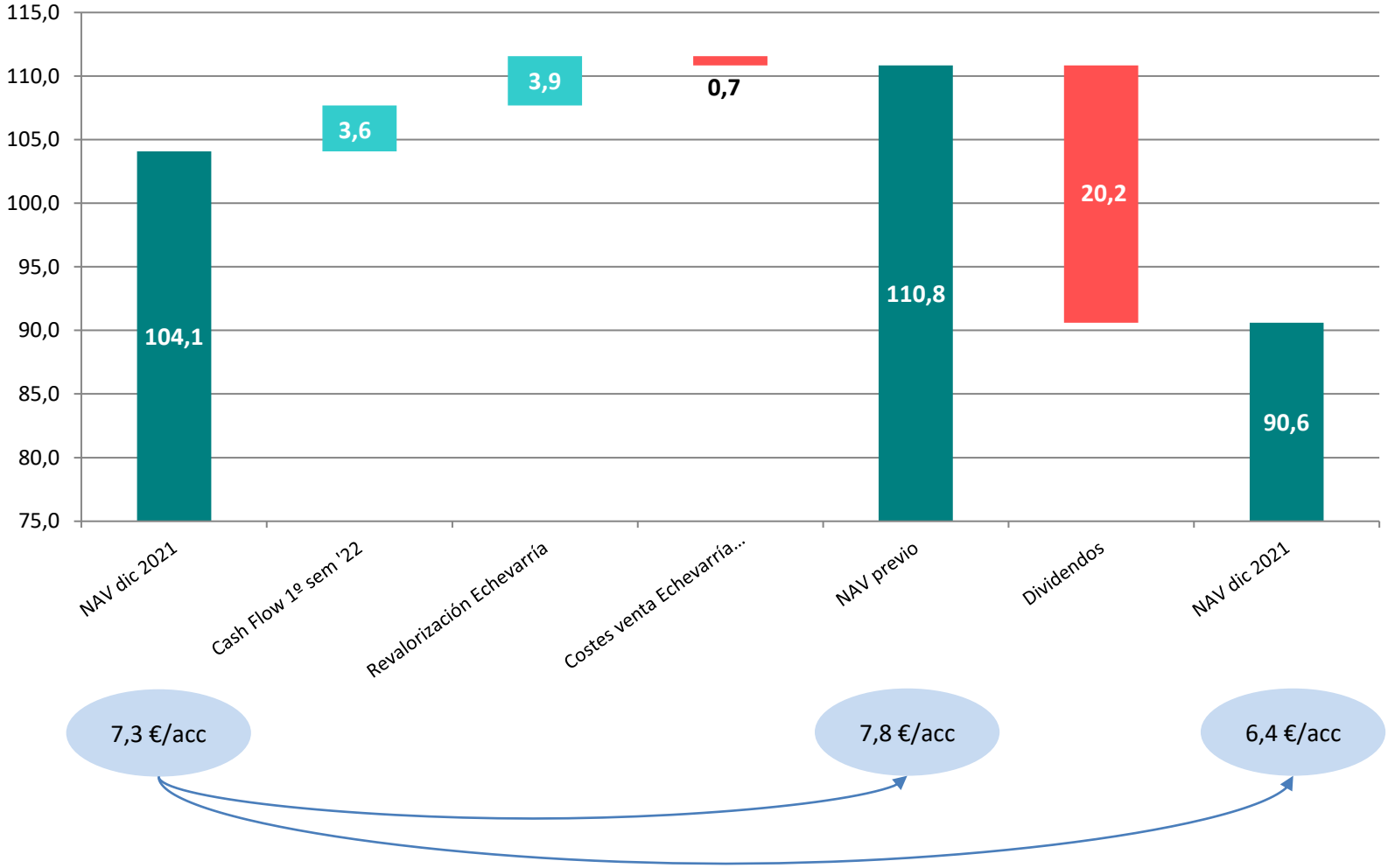
Apalancamiento Financiero de los Activos



LTV: Apalancamiento calculado sobre valores de mercado de los activos de 31.12.2021.

2. Resumen financiero primer semestre 2022

Evolución del NAV



Agenda

TRAJANO IBERIA

1. Magnitudes clave

2. Resumen financiero primer semestre 2022

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	92%
Inversiones (incl.gastos y CAPEX)	€ 165 Mill.
Rentabilidad actual	6,1%
Valor de mercado (31 de diciembre de 2021)	€ 167,2 Mill.

3. Activos en cartera

Nosso Shopping (Vila Real, Portugal) y Alcalá Magna (Alcalá de Henares)

Información principal

SBA	21.891 m²
Fecha de adquisición	12 de noviembre de 2015
Precio de adquisición	52,98 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2021)	67,17 millones de euros
WAULT	1,3 años
EPRA Net Initial Yield	7,1%
EPRA Occupancy Rate	98%

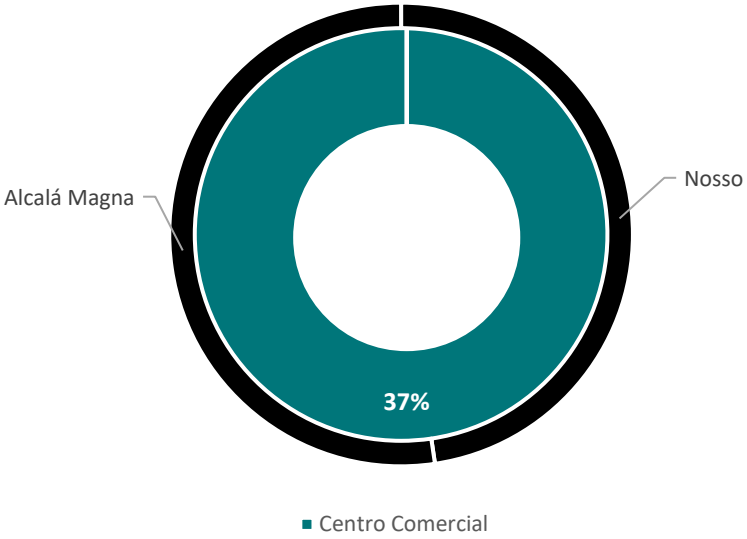
SBA	34.165 m²
Fecha de adquisición	1 de febrero de 2017
Precio de adquisición	100,00 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2021)	100,05 millones de euros
WAULT	1,9 años
EPRA Net Initial Yield	5,1%
EPRA Occupancy Rate	87%

Anexo

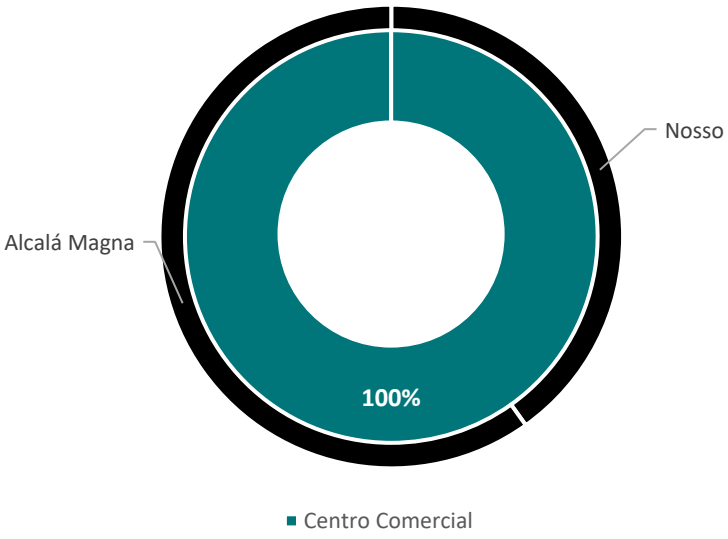
Mix de producto

Mix de producto 2022

Desglose de Ingresos brutos anualizados - €11,0 Mill.



Desglose de GAV [1]- €167Mill.



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

Anexo

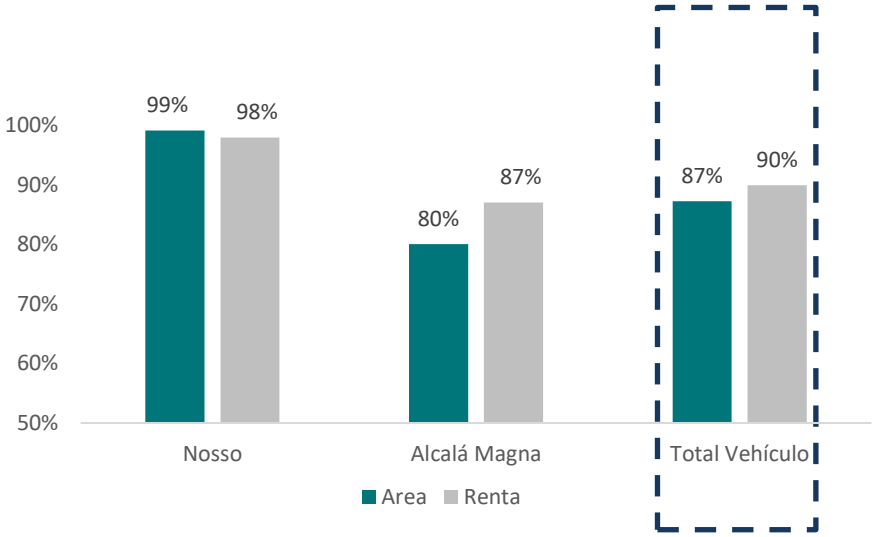
Datos principales de la composición de los contratos de la cartera

Estrategia Comercial

Principales Inquilinos por ingresos

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

Ocupación por activo



Duración Media de Contratos del vehículo

WAULT (*)	WALT (*)
1,5 Años	3,0 Años

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

Agenda

TRAJANO IBERIA

1. Magnitudes clave

2. Resumen financiero primer semestre 2022

3. Activos en Cartera

Anexos

Resumen financiero analítico

Detalle Balance consolidado 31.12.2021 vs 30.06.2022

Balance Consolidado (Datos en miles €)	*31-dic-21*	*30-jun-22*
Activo	**198.180**	**165.270**
Inmovilizado material e intangible	241	213
Inversiones inmobiliarias	185.829	146.361
Otro Activo no corriente	1.106	2.003
Activo no corriente	**187.177**	**148.577**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	779	216
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9.576	16.156
Otro Activo corriente	649	322
Activo corriente	**11.003**	**16.693**
Pasivo	**198.180**	**165.270**
Capital y Reservas	84.561	73.694
Acciones propias	-555	-537
Resultado del Ejercicio	20.033	5.548
Operaciones de cobertura	-1.086	1.145
Dividendo activo a cuenta	-14.587	-3.923
Patrimonio neto	**88.367**	**75.927**
Deudas con entidades de crédito	101.750	82.182
Otros pasivos financieros	3.500	2.023
Pasivo no corriente	**105.250**	**84.204**
Deudas a c/p con entidades de crédito	878	1.712
Otras Deudas a c/p	37	19
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	3.247	2.960
Otro Pasivo corriente	400	449
Pasivo corriente	**4.562**	**5.139**

- La Sociedad emplea el valor neto contable para valorar sus inversiones inmobiliarias (Coste de adquisición más Capex menos amortizaciones). La reducción producida en el ejercicio corresponde a la venta del activo de Plaza Zaragoza.

- La reducción del Patrimonio neto corresponde principalmente con la devolución de fondos a favor de los accionistas obtenidos en la venta del edificio Echevarría. El pago se ha realizado con cargo a la prima de emisión.

- Las deudas con entidades de crédito en el pasivo se corresponden con los préstamos hipotecarios los cuales figuran valorados a coste amortizado. La reducción producida corresponde a la cancelación de la deuda del edificio Echevarría.

Resumen financiero analítico

Detalle Cuenta de Resultados analítica consolidada a 30 de junio de 2022

P&L Analítica Consolidada (Datos en miles €)	Estructura	Echevarría	Plaza	Alcalá M	Nosso	30/06/2022
+ Ingresos brutos por Rentas		624		3.124	2.721	6.469
- Gastos netos no repercutidos		-21		-568	-91	-680
= Rentas netas	**0**	**603**	**0**	**2.556**	**2.629**	**5.789**
- Gastos de Estructura	-232				-32	-264
- Honorarios fijos del gestor	-269					-269
+/- Otros Resultados				0		0
= EBITDA recurrente	**-501**	**603**	**0**	**2.556**	**2.597**	**5.255**
+/- Gastos e ingresos no recurrentes		3.167	224			3.391
= Resultado operativo	**-501**	**3.770**	**224**	**2.556**	**2.597**	**8.646**
+/- Variación Provisiones				27	0	27
- Amortizaciones	0	-137		-760	-566	-1.463
+/- Resultado financiero	-17	-154		-805	-378	-1.354
Resultado antes de impuestos	**-519**	**3.479**	**224**	**1.019**	**1.653**	**5.856**
+/- Impuestos					-290	-290
Beneficio neto	**-519**	**3.479**	**224**	**1.019**	**1.364**	**5.566**

Los ingresos no recurrentes corresponden principalmente al beneficio contable con origen en la venta del edificio Echevarría.

A efectos analíticos se han eliminado las operaciones matriz filial con Portugal, por intereses SHL y repercusión de honorarios de gestión.

El beneficio analítico tiene una diferencia de 18 mil euros respecto al beneficio contable: corresponde a la amortización de FC de consolidación.