

Madrid, 29 de septiembre de 2021

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 228 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 2021:

- Estados Financieros intermedios resumidos consolidados de la Sociedad correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021.
- Informe de revisión limitada de Estados Financieros intermedios resumidos consolidados.
- Estados Financieros intermedios individuales que comprenden el balance a 30 de junio de 2021, 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 2021

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 2021**

ÍNDICE

ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

- ✓ 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. Crisis sanitaria Covid - 19
 10. Inversiones inmobiliarias.
 11. Instrumentos financieros.
 12. Patrimonio Neto.
 13. Transacciones con partes vinculadas.
 14. Plantilla media.
 15. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, ley 11/2009, modificada con la ley 16/2012.
 16. Hechos posteriores.

**ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS DE TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES
DEPENDIENTES CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021**

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Balance Intermedio Resumido Consolidado a 30 de junio de 2021

(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	30/06/2021 (No auditado)	31/12/2020	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	30/06/2021 (No auditado)	31/12/2020
A) ACTIVO NO CORRIENTE				A) PATRIMONIO NETO			
Inmovilizado material		268.243	296.271	Capital	12	35.559.600	35.559.600
Inversiones inmobiliarias	10	186.471.031	228.460.121	Capital escriturado		35.559.600	35.559.600
Inversiones financieras a largo plazo	11	1.106.073	1.585.182	Prima de Emisión	12	49.410.873	65.555.902
				Reservas		2.566.073	3.806.024
				Reserva Legal		4.023.624	3.710.594
Total Activo no corriente		187.845.347	230.341.574	Otras reservas		(1.602.730)	(1.577.324)
				Reservas en sociedades consolidadas		145.178	1.672.754
				Acciones y participaciones en patrimonio propias	12	(545.272)	(629.557)
				Resultado del Periodo/ Ejercicio		16.413.234	1.602.724
				Dividendo a cuenta	12	(14.586.660)	(1.415.626)
				Ajustes por cambios de valor		(1.646.201)	(2.187.920)
				Total Patrimonio neto		87.171.646	102.291.147
B) ACTIVO CORRIENTE				B) PASIVO NO CORRIENTE			
Existencias		33.400	15.514	Provisiones a largo plazo		1.414.315	212.788
Comerciales		10.166	10.166	Otras provisiones		1.414.315	212.788
Anticipos a proveedores		23.234	5.348	Deudas a largo plazo	11	107.209.326	130.852.403
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		2.122.879	1.642.182	Deudas a largo plazo con entidades de crédito		103.781.988	126.102.565
Cientes por prestaciones de servicios	11	1.719.564	1.212.367	Derivados	11	1.356.744	2.187.920
Deudores varios	11	5.031	27.776	Otros pasivos financieros		2.070.595	2.561.918
Otros créditos con las Administraciones Públicas		398.284	402.039	Total Pasivo no corriente		108.623.641	131.065.191
Inversiones financieras a corto plazo	11	1.271.954	15.596	C) PASIVO CORRIENTE			
Periodificaciones a corto plazo		219.485	316.331	Deudas a corto plazo	11	1.018.073	1.951.397
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		9.878.737	6.710.667	Deudas a corto plazo con entidades de crédito		937.664	1.899.829
				Otros pasivos financieros		80.409	51.568
Total Activo corriente		13.526.455	8.700.290	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		4.121.682	3.306.989
				Proveedores		-	30.414
TOTAL ACTIVO (A + B)		201.371.802	239.041.864	Acreeedores varios		3.390.814	2.616.850
				Otras deudas con las Administraciones Públicas		730.868	659.725
				Periodificaciones a corto plazo		436.759	427.140
				Total Pasivo corriente		5.576.514	5.685.526
				TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)		201.371.802	239.041.864

Las Notas 1 a 16 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 2021**

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Cuenta de Resultados Intermedia Resumida Consolidada del
periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021
(Expresada en euros)

CUENTA DE RESULTADOS INTERMEDIA RESUMIDA CONSOLIDADA	Notas	Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 (No auditado)	Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 (No auditado)
Importe neto de la cifra de negocios	8	7.556.448	6.399.455
Otros ingresos de explotación	8	2.128.411	2.604.143
Gastos de personal		(78.681)	(78.682)
Otros gastos de explotación	8	(4.545.712)	(3.838.620)
Amortización de inversiones inmobiliarias y otro inmovilizado	10	(1.857.229)	(2.128.655)
Deterioro y resultados por enajenaciones de inmovilizado	10	15.041.367	-
Otros resultados			
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		18.244.603	2.957.641
Ingresos financieros		-	922
Gastos financieros	11	(1.711.427)	(1.758.888)
RESULTADO FINANCIERO		(1.711.427)	(1.757.966)
RESULTADO ANTES IMPUESTOS		16.533.176	1.199.675
Impuesto sobre beneficios		(119.942)	(60.502)
RESULTADO DEL PERIODO		16.413.234	1.139.173
Ganancias por acción del beneficio atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la entidad			
Ganancia básica y diluida por acción (euros)	12	1,16	0,08

Las Notas 1 a 16 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 2021**

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 2021

(Expresada en euros)

	Notas	Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021 (no auditado)	Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020 (no auditado)
Resultado del periodo		16.413.234	1.139.173
Otro resultado global			
<i><u>Partidas que pueden ser reclasificadas a resultados</u></i>			
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuesto	11	541.719	(224.670)
<i><u>Partidas que no se reclasificarán a resultados</u></i>			
Otros ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		-	-
Otro resultado global del periodo		541.719	(224.670)
Total resultado global del periodo		16.954.953	914.503

Las Notas 1 a 16 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 2021**

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 2021
(Expresado en Euros)

ESTADO DE CAMBIOS PATRIMONIO NETO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021	Capital (Nota 12)	Prima de emisión (Nota 12)	Reservas	Acciones en patrimonio propias (Nota 12)	Resultado del periodo	Dividendo a cuenta (Nota 12)	Ajustes por cambio de valor (Nota 11)	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

ESTADO DE CAMBIOS PATRIMONIO NETO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020	Capital (Nota 12)	Prima de emisión (Nota 12)	Reservas	Acciones en patrimonio propias (Nota 12)	Resultado del periodo	Dividendo a cuenta (Nota 12)	Ajustes por cambio de valor (Nota 11)	TOTAL
SALDO A 1 DE ENERO DE 2020	35.559.600	68.811.841	817.488	(523.753)	24.700.261	(21.532.006)	(2.101.237)	105.732.194
Resultado del periodo	-	-	-	-	1.139.173	-	-	1.139.173
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	-	-	-	-	-	-	(224.669)	(224.669)
Total Otro Resultado Global	-	-	-	-	-	-	(224.669)	(224.669)
Total Resultado Global del periodo	-	-	-	-	1.139.173	-	(224.669)	914.504
Transacciones con los propietarios en su calidad de tales:								
Distribución de Dividendos	-	-	(179.760)	-	-	-	-	(179.760)
Operaciones con acciones en patrimonio propias (netas)	-	-	940	(45.256)	-	-	-	(44.317)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	3.168.255	-	(24.700.261)	21.532.006	-	-
Total Transacciones con los propietarios en su calidad de tales	-	-	2.989.435	(45.256)	(24.700.261)	21.532.006	-	(224.077)
SALDO A 30 DE JUNIO DE 2020 (No Auditado)	35.559.600	68.811.841	3.806.923	(569.009)	1.139.173	-	(2.325.906)	106.422.621

Las Notas 1 a 16 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 2021**

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 2021

(Expresado en euros)

A) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	Notas	Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021	Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020
		(No auditado)	(No auditado)
Resultado del periodo antes de impuestos		16.533.176	1.199.675
Ajustes del resultado		(10.271.183)	3.884.461
Amortización del inmovilizado e inversiones inmobiliarias	10	1.857.229	2.128.655
Ingresos financieros		-	(922)
Gastos financieros	11	1.711.427	1.758.888
Dotación de provisiones		1.201.527	-
Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado		(15.041.367)	-
Otros ingresos y gastos		-	(2.160)
Cambios en el capital corriente		(658.429)	(1.415.110)
Existencias		(17.886)	(4.715)
Deudores y otras cuentas a cobrar		(480.697)	(1.201.086)
Otros activos corrientes		(1.159.512)	(391)
Acreedores y otras cuentas a pagar		694.752	118.887
Otros pasivos corrientes		317.128	(297.977)
Otros activos y pasivos no corrientes		(12.214)	(29.828)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(1.511.608)	(1.189.923)
Pagos de intereses		(1.511.608)	(1.190.845)
Otros cobros y pagos		-	922
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		4.091.955	2.479.103
B) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		(129.673)	(20.276)
Inmovilizado material		-	-
Inversiones inmobiliarias	10	(129.673)	(20.276)
Cobros por inversiones		55.330.929	-
Inmovilizado material		-	-
Inversiones inmobiliarias		55.330.929	-
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		55.201.256	(20.276)
C) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(32.074.454)	(45.256)
Dividendos/Prima de emisión		(32.133.334)	-
Adquisición y Enajenación de instrumentos de patrimonio propios	12	58.880	(45.256)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(24.050.686)	1.791.756
Emisión de:			
Deudas con entidades de crédito	11	2.045.108	1.919.039
Devolución y amortización de:			
Deudas con entidades de crédito	11	(26.095.794)	(127.283)
Pagos por dividendos y por prima de emisión		-	-
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		(56.125.141)	1.746.500
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		3.168.070	4.205.327
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes al inicio del periodo		6.710.667	3.908.251
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes al final del periodo		9.878.737	8.113.578

Las notas 1 a la 16 forman parte integrante de estos estados financieros resumidos consolidados

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

(1) ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL

Trajano Iberia SOCIMI, S.A. (en adelante, la “Sociedad Dominante” o la “Sociedad”) se constituyó en España el 23 de marzo de 2015 de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital española. Su domicilio social y fiscal se encuentra en Calle Zurbarano, nº 49, 28010 Madrid. A 30 de junio de 2021, 31 de diciembre de 2020 y a 30 de junio de 2020, 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 2020 fueron formuladas por el Consejo de Administración el 25

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO
DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

de marzo de 2021 y aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 17 de junio de 2021 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 16 de septiembre de 2021. 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 2021 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 2020, 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 2021 se presentan con información relativa al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 y el balance consolidado intermedio resumido se presenta con información relacionada con el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020.

(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 2020.

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 2021 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. Dichas normas son las siguientes:

- NIIF 9 (Modificación), IAS 39 (Modificación), NIIF 7 (Modificación), NIIF 4 (Modificación) y NIIF 16 (Modificación) “Reforma de los tipos de interés de referencia: Fase 2”: El IASB ha emprendido un proyecto de dos fases para considerar qué exenciones,

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO
DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

si fuese el caso, proporcionar para los efectos de la reforma de los tipos de interés de referencia ("los IBOR"). Las modificaciones de la Fase 1, emitidas en septiembre de 2019, proporcionaron exenciones temporales de la aplicación de requerimientos específicos de la contabilidad de cobertura a las relaciones afectadas por las incertidumbres que surgen como resultado de la reforma del IBOR ("las exenciones de la Fase 1"). Las modificaciones de la Fase 2 abordan cuestiones que surgen de la implementación de las reformas, incluida la sustitución de un tipo de referencia por uno alternativo.

- NIIF 4 (Modificación) "Prórroga de la exención temporal de aplicación de la NIIF 9": De acuerdo con el aplazamiento de la fecha de vigencia de la NIIF 17 "Contratos de seguros", la modificación cambia la fecha de vencimiento para la exención temporal en la NIIF 4 "Contratos de seguros" en cuanto a la aplicación de la NIIF 9 "Instrumentos financieros", requiriendo que las entidades apliquen la NIIF 9 para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, en lugar de a partir del 1 de enero de 2021.

Dichas normas se han tenido en cuenta con efecto 1 de enero de 2021, reflejándose su impacto en los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados, el cual no ha sido significativo.

Normas e interpretaciones emitidas no vigentes

A la fecha de firma de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados, las siguientes normas, modificaciones o interpretaciones habían sido publicadas por el IASB pero no habían entrado aún en vigor, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de los estados financieros intermedios resumidos consolidados, o bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

- NIIF 10 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) "Venta o aportación de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos": Estas modificaciones aclaran el tratamiento contable de las ventas y aportaciones de activos entre un inversor y sus asociadas y negocios conjuntos que dependerá de si los activos no monetarios vendidos o aportados a una asociada o negocio conjunto constituyen un "negocio". El inversor reconocerá la ganancia o pérdida completa cuando los activos no monetarios constituyan un "negocio". Si los activos no cumplen la definición de negocio, el inversor reconoce la ganancia o pérdida en la medida de los intereses de otros inversores. Las modificaciones sólo aplicarán cuando un inversor venda o aporte los activos a su asociada o negocio conjunto.

Originalmente, estas modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28 eran prospectivas y efectivas para los ejercicios anuales que comenzasen a partir de 1 de enero de 2016. No obstante, a finales del año 2015, el IASB tomó la decisión de posponer la fecha de vigencia de las mismas (sin fijar una nueva fecha concreta), ya que está planeando una revisión más amplia que pueda resultar en la simplificación de la contabilidad de estas transacciones y de otros aspectos de la contabilización de asociadas y negocios conjuntos.

- NIIF 17 "Contratos de seguros": En mayo de 2017, el IASB finalizó su proyecto de larga duración para desarrollar una norma contable sobre contratos de seguros y publicó la NIIF 17, "Contratos de seguros". La NIIF 17 reemplaza a la NIIF 4 "Contratos de seguros", que actualmente permite una amplia variedad de prácticas contables. La NIIF 17 cambiará fundamentalmente la contabilidad por todas las entidades que emitan contratos de seguros y contratos de inversión con componentes de participación discrecional.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO
DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

La norma aplicará para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2021, permitiéndose su aplicación anticipada si también se aplican la NIIF 15, "Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes" y la NIIF 9, "Instrumentos financieros". La NIIF 17 está pendiente de aprobación por parte de la Unión Europea.

- NIIF 17 (Modificación) "Modificaciones de la NIIF 17": En respuesta a algunas de las preocupaciones y desafíos planteados en relación con la aplicación de la NIIF 17, el IASB ha desarrollado enmiendas y aclaraciones específicas destinadas a facilitar la implantación de la nueva norma, aunque las modificaciones no cambian los principios fundamentales de la norma. Adicionalmente, se ha retrasado la fecha de entrada en vigor obligatoria de la NIIF 17 a ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023. La modificación de la NIIF 17 está pendiente de aprobación por parte de la Unión Europea.
- NIC 1 (Modificaciones) "Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes": Estas modificaciones aclaran que los pasivos se clasifican como corrientes o no corrientes, dependiendo de los derechos que existan al final del ejercicio sobre el que se informa. La clasificación no se ve afectada por las expectativas de la entidad o los hechos posteriores a la fecha de cierre del ejercicio (por ejemplo, la recepción de una renuncia o un incumplimiento del pacto). La modificación también aclara lo que quiere decir la NIC 1 cuando se refiere a la "liquidación" de un pasivo. La fecha efectiva de estas modificaciones es el 1 de enero de 2022, si bien se permite su adopción anticipada.

No obstante, en julio de 2020 hubo una modificación para cambiar la fecha de entrada en vigor de la modificación al 1 de enero de 2023. Dichas modificaciones están pendientes de aprobación por parte de la Unión Europea.

- NIC 16 (Modificación) "Inmovilizado material – Ingresos obtenidos antes del uso previsto": Se prohíbe deducir del coste de un elemento del inmovilizado material cualquier ingreso obtenido de la venta de artículos producidos mientras la entidad está preparando el activo para su uso previsto. Los ingresos por la venta de tales muestras, junto con los costes de producción, ahora se reconocen en resultados. La modificación también aclara que una entidad está probando si el activo funciona correctamente cuando evalúa el rendimiento técnico y físico del activo. El rendimiento financiero del activo no es relevante para esta evaluación. Por lo tanto, un activo podría ser capaz de operar según lo previsto por la dirección y estar sujeto a amortización antes de que haya alcanzado el nivel de rendimiento operativo esperado por la dirección. La fecha efectiva de estas modificaciones es el 1 de enero de 2022. Dicha modificación está pendiente de aprobación por parte de la Unión Europea.
- NIC 37 (Modificación) "Contratos onerosos - Coste de cumplir un contrato": La modificación explica que el coste directo de cumplir un contrato comprende los costes incrementales de cumplir ese contrato y una asignación de otros costes que se relacionan directamente con el cumplimiento de los contratos. También aclara que antes de dotar una provisión separada por causa de un contrato oneroso, la entidad reconocer cualquier pérdida por deterioro que haya ocurrido en los activos utilizados para cumplir el contrato, en vez de sobre los activos dedicados a ese contrato. La fecha efectiva de estas modificaciones es el 1 de enero de 2022. La modificación está pendiente de aprobación por parte de la Unión Europea.
- NIIF 3 (Modificación) "Referencia al Marco Conceptual": Se ha actualizado la NIIF 3 para referirse al Marco Conceptual de 2018 a fin de determinar qué constituye un activo o un

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO
DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

pasivo en una combinación de negocios (antes se refería al MC de 2001). Además, se ha añadido una nueva excepción en la NIIF 3 para pasivos y pasivos contingentes. La fecha efectiva de estas modificaciones es el 1 de enero de 2022. La modificación está pendiente de aprobación por parte de la Unión Europea.

- Mejoras Anuales de las NIIF. Ciclo 2018 - 2020: Las modificaciones afectan a NIIF 1, NIIF 9, NIIF 16 y NIC 41 y aplican a los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2022. Las principales modificaciones se refieren a:
 - NIIF 1 "Adopción por primera vez de las NIIF": La NIIF 1 permite una exención si una dependiente adopta las NIIF en una fecha posterior a su matriz. Esta modificación permite que las entidades que hayan tomado esta exención también midan las diferencias de conversión acumuladas utilizando los importes contabilizados por la matriz, en función de la fecha de transición de esta última a las NIIF.
 - NIIF 9 "Instrumentos financieros": La modificación aborda qué costes deben incluirse en la prueba del 10% para la baja en cuentas de pasivos financieros. Los costes u honorarios podrían pagarse a terceros o al prestamista. Según la modificación, los costes u honorarios pagados a terceros no se incluirán en la prueba del 10%.
 - NIIF 16 "Arrendamientos": Se ha modificado el Ejemplo ilustrativo 13 que acompaña a la NIIF 16 para eliminar la ilustración de los pagos del arrendador en relación con las mejoras de arrendamiento, así eliminando cualquier posible confusión sobre el tratamiento de los incentivos de arrendamiento.
 - NIC 41 "Agricultura": Esta modificación elimina el requisito de excluir los flujos de efectivo para impuestos al medir el valor razonable según la NIC 41.

Como se indica en la Nota 2.2 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020, la aplicación de nuevas normas, modificaciones o interpretaciones será objeto de consideración por parte del Grupo una vez ratificadas y adoptadas, en su caso por la Unión Europea.

Las mejoras anuales están pendientes de aprobación por parte de la Unión Europea.

- NIC 1 (Modificación) "Desglose de políticas contables": Se ha modificado la NIC 1 para mejorar los desgloses sobre las políticas contables para que proporcionen información más útil a los inversores y otros usuarios principales de los estados financieros. La fecha efectiva de estas modificaciones es el 1 de enero de 2023. La modificación está pendiente de aprobación por parte de la Unión Europea.
- NIC 8 (Modificación) "Definición de estimaciones contables": Se ha modificado la NIC 8 para ayudar a distinguir entre los cambios de estimación contable y los cambios de política contable. La fecha efectiva de estas modificaciones es el 1 de enero de 2023. La modificación está pendiente de aprobación por parte de la Unión Europea.
- NIIF 16 (Modificación) "Reducciones de alquiler relacionadas con la COVID-19 posteriores a 30 de junio de 2021": El IASB ha ampliado por un año el período de aplicación de la opción práctica de la NIIF 16 "Arrendamientos" para ayudar a los arrendatarios a contabilizar las concesiones de alquiler relacionadas con la COVID-19.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

En consecuencia, esta opción práctica aplica a las concesiones de alquiler que ocurren como consecuencia directa de la pandemia de la COVID-19 y sólo si se cumplen todas las condiciones siguientes:

- el cambio en los pagos por arrendamiento resulta en una contraprestación revisada para el arrendamiento que es sustancialmente igual, o menor, que la contraprestación inmediatamente anterior al cambio;
- cualquier reducción en los pagos por arrendamiento afecta sólo a los pagos vencidos hasta el 30 de junio de 2022; y
- no hay cambio sustancial en otros términos y condiciones del arrendamiento.

La modificación entra en vigor para ejercicios que comiencen a partir del 1 de abril de 2021, si bien se permite su aplicación anticipada, incluso en los estados financieros que aún no estén autorizados para su emisión al 31 de marzo de 2021, para permitir la aplicación de la opción práctica facilitada lo antes posible. Dicha modificación está pendiente de aprobación por parte de la Unión Europea.

- NIC 12 (Modificación) "Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción": En determinadas circunstancias bajo la NIC 12, las empresas están exentas de reconocer impuestos diferidos cuando reconocen activos o pasivos por primera vez ("exención de reconocimiento inicial"). Anteriormente, existía cierta incertidumbre sobre si la exención se aplicaba a transacciones tales como arrendamientos y obligaciones de desmantelamiento, transacciones para las cuales se reconocen tanto un activo como un pasivo en el momento de su reconocimiento inicial. La modificación aclara que la exención no aplica y que por tanto, existe la obligación de reconocer impuestos diferidos sobre dichas transacciones.

La modificación entra en vigor para ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, si bien se permite su aplicación anticipada. Dicha modificación está pendiente de aprobación por parte de la Unión Europea.

En cualquier caso, la Sociedad dominante ha evaluado los potenciales impactos de la aplicación futura de estas normas y consideran que su entrada en vigor no tendrá un efecto significativo en los estados financieros intermedios resumidos consolidados del Grupo a 30 de junio de 2021.

(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 2021, al 31 de diciembre de 2020 y al 30 de junio de 2020:

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 2021.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO
DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

(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 2020; 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 2021 es del 0,7% (el tipo impositivo estimado para el período terminado el 30 de junio de 2020 fue el 5,04%).

(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 2020 (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:

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

- 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 2021	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Saldo Total
Activos				
Derivados de cobertura	-	-	-	-
Total activos	-	-	-	-
Pasivos				
Derivados de cobertura	-	1.646.201	-	1.646.201
Total pasivos	-	1.646.201	-	1.646.201
Al 31 de diciembre de 2020				
Al 31 de diciembre de 2020	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Saldo Total
Activos				
Derivados de cobertura	-	-	-	-
Total activos	-	-	-	-
Pasivos				
Derivados de cobertura	-	2.187.920	-	2.187.920
Total pasivos	-	2.187.920	-	2.187.920

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 2021 ni en el primer semestre de año 2020 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 2021 ni en el primer semestre de año 2020 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.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO
DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

(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.

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 ha vendido 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.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021 y 2020:

	Euros											
	Oficinas		Centros comerciales				Logístico		Corporativo		Total	
	2021	2020	2021 (España)	2020 (España)	2021 (Portugal)	2020 (Portugal)	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Importe neto de la cifra de negocios	974.850	915.294	3.420.997	2.450.105	2.286.588	1.696.158	874.012	1.337.898	-	-	7.556.448	6.399.455
Otros ingresos de explotación	98.763	86.482	1.229.273	1.302.825	714.762	1.067.452	85.613	146.963		420	2.128.411	2.604.143
Gastos de personal	-	-	-	-	-	-	-	-	(78.681)	(78.682)	(78.681)	(78.682)
Otros gastos de explotación	(124.967)	(117.778)	(2.356.332)	(1.620.779)	(1.095.654)	(1.023.633)	(112.603)	(163.712)	(856.155)	(912.719)	(4.545.712)	(3.838.620)
Amortizaciones	(219.004)	(194.030)	(759.977)	(895.193)	(582.243)	(597.296)	(295.939)	(441.748)	(65)	(388)	(1.857.229)	(2.128.655)
Resultados por enajenaciones de inmovilizado	-	-	-	-	-	-	15.041.367	-	-	-	15.041.367	-
Otros resultados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado de explotación	729.642	689.969	1.533.961	1.236.959	1.323.453	1.142.680	15.592.449	879.401	(934.902)	(991.368)	18.244.603	2.957.641
Ingresos financieros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	922	-	922
Gastos financieros	(311.486)	(290.514)	(825.659)	(817.978)	(347.376)	(322.918)	(211.896)	(323.394)	(15.010)	(4.084)	(1.711.427)	(1.758.888)
Resultado financiero	(311.486)	(290.514)	(825.659)	(817.978)	(347.376)	(322.918)	(211.896)	(323.394)	(15.010)	(3.162)	(1.711.427)	(1.757.966)
Resultado antes de impuestos	418.156	399.455	708.302	418.981	976.077	819.763	15.380.553	556.007	(949.912)	(994.530)	16.533.176	1.199.675
Impuestos sobre beneficios	-	-	-	-	(119.942)	(60.502)	-	-	-	-	(119.942)	(60.502)
Resultado del periodo	418.156	399.455	708.302	418.981	856.135	759.260	15.380.553	556.007	(949.912)	(994.530)	16.413.234	1.139.173

Respecto a los activos y pasivos por segmento no se han producido, durante el primer semestre de 2021 y 2020, variaciones en las asignaciones de los mismos en comparación con diciembre de 2020 y 2019.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO
DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

(9) **CRISIS SANITARIA COVID - 19**

Tal y como ya se indicaba en la Nota 3.1 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020, la pandemia del Covid afectó de forma significativa a la economía en general, tanto en nuestros mercados domésticos como a nivel mundial. La actividad económica se vio interrumpida a partir del segundo trimestre del 2020 por las distintas oleadas de contagio, por lo que la prioridad de Grupo Trajano fue en todo momento, asegurar la salud y la seguridad de todos nuestros equipos, clientes y proveedores.

En este contexto, Grupo Trajano siguió ofreciendo todos los servicios con los máximos estándares de seguridad y calidad. La actividad permaneció estable y los resultados a cierre del ejercicio 2020 reflejaron la fortaleza de la cartera de la compañía y la resistencia de su modelo de negocio.

Durante el primer semestre del ejercicio 2021, el Grupo ha mantenido las medidas adoptadas en 2020 para limitar al máximo los impactos de la pandemia en su actividad y sus resultados. El Grupo ha concedido nuevas bonificaciones y aplazamientos a sus clientes, resultando el impacto estimado de estas negociaciones en un 13% de los ingresos por rentas para el estado de resultado resumido consolidado de 30 de junio de 2021.

La tasa de cobro del Grupo se mantiene en niveles muy elevados y los importes impagados que puedan haberse producido han sido analizados caso a caso, habiéndose registrado las oportunas provisiones cuando correspondía. Adicionalmente, el Grupo ha cobrado los importes de los aplazamientos concedidos a sus clientes durante el ejercicio 2020, sin que se haya producido impagado relevante alguno.

Sensible a la situación de sus clientes, y especialmente en el de aquellos que están en sectores más afectados por la prohibición de sus actividades, Grupo Trajano está teniendo conversaciones individualizadas para atender todas sus necesidades. En este sentido, el equipo comercial del Grupo ha analizado y negociado sistemas de diferimiento o, con carácter excepcional, bonificación en el pago de rentas con un foco especial en todas aquellas empresas que se encuentren en dificultades financieras, como resultado y en el marco de la prohibición del desarrollo de sus actividades en el sector del comercio o del ocio.

(10) **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:

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO
DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

	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)	-	(17.839.241)
Pérdidas por deterioro	-	(452.591)	-	-	(452.591)
Valor contable a 1-1-2021	82.202.045	135.727.853	10.527.843	2.380	228.460.121
Altas	-	-	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)	-	-	(452.591)
Valor contable a 30-06-2021	70.944.936	108.930.374	6.587.683	8.039	186.471.032

	Euros				
	Terrenos	Construcciones	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Inversiones inmobiliarias en curso	Total
Saldo a 01-01-2020	82.202.045	138.840.342	11.576.538	-	232.618.926
Coste	82.202.045	148.955.640	15.269.685	-	246.427.370
Amortización acumulada	-	(10.115.298)	(3.693.146)	-	(13.808.444)
Valor contable a 1-1-2020	82.202.045	138.840.342	11.576.538	-	232.618.926
Altas	-	-	20.276	-	20.276
Dotación para amortización	-	(1.350.606)	(730.711)	-	(2.081.317)
Saldo a 30-06-2020	82.202.045	137.489.736	10.866.103	-	230.557.885
Coste	82.202.045	148.955.640	15.289.961	-	246.447.646
Amortización acumulada	-	(11.465.904)	(4.423.857)	-	(15.889.762)
Valor contable a 30-06-2020	82.202.045	137.489.736	10.866.103	-	230.557.885

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 altas del periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020 corresponden, principalmente, a inversiones efectuadas en concepto de obras de reforma.

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).

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

El Grupo cuenta con las siguientes inversiones inmobiliarias a 30 de junio de 2021:

- 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.
- 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 2020 sobre los inmuebles ascendió a 261.271.000 euros. A 30 de junio de 2021, el importe nominal de esta financiación asciende a 105.215.000 euros (129.021.006 euros a 31 de diciembre de 2020).

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

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

	Euros	
	Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021	Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020
	(No auditado)	(No auditado)
Ingresos por rentas y otros	7.556.448	6.399.455
Otros ingresos de explotación	2.128.411	2.604.143
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(3.689.556)	(2.925.902)
Otros gastos de explotación (incluye amortizaciones, gastos del gestor y otros)	(2.792.066)	(3.120.054)
Otros resultados que surgen de inversiones inmobiliarias que no generan ingresos por arrendamiento	15.041.367	-
	18.244.603	2.957.642

b) Bienes bajo arrendamiento operativo

A 30 de junio de 2021 y 30 de junio de 2020, las sociedades del Grupo, tenían contratados con los arrendatarios de los inmuebles explotados las siguientes cuotas mínimas de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, ni

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

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:

	<u>Euros</u>	<u>Euros</u>
	<u>30.06.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Menos de un año	12.114.791	14.771.626
Entre uno y cinco años	23.570.012	32.068.602
Más de cinco años	6.394.916	6.855.140
	<u>42.079.718</u>	<u>53.695.368</u>

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 2020 ya que a 30 de junio de 2021 no se han realizado valoraciones por expertos independientes:

	<u>30.06.2021</u>	<u>31.12.2020</u>	
	<u>Valor de coste</u>	<u>Valor de coste</u>	<u>Valor razonable</u>
Inversiones Inmobiliarias	186.471.031	228.460.121	261.271.000

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 2020.

Respecto a la valoración del activo Alcalá Magna, los valoradores del grupo, han emitido una valoración sobre la base de una "Incertidumbre material de valoración" de acuerdo con la normativa VPS3 y VPGA10 del Global Red Book de RICS. Consecuentemente, debe atribuirse a la valoración de un grado menor de certidumbre y un mayor grado de atención.

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO
DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

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 previsible.

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

(11) INSTRUMENTOS FINANCIEROS

11.1 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 2021 y al 31 de diciembre de 2020 por naturaleza y categoría de valoración:

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO
DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021**

11.1. b – 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 2021 y 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

	Euros	
	30.06.2021	31.12.2020
- Clientes por ventas y prestaciones de servicios	2.489.500	1.770.425
- Deudores varios	5.031	27.776
- Deterioro de clientes	(769.936)	(558.058)

11.1 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:

Pasivos Financieros	A 30 de junio de 2021		A 31 de diciembre de 2020	
	Débitos y partidas a pagar	Derivado de cobertura	Débitos y partidas a pagar	Derivado de cobertura
Naturaleza / Categoría				
Deuda financiera	103.781.988	-	126.102.565	-
Derivados	-	1.356.744	-	2.187.920
Otros pasivos financieros	2.070.595	-	2.561.918	-
Deudas a largo plazo/Pasivos Financieros no corrientes	105.852.583	1.356.744	128.664.483	2.187.920
Deuda financiera	937.664	-	1.899.829	-
Derivados				
Otros pasivos financieros	80.409	-	51.568	-
Deudas a corto plazo/Pasivos Financieros corrientes	1.018.073	-	1.951.397	-
Total Pasivos financieros	106.870.655	1.356.744	130.615.880	2.187.920

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

11.2. a – 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 2020 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 2021.

Las variaciones producidas durante el primer semestre de 2021 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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO
DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

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 2021 y 2020 no se han producido ineficiencias significativas por coberturas de tipos de interés.

11.2. b - 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 del préstamo ascendía a 19.000.000 euros.. Las condiciones iniciales del préstamo establecían liquidación trimestral de intereses referenciados al Euribor más un diferencial.
-
- Con fecha 26 de mayo de 2021, se ha suscrito una novación del préstamo con el objetivo de extender en 18 meses el vencimiento inicial, además de cambiar las condiciones de tipo de interés convirtiéndolo a tipo fijo. A 30 de junio de 2021 figura valorado en balance a coste amortizado por importe de 18.328.988 euros (31 de diciembre de 2020: 18.871.458 euros). La novación ha supuesto la cancelación de la anterior cobertura de tipos de interés por importe de 307.000 euros, cuyo coste de cancelación incluido en las nuevas condiciones acordadas, figura reflejado en el pasivo financiero del Balance y cuyo importe se irá amortizando proporcionalmente durante toda la vida del préstamo (valorado a 30 de junio de 2021 en 289.457 euros)
- Con fecha 28 de marzo de 2019 el grupo suscribió con la entidad financiera Bankinter una reestructuración del préstamo con garantía hipotecaria destinado a financiar el activo centro comercial Nosso Shopping (Portugal) por importe de 28.700.000 euros y vencimiento a 7 años, habiéndose dispuesto a 30 de junio de 2021 de un total de 28.300.000 euros.

A 30 de junio de 2021 figura valorado en Balance a coste amortizado por importe de 28.032.921 euros (31 de diciembre de 2020: 28.005.011 euros). Las condiciones del préstamo establecen liquidación semestral de intereses referenciados al Euribor más un diferencial.

- Con fecha 1 de diciembre de 2016, el Grupo suscribió con Aareal Bank un préstamo con garantía hipotecaria y vencimiento a 7 años, destinado a la adquisición del activo logístico identificado como Plaza Zaragoza. El importe inicial del préstamo ascendía a 24.600.000 euros y las condiciones del préstamo establecían que el 50% del principal estaba referenciado a un tipo fijo, y el 50% restante a un tipo variable más un diferencial, en ambos casos con liquidación trimestral.

Con motivo de la venta de este activo logístico con fecha 30 de abril de 2021 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 (a 31 de diciembre de 2020 figuraba valorado en Balance a coste amortizado por importe de 23.303.998 euros).

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

- 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. Las condiciones del préstamo establecen liquidación trimestral de intereses referenciados al Euribor más un diferencial. A 30 de junio de 2021 figura valorado en Balance a coste amortizado por importe de 55.239.389 euros (31 de diciembre de 2020: 55.657.163 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	15.234.667
ING	Swap de tipo de interés	02/02/2017	31/03/2017	31/12/2023	0,755%	Euribor 3M	30.469.333
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 2021 y 31 de diciembre de 2020 es como sigue:

Entidad	30.06.2021		31.12.2020	
	Nocional en euros	Valor de mercado	Nocional en euros	Valor de mercado
Santander	-	-	18.905.000	(409.648)
Santander	15.234.667	(273.724)	15.466.667	(333.690)
ING	30.469.333	(545.992)	30.933.333	(667.204)
Bankinter	18.655.000	(537.028)	18.655.000	(777.378)
	64.359.000	(1.356.744)	83.960.000	(2.187.920)

Con motivo de la novación anteriormente referida del contrato de financiación del Edificio Echevarría y tal como hemos indicado anteriormente, se ha procedido a la cancelación del

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO
DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

instrumento de cobertura vinculado a la anterior financiación y que figuraba reflejado a 31.12.2020.

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 2020, 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 2021 y a 31 de diciembre de 2020, 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.

Al 30 de junio de 2021 el importe de los gastos financieros correspondientes a los préstamos suscritos devengados asciende a 1.419.140 euros (30 de junio de 2020: 1.486.758 euros). Adicionalmente, los gastos financieros devengados y no pagados a 30 de junio de 2021 ascienden a 231.050 euros (31 de diciembre de 2020: 277.746 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 ha procedido a la firma de una novación de la póliza ICO consistente en una extensión adicional de 12 meses del plazo inicial de carencia hasta un total de 2 años.

Con fecha 29 de abril de 2020, la Sociedad Dominante suscribió una póliza de crédito con Bankinter, por importe disponible de 2.000.000 euros con el objetivo de cubrir potenciales necesidades de tesorería. A 30 de junio de 2021 el importe del saldo dispuesto asciende a 0 euros. La póliza tiene fecha de vencimiento el 29 de abril de 2022.

El vencimiento de la deuda bancaria en términos nominales a 30 de junio de 2021 es el siguiente:

	Euros					Años	Total
	2022	2023	2024	2025	2026	posteriores	
Deudas:							
- Deudas con entidades de crédito	1.568.995	2.556.069	72.225.328	564.607	28.300.000	-	105.215.000
	1.568.995	2.556.069	72.225.328	564.607	28.300.000	-	105.215.000

El vencimiento de la deuda bancaria en términos nominales a 31 de diciembre de 2020 era:

	Euros					Años	Total
	2021	2022	2023	2024	2025	posteriores	
Deudas:							
- Deudas con entidades de crédito	1.622.062	21.235.726	24.858.183	52.833.750	171.285	28.300.000	129.021.006
	1.622.062	21.235.726	24.858.183	52.833.750	171.285	28.300.000	129.021.006

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO
DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

(12) PATRIMONIO NETO

Capital

A 30 de junio de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 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 2021 representan el 0,43% del capital social de la Sociedad Dominante (0,48% a 31 de diciembre de 2020) y totalizan 61.282 acciones (68.896 acciones a 31 de diciembre de 2020).

La Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante acordó en fecha 17 de junio de 2021 autorizar la adquisición de acciones propias hasta el límite establecido por Ley, a un precio mínimo del valor nominal y a un precio máximo del 120% de su valor de cotización en la fecha de la transacción. La autorización se concedió para un periodo de 1 año a contar desde el momento de la toma del acuerdo.

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 2021 y 2020 es el siguiente:

Primer semestre de 2020:

- El Consejo de Administración aprobó, entre otros, el pago de los siguientes dividendos a cuenta del resultado del ejercicio 2019:
 - o En reunión del 18 de septiembre de 2019 aprobó la distribución de 17.565.073 euros (1,24 euros por acción), cuyo pago fue hecho efectivo en octubre de 2019.
 - o En reunión del 5 de diciembre de 2019 aprobó el pago de 3.966.931 euros (0,28 euros por acción), cuyo pago fue hecho efectivo en diciembre de 2019.

La distribución de ambos dividendos fue aprobada por la Junta General de Accionistas de fecha 29 de junio de 2020.

- La Junta General de Accionistas del 29 de junio de 2020 aprobó abonar el siguiente dividendo:
 - o 179.760 euros (0,01269201 euros por acción) en concepto de dividendo con cargo a los resultados del ejercicio 2019.

El dividendo fue hecho efectivo en julio de 2020.

Primer semestre de 2021:

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

- El Consejo de Administración del 13 de mayo de 2021 aprobó abonar los siguientes dividendos:
 - o 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:
 - o 1.401.644 euros (0,009897 euros por acción) en concepto de dividendo con cargo a los resultados del ejercicio 2020.
 - o 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.

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:

	<u>30.06.2021</u>	<u>30.06.2020</u>
Beneficio neto (euros)	16.413.234	1.139.173
Promedio ponderado del número de acciones emitidas (acciones)	14.223.840	14.223.840
Número medio de acciones propias en cartera (acciones)	65.385	57.872
Beneficio básico y diluido por acción (euros)	<u>1,16</u>	<u>0,08</u>

En relación con el cálculo de las ganancias por acción, no ha habido transacciones sobre las acciones ordinarias o acciones potenciales ordinarias entre la fecha de cierre de los estados financieros intermedios resumidos consolidados y la firma de los mismos, que no se hayan tenido en cuenta en dichos cálculos para el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021 ni para el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO
DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

(13) TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS

Operaciones realizadas con accionistas de la Sociedad Dominante

Durante los primeros seis meses de los ejercicios 2021 y 2020 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 2021 y 30 de junio de 2020, 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 2021 y 30 de junio de 2020, 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.

(14) PLANTILLA MEDIA

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

Categorías	Total	
	30.06.2021	30.06.2020
Directores	1	1
Titulados superiores	1	1
	2	2

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO
DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

(15) 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 3.710.594 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

- 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.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

- 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.
- e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.
- Con fecha 13 de mayo de 2021, el Consejo de Administración de Trajano Iberia SOCIMI, S.A., aprobó entre otros los siguientes acuerdos:
 - o El reparto de un dividendo con cargo a los resultados del ejercicio 2021 por importe de 1,03 euros brutos por acción (total importe 14.586.660 euros).
 - Con fecha 17 de junio de 2021, la Junta General de Accionistas de Trajano Iberia SOCIMI, S.A., aprobó entre otros los siguientes acuerdos:
 - o 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).
 - o 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:
 - o La distribución de un dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2020 por

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO
DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

- 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,

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

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	Echevarría	Calle Alameda de Urquijo 4, Bilbao, España	1 de octubre de 2015
2	Douro	Vila Real, Portugal	12 de noviembre de 2015
3	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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO
DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021**

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.

(16) 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 2021.



**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 2021



Informe de revisión limitada de estados financieros intermedios resumidos consolidados

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

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos de Trajano Iberia SOCIMI, S.A. (en adelante Sociedad dominante) y sociedades dependientes (en adelante el Grupo), que comprenden el balance intermedio al 30 de junio de 2021, y 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, correspondientes al período intermedio de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la sociedad dominante son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios resumidos consolidados de acuerdo 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 intermedia resumida. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios resumidos consolidados basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

Hemos realizado nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad. Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la realización de preguntas, principalmente al personal responsable de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, por consiguiente, no nos permite asegurar que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. Por tanto, no expresamos una opinión de auditoría de cuentas sobre los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos.

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de estados financieros intermedios resumidos.



Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la nota 2.1 adjunta, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos 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 2020. Nuestra conclusión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

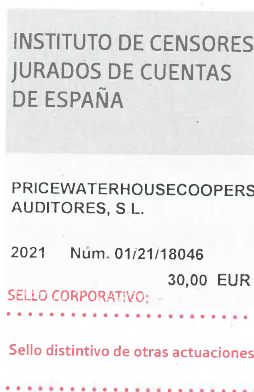
Otras cuestiones

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".

Pricewaterhouse Coopers Auditores, S.L.

Juan Manuel Díaz

22 de septiembre de 2021





TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Intermedios Individuales

Correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Balance Intermedio Individual a 30 de junio de 2021
(Expresado en euros)

ACTIVO	30/06/2021	31/12/2020	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30/06/2021	31/12/2020
A) ACTIVO NO CORRIENTE			A) PATRIMONIO NETO		
II. Inmovilizado material	-	65	A-1) Fondos propios	88.406.861	104.333.889
III. Inversiones Inmobiliarias	136.005.901	177.446.369	I. Capital	35.559.600	35.559.600
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	23.433.896	23.433.896	1. Capital escriturado	35.559.600	35.559.600
1. Instrumentos de patrimonio	8.575.911	8.575.911	II. Prima de Emisión	49.410.873	65.555.902
2. Créditos a empresas	14.857.985	14.857.985	III. Reservas	2.420.894	2.133.270
V. Inversiones financieras a Largo plazo	1.106.073	1.585.182	1. Reserva Legal	4.023.624	3.710.594
			2. Otras reservas	(1.602.730)	(1.577.324)
Total Activo no corriente	160.545.870	202.465.512	IV. Acciones y participaciones en patrimonio propias	(545.272)	(629.557)
			VII. Resultados Ejercicio	16.147.426	3.130.300
			VIII. Dividendo a cuenta	(14.586.660)	(1.415.626)
			A-2) Ajustes por cambios de valor	(1.109.173)	(1.410.542)
			Total Patrimonio neto	87.297.688	102.923.346
B) ACTIVO CORRIENTE			B) PASIVO NO CORRIENTE		
II. Existencias	23.234	5.348	I. Provisiones a largo plazo	1.414.315	212.788
6. Anticipos a proveedores	23.234	5.348	4. Otras provisiones	1.414.315	212.788
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	825.512	147.607	II. Deudas a largo plazo	78.377.790	101.807.417
1. Clientes por prestaciones de servicios	733.883	52.437	2. Deudas a largo plazo con entidades de crédito	75.749.067	98.097.555
2. Clientes, empresas del grupo y asociadas	78.403	78.189	4. Derivados	819.715	1.410.542
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	13.227	16.981	5. Otros pasivos financieros	1.809.007	2.299.320
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	187.788	189.852	Total Pasivo no corriente	79.792.105	102.020.205
2. Créditos a empresas	187.788	189.852	C) PASIVO CORRIENTE		
V. Inversiones financieras a corto plazo	1.271.954	15.596	III. Deudas a corto plazo	828.873	1.786.655
VI. Periodificaciones a corto plazo	153.471	225.712	1. Deudas con entidades de crédito	748.464	1.735.087
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7.617.181	5.517.725	5. Otros pasivos financieros	80.409	51.568
			V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.706.345	1.837.146
Total Activo corriente	10.079.140	6.101.840	3. Acreedores varios	2.299.430	1.357.088
			6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	406.914	480.058
			VI. Periodificaciones a corto plazo		
			Total Pasivo corriente	3.535.218	3.623.800
TOTAL ACTIVO (A + B)	170.625.011	208.567.352	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)	170.625.011	208.567.352

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Cuenta de Resultados Intermedia Individual del
periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2021
(Expresada en euros)

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS	Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de junio de 2021	Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de junio de 2020
1. Importe neto de la cifra de negocios	5.269.859	4.703.298
5. Otros ingresos de explotación	1.580.911	1.721.524
6. Gastos de personal	(78.681)	(78.681)
7. Otros gastos de explotación	(3.400.507)	(2.780.505)
8. Amortización de las inversiones inmobiliarias e inmovilizado	(1.274.986)	(1.531.359)
11. Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado	15.041.367	-
13. Otros resultados	-	-
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+5+6+7+8+13)	17.137.963	2.034.276
14. Ingresos financieros	373.513	1.603.710
15. Gastos financieros	(1.364.051)	(1.435.970)
B) RESULTADO FINANCIERO (14+15)	(990.538)	167.740
C) RESULTADO ANTES IMPUESTOS (A + B)	16.147.426	2.202.016
Impuestos sobre beneficios		
D) RESULTADO DEL EJERCICIO	16.147.426	2.202.016



TRAJANO
IBERIA

Resultados 1º semestre 2021

Septiembre de 2021

1. Magnitudes clave

2. Resumen financiero primer semestre 2021

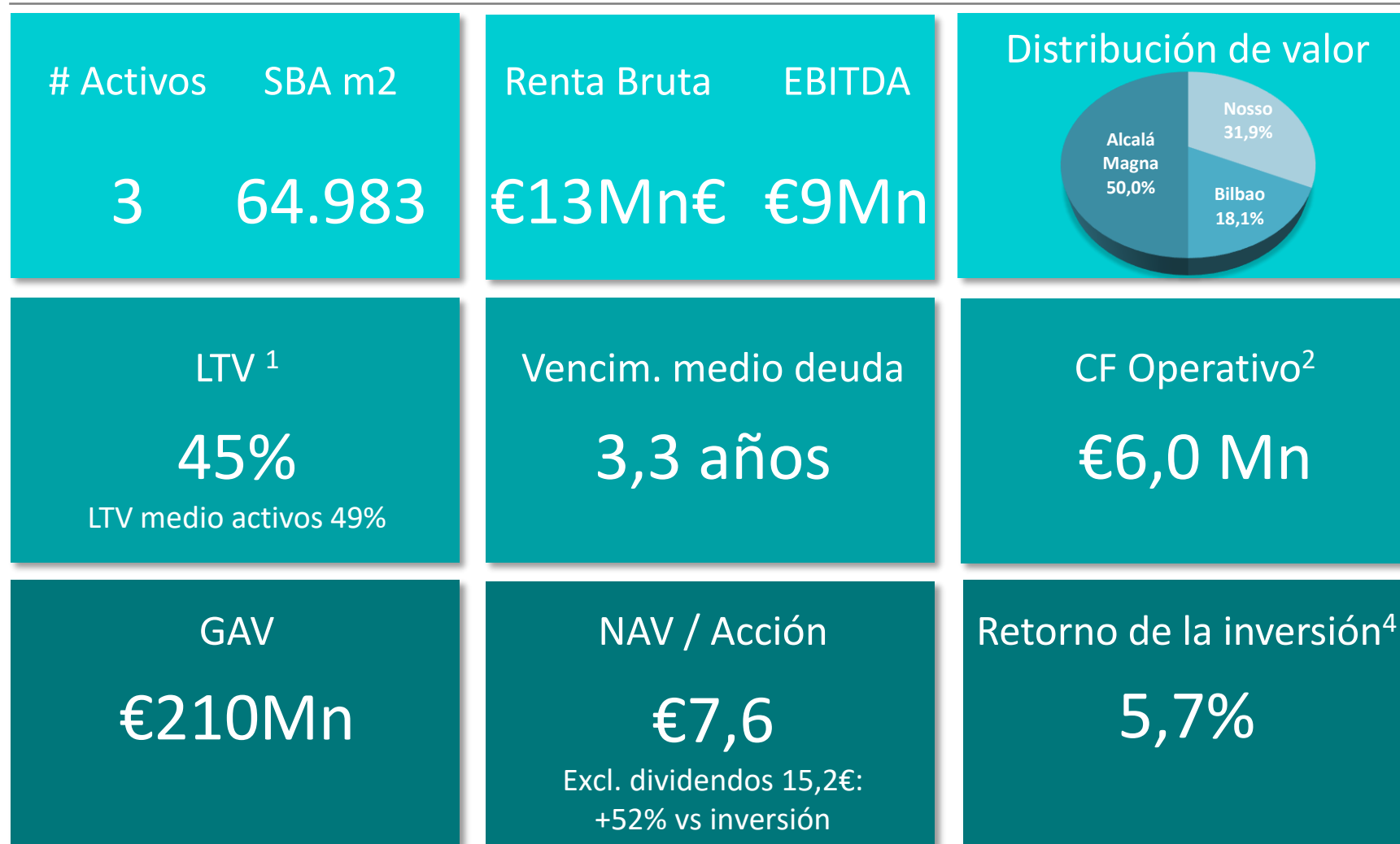
3. Análisis de caja – Venta Plaza

4. Activos en Cartera

Anexos

1. Magnitudes clave

Magnitudes clave de la compañía a 30.06.2021



1. Magnitudes clave

2. Resumen financiero primer semestre 2021

3. Análisis de caja – Venta Plaza

4. Activos en Cartera

Anexos

2. Resumen financiero primer semestre 2021

Magnitudes cuenta de resultados analítica (like for like¹)

Cuenta de Resultados analítica (Millones de euros)			
Cuenta de Resultados	Like for like ¹ Real 30/06/20	Real 30/06/2021	€Mn Variación
Rentas brutas	6,0	6,9	+16,7%
Rentas netas	5,7	6,2	+8,3%
EBITDA recurrente	4,7	5,3	+11,2%
Cash Flow Operativo ²	3,0	3,4	+13,6%
Bº antes de no recurrentes	1,0	1,4	+43,9%
Resultados no recurrentes ³	0,0	15,0	n/a
Beneficio neto	1,0	16,4	+1.602%

1. Like for like: A efectos comparables, en el resultado del ejercicio anterior se han excluido los resultados de Plaza Zaragoza desde 1 de mayo de 2020.

2. CF Operativo = EBITDA recurrente – Intereses – Impuestos

3. Corresponde al Beneficio contable obtenido con motivo de la venta de Plaza Zaragoza.

2. Resumen financiero primer semestre 2021

Flujo de Caja

Flujo de caja (millones de €)	Real 2020	1º semestre 2021
Caja inicial	+3,9	+6,7
+ EBITDA recurrente	+10,0	+5,3
- Pago financieros e impuestos	-3,8	-1,9
+/- Financiación bancaria ¹	+1,7	-0,3
+ Venta de Plaza (incluye cancel financiación)	-/-	+32,2
+/- Inversión CAPEX	-0,6	-0,2
- Dividendos y prima emisión pagados	-4,9	-32,1
+/- Circulante / Otros	+0,4	+0,2
Situación de Caja final ²	+6,7	+9,9

2. Resumen financiero primer semestre 2021

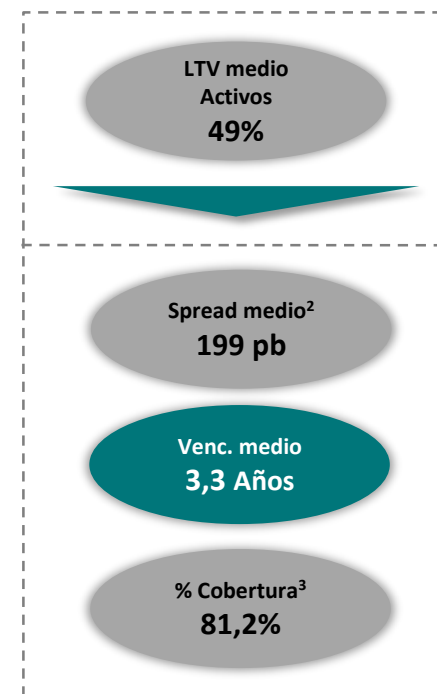
Magnitudes de Balance y situación deuda financiera

Balance y Financiación a 30 de junio de 2021 vs 31 de diciembre de 2020

Magnitudes clave de balance (millones de €)

Situación deuda financiera a 30.06.2021

	Real 2020	30/06/21
Coste contable inversiones inmobiliarias (neto de amortizaciones)	€228,5 Mn	€186,5Mn
Fondos Propios	€102,3 Mn	€87,2 Mn
NAV estimado cierre	€132,6 Mn	107,6 Mn
Deuda financiera neta de caja	€121,3 Mn	€94,8 Mn
LTV (apalancamiento financiero) de la compañía neto de caja) ¹	46%	45%



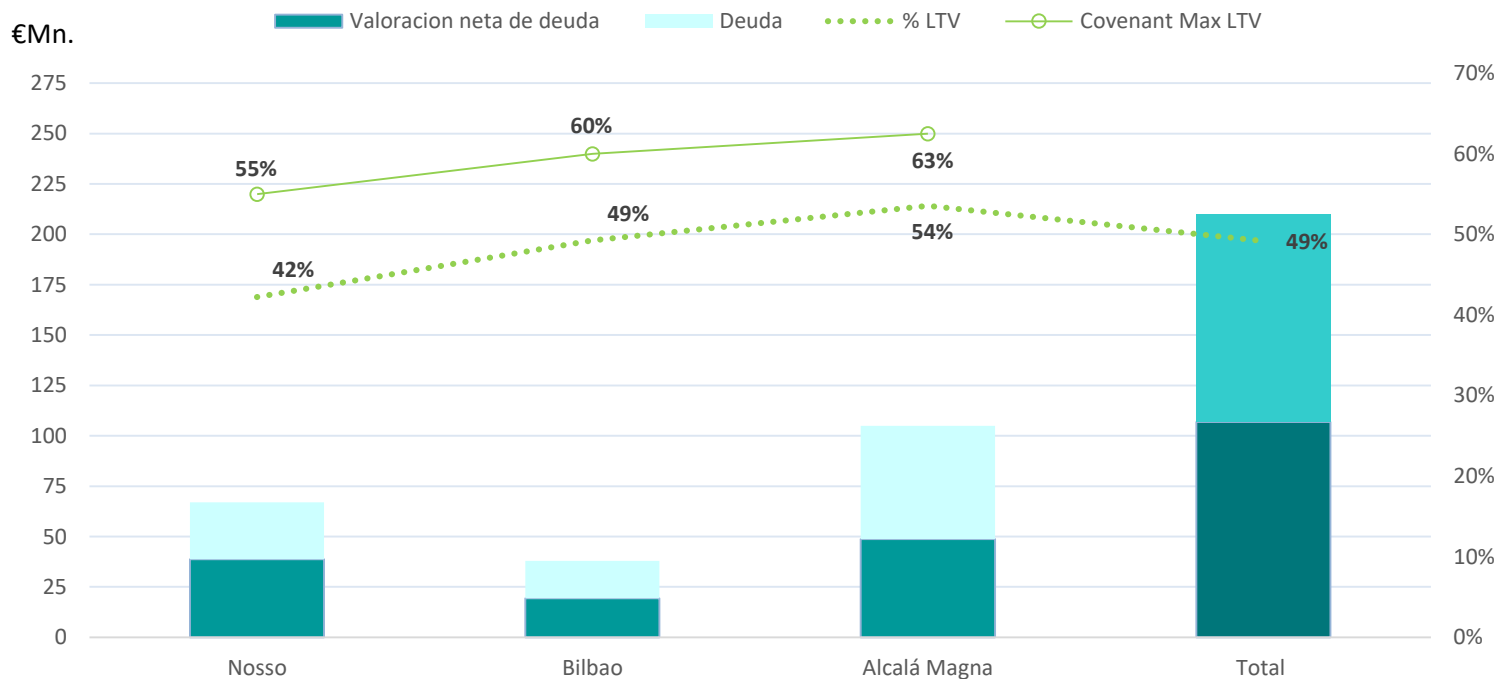
1. Deuda financiera (neta de caja) de la compañía calculada sobre el valor de mercado de los activos de 31.12.2020.

2. Margen de los préstamos hipotecarios.

3. Incluye la financiación a tipo fijo del activo Echevarría.

2. Resumen financiero primer semestre 2021

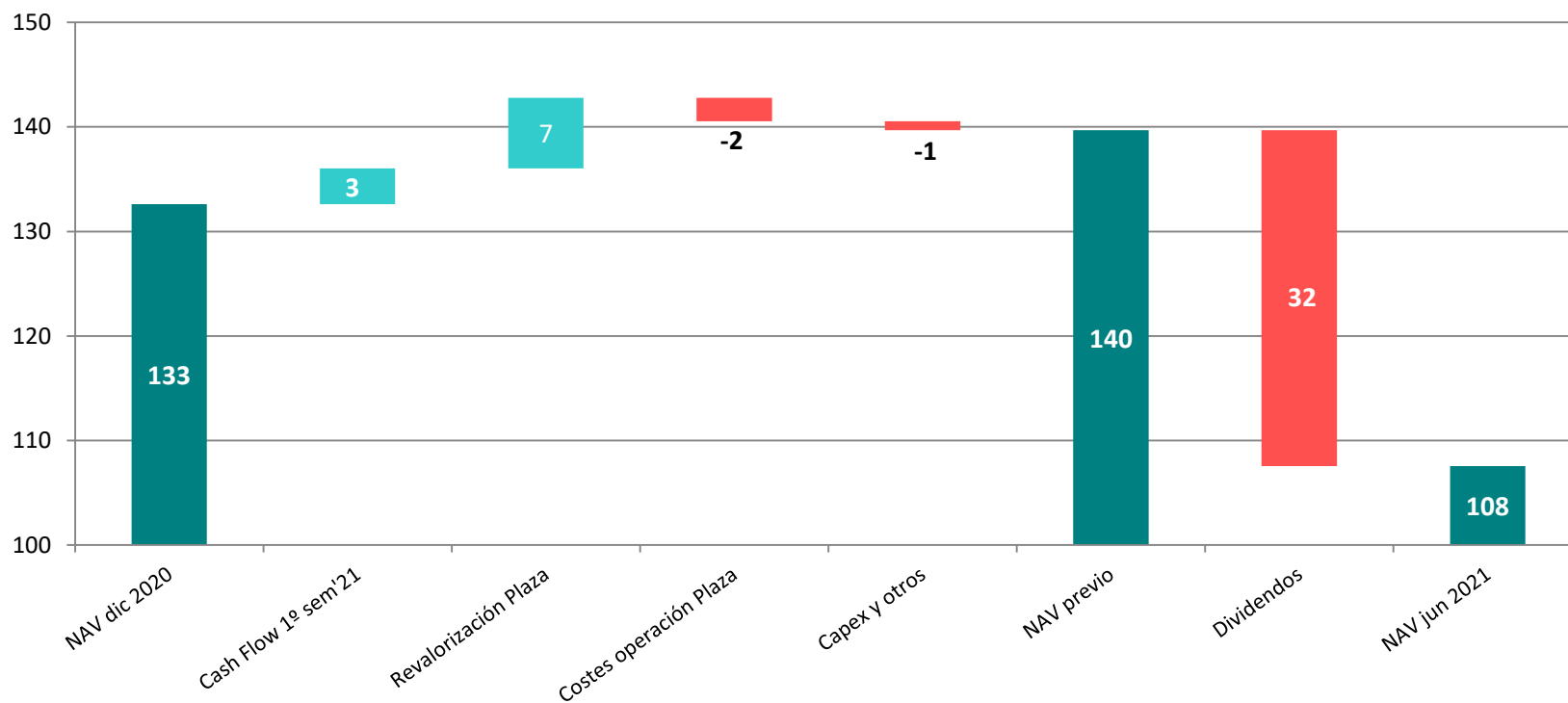
Apalancamiento Financiero de los Activos



- LTV: Apalancamiento calculado sobre valores de mercado de los activos de 31.12.2020.
- Todos los préstamos cumplen con los "covenants" fijados en los respectivos contratos de financiación.

2. Resumen financiero primer semestre 2021

Evolución del NAV



9,4 €/acc

9,9 €/acc

7,6 €/acc

1. Magnitudes clave

2. Resumen financiero primer semestre 2021

3. Análisis de caja – Venta Plaza

4. Activos en Cartera

Anexos

3. Análisis de caja - Venta Plaza

Resumen de la operación de venta

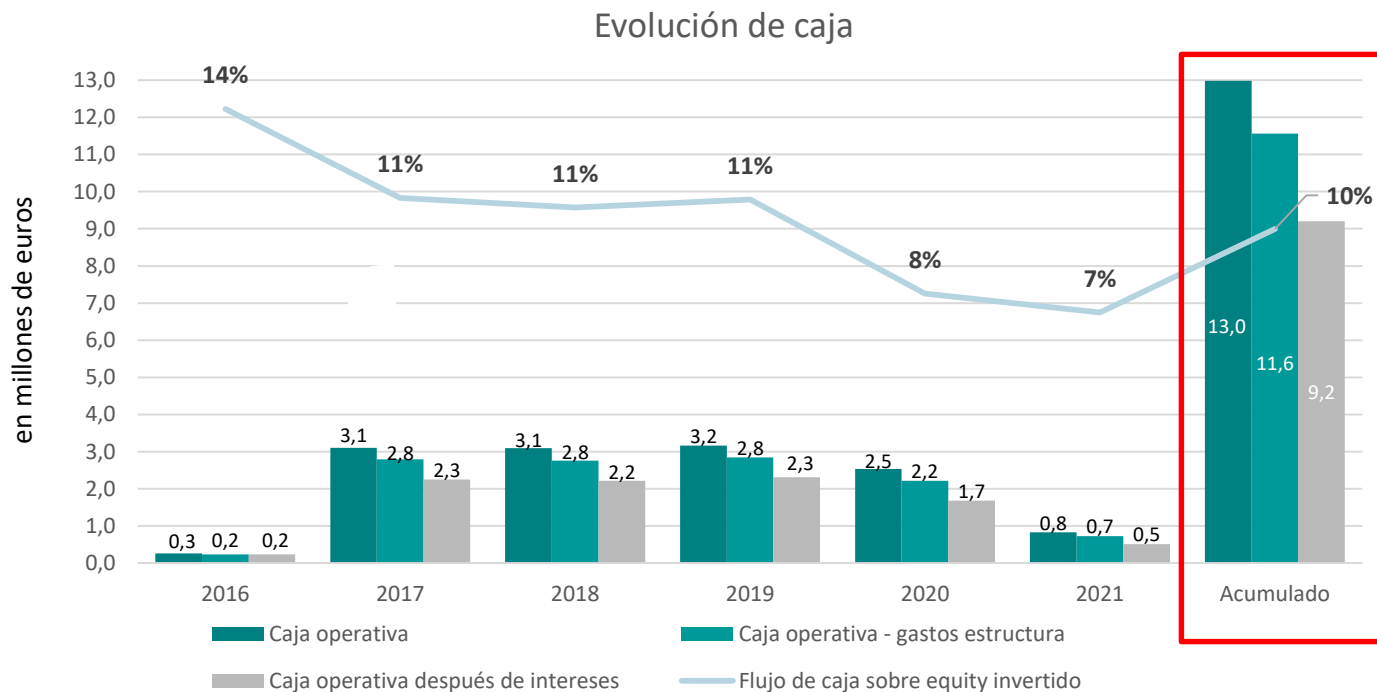
Concepto	Compra	Venta
Fecha:	Diciembre 2016	Abril 2021
Precio (en millones de euros)*:	42,9	58,0
Repercusión (€/m ²):	590	800
Yield (%):	7,20%	5,20%
Ocupación (%):	100%	81,5%
Renta anual incluyendo garantías (en millones de euros):	3,1	3,1

* **Precio de Venta:** €58 millones que suponen €6,75 millones por encima de la valoración (+13,2%) y €15,1 millones por encima del precio de compra (+35%).

3. Análisis de caja - Venta Plaza

Evolución del flujo de caja operativo generado por Plaza

Caja operativa generada Plaza Zaragoza

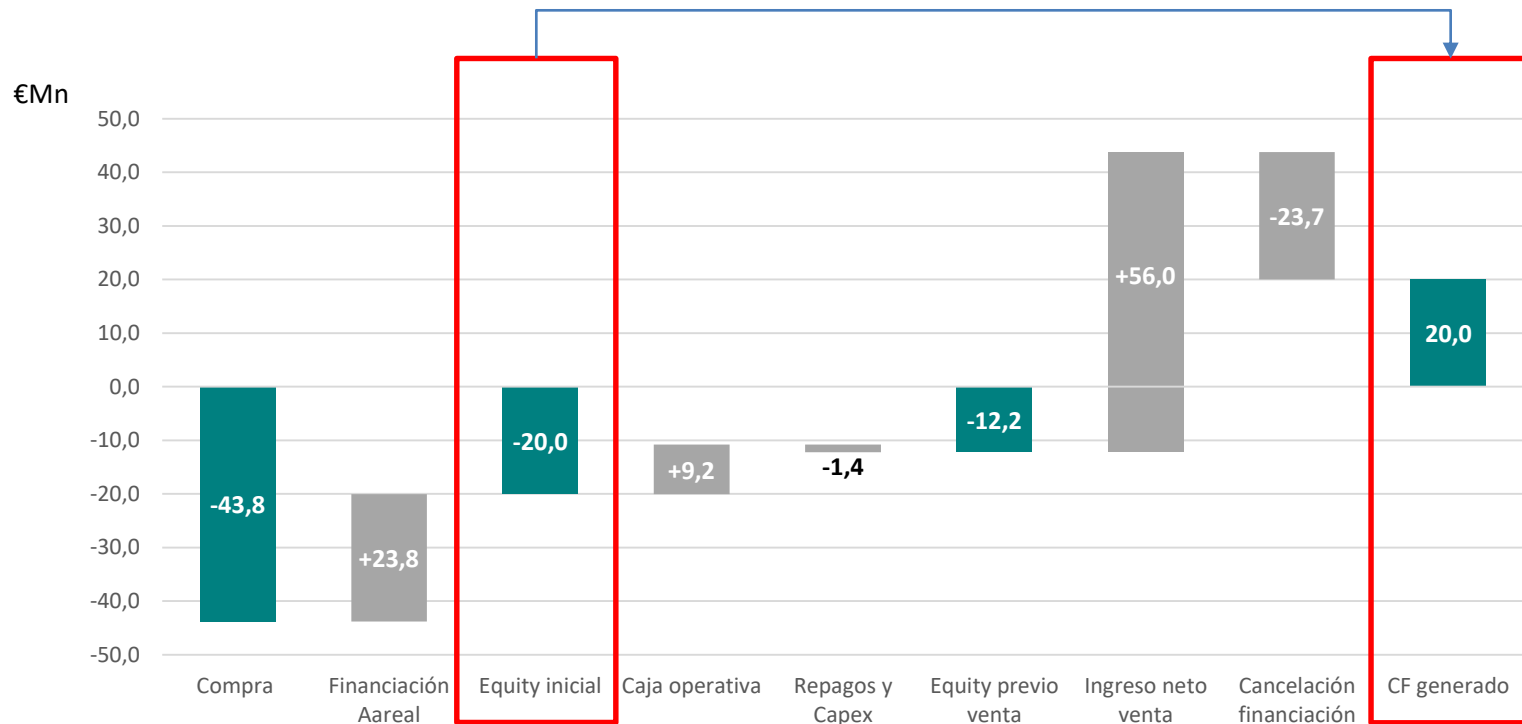


El flujo de caja operativo medio (después de gastos) sobre el capital invertido ha sido del 10%

3. Análisis de caja - Venta Plaza

Evolución del flujo de caja total

Evolución del flujo de caja de Plaza Zaragoza



El flujo de caja neto total generado por el proyecto asciende a Eur 20,0 millones, que corresponde a un 100% del capital inicial invertido de Eur 20,0 millones.

La TIR estimada del proyecto ha sido del 20% sobre el capital invertido

3. Análisis de caja - Venta Plaza

Propuesta de dividendos

Análisis de caja

	millones €	€/acción	
Resultado de la venta de Plaza	+ Precio de venta	58,0	
	- Costes asociados a la transacción	-0,4	
	- Garantía de rentas	-1,3	
	- Impuestos (IVTNU)	-0,3	
	= Precio neto de venta	56,0	
	- Cancelación de deuda	-23,7	
	= Total caja disponible	32,2	
Dividendos mayo y junio 2021	PAGADO MAYO: Dividendo aprobado por Consejo		
	- Dividendo con cargo a resultados 2021 ¹	-14,6	1,03
	PAGADO JUNIO : Dividendos aprobados por Junta General		
	- Dividendo complementario 2020 ²	-1,4	0,10
	- Dividendo con cargo a prima de emisión ³	-16,1	1,14
= Total dividendos	-32,1	2,27	

1- Dividendo a cuenta de los resultados de 2021 aprobado por el Consejo y pagado a finales de mayo.

2- Dividendo con cargo a los resultados de 2020 aprobado por la Junta General de accionistas y pagado en junio.

3- Dividendo complementario aprobado por la Junta General de accionistas y pagado en junio.

1. Magnitudes clave

2. Resumen financiero primer semestre 2021

3. Análisis de caja – Venta Plaza

4. Activos en Cartera

Anexos

4. Activos en cartera

Activos alineados con la estrategia de inversión definida

Situación del portfolio

Distribución Geográfica



Principales Indicadores

Activos 3

Superficie Bruta Alquilable 64.983 m²

EPRA Tasa de ocupación 95%

Inversiones (incl.gastos y CAPEX) € 206 Mill.

Rentabilidad actual 4,6%

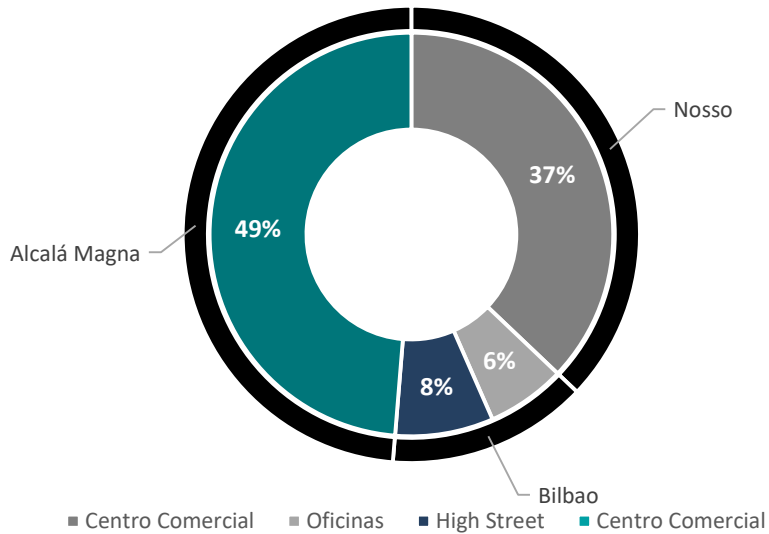
Valor de mercado (31 de diciembre de 2020) € 210,0 Mill.

4. Activos en cartera

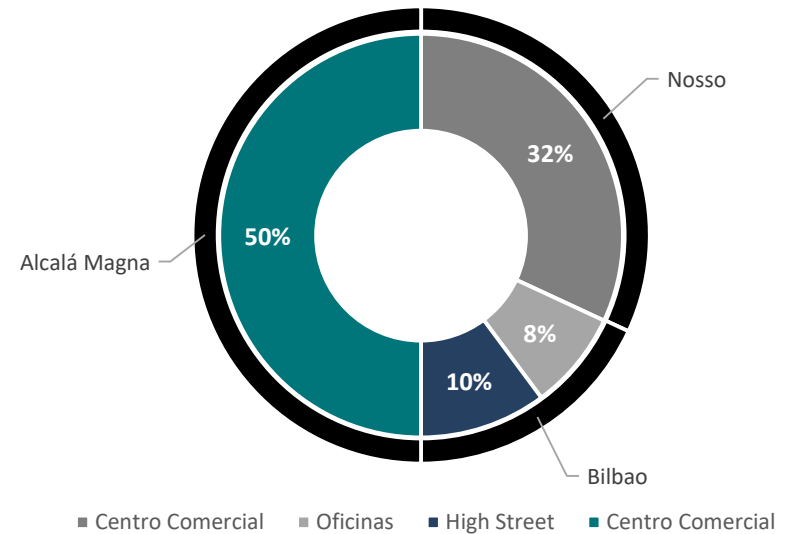
Mix de producto

Mix de producto 2021

Desglose de Ingresos brutos anualizados¹ - €14,0 Mill.



Desglose de GAV² - €210 Mill.



(1) Rentas brutas contractuales del porfolio actual sin incluir descuentos.

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

4. Activos en cartera

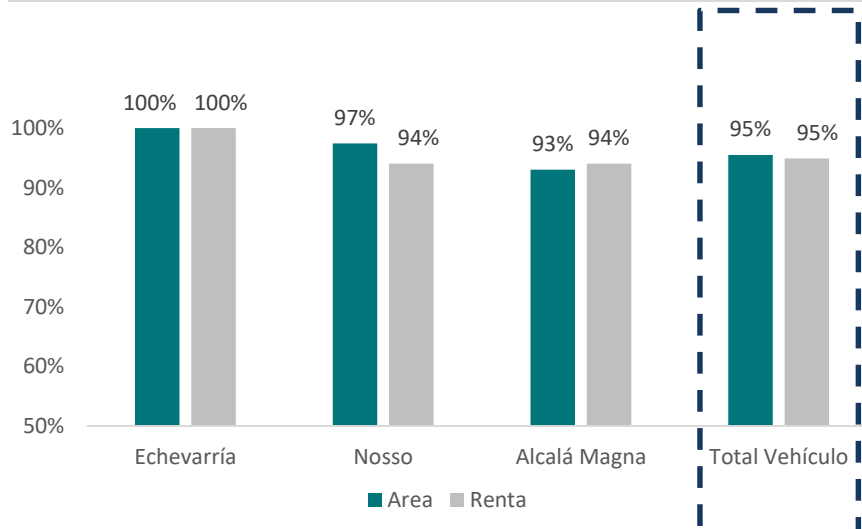
Datos principales de la composición de los contratos de la cartera

Estrategia Comercial

Principales Inquilinos por ingresos

1		9%	5		2%
2	ZARA	4%	6	(Sfera)	2%
3		4%	7	N O S	2%
4		3%	8		2%

Ocupación por activo



Duración Media de Contratos del vehículo

WAULT (*)
1,7 Años

WALT (*)
5,8 Años

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

4. Activos en cartera

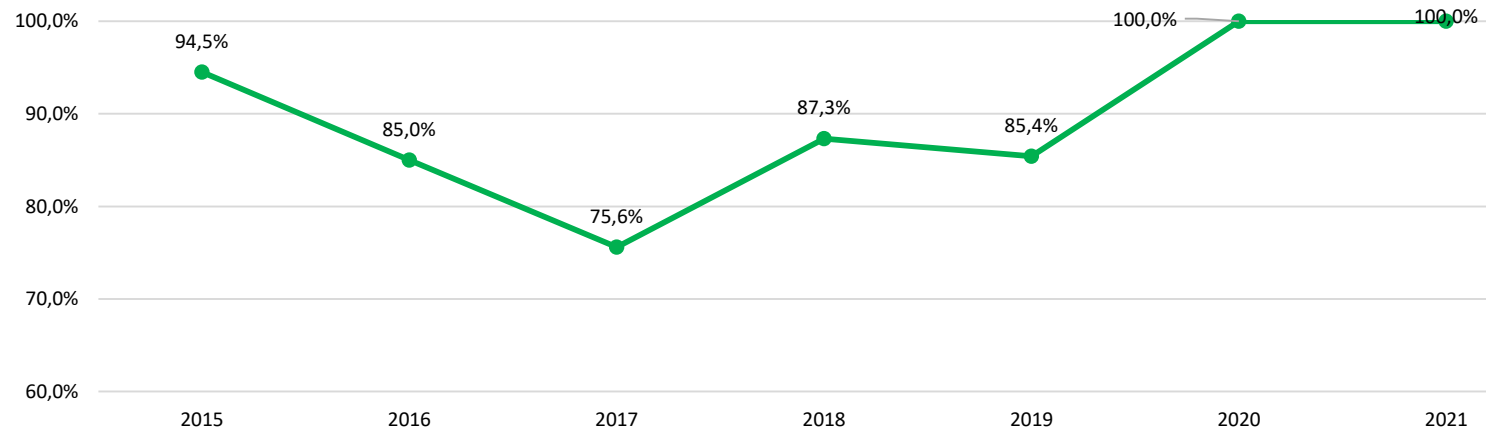
Edificio Echevarría – Bilbao

Información principal



SBA	8.927 m ²
Fecha de adquisición	1 de octubre de 2015
Precio de adquisición	39,96 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2020)	37,99 millones de euros
WAULT	3,2 años
EPRA Net Initial Yield	4,5%
EPRA Occupancy Rate	100%

Evolución de ocupación desde adquisición:



*La ocupación de 2021 corresponde al primer semestre..

4. Activos en cartera

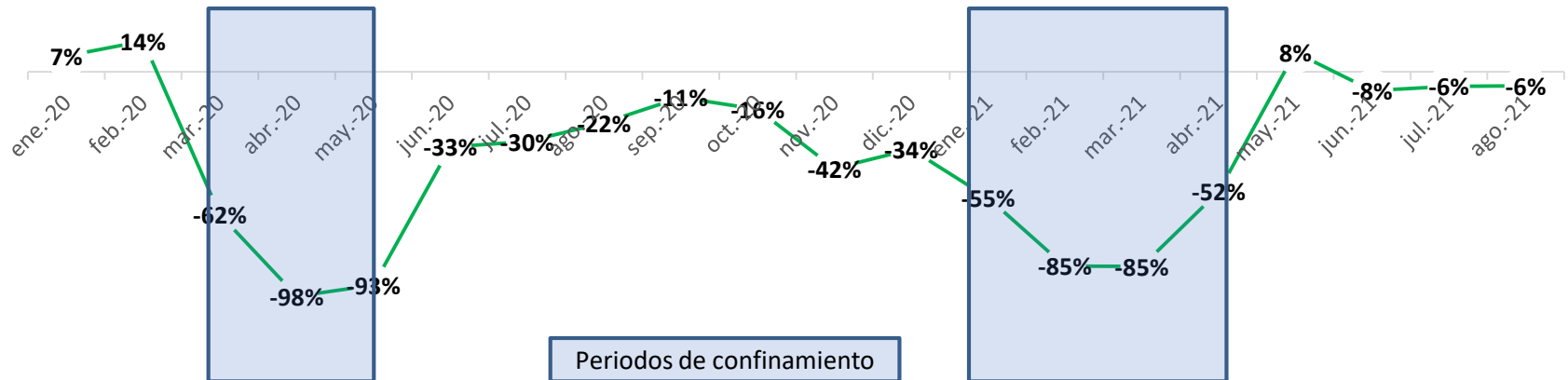
Nosso Shopping – Vila Real, Portugal

Información principal



SBA	21.891 m ²
Fecha de adquisición	12 de noviembre de 2015
Precio de adquisición	52,98 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2020)	67,03 millones de euros
WAULT	1,8 años
EPRA Net Initial Yield	3,6%
EPRA Occupancy Rate	94%

Evolución de las ventas vs 2019



4. Activos en cartera

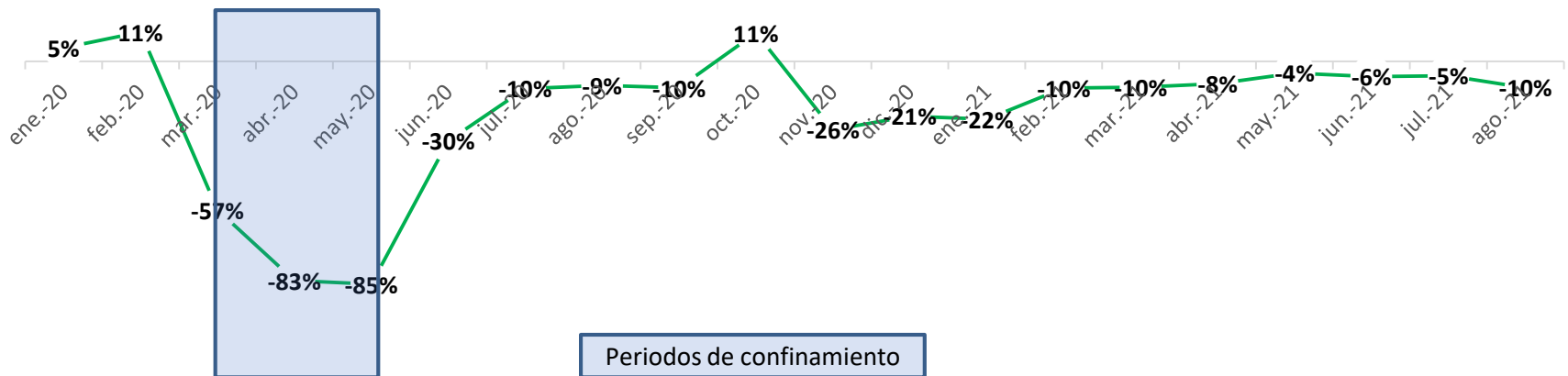
Alcalá Magna – Alcalá de Henares

Información principal



SBA	34.165 m ²
Fecha de adquisición	1 de febrero de 2017
Precio de adquisición	100,00 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2020)	105,00 millones de euros
WAULT	1,9 años
EPRA Net Initial Yield	4,3%
EPRA Occupancy Rate	94%

Evolución de las ventas vs 2019



1. Magnitudes clave

2. Resumen financiero primer semestre 2021

3. Análisis de caja – Venta Plaza

4. Activos en Cartera

Anexos

Resumen financiero analítico

Detalle Balance consolidado 31.12.2020 vs 30.06.2021

Balance Consolidado (Datos en miles €)	31-dic-20	30-jun-21
Activo	239.042	201.372
Inmovilizado material e intangible	296	268
Inversiones inmobiliarias	228.460	186.471
Otro Activo no corriente	1.585	1.106
Activo no corriente	230.342	187.845
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.642	2.123
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	6.711	9.879
Otro Activo corriente	347	1.525
Activo corriente	8.700	13.526
Pasivo	239.042	201.372
Capital y Reservas	104.922	87.537
Acciones propias	-630	-545
Resultado del Ejercicio	1.603	16.413
Operaciones de cobertura	-2.188	-1.646
Dividendo activo a cuenta	-1.416	-14.587
Patrimonio neto	102.291	87.172
Deudas con entidades de crédito	126.103	103.782
Otros pasivos financieros	4.963	4.842
Pasivo no corriente	131.065	108.624
Deudas a c/p con entidades de crédito	1.900	938
Otras Deudas a c/p	52	80
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	3.307	4.122
Otro Pasivo corriente	427	437
Pasivo corriente	5.686	5.577

- La Sociedad emplea el valor neto contable para valorar sus inversiones inmobiliarias (Coste de adquisición más capex menos amortizaciones). La reducción producida en el periodo tiene su origen principalmente en la venta del activo Plaza Zaragoza.

- El saldo de deudores comerciales se ha incrementado en 481 mil euros con origen en los acuerdos con inquilinos. Hay abonos pendientes de emitir reflejados en el pasivo corriente dentro de acreedores comerciales (incremento de 815 mil euros) que se netearán con el saldo de clientes.

- Otro activo corriente incluye una garantía de rentas otorgada a favor del vendedor con motivo de 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 de Plaza y 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 de Plaza Zaragoza.

Resumen financiero analítico



TRAJANO
IBERIA

Detalle Cuenta de Resultados analítica consolidada a 30 de junio de 2021

P&L Analítica Consolidada (Datos en miles €)	Estructura	Echevarría	Plaza	Alcalá M	Nosso	30/06/2021
+ Ingresos brutos por Rentas		975	874	2.817	2.287	6.953
- Gastos netos no repercutidos		-26	-27	-307	-385	-745
= Rentas netas	0	949	847	2.510	1.902	6.207
- Gastos de Estructura	-254				-50	-303
- Honorarios fijos del gestor	-632					-632
+/- Otros Resultados			0	0		0
= EBITDA recurrente	-885	949	847	2.510	1.852	5.272
+/- Gastos e ingresos no recurrentes			15.041			15.041
= Resultado operativo	-885	949	15.888	2.510	1.852	20.314
+/- Variación Provisiones		0		-216	4	-212
- Amortizaciones	0	-219	-296	-760	-564	-1.839
+/- Resultado financiero	-15	-311	-212	-826	-347	-1.711
Resultado antes de impuestos	-900	418	15.381	708	944	16.551
+/- Impuestos					-120	-120
Beneficio neto	-900	418	15.381	708	824	16.431
<i>(*) No incluye operaciones matriz filial por intereses SHL y repercusión de management fee con efecto nulo a efectos consolidados.</i>						
Cash Flow operativo Contable operativo	-900	637	635	1.684	1.385	3.441
Beneficio neto antes de no recurrentes	-900	418	339	708	824	1.390

Los ingresos no recurrentes corresponde con el beneficio contable con origen en la venta de Plaza Zaragoza.

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

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