



Madrid, a 11 de noviembre de 2025

TRAJANO IBERIA, S.A. (la “**Sociedad**” o “**Trajano Iberia**”), En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, 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

Otra información relevante

El Consejo de Administración de la Sociedad ha convenido convocar Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, para su celebración en Paseo de Recoletos, 27, planta 7, 28004 Madrid, el día 11 de diciembre de 2025 a las 12:00 horas en primera convocatoria, y para el caso de no alcanzarse el quorum necesario, en el mismo lugar y hora en el siguiente día 12 de diciembre de 2025, en segunda convocatoria. Se acompaña, como Anexo, el texto íntegro de la convocatoria, que se publicará hoy en la página web de Trajano Iberia (www.trajanoiberia.es) junto con la información para los accionistas previa a la celebración de la Junta General.

En cumplimiento de lo dispuesto en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity, se deja expresa constancia de que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

Trajano Iberia, S.A.

D. José Luis Palao Iturzueta
Secretario del Consejo



TRAJANO IBERIA, S.A.

CONVOCATORIA DE JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

El Consejo de Administración de TRAJANO IBERIA, S.A. (la “**Sociedad**”) ha acordado convocar Junta General de accionistas que se celebrará en Paseo de Recoletos, 27, planta 7, 28004 Madrid, el día 11 de diciembre de 2025, a las 12:00 horas, en primera convocatoria, o, de no alcanzarse el quórum de constitución necesario, en segunda convocatoria, en el mismo lugar y el siguiente día 12 de diciembre de 2025 a las 12:00 horas, con el fin de que los señores accionistas puedan deliberar y resolver sobre los puntos del siguiente:

ORDEN DEL DÍA

1. Examen y aprobación, en su caso, de las cuentas anuales (que comprenden el Balance, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de Efectivo y la Memoria), así como el informe de gestión, correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de mayo de 2025.
2. Examen y aprobación, en su caso, de la propuesta de aplicación de resultados de la Sociedad del ejercicio social cerrado a 31 de mayo de 2025.
3. Examen y aprobación, en su caso, de la gestión desarrollada por el Consejo de Administración de la Sociedad correspondiente al ejercicio social cerrado a 31 de mayo de 2025.
4. Aprobación, en su caso, de la disolución de la Sociedad.
5. Cese, en su caso, del órgano de administración (y de los cargos accesorios al mismo) y nombramiento de liquidador.
6. Aprobación, en su caso, del inventario y del balance inicial de liquidación.
7. Aprobación, en su caso, del balance final de liquidación, del informe sobre operaciones de liquidación y del proyecto de división del activo resultante.
8. Pago, en su caso, de las cuotas de liquidación y de cualquier activo sobrevenido.
9. Revocación, en su caso, del auditor de cuentas de la Sociedad.
10. Delegación de facultades.

11. Redacción, lectura y aprobación del acta de la reunión.

Derecho de asistencia: de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 26 de los Estatutos Sociales y el artículo 10 del Reglamento de la Junta General, podrán asistir a la Junta General todos los accionistas, cualquiera que sea el número de acciones de que sean titulares, que figuren como titulares en el correspondiente registro contable de anotaciones en cuenta con cinco días de antelación a su celebración, lo que podrán acreditar mediante la oportuna tarjeta de asistencia, certificado expedido por la entidad depositaria adherida a IBERCLEAR Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. o por cualquier otra forma admitida en Derecho.

Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta por medio de otra persona, aunque ésta no sea accionista. La representación deberá conferirse por escrito y con carácter especial para cada Junta General.

Derecho de información: se hace constar el derecho de los accionistas a examinar en el domicilio social, de forma inmediata y gratuita, el texto íntegro de los asuntos y propuestas comprendidos en el orden del día y los documentos que han de ser sometidos a la aprobación de la Junta General y, en particular, las cuentas anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de mayo de 2025, el correspondiente informe de gestión, el informe de auditoría, el informe formulado por el consejo de administración de la Sociedad en relación con la propuesta de disolución de la Sociedad de conformidad con lo previsto en el artículo 286 de la Ley de Sociedades de Capital (por remisión del artículo 368 de la Ley de Sociedades de Capital), el inventario, el balance inicial de liquidación, el balance final de liquidación y el proyecto de división del activo resultante. Los accionistas podrán solicitar la entrega o el envío gratuito de dichos documentos, incluidos las mencionadas cuentas anuales, informe de gestión, informe de auditoría, informe formulado por el consejo de administración de la Sociedad en relación con la propuesta de disolución de la Sociedad de conformidad con lo previsto en el artículo 286 de la Ley de Sociedades de Capital (por remisión del artículo 368 de la Ley de Sociedades de Capital), inventario, balance inicial de liquidación, balance final de liquidación y proyecto de división del activo resultante, así como los informes o aclaraciones que estimen precisos acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día.

Las solicitudes de información podrán realizarse mediante la entrega de la petición en el domicilio social, o mediante su envío a la Sociedad por correo dirigido al domicilio social.

Asimismo, de acuerdo con el Artículo 9 del Reglamento de la Junta General de la Sociedad y con el artículo 197 de la Ley de Sociedades de Capital, los accionistas

podrán solicitar de los administradores, desde el mismo día de publicación de la convocatoria de la Junta General y hasta el séptimo día anterior a aquél en que esté previsto celebrar la reunión de la Junta en primera convocatoria, inclusive, las informaciones o aclaraciones que estimen precisas, o formular por escrito las preguntas que estimen pertinentes, acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día. Los administradores deberán facilitar la información por escrito hasta el día de celebración de la Junta General. Adicionalmente, los accionistas podrán solicitar informaciones o aclaraciones o formular preguntas por escrito acerca de la información accesible al público que la Sociedad ha facilitado a BME Growth desde la celebración de la última Junta General.

Cualquiera que sea el medio que se emplee para la emisión de las solicitudes de información, la petición del accionista deberá incluir su nombre y apellidos, acreditando las acciones de las que es titular, con objeto de que esta información sea cotejada con la relación de accionistas y el número de acciones a su nombre facilitada por la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (Sociedad de Sistemas o Iberclear), para la Junta General de que se trate. Corresponderá al accionista la prueba del envío de la solicitud a la Sociedad en forma y plazo.

Las peticiones de información se contestarán una vez comprobada la identidad y condición del accionista solicitante, antes de la Junta General de Accionistas.

Se hace constar que los documentos relativos a la Junta General de Accionistas se pueden consultar en la página web corporativa de la Sociedad, www.trajanoiberia.es, en el apartado denominado "Junta de Accionistas".

Complemento de convocatoria: a partir del momento de la convocatoria de la Junta General de Accionistas, aquellos accionistas que representen, al menos, el 5% del capital social, podrán solicitar que se publique un complemento a la convocatoria de la Junta incluyendo puntos adicionales en el Orden del Día. Este derecho deberá ejercitarse mediante notificación fehaciente que deberá recibirse en el domicilio social dentro de los cinco días siguientes a la publicación de la convocatoria.

Madrid, a 11 de noviembre de 2025. El Presidente del Consejo de Administración, Aligrupo Business Opportunities, S.L., a su vez representada por D. Juan Alcaraz Alcaraz.



TRAJANO
IBERIA

PROPUESTA DE ACUERDOS A LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE TRAJANO IBERIA, S.A.

PUNTO PRIMERO DEL ORDEN DEL DÍA

Examen y aprobación, en su caso, de las cuentas anuales (que comprenden el Balance, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de Efectivo y la Memoria), así como el informe de gestión, correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de mayo de 2025.

PROPUESTA DE ACUERDO:

“Aprobar las Cuentas Anuales de la Sociedad del ejercicio cerrado a 31 de mayo de 2025 (que comprenden el Balance, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de Efectivo y la Memoria), así como el Informe de Gestión individual, correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de mayo de 2025, tal y como han sido formulados por el Consejo de Administración de la Sociedad con fecha 30 de octubre de 2025.”

PUNTO SEGUNDO DEL ORDEN DEL DÍA:

Examen y aprobación, en su caso, de la propuesta de aplicación de resultados de la Sociedad del ejercicio social cerrado a 31 de mayo de 2025.

PROPUESTA DE ACUERDO:

“Aprobar la propuesta de aplicación del resultado incluida en las cuentas anuales formuladas por el consejo de administración y que se detalla a continuación:

- *A dividendos a cuenta: VEINTISIETE MILLONES CIENTO TREINTA Y SEIS MIL QUINIENTOS TREINTA Y TRES EUROS (27.136.533,00 €). Este importe se corresponde con el dividendo con cargo a los resultados del ejercicio 2025 por importe de VEINTISIETE MILLONES CIENTO TREINTA Y SEIS MIL QUINIENTOS TREINTA Y TRES EUROS (27.136.533,00 €) (1,91 euros brutos por acción) aprobado por el consejo de administración con fecha 28 de abril de 2025.*
- *A reservas voluntarias: CIENTO CINCUENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS DIECISEIS EUROS (158.216,00 €).”*

PUNTO TERCERO DEL ORDEN DEL DÍA:

Examen y aprobación, en su caso, de la gestión desarrollada por el Consejo de Administración de la Sociedad correspondiente al ejercicio social cerrado a 31 de mayo de 2025.

PROPUESTA DE ACUERDO:

“Aprobar la gestión del Consejo de Administración durante el ejercicio económico cerrado a 31 de mayo de 2025, a la vista del Informe de Gestión que, previamente, se somete a aprobación. Dicho informe ha sido puesto a disposición de los accionistas y, de acuerdo con los términos de la convocatoria, aquéllos que lo hubieren solicitado lo han podido obtener de forma inmediata y gratuita y examinar en las oficinas de la Sociedad.”

PUNTO CUARTO DEL ORDEN DEL DÍA:

Aprobación, en su caso, de la disolución de la Sociedad.

PROPUESTA DE ACUERDO:

“De conformidad con el artículo 368 de la Ley de Sociedades de Capital, disolver la Sociedad.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 371.2 Ley de Sociedades de Capital, añadir a la denominación de la Sociedad la expresión “EN LIQUIDACIÓN” pasando a denominarse “TRAJANO IBERIA, S.A., EN LIQUIDACIÓN”.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 371 Ley de Sociedades de Capital, abrir el período de liquidación social.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 286 Ley de Sociedades de Capital, aplicable por remisión del artículo 368 Ley de Sociedades de Capital, se hace constar que se ha puesto a disposición de la Junta General el informe elaborado por el consejo de administración de la Sociedad justificativo del acuerdo de disolución.”

PUNTO QUINTO DEL ORDEN DEL DÍA:

Cese, en su caso, del órgano de administración (y de los cargos accesorios al mismo) y nombramiento de liquidador.

PROPUESTA DE ACUERDO:

“De conformidad con lo dispuesto en el artículo 374.1 Ley de Sociedades de Capital, cesar en su cargo a todos los miembros del consejo de administración de la Sociedad, esto es, D. Vicente Fernández García, Aligrupo Business Opportunities, S.L., Dogalcar Patrimonio, S.L., Corporación Empresarial Holfin, S.A., Santi 1990, S.L., MEDVIDA Partners de Seguros y Reaseguros S.A., y Surister del Arroyo, S.L., cuyos datos personales constan en la correspondiente hoja registral abierta en el Registro Mercantil de Madrid a nombre de la Sociedad, agradeciéndoles, muy sinceramente, los servicios prestados.

Se hace constar que, como consecuencia del cese del órgano de administración, ya no proceden (i) el cargo de D. José Luis Palao Iturzaerta, como secretario no consejero del consejo de administración y (ii) el cargo de Dña. Jara Alejandra Atienza

Jiménez, como vicesecretaria no consejera del consejo de administración, cuyos datos personales constan en la correspondiente hoja registral abierta en el Registro Mercantil de Madrid a nombre de la Sociedad, cesándoles a los efectos legales oportunos, agradeciéndoles, muy sinceramente, los servicios prestados.

A los efectos de lo previsto en el artículo 160 Ley de Sociedades de Capital, se hace constar que todos los ceses arriba referidos han sido sometidos a deliberación y votación de forma separada.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 376.1 Ley de Sociedades de Capital y en los estatutos sociales de la Sociedad, designar a Spainco Management, S.L., con domicilio a estos efectos en Calle Ferraz, 11, 2º Izquierda, Madrid, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 29.797, folio 30, inscripción 1, hoja M-536113, y con NIF número B86435559, como liquidador único (el “Liquidador Único”) de la Sociedad, por tiempo indefinido.

El cargo de Liquidador Único será remunerado con una remuneración fija.

Spainco Management, S.L., representada por el Sr. José María Cerezo Soto, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en Calle Ferraz, 11, 2º Izquierda, Madrid y con DNI 28.902.838-A en vigor, presente en este acto, acepta el nombramiento realizado a favor de Spainco Management, S.L. y se designa a sí mismo como persona física representante de dicha sociedad, para el ejercicio de las funciones propias del cargo de Liquidador Único de conformidad con lo dispuesto en el artículo 375.2 Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 143 del Reglamento del Registro Mercantil, declarando que ni Spainco Management, S.L. ni él mismo se encuentran incurso en causa alguna de incompatibilidad, incapacidad o imposibilidad legal alguna de conformidad con la legislación vigente y en especial, con la Ley 3/2015, de 30 de marzo, y demás legislación concordante, ni en prohibición legal alguna y, en especial, de las establecidas en la Ley de Sociedades de Capital para el ejercicio de sus respectivos cargos, firmando a continuación en señal de aceptación:

D. José María Cerezo Soto, en nombre y representación de Spainco Management, S.L. y en su propio nombre y derecho

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 378 Ley de Sociedades de Capital, el Liquidador Único ejercerá su cargo por tiempo indefinido.”

PUNTO SEXTO DEL ORDEN DEL DÍA:

Aprobación, en su caso, del inventario y del balance inicial de Liquidación.

PROPUESTA DE ACUERDO:

“De conformidad con lo dispuesto en el artículo 383 Ley de Sociedades de Capital, el Liquidador Único, en ejercicio de sus funciones de liquidación, formula el inventario y el balance inicial de liquidación de la Sociedad fechados el día en que se ha adoptado el acuerdo de disolver la Sociedad, esto es, el día de hoy, momento en que se inician

las operaciones de liquidación.

Un ejemplar de dichos documentos se incorpora como **Anexo 1** a la presente acta.

Aprobar el inventario y el balance inicial de liquidación de la Sociedad formulados por el Liquidador Único.”

PUNTO SÉPTIMO DEL ORDEN DEL DÍA:

Aprobación, en su caso, del balance final de liquidación y del proyecto de división del activo resultante.

PROPUESTA DE ACUERDO:

“El Liquidador Único somete a la aprobación de la junta general de accionistas el balance final de liquidación que se incorpora como **Anexo 2** a la presente acta y el proyecto de división entre los accionistas del activo resultante:

a) El balance final de liquidación

A los efectos legales oportunos, se hace constar que se ha provisionado en el balance final de liquidación adjunto como **Anexo 2**, formulado por el Liquidador Único y cerrado con fecha de hoy y, en particular, en el pasivo del referido balance:

- a) La partida de “Acreedores varios” por importe de 30.915€ para el desembolso de cualesquiera pagos u obligaciones (notariales, registrales, etc.) que resulten necesarios para realizar la inscripción de la liquidación de la Sociedad en el Registro Mercantil de Madrid y la exclusión de la negociación de la Sociedad en el BME Growth; y
- b) La partida de “Administraciones Públicas” provisionada en el pasivo del balance por importe de 45.017€ para el desembolso de las cantidades a pagar a la Seguridad Social y a Hacienda Pública por IVA.

El remanente que, en su caso, resulte, será distribuido a los accionistas de la Sociedad en la misma proporción que la cuota de liquidación total (neto distribuible). Asimismo, se hace constar que, en relación con las referidas provisiones para abonar los gastos de liquidación y las cantidades correspondientes a las administraciones públicas, ha de entenderse que, tal y como exige el artículo 194 Ley de Sociedades de Capital, el pago de esos créditos se encuentra asegurado por virtud de dichas provisiones.

Como resultado de lo anterior, de conformidad con el balance final de liquidación formulado por el Liquidador Único y cerrado con fecha de hoy, no existe ningún crédito o pasivo de cualquier otro tipo que no haya sido satisfecho a sus acreedores o consignado.

Aprobar el balance final de liquidación formulado por el Liquidador Único.

b) El informe sobre las operaciones de liquidación

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 390 Ley de Sociedades de Capital, se hace constar que dado que no existen ni créditos ni pasivos en el balance inicial de liquidación distintos de los indicados a continuación, no procede realizar operación alguna de liquidación:

- a) La partida de “Acreedores varios” provisionada en el pasivo del balance por importe de 30.915€ para el desembolso de cualesquiera pagos u obligaciones (notariales, registrales, etc.) que resulten necesarios para realizar la inscripción de la liquidación de la Sociedad en el Registro Mercantil de Madrid y la exclusión de la negociación de la Sociedad en el BME Growth; y*
- b) La partida de “Administraciones Públicas” provisionada en el pasivo del balance por importe de 45.017€ para el desembolso de las cantidades a pagar a la Seguridad Social y a Hacienda Pública por IVA.*

Lo anterior constituye, a los efectos legales oportunos, el informe del Liquidador Único sobre las operaciones de liquidación.

Aprobar el informe sobre las operaciones de liquidación formulado por el Liquidador Único.

c) El proyecto de división entre los accionistas del activo resultante

A la vista del balance final de liquidación, aprobar la cuota de liquidación correspondiente a cada acción de la Sociedad (excluyendo la autocartera) que se refleja a continuación:

NETO DISTRIBUIBLE	1.768.202€
ACCIONES CIRCULACION (excluyendo acciones en autocartera)	14.190.590
CUOTA INDIVIDUAL	0,124604€

Aprobar la cuota de liquidación correspondiente a las 14.190.590 acciones (excluyendo a las acciones en autocartera) que integran el capital social en circulación de la Sociedad en la suma de 0,124604€ por acción. No obstante lo anterior, acordar que la Sociedad autoliquide e ingrese en la Hacienda Pública, por cuenta de los accionistas, el 1% del valor por acción de la cuota de liquidación, debido a la sujeción al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (“ITPyAJD”), en su modalidad Operaciones Societarias, de conformidad con lo dispuesto en la legislación aplicable. En consecuencia, los accionistas de la Sociedad recibirán de forma efectiva un importe del 99% de la cuota de liquidación por acción indicada.

*Para el pago de la cantidad a recibir por los Sres. accionistas en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad (sin tener en cuenta la autocartera), se realizan las adjudicaciones y reparto del haber social que se incorpora a la presente Acta como **Anexo 3**, formando parte integrante e inseparable de la misma.*

Acordar el reparto y la adjudicación del haber social a los accionistas de la Sociedad en los términos indicados.

d) Conservación de documentación de la Sociedad

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 396.3 Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 247.5 del Reglamento del Registro Mercantil, aprobar que el Liquidador Único asuma el deber de conservar durante el plazo de seis años, los libros de comercio, la correspondencia, la documentación y los justificantes concernientes al tráfico de la Sociedad, por lo que se declara no necesario legalmente su depósito en el Registro Mercantil.

e) Cancelación registral

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 400 Ley de Sociedades de Capital, facultar al Liquidador Único para que desarrolle todas las actuaciones necesarias tendentes a la cancelación registral de la Sociedad, así como para que otorgue la escritura pública por la que se inste dicha cancelación y la total extinción de la misma.

Como consecuencia de la aprobación del presente acuerdo, queda extinguida y liquidada la Sociedad, y anuladas, amortizadas y sin ningún valor ni efecto las 14.223.840 acciones, de 0,15€ de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente de la 1 a la 14.223.840, ambas inclusive, que integraban el capital social de la Sociedad.

A los efectos de lo previsto en el artículo 160 Ley de Sociedades de Capital, se hace constar que todos los acuerdos arriba referidos han sido sometidos a deliberación y votación de forma separada.”

PUNTO OCTAVO DEL ORDEN DEL DÍA:

Pago, en su caso, de las cuotas de liquidación, y de cualquier activo sobrevenido.

PROPUESTA DE ACUERDO:

*“Aprobar la asignación del activo resultante a los accionistas en proporción al número de acciones (excluyendo la autocartera) conforme a la tabla detallada en el **Anexo 3** a este Acta, formando parte integrante e inseparable de la misma.*

De conformidad con el artículo 49 de los Estatutos Sociales, si, una vez cancelados los asientos relativos a la Sociedad, aparecieran activos sobrevenidos, éstos se

adjudicarán a los antiguos accionistas en proporción a su participación en el capital social (excluyendo la autocartera), previa conversión de los bienes en dinero, cuando fuera necesario.

En caso de que se realice una adjudicación de activos sobrevenidos, se faculta al Liquidador Único para que, en caso de que sea necesario, lleve a cabo la presentación del modelo de Declaración del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales en su modalidad Operaciones Societarias correspondiente y para que, en consecuencia, presente una única declaración en nombre de cada uno de los antiguos accionistas.

Este procedimiento se aplicará también a las posibles devoluciones de retenciones realizadas por la Dirección General del Tesoro de Portugal, derivadas de la venta de la filial portuguesa de la Sociedad, TRJNI DOURO, S.A.

Dado que, una vez concluida la liquidación, la Sociedad dejará de estar admitida a negociación en BME Growth, en caso de activos sobrevenidos, el Liquidador Único procederá a abonar a cada antiguo accionista la cantidad que le corresponda en la cuenta bancaria de la que el Liquidador Único disponga conocimiento a la fecha de la liquidación. Sin perjuicio de lo anterior, cualquier antiguo accionista podrá dirigirse en cualquier momento al Liquidador Único, mediante correo electrónico a la dirección jcerezo@spaincomanagement.net con copia a jcerezo@outlook.com, a fin de comunicar una nueva cuenta bancaria de destino para el ingreso de cualesquiera activos sobrevenidos, debiendo acreditar suficientemente su identidad o, en su caso, su derecho sobre el activo como consecuencia de cualquier proceso de adjudicación de herencia, reestructuración societaria u operación mercantil.

De igual forma, los antiguos accionistas responderán solidariamente de las deudas sociales no satisfechas hasta el límite de lo que hubieran recibido como cuota de liquidación.

Para el reparto de los activos sobrevenidos o, en su caso, el pago de las deudas que pudieran surgir con posterioridad a la cancelación de los asientos relativos a la Sociedad, el Liquidador Único podrá formalizar actos jurídicos en nombre de la Sociedad ya extinguida.”

PUNTO NOVENO DEL ORDEN DEL DÍA:

Revocación, en su caso, del auditor de cuentas de la Sociedad.

PROPUESTA DE ACUERDO:

“Revocar por justa causa la designación de PRICEWATERHOUSE COOPERS AUDITORES, S.L. como entidad auditora de la Sociedad.

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 264.3 Ley de Sociedades de Capital, se declara que, con motivo de la disolución y liquidación de la Sociedad acordada por la Junta General, existe justa causa para acordar dicha revocación.”

PUNTO DÉCIMO DEL ORDEN DEL DÍA:

Delegación de facultades.

PROPUESTA DE ACUERDO:

“Facultar al Liquidador Único de la Sociedad, con posibilidad expresa de subdelegación o sustitución y con toda la amplitud que fuera necesaria en Derecho para realizar cualesquiera de las siguientes actuaciones:

- (a) Completar, ejecutar y desarrollar y modificar técnicamente (si fuera necesario), todos los acuerdos aprobados en la presente acta, así como para la subsanación de las omisiones o errores (formales, sustantivos o técnicos) de que pudieran adolecer los mismos, y su interpretación, la facultad de otorgar las oportunas escrituras públicas en las que se recojan los acuerdos adoptados, con las más amplias facultades para realizar cuantos actos sean necesarios, otorgando los documentos que fueren precisos para lograr la inscripción, incluso parcial, en el Registro Mercantil de los anteriores acuerdos:*
- (b) Subsanar, aclarar, precisar o completar los acuerdos adoptados por la presente Junta General o los que se produjeran en cuantas escrituras y documentos se otorgaren en ejecución de los mismos y, de modo particular, cuantas omisiones, defectos o errores de fondo o de forma, sustantivos o técnicos, que impidieran el acceso de estos acuerdos y de sus consecuencias al Registro Mercantil, Registro de la Propiedad, Registro de la Propiedad Industrial y cualesquiera otros.*
- (c) Desarrollar todas las actuaciones necesarias tendentes a la cancelación de los asientos registrales de la Sociedad, así como otorgar la escritura pública por la que se inste dicha cancelación y total extinción de la Sociedad.*
- (d) Asumir de forma expresa la obligación de conservar los libros de comercio, la correspondencia, la documentación y los justificantes concernientes al tráfico de la Sociedad durante el plazo establecido legalmente.*
- (e) Abonar a los accionistas de la Sociedad la cuota de liquidación conforme al proyecto de división entre los accionistas del activo resultante de la liquidación aprobada en virtud de la presente Junta.*
- (f) Realizar todas las actuaciones que sean necesarias o convenientes ante los organismos reguladores del segmento BME Growth, Iberclear y ante cualesquiera otros organismos reguladores, para la exclusión de negociación de las acciones de la sociedad.*
- (g) Realizar cuantos actos o negocios jurídicos sean necesarios o convenientes para la ejecución de los acuerdos adoptados por esta Junta General, otorgando cuantos documentos públicos o privados estimase necesarios o convenientes para la más plena eficacia de los presentes acuerdos, incluyendo la realización de cuantas actuaciones fueren necesarias o convenientes ante cualesquiera organismos públicos o privados.*
- (h) Adoptar cuantas medidas y gestiones fueran precisas para la ejecución y buen fin de los mismos y su inscripción, total o parcial, cuando proceda, en los registros públicos*

correspondientes, incluyendo los registros administrativos de la CNMV, IBERCLEAR y BME Growth.

- (i) Presentar las correspondientes liquidaciones de impuestos o tasas, y proceder al pago de cualesquier impuesto o tasa y reclamar cualquier cantidad debida de las administraciones públicas y autoridades fiscales.*
- (j) Proceder, en su caso, al pago de los gastos derivados de la disolución de la Sociedad.*
- (k) Solicitar la baja voluntaria de los registros fiscales.*
- (l) Practicar las retenciones fiscales que correspondan sobre el importe del valor de la cuota de liquidación correspondiente a cada acción (excluyendo la autocartera), para su ingreso por cuenta de los accionistas en las autoridades fiscales españolas competentes, en particular, y a título meramente ilustrativo, las derivadas del ITPyAJD en su modalidad de Operaciones Societarias.*
- (m) Determinar en definitiva todas las demás circunstancias que fueren precisas, adoptando y ejecutando los acuerdos necesarios, formalizando los documentos precisos y cumplimentando cuantos trámites fueren oportunos, procediendo al cumplimiento de cuantos requisitos sean necesarios de acuerdo con la Ley para la más plena ejecución de lo acordado por la Junta General.*

Todas las facultades mencionadas podrán ser ejercitadas por el Liquidador Único aunque pueda incurrir, en su caso, en la figura de la autocontratación o en contraposición de intereses o múltiple representación, que quedan expresamente salvadas.”

PUNTO UNDÉCIMO DEL ORDEN DEL DÍA:

Redacción, lectura y aprobación del acta de la reunión.

[Aprobación del acta de la reunión]



TRAJANO
IBERIA

ANEXO 1

Balance inicial de liquidación e inventario

ACTIVO	11/12/2025	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	11/12/2025
		PATRIMONIO NETO	
		Capital	2.133.576
		Reservas	566.978
		Acciones y participaciones en patrimonio propias	(155.360)
		Resultado del Ejercicio	(776.993)
		Total patrimonio neto	1.768.202
		PASIVO CORRIENTE	
ACTIVO CORRIENTE		Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar¹	
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		Acreeedores varios	30.915
Bancos	1.844.134	Administraciones públicas	45.017
Total activo corriente	1.844.134		75.932
TOTAL ACTIVO	1.844.134	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	1.844.134

(1) Se ha provisionado un importe de TREINTA MIL EUROS (30.915.-€) en el pasivo corriente de la Sociedad, a los efectos del pago de aquellas cantidades finales que resulte pertinente abonar para concluir la liquidación de la Sociedad, cuyo remanente, en su caso, será repartido entre los accionistas de la Sociedad en la misma proporción que la Cuota de Liquidación, una vez inscrito en el Registro Mercantil correspondiente la disolución y liquidación de la Sociedad. Los Saldos acreedores con Administraciones Públicas se corresponden con deudas corrientes pendientes de pago en concepto de Seguridad Social e IVA.

ANEXO 2

Balance final de liquidación

ACTIVO	11/12/2025	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	11/12/2025
		PATRIMONIO NETO	
		Capital	2.133.576
		Reservas	566.978
		Acciones y participaciones en patrimonio propias	(155.360)
		Resultado del Ejercicio	(776.993)
		Total patrimonio neto	1.768.202
		PASIVO CORRIENTE	
ACTIVO CORRIENTE		Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar¹	
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		Acreedores varios	30.915
Bancos	1.844.134	Administraciones públicas	45.017
Total activo corriente	1.844.134		75.932
TOTAL ACTIVO	1.844.134	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	1.844.134

(1) Se ha provisionado un importe de TREINTA MIL EUROS (30.915.-€) en el pasivo corriente de la Sociedad, a los efectos del pago de aquellas cantidades finales que resulte pertinente abonar para concluir la liquidación de la Sociedad, cuyo remanente, en su caso, será repartido entre los accionistas de la Sociedad en la misma proporción que la Cuota de Liquidación, una vez inscrito en el Registro Mercantil correspondiente la disolución y liquidación de la Sociedad. Los Saldos acreedores con Administraciones Públicas se corresponden con deudas corrientes pendientes de pago en concepto de Seguridad Social e IVA.

ANEXO 3

Reparto del haber social

DERECHO DE INFORMACIÓN

De conformidad con lo dispuesto en el vigente texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, y demás normativa de aplicación a partir de la fecha de publicación del anuncio de convocatoria, los accionistas tienen derecho a examinar en el domicilio social, de forma inmediata y gratuita, el texto íntegro de los asuntos y propuestas comprendidos en el orden del día.

Los accionistas podrán solicitar la entrega o el envío gratuito de dichos documentos y los informes o aclaraciones que estimen precisos acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día. Las solicitudes de información podrán realizarse mediante la entrega de la petición en el domicilio social, o mediante su envío a la Sociedad por correo dirigido al domicilio social.

Adicionalmente, y sin perjuicio de cualesquiera otros derechos de información que atribuya la normativa de aplicación, los accionistas podrán solicitar de los administradores, hasta el séptimo día anterior a aquél en que esté previsto celebrar la reunión de la Junta en primera convocatoria, las informaciones o aclaraciones que estimen precisas, o formular por escrito las preguntas que estimen pertinentes, acerca de los asuntos comprendidos en el Orden del Día. Los administradores deberán facilitar la información por escrito hasta el día de celebración de la Junta General. Adicionalmente, con la misma antelación y forma, los accionistas podrán solicitar informaciones o aclaraciones o formular preguntas por escrito acerca de la información accesible al público que la Sociedad ha facilitado a BME Growth desde la celebración de la última junta general. El Consejo de Administración estará obligado a facilitar por escrito la información solicitada hasta el día de la celebración de la Junta General.

Los administradores estarán obligados a proporcionar la información que se solicite salvo que esa información sea innecesaria para la tutela de los derechos del accionista, o existan razones objetivas para considerar que podría utilizarse para fines extrasociales o su publicidad perjudique a la sociedad o a las sociedades vinculadas.

No obstante, la información solicitada no podrá denegarse cuando la solicitud esté apoyada por accionistas que representen, al menos, el veinticinco por ciento del capital social.

El Consejo de Administración podrá facultar a cualquiera de sus miembros o al Secretario no Consejero o a la Vicesecretaria no Consejera o al Director Financiero de la Sociedad para que respondan a las solicitudes de información formuladas por los accionistas.

El medio para cursar la información solicitada por los accionistas será el mismo a través del cual se formuló la solicitud, salvo que el accionista señale otro medio diferente que se considere idóneo.

Durante la celebración de la Junta General, en el turno de intervenciones, todo accionista podrá solicitar verbalmente las informaciones o aclaraciones que estime precisas acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día. Para ello, deberá haberse identificado previamente y solicitado turno de intervención al Secretario de la Junta.

El órgano de administración estará obligado a facilitar la información solicitada conforme a los párrafos precedentes en la forma y dentro de los plazos previstos en el presente documento y en la legislación aplicable, salvo en los casos en que:

- (a) Esa información sea innecesaria para la tutela de los derechos del accionista;
- (b) su publicidad pueda perjudicar, a juicio del Presidente, los intereses sociales, o de las sociedades vinculadas;
- (c) la petición de información o aclaración no se refiera a asuntos comprendidos en el orden del día;
- (d) existan razones objetivas para considerar que esa información podría utilizarse para fines extrasociales;
- (e) la información o aclaración solicitada sea innecesaria para formar opinión sobre las cuestiones sometidas a la Junta General o, por cualquier causa, merezca la consideración de abusiva; o
- (f) así resulte de disposiciones legales o reglamentarias o de resoluciones judiciales.

No obstante, la excepción indicada en el inciso (b) anterior no procederá cuando la solicitud esté apoyada por accionistas que representen, al menos, la cuarta parte del capital social.

La información o aclaración solicitada será facilitada por el Presidente (o quien lo sustituya) o, en su caso y por indicación de éste, por el Secretario, cualquier administrador o, si resultare conveniente, cualquier empleado o experto en la materia. El Presidente (o quien lo sustituya) determinará en cada caso, y en función de la información o aclaración solicitada, si lo más conveniente para el adecuado funcionamiento de la Junta General es facilitar las respuestas de forma individualizada o bien agrupada por materias.

En caso de que no sea posible satisfacer el derecho de información del accionista en el acto de la Junta General, el órgano de administración facilitará por escrito la información



solicitada al accionista interesado dentro de los siete días siguientes al de la terminación de la Junta General.

Los documentos relativos a la Junta General de Accionistas se pueden consultar en la página web corporativa de la Sociedad, www.trajanoiberia.es, en el apartado denominado “Junta de Accionistas”.



TRAJANO
IBERIA

TRAJANO IBERIA, S.A.
JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Tarjeta de Asistencia y Delegación

El Consejo de Administración de Trajano Iberia, S.A. (la "Sociedad") ha acordado convocar Junta General de accionistas que se celebrará en Paseo de Recoletos, 27, planta 7, 28004 Madrid, el día 11 de diciembre de 2025, a las 12:00 horas, en primera convocatoria, o, de no alcanzarse el quórum de constitución necesario, en segunda convocatoria, en el mismo lugar el siguiente día 12 de diciembre de 2025 a las 12:00 horas.

Titular:	Domicilio:

Código Cta. Valores	Número de Acciones	Nº acciones mínimo para asistir	Número de Votos

El titular de esta tarjeta puede delegar y conferir su representación o votar a distancia cumplimentando y firmando el apartado correspondiente. En caso de firma de ambos apartados, prevalecerá el voto a distancia y quedará sin efecto la delegación.

DERECHO DE ASISTENCIA

Tendrán derecho de asistencia a las Juntas Generales todos los accionistas de la Sociedad cualquiera que sea el número de acciones de las que sean titulares. Para el ejercicio del derecho de asistencia, los accionistas deberán tener las acciones inscritas a su nombre en el correspondiente registro de anotaciones en cuenta con cinco (5) días de antelación a aquel en que haya de celebrarse la Junta General de Accionistas y se provea de la correspondiente tarjeta de asistencia. El accionista que desee asistir a la Junta deberá firmar esta TARJETA en el apartado **ASISTENCIA PERSONAL A LA JUNTA** en el espacio destinado a tal efecto, presentándola el día de la Junta en el lugar de celebración de la misma.

ACCIONISTAS QUE DESEEN DELEGAR SU VOTO MEDIANTE ESTA TARJETA

Si el accionista con **DERECHO DE ASISTENCIA** no tiene el propósito de asistir puede otorgar su representación. Para ello, deberá cumplimentar el apartado **DELEGACIÓN** y firmar en el espacio destinado a tal efecto. Una vez firmada, deberá remitirla a la Sociedad mediante entrega o correspondencia postal o servicio de mensajería equivalente a la dirección: Trajano Iberia, S.A., Zurbano 49 oficina 10, 28010 Madrid. Asimismo, deberán atenderse las reglas incluidas en el anuncio de convocatoria y en la página web de la Sociedad (www.trajanoiberia.es).

ASISTENCIA PERSONAL A LA JUNTA

El accionista que desee asistir a la Junta deberá firmar esta tarjeta, en el espacio que figura a continuación, y presentarla conforme a lo previsto en el apartado "DERECHO DE ASISTENCIA" anterior.

Firma del accionista que asiste

En, a de de 2025.



TRAJANO
IBERIA

DELEGACIÓN

El accionista a cuyo favor se ha expedido la presente tarjeta confiere su representación para la Junta General indicada en la misma a (marque sólo una de las siguientes casillas y, en su caso, designe al representante):

El Presidente de la Junta General

D./Dña.

En el supuesto de que no se marque una de las casillas anteriores o no se designe a la persona a quien se otorga la representación, la misma se entenderá conferida al Presidente del Consejo de Administración o a quien le sustituya o, en caso en que éste se encuentre en conflicto de interés respecto a cualquier propuesta sobre cualquier punto (previsto o no en el orden del día), solidaria y sucesivamente, para el caso de que estos se encontrasen a su vez en situación de conflicto de interés, en favor del Secretario no Consejero del Consejo de Administración o, en caso de ausencia, conflicto o imposibilidad, a la Vicesecretaría no Consejera de dicho órgano.

INSTRUCCIONES DE VOTO RESPECTO DE LAS PROPUESTAS DE ACUERDOS DEL ORDEN DEL DÍA

Marque con una X la casilla correspondiente. En caso de que no se impartan instrucciones marcando las casillas correspondientes (o se suscitaren dudas sobre el sentido del voto) se entenderá que desea votar a favor de las propuestas formuladas por el Consejo de Administración. En todo caso, además de lo previsto en la Ley, en los Estatutos y en el Reglamento de la Junta General, deberán atenderse las reglas incluidas en el anuncio de convocatoria y en la página web de la Sociedad (www.trajanoiberia.es).

Puntos	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
A favor											
En contra											
Abstención											

EXTENSIÓN DE LA REPRESENTACIÓN A ASUNTOS NO INCLUIDOS EN EL ORDEN DEL DÍA

Salvo indicación contraria del accionista representado marcando la casilla NO siguiente (en cuyo caso se entenderá que el accionista instruye al representante para que se abstenga), el apoderamiento se extiende a los asuntos que, no figurando en el orden del día de la reunión, puedan ser sometidos a votación en la Junta General.

☐ NO EXTENSIÓN A OTROS PUNTOS

En caso de que se optara por la extensión, el representante se abstendrá de votar, salvo que marque la casilla SÍ siguiente, en cuyo caso votará a favor de las propuestas que presente el Consejo de Administración respecto de los asuntos no incluidos en el orden del día.

☐ SÍ al voto a las propuestas del Consejo.

Firma del representante

Firma del accionista que confiere su representación

En, a de de 2025.

En, a de de 2025.

ORDEN DEL DÍA

1. Examen y aprobación, en su caso, de las cuentas anuales (que comprenden el Balance, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de Efectivo y la Memoria), así como el informe de gestión, correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de mayo de 2025.
2. Examen y aprobación, en su caso, de la propuesta de aplicación de resultados de la Sociedad del ejercicio social cerrado a 31 de mayo de 2025.
3. Examen y aprobación, en su caso, de la gestión desarrollada por el Consejo de Administración de la Sociedad correspondiente al ejercicio social cerrado a 31 de mayo de 2025.
4. Aprobación, en su caso, de la disolución de la Sociedad.
5. Cese, en su caso, del órgano de administración (y de los cargos accesorios al mismo) y nombramiento de liquidador.
6. Aprobación, en su caso, del inventario y del balance inicial de liquidación.
7. Aprobación, en su caso, del balance final de liquidación, del informe sobre operaciones de liquidación y del proyecto de división del activo resultante.
8. Pago, en su caso, de las cuotas de liquidación y de cualquier activo sobrevenido.
9. Revocación, en su caso, del auditor de cuentas de la Sociedad.
10. Delegación de facultades.
11. Redacción, lectura y aprobación del acta de la reunión.

Trajano Iberia SOCIMI, S.A.

Informe de Auditoría,
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
al 31 de mayo de 2025



Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

A los accionistas de Trajano Iberia, S.A. ("anteriormente denominada Trajano Iberia SOCIMI, S.A."):

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Trajano Iberia SOCIMI, S.A. (la Sociedad, "posteriormente denominada Trajano Iberia, S.A."), que comprenden el balance a 31 de mayo de 2025, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio de 5 meses terminado el 31 de mayo de 2025.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de mayo de 2025, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio de 5 meses terminado el 31 de mayo de 2025, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
Resultados por las ventas de la inversión inmobiliaria y de la inversión en empresas del grupo La sociedad ha vendido durante el 2025 la inversión inmobiliaria que tenía en el centro comercial Alcalá Magna así como la inversión en empresas del grupo que mantenía en TRJNI Douro. El resultado de dichas ventas ha ascendido a una pérdida de 2.661.274 euros en el caso del centro comercial Alcalá Magna y un beneficio de 27.746.285 euros por la inversión en TRJNI Douro. Tanto las inversiones inmobiliarias como las inversiones en empresas de grupo se dan de baja por venta cuando se han cedido los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del activo vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho activo, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo. El resultado de la venta de ambos activos se valora por la diferencia entre la contraprestación recibida deducidos los costes de transacción atribuibles y el valor contable neto. Los resultados por la venta de la inversión inmobiliaria y de la inversión en empresas del grupo han sido explicados de forma detallada en la nota 11 de la memoria adjunta. Consideramos el resultado por la venta de la inversión inmobiliaria y de la inversión en empresas de grupo como uno de los aspectos más relevantes de la auditoría debido principalmente a la magnitud del mismo y a la existencia de un riesgo inherente asociado a la ocurrencia de dichas transacciones.	Nuestro trabajo se ha centrado en la realización de pruebas sustantivas sobre el proceso de venta y registro contable de los resultados por las ventas de la inversión inmobiliaria y la inversión en empresas del grupo obtenidos por la Sociedad durante el ejercicio. Entre otros, hemos realizado los siguientes procedimientos: • Lectura de la escritura de compraventa de la inversión inmobiliaria y de la inversión en empresas del grupo vendidas y análisis de sus cláusulas más significativas, para evaluar las condiciones de las transacciones de venta y su registro contable. • Evaluación y cotejo con la documentación soporte de gastos asociados a la compraventa de la inversión inmobiliaria y de la inversión en empresas del grupo que han sido incluidos como menor resultado de venta. Adicionalmente, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales. El resultado de los procedimientos realizados ha permitido alcanzar de forma razonable los objetivos de auditoría para los cuales dichos procedimientos fueron diseñados.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre las notas 2.6 y 17 de las cuentas anuales adjuntas, que describe que, a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales los administradores, como consecuencia de la venta de la totalidad de las inversiones inmobiliarias e inversiones en empresas de grupo de la Sociedad (notas 6.3 y 9.1), han convocado una Junta de accionistas para el día 1 de diciembre de 2025 para acordar la liquidación y disolución simultáneas de la Sociedad. En consecuencia, las cuentas se presentan siguiendo el marco de información financiera de la empresa en liquidación.

Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2025, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2025 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Juan Manuel Díaz Castro (20401)

31 de octubre de 2025



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2025 Núm. 01/25/23110

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional



TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.

CUENTAS ANUALES AL 31 DE MAYO DE 2025 E INFORME DE GESTIÓN
DEL EJERCICIO COMPRENDIDO DESDE EL 1 DE ENERO AL 31 DE MAYO
DE 2025

ÍNDICE

CUENTAS ANUALES AL 31 DE MAYO DE 2025

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



TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.

Balances
al 31 de mayo de 2025 y 31 de diciembre de 2024
(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	31/05/2025	31/12/2024	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31/05/2025	31/12/2024
A) ACTIVO NO CORRIENTE				A) PATRIMONIO NETO			
II. Inmovilizado material	6	-	-	A-1) Fondos propios		40.945.615	66.795.285
III. Inversiones inmobiliarias	6	-	88.919.493	I. Capital		35.559.600	35.559.600
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		-	16.933.896	1. Capital escriturado	10	35.559.600	35.559.600
1. Instrumentos de patrimonio	9		2.025.911	II. Prima de Emisión	10	-	26.042.312
2. Créditos a empresas	14,9		14.907.985	III. Reservas	10	5.401.484	5.149.710
V. Inversiones financieras a Largo plazo	9	-	4.821.354	1. Reserva Legal		6.934.097	6.521.231
				2. Otras reservas		(1.532.613)	(1.371.521)
Total Activo no corriente		-	110.674.743	IV. Acciones y participaciones en patrimonio propias	10	(173.684)	(400.624)
				VII. Resultados Ejercicio		27.294.748	4.128.657
				VIII. Dividendo a cuenta	10	(27.136.533)	(3.684.371)
				A-2) Ajustes por cambios de valor	9	-	(455.731)
				Total Patrimonio neto		40.945.615	66.339.553
B) ACTIVO CORRIENTE				B) PASIVO NO CORRIENTE			
II. Existencias	8	5.020	1.033	I. Provisiones a largo plazo		-	12.871
6. Anticipos a proveedores		5.020	1.033	4. Otras provisiones		-	12.871
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		504.144	1.121.089	II. Deudas a largo plazo		-	48.170.612
1. Clientes por prestaciones de servicios	9	49.245	450.266	2. Deudas a largo plazo con entidades de crédito	9	-	45.725.592
2. Clientes, empresas del grupo y asociadas	14,9	-	47.030	4. Derivados	9	-	670.509
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	13	454.899	623.793	5. Otros pasivos financieros	9	-	1.774.511
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo		-	-	Total Pasivo no corriente		-	48.183.482
2. Créditos a empresas	14,9	-	-	C) PASIVO CORRIENTE			
V. Inversiones financieras a corto plazo	9	80.807	3.837.418	III. Deudas a corto plazo		1.527	1.836.040
VI. Periodificaciones a corto plazo	9	2.196	75.215	1. Deudas con entidades de crédito	9	999	1.788.524
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		47.554.531	5.510.995	5. Otros pasivos financieros	9	528	47.516
Total Activo corriente		48.146.698	10.545.750	V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		7.199.556	4.861.417
				3. Acreedores varios	9	2.205.358	4.040.736
				4. Personal		7.543	-
				6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	13	4.986.655	820.681
TOTAL ACTIVO (A + B)		48.146.698	121.220.493	Total Pasivo corriente		7.201.083	6.697.457
				TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)		48.146.698	121.220.493

Las Notas 1 a 17 de la memoria forman parte integrante de las presentes cuentas anuales.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondientes a los ejercicios terminados el 31 de mayo de 2025 y 31 de diciembre de 2024
(Expresada en euros)

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS	Notas	Ejercicio terminado el 31 de mayo de 2025	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024
1. Importe neto de la cifra de negocios	11	1.341.337	6.800.367
5. Otros ingresos de explotación	11	353.805	2.739.004
6. Gastos de personal	11	(66.815)	(194.464)
7. Otros gastos de explotación	11	(1.622.484)	(4.513.670)
8. Amortización de las inversiones inmobiliarias e inmovilizado	6	(273.754)	(1.520.357)
11. Deterioro y resultado por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias	11	(2.661.274)	(404.865)
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+5+6+7+8+11)		(2.929.185)	2.906.015
14. Ingresos financieros	11	2.928.734	4.288.737
15. Gastos financieros	11	(451.086)	(3.066.094)
16. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	11	27.746.285	-
B) RESULTADO FINANCIERO (14+15+16)		30.223.933	1.222.643
C) RESULTADO ANTES IMPUESTOS (A + B)		27.294.748	4.128.657
Impuestos sobre beneficios	13	-	-
D) RESULTADO DEL EJERCICIO		27.294.748	4.128.657

Las Notas 1 a 17 de la memoria forman parte integrante de las presentes cuentas anuales.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Estado de Cambios en el Patrimonio Neto
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de mayo de 2025
(Expresado en euros)

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
TERMINADO EL 31 DE MAYO DE 2025 (Expresado en euros)**

	Notas	2025	2024
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		27.294.748	4.128.657
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
Por cobertura de flujos de efectivo		-	(455.731)
Otros ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO		-	(455.731)
<u>Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</u>			
Por cobertura de flujos de efectivo	9	455.731	556.868
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		455.731	556.868
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		27.750.479	4.229.795

Las Notas 1 a 17 de la memoria forman parte integrante de las presentes cuentas anuales.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Estado de Cambios en el Patrimonio Neto
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de mayo de 2025 y 31 de diciembre de 2024
(Expresado en euros)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MAYO DE 2025

	Capital (Nota 10)	Prima de emisión (Nota10)	Reservas (Nota 10)	Acciones en patrimonio propias (Nota 10)	Resultado del ejercicio	Dividendo a cuenta (Nota 10)	Ajuste por cambio de valor (Nota 9)	TOTAL
SALDO, INICIO 1 DE ENERO 2024	35.559.600	26.042.312	5.149.710	(400.624)	4.128.657	(3.684.371)	(455.731)	66.339.553
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	27.294.748	-	455.731	27.750.479
Operaciones con socios o propietarios								
Aumento de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribución de dividendos	-	(26.042.312)	(14.158)	-	-	(27.136.533)	-	(53.193.003)
Operaciones con acciones propias	-	-	(146.933)	226.940	-	-	-	80.006
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	412.866	-	(4.128.657)	3.684.371	-	(31.421)
SALDO, FINAL 31 DE MAYO DE 2025	35.559.600	-	5.401.484	(173.684)	27.294.748	(27.136.533)	-	40.945.615

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

	Capital (Nota 10)	Prima de emisión (Nota10)	Reservas (Nota 10)	Acciones en patrimonio propias (Nota 10)	Resultado del ejercicio	Dividendo a cuenta (Nota 10)	Ajuste por cambio de valor (Nota 9)	TOTAL
SALDO, INICIO 1 DE ENERO 2024	35.559.600	28.309.617	4.741.960	(515.699)	1.506.459	(1.133.063)	(556.868)	67.912.006
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	4.128.657	-	101.137	4.229.795
Operaciones con socios o propietarios								
Distribución de dividendos	-	(2.267.305)	-	-	-	(3.684.371)	-	(5.951.676)
Operaciones con acciones propias	-	-	(77.189)	115.075	-	-	-	37.886
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	484.938	-	(1.506.459)	1.133.063	-	111.543
SALDO, FINAL 31 DE DICIEMBRE DE 2024	35.559.600	26.042.312	5.149.710	(400.624)	4.128.657	(3.684.371)	(455.731)	66.339.553

Las Notas 1 a 17 de la memoria forman parte integrante de las presentes cuentas anuales.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Estado de Cambios en el Patrimonio Neto
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de mayo de 2025 y 31 de diciembre de 2024
(Expresado en euros)

	Notas	Ejercicio anual finalizado el 31 de mayo de 2025	Ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024
A) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		27.294.748	4.128.657
Ajustes del resultado		(27.301.776)	170.778
Amortización de inversiones inmobiliarias y otro inmovilizado	6	273.754	1.520.357
Ingresos financieros	11	(2.928.734)	(4.288.737)
Gastos financieros	11	451.086	3.066.094
Dotación de provisiones		(12.871)	(531.801)
Deterioro y resultado por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias		2.661.274	404.865
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		(27.746.285)	-
Cambios en el capital corriente		9.675.805	(234.268)
Existencias	8	(3.987)	2.500
Deudores y otras cuentas a cobrar	9 y 13	569.915	(328.930)
Otros activos y pasivos corrientes	9	2.008.131	(3.359.485)
Acreedores y otras cuentas a pagar	9 y 13	2.385.169	2.142.132
Otros activos y pasivos no corrientes		4.716.577	1.309.515
Otros flujos de actividades de explotación		2.246.921	(2.459.936)
Pagos de intereses	9	(451.086)	(2.878.727)
Cobros de intereses	9	198.007	418.791
Cobros de dividendos		2.500.000	-
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		11.915.698	1.605.231
B) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Cobros por inversiones		130.785.373	7.369.945
C) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		65.848	372.179
Adquisición y Enajación (netos) de instrumentos de patrimonio propios	10	65.848	372.179
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(47.513.117)	(721.014)
Emisión:			
Deudas con empresas del grupo y asociadas		-	1.055.361
Devolución y amortización de:			
Deudas con entidades de crédito	9	(47.513.117)	(1.776.375)
Pagos de dividendos y devolución de prima de emisión:	10	(53.210.266)	(5.951.676)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		(100.657.535)	(6.300.511)
AUMENTO/ DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		42.043.536	2.674.665
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes al inicio del ejercicio	9	5.510.995	2.836.330
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes al final del ejercicio	9	47.554.531	5.510.995
		(42.043.536)	(2.674.665)

Las Notas 1 a 17 de la memoria forman parte integrante de las presentes cuentas anuales.



TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales para el periodo comprendido entre el 1 de enero y 31 de mayo de 2025

(1) ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD E INFORMACIÓN GENERAL

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. (en adelante la “Sociedad” o “Trajano”) se constituyó en España el 23 de marzo de 2015 de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital española. Su domicilio social y fiscal se encuentra en la Calle Zurbano, nº 49, oficina 10, 28010 Madrid. A 31 de mayo de 2025 y 31 de diciembre de 2024 la Sociedad cuenta con dos empleados.

El objeto de la Sociedad es el siguiente:

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

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

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

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

La totalidad de las acciones de Trajano Iberia SOCIMI, S.A. están admitidas a cotización desde el día 30 de julio de 2015, cotizan en el Mercado Continuo de Bolsas y Mercados Españoles.

Tal y como se indica en la Nota 9.1, la Sociedad era dominante de un Grupo de Sociedades (en adelante, el Grupo). Las cuentas anuales adjuntas se han preparado en una base no consolidada en la medida que se ha producido la venta de la sociedad dependiente en fecha 14 de abril de 2025, por tanto, ya no existe grupo consolidado a 31 de mayo de 2025. Con fecha 27 de marzo de 2025, el Consejo de Administración de la Sociedad ha formulado las

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales para el periodo comprendido entre el 1 de enero y 31 de mayo de 2025

cuentas anuales consolidadas de Trajano Iberia Socimi, S.A. y sus sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2024 que han sido preparadas aplicando las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE)..

Las cuentas anuales consolidadas e individuales de 2024 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de fecha 29 de mayo de 2025 y se encuentran depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

Régimen regulatorio

La Sociedad está regulada por la Ley de Sociedades de Capital española.

Adicionalmente, la Sociedad comunicó con fecha 8 de julio de 2015 a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria su opción por la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), estando sujeta a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMIs. El artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, establece determinados requisitos para este tipo de sociedades, a saber:

- (a) Deben tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- (b) Al menos el 80 por ciento de las rentas del periodo impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento por parte de la Compañía de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios ligados a las inversiones antes mencionadas.
- (c) Los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

La disposición transitoria primera de la Ley de SOCIMIs permite la aplicación del régimen fiscal de las SOCIMIs en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha ley, aún cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma fecha de incorporación, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha donde se opta por tal régimen. La Sociedad ha cumplido en tiempo y forma todos los requisitos establecidos por los que se regula el régimen especial de las SOCIMIs.

La moneda de presentación y funcional de la Sociedad es el euro.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales para el periodo comprendido entre el 1 de enero y 31 de mayo de 2025

(2) BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

2.1 Marco regulatorio de información financiera aplicable a la Sociedad

Estas cuentas anuales para el ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2024 han sido preparadas por el Consejo de Administración de conformidad con el marco regulatorio de información financiera aplicable a la Sociedad, que está formado por:

- a) El Código de Comercio español y todas las demás leyes societarias aplicables en España.
- b) El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y las modificaciones incorporadas a éste, siendo las últimas las del 2024 y la adaptación sectorial para compañías del sector inmobiliario.
- c) Las normas obligatorias aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas con vistas a implantar el Plan General de Contabilidad y la legislación secundaria relevante.
- d) Todas las demás leyes aplicables en materia de contabilidad en España.

2.2. Imagen fiel

Las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, obtenidas de los registros contables de la Sociedad, se presentan de acuerdo con el marco regulatorio de información financiera aplicable a la Sociedad y, en concreto, con los principios y normas contables en ellos recogidos y, por tanto, presentan fielmente el patrimonio neto, la situación financiera, los resultados de operaciones de la Sociedad así como la veracidad de flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024.

Estas cuentas anuales formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad, se someterán a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

2.3. Aspectos clave en relación con la valoración y la estimación de la incertidumbre

La preparación de las cuentas anuales exige el uso por parte de la Sociedad de ciertas estimaciones y juicios en relación con el futuro que se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las circunstancias.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales.

En la elaboración de las cuentas anuales para el ejercicio anual finalizado a 31 de diciembre de 2024 se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación del deterioro de sus inversiones inmobiliarias que se pudiera derivar de un menor valor obtenido de las tasaciones inmobiliarias efectuadas por terceros expertos independientes respecto al valor contable registrado de dichos activos. Para determinar el valor razonable los Administradores de la Sociedad han encargado a



TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales para el periodo comprendido entre el 1 de enero y 31 de mayo de 2025

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

- La vida útil de las inversiones inmobiliarias (Nota 6).
- La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (SOCIMI), lo que en la práctica supone que, bajo el cumplimiento de determinados requisitos, la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. La modificación en la Ley 11/2021 grava con un 15% los beneficios no distribuidos a través de dividendos, circunstancia que no es de aplicación para la Sociedad en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024. Los Administradores de la Sociedad realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido, la estimación de los Administradores es que dichos requisitos se cumplen en los términos y plazos fijados, no procediendo registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre los beneficios.

Si bien estas estimaciones se elaboraron sobre la base de la mejor información disponible al término del ejercicio de 2024, cabe la posibilidad de que acontecimientos futuros conlleven una modificación de estas estimaciones (al alza o a la baja) en el futuro. Los cambios en las estimaciones contables se aplicarán prospectivamente.

2.4. Información comparativa

La Junta General de Accionistas de fecha 29 de mayo de 2025, acordó cambiar el ejercicio social de la Sociedad de modo que pase a comenzar el día 1 de junio de cada año y finalizar el día 31 de mayo del año siguiente. Por este motivo, las presentes cuentas corresponden al periodo que va desde el 1 de enero al 31 de mayo de 2025.

A efectos comparativos, el balance, la cuenta y ganancias, el estado de flujos de efectivo, el estado de cambios en el patrimonio neto y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de mayo de 2025 se presentan comparativamente con información relativa al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.

2.5. Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo, estos estados se presentan de forma agrupada, recogiendo los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria.

2.6. No adecuación Principio de Empresa en funcionamiento

A cierre del ejercicio 2025, la Sociedad tiene un fondo de maniobra positivo por importe de 40.945.615 euros (positivo por importe de 3.848.293 euros a 31 de diciembre de 2024).

A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, el Consejo de Administración ha tomado la decisión de convocar una Junta de accionistas para el día 1 de diciembre de 2025 para acordar la disolución y liquidación simultáneas de la Sociedad. Esta decisión se debe a la venta de la totalidad de las Inversiones inmobiliarias de la misma en fecha 5

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales para el periodo comprendido entre el 1 de enero y 31 de mayo de 2025

de marzo de 2025 tal como se detalla en nota 6 y a la venta de la totalidad de las Inversiones en empresas de Grupo en fecha 14 de abril de 2025 tal como se detalla en nota 9.1.

En consecuencia, la Sociedad ha formulado las presentes cuentas anuales siguiendo el marco de información financiera de la empresa en liquidación y los saldos de cierre se presentan a valores contables que no difieren de los valores liquidativos a la fecha, aplicando la normativa contable a tal efecto.

(3) PROPUESTA DE DISTRIBUCION DE RESULTADOS

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio finalizado el 31 de mayo de 2025, que el Consejo de Administración someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la siguiente:

Base del reparto	Euros	Distribución	Euros
Pérdidas y Ganancias	27.294.748	Dividendos a cuenta	27.136.533 *
		Reservas voluntarias	158.216
Total	27.294.748	Total	27.294.748

(*) Ver nota 10.f

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio finalizado en 31 de diciembre de 2024 presentada a continuación fue aprobada sin modificaciones por la Junta General de Accionistas de fecha 29 de mayo de 2025:

Base del reparto	Euros	Distribución	Euros
Pérdidas y Ganancias	4.128.657	Reserva Legal	412.866
		Dividendos a cuenta	3.684.371 *
		Dividendos	31.421
Total	4.128.657	Total	4.128.657

(*) Ver nota 10.f

3.1 Limitaciones para la distribución de dividendos

Dada su condición de SOCIMI a efectos fiscales, la Sociedad se encuentra obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio en la forma siguiente:

a) El 100 por 100 de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales para el periodo comprendido entre el 1 de enero y 31 de mayo de 2025

b) Al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento establecido en el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.

La obligación de distribución no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributaba por el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

c) Al menos el 80 por ciento del resto de los beneficios obtenidos.

El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuable a los accionistas. Los estatutos de las sociedades acogidas a este régimen no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

(4) POLITICAS CONTABLES

Las principales políticas contables empleadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de mayo de 2025, conforme al Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

4.1 Inmovilizado intangible

Los elementos del inmovilizado intangible se reconocen por su precio de adquisición o coste de producción menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas reconocidas.

Aplicaciones informáticas

Las licencias para programas informáticos adquiridas a terceros se capitalizan sobre la base de los costes en que se ha incurrido para adquirirlas y prepararlas para usar el programa específico. Estos costes se amortizan durante sus vidas útiles estimadas (3 años).

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales para el periodo comprendido entre el 1 de enero y 31 de mayo de 2025

Los gastos relacionados con el mantenimiento de programas informáticos se reconocen como gasto cuando se incurre en ellos.

4.2 Inmovilizado material

Los elementos del inmovilizado material se reconocen por su precio de adquisición o coste de producción menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas reconocidas.

Los costes de reparaciones importantes se activan y se amortizan durante la vida útil estimada de los mismos, mientras que los gastos de mantenimiento recurrentes se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias durante el ejercicio en que se incurre en ellos.

La amortización del inmovilizado material, con excepción de los terrenos que no se amortizan, se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de su vida útil estimada, atendiendo a la depreciación efectivamente sufrida por su funcionamiento, uso y disfrute. Las vidas útiles estimadas son:

	<u>% de amortización</u>
Construcciones	1%-2%
Otras instalaciones	8%-10%
Elementos de transporte	10%
Mobiliario	10%
Equipos proceso información	25%
Otro Inmovilizado	8%-10%

El valor residual y la vida útil de los activos se revisa, ajustándose si fuese necesario, en la fecha de cada balance.

Cuando el valor contable de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable.

Las pérdidas y ganancias por la venta de inmovilizado material se calculan comparando los ingresos obtenidos por la venta con el valor contable y se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.3 Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias comprenden los valores de los terrenos, edificios y demás estructuras mantenidas bien con el fin de obtener ingresos por alquileres o de revalorización de capital.

Estos activos se reconocen inicialmente al precio de adquisición o coste de producción y posteriormente su importe se minora en función de la amortización acumulada y de las pérdidas por deterioro reconocidas.

Los gastos de conservación y mantenimiento de las inversiones inmobiliarias se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se contraen. Sin embargo, se capitalizan los costes de mejoras que se traducen en una mayor capacidad o eficiencia o en una ampliación de las vidas útiles de los activos.

Para activos no circulantes cuya puesta a punto para su uso previsto necesite de un periodo de tiempo de más de doce meses, los costes capitalizados incluyen los costes de

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales para el periodo comprendido entre el 1 de enero y 31 de mayo de 2025

endeudamientos que se hayan podido contraer antes de la puesta a punto de los activos y que hayan sido cargados por el proveedor o guarden relación con préstamos u otros fondos solicitados en préstamo con carácter general o específico y directamente atribuibles a la adquisición de los activos.

La Sociedad amortiza sus inversiones inmobiliarias aplicando el método lineal a tipos anuales basados en los años de vida útil estimada de los activos, como sigue:

	<u>% de amortización</u>
Construcciones	1-2%
Otras instalaciones	10%
Elementos de transporte	10%
Mobiliario	10%
Otro Inmovilizado	8-10%

Los activos en construcción destinados al alquiler o con fines todavía no determinados se contabilizan al coste menos las pérdidas por deterioro reconocidas. La amortización de estos activos, al igual que la de otros activos inmobiliarios, comienza cuando los activos están listos para el uso para el que fueron proyectados.

Deterioro de inversiones inmobiliarias

Cuando existen indicios de deterioro, la Sociedad analiza cada inversión inmobiliaria con vistas a determinar si el importe recuperable de los activos ha caído por debajo de su valor contable.

El importe recuperable es el valor superior entre el valor razonable menos el coste de venta y el valor en uso. El valor en uso se define como el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados que previsiblemente se generarán con el uso continuado del activo y, cuando proceda, a raíz de su venta o disposición por otros medios, tomando en consideración su estado actual, y aplicando un descuento según los tipos de interés de mercado libre de riesgos, corregido en función de los riesgos específicos de los activos para los que no se han ajustado los futuros flujos de efectivo estimados.

La Sociedad encarga a expertos independientes que determinen el valor razonable de todas sus inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio. Estas valoraciones se llevan a cabo de acuerdo con las normas de tasación y valoración emitidas por el Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) del Reino Unido y por las normas internacionales de valoración (International Valuation Standards, IVS) formuladas por el Comité de Normas Internacionales de Valoración (IVSC). Los inmuebles se valoran uno a uno, teniendo en cuenta los arrendamientos vigentes al cierre del ejercicio. Los inmuebles con áreas no arrendadas se valoraron sobre la base de las rentas futuras estimadas, menos el ejercicio de comercialización.

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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales para el periodo comprendido entre el 1 de enero y 31 de mayo de 2025

en curso; de reformas; de mantenimiento, etc.) distintos de los ligados a las compañías del sector en general.

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

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

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

4.4 Arrendamientos

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

Arrendamientos operativos cuando la Sociedad es arrendador

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

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

Un pago realizado al formalizar o adquirir un contrato de arrendamiento contabilizado como arrendamiento operativo representa cuotas de arrendamiento anticipadas que se amortizan durante el periodo de arrendamiento, de conformidad con el patrón de beneficios arrojado.

Arrendamientos operativos cuando la Sociedad es arrendatario

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y beneficios derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos en concepto de arrendamiento operativo (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devengan sobre una base lineal durante el periodo de arrendamiento.

4.5 Instrumentos financieros

4.5.1. Activos Financieros

a) Activos financieros a coste amortizado

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales para el periodo comprendido entre el 1 de enero y 31 de mayo de 2025

Se incluyen en esta categoría aquellos activos financieros, incluso los admitidos a negociación en un mercado organizado, en los que la Sociedad mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Los flujos de efectivo contractuales que son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación esté acordada a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

Se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales:

a) Créditos por operaciones comerciales: son aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa con cobro aplazado, y

b) Créditos por operaciones no comerciales: son aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la empresa.

Valoración inicial

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran por su valor nominal en la medida en la que se considere que el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Valoración posterior

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los créditos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoran inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe, salvo que se hayan deteriorado.

Cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la empresa analiza si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

Deterioro del valor

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales para el periodo comprendido entre el 1 de enero y 31 de mayo de 2025

Se efectúan las correcciones valorativas necesarias, al menos al cierre y siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor.

Con carácter general, la pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, se emplea el tipo de interés efectivo que corresponde a la fecha de cierre de las cuentas anuales de acuerdo con las condiciones contractuales.

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuyese por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros del activo que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

b) Activos financieros a coste

En todo caso, se incluyen en esta categoría de valoración:

- a) Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.
- b) Las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no pueda estimarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones.
- c) Los activos financieros híbridos cuyo valor razonable no pueda estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado.
- d) Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares.
- e) Los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa.
- f) Cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando no sea posible obtener una estimación fiable de su valor razonable.

Valoración inicial

Las inversiones incluidas en esta categoría se valorarán inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles, no incorporándose éstos últimos en el coste de las inversiones en empresas del grupo.

No obstante, en los casos en lo que existe una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considera como coste de dicha inversión

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales para el periodo comprendido entre el 1 de enero y 31 de mayo de 2025

el valor contable que debiera tener la misma inmediatamente antes de que la empresa pase a tener esa calificación.

Forma parte de la valoración inicial el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido.

Valoración posterior

Los instrumentos de patrimonio incluidos en esta categoría se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Cuando se debe asignar valor a estos activos por baja del balance u otro motivo, se aplica el método del coste medio ponderado por grupos homogéneos, entendiéndose por éstos los valores que tienen iguales derechos.

En el caso de venta de derechos preferentes de suscripción y similares o segregación de los mismos para ejercitarlos, el importe del coste de los derechos disminuye el valor contable de los respectivos activos.

Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares se valorarán al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que correspondan a la empresa como partícipe no gestor, y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Se aplica este mismo criterio en los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculan exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Si además de un interés contingente se acuerda un interés fijo irrevocable, este último se contabiliza como un ingreso financiero en función de su devengo. Los costes de transacción se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

Deterioro del valor

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable. El importe de la corrección valorativa es la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calcula, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas.

Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, la estimación de la pérdida por deterioro de esta clase de activos se calcula en función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo. En la determinación de ese valor, y siempre que la empresa participada haya invertido a su vez en otra, se tiene en cuenta el patrimonio neto incluido en las cuentas anuales consolidadas elaboradas aplicando los criterios del Código de Comercio y sus normas de desarrollo.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales para el periodo comprendido entre el 1 de enero y 31 de mayo de 2025

El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor y, en su caso, su reversión, se registra como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

No obstante, en el caso de que se hubiera producido una inversión en la empresa, previa a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, y con anterioridad a esa calificación, se hubieran realizado ajustes valorativos imputados directamente al patrimonio neto derivados de tal inversión, dichos ajustes se mantienen tras la calificación hasta la enajenación o baja de la inversión, momento en el que se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias, o hasta que se producen las siguientes circunstancias:

- a) En el caso de ajustes valorativos previos por aumentos de valor, las correcciones valorativas por deterioro se registrarán contra la partida del patrimonio neto que recoja los ajustes valorativos previamente practicados hasta el importe de los mismos, y el exceso, en su caso, se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. La corrección valorativa por deterioro imputada directamente en el patrimonio neto no se revierte.
- b) En el caso de ajustes valorativos previos por reducciones de valor, cuando posteriormente el importe recuperable es superior al valor contable de las inversiones, este último se incrementa, hasta el límite de la indicada reducción de valor, contra la partida que haya recogido los ajustes valorativos previos y a partir de ese momento el nuevo importe surgido se considera coste de la inversión. Sin embargo, cuando existe una evidencia objetiva de deterioro en el valor de la inversión, las pérdidas acumuladas directamente en el patrimonio neto se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.5.2. Pasivos Financieros

a) Pasivos financieros a coste amortizado

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales y los débitos por operaciones no comerciales:

- a) Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa con pago aplazado, y
- b) Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la empresa.

Los préstamos participativos que tienen las características de un préstamo ordinario o común también se incluyen en esta categoría sin perjuicio del tipo de interés acordado (cero o por debajo de mercado).

Valoración inicial

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales para el periodo comprendido entre el 1 de enero y 31 de mayo de 2025

terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Valoración posterior

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, se valoren inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe.

4.6 Derivados financieros y cobertura contable

Los derivados financieros se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable. El método para reconocer las pérdidas o ganancias resultantes depende de si el derivado se ha designado como instrumento de cobertura o no, y en su caso, del tipo de cobertura. La Sociedad designa determinados derivados como:

Cobertura de flujos de efectivo

La parte efectiva de cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconocen transitoriamente en el patrimonio neto. Su imputación a la cuenta de pérdidas y ganancias se realiza en los ejercicios en los que la operación cubierta prevista afecte al resultado, salvo que la cobertura corresponda a una transacción prevista que termine en el reconocimiento de un activo o pasivo no financiero, en cuyo caso los importes registrados en el patrimonio neto se incluyen en el coste del activo cuando se adquiere o del pasivo cuando se asume.

La pérdida o ganancia relativa a la parte no efectiva se reconoce inmediatamente en la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.7 Existencias

Las existencias se valoran a su coste o a su valor neto realizable, el menor de los dos. Cuando el valor neto realizable de las existencias sea inferior a su coste, se efectuarán las oportunas correcciones valorativas, reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias. Si las circunstancias que causan la corrección de valor dejan de existir, el importe de la corrección es objeto de reversión y se reconoce como ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.8 Patrimonio Neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

Los costes de emisión de nuevas acciones u opciones se presentan directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas.

En el caso de adquisición de acciones propias de la Sociedad, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales para el periodo comprendido entre el 1 de enero y 31 de mayo de 2025

4.9 Impuestos sobre beneficios

La Sociedad aplica el régimen fiscal de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) y no está sujeta al régimen general del impuesto sobre sociedades.

En la aplicación del régimen especial correspondiente a las SOCIMI, la Sociedad está sujeta a un tipo del 0%.

La Sociedad solicitó su adhesión al régimen SOCIMI el 8 de julio de 2015 ante la Delegación de Madrid de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria. Tal como establece el artículo 9.2 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, la Sociedad está sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la Sociedad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10% (a este efecto, se tendrá en consideración la cuota adeudada en virtud de la Ley del Impuesto sobre la Renta de los No Residentes). Sin embargo, ese gravamen especial no resultará de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades cuyo objeto sea la tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, respecto de aquellos socios que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquellas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, al tipo de gravamen del 10%.

Asimismo, según se detalla en las modificaciones incorporadas en la Ley 11/2021, de 9 de julio, la entidad estará sometida a un gravamen especial del 15 % sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de esta Ley. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

Los administradores realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido la estimación de los administradores es que dichos requisitos se están cumpliendo en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

4.10 Reconocimiento de ingresos y gastos

Los ingresos se registran por el valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los servicios prestados en el curso ordinario de las actividades de la Sociedad, menos devoluciones, rebajas, descuentos y el impuesto sobre el valor añadido

La nueva normativa se basa en el principio de que los ingresos ordinarios se reconocen cuando el control de un bien o servicio se traspaasa al cliente por el importe que refleje la contraprestación a la que espere tener el derecho la entidad – así el concepto de control, como principio fundamental, sustituye al actual concepto de riesgos y beneficios.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales para el periodo comprendido entre el 1 de enero y 31 de mayo de 2025

Para aplicar el anterior principio fundamental, se han de seguir las siguientes etapas sucesivas:

- identificar los contratos con clientes;
- identificar las obligaciones a cumplir;
- determinar el precio o la contraprestación de la transacción del contrato;
- asignar el precio de la transacción entre las obligaciones a cumplir, y
- reconocer los ingresos cuando (o en a medida que) la entidad satisfaga cada obligación comprometida.

La Sociedad presta servicios de alquiler. De acuerdo con el análisis realizado por la Dirección, la totalidad de los ingresos proceden de los alquileres de los inmuebles que se encuentran registrados en el epígrafe “Inversiones inmobiliarias” bajo la clasificación de arrendamientos operativos. Dichos ingresos se reconocen en función de su devengo y el cumplimiento de la obligación de uso, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento.

Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento, incluida la baja por deterioro, se reconocen como gasto.

4.11 Provisiones y contingencias

Al preparar las cuentas anuales, el Consejo de Administración de la Sociedad hizo una distinción entre:

- a) Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, respecto de los cuales es probable que se origine una salida de recursos que incorporen beneficios económicos que resulta indeterminada en cuanto a su importe o momento de cancelación de las obligaciones; y
- b) Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se considera que la probabilidad de tener que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros, sino que se divulgan en la memoria, salvo que la posibilidad de que haya una salida de recursos se considere remota.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias. Cuando se haya utilizado el descuento para determinar el importe de la provisión, se registrarán los ajustes que surjan como un coste por intereses según el principio de devengo.

4.12 Prestaciones a los empleados

Indemnizaciones por cese

Las indemnizaciones por cese se pagan a los empleados como consecuencia de la decisión de la Sociedad de rescindir su contrato de trabajo antes de la edad normal de jubilación o cuando el empleado acepta renunciar voluntariamente a cambio de esas prestaciones. La Sociedad reconoce estas prestaciones cuando se ha comprometido de forma

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales para el periodo comprendido entre el 1 de enero y 31 de mayo de 2025

demostrable a cesar en su empleo a los trabajadores de acuerdo con un plan formal detallado sin posibilidad de retirada o a proporcionar indemnizaciones por cese como consecuencia de una oferta para animar a una renuncia voluntaria. Las prestaciones que no se van a pagar en los doce meses siguientes a la fecha del balance se descuentan de su valor actual.

Bonus

La Sociedad reconoce un pasivo y un gasto para bonus y participación en beneficios en base a una fórmula que tiene en cuenta el beneficio atribuible a sus accionistas después de ciertos ajustes. La Sociedad reconoce una provisión cuando está contractualmente obligada o cuando la práctica en el pasado ha creado una obligación implícita.

4.13 Activos y pasivos medioambientales

Los activos medioambientales se consideran activos utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medio ambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

Dadas las actividades que la Sociedad desarrolla actualmente, no registra pasivos, gastos, activos, provisiones ni contingencias de carácter medioambiental que puedan ser materiales para su patrimonio neto, situación financiera o resultados.

Los Administradores de la Sociedad estiman que no existen contingencias significativas relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, no considerando necesario registrar dotación alguna a la provisión de riesgos y gastos de carácter medioambiental a 31 de mayo de 2025 y a 31 de diciembre de 2024.

4.14 Transacciones entre partes vinculadas

La Sociedad desarrolla todas sus operaciones vinculadas a condiciones de mercado y de conformidad con los pactos y condiciones recogidos en los contratos.

Con carácter general, las operaciones entre empresas del grupo se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

4.15 Moneda funcional y de presentación

Las cuentas anuales de la Sociedad se presentan en euros, que es la moneda funcional de presentación de la Sociedad.

4.16 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El efectivo y otros activos líquidos equivalentes incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos.

(5) INFORMACION SOBRE LA NATURALEZA Y NIVEL DE RIESGO DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales para el periodo comprendido entre el 1 de enero y 31 de mayo de 2025

Información cualitativa

La gestión de riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en su equipo directivo, que ha creado los mecanismos necesarios para controlar la exposición a variaciones en los tipos de interés (riesgo de mercado) y los riesgos de crédito y de liquidez.

5.1 Riesgo de mercado

Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo, que está parcialmente compensado por el efectivo mantenido a tipos variables.

A 31 de mayo de 2025 la Sociedad no tiene préstamos bancarios ni instrumentos de cobertura.

5.2 Riesgo de crédito

La Sociedad no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito, entendiéndose como el impacto que puede tener en la cuenta de pérdidas y ganancias el fallido de las cuentas por cobrar. La Sociedad tiene políticas que aseguran que las ventas y los arrendamientos son efectuadas a clientes con un histórico de crédito apropiado.

5.3 Riesgo de liquidez

La Dirección Financiera de la Sociedad es responsable de gestionar el riesgo de liquidez para hacer frente a los pagos ya comprometidos, y/o los compromisos derivados de nuevas inversiones.

El vencimiento determinado de los instrumentos financieros de la Sociedad muestra en la Nota 9.

5.4 Otros riesgos

Riesgo de liquidez

La Dirección realiza un seguimiento de las necesidades de liquidez con el fin de asegurar que cuenta con los recursos financieros necesarios para cubrir sus necesidades. La Compañía se encuentra en una posición muy robusta ya que cuenta con efectivo y equivalentes al efectivo por importe de 47.555 miles de euros, no tiene apalancamiento financiero y el fondo de maniobra es positivo.

Riesgo de valoración de activos y pasivos del balance

La compañía determina periódicamente el valor razonable de las inversiones inmobiliarias. Dicho valor razonable se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas anualmente por terceros expertos independientes de forma que, al cierre de cada año, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de las propiedades de inversión a dicha fecha.

En la misma reunión donde se formulan las presentes cuentas anuales, y una vez cumplidas las obligaciones en materia de pago de deudas pendientes, los Administradores de la Compañía han convocado a la Junta de Accionistas para llevar a

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales para el periodo comprendido entre el 1 de enero y 31 de mayo de 2025

cabo las gestiones necesarias para la liquidación de la compañía y reparto del haber social a favor de los accionistas..

(6) INMOVILIZADO INTANGIBLE, MATERIAL E INVERSIONES INMOBILIARIAS

6.1 Inmovilizado Intangible

El detalle del movimiento producido en el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y 31 de mayo de 2025 y 2024 se muestra a continuación:

	Euros	
	Aplicaciones Informáticas	Total
Saldo a 1-1-2025	-	-
Coste	4.574	4.574
Amortización acumulada	(4.574)	(4.574)
Valor contable a 1-1-2025	-	-
Bajas	(4.574)	(4.574)
Baja amortización	4.574	4.574
Saldo a 31-05-2025	-	-
Coste	-	-
Amortización acumulada	-	-
Valor contable a 31-05-2025	-	-

	Euros	
	Aplicaciones Informáticas	Total
Saldo a 1-1-2024	-	-
Coste	4.574	4.574
Amortización acumulada	(4.574)	(4.574)
Valor contable a 1-1-2024	-	-
Altas	-	-
Dotación para amortización	-	-
Saldo a 31-12-2024	-	-
Coste	4.574	4.574
Amortización acumulada	(4.574)	(4.574)
Valor contable a 31-12-2024	-	-

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

Al 31 de mayo de 2025 no existen elementos de inmovilizado intangible.

Durante el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y 31 de mayo de 2025 y en el ejercicio 2024, no se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ningún inmovilizado inmaterial.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales para el periodo comprendido entre el 1 de enero y 31 de mayo de 2025

6.2 Inmovilizado Material

El detalle de este capítulo, así como el movimiento experimentado durante el ejercicio es el siguiente:

	Euros	
	Equipos informáticos	Total
Saldo a 1-1-2025	-	-
Coste	7.354	7.354
Amortización acumulada	(7.354)	(7.354)
Valor contable a 1-1-2025	-	-
Bajas	(7.354)	-7.354
Baja amortización	7.354	7.354
Saldo a 31-05-2025	-	-
Coste	-	-
Amortización acumulada	-	-
Valor contable a 31-05-2025	-	-

	Euros	
	Equipos informáticos	Total
Saldo a 1-1-2024	410	410
Coste	7.354	7.354
Amortización acumulada	(6.944)	(6.944)
Valor contable a 1-1-2024	410	410
Altas		
Dotación para amortización	(410)	(410)
Saldo a 31-12-2024	-	-
Coste	7.354	7.354
Amortización acumulada	(7.354)	(7.354)
Valor contable a 31-12-2024	-	-

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

A 31 de mayo de 2025 no hay elementos del inmovilizado material.

Durante el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y 31 de mayo de 2025 y durante el ejercicio 2024, no se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ningún elemento de inmovilizado material.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales para el periodo comprendido entre el 1 de enero y 31 de mayo de 2025

6.3 Inversiones Inmobiliarias

El detalle del movimiento habido en este ejercicio se muestra a continuación:

	Euros			
	Terrenos	Construcciones	Instalaciones técnicas y otras inversiones inmobiliarias	Total
Saldo a 1-1-2025	38.550.300	46.528.883	3.840.310	88.919.493
Coste	38.550.300	57.645.815	9.192.258	105.388.373
Amortización acumulada	-	(7.129.916)	(5.351.948)	(12.481.864)
Pérdidas por deterioro	-	(3.987.016)	-	(3.987.016)
Valor contable a 1-1-2025	38.550.300	46.528.882	3.840.311	88.919.493
Altas	-	-	-	-
Baja Inversión Inmobiliaria	(38.550.300)	(57.645.815)	(9.192.258)	(105.388.373)
Reversión deterioro baja Inversión Inmobiliaria	-	3.987.016	-	3.987.016
Dotación para amortización	-	(156.276)	(117.477)	(273.753)
Baja AA Acumulada	-	7.286.193	5.469.424	12.755.617
Saldo a 31-05-2025	-	-	-	-
Coste	-	-	-	-
Amortización acumulada	-	-	-	-
Pérdidas por deterioro	-	-	-	-
Valor contable a 31-05-2025	-	-	-	-

	Euros			
	Terrenos	Construcciones	Instalaciones técnicas y otras inversiones inmobiliarias	Total
Saldo a 1-1-2024	38.550.300	47.801.432	4.492.572	90.844.304
Coste	38.550.300	57.645.815	9.192.258	105.388.373
Amortización acumulada	-	(6.262.233)	(4.699.686)	(10.961.919)
Pérdidas por deterioro	-	(3.582.150)	-	(3.582.150)
Valor contable a 1-1-2024	38.550.300	47.801.432	4.492.573	90.844.305
Altas	-	-	-	-
Baja Inversión Inmobiliaria	-	-	-	-
Pérdidas por deterioro reconocidas en el periodo	-	(404.865)	-	(404.865)
Dotación para amortización	-	(867.684)	(652.263)	(1.519.947)
Baja AA Acumulada	-	-	-	-
Saldo a 31-12-2024	38.550.300	46.528.883	3.840.310	88.919.493
Coste	38.550.300	57.645.815	9.192.258	105.388.373
Amortización acumulada	-	(7.129.916)	(5.351.948)	(12.481.864)
Pérdidas por deterioro	-	(3.987.016)	-	(3.987.016)
Valor contable a 31-12-2024	38.550.300	46.528.883	3.840.310	88.919.493

A 31 de mayo de 2025 la Sociedad no mantiene inversiones inmobiliarias.

Con fecha 5 de marzo de 2025 se ha vendido el centro comercial “Alcalá Magna” que fue adquirido por la Sociedad el 2 de febrero de 2017.

La compra ha sido realizada por Lighthouse Properties p.l.c. a través de su filial Alcalá Magna Properties, S.L.U.

El precio acordado por la venta del activo asciende a NOVENTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS MIL EUROS (96.300.000,00 €) y, tras los oportunos ajustes, se ha escriturado en NOVENTA Y TRES MILLONES OCHENTA Y CUATRO MIL

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales para el periodo comprendido entre el 1 de enero y 31 de mayo de 2025

SEISCIENTOS NOVENTA EUROS CON CUARENTA Y SEIS CÉNTIMOS DE EURO (93.084.690,46 €).

La amortización de las inversiones inmobiliarias, se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de su vida útil estimada, atendiendo a la depreciación efectiva sufrida por su funcionamiento, uso y disfrute.

Durante el ejercicio 2024 se ha dotado una corrección valorativa por deterioro por importe de 404.865 euros para el activo identificado como centro comercial “Alcalá Magna”.

Sobre el activo identificado como centro comercial “Alcalá Magna” existía un préstamo con garantía hipotecaria con las entidades Banco Santander y Banco Pichincha por importe de 49.050.000 euros.

Con motivo de la venta, tanto el préstamo hipotecario como el contrato de cobertura de tipos de interés que gravaban el activo (ver nota 11) se han subrogado a favor del comprador. Por otro lado, el contrato de cobertura de inflación (ver nota 11) se ha cancelado.

Seguro

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

a) Obligaciones

La Sociedad no tiene al cierre del ejercicio obligaciones contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias, o para reparaciones, mantenimientos o seguros adicionales a los desglosados en la presente memoria.

b) Pérdidas por deterioro

Durante el ejercicio 2024 se ha reconocido una corrección valorativa por importe de 404.865 euros por deterioro para el activo identificado como centro comercial “Alcalá Magna”.

c) Bienes totalmente amortizados

No existen elementos totalmente amortizados al 31 de mayo de 2025 ni al 31 de diciembre de 2024.

d) Proceso de valoración

A continuación, se informa sobre el coste y valor razonable de las inversiones inmobiliarias al 31 de mayo de 2025:

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales para el periodo comprendido entre el 1 de enero y 31 de mayo de 2025

	31.05.2025		31.12.2024	
	Valor de coste	Valor razonable	Valor de coste	Valor razonable
Inversiones Inmobiliarias	-	-	88.919.493	96.300.000
Inversiones Financieras l/p	-	-	3.543.839	-
Inversiones Financieras c/p	-	-	3.836.668	-
	-	-	96.300.000	96.300.000

Las inversiones financieras a l/p y c/p recoge los importes en concepto de aportaciones a obra (ver nota 9.1).

El valor de mercado de los inmuebles propiedad de la Sociedad ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes.

Las valoraciones de dichos activos inmobiliarios han sido realizadas bajo la hipótesis “valor de mercado”, siendo estas valoraciones realizadas de acuerdo con las declaraciones del método de Tasación-Valoración de bienes y la guía de observaciones publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS) – Global Standards 2017.

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

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

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

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

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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales para el periodo comprendido entre el 1 de enero y 31 de mayo de 2025

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

(7) ARRENDAMIENTOS

En calidad de arrendador

A 31 de diciembre de 2024, la Sociedad tenía arrendados locales comerciales en los inmuebles de su propiedad, que corresponde a un grado de ocupación del 96%. Con motivo de la venta del activo (ver nota 6.3), a 31 de mayo de 2025 la Sociedad ya no cuenta con inmuebles arrendados.

En la cuenta de pérdidas y ganancias se han reconocido los siguientes ingresos y gastos provenientes de las inversiones inmobiliarias sin tener en cuenta la amortización ni los gastos financieros:

	Euros	Euros
	2025	2024
Ingresos por rentas (nota 11 a)	1.341.337	6.800.367
Ingresos por gastos repercutidos (nota 11 a)	300.569	2.551.972
Gastos operativos (nota 11 c)	(1.069.165)	(4.708.134)
	572.741	4.644.205

En calidad de arrendatario

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

	Euros	
	2025	2024
Menos de un año	5.070	11.883
Entre uno y cinco años	-	11.883
	5.070	23.766

En la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y 31 de mayo de 2025 se han incluido gastos por arrendamiento operativo correspondientes al alquiler de oficinas por importe de 5.070 euros (2024: 11.883 euros).

(8) EXISTENCIAS

La Sociedad ha entregado anticipos a proveedores por importe de 5.020 euros en concepto de provisión de fondos por facturas pendientes de recibir. A 31 de diciembre de 2024 mantenía 1.033 euros en concepto de provisión de fondos.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales para el periodo comprendido entre el 1 de enero y 31 de mayo de 2025

(9) ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

9.1 Activos financieros

El detalle de los activos financieros salvo instrumento de patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, periodificaciones, existencias y efectivo y otros activos equivalentes a 31 de mayo de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

No corriente

	Créditos y otros		Total	
	2025	2024	2025	2024
a) Activos financieros a coste amortizado	-	14.907.985	-	14.907.985
b) Activos financieros a coste	-	4.821.354	-	4.821.354

Corriente

	Créditos Derivados y otros		Total	
	2025	2024	2025	2024
a) Activos financieros a coste amortizado	49.245	497.296	49.245	497.296
b) Activos financieros a coste	80.807	3.837.418	80.807	3.837.418

Los activos financieros clasificados como “Créditos y otros” dentro de la categoría de “Activos financieros a coste” a largo plazo en 2024, corresponden a:

- La fianza depositada por el alquiler de la oficina donde se encuentra la sede social y de gestión de la Sociedad.
- Las fianzas depositadas en el IVIMA correspondientes a los inquilinos del centro comercial “Alcalá Magna” en virtud del régimen de concierto por el cual el 90% del importe de las fianzas tiene que estar depositado en este organismo.
- Las inversiones realizadas en concepto de aportaciones a obra a favor de inquilinos y trabajos de adaptación de las tiendas conforme a los acuerdos incluidos en nuevos contratos de alquiler. Estas inversiones realizadas, se consideran como inmovilizado financiero y se amortizan con cargo a los resultados en función de la duración de los contratos.

Dentro de los activos financieros clasificados como “Créditos, Derivados y otros” se recogen los siguientes saldos:

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales para el periodo comprendido entre el 1 de enero y 31 de mayo de 2025

	2025	2024
No corriente		
Créditos a empresas del grupo (nota 14)	-	14.907.985
Otros activos financieros	-	3.543.839
Fianzas constituidas a largo plazo	-	1.062.737
Activos por derivados financieros	-	214.778
	-	19.729.339
Corriente		
Créditos a empresas del grupo (ver a continuación)	-	-
Clientes	49.245	450.266
Cuentas a cobrar a partes vinculadas (nota 14)	-	47.030
Otros activos financieros	70.893	3.836.668
Fianzas constituidas a corto plazo	9.914	750
	130.052	4.334.714

La partida Cuentas a cobrar a partes vinculadas por importe de 47.030 euros del 2024 corresponde al importe pendiente de cobro de la filial portuguesa en concepto de gastos de soporte a la gestión.

Empresas del grupo, multigrupo y asociadas

Las inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas, presentan el siguiente movimiento:

	Saldo 01/01/2024	Intereses devengados	Variaciones	Saldo 31.12.2024	Altas	Intereses devengados	Variaciones	Saldo 31.05.2025
Inversiones financieras a largo plazo:								
Participaciones en Empresas del grupo	8.575.911	-	(6.550.000)	2.025.911		-	(2.025.911)	-
Créditos a empresas del grupo (Nota 14)	11.857.985	-	3.050.000	14.907.985	-	-	(14.907.985)	-
Inversiones financieras a corto plazo:								
Intereses de Créditos a empresas del grupo (Nota 14)	55.361	584.725	(640.086)		-	120.726	(120.726)	-
Créditos a empresas del grupo (Nota 14)	1.000.000		(1.000.000)	-				-
	20.489.257	584.725	(5.140.086)	16.933.896	-	120.726	(17.054.623)	-

Con fecha 12 de noviembre de 2015, la Sociedad adquirió el 100% de la Sociedad portuguesa TRJNI Douro, S.A., vehículo de inversión cuyo único activo es el centro comercial “Nosso Shopping” situado en la ciudad de Vila Real, región de Douro. TRJNI Douro, S.A. no cotiza en bolsa.

EL 14 de abril de 2025 la Sociedad ha vendido el 100% de las acciones y de los préstamos de dicha sociedad.

Los créditos a empresas del grupo corresponden a los préstamos concedidos a dicha filial con fecha de vencimiento el 21 de enero de 2025 y que devenga intereses al 5% anual a favor de la Sociedad.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales para el periodo comprendido entre el 1 de enero y 31 de mayo de 2025

Durante el ejercicio 2024, TRJNI Douro realizó varios repagos por importe de 3.500.000 euros disminuyendo el préstamo hasta alcanzar un importe de 8.357.985 euros.

Durante el ejercicio 2024 se ha llevado a cabo la conversión de aportaciones a la filial ("Prestações suplementarias") por importe de 6.550.000 euros en un préstamo con vencimiento 26/12/2025 y renovaciones tácitas, con un tipo de interés del 0%. Esta conversión se ha llevado a cabo con motivo de la conversión de la filial en una Sociedad de Inversión Inmobiliaria denominada "SIC" (régimen similar al de las Socimi en España) cuyo régimen no permite mantener saldos de patrimonio distintos del capital social.

En el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y 31 de mayo de 2025 se han devengado intereses por importe de 120.726 euros (2024: 584.725 euros) y se han cobrado intereses por un importe total de 120.726 euros (2024: 640.086 euros).

Los importes del capital, reservas, resultado del ejercicio y otra información de interés, según aparecen en las cuentas anuales individuales de la filial, es como sigue:

2025	Euros						
	Patrimonio neto						
	Capital	Reservas	Otras partidas	Resultado explotación	Resultado ejercicio	Valor en libros de la participación	Dividendos recibidos
TRJNI Douro, S.A.	-	-	-				2.500.000
							*

2024	Euros						
	Patrimonio neto						
	Capital	Reservas	Otras partidas	Resultado explotación	Resultado ejercicio	Valor en libros de la participación	Dividendos recibidos
TRJNI Douro, S.A.	50.000	-	-	4.992.684	3.310.410	2.025.911	3.285.220
							*

* Importe del dividendo cobrado en el ejercicio.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales para el periodo comprendido entre el 1 de enero y 31 de mayo de 2025

9.2 Pasivos financieros

El detalle de los pasivos financieros a 31 de mayo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, salvo periodificaciones, es el siguiente:

Euros

No Corriente:

	crédito		Derivados y otros		Total	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Pasivos financieros a coste amortizado (nota 13)	-	45.725.592	-	1.774.511	-	47.500.103
Derivados de cobertura	-	-	-	670.509	-	670.509

Euros

Corriente:

	crédito		Otros		Total	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Pasivos financieros a coste amortizado (nota 13)	999	1.788.524	2.205.887	4.088.251	2.206.886	5.876.776

a) Deudas con entidades de crédito:

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

2025	Deudas entidades crédito L/P	Deudas entidades crédito C/p	Vencimiento
Préstamo Santander	-	-	
Préstamo ICO Santander	-	-	
Otras deudas bancarias	-	999	-
	<u>-</u>	<u>999</u>	

2024	Deudas entidades crédito L/P	Deudas entidades crédito C/p	Vencimiento
Préstamo Santander	45.725.592	1.559.495	12/06/2028
Préstamo ICO Santander		226.690	06/04/2025
Otras deudas bancarias	-	2.340	-
	<u>45.725.592</u>	<u>1.788.524</u>	

- Con fecha 5 de enero de 2017, la Sociedad suscribió con ING un préstamo con garantía hipotecaria destinado a la adquisición del centro comercial Alcalá Magna. La Sociedad ha suscrito con fecha 12 de junio de 2023 un nuevo préstamo con garantía hipotecaria con las entidades Banco Santander y Banco Pichincha por importe de 49.050.000 euros, cuyo importe se ha destinado a la cancelación íntegra del saldo pendiente del anterior préstamo. Las condiciones del nuevo préstamo establecen liquidación trimestral de intereses referenciados al Euribor más un diferencial.

El capital figura valorado a coste amortizado en el pasivo no corriente por importe de 0 euros y el pasivo corriente por importe de 0 euros.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales para el periodo comprendido entre el 1 de enero y 31 de mayo de 2025

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

Como garantía de pago del mencionado préstamo se ha constituido hipoteca inmobiliaria sobre el inmueble que la Sociedad posee (nota 6).

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

El préstamo hipotecario se ha subrogado a favor del comprador del activo inmobiliario (ver nota 6.3) con motivo de la venta formalizada el día 5 de marzo de 2025.

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 ha vencido el 6 de abril de 2025 con motivo del pago de la última cuota de amortización.

A 31 de mayo de 2025 la Sociedad no tiene deudas con entidades bancarias.

Adicionalmente la Sociedad tenía suscritos dos contratos, uno de cobertura de tipo de interés vinculado a la financiación concedida por Banco Santander y otro de cobertura de inflación vinculado a las rentas del centro comercial Alcalá Magna

Las condiciones relativas a nocional, vencimiento, amortizaciones y tipos de interés de referencia aplicados coincide con la financiación a la que dan cobertura.

Con motivo de la venta del activo efectuada el 5 de marzo de 2025 (ver nota 6.3) el contrato de cobertura de inflación se ha cancelado y el contrato de cobertura de tipos de interés se ha subrogado a favor del comprador.

El valor razonable de los instrumentos de cobertura a 31 de diciembre de 2024 era el siguiente:

31.12.2024		
Entidad	Nocional en euros	Valor de Mercado
Santander	35.923.125	(670.509)
Santander	3.500.000	214.778

b) Otras cuentas a pagar

Dentro de los pasivos financieros clasificados como "Derivados y otros" dentro de la categoría "Débitos y partidas a pagar" a largo y corto plazo de la Sociedad se recogen los siguientes saldos:

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales para el periodo comprendido entre el 1 de enero y 31 de mayo de 2025

<u>2025</u>	Derivados y otros largo plazo	Derivados y otros corto plazo
Fianzas recibidas	-	-
Depósitos recibidos	-	528
Acreeedores varios	-	2.205.358

<u>2024</u>	Derivados y otros largo plazo	Derivados y otros corto plazo
Fianzas recibidas	1.255.753	-
Depósitos recibidos	518.758	47.516
Acreeedores varios	-	4.040.736

Las fianzas y los depósitos recibidos corresponden a los importes por este concepto recibidos por parte de los inquilinos del centro comercial Alcalá Magna.

9.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja y los depósitos a la vista en entidades de crédito.

Debido a su cotización en el Mercado Alternativo Bursátil, del total de tesorería, 600.000 euros se encuentran restringidos conforme al contrato con el proveedor de liquidez de la Sociedad (2023: 600.000 euros).

(10) PATRIMONIO NETO Y FONDOS PROPIOS

a) Capital

Al 31 de mayo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el capital social de la Sociedad es de 35.559.600 euros y está representado por 14.223.840 acciones con un valor nominal de 2,5 € cada una, todas ellas pertenecientes a la misma clase, y totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones tienen los mismos derechos políticos y económicos.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales para el periodo comprendido entre el 1 de enero y 31 de mayo de 2025

Los accionistas con una participación en el capital social igual o superior al 5% o que son consejeros de la Sociedad son los siguientes:

Accionistas	31/05/2025		31/12/2024	
	Nº Acciones	% Participación	Nº Acciones	% Participación
Alumbre Inversiones 2014, S.L.	1.880.000	13,22%	1.880.000	13,22%
Aligrupo Business Opportunities, S.L.	1.500.116	10,55%	1.500.116	10,55%
Corporación Empresarial Holfin, S.A.	784.500	5,52%	784.500	5,52%
Dogalcar Patrimonio, S.L.	750.000	5,27%	750.000	5,27%
Santi 1990, S.L.	750.000	5,27%	750.000	5,27%
Surister del Arroyo, S.L.	750.000	5,27%	750.000	5,27%
Medvida Partners de Seguros y Reaseguros, S.A.	750.000	5,27%	750.000	5,27%
Total	7.164.616	50,37%	7.164.616	50,37%

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

b) Prima de emisión

El importe de la Prima de Emisión resultante tras el aumento de capital ascendía a 106.498.770 euros a 1 de enero de 2017.

Conforme al acuerdo adoptado por la Junta General de Accionistas de fecha 10 de mayo de 2017 se aprobó la distribución de un dividendo con cargo a prima de emisión (reserva de libre disposición) por importe de 1.984.087 euros (importe unitario de 0.14 euros/acción) cuyo pago se hizo efectivo el pasado 25 de mayo de 2017.

Conforme al acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de fecha 12 de diciembre de 2017 se aprobó la distribución de un dividendo con cargo a prima de emisión (reserva de libre disposición) por importe de 1.417.586 euros (importe unitario de 0.10 euros/acción) cuyo pago se hizo efectivo el pasado 25 de diciembre de 2017.

Conforme al acuerdo adoptado por la Junta General de Accionistas de fecha 28 de mayo de 2018 se aprobó la distribución de un dividendo con cargo a prima de emisión (reserva de libre disposición), por importe de 1.558.732 euros (importe unitario de 0.11 euros/acción) cuyo pago se hizo efectivo el pasado 14 de junio de 2018.

Conforme al acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de fecha 12 de diciembre de 2018 se aprobó la distribución de un dividendo con cargo a prima de emisión (reserva de libre disposición) por importe de 1.983.633 euros (importe unitario de 0.14 euros/acción) cuyo pago se hizo efectivo el día 24 de diciembre de 2018.

El importe de la Prima de Emisión resultante tras los referidos repartos ascendía a 99.554.732 euros a 31 de diciembre de 2018.

Conforme al acuerdo adoptado por la Junta General de fecha 16 de mayo de 2019 se aprobó la distribución de un dividendo con cargo a prima de emisión (reserva de libre disposición), por importe de 1.841.473,14 euros (importe unitario de 0,13 euros/acción) cuyo pago se hizo efectivo el 27 de mayo de 2019.

Conforme al acuerdo adoptado por la Junta General Extraordinaria de fecha 22 de octubre de 2019 se aprobó la distribución de un dividendo con cargo a prima de emisión (reserva

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales para el periodo comprendido entre el 1 de enero y 31 de mayo de 2025

de libre disposición) por importe de 23.376.050 euros (importe unitario 1,65 €/acción) cuyo pago se hizo efectivo el 30 de octubre de 2019.

Conforme al acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de fecha 5 de diciembre de 2019 se aprobó la distribución de un dividendo con cargo a prima de emisión (reserva de libre disposición) por importe de 5.525.368 euros (0,39 euros/acción) cuyo pago se hizo efectivo el 19 de diciembre de 2019.

El importe de la Prima de Emisión resultante tras los referidos repartos ascendía a 68.811.841 euros a 31 de diciembre de 2019.

Conforme al acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de fecha 10 de diciembre de 2020 se aprobó la distribución de un dividendo con cargo a prima de emisión (reserva de libre disposición) por importe de 3.255.939 euros (0,23 euros/acción) cuyo pago se hizo efectivo el 22 de diciembre de 2020

Conforme al acuerdo adoptado por la Junta General de fecha 17 de junio de 2021 se aprobó la distribución de un dividendo con cargo a prima de emisión (reserva de libre disposición) por importe de 16.145.029 euros (1,14 euros/acción) cuyo pago se hizo efectivo el 24 de junio de 2021.

Conforme al acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de fecha 9 de diciembre de 2021 se aprobó la distribución de un dividendo con cargo a prima de emisión (reserva de libre disposición) por importe de 2.973.809 euros (0,21 euros/acción) cuyo pago se hizo efectivo el 22 de diciembre de 2021.

El importe de la Prima de Emisión resultante después del reparto ascendía a 46.437.064 euros a 31 de diciembre de 2021.

Conforme al acuerdo adoptado por la Junta General Extraordinaria de fecha 21 de junio de 2022 se aprobó la distribución de un dividendo con cargo a prima de emisión (reserva de libre disposición) por importe de 14.020.164 euros (importe unitario 0,99 €/acción) cuyo pago se hizo efectivo el 01 de julio de 2022.

Conforme al acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de fecha 15 de diciembre de 2022 se aprobó la distribución de un dividendo con cargo a prima de emisión (reserva de libre disposición) por importe de 1.982.789 euros (importe unitario 0,14 €/ acción) cuyo pago se hizo efectivo el 29 de diciembre de 2022.

Conforme al acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de fecha 14 de diciembre de 2023 se aprueba la distribución de un dividendo con cargo a prima de emisión (reserva de libre disposición) por importe de 2.124.490 euros (importe unitario 0,15 €/acción) cuyo pago se hizo efectivo el 28 de diciembre de 2023.

Conforme al acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de fecha 12 de diciembre de 2024 se aprueba la distribución de un dividendo con cargo a prima de emisión (reserva de libre disposición) por un importe de 2.267.305 euros (importe unitario 0,16 €/acción) cuyo pago se hizo efectivo el 20 de diciembre de 2024.

Conforme al acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de fecha 27 de febrero de 2025 se aprueba la distribución de un dividendo con cargo a prima de emisión (reserva

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales para el periodo comprendido entre el 1 de enero y 31 de mayo de 2025

de libre disposición) por un importe de 26.042.312 euros (importe unitario 1,83 €/acción) cuyo pago se hizo efectivo el 14 de marzo

El importe de la Prima de Emisión resultante tras los referidos repartos asciende a 0 euros a 31 de mayo de 2025.

Esta reserva es de libre disposición.

c) Acciones propias

La Junta General de Accionistas de la Sociedad acordó el 6 de junio de 2024 autorizar la adquisición de acciones propias hasta el límite establecido por Ley, a un precio mínimo del valor nominal y a un precio máximo del 120% de su valor de cotización en la fecha de la transacción. La autorización se concedió para un periodo de 1 año a contar desde el momento de la toma del acuerdo.

El movimiento de acciones propias en el ejercicio ha sido el siguiente:

	2025		2024	
	Número acciones propias	Euros	Número acciones propias	Euros
Al inicio del ejercicio	53.033	400.624	60.551	515.699
Aumento/compras	21.014	60.990	16.674	71.426
Disminuciones	42.022	287.930	24.192	186.501
Al cierre del ejercicio	32.025	173.685	53.033	400.624

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

Las acciones de la Sociedad en poder de la misma a 31 de mayo de 2025 representan el 0,23% del capital social de la Sociedad (2024: 0,37%) y totalizan 32.025 acciones (2024: 53.033 acciones). El precio medio de adquisición ha sido de 5,42 euros (2024: 7,55 euros) por acción. Las operaciones con acciones propias han generado una pérdida en el ejercicio de 146.933 euros (2024: 77.189 euros).

Dichas acciones se encuentran registradas reduciendo el valor de los fondos propios de la Sociedad al 31 de mayo de 2025 por importe de 173.685 euros (2024: 400.624 euros).

La Sociedad ha cumplido las obligaciones derivadas del artículo 509 de la Ley de Sociedades de Capital que establece, en relación a las acciones cotizadas en un mercado secundario oficial, que el valor nominal de las acciones adquiridas, sumándose al de las que ya posean la Sociedad matriz y sus sociedades filiales, no debe exceder del 10% del capital social. Las sociedades filiales no poseen ni acciones propias ni de la Sociedad.

d) Reserva Legal

En virtud de la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad debe transferir el 10% de los beneficios netos de cada ejercicio a la reserva legal hasta que la misma alcance el 20% del capital social.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales para el periodo comprendido entre el 1 de enero y 31 de mayo de 2025

La reserva legal puede emplearse para aumentar el capital social siempre que el balance restante no caiga por debajo del 10% del capital social ya aumentado. Por el contrario, mientras la reserva legal no supere el 20% del capital social, solamente podrá destinarse a compensar pérdidas, siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

A 31 de mayo de 2025 la reserva legal está dotada por importe de 6.934.097 euros (2024: 6.521.231 euros).

e) Otras reservas

El epígrafe otras reservas recoge las siguientes partidas:

- Costes incurridos durante la ampliación de capital llevada a cabo en el ejercicio 2015 por importe negativo de 1.541.159 euros, cuyo origen corresponde fundamentalmente a la comisión de colocación de las acciones.
- Costes incurridos durante la ampliación de capital llevada a cabo en el ejercicio 2016 por importe negativo de 155.220 euros.
- Reservas no distribuidas de los ejercicios anteriores por importe de 58.577 euros.
- Reservas IS 2023 por importe de 334.311 euros.

f) Dividendos

Ejercicio 2025:

Conforme al acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de fecha 27 de febrero de 2025, la Sociedad ha distribuido a los accionistas el siguiente dividendo

- Un dividendo con cargo a prima de emisión por importe de 26.042.312 euros (1,83 euros brutos por acción).

El pago del dividendo se hizo efectivo el 14 de marzo de 2025.

Conforme al acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de fecha 28 de abril de 2025, la Sociedad ha distribuido a los accionistas el siguiente dividendo:

- Un dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y 31 de mayo de 2025 por importe de 27.136.533 euros (1,91 euros brutos por acción).

El pago del dividendo se hizo efectivo el 7 de mayo de 2025.

El estado contable provisional formulado de acuerdo con los requisitos legales y que ponía de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución del mencionado dividendo se expone a continuación:

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales para el periodo comprendido entre el 1 de enero y 31 de mayo de 2025

<i>Estado provisional formulado para la distribución de un dividendo extraordinario a cuenta</i>	<i>Importe Total €</i>	<i>Importe Unitario €</i>
Beneficio bruto obtenido desde 1/01/2025 hasta el 28/04/2025	27.833.083	1,96
(Pérdidas procedentes de ejercicios anteriores)	-	
(Dotaciones obligatorias a reservas 10%) ¹	(590.689)	(,04)
= Importe máximo de posible distribución	27.242.394	1,92
Situación de Tesorería a 28/04/2025	74.065.447	
(Pasivos exigibles)	(6.607.685)	
+ Activos realizables		
= Liquidez antes del reparto del dividendo extraordinario	67.457.761	
(Dividendo a cuenta Resultados 2025 propuesto)*	(27.167.534)	1,91
= Excedente	40.290.227	2,83

Ejercicio 2024:

Con fecha 06 de junio de 2024 la Junta General Ordinaria de Trajano Iberia SOCIMI, S.A., aprobó la distribución del siguiente dividendo

- Un dividendo con cargo a los resultados del ejercicio 2023 por importe de 222.750 euros (0,015 euros brutos por acción).

El pago del dividendo se hizo efectivo el 14 de junio de 2024.

Conforme al acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de fecha 12 de diciembre de 2024, la Sociedad ha distribuido a los accionistas los siguientes dividendos:

- Un dividendo con cargo a los resultados del ejercicio 2024 por importe de 3.684.371 euros (0,26 euros brutos por acción).
- Un dividendo con cargo a prima de emisión por importe de 2.267.305,12 euros (0,16 euros brutos por acción).

El pago de los dividendos se hizo efectivo el 20 de diciembre de 2024.

El estado contable provisional formulado de acuerdo con los requisitos legales y que ponía de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución de los mencionados dividendos se expone a continuación:

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales para el periodo comprendido entre el 1 de enero y 31 de mayo de 2025

<i>Estado provisional formulado para la distribución de un dividendo extraordinario a cuenta</i>	<i>Importe Total €</i>	<i>Importe Unitario €</i>
Beneficio bruto obtenido desde 1/01/2024 hasta el 30/11/2024	4.226.720	0,30
(Pérdidas procedentes de ejercicios anteriores)	-	
(Dotaciones obligatorias a reservas 10%)	(422.672)	(,03)
= Importe máximo de posible distribución	3.804.048	0,27
Situación de Tesorería a 30/11/2024	9.421.212	
+ Línea de crédito no dispuesta		
(Pasivos exigibles)	(3.305.192)	
+ Activos realizables	1.754.046	
- Importe préstamo ICO (no disponible para dividendos)	(283.185)	
= Liquidez antes del reparto del dividendo extraordinario	7.586.881	
<i>(Dividendo a cuenta Resultados 2024 propuesto)*</i>	(3.684.371)	0,26
<i>(Dividendo con cargo a prima de emisión propuesto)*</i>	(2.267.305)	0,16
= Excedente	1.635.205	0,42

(*) Acciones excluida autocartera 14.170.657

Para garantizar las necesidades de liquidez durante el próximo año, la Sociedad mantiene una gestión efectiva de los riesgos de liquidez.

La Sociedad ha cumplido las obligaciones derivadas del artículo 509 de la Ley de Sociedades de capital que establece, en relación a las acciones cotizadas en un mercado secundario oficial, que el valor nominal de las acciones adquiridas, sumándose al de las que ya posean la Sociedad y sus sociedades filiales, no debe exceder del 10% del capital social. Las sociedades filiales no poseen ni acciones propias ni de la Sociedad.

(11) INGRESOS Y GASTOS

a) Ingresos

Importe neto de la cifra de negocios

La totalidad del importe neto de la cifra de negocios proviene de la actividad principal de la Sociedad, consistente en el arrendamiento de inmuebles.

Otros ingresos de explotación

La partida de otros ingresos de explotación tiene el siguiente detalle:

- Un importe de 53.236 euros (2024: 187.032 euros) facturados a la filial TRJNI Douro, S.A. en concepto de gastos por soporte a la gestión. De este importe se encuentra pendiente de cobro a 31 de mayo de 2025 0 euros (2024: 47.030 euros) figurando en el epígrafe de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Clientes, empresas del grupo y asociadas).

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales para el periodo comprendido entre el 1 de enero y 31 de mayo de 2025

- El resto por importe de 300.569 euros (2024: 2551.972 euros) en concepto de gastos refacturados a los inquilinos del centro comercial “Alcalá Magna”

Deterioro y resultado por enajenación de las inversiones inmobiliarias

La partida de deterioro y resultado por enajenación de las inversiones inmobiliarias que asciende a (2.661.274) euros corresponden a la pérdida por la venta del centro comercial “Alcalá Magna”.

b) Gastos de personal

	<u>Euros</u>	<u>Euros</u>
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Sueldos, salarios y asimilados	52.788	158.363
Cargas sociales		
- Otras cargas sociales	14.027	36.101
	<u>66.815</u>	<u>194.464</u>

No existen indemnizaciones por despido a 31 de mayo de 2025 ni a 31 de diciembre de 2024.

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

	<u>Total</u>	<u>Total</u>
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Categorías		
Directores	1	1
Titulados superiores	1	1
	<u>2</u>	<u>2</u>

Asimismo, la distribución por sexos a 31 de mayo de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 del personal de la Sociedad es la siguiente:

	<u>2025</u>			<u>2024</u>		
	<u>Hombres</u>	<u>Mujeres</u>	<u>Total</u>	<u>Hombres</u>	<u>Mujeres</u>	<u>Total</u>
Categorías						
Directores	1	-	1	1	-	1
Titulados superiores	-	1	1	-	1	1
	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>2</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>2</u>

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales para el periodo comprendido entre el 1 de enero y 31 de mayo de 2025

La Sociedad no tiene empleados con discapacidad mayor o igual al 33% (o calificación equivalente local) a 31 de mayo de 2025 ni a 31 de diciembre de 2024.

c) Otros gastos de explotación

El epígrafe “Otros gastos de explotación” incluye los siguientes conceptos:

Servicios exteriores	2025	2024
Arrendamientos	5.070	11.883
Reparaciones y Conservación	566	3.467
Servicios profesionales independientes	322.974	1.090.187
Primas Seguros	38.535	130.289
Servicios bancarios y similares	875	1.513
Suministros	452.311	2.653.963
Otros servicios	3.646	10.908
Servicios exteriores	823.977	3.902.209
Tributos	178.373	498.368
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones de tráfico	620.134	113.094
Total	1.622.485	4.513.670

Dentro del epígrafe de “Servicios profesionales independientes” destaca un importe de 119.702 euros (2024: 550.667 euros) en concepto de comisión de gestión a favor de DWS Grundbesitz GmbH, Sucursal en España (“DWS”).

El servicio de gestión tiene su origen en el contrato firmado inicialmente con Deutsche Alternative Asset Management (UK) Limited (DAAM) con fecha 8 de junio de 2015 de 6 años de duración, labor que fue asumida por DWS (entidad relacionada de DAAM) desde el 1 de noviembre de 2018.

Con motivo de la venta de los activos en el ejercicio, el contrato de gestión vinculado a los mismos ha quedado cancelado.

Con fecha 26 de febrero de 2021, con motivo del vencimiento del anterior contrato, se ha firmado un nuevo acuerdo de gestión con DWS que reemplaza el acuerdo inicial y regula las nuevas condiciones que entran en vigor con efecto de fecha 8 de junio de 2021.

Dentro del epígrafe de “Suministros” se recogen los gastos de explotación correspondientes al centro comercial Alcalá Magna por importe de 451.447 euros (2024: 2.652.068 euros).

Ante la próxima liquidación de la compañía y consiguiente incertidumbre en el cobro, la Sociedad ha provisionado por importe de 620.134 euros los siguientes créditos en concepto de retenciones soportadas:

- Retenciones soportadas en Portugal por importe de 578.521 sobre dividendos percibidos.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales para el periodo comprendido entre el 1 de enero y 31 de mayo de 2025

- Retenciones por importe de 41.613 euros a cuenta del Impuesto Sociedades 2025

d) Resultado financiero

	2025	2024
Otros gastos financieros	(451.086)	(3.066.094)
Gasto financiero	(451.086)	(3.066.094)
Dividendo de participaciones en empresas del grupo (nota 9.1 y 14)	2.500.000	3.285.220
Intereses de préstamos a empresas de grupo (nota 9.1 y 14)	120.726	584.725
De valores negociables y otros instrumentos financieros en terceros	198.007	27.799
Por cobertura de flujos de efectivo	110.001	390.992
Ingreso financiero	2.928.734	4.288.737
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	27.746.285	-
Resultado financiero	30.223.933	1.222.643

Ingresos financieros

Dentro de la partida de ingresos financieros que asciende a 2.928.734 euros (2024: 4.288.737 euros), 120.726 euros corresponden a intereses devengados por los préstamos mantenidos con la filial portuguesa TRJNI Douro (ver nota 9.1 y 14) y 2.500.000 euros al cobro de un dividendo pagado por la filial portuguesa TRJNI Douro con cargo al resultado del ejercicio 2025.

Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros

La partida de deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros que asciende a 27.746.285 euros corresponden al beneficio obtenido por la venta de TRJNI Douro.

(12) INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES.
DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA. «DEBER DE INFORMACIÓN» DE LA LEY 15/2010, DE 5 DE JULIO, MODIFICADA POR LA LEY 31/2014 DE REFORMA DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL

Conforme a lo establecido por la ley de referencia, así como la resolución de 4 de febrero de 2016 del ICAC, se desglosa la siguiente información en referencia al periodo medio de pago a proveedores:

	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	21	45
Ratio de operaciones pagadas	15	45
Ratio de operaciones pendientes de pago	373	24
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	5.947.218	6.385.097
Total pagos pendientes	97.241	89.459

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales para el periodo comprendido entre el 1 de enero y 31 de mayo de 2025

El cálculo de los datos del cuadro anterior se ha realizado acorde a lo establecido en la resolución de 4 de febrero de 2016 del ICAC. A efectos de la presente nota, el concepto de acreedores comerciales engloba las partidas de proveedores y acreedores varios por deudas con suministradores de bienes o servicios incluidos en el alcance de la regulación en materia de plazos legales de pagos.

Durante el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y 31 de mayo de 2025, el número total e importe que representan las facturas pagadas a proveedores por la Sociedad, detallando las que se han pagado en un periodo inferior al máximo establecido en la legislación en vigor, es el siguiente:

	2025	2025
	Nº de facturas	Miles de euros
Pagos a proveedores con periodo inferior a 60 días	387	5.737
% sobre el total de facturas pagadas	92%	95%

Las facturas pagadas fuera del plazo máximo se deben, principalmente, a la existencia de incidencias en la entrega del producto o ejecución del servicio contratado. Los posibles pagos puntuales a los acreedores comerciales que pudieran exceder los plazos legales establecidos responden por lo general a prácticas habituales del sector, pudiendo considerarse una razón objetiva y no de carácter abusivo conforme a lo dispuesto a la normativa anteriormente mencionada.

(13) IMPUESTOS SOBRE BENEFICIOS Y SITUACIÓN FISCAL pendiente

13.1 Conciliación del resultado contable con el resultado fiscal:

El gasto por el impuesto sobre las ganancias se reconoce sobre la base de la estimación de la Dirección del tipo impositivo medio ponderado esperado del ejercicio financiero completo.

De forma extraordinaria y con motivo de la venta en el ejercicio 2022 del Edificio Echevarría (más 75% del Volumen de Operaciones de la Sociedad en dicho ejercicio se localizó en Bizkaia), durante el ejercicio 2023 TRAJANO pasó a aplicar la normativa del IS de Bizkaia, que no prevé un régimen fiscal especial de SOCIMI. El tipo de gravamen para el ejercicio 2023 fue del 24%.

Dado que en 2024 no se han producido operaciones en Bizkaia, a partir de 2024, la Sociedad vuelve a aplicar la normativa de IS de Territorio Común que incluye el régimen especial de SOCIMI.

La conciliación entre el importe neto de ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible del Impuesto sobre Beneficios es la siguiente:

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales para el periodo comprendido entre el 1 de enero y 31 de mayo de 2025

2025*	Euros					
	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	27.294.748	-	27.294.748	-	-	-
Impuesto sobre Sociedades		-	0	-	-	-
Diferencias permanentes		2.375.000	-2.375.000	-	-	-
Diferencias temporarias:						
- con origen en el ejercicio		-	0	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			24.919.748			

(*) Periodo que va del 1 de enero al 31 de mayo de 2025

2024	Euros					
	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	4.128.657	-	4.128.657	-	-	-
Impuesto sobre Sociedades		-	0	-	-	-
Diferencias permanentes	2.200	3.120.959	-3.118.759	-	-	-
Diferencias temporarias:						
- con origen en el ejercicio	404.865	-	404.865	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			1.414.763			

13.2 Saldos con la Administración Pública

A 31 de mayo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el detalle de derechos de cobro y obligaciones de pago de la Sociedad con las Administraciones Públicas es el siguiente:

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales para el periodo comprendido entre el 1 de enero y 31 de mayo de 2025

	31 de mayo de 2025	31 de diciembre de 2024
Saldos deudores		
Hacienda Pública, deudora por IVA	431.856	-
Hacienda Pública, deudora por Impuesto de sociedades	-	272.228
Hacienda Pública, deudora por otros conceptos	23.043	351.565
	454.899	623.793
Saldos acreedores		
Hacienda Pública, acreedora por IVA	-	132.420
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	4.983.283	680.819
Hacienda Pública, acreedora por Impuesto de Sociedades	-	-
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	3.372	7.442
	4.986.655	820.681

13.3 Ejercicios abiertos a inspección

En virtud de la actual legislación, no se puede considerar que los impuestos hayan sido definitivamente liquidados hasta que las autoridades tributarias hayan revisado las declaraciones fiscales presentadas o hasta que haya transcurrido el periodo de prescripción de cuatro años.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como consecuencia de una inspección. En todo caso, los administradores consideran que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarán significativamente a las cuentas anuales.

(14) OPERACIONES ENTRE PARTES VINCULADAS

Una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas o un conjunto que actúa en concierto, ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas o partícipes, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y de explotación de la otra.

La Sociedad mantenía un contrato de gestión con DWS Grundbesitz GmbH – Sucursal España. El Gestor no tiene poder para influir en las decisiones relevantes que tome el Consejo y por tanto no se considera que tenga influencia significativa en la Sociedad. Igualmente los empleados de la Sociedad no tienen vinculación con el Gestor.

Las transacciones y saldos con partes vinculadas son las siguientes:

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales para el periodo comprendido entre el 1 de enero y 31 de mayo de 2025

Saldos	31.05.2025	31.12.2024
Préstamo a largo plazo a empresas de grupo (nota 9.1)	-	14.907.985
Intereses préstamo largo plazo a empresas de grupo (nota 9.1)	-	0
Préstamo a corto plazo a empresas de grupo (nota 9.1)	-	0
Clientes empresas de grupo (nota 9.1)	-	47.030
Total saldos deudores	-	14.955.015
 Transacciones		
Ingresos por prestaciones de servicios (nota 11 a)	53.236	187.032
Ingresos financieros (nota 9.1 y 11.d)	120.726	3.869.946
Total ingresos	173.962	4.056.978

14.1 Operaciones realizadas con accionistas de la Sociedad

Durante el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y 31 de mayo de 2025 y 1 de enero y 31 de diciembre de 2024 la Sociedad no ha realizado operaciones con ninguno de sus accionistas principales.

14.2 Retribución de los administradores y la alta dirección

Durante el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y 31 de mayo de 2025 y 1 de enero y 31 de diciembre de 2024, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no han devengado retribución alguna, como consecuencia de la representación de sus cargos de Consejeros.

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

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

A 31 de mayo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, no existe personal considerado como Alta Dirección. Las decisiones clave de planificación, dirección y control de la Sociedad, así como la toma de decisiones que afectan a las políticas económicas y estratégicas, son tomadas por el Consejo de Administración de la Sociedad.

14.3 Participaciones, cargos y actividades de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad

El artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, aprobada mediante el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, modificada por la ley 31/2014 de 3 de diciembre que modificó especialmente el contenido del artículo 229, impone a los Administradores el deber de comunicar al Consejo de Administración y, en su defecto, a los otros Administradores o a la Junta General cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales para el periodo comprendido entre el 1 de enero y 31 de mayo de 2025

Los Administradores tienen el deber de evitar situaciones de conflicto de interés tal y como se establece en el Reglamento del Consejo de Administración de Trajano Iberia SOCIMI, S.A. y en los artículos 228 y 229 de la Ley de Sociedades de Capital. Adicionalmente, dichos artículos establecen que las situaciones de conflicto de interés en que incurran los administradores serán objeto de información en las cuentas anuales consolidadas.

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, durante el periodo los administradores que han ocupado cargos en el Consejo de Administración han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como las personas a ellos vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha ley, excepto en los casos en que haya sido obtenida la correspondiente autorización.

(15) OTRA INFORMACION A REVELAR

15.1 Honorarios de los auditores de cuentas

Los honorarios devengados durante el ejercicio comprendido desde el 1 de enero y 31 de mayo de 2025 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de las cuentas anuales de la Sociedad y otros servicios son los siguientes:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Auditoría	25.000	35.800
Otros servicios de verificación y procedimientos acordados	-	14.500
	<u>25.000</u>	<u>50.300</u>

No existen honorarios por servicios adicionales prestados por la red de Pricewaterhouse Cooper Auditores, S.L. en el ejercicio comprendido desde el 1 de enero al 31 de mayo de 2025 y en el ejercicio 2024.

15.2 Provisiones y contingencias

En el ejercicio 2021 la Sociedad dotó una provisión para impuestos por importe de 225.609 euros, con motivo de la notificación recibida del catastro revisando los valores catastrales del activo de Plaza y que podrían derivar en liquidaciones complementarias de IBI correspondientes a los ejercicios fiscales desde el 2017 al 2020. En el 2024 se ha recibido y se ha pagado la liquidación por este concepto.

15.3 Compromisos

A 31 de mayo de 2025 la Sociedad no tiene compromisos de compraventa.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales para el periodo comprendido entre el 1 de enero y 31 de mayo de 2025

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

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

- a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.
 No es de aplicación.
- b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.
- Reserva Legal por 5.898.028 euros.
- c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

Importe en euros	Fecha de pago	Procedente de Rentas sujetas al 0%	Procedente de Rentas sujetas al 24%	Procedente de Rentas sujetas al 19%
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2015	jun-16	304.122	-	17.000
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2016	dic-16	2.000.068	-	-
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2017	dic-17	3.543.964	-	-
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2017	jun-18	563.836	-	-
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2018	dic-18	4.817.394	-	-
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2019	sep-19	17.565.073	-	-
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2019	dic-19	3.966.931	-	-
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2019	jun-20	179.760	-	-
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2020	dic-20	1.415.626	-	-
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2021	may-21	14.586.660	-	-
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2020	jun-21	1.401.644	-	-
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2021	may-21	14.586.660	-	-
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2022	may-22	3.923.107	-	-
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2021	jun-22	2.282.973	-	-
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2022	may-23	329.907	-	-
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2023	dic-23	-	1.133.063	-
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2024	dic-24	3.684.371	-	-
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2025	may-25	27.136.533	-	-

- d) En caso de distribución con cargo a reservas, la sociedad ha efectuado pagos con cargo a la Reservas por prima de emisión que se corresponde con una devolución de aportaciones a favor de los accionistas.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales para el periodo comprendido entre el 1 de enero y 31 de mayo de 2025

Importe en euros	Fecha de pago	Procedente de aportaciones realizadas por accionistas
Dividendo con cargo a prima de emisión - Mayo 2017	jun-16	1.984.087
Dividendo con cargo a prima de emisión - Diciembre 2017	dic-17	1.417.586
Dividendo con cargo a prima de emisión - Junio 2018	jun-18	1.558.732
Dividendo con cargo a prima de emisión - Diciembre 2018	dic-18	1.983.633
Dividendo con cargo a prima de emisión - Mayo 2019	may-19	1.841.473
Dividendo con cargo a prima de emisión - Octubre 2019	oct-19	23.376.050
Dividendo con cargo a prima de emisión - Diciembre 2019	dic-19	5.525.368
Dividendo con cargo a prima de emisión - Diciembre 2020	dic-20	3.255.939
Dividendo con cargo a prima de emisión - Junio 2021	jun-21	16.145.029
Dividendo con cargo a prima de emisión - Diciembre 2021	dic-21	2.973.809
Dividendo con cargo a prima de emisión - Junio 2022	jun-22	14.020.164
Dividendo con cargo a prima de emisión - Diciembre 2022	dic-22	1.982.789
Dividendo con cargo a prima de emisión - Diciembre 2023	dic-23	2.124.493
Dividendo con cargo a prima de emisión - Diciembre 2024	ene-24	2.267.305
Dividendo con cargo a prima de emisión - Febrero 2025	mar-25	26.042.312

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

- Con fecha 14 de junio de 2016, la Junta General Ordinaria de la Sociedad, aprobó la distribución de un dividendo con cargo a los resultados del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015 por importe bruto de 0,034 euros por acción (321.122 euros).
- El Consejo de Administración de la Sociedad, en su sesión celebrada el día 12 de diciembre de 2016, acordó la distribución de un dividendo a cuenta por importe bruto de 2.000.068 euros con cargo a los resultados del ejercicio 2016.
- Con fecha 10 de mayo de 2017, la Junta General Ordinaria de la Sociedad, aprobó la devolución de aportaciones con cargo a la reserva por prima de emisión por importe bruto de 1.984.087 euros (0,14 euros brutos por acción).
- El Consejo de Administración de la Sociedad, en su sesión celebrada el día 12 de diciembre de 2017, acordó la distribución de un dividendo a cuenta por importe bruto de 3.543.964 euros (0,25 euros brutos por acción) con cargo a los resultados del ejercicio 2017 y de una devolución de aportaciones con cargo a prima de emisión por importe de 1.417.586 euros (0,10 euros brutos por acción).
- Con fecha 28 de mayo de 2018, la Junta General ordinaria de la Sociedad, aprobó la devolución de aportaciones con cargo a prima de emisión por importe de 1.558.732 euros (0,11 euros brutos por acción) y un dividendo con cargo a los resultados del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017 por importe de 563.870 euros (0,03979 euros brutos por acción).
- El Consejo de Administración de la Sociedad, en su sesión celebrada el día 12 de diciembre de 2018, acordó la devolución de aportaciones con cargo a prima de emisión por importe de 1.983.633 euros (0,14 euros brutos por acción) y un dividendo

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales para el periodo comprendido entre el 1 de enero y 31 de mayo de 2025

a cuenta con cargo a los resultados del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018 por importe de 4.817.394 euros (0,34 euros brutos por acción).

- Con fecha 16 de mayo de 2019 la Junta General Ordinaria, aprobó la distribución de un dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2018 por importe de 120.244 euros (0,008488 euros brutos por acción) y la devolución de aportaciones con cargo a prima de emisión por importe de 1.841.473 euros (0,13 euros brutos por acción).
- El Consejo de Administración de la Sociedad, en su sesión celebrada el día 18 de septiembre de 2019, acordó la distribución de un dividendo con cargo a los resultados del ejercicio 2019 por importe de 17.565.073 euros (1,24 euros brutos por acción).
- Con fecha 22 de octubre de 2019, la Junta General extraordinaria de la Sociedad, aprobó la distribución de un dividendo con cargo a prima de emisión por importe de 23.376.050 euros (1,65 euros brutos por acción).
- El Consejo de Administración en su sesión celebrada el día 5 de diciembre de 2019 acordó la distribución de un dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2019 por importe de 3.966.931 euros (0,28 euros brutos por acción) y un dividendo con cargo a prima de emisión por importe de 5.525.368 euros (0,39 euros brutos por acción).
- Con fecha 29 de junio de 2020, la Junta General Ordinaria aprobó la distribución de un dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2019 por importe de 179.760 euros (0,013 euros brutos por acción).
- El Consejo de Administración en su sesión celebrada el día 10 de diciembre de 2020 acordó la distribución de un dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2020 por importe de 1.415.626 euros (0,10 euros brutos por acción) y un dividendo con cargo a prima de emisión por importe de 3.255.939 euros (0,23 euros brutos por acción).
- El consejo de Administración en su sesión celebrada el día 13 de mayo de 2021 acordó la distribución de un dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2021 por importe de 14.586.660 euros (1,03 euros brutos por acción).
- Con fecha 17 de junio de 2021, la Junta General Ordinaria aprobó la distribución de un dividendo con cargo a los resultados del ejercicio 2020 por importe de 1.401.644 euros (0,098 euros brutos por acción) y un dividendo con cargo a prima de emisión por importe de 16.145.029 euros (1,14 euros brutos por acción).
- El Consejo de Administración en su sesión celebrada el día 9 de diciembre de 2021 acordó la distribución de un dividendo con cargo a prima de emisión por importe de 2.973.809 euros (0,21 euros brutos por acción).
- El Consejo de Administración en su sesión celebrada el día 17 de mayo de 2022 acordó la distribución de un dividendo con cargo a los resultados del ejercicio 2022 por importe de 3.923.107 euros (0,277 euros brutos por acción).
- Con fecha 21 de junio de 2022, la Junta General Ordinaria aprobó la distribución de un dividendo con cargo a los resultados del ejercicio 2021 por importe de 2.282.973 euros (0,1612 euros brutos por acción) y un dividendo con cargo a prima de emisión por importe de 14.020.164 euros (0,99 euros brutos por acción).



TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales para el periodo comprendido entre el 1 de enero y 31 de mayo de 2025

- El Consejo de Administración en su sesión celebrada el 15 de diciembre de 2022 acordó la distribución de un dividendo con cargo a prima de emisión por importe de 1.982.789 euros (0,14 euros brutos por acción).
 - Con fecha 11 de mayo de 2023, la Junta General Ordinaria aprobó la distribución de un dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2022 por importe de 329.907 euros (0,023 euros brutos por acción).
 - El Consejo de Administración en su sesión celebrada el 14 de diciembre de 2023 aprobó la distribución de un dividendo con cargo a los resultados del ejercicio 2023 por importe de 1.133.063 euros (0,08 euros brutos por acción) y un dividendo con cargo a prima de emisión por importe de 2.124.493 euros (0,15 euros brutos por acción).
 - Con fecha 6 de junio de 2024, la Junta General Ordinaria aprobó la distribución de un dividendo con cargo a los resultados del ejercicio 2023 por importe de 222.750 euros (0,015 euros brutos por acción).
 - El Consejo de Administración en su sesión celebrada el 12 de diciembre de 2024 aprobó la distribución de un dividendo con cargo a los resultados del ejercicio 2024 por importe de 3.684.371 euros (0,26 euros brutos por acción) y un dividendo con cargo a prima de emisión por importe de 2.267.305 euros (0,16 euros brutos por acción).
 - El Consejo de Administración en su sesión celebrada el 27 de febrero de 2025 aprobó la distribución de un dividendo con cargo a prima de emisión por importe de 26.042.312 euros (1,83 euros brutos por acción).
 - El Consejo de Administración en su sesión celebrada el 28 de abril de 2025 aprobó la distribución de un dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio comprendido desde el 1 de enero y 31 de mayo de 2025 por importe de 27.136.533 euros (1,91 euros brutos por acción).
- f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

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

	Inmueble	Localización	Fecha de adquisición
1	Centro Comercial Alcalá Magna	Calle Valentín Juara Bellot, 4, Alcalá de Henares, Madrid, España	2 de Febrero de 2017

Participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMIs.

Sociedad participada	Localización	Fecha de adquisición
TRJNI Douro, S.A.	Vila Real, Portugal	12 de noviembre de 2015

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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales para el periodo comprendido entre el 1 de enero y 31 de mayo de 2025

Los activos que computan dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley de SOCIMIs son los reflejados en las tablas anteriores. Al ser la Sociedad dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado formulado por el Grupo (Nota 1).

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

No es de aplicación.

(17) HECHOS POSTERIORES

La Junta General de accionistas, en sesión celebrada el día 2 de junio de 2025, acordó los siguientes acuerdos:

1. Presentar la renuncia al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (régimen "SOCIMI") previsto en la Ley 11/2009 y modificar los estatutos sociales en los siguientes términos:

- Cambiar de denominación de la Sociedad que pasa a denominarse TRAJANO IBERIA, S.A
- Modificar el objeto social que pasa a ser 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 entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos que no pueden ser cumplidos por la Sociedad. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna actividad comprendida en el objeto social algún título profesional, autorización administrativa previa, inscripción en un registro público, o cualquier otro requisito, dicha actividad no podrá iniciarse hasta que se hayan cumplido los requisitos profesionales o administrativos exigidos

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas total o parcialmente de forma indirecta, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.

2. Reducir el capital social en la cantidad de TREINTA Y TRES MILLONES CUATROCIENTOS VEINTISEIS MIL VEINTICUATRO EUROS (33.426.024,00 €), con devolución de aportaciones a los accionistas mediante la disminución del valor nominal de las acciones en 2,35 euros y consiguiente modificación del artículo 5º de los Estatutos Sociales. El pago a favor de los accionistas se ha hecho efectivo el día 10 de julio de 2025 y el acuerdo de reducción de capital ha quedado inscrito en el Registro Mercantil en fecha 11 de septiembre de 2025.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales para el periodo comprendido entre el 1 de enero y 31 de mayo de 2025

3. Reducción de la reserva legal por importe de 6.507 miles de euros con cargo a reservas voluntarias por dicho importe.
4. Distribución de un dividendo en efectivo a favor de los accionistas con cargo a reservas voluntarias por importe de 5.074 miles de euros. El pago se ha hecho efectivo el día 19 de septiembre de 2025.

Con posterioridad al cierre del ejercicio se han producido los siguientes hechos relacionados con las ventas de sus 2 últimos activos inmobiliarios:

Centro comercial Alcalá Magna

De conformidad con los términos y condiciones establecidos en la Escritura de Compraventa del activo Alcalá Magna (ver nota 6.3), con fecha 19 de agosto de 2025 se ha firmado un acuerdo suplementario con el objetivo de reembolsar cantidades recibidas o pagadas erróneamente entre las partes. Asimismo, en dicho acuerdo, la Sociedad ha liquidado y pagado al Comprador determinadas cantidades adeudadas en relación con las obras que le correspondían y estaban pendientes de realizar en el Centro Comercial. El importe resultante por estos conceptos a favor del comprador asciende a 150.105 euros

Acciones TRJNI Douro, S.A (Centro comercial Nosso)

De conformidad con los términos y condiciones establecidos en la Compraventa de las acciones de TRJNI Douro, con fecha 30 de septiembre de 2025 se ha firmado y liquidado con el Comprador el ajuste de precio final de compraventa de acciones de TRJNI Douro. El importe correspondiente al Valor Liquidativo real y los Créditos de Accionistas ha sido de 49.840.080 euros.

En la misma reunión donde se formulan las presentes cuentas anuales, y una vez cumplidas las obligaciones en materia de pago de deudas pendientes, los Administradores de la Compañía han convocado a la Junta de Accionistas para llevar a cabo las gestiones necesarias para la liquidación de la compañía y reparto del haber social a favor de los accionistas.



TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado
el 31 de mayo de 2025

1. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO

1.1. Estrategia

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

La Sociedad ha vendido en el ejercicio los 2 últimos activos inmobiliarios que mantenía en cartera: el centro comercial “Alcalá Magna” y el centro comercial “Nosso Shopping”, éste último mediante la venta del 100% de las acciones de la filial portuguesa TRJNI Douro propietaria del centro comercial.

Una vez vendidos los 2 últimos activos, la Sociedad ha procedido a repartir la caja a favor de los accionistas mediante una serie de pagos cuyo detalle se presenta en la siguiente tabla:

Fecha de pago	Importe bruto €	Importe por acción €	Concepto	Fecha acuerdo
14 mar	26.056.470	1,8375	Dvdo con cargo a Prima de emisión	CdA 27 feb
07 de may	27.136.533	1,91525	Dvdo. a cuenta Resultados ejerc. '25	CdA 28 abr
10 de jul	33.426.024	2,35	Reducción de capital	JGE 2 jun
30 de sep	5.073.766	0,35670857	Dvdo. con cargo Reservas Voluntarias	JGE 2 jun

En la misma reunión donde se formulan las presentes cuentas anuales, y una vez cumplidas las obligaciones en materia de pago de deudas pendientes, los Administradores de la Compañía han convocado a la Junta de Accionistas para llevar a cabo las gestiones necesarias para la liquidación de la compañía y reparto del haber social a favor de los accionistas..

1.2. Estructura financiera

Con motivo de la venta de los 2 activos, la compañía ya no cuenta con financiación ajena.

1.3. Estructura organizativa

El equipo de profesionales que gestiona Trajano Iberia constituye una de las principales fortalezas de la Sociedad, y está dividido en las siguientes áreas:

- El Consejo de Administración de la Sociedad, órgano de supervisión y control de la actividad, con competencia sobre materias como la aprobación de las políticas y estrategias generales, la política de gobierno corporativo y de responsabilidad social corporativa, y la política de control y gestión de riesgos y, en todo caso, del cumplimiento de los requisitos para mantener la condición de SOCIMI.
- Un equipo interno que trabaja para la Sociedad y sus accionistas, responsable de la administración y dirección financiera, y que asegura el cumplimiento de los aspectos normativos y de información dentro del marco regulatorio en el que se integra TRAJANO.

2. EVOLUCIÓN Y RESULTADOS DE LOS NEGOCIOS

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado
el 31 de mayo de 2025

Los resultados del ejercicio se han visto marcados principalmente por la venta de los 2 centros comerciales que la Sociedad mantenía en cartera: el centro comercial Alcalá Magna a través de una venta directa y Nosso mediante la venta del 100% de las acciones de la Sociedad propietaria del centro comercial. Tras dichas ventas la Sociedad no mantiene ningún activo en cartera.

La Sociedad ha cerrado el ejercicio con un resultado positivo de 28.347 miles de euros.

De este importe, 25.517 miles de euros corresponden con beneficios obtenidos en las ventas de los activos.

3. RIESGOS E INCERTIDUMBRES

La Sociedad con carácter general está expuesta a los siguientes riesgos:

Riesgo de liquidez

La Dirección realiza un seguimiento de las necesidades de liquidez con el fin de asegurar que cuenta con los recursos financieros necesarios para cubrir sus necesidades. La Compañía se encuentra en una posición muy robusta ya que cuenta con efectivo y equivalentes al efectivo por importe de 47.555 miles de euros, no tiene apalancamiento financiero y el fondo de maniobra es positivo.

Riesgo de valoración de activos y pasivos del balance

En la misma reunión donde se formulan las presentes cuentas anuales, Tras la formulación de las presentes cuentas anuales y una vez cumplidas las obligaciones en materia de pago de deudas pendientes, los Administradores de la Compañía han convocado a la Junta de Accionistas tienen previstopara llevar a cabo las gestiones necesarias para la liquidación de la compañía y reparto del haber social a favor de los accionistas..

4. INFORMACIÓN I+D+i

La Sociedad no ha desarrollado durante el ejercicio ninguna actividad en materia de investigación y desarrollo.

5. EVOLUCIÓN BURSÁTIL / ADQUISICIÓN Y ENAJENACIÓN DE ACCIONES PROPIAS

Los parámetros bursátiles durante el ejercicio 2024 y su evolución se muestran en los siguientes datos:

- ✓ Cotización a 31 de mayo de 2025:(€/acción): 2,64
- ✓ Cotización al 31 de diciembre de 2024 (€/acción): 4,44
- ✓ Capitalización bursátil a 31 de diciembre de 2024 (Millones €): 37,6
- ✓ Cotización máxima del periodo: 5,00
- ✓ Cotización mínima del periodo: 0,32

Al 31 de mayo de 2024 la Sociedad tiene 32.025 acciones propias, correspondientes al 0,23% del capital social.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado
el 31 de mayo de 2025

La autocartera tiene su origen en las operaciones de compraventa efectuadas dentro del contrato que la Sociedad dominante mantiene con el proveedor de liquidez GVC Gaesco Valores S.V., S.A., encargado de ofrecer liquidez a los inversores existentes y potenciales.

6. ESTRUCTURA DE CAPITAL, RESTRICCIONES A LA TRANSMISIBILIDAD DE VALORES Y PARTICIPACIONES SIGNIFICATIVAS

Al 31 de mayo de 2025, el capital social está conformado por 14.223.840 acciones con un valor nominal de 2,5 euros por acción. No existen diferentes clases de acciones, y por tanto los derechos y obligaciones que confieren son iguales para todos ellos. Asimismo, no existen restricciones a la transmisibilidad de las acciones.

Tras el pago efectuado a favor de los accionistas en concepto de reducción de capital, aprobado por la Junta General Extraordinaria el 2 de junio y hecho efectivo el día 10 de julio (ver hechos posteriores al cierre), el valor nominal ha quedado fijado en 0,15 € por acción, todas las acciones pertenecen a la misma clase, y totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones tienen los mismos derechos políticos y económicos.

Los accionistas con una participación en el capital social igual o superior al 5% son los siguientes:

Accionistas	31/05/2025		31/12/2024	
	Nº Acciones	% Participación	Nº Acciones	% Participación
Alumbre Inversiones 2014, S.L.	1.880.000	13,22%	1.880.000	13,22%
Aligrupo Business Opportunities, S.L.	1.500.116	10,55%	1.500.116	10,55%
Corporación Empresarial Holfin, S.A.	784.500	5,52%	784.500	5,52%
Dogalcar Patrimonio, S.L.	750.000	5,27%	750.000	5,27%
Santi 1990, S.L.	750.000	5,27%	750.000	5,27%
Surister del Arroyo, S.L.	750.000	5,27%	750.000	5,27%
Medvida Partners de Seguros y Reaseguros, S.A.	750.000	5,27%	750.000	5,27%
Total	7.164.616	50,37%	7.164.616	50,37%

7. INFORMACIÓN SOBRE EL PERSONAL

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

Categorías	31 de mayo de 2025	31 de diciembre de 2025
Directores	1	1
Titulados superiores	1	1
	2	2

8. INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

El periodo medio de pago a proveedores tiene el siguiente desglose:

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado
el 31 de mayo de 2025

	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	21	45
Ratio de operaciones pagadas	15	45
Ratio de operaciones pendientes de pago	373	24
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	5.947.218	6.385.097
Total pagos pendientes	97.241	89.459

9. MEDIO AMBIENTE

Los Administradores de la Sociedad estiman que no existen contingencias significativas relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, no considerando necesario registrar dotación alguna a la provisión de riesgos y gastos de carácter medioambiental a 31 de mayo de 2025 y a 31 de diciembre de 2024.

10. HECHOS POSTERIORES

La Junta General de accionistas, en sesión celebrada el día 2 de junio de 2025, acordó los siguientes acuerdos:

1. Presentar la renuncia al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (régimen “SOCIMI”) previsto en la Ley 11/2009 y modificar los estatutos sociales en los siguientes términos:

- Cambiar de denominación de la Sociedad que pasa a denominarse TRAJANO IBERIA, S.A
- Modificar el objeto social que pasa a ser 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 entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos que no pueden ser cumplidos por la Sociedad. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna actividad comprendida en el objeto social algún título profesional, autorización administrativa previa, inscripción en un registro público, o cualquier otro requisito, dicha actividad no podrá iniciarse hasta que se hayan cumplido los requisitos profesionales o administrativos exigidos

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas total o parcialmente de forma indirecta, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.

2. Reducir el capital social en la cantidad de TREINTA Y TRES MILLONES CUATROCIENTOS VEINTISEIS MIL VEINTICUATRO EUROS (33.426.024,00 €), con devolución de aportaciones a los accionistas mediante la disminución del valor nominal de las acciones en 2,35 euros y consiguiente modificación del artículo 5º de los Estatutos Sociales. El pago a favor de los accionistas se ha hecho efectivo el día 10 de julio de 2025

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado
el 31 de mayo de 2025

y el acuerdo de reducción de capital ha quedado inscrito en el Registro Mercantil en fecha 11 de septiembre de 2025.

3. Reducción de la reserva legal por importe de 6.507 miles de euros con cargo a reservas voluntarias por dicho importe.
4. Distribución de un dividendo en efectivo a favor de los accionistas con cargo a reservas voluntarias por importe de 5.074 miles de euros. El pago se ha hecho efectivo el día 19 de septiembre de 2025.

Con posterioridad al cierre del ejercicio se han producido los siguientes hechos relacionados con las ventas de sus 2 últimos activos inmobiliarios:

Centro comercial Alcalá Magna

De conformidad con los términos y condiciones establecidos en la Escritura de Compraventa del activo Alcalá Magna (ver nota 6.3), con fecha 19 de agosto de 2025 se ha firmado un acuerdo suplementario con el objetivo de reembolsar cantidades recibidas o pagadas erróneamente entre las partes. Asimismo, en dicho acuerdo, la Sociedad ha liquidado y pagado al Comprador determinadas cantidades adeudadas en relación con las obras que le correspondían y estaban pendientes de realizar en el Centro Comercial. El importe resultante por estos conceptos a favor del comprador asciende a 150.105 euros

Acciones TRJNI Douro, S.A (Centro comercial Nosso)

De conformidad con los términos y condiciones establecidos en la Compraventa de las acciones de TRJNI Douro, con fecha 30 de septiembre de 2025 se ha firmado y liquidado con el Comprador el ajuste de precio final de compraventa de acciones de TRJNI Douro. El importe correspondiente al Valor Liquidativo real y los Créditos de Accionistas ha sido de 49.840.080 euros.

En la misma reunión donde se formulan las presentes cuentas anuales, y una vez cumplidas las obligaciones en materia de pago de deudas pendientes, los Administradores de la Compañía han convocado a la Junta de Accionistas para llevar a cabo las gestiones necesarias para la liquidación de la compañía y reparto del haber social a favor de los accionistas.

Informe formulado por el consejo de administración de TRAJANO IBERIA, S.A. en relación con la disolución y, en su caso, liquidación de la sociedad

En Madrid, a 30 de octubre de 2025.

1. Introducción

Dado que la Sociedad ha transmitido todos sus activos en cartera, el consejo de administración de Trajano Iberia, S.A. (la “**Sociedad**”) ha acordado, en su sesión de 30 de octubre de 2025, someter a la junta general de accionistas de la Sociedad la disolución de la Sociedad.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 286 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (“**LSC**”), por remisión del artículo 368 LSC, y concordantes del Reglamento del Registro Mercantil, aprobado por el Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio (“**RRM**”), la citada propuesta de acuerdo a la junta general de accionistas requiere la formulación por el órgano de administración del siguiente informe justificativo (el “**Informe**”).

2. Justificación de la propuesta

La propuesta de disolución y, en su caso, liquidación de la Sociedad tiene su causa en que la Sociedad ha procedido a la venta de sus activos en cartera.

En caso de que la junta general de accionistas de la Sociedad aprobara la disolución de la Sociedad, se abrirá el periodo de liquidación, cesando los administradores y nombrando liquidador en su lugar. Este proceso concluirá con la aprobación del balance final de liquidación, el pago de la cuota de liquidación y la extinción de la Sociedad.

En este sentido cabe destacar que el consejo de administración de la Sociedad ha exonerado al proveedor de liquidez de las acciones de la Sociedad de su obligación de posicionar órdenes de venta, y le ha solicitado a éste la presentación de la autorización correspondiente a dicha exoneración ante el BME Growth, con el objeto de no perder títulos de autocartera, ya que podría suponer una pérdida de cuota para los accionistas.

Y a los efectos legales oportunos, el consejo de administración de la Sociedad formula el presente Informe, a 30 de octubre de 2025.

[siguen hojas de firmas]

D. Juan Alcaraz Alcaraz, en nombre y representación de:

- Aligrupo Business Opportunities, S.L.
- Aligrupo Business Opportunities, S.L., en representación de D. Vicente Fernández García, Dogalcar Patrimonio, S.L., Corporación Empresarial Holfin, S.A. y Surister del Arroyo, S.L.

Santi 1990, S.L., representada por D.
Néstor Oller Bube



MEDVIDA Partners de Seguros y
Reaseguros S.A. (Sociedad
Unipersonal), representada por Dña.
Berta Barrio González