



TRAJANO IBERIA SOCIMI

Información Financiera

Ejercicio 2019

Objetivos alcanzados durante 2019

Trajano Iberia ha materializado en agosto de 2019 la venta del complejo de oficinas situado en Manoteras 48 con un precio de venta de 62,8 millones de euros. Este precio equivale a un incremento de 12 millones de euros (+23,7%) sobre la valoración del activo de 31.12.2018 y a un incremento de 18,5 millones de euros (+41%) sobre el precio de compra.

La compañía ha optado por repartir a sus accionistas la caja obtenida en la operación de venta equivalente a un importe de 41 millones de euros.

Respecto al resto de activos del portfolio, Trajano Iberia ha continuado en el ejercicio llevando a cabo una política activa de gestión centrada en el seguimiento, renovación y firma de nuevos contratos de alquiler, con el objetivo de maximizar ocupación y/o mejorar las condiciones contractuales previas.

Las principales magnitudes de resultados durante el ejercicio 2019 son las siguientes:

- ✓ El GAV (Gross Asset value o Valor de mercado de Activos) asciende a €277Mn, un 14% superior respecto al valor de inversión incluidos gastos y Capex.
- ✓ El NAV (Net Asset Value o Valor liquidativo de la compañía) a cierre de ejercicio se situaba en 10,3 €/acción.
- ✓ Se han generado rentas brutas en el periodo por importe de 19,5 millones de euros. Un EBITDA¹ recurrente de 16,5 millones de euros y un Cash Flow¹ operativo de 12,0 millones.
- ✓ La tasa de ocupación media para el ejercicio es del 99%.
- ✓ En el ejercicio se han pagado dividendos, a cuenta de resultados y con cargo a prima de emisión, por los importes brutos siguientes:
 - Con origen en la caja obtenida en la venta de Manoteras: 41 millones de euros (2,89 euros brutos por acción).
 - Dividendos ordinarios: 11,4 millones de euros (0,84 euros brutos por acción).
- ✓ El apalancamiento financiero de la compañía a 31 de diciembre, calculado como deuda financiera neta de caja respecto al valor de los activos, ha sido del 44%.

1. Rentas, EBITDA y Cash Flow operativo correspondientes al ejercicio 2019 y sin incluir resultados no recurrentes.

Magnitudes Clave de la compañía

A continuación se presentan las magnitudes clave de la compañía para 2019, comparadas con las del anterior ejercicio:

Estructura de Capital	31-dic-18	31-dic-19
Datos en millones de €		
GAV ⁽¹⁾	335,4	276,8
EPRA NAV ⁽²⁾	185,3	146,5
EPRA NAV por acción	13,1	10,3
Deuda Financiera Neta / (Caja)	140,7	122,0
% LTV	42%	44%
Portfolio de Activos		
Nº Activos	5	4
Superficie Alquilable	150.909	137.467
% Ocupación	99%	99%
Magnitudes Económico - Financieras⁽²⁾		
Datos en miles de €		
Rentas	20,0	19,5
EBITDA recurrente	16,5	16,5
Cash Flow recurrente	12,0	12,0
Resultado Neto	6,2	24,8

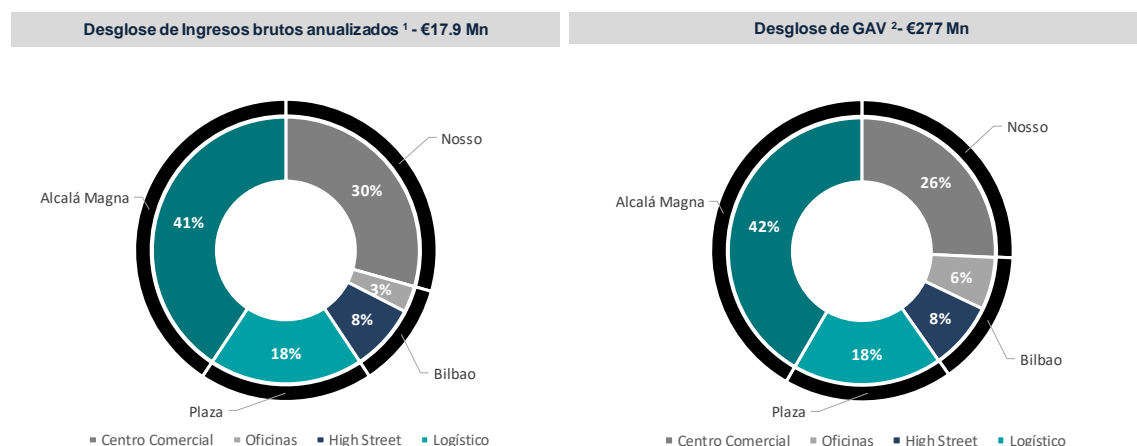
⁽¹⁾ GAV: Gross Asset Value = Valor de Mercado de los activos

La valoración de los activos son de fecha 31 de diciembre de 2019.

⁽²⁾ El EPRA Net Asset Value (Valor liquidativo de los activos) se calcula en base a los fondos propios consolidados y ajustando determinadas partidas siguiendo las recomendaciones de la EPRA (incluir valor de los activos a mercado y excluir la valoración de las operaciones de cobertura)

Mix de producto

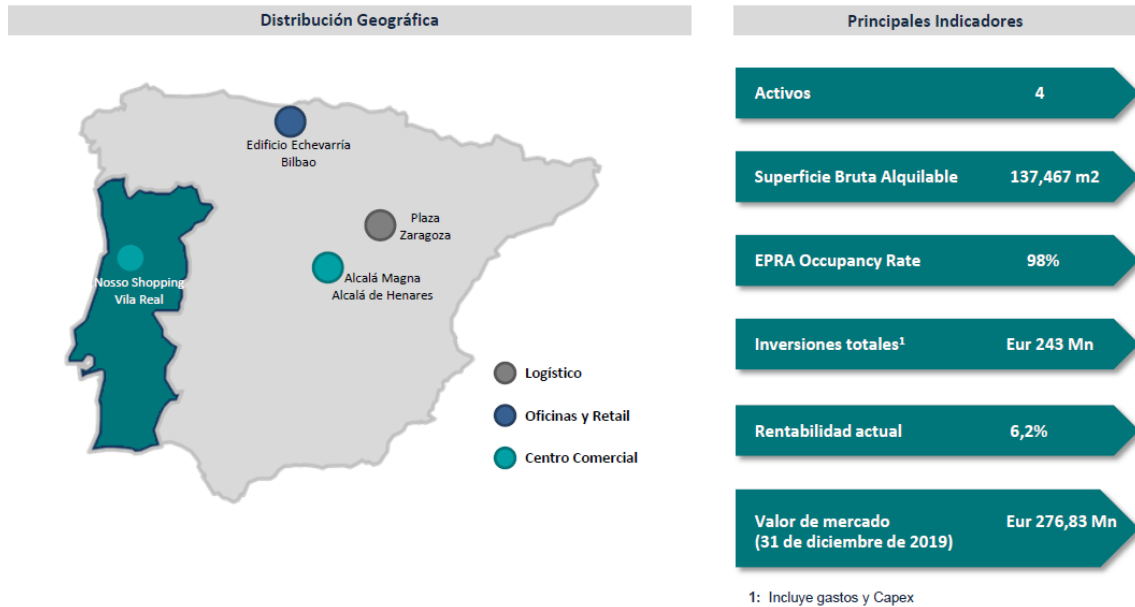
A cierre de 2019, el mix de producto por rentas anualizadas y por valoración de activos es el siguiente:



⁽¹⁾ Datos correspondientes al ejercicio 2019 sin incluir resultados de Manoteras.

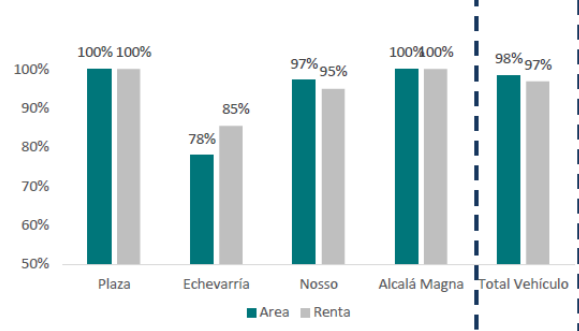
⁽²⁾ GAV: Gross Asset Value / Valor de Mercado de los activos

A continuación se muestra la distribución geográfica de la cartera y sus principales indicadores:

Situación del portafolio a 31.12.2020


Y el detalle de los contratos en cartera:

Estrategia Comercial
Principales Inquilinos por ingresos

Ocupación por activo

Duración Media de Contratos del vehículo
WALT (*)
2.7 Años
WALT (*)
7.2 Años

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

Análisis de los Resultados Financieros 2019

Cuenta de Resultados analítica (millones de euros)						
Cuenta de Resultados	Real 2018	Real 2019	% vs Variación	Like for like ¹ 2018	Real 2019	% Variación
Rentas brutas	20,0	19,5	-2,8%	18,9	19,5	+3,0%
Rentas netas	18,9	18,8	-0,6%	17,8	18,8	+5,6%
EBITDA recurrente	16,5	16,5	+0,0%	15,4	16,5	+7,3%
Cash Flow Operativo ²	12,0	12,0	-0,1%	11,1	12,0	+7,6%
Bº antes de no recurrentes	7,4	7,5	+0,7%	6,8	7,5	+10,2%
Resultados no recurrentes	-1,2	17,4 ³	n/a			
Beneficio neto	6,2	24,7	+299%			

1. Like for like: A efectos comparables, se han excluido los resultados correspondientes al activo de Manoterías desde el 1 de agosto hasta final de ejercicio.

2. CF Operativo = EBITDA recurrente – Intereses – Impuestos. 3. Corresponde principalmente al Beneficio contable obtenido con motivo de la venta de Manoterías.

- ✓ Los ingresos por rentas ascendieron a 19,5 millones de euros. A efectos comparables, excluyendo las rentas de Manoterías desde agosto supone un incremento del 3% respecto al ejercicio anterior.
- ✓ El Resultado operativo recurrente (EBITDA) ascendió a 16,5 millones de euros, lo cual equivale a un incremento del 7,3% en términos like for like respecto al ejercicio anterior.
- ✓ El beneficio antes de no recurrentes ascendió a 7,5 millones de euros, un 10,2 % por encima del ejercicio anterior en términos like for like.
- ✓ **La sociedad ha cerrado 2019 con un resultado positivo de 24,7 millones de euros, resultado que incluye el beneficio en la venta del activo de Manoterías.**

Balance consolidado

Balance Consolidado (Datos en millones €)	31-dic-18	31-dic-19
Activo	289,0	240,0
Inmovilizado material e intangible	0,5	0,4
Inversiones inmobiliarias	279,5	232,6
Otro Activo no corriente	1,9	1,5
Activo no corriente	282	235
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1,2	1,2
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	5,3	3,9
Otro Activo corriente	0,7	0,4
Activo corriente	7,1	5,5
Pasivo	289,0	240,0
Capital y Reservas	134,7	105,2
Acciones propias	-0,5	-0,5
Resultado del Ejercicio	6,2	24,7
Operaciones de cobertura	-1,6	-2,1
Dividendo activo a cuenta	-4,8	-21,5
Patrimonio neto	134,0	105,7
Deudas con entidades de crédito	144,0	125,3
Otros pasivos financieros	5,0	5,1
Pasivo no corriente	149,0	130,4
Deudas a c/p con entidades de crédito	2,0	0,6
Otras Deudas a c/p	0,2	0,1
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	3,4	2,7
Otro Pasivo corriente	0,4	0,4
Pasivo corriente	6,0	3,8

- ✓ La compañía utiliza el **criterio contable del precio de adquisición** para contabilizar los activos, y por lo tanto el balance no refleja el valor de mercado ni su efecto en fondos propios (calculado como diferencial entre el valor de mercado de los activos y su coste de adquisición).
- ✓ La caída en las Inversiones inmobiliarias reflejadas corresponde a la venta de Manoteras. Figuran a valor neto contable después de amortizaciones por importe de 232,6 millones de euros.
- ✓ La reducción en la partida de Capital y Reservas por importe de €29,5Mn tiene su principal origen en la distribución de dividendos con cargo a reserva por prima de emisión.
- ✓ Las deudas con entidades de crédito en el pasivo se corresponden con los préstamos hipotecarios los cuales figuran valorados a coste amortizado.

Cash Flow consolidado

Flujo de caja (millones de euros)	Real 2018	Real 2019
Caja inicial	+8,8	+5,3
+ EBITDA recurrente	+16,5	+16,5
- Pago financieros e impuestos	-3,8	-4,1
+/- Financiación bancaria	-2,1	-0,1
+ Venta de Manoteras (incluye cancelación financiación)	-/-	+41,0
+/- Inversión CAPEX	-2,1	-0,9
- Dividendos y prima emisión pagados	-8,9	-52,4
- Otros pagos no recurrentes	-4,0	-0,4 ¹
+/- Circulante / Otros	+0,9	-1,0
Situación de Caja final	+5,3	+3,9

1. Costes de la refinanciación de Nosso financiados con cargo al Tramo B de la financiación previsto al efecto.

- ✓ La entrada de 41 millones de euros corresponde a la venta de Manoteras.
- ✓ A favor de los accionistas se han pagado 52,4 millones de euros, la caja obtenida en la venta de Manoteras y 11,4 millones adicionales en concepto de dividendos con cargo a resultados y a la reserva por prima de emisión

Dividendos

Los dividendos pagados en el ejercicio 2019 han sido los siguientes:

1. Resultados del ejercicio 2018

Por decisión de la Junta General Ordinaria de Accionistas, en mayo de 2019 la Sociedad dominante repartió un dividendo complementario por importe de 2,0 millones de euros con el siguiente desglose:

- ✓ €0,1 Mn (0,01 euros brutos por acción) con cargo a los resultados del ejercicio 2018.
- ✓ €1,9 Mn (0,13 euros bruto por acción) con cargo a Reservas por prima de emisión.

2. Resultados del ejercicio 2019

El régimen especial aplicable a las Socimi obliga a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas al menos el 80% de los beneficios que ha obtenido en el Ejercicio. Por tanto,

el importe mínimo a repartir en base a los resultados individuales obtenidos por la Sociedad Dominante equivaldría a 17,4 millones de euros

La Sociedad ha repartido entre sus accionistas la caja obtenida en la venta del activo de Manteras por los conceptos e importes siguientes:

- ✓ 17,5 millones de euros (1,24 euros brutos por acción) a cuenta de los resultados del ejercicio 2019
- ✓ 23,4 millones de euros (1,65 euros brutos por acción) con cargo a Reservas por prima de emisión.

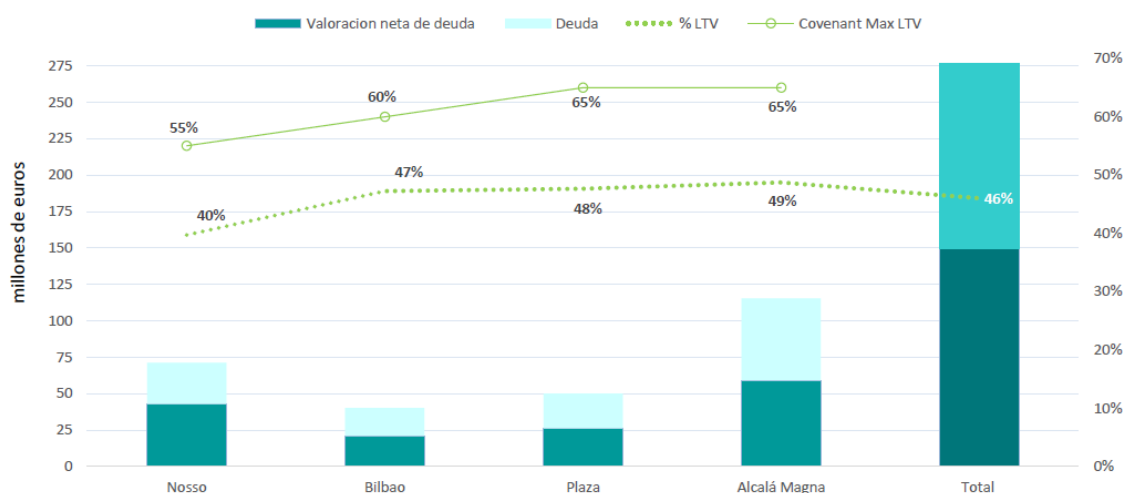
Adicionalmente, en diciembre de 2019 se ha repartido un dividendo por importe de 9,5 millones de euros con el siguiente desglose:

- ✓ 4,0 millones de euros (0,28 euros brutos por acción) a cuenta de los resultados del ejercicio 2018
- ✓ 5,5 millones de euros (0,39 euros brutos por acción) con cargo a Reservas por prima de emisión.

Estructura Financiera

Respecto a las financiaciones hipotecarias obtenidas, el spread medio sería de 193 pb. Al 31 de diciembre de 2019 la vida media de la deuda es de 4,2 años, estando cubiertos el 76% de los préstamos mediante Swaps y tipos fijos de interés.

El apalancamiento medio de los activos equivaldría al 46%:

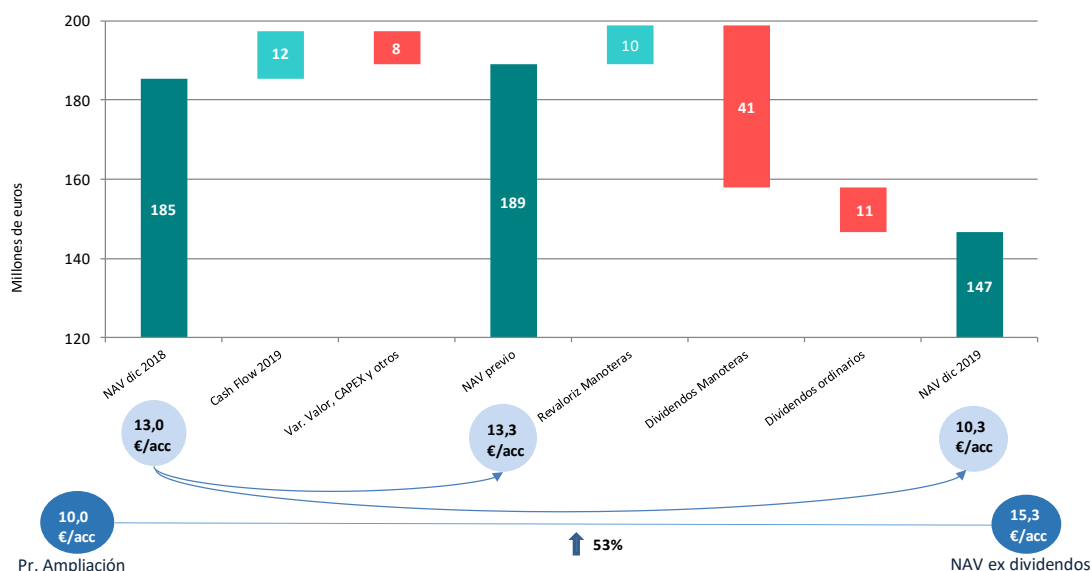


El apalancamiento total de la compañía, calculado como deuda financiera neta de tesorería entre valor de mercado sería del 44%.

NAV: Net Asset Value / Valor Liquidativo de la Compañía

- ✓ A cierre 2019 la valoración de los activos ascendió a 277 millones de euros frente a 235 millones de euros del capital invertido (incluidos gastos de compra). Si añadimos a su vez la inversión en Capex acumulada por importe de 8 millones de euros, el crecimiento neto de valor es del 14%
- ✓ Las valoraciones han sido realizadas por CBRE en el caso de Bilbao, Manoterás y Zaragoza y por Cushman & Wakefield en el caso del Centro Comercial de Nosso conforme a las normas RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) de valoración de activos.

Evolución del NAV



- ✓ El **NAV 2019 de la compañía a cierre de ejercicio se sitúa en 146,5 millones de euros**. La caída del NAV frente a los 185,3 millones de cierre de 2018 tiene su origen principalmente en la venta de Manoterás y distribución de la caja obtenida a favor de los accionistas.
- ✓ La retribución total efectuada al accionista durante 2019 tiene su origen en las siguientes partidas:
 - 41 millones de euros con origen en la venta de Manoterás.
 - 11,4 millones de euros con origen en la caja generada por la compañía.
- ✓ **Crecimiento del NAV por acción homogéneo (ex dividendos) del 53% respecto a la inversión inicial realizada** por los inversores en las ampliaciones de capital realizadas en 2015 y 2016.



En la tabla siguiente se resumen las valoraciones de los activos y el cálculo detallado del NAV de la compañía a cierre de 2019:

Valor Inversión Portugal (Datos en millones €)	31-dic-18	31-dic-19
Valor de Mercado del Activo portugues	74,8	71,3
- Valor Contable del Activo	-50,7	-49,6
= Plusvalía Latente	24,1	21,6
- Impuesto Sociedades (25,5% plusvalías)	-6,2	-5,5
+ Fondos Propios / Préstamo Participativo Portugal	23,8	21,5
= Valor 100% inversión en Portugal	41,8	37,6

Cálculo EPRA NAV¹ (Datos en millones €)	31-dic-18	31-dic-19
Valor 100% inversión en Portugal	41,8	37,6
Valor de Mercado de los Activos españoles	260,5	205,6
= Valor de Mercado de las Inversiones	302,3	243,2
- Valor contable Activos España	-226,2	-180,6
- Inversión compra 100% participación Portugal	-25,2	-22,6
+/- Ajustes de consolidación	-1,1	-1,4
= Plusvalías Latentes	49,7	38,5
+ Fondos Propios Trajano consolidado	134,0	105,9
+ Operaciones de cobertura	1,6	2,1
= EPRA NAV	185,3	146,5

EPRA NAV (€/acción)	13,1	10,3
% Variación EPRA NAV		-20,9%

Nº acciones totales	14.223.840	14.223.840
- Acciones Autocartera	-54.823	-55.688
= Acciones Netas de Autocartera	14.169.017	14.168.152

⁽¹⁾ El EPRA Net Asset Value (Valor liquidativo de los activos) se calcula en base a los fondos propios consolidados y ajustando determinadas partidas siguiendo las recomendaciones de la EPRA (incluir valor de los activos a mercado y excluir la valoración de las operaciones de cobertura)

Evolución bursátil

En el gráfico siguiente se resume el movimiento de la acción a lo largo del ejercicio

Los parámetros bursátiles del 2019 y su evolución se muestran en los siguientes datos:

- ✓ Cotización al cierre 2019 (€/acción): 9,75
- ✓ Variación de cotización (%): -21,1%
- ✓ Capitalización bursátil al cierre 2019 (Millones €): 138,7
- ✓ Cotización máxima del periodo: 12,30
- ✓ Cotización mínima del periodo: 9,45
- ✓ Volumen negociado (títulos): 326.057 acciones (2,3% del capital social de la compañía)

Al 31 de diciembre la Sociedad tiene 55.688 acciones propias, correspondientes al 0,39% del capital social.

Respecto al NAV la cotización al cierre tiene un descuento del 5,3%.

Acontecimientos significativos posteriores el cierre

Desde diciembre 2019, el COVID-19, una nueva cepa de Coronavirus se ha extendido desde China a otros países, incluyendo España. Este evento afecta significativamente a la actividad económica a nivel mundial y, como resultado, tendrá repercusión en las operaciones y resultados financieros de la Entidad.

Tanto las acciones para contener la enfermedad y mitigar su impacto en las economías de los países afectados, como la medida en la que puede impactar en nuestros resultados dependerá de desarrollos futuros que no se pueden predecir fiablemente en este momento.

Desde la compañía trabajaremos durante las próximas semanas en valorar la posible repercusión que pueda tener en las operaciones y resultados financieros de la Entidad de cara a tomar las medidas necesarias para mitigar su impacto en los resultados.

Una vez superemos la crisis del Coronavirus, TRAJANO continuará centrada en la gestión de sus activos que asegure la generación de valor a sus accionistas.

La perspectiva temporal de las inversiones continúa siendo el medio plazo. Esto es debido a que la duración de este tipo de activos oscila entre los cinco y los siete años y han transcurrido de media más de tres años desde que fueron adquiridos.

Para más información:

Dionisio Sevilla
Tel. +34 914 129 145
info@trajanoiberia.es
www.trajanoiberia.es