

Madrid, 18 de septiembre de 2020

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. (la "Sociedad"), en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil ("MAB") sobre información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el MAB, por medio de la presente, publica la siguiente

Otra información relevante

Se adjuntan los siguientes documentos relativos a la Información Financiera de Trajano Iberia correspondiente al primer semestre del Ejercicio 2020:

- Estados Financieros intermedios resumidos consolidados de la Sociedad correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020.
- Informe de revisión limitada de Estados Financieros intermedios resumidos consolidados.
- Estados Financieros intermedios individuales que comprenden el balance a 30 de junio de 2020, y la cuenta de pérdidas y ganancias del periodo de seis meses terminado en dicha fecha.
- Documentos informativos de Presentación de Resultados y Evolución de los Negocios correspondientes al primer semestre del ejercicio 2020

Trajano Iberia SOCIMI, S.A.

D. José Luis Palao Iturzaeta
Secretario del Consejo



**TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes
al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020**

ÍNDICE

ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020

- ✓ Balance intermedio resumido consolidado
 - ✓ Cuenta de resultados intermedia resumida consolidada
 - ✓ Estado del resultado global intermedio resumido consolidado
 - ✓ Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado
 - ✓ Estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado
 - ✓ Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados
1. Actividad e información general
 2. Bases de presentación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados.
 3. Políticas contables.
 4. Perímetro de consolidación.
 5. Estimaciones.
 6. Gestión del riesgo.
 7. Estacionalidad de las operaciones.
 8. Información financiera por segmentos.
 9. Crisis sanitaria Covid - 19
 10. Inversiones inmobiliarias.
 11. Activos clasificados como mantenidos para la venta y pasivos vinculados a activos clasificados como mantenidos para la venta.
 12. Instrumentos financieros.
 13. Patrimonio Neto.
 14. Transacciones con partes vinculadas.
 15. Otras operaciones con partes vinculadas.
 16. Plantilla media.
 17. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, ley 11/2009, modificada con la ley 16/2012.
 18. Hechos posteriores.

**ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS DE TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES
DEPENDIENTES CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020**

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Balance Intermedio Resumido Consolidado a 30 de junio de 2020

(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	30/06/2020 (No auditado)	31/12/2019	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	30/06/2020 (No auditado)	31/12/2019
A) ACTIVO NO CORRIENTE				A) PATRIMONIO NETO			
Inmovilizado material		331.271	378.609	Capital	13	35.559.600	35.559.600
Inversiones Inmobiliarias	10	230.557.885	232.618.926	Capital escriturado		35.559.600	35.559.600
Inversiones financieras a largo plazo	12	1.557.582	1.533.864	Prima de Emisión	13	68.811.841	68.811.841
Activos por impuesto diferido		329	329	Reservas		3.806.923	817.488
				Reserva Legal		3.710.594	1.298.176
				Otras reservas		(1.576.425)	(1.577.364)
				Reservas en sociedades consolidadas		1.672.754	1.096.677
Total Activo no corriente		232.447.067	234.531.728	Acciones y participaciones en patrimonio propias	13	(569.009)	(523.753)
				Resultado del Periodo/Ejercicio		1.139.173	24.700.261
				Dividendo a cuenta	13	-	(21.532.006)
				Ajustes por cambios de valor		(2.325.907)	(2.101.237)
				Total Patrimonio neto		106.422.621	105.732.194
B) ACTIVO CORRIENTE				B) PASIVO NO CORRIENTE			
Existencias		16.654	11.940	Provisiones a largo plazo		367.430	369.590
Comerciales		10.165	10.166	Otras provisiones		367.430	369.590
Anticipos a proveedores		6.489	1.774	Deudas a largo plazo	12	131.983.599	130.076.305
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		2.378.006	1.176.920	Deudas a largo plazo con entidades de crédito		126.998.175	125.309.441
Cientes por prestaciones de servicios	12	994.659	288.272	Derivados		2.325.906	2.101.237
Deudores varios	12	1.064.393	197.824	Otros pasivos financieros		2.659.518	2.665.627
Otros créditos con las Administraciones Públicas		318.954	690.824	Total Pasivo no corriente		132.351.029	130.445.895
Inversiones financieras a corto plazo	12	31.156	119.689				
Periodificaciones a corto plazo		347.016	258.092	C) PASIVO CORRIENTE			
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		8.113.578	3.908.251	Deudas a corto plazo	12	1.286.350	754.742
				Deudas a corto plazo con entidades de crédito		1.032.516	620.957
Total Activo corriente		10.886.410	5.474.892	Dividendo activo a pagar		179.760	-
				Otros pasivos financieros		74.074	133.785
TOTAL ACTIVO (A + B)		243.333.477	240.006.620	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		2.841.916	2.662.526
				Proveedores		100.171	28.627
				Acreeedores varios		1.590.782	1.071.950
				Personal		-	20.358
				Otras deudas con las Administraciones Públicas		1.150.963	1.541.592
				Periodificaciones a corto plazo		431.561	411.263
				Total Pasivo corriente		4.559.827	3.828.531
				TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)		243.333.477	240.006.620

Las Notas 1 a 18 forman parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados.

**ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS DE
TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO
EL 30 DE JUNIO DE 2020**

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Cuenta de Resultados Intermedia Resumida Consolidada del
periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020

(Expresada en euros)

CUENTA DE RESULTADOS INTERMEDIA RESUMIDA CONSOLIDADA	Notas	Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 (No auditado)	Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 (No auditado)
Importe neto de la cifra de negocios	8	6.399.455	10.227.547
Otros ingresos de explotación	8	2.604.143	3.110.577
Gastos de personal		(78.682)	(78.681)
Otros gastos de explotación	8	(3.838.620)	(4.675.702)
Amortización de inversiones inmobiliarias y otro inmovilizado	10	(2.128.655)	(2.377.228)
Otros resultados		-	1.926
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		2.957.641	6.208.439
Ingresos financieros		922	1.044
Gastos financieros	12	(1.758.888)	(2.044.077)
RESULTADO FINANCIERO		(1.757.966)	(2.043.033)
RESULTADO ANTES IMPUESTOS		1.199.675	4.165.406
Impuesto sobre beneficios		(60.502)	(140.653)
RESULTADO DEL PERIODO		1.139.173	4.024.753
Ganancias por acción del beneficio atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la entidad			
Ganancia básica y diluida por acción (euros)	13	0,08	0,28

Las Notas 1 a 18 forman parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados.

**ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS DE
TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO
EL 30 DE JUNIO DE 2020**

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estado del Resultado Global Intermedio Resumido Consolidado del
periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2020

(Expresada en euros)

	Notas	Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020 (no auditado)	Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 (no auditado)
Resultado del periodo		1.139.173	4.024.753
Otro resultado global			
<i><u>Partidas que pueden ser reclasificadas a resultados</u></i>			
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuesto	11	(224.670)	(1.264.264)
<i><u>Partidas que no se reclasificarán a resultados</u></i>			
Otros ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		-	-
Otro resultado global del periodo		<u>(224.670)</u>	<u>(1.264.264)</u>
Total resultado global del periodo		<u>914.503</u>	<u>2.760.489</u>

Las Notas 1 a 18 forman parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados.

**ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS DE TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020**

ESTADO DE CAMBIOS PATRIMONIO NETO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020	Capital (Nota 13)	Prima de emisión (Nota 13)	Reservas	Acciones en patrimonio propias (Nota 13)	Resultado del periodo	Dividendo a cuenta (Nota 13)	Ajustes por cambio de valor (Nota 12)	TOTAL
SALDO A 1 DE ENERO DE 2020	35.559.600	68.811.841	817.488	(523.753)	24.700.261	(21.532.006)	(2.101.237)	105.732.194
Resultado del periodo	-	-	-	-	1.139.173	-	-	1.139.173
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	-	-	-	-	-	-	(224.669)	(224.669)
Total Otro Resultado Global	-	-	-	-	-	-	(224.669)	(224.669)
Total Resultado Global del periodo	-	-	-	-	1.139.173	-	(224.669)	914.504
Transacciones con los propietarios en su calidad de tales:								
Distribución de Dividendos	-	-	(179.760)	-	-	-	-	(179.760)
Operaciones con acciones en patrimonio propias (netas)	-	-	940	(45.256)	-	-	-	(44.317)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	3.168.255	-	(24.700.261)	21.532.006	-	-
Total Transacciones con los propietarios en su calidad de tales	-	-	2.989.435	(45.256)	(24.700.261)	21.532.006	-	(224.077)
SALDO A 30 DE JUNIO DE 2020 (No Auditado)	35.559.600	68.811.841	3.806.923	(569.009)	1.139.173	-	(2.325.906)	106.422.621

ESTADO DE CAMBIOS PATRIMONIO NETO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019	Capital (Nota 13)	Prima de emisión (Nota 13)	Reservas	Acciones en patrimonio propias (Nota 13)	Resultado del periodo	Dividendo a cuenta (Nota 13)	Ajustes por cambio de valor (Nota 12)	TOTAL
SALDO A 1 DE ENERO DE 2019	35.559.600	99.554.732	(408.154)	(501.085)	6.230.715	(4.817.394)	(1.633.770)	133.984.644
Resultado del periodo	-	-	-	-	4.024.753	-	-	4.024.753
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	-	-	-	-	-	-	(1.264.264)	(1.264.264)
Total Otro Resultado Global	-	-	-	-	-	-	(1.264.264)	(1.264.264)
Total Resultado Global del periodo	-	-	-	-	4.024.753	-	(1.264.264)	2.760.489
Transacciones con los propietarios en su calidad de tales:								
Distribución de Dividendos	-	(1.841.473)	(120.234)	-	-	-	-	(1.961.707)
Operaciones con acciones en patrimonio propias (netas)	-	-	3.406	(54.799)	-	-	-	(51.393)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	1.413.321	-	(6.230.715)	4.817.394	-	-
Total Transacciones con los propietarios en su calidad de tales	-	(1.841.473)	1.296.493	(54.799)	(6.230.715)	4.817.394	-	(2.013.100)
SALDO A 30 DE JUNIO DE 2019 (No Auditado)	35.559.600	97.713.259	888.339	(555.884)	4.024.753	-	(2.898.034)	134.732.033

Las Notas 1 a 18 forman parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados.

**ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS DE TRAJANO
IBERIA SOCIMI, S.A Y SOCIEDADES DEPENDIENTES CORRESPONDIENTES AL
PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020**

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estado de Flujos de Efectivo Intermedio Resumido Consolidado correspondiente al periodo de 6 meses
finalizado el 30 de junio de 2020
(Expresado en euros)

A) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020	Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019
	Notas	(No auditado)	(No auditado)
Resultado del periodo antes de impuestos		1.199.675	4.165.406
Ajustes del resultado		3.884.461	4.418.671
Amortización del inmovilizado e inversiones inmobiliarias	10	2.128.655	2.377.228
Ingresos financieros		(922)	(1.044)
Gastos financieros	12	1.758.888	2.044.077
Otros ingresos y gastos		(2.160)	(1.590)
Cambios en el capital corriente		(1.415.110)	(853.712)
Existencias		(4.715)	10.647
Deudores y otras cuentas a cobrar		(1.201.086)	(59.811)
Otros activos corrientes		(391)	(127.240)
Acreedores y otras cuentas a pagar		118.887	(330.503)
Otros pasivos corrientes		(297.977)	(240.850)
Otros activos y pasivos no corrientes		(29.828)	(105.955)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(1.189.923)	(1.824.577)
Pagos de intereses		(1.190.845)	(1.825.621)
Otros cobros y pagos		922	1.044
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		2.479.103	5.905.788
B) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		(20.276)	(651.518)
Inmovilizado material		-	-
Inversiones inmobiliarias	10	(20.276)	(651.518)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(20.276)	(651.518)
C) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(45.256)	(54.798)
Adquisición y Enajenación de instrumentos de patrimonio propios	13	(45.256)	(54.798)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		1.791.756	89.856
Emisión de:			
Deudas con entidades de crédito	10	1.919.039	27.900.000
Devolución y amortización de:			
Deudas con entidades de crédito	12	(127.283)	(27.810.144)
Pagos por dividendos y por prima de emisión		-	(1.958.302)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		1.746.500	(1.923.244)
AUMENTO/ DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		4.205.327	3.331.026
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes al inicio del periodo		3.908.251	5.272.942
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes al final del periodo		8.113.578	8.603.968

Las notas 1 a la 18 forman parte integrante de estos estados financieros resumidos consolidados

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020

(1) ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL

Trajano Iberia SOCIMI, S.A. (en adelante, la “Sociedad Dominante” o la “Sociedad”) se constituyó en España el 23 de marzo de 2015 de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital española. Su domicilio social y fiscal se encuentra en Calle Zurbarano, nº 49, 28010 Madrid. A 30 de junio de 2020, 31 de diciembre de 2019 y a 30 de junio de 2019, el Grupo cuenta con dos empleados.

El objeto de la Sociedad Dominante es el siguiente:

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

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

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

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

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

Las compañías que componen el Grupo cierran su ejercicio el 31 de diciembre.

Las cuentas anuales individuales de Trajano Iberia SOCIMI, S.A. (Sociedad Dominante) y las cuentas anuales consolidadas de Trajano Iberia SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes correspondientes al ejercicio 2019 fueron formuladas por el Consejo de Administración el 26 de marzo de 2020 y aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 29 de junio de 2020 sin cambios.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO
DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020

Los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados (en adelante, estados financieros intermedios) han sido preparados y formulados por el Consejo de Administración el 10 de septiembre de 2020. Estos estados financieros intermedios resumidos consolidados se han sometido a una revisión limitada, pero no se han auditado.

Las cifras contenidas en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados se muestran en euros, salvo mención expresa.

(2) **BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS**

2.1 Bases de presentación

Estos estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 se han preparado de acuerdo con la NIC 34, “Información financiera intermedia” y, por tanto, no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, formuladas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE).

2.2 Comparación de la información

A efectos comparativos, la cuenta de resultados intermedia resumida consolidada, el estado del resultado global intermedio resumido consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado y el estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 se presentan con información relativa al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 y el balance consolidado intermedio resumido se presenta con información relacionada con el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019.

(3) **POLÍTICAS CONTABLES**

Excepto por lo indicado a continuación, las políticas contables aplicadas guardan uniformidad con las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019.

Los impuestos devengados sobre los resultados de los períodos intermedios se calculan en función del tipo impositivo medio ponderado estimado por la Dirección que resultaría aplicable al resultado anual total previsto.

3.1. Normas, modificaciones e interpretaciones que han sido aprobadas por la Unión Europea y que han entrado en vigor el 1 de enero de 2020.

- NIC 1 (Modificación) y NIC 8 (Modificación) “Definición de materialidad (o importancia relativa)”: Estas modificaciones aclaran la definición de “material”, introduciendo además de las partidas omitidas o inexactas que puedan influir en las decisiones de los usuarios, el concepto de información “oscura”. Con tales modificaciones se logra que las NIIF sean más coherentes, pero no se espera que tengan un impacto significativo en la preparación de los estados financieros.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO
DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020

- NIIF 9 (Modificación), NIIF 7 (Modificación) y NIC 39 (Modificación) “Reforma de los tipos de interés de referencia”: Estas modificaciones proporcionan ciertas exenciones en relación con la reforma del tipo de interés de referencia (IBOR). Las exenciones están relacionadas con la contabilidad de cobertura y tienen el efecto de que la reforma del IBOR generalmente no debe causar el cese de la contabilidad de cobertura. Sin embargo, cualquier ineficacia de cobertura debe continuar registrándose en el estado de resultados.
- NIIF 3 (Modificación) “Definición de un negocio”: Estas modificaciones ayudarán a determinar si se trata de una adquisición de un negocio o de un grupo de activos. La definición modificada pone énfasis en que el producto de un negocio es proporcionar bienes y servicios a los clientes, mientras que la definición anterior se centraba en proporcionar rentabilidad en forma de dividendos, menores costes u otros beneficios económicos a los inversores y otros. Además de modificar la redacción de la definición, se ha proporcionado una guía adicional. Para que se considere un negocio, una adquisición tendría que incluir un insumo y un proceso que juntos contribuyan significativamente a la capacidad de crear productos. La nueva guía proporciona un marco para evaluar cuándo ambos elementos están presentes (incluso para las empresas en etapa temprana que no han generado productos). Para ser un negocio sin resultados, ahora será necesario contar con mano de obra organizada. Estas modificaciones aplicarán a las combinaciones de negocios cuya fecha de adquisición sea a partir del comienzo del primer ejercicio anual sobre el que se informe que se inicie a partir del 1 de enero de 2020 y a las adquisiciones de activos que ocurran a partir del inicio de ese ejercicio.

La aplicación de estas modificaciones e interpretaciones no ha tenido un efecto significativo en los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados.

3.2. Normas, modificaciones e interpretaciones a las normas existentes que no pueden adoptarse anticipadamente o que no han sido adoptadas por la Unión Europea a la fecha de esta nota.

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

- NIIF 10 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) “Venta o aportación de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos”: Estas modificaciones aclaran el tratamiento contable de las ventas y aportaciones de activos entre un inversor y sus asociadas y negocios conjuntos que dependerá de si los activos no monetarios vendidos o aportados a una asociada o negocio conjunto constituyen un “negocio”. El inversor reconocerá la ganancia o pérdida completa cuando los activos no monetarios constituyan un “negocio”. Si los activos no cumplen la definición de negocio, el inversor reconoce la ganancia o pérdida en la medida de los intereses de otros inversores. Las modificaciones sólo aplicarán cuando un inversor venda o aporte activos a su asociada o negocio conjunto. Originalmente, estas modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28 eran prospectivas y efectivas para los ejercicios anuales que comenzasen a partir de 1 de enero de 2016. No

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO
DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020

obstante, a finales del año 2015, el IASB tomó la decisión de posponer la fecha de vigencia de las mismas (sin fijar una nueva fecha concreta), ya que está planeando una revisión más amplia que pueda resultar en la simplificación de la contabilidad de estas transacciones y de otros aspectos de la contabilización de asociadas y negocios conjuntos.

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

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

- NIC 1 (Modificación) "Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes": Estas modificaciones aclaran que los pasivos se clasifican como corrientes o no corrientes, dependiendo de los derechos que existan al final del ejercicio sobre el que se informa. La clasificación no se ve afectada por las expectativas de la entidad o los hechos posteriores a la fecha de cierre del ejercicio (por ejemplo, la recepción de una renuncia o un incumplimiento del pacto). La modificación también aclara lo que quiere decir la NIC 1 cuando se refiere a la "liquidación" de un pasivo. La fecha efectiva de estas modificaciones es el 1 de enero de 2022, si bien se permite su adopción anticipada.

- NIC 16 (Modificación) "Inmovilizado material - Ingresos obtenidos antes del uso previsto": Se prohíbe deducir del coste de un elemento del inmovilizado material cualquier ingreso obtenido de la venta de artículos producidos mientras la entidad está preparando el activo para su uso previsto. Los ingresos por la venta de tales muestras, junto con los costes de producción, ahora se reconocen en resultados. La modificación también aclara que una entidad está probando si el activo funciona correctamente cuando evalúa el rendimiento técnico y físico del activo. El rendimiento financiero del activo no es relevante para esta evaluación. Por lo tanto, un activo podría ser capaz de operar según lo previsto por la dirección y estar sujeto a amortización antes de que haya alcanzado el nivel de rendimiento operativo esperado por la dirección. La fecha efectiva de estas modificaciones es el 1 de enero de 2022.

- NIC 37 (Modificación) "Contratos onerosos - Coste de cumplir un contrato": La modificación explica que el coste directo de cumplir un contrato comprende los costes incrementales de cumplir ese contrato y una asignación de otros costes que se relacionan directamente con el cumplimiento de los contratos. También aclara que antes de dotar una provisión separada por causa de un contrato oneroso, la entidad reconocerá cualquier pérdida por deterioro que haya ocurrido en los activos utilizados para cumplir el contrato, en vez de sobre los activos dedicados a ese contrato. La fecha efectiva de estas modificaciones es el 1 de enero de 2022.

- NIIF 3 (Modificación) "Referencia al Marco Conceptual": Se ha actualizado la NIIF 3 para referirse al Marco Conceptual de 2018 a fin de determinar qué constituye un activo o un pasivo en una combinación de negocios (antes se refería al MC de 2001). Además, se ha añadido una nueva excepción en la NIIF 3 para pasivos y pasivos contingentes. La fecha efectiva de estas modificaciones es el 1 de enero de 2022.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020

- Mejoras Anuales de las NIIF. Ciclo 2018 - 2020: Las modificaciones afectan a NIIF 1, NIIF 9, NIIF 16 y NIC 41 y aplican a los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2022. Las principales modificaciones se refieren a:

- NIIF 1 "Adopción por primera vez de las NIIF": La NIIF 1 permite una exención si una dependiente adopta las NIIF en una fecha posterior a su matriz. Esta modificación permite que las entidades que hayan tomado esta exención también midan las diferencias de conversión acumuladas utilizando los importes contabilizados por la matriz, en función de la fecha de transición de esta última a las NIIF.

- NIIF 9 "Instrumentos financieros": La modificación aborda qué costes deben incluirse en la prueba del 10% para la baja en cuentas de pasivos financieros. Los costes u honorarios podrían pagarse a terceros o al prestamista. Según la modificación, los costes u honorarios pagados a terceros no se incluirán en la prueba del 10%.

- NIIF 16 "Arrendamientos": Se ha modificado el Ejemplo ilustrativo 13 que acompaña a la NIIF 16 para eliminar la ilustración de los pagos del arrendador en relación con las mejoras de arrendamiento, así eliminando cualquier posible confusión sobre el tratamiento de los incentivos de arrendamiento.

- NIC 41 "Agricultura": Esta modificación elimina el requisito de excluir los flujos de efectivo para impuestos al medir el valor razonable según la NIC 41.

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

Adicionalmente, el IASB ha publicado una modificación a la NIIF 16 "Arrendamientos" que proporciona una exención práctica opcional a los arrendatarios a la hora de evaluar si una concesión de alquiler relacionada con la Covid-19 es una modificación del arrendamiento. Los arrendatarios pueden optar por contabilizar tales concesiones de alquiler de la misma manera que lo harían si no fueran modificaciones del arrendamiento. En muchos casos, esto dará lugar a la contabilización de la concesión como pagos de arrendamiento variables en el (los) periodo(s) en que se produce el evento o condición que desencadena el pago reducido. La enmienda no otorga la misma facilidad a los arrendadores, quienes tienen que aplicar los actuales requisitos de la NIIF 16 y considerar si habido o no una modificación del contrato de arrendamiento correspondiente.

El Grupo se encuentra en fase de análisis de los impactos que puedan llegar a tener la nueva normativa en las cuentas anuales consolidadas.

(4) PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN

La Sociedad Dominante, Trajano Iberia SOCIMI, S.A., es la matriz del Grupo que está conformado por ella misma y la siguiente sociedad dependiente al 30 de junio de 2020, al 31 de diciembre de 2019 y al 30 de junio de 2019:

Denominación	Domicilio	Actividad	Participación
TRJNI DOURO, S.A.	PORTUGAL	Inmobiliaria	100% directa

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO
DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020

No se han producido cambios en el perímetro de consolidación durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019.

(5) ESTIMACIONES

La preparación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados exige a la Dirección realizar juicios, estimaciones e hipótesis que afectan a la aplicación de las políticas contables y a los importes presentados de los activos y pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

En la preparación de estos estados financieros intermedios, los juicios importantes hechos por la Dirección al aplicar las políticas contables del Grupo y las fuentes clave de incertidumbre en la estimación, han sido los mismos que los que se aplicaron en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019; a excepción de aquellas relativas a la aplicación de las nuevas normas internacionales de contabilidad (véase Nota 3.1) y a los cambios en las estimaciones para determinar la provisión por el impuesto sobre las ganancias (ver siguiente párrafo).

El gasto por el impuesto sobre las ganancias se reconoce sobre la base de la estimación de la Dirección del tipo impositivo medio ponderado esperado del ejercicio financiero completo. El tipo impositivo medio anual estimado para el periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2020 es del 5,04% (el tipo impositivo estimado para el período terminado el 30 de junio de 2019 fue el 3,38%).

(6) GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

6.1. Gestión del riesgo financiero

Las actividades del Grupo exponen al mismo a distintos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo de tipo de cambio, riesgo de tipo de interés y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

Los estados financieros intermedios resumidos consolidados no incluyen toda la información y desgloses sobre la gestión del riesgo financiero obligatorios de las cuentas anuales consolidadas, por lo que deberán leerse conjuntamente con las cuentas anuales consolidadas del Grupo para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 (Nota 3 de dichas cuentas anuales consolidadas).

No se ha producido ningún cambio en la política de gestión del riesgo desde la fecha de cierre del ejercicio anterior.

6.2. Riesgo de liquidez

La predicción de flujos de efectivo se lleva a cabo en las entidades del Grupo y en las actividades financieras agregadas del Grupo. La Dirección de la Sociedad Dominante hace un seguimiento de las previsiones de las necesidades de liquidez del Grupo con el fin de asegurar que cuenta con suficiente efectivo para cumplir las necesidades operativas al tiempo que mantiene suficiente disponibilidad de las líneas de crédito no utilizadas.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO
DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020

6.3. Estimación del valor razonable

Para aquellos instrumentos financieros que se valoran en el balance intermedio resumido consolidado a valor razonable se desglosa las valoraciones por niveles, siguiendo la siguiente jerarquía:

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos y pasivos idénticos (Nivel 1).
- Datos distintos al precio de cotización incluidos dentro del Nivel 1 que sean observables para el activo o el pasivo, tanto directamente (esto es, los precios) como indirectamente (esto es, derivados de los precios) (Nivel 2).
- Datos para el activo o el pasivo que no están basados en datos observables de mercado (esto es, datos no observables) (Nivel 3).

La siguiente tabla presenta los activos y pasivos del Grupo valorados a valor razonable:

Al 30 de junio de 2020	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Saldo Total
Activos				
Derivados de cobertura	-	-	-	-
Total activos	-	-	-	-
Pasivos				
Derivados de cobertura	-	2.325.906	-	2.325.906
Total pasivos	-	2.325.906	-	2.325.906
Al 31 de diciembre de 2019				
Activos				
Derivados de cobertura	-	-	-	-
Total activos	-	-	-	-
Pasivos				
Derivados de cobertura	-	2.101.237	-	2.101.237
Total pasivos	-	2.101.237	-	2.101.237

El valor razonable de permutas de tipo de interés se calcula como el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados basados en curvas de tipos de interés estimadas.

No hubo transferencias entre los niveles 1 y 2 durante el periodo.

Ni en el primer semestre del año 2020 ni en el primer semestre de año 2019 se han producido cambios importantes en las circunstancias económicas o del negocio que afectasen al valor razonable de los activos financieros y pasivos financieros del Grupo. Ni en el primer semestre del año 2020 ni en el primer semestre de año 2019 ha habido reclasificaciones de activos financieros ni transferencia de niveles.

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO
DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020

(7) ESTACIONALIDAD DE LAS OPERACIONES

La actividad del Grupo no presenta un carácter estacional.

(8) INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante es la máxima instancia de toma de decisiones operativas. La Dirección de la Sociedad Dominante ha determinado los segmentos operativos basándose en la información que revisa dicho órgano a efectos de asignar recursos y evaluar los rendimientos del Grupo. La Dirección identifica cuatro segmentos sobre los que se debe informar: Oficinas, Centros comerciales, Logístico y Corporativo.

El segmento de “Oficinas” centra su actividad en la explotación en régimen de arrendamiento de los inmuebles que el Grupo posee en Bilbao.

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

El segmento de “Logístico” centra su actividad en la explotación en régimen de arrendamiento de las naves ubicadas en el polígono Campus Plaza de Zaragoza.

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

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020

Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020 y 2019:

	Euros											
	Oficinas		Centros comerciales				Logístico		Corporativo		Total	
	2020	2019	2020 (España)	2019 (España)	2020 (Portugal)	2019 (Portugal)	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Importe neto de la cifra de negocios	915.294	2.395.082	2.450.105	3.682.421	1.696.158	2.547.921	1.337.898	1.602.123	-	-	6.399.455	10.227.547
Otros ingresos de explotación	86.482	520.060	1.302.825	1.278.389	1.067.452	1.131.186	146.963	180.942	420	-	2.604.143	3.110.577
Gastos de personal	-	-	-	-	-	-	-	-	(78.682)	(78.681)	(78.682)	(78.681)
Otros gastos de explotación	(117.778)	(529.170)	(1.620.779)	(1.451.889)	(1.023.633)	(1.467.000)	(163.712)	(159.319)	(912.719)	(1.068.324)	(3.838.620)	(4.675.702)
Amortizaciones	(194.030)	(468.598)	(895.193)	(887.559)	(597.296)	(581.679)	(441.748)	(438.590)	(388)	(802)	(2.128.655)	(2.377.228)
Otros resultados	-	1.426	-	-	-	-	-	500	-	-	-	1.926
Resultado de explotación	689.969	1.918.799	1.236.959	2.621.363	1.142.680	1.630.428	879.401	1.185.656	(991.368)	(1.147.807)	2.957.640	6.208.439
Ingresos financieros	-	-	-	-	-	-	-	-	922	1.044	922	1.044
Gastos financieros	(290.514)	(576.118)	(817.978)	(809.520)	(322.918)	(335.076)	(323.394)	(323.356)	(4.084)	(7)	(1.758.888)	(2.044.077)
Resultado financiero	(290.514)	(576.118)	(817.978)	(809.520)	(322.918)	(335.076)	(323.394)	(323.356)	(3.162)	1.037	(1.757.966)	(2.043.033)
Resultado antes de impuestos	399.455	1.342.681	418.981	1.811.843	819.763	1.295.352	556.007	862.300	(994.530)	(1.146.770)	1.199.675	4.165.406
Impuestos sobre beneficios	-	-	-	-	(60.502)	(140.653)	-	-	-	-	(60.502)	(140.653)
Resultado del periodo	399.455	1.342.681	418.981	1.811.843	759.260	1.154.699	556.007	862.300	(994.530)	(1.146.770)	1.139.173	4.024.753

Respecto a los activos y pasivos por segmento no se han producido, durante el primer semestre de 2020 y 2019, variaciones en las asignaciones de los mismos en comparación con diciembre de 2019 y 2018.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO
DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020

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

La pandemia del Covid-19 ha afectado y continúa afectando de forma significativa tanto a nuestros mercados domésticos como a nivel mundial. Asimismo, su impacto en la actividad inmobiliaria, así como en la economía en general, continúa siendo incierto y de difícil predicción.

A fecha actual, todos los organismos internacionales estiman una importante contracción de la economía global durante el ejercicio 2020 y una importante caída de PIB en Europa, y en particular, en los mercados.

Hay una opinión mayoritaria de que a medio plazo se producirá una recuperación de dicho impacto económico, si bien existe una pluralidad de opiniones sobre la velocidad de la recuperación en cada país y región, que dependerá principalmente de la evolución de la crisis sanitaria.

Los mercados de capitales a su vez reaccionaron a mitad del mes de marzo con una fuerte corrección, con una alta volatilidad derivada, principalmente, por la reducida visibilidad actual sobre la terminación a corto y medio plazo de esta crisis.

En este contexto, la prioridad de Grupo ha sido asegurar la salud y la seguridad de nuestros equipos, así como la continuidad de nuestra actividad y servicios para nuestros clientes. Hasta la fecha, la propagación del Coronavirus no ha tenido un impacto significativo en nuestros empleados ni equipo directivo.

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

A la fecha actual, el impacto estimado de estas negociaciones asciende a un 26% de los ingresos por rentas para el estado de resultado resumido consolidado de 30 de junio de 2020.

(10) **INVERSIONES INMOBILIARIAS**

Las inversiones inmobiliarias comprenden edificios, centros comerciales y naves logísticas que se mantienen para la obtención de rentas a largo plazo y no están ocupadas por el Grupo.

El detalle y movimiento de las partidas incluidas en inversiones inmobiliarias es el siguiente:

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO
DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020

	Euros				
	Terrenos	Construcciones	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Inversiones inmobiliarias en curso	Total
Saldo a 01-01-2019	96.468.904	167.995.421	15.000.402	17.375	279.842.102
Coste	96.468.904	176.313.622	17.825.541	17.375	290.625.442
Amortización acumulada	-	(8.318.201)	(2.825.139)	-	(11.143.340)
Valor contable a 1-1-2019	96.468.904	167.995.421	15.000.402	17.375	279.482.102
Altas	-	-	651.518	-	651.518
Dotación para amortización	-	(1.643.084)	(683.834)	-	(2.326.918)
Trasposos - Coste	(14.266.859)	(27.382.803)	(3.409.154)	-	(45.058.816)
Trasposos - Amortización	-	1.188.394	692.063	-	1.880.457
Saldo a 30-06-2019	82.202.045	140.157.928	12.250.995	17.375	234.628.344
Coste	82.202.045	148.930.819	15.067.905	17.375	246.218.144
Amortización acumulada	-	(8.772.891)	(2.816.910)	-	(11.589.801)
Valor contable a 30-06-2019	82.202.045	140.157.928	12.250.995	17.375	234.628.344

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

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

Las altas del periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019 corresponden, principalmente, a inversiones efectuadas en concepto de obras de reforma.

Los trasposos del periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019 corresponden a la reclasificación como "Activos clasificados como mantenidos para la venta" del siguiente activo:

- Un complejo de oficinas identificado como Parque Empresarial Isla de Manoteras y adquirido por la Sociedad Dominante con fecha 7 de marzo de 2016. El activo se vendió el 1 de agosto de 2019.

El Grupo cuenta con las siguientes inversiones inmobiliarias a 30 de junio de 2020:

- Un edificio de uso mixto comercial y de oficinas adquirido por la Sociedad Dominante con fecha 1 de octubre del 2015, identificado como Edificio Echevarría, y que se encuentra ubicado en Bilbao, dentro de la principal zona comercial y de negocios de la ciudad.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO
DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020

- Un centro comercial situado en la ciudad de Vila Real, región de Douro, Portugal. El activo, adquirido el 12 de noviembre de 2015 a través de TRJNI Douro, S.A., cuenta con una superficie bruta alquilable de 21.891 metros cuadrados, y con 1.000 plazas de aparcamiento.
- Cuatro naves logísticas adquiridas por la Sociedad Dominante con fecha 1 de diciembre de 2016. Los activos están ubicados dentro del polígono Campus Plaza 3.84 de Zaragoza, el principal centro logístico de la ciudad. Su ubicación es estratégica al estar en el centro de los principales ejes logísticos de España (Madrid – Barcelona y País Vasco – Valencia).
- Un centro comercial ubicado en una de las principales zonas residenciales de la ciudad de Alcalá de Henares en Madrid. Se trata de un edificio muy representativo de la ciudad por su arquitectura, con 34.165 metros cuadrados comerciales repartidos en dos niveles y 1.204 plazas de parking distribuidas en dos plantas bajo rasante.

En relación con la financiación bancaria obtenida por el Grupo (ver nota 12.2.b) para las inversiones inmobiliarias relacionadas, se han constituido diferentes garantías hipotecarias sobre los inmuebles. La última valoración de mercado realizada con fecha 31 de diciembre de 2019 sobre los inmuebles ascendió a 276.836.000 euros. A 30 de junio de 2020, el importe nominal de esta financiación asciende a 127.239.000 euros (127.362.000 euros a 31 de diciembre de 2019).

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

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

	Euros	
	Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020	Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019*
	(No auditado)	(No auditado)
Ingresos por rentas y otros	6.399.455	10.229.473
Otros ingresos de explotación	2.604.143	3.110.577
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(2.925.902)	(3.607.379)
Otros gastos de explotación (incluye amortizaciones, gastos del gestor y otros)	(3.120.054)	(3.524.232)
Otros resultados que surgen de inversiones inmobiliarias que no generan ingresos por arrendamiento	-	-
	2.957.642	6.208.439

* Incluye activos clasificados como mantenidos para la venta.

b) Bienes bajo arrendamiento operativo

A 30 de junio de 2020 y 30 de junio de 2019, las sociedades del Grupo, tenían contratados con los arrendatarios de los inmuebles explotados las siguientes cuotas mínimas de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, ni incrementos futuros de IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente, de forma que los importes de cada contrato hasta su finalización y dependiendo del plazo pendiente se muestran a continuación:

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020

	<u>Euros</u>	<u>Euros</u>
	<u>30.06.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Menos de un año	15.283.717	14.710.710
Entre uno y cinco años	36.352.884	34.392.735
Más de cinco años	11.437.902	10.248.202
	<u>63.074.503</u>	<u>59.351.647</u>

c) Seguros

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

Proceso de valoración

A continuación, se informa sobre el coste y valor razonable de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2019 ya que a 30 de junio de 2020 no se han realizado valoraciones por expertos independientes:

	<u>30.06.2020</u>	<u>31.12.2019</u>	
	<u>Valor de coste</u>	<u>Valor de coste</u>	<u>Valor razonable</u>
Inversiones Inmobiliarias	230.557.885	232.618.926	276.836.000

El “Valor razonable” o “Valor de Mercado” de los inmuebles propiedad del Grupo ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes a 31 de diciembre de 2019.

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

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

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO
DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020

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

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

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

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

(11) ACTIVOS CLASIFICADOS COMO MANTENIDOS PARA LA VENTA Y PASIVOS VINCULADOS A ACTIVOS CLASIFICADOS COMO MANTENIDOS PARA LA VENTA

La Dirección de la Sociedad Dominante ha clasificado la inversión inmobiliaria “Parque Empresarial Isla de Manoteras” detallada en la nota 10 y sus saldos relacionados como activos y pasivos clasificados como mantenidos para la venta debido a que existe un plan de venta en curso y ésta es altamente probable. A continuación se presenta un detalle de los saldos relacionados con los activos clasificados como mantenidos para la venta y sus pasivos vinculados:

	<u>30 de junio de 2019</u>
Inversiones inmobiliarias - Coste	45.058.816
Inversiones inmobiliarias - Amortización Acumulada	(1.880.457)
Inversiones inmobiliarias	43.178.359
Otros activos - Fianzas	405.376
Otros activos - Clientes	577.443
Total Activos clasificados como mantenidos para la venta	44.161.178
Otros pasivos - Fianzas	(450.417)
Otros deudas con entidades de crédito a largo plazo	(19.851.012)
Otros deudas con entidades de crédito a corto plazo	(465.627)
Instrumentos financieros derivados	(446.642)
Total Pasivos vinculados a Activos clasificados como mantenidos para la venta	(21.213.698)

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020

Con fecha 7 de marzo del 2016, el Grupo suscribió con la entidad financiera Banco Santander un préstamo con garantía hipotecaria con vencimiento a 7 años desde la fecha de su firma, destinado a la adquisición del complejo de oficinas conocido como Parque empresarial Isla de Manteras. A 30 de junio de 2019 figura valorado en Balance a coste amortizado por importe de 20.291.012 euros más intereses devengados pendientes de pago (31 de diciembre de 2018: 20.475.282 euros) y se ha amortizado principal por importe de 1.430.000 euros (220.000 euros en el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2019). Las condiciones del préstamo establecen liquidación trimestral de intereses referenciados al Euribor más un diferencial.

Adicionalmente el Grupo tiene suscrito un contrato de cobertura de tipo de interés vinculado a la financiación concedida por Banco Santander, con las siguientes condiciones:

Entidad	Tipo de contrato	Contratación	Inicio	Vencimiento	Tipo interés fijo	Tipo interés variable	Nocional en euros
Santander	Swap de tipo de interés	05/05/2016	07/09/2016	07/03/2023	0.60%	Euribor 12M	15.427.500

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO
DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020**

(12) INSTRUMENTOS FINANCIEROS**12.1 Activos Financieros**

A continuación, se desglosan los activos financieros (excluyendo Existencias, Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, periodificaciones a corto plazo y Efectivo y otros activos líquidos equivalentes) al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 por naturaleza y categoría de valoración:

A 30 de junio de 2020				
Activos Financieros:	Derivados de cobertura	Valor razonable con cambios en otro resultado global	Coste amortizado	Valor razonable con cambios en la cuenta de resultados
Naturaleza / Categoría				
Instrumentos de patrimonio	-	-	-	-
Derivados	-	-	-	-
Otros activos financieros	-	-	1.557.582	-
Largo plazo/no corrientes	-	-	1.557.582	-
Derivados	-	-	-	-
Otros activos financieros	-	-	31.156	-
Corto plazo/corrientes	-	-	31.156	-
Total activos financieros a 30.06.2020	-	-	1.588.738	-
A 31 de diciembre de 2019				
Activos Financieros:	Derivados de cobertura	Valor razonable con cambios en otro resultado global	Coste amortizado	Valor razonable con cambios en la cuenta de resultados
Naturaleza / Categoría				
Instrumentos de patrimonio	-	-	-	-
Derivados	-	-	-	-
Otros activos financieros	-	-	1.533.864	-
Largo plazo/no corrientes	-	-	1.533.864	-
Derivados	-	-	-	-
Otros activos financieros	-	-	119.689	-
Corto plazo/corrientes	-	-	119.689	-
Total activos financieros a 31.12.2019	-	-	1.653.553	-

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

12.1. a - Correcciones de valor por deterioro de activos financieros:

A continuación se muestra el movimiento producido en el primer semestre de 2020 y 2019 en el saldo de provisiones por deterioro de los activos que integran el saldo del epígrafe de "Clientes por prestaciones de servicios":

	A 30 de junio de	
	2020	2019
Saldo inicial	466.685	574.317
Dotación con cargo a resultados	109.795	-
Aplicaciones	(80.491)	(112.340)
Saldo final	495.989	461.977

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO
DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020**

El resto de activos financieros no han sufrido deterioro en el primer semestre de 2020 y 2019.

12.1. b - Préstamos y partidas a cobrar a corto plazo:

El detalle de la partida de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar a corto plazo a 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	Euros	
	30.06.2020	31.12.2019
- Clientes por ventas y prestaciones de servicios	2.520.133	754.956
- Deudores varios	34.907	197.824
- Deterioro de clientes	(495.989)	(466.685)

12.2 Pasivos Financieros

A continuación, se desglosan los pasivos financieros (excluyendo pasivos vinculados con activos clasificados como mantenidos para la venta, acreedores comerciales y otras cuentas a pagar y periodificaciones a corto plazo) al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 por naturaleza y categoría de valoración:

Pasivos Financieros	A 30 de junio de 2020		A 31 de diciembre de 2019	
	Débitos y partidas a pagar	Derivado de cobertura	Débitos y partidas a pagar	Derivado de cobertura
Naturaleza / Categoría				
Deuda financiera	126.998.175	-	125.309.441	-
Derivados	-	2.325.906	-	2.101.237
Otros pasivos financieros	2.659.518	-	2.665.627	-
Deudas a largo plazo/Pasivos Financieros no corrientes	129.657.693	2.325.906	127.975.068	2.101.237
Deuda financiera	1.032.516	-	620.957	-
Derivados	-	-	-	-
Dividendo activo a pagar	179.760	-	-	-
Otros pasivos financieros	74.074	-	133.785	-
Deudas a corto plazo/Pasivos Financieros corrientes	1.286.350	-	754.742	-
Total Pasivos financieros	130.944.043	2.325.906	128.729.810	2.101.237

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

12.2. a - Derivados de cobertura:

En la nota 2.13 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 se detallan los criterios utilizados por el

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO
DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020

Grupo para las actividades de cobertura. No ha habido cambios en tales criterios durante el primer semestre de 2020.

Las variaciones producidas durante el primer semestre de 2020 en los epígrafes de Instrumentos financieros derivados (no corriente) corresponden a las variaciones por la valoración de los instrumentos financieros derivados realizada por el Grupo, así como a las contrataciones y liquidaciones de los mismos durante dicho periodo. No se han producido variaciones en las técnicas de valoración en la estimación del valor razonable de los instrumentos financieros derivados. Dichas técnicas de valoración son las habituales de mercado, y el procedimiento consiste en calcular el valor razonable descontando los flujos de caja futuros asociados a los mismos de acuerdo con los tipos de interés, tipos de cambio, volatilidades y curvas de precios forwards vigentes en las fechas de cierre.

Durante el primer semestre de 2020 y 2019 no se han producido ineficiencias significativas por coberturas de tipos de interés.

12.2. b - Deuda financiera:

Este epígrafe refleja los siguientes préstamos concedidos por entidades financieras al Grupo:

- Con fecha 16 de octubre de 2015, el Grupo suscribió con la entidad financiera Banco Santander un préstamo con garantía hipotecaria con vencimiento a 7 años desde la fecha de su firma, destinado a la adquisición del edificio de Bilbao. El importe total del préstamo ascendía a 19.000.000 euros. A 30 de junio de 2020 figura valorado en balance a coste amortizado por importe de 18.937.993 euros (31 de diciembre de 2019: 18.909.419 euros). Las condiciones del préstamo establecen liquidación trimestral de intereses referenciados al Euribor más un diferencial.
- Con fecha 19 de noviembre de 2015, el Grupo suscribió con la entidad financiera Bankinter un préstamo con garantía hipotecaria por importe de 29.000.000 euros destinado a la adquisición del centro comercial de Portugal. Del total, 5.000.000 euros estaban disponibles para reformas e inversiones sobre la inversión inmobiliaria.

Con fecha 28 de marzo de 2019, se ha suscrito un nuevo préstamo con Bankinter con el objetivo de reestructurar la anterior deuda y mejorar las condiciones. El nuevo préstamo por importe nominal de 28.700.000, con vencimiento a 7 años y con garantía hipotecaria, se ha destinado a cancelar la anterior financiación. Del total del importe, 800.000 euros están disponibles a los efectos de financiar los costes de la reestructuración y gastos de reformas e inversiones.

A 30 de junio de 2020 figura valorado en Balance a coste amortizado por importe de 28.151.040 euros (31 de diciembre de 2019: 27.874.396 euros). Las condiciones del préstamo establecen liquidación semestral de intereses referenciados al Euribor más un diferencial.

- Con fecha 1 de diciembre de 2016, el Grupo suscribió con Aareal Bank un préstamo con garantía hipotecaria y vencimiento a 7 años, destinado a la adquisición del activo logístico identificado como Plaza Zaragoza. El importe inicial del préstamo asciende a 24.600.000 euros. Las condiciones del préstamo establecen que el 50% del principal está referenciado a un tipo fijo, y el 50% restante a un tipo variable más un diferencial, en ambos casos con liquidación trimestral. A 30 de junio de 2020 figura valorado en Balance a coste amortizado por importe de 23.363.321 euros (31 de diciembre de 2019: 23.428.078 euros)

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020

y se ha amortizado principal por importe de 861.000 euros (123.000 euros en el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2020).

- Con fecha 5 de enero de 2017, el Grupo suscribió con ING un préstamo con garantía hipotecaria destinado a la adquisición del centro comercial Alcalá Magna. El importe inicial del préstamo ascendía a 55.500.000 euros, con una línea adicional de 2.000.000 euros para reformas e inversiones sobre la inversión inmobiliaria. Con fecha 1 de febrero de 2018 se realizó una amortización anticipada por importe de 1.300.000 euros. Las condiciones del préstamo establecen liquidación trimestral de intereses referenciados al Euribor más un diferencial. A 30 de junio de 2020 figura valorado en Balance a coste amortizado por importe de 55.565.861 euros (31 de diciembre de 2019: 55.476.551 euros).

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

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

Como garantía de pago de los mencionados préstamos se han constituido hipotecas inmobiliarias sobre los inmuebles que el Grupo posee (nota 10). Los contratos de garantía hipotecaria asociados a los préstamos bancarios llevan asociados acuerdos complementarios de prenda de derechos de crédito y cuentas corrientes.

Adicionalmente el Grupo tiene suscritos cuatro contratos de cobertura de tipo de interés vinculados a las financiaciones concedidas por Banco Santander, ING y Bankinter, con las siguientes condiciones:

Entidad	Tipo de contrato	Contratación	Inicio	Vencimiento	Tipo interés fijo	Tipo interés variable	Nocional en euros
Santander	Swap de tipo de interés	24/11/2015	16/04/2016	16/10/2022	0,538 %	Euribor 3M	19.000.000
Santander	Swap de tipo de interés	23/02/2017	31/03/2017	31/12/2023	0,755%	Euribor 3M	15.466.667
ING	Swap de tipo de interés	02/02/2017	31/03/2017	31/12/2023	0,755%	Euribor 3M	30.933.333
Bankinter	Swap de tipo de interés	28/03/2019	28/03/2019	28/03/2026	0,335%	Euribor 6M	18.655.000

Las condiciones relativas a nocional, vencimiento, amortizaciones y tipos de interés de referencia aplicados coinciden con las financiaciones a las cuales dan cobertura.

El valor razonable de los instrumentos de cobertura a 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 es como sigue:

Entidad	30.06.2020		31.12.2019	
	Nocional en euros	Valor de mercado	Nocional en euros	Valor de mercado
Santander	19.000.000	(473.393)	19.000.000	(496.106)
Santander	15.466.667	(378.380)	15.466.667	(407.698)
ING	30.933.333	(760.306)	30.933.333	(824.973)
Bankinter	18.655.000	(713.827)	18.655.000	(372.460)
	84.055.000	(2.325.906)	84.055.000	(2.101.237)

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020

Derivado de los contratos de financiación firmados, el Grupo está sujeto al cumplimiento de ciertos ratios financieros (detallados en las cuentas anuales consolidadas del Grupo a 31 de diciembre de 2019, que el Grupo ha de cumplir durante la vigencia de los mismos. En caso de incumplimiento, los prestamistas podrían solicitar la amortización anticipada del principal. A 30 de junio de 2020 y a 31 de diciembre de 2019, los Administradores de la Sociedad Dominante han evaluado dichos ratios financieros y consideran que se cumplen y que se cumplirán durante los 12 meses siguientes.

Al 30 de junio de 2020 el importe de los gastos financieros correspondientes a los préstamos suscritos devengados asciende a 1.486.758 euros (30 de junio de 2019: 1.708.994 euros). Adicionalmente, los gastos financieros devengados y no pagados a 30 de junio de 2020 ascienden a 297.228 euros (31 de diciembre de 2019: 277.038 euros).

Con fecha 6 de abril de 2020, la Sociedad Dominante suscribió una póliza de préstamo ICO con Banco Santander, por importe de 2.000.000 euros con el objetivo de cubrir potenciales necesidades de tesorería y paliar los posibles efectos económicos del Covid-19. La póliza tiene fecha de vencimiento el 6 de abril de 2025, periodo de carencia de 1 año, liquidación mensual de intereses y amortizaciones mensuales a partir de la finalización del periodo de carencia.

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

El vencimiento de la deuda bancaria en términos nominales a 30 de junio de 2020 es el siguiente:

	Euros					Años posteriores	Total
	2021	2022	2023	2024	2025		
Deudas:							
- Deudas con entidades de crédito	1.537.455	3.088.542	21.092.438	74.793.951	426.613	28.300.000	129.239.000
	1.537.455	3.088.542	21.092.438	74.793.951	426.613	28.300.000	129.239.000

El vencimiento de la deuda bancaria en términos nominales a 31 de diciembre de 2019 era:

	Euros					Años posteriores	Total
	2020	2021	2022	2023	2024		
Deudas:							
- Deudas con entidades de crédito	341.000	2.558.000	20.703.000	24.318.000	51.142.000	28.300.000	127.362.000
	341.000	2.558.000	20.703.000	24.318.000	51.142.000	28.300.000	127.362.000

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO
DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020

(13) PATRIMONIO NETO

Capital

A 30 de junio de 2020 y a 31 de diciembre de 2019 el número autorizado total de acciones ordinarias de la Sociedad Dominante es de 14.223.840 acciones con un valor nominal de 2,50 euros por acción. Todas las acciones emitidas están totalmente desembolsadas y con los mismos derechos políticos y económicos.

Las acciones propias a 29 de junio de 2020 representan el 0,43% del capital social de la Sociedad Dominante (0,39% a 31 de diciembre de 2019) y totalizan 60.631 acciones (55.688 acciones a 31 de diciembre de 2019).

La Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante acordó en fecha 29 de junio de 2020 autorizar la adquisición de acciones propias hasta el límite establecido por Ley, a un precio mínimo del valor nominal y a un precio máximo del 120% de su valor de cotización en la fecha de la transacción. La autorización se concedió para un periodo de 1 año a contar desde el momento de la toma del acuerdo.

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

Dividendos declarados y pagados por la Sociedad Dominante

El detalle de los dividendos declarados y pagados por la Sociedad Dominante durante los seis primeros meses de 2020 y 2019 es el siguiente:

Primer semestre de 2020:

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

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

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

El dividendo fue hecho efectivo en julio de 2020.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020

Primer semestre de 2019:

- El Consejo de Administración del 12 de diciembre de 2018 aprobó abonar los siguientes dividendos:
 - o 1.983.633 euros (0,14 euros por acción) en concepto de dividendo con cargo a prima de emisión.
 - o 4.817.394 euros (0,34 euros por acción) en concepto de dividendo con cuenta del resultado del ejercicio 2018.

Dichos dividendos fueron hechos efectivo en diciembre de 2018. Dicha distribución fue aprobada por la Junta General de Accionistas de fecha 12 de mayo de 2019.

- La Junta General de Accionistas del 16 de mayo de 2019 aprobó abonar los siguientes dividendos:
 - o 120.234 euros (0,008488 euros por acción) en concepto de dividendo con cargo a los resultados del ejercicio 2018.
 - o 1.841.473 euros (0,13 euros por acción) en concepto de dividendo con cargo a prima de emisión.

Ambos dividendos fueron hechos efectivo en mayo de 2019.

Ganancias por acción

Las ganancias básicas por acción se calculan dividiendo la ganancia/(pérdida) neta del periodo atribuible a los propietarios de la Sociedad Dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el periodo, excluido el número medio ponderado de las acciones propias mantenidas a lo largo del periodo.

Las ganancias diluidas por acción se calculan dividiendo la ganancia/(pérdida) neta del periodo atribuible a los propietarios de la Sociedad Dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el año más el número medio ponderado de acciones ordinarias que se emitirían en la conversión de todos los instrumentos potencialmente dilusivos.

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

	<u>30.06.2020</u>	<u>30.06.2019</u>
Beneficio neto (euros)	1.139.173	4.024.753
Promedio ponderado del número de acciones emitidas (acciones)	14.223.840	14.223.840
Número medio de acciones propias en cartera (acciones)	57.872	58.254
Beneficio básico y diluido por acción (euros)	<u>0,08</u>	<u>0,28</u>

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO
DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020

En relación con el cálculo de las ganancias por acción, no ha habido transacciones sobre las acciones ordinarias o acciones potenciales ordinarias entre la fecha de cierre de los estados financieros intermedios resumidos consolidados y la firma de los mismos, que no se hayan tenido en cuenta en dichos cálculos para el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020 ni para el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019.

(14) **TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS**

Operaciones realizadas con accionistas de la Sociedad Dominante

Durante los primeros seis meses de los ejercicios 2020 y 2019 el Grupo no ha realizado operaciones con ninguno de sus accionistas principales.

Retribución a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante y Alta Dirección

Durante los periodos de 6 meses terminados el 30 de junio de 2020 y 30 de junio de 2019, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante no han devengado retribución alguna, como consecuencia de la representación de sus cargos de consejeros.

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

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

A 30 de junio de 2020 y 30 de junio de 2019, no existe personal considerado como Alta Dirección. Las decisiones clave de planificación, dirección y control del Grupo, así como la toma de decisiones que afectan a las políticas económicas y estratégicas, son tomadas por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante.

(15) **OTRAS OPERACIONES CON 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.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020

La Sociedad mantiene un contrato de gestión con DWS Grundbesitz GmbH Sucursal en España (antes RREEF Investment GmbH – Sucursal en España). El contrato fue suscrito inicialmente con Deutsche Alternative Asset Management (UK) Limited (DAAM) habiéndose cedido a favor de DWS (entidad relacionada de DAAM) desde el 1 de noviembre de 2018. Si bien el Gestor tiene un miembro no ejecutivo en el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, formado por 10 consejeros, se considera que no existe influencia significativa pues el Gestor no tiene poder para influir en las decisiones relevantes que tome el Consejo. Igualmente los empleados del Grupo no tienen vinculación con el Gestor.

Aunque el Gestor no se considera parte vinculada, se desglosan a continuación los importes devengados en el periodo relacionados con dicho contrato de gestión:

- Una comisión fija de gestión devengada por importe durante los 6 primeros meses de 2020 de 710.897 euros (2019: 851.990 euros) equivalente al 1,2% sobre los fondos invertidos.
- Una comisión variable de éxito por objetivos de rentabilidad previstos en el contrato de gestión. Durante el periodo no se ha devengado ni se ha pagado importe alguno por dicho concepto (en 2019 tampoco se devengó ni se pagó importe alguno).

(16) PLANTILLA MEDIA

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

Categorías	Total	
	30.06.2020	30.06.2019
Directores	1	1
Titulados superiores	1	1
	2	2

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

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

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

- a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

No es de aplicación.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020

- b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.
- Reserva Legal por 3.710.594 euros.
 - Reservas Voluntarias por 34.000 euros.
- c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen:

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

- d) En caso de distribución con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, del 19% o al tipo general.
- Distribución en junio de 2017 de un dividendo con cargo a prima de emisión (reserva de libre disposición) por importe de 1.984.087 euros. Corresponde a una devolución de aportaciones a los accionistas y por tanto no han sido gravadas.
 - Distribución en diciembre de 2017 de un dividendo con cargo a prima de emisión (reserva de libre disposición) por importe de 1.417.585 euros. Correspondiente a una devolución de aportaciones a los accionistas y por tanto no han sido gravadas.
 - Distribución en mayo de 2018 de un dividendo con cargo a prima de emisión (reserva de libre disposición) por importe de 1.558.732 euros. Correspondiente a una devolución de aportaciones a los accionistas y por tanto no han sido gravadas.
 - Distribución en diciembre de 2018 de un dividendo con cargo a prima de emisión (reserva de libre disposición) por importe de 1.983.633 euros. Correspondiente a una devolución de aportaciones a los accionistas y por tanto no han sido gravadas.
 - Distribución en mayo de 2019 de un dividendo con cargo a prima de emisión (reserva de libre disposición) por importe de 1.841.473 euros. Correspondiente a una devolución de aportaciones a los accionistas y por tanto no han sido gravadas.
 - Distribución en noviembre de 2019 de un dividendo con cargo a prima de emisión (reserva de libre disposición) por importe de 23.376.050 euros. Correspondiente a una devolución de aportaciones a los accionistas y por tanto no han sido gravadas.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020

- Distribución en diciembre de 2019 de un dividendo con cargo a prima de emisión (reserva de libre disposición) por importe de 5.525.368 euros. Correspondiente a una devolución de aportaciones a los accionistas y por tanto no han sido gravadas.
- e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.
 - Con fecha 29 de junio de 2020, la Junta General Ordinaria de Trajano Iberia SOCIMI, S.A., aprobó entre otros, los siguientes acuerdos:
 - o La distribución de un dividendo complementario con cargo a los resultados del ejercicio 2019 de 0,01269201 euros por acción (total importe de 179.760 euros).
 - Con fecha 12 de diciembre de 2019, el Consejo de Administración de Trajano Iberia SOCIMI, S.A., aprobó entre otros los siguientes acuerdos:
 - o La distribución de un dividendo a cuenta con cargo a los resultados del ejercicio 2018 por importe bruto de 0,28 euros por acción (total importe de 3.966.931 euros).
 - o La distribución de un dividendo con cargo a prima de emisión por importe bruto de 0,39 euros por acción (total importe de 5.525.368 euros).
 - Con fecha 22 de octubre de 2019, la Junta General Extraordinaria de Trajano Iberia SOCIMI, S.A., aprobó entre otros, los siguientes acuerdos:
 - o La distribución de un dividendo con cargo a prima de emisión por importe bruto de 1,65 euros por acción (total importe de 23.376.050 euros).
 - Con fecha 18 de septiembre de 2019, el Consejo de Administración de Trajano Iberia SOCIMI, S.A., aprobó entre otros, los siguientes acuerdos:
 - o La distribución de un dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio 2019 de 1,24 euros por acción (total importe de 17.565.075 euros).
 - Con fecha 16 de mayo de 2019, la Junta General Ordinaria de Trajano Iberia SOCIMI, S.A., aprobó entre otros, los siguientes acuerdos:
 - o La distribución de un dividendo complementario con cargo a los resultados del ejercicio 2018 de 0,008488 euros por acción (total importe de 120.234 euros).
 - o La distribución de un dividendo con cargo a la prima de emisión por importe bruto de 0,13 euros por acción (total importe de 1.841.473 euros).
 - Con fecha 12 de diciembre de 2018, el Consejo de Administración de Trajano Iberia SOCIMI, S.A., aprobó entre otros los siguientes acuerdos:
 - o La distribución de un dividendo a cuenta con cargo a los resultados del ejercicio 2018 por importe bruto de 0,34 euros por acción (total importe de 4.817.394 euros).

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020

- La distribución de un dividendo con cargo a prima de emisión por importe bruto de 0,14 euros por acción (total importe de 1.983.633 euros).
 - Con fecha 28 de mayo de 2018, la Junta General Ordinaria de Trajano Iberia SOCIMI, S.A., aprobó entre otros los siguientes acuerdos:
 - La distribución de un dividendo con cargo a prima de emisión por importe bruto de 0,11 euros por acción (total importe 1.558.732 euros).
 - La distribución de un dividendo complementario con cargo a los resultados del ejercicio 2017 por importe bruto de 0,04 euros por acción (total importe 563.870 euros).
 - Con fecha 12 de diciembre de 2017, el Consejo de Administración de Trajano Iberia SOCIMI, S.A., aprobó entre otros los siguientes acuerdos:
 - La distribución de un dividendo a cuenta con cargo a los resultados del ejercicio 2017 por importe bruto de 0,25 euros por acción (total importe de 3.543.964 euros).
 - La distribución de un dividendo con cargo a prima de emisión por importe bruto de 0,10 euros por acción (total importe de 1.417.585 euros).
 - Con fecha 10 de mayo de 2017, la Junta General Ordinaria de Trajano Iberia SOCIMI, S.A., aprobó entre otros, los siguientes acuerdos:
 - La distribución del resultado del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016, que incluía el pago de un dividendo a cuenta por importe bruto de 0,14 euros por acción (total importe de 2.000.068 euros).
 - La distribución de un dividendo complementario con cargo a la prima de emisión por importe bruto de 0,14 euros por acción (total importe de 1.984.087 euros).
 - Con fecha 14 de junio de 2016, la Junta General Ordinaria de Trajano Iberia SOCIMI, S.A. aprobó entre otros, los siguientes acuerdos:
 - La distribución del resultado del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015, que incluía el pago de un dividendo a cuenta del mismo por importe bruto de 0,034 euros por acción.
- f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

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

	Inmueble	Localización	Fecha de adquisición
1	Echevarría	Calle Alamedda de Urquijo 4, Bilbao, España	1 de octubre de 2015
2	Douro	Vila Real, Portugal	12 de noviembre de 2015
3	Centro Logístico Plaza Zaragoza	Polígono Campus Plaza 3.84, Zaragoza, España	1 de diciembre de 2016
4	Centro Comercial Alcalá Magna	Calle Valentín Juara Bellot, 4, Alcalá de Henares, Madrid, España	2 de Febrero de 2017

No existen otras participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMIs.

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020

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

Los activos que computan dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley de SOCIMIs son los reflejados en la tabla anterior.

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

No es de aplicación.

(18) HECHOS POSTERIORES

El viernes 3 de julio de 2020 el Parlamento Portugués aprobó una nueva Ley sobre el tratamiento de las rentas devengadas durante del Estado de Alarma en Portugal a través del cual se pretende que los inquilinos no paguen renta fija y únicamente puedan pagar renta variable hasta el 31 de diciembre de 2020. Dicha ley ha entrado en vigor en agosto con motivo de la aprobación del reglamento que la regula.

Esta medida tomada por el Gobierno Portugués ha provocado un retraso en las negociaciones con los inquilinos de Nosso, resultando difícil en estos momentos ser preciso sobre el alcance exacto del efecto que tendría. No obstante, con un criterio conservador, el Grupo ha reconocido a 30 de junio de 2020 una provisión en concepto de abono de rentas conforme al resultado de las negociaciones previas que mantenía hasta la fecha con sus inquilinos.

Respecto a Alcala Magna, si bien las negociaciones con inquilinos no han finalizado estas se encuentran muy avanzadas. Al igual que en Nosso, el grupo ha reconocido una provisión en concepto de abono de rentas resultado de las negociaciones a 30 de junio de 2020.



**Trajano Iberia SOCIMI, S.A.
y sociedades dependientes**

Informe de revisión limitada de estados financieros
intermedios resumidos consolidados a 30 de junio de 2020



Informe de revisión limitada de estados financieros intermedios resumidos consolidados

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

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos de Trajano Iberia SOCIMI, S.A. (en adelante Sociedad dominante) y sociedades dependientes (en adelante el Grupo), que comprenden el balance intermedio a 30 de junio de 2020, y la cuenta de resultados intermedia, el estado del resultado global intermedio, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio, el estado de flujos de efectivo intermedio y las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, correspondientes al período intermedio de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información intermedia resumida. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios resumidos consolidados basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

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

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de estados financieros intermedios resumidos.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la nota 2.1 adjunta, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición de la Dirección de la Sociedad dominante en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil sobre "Información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil."

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



Rafael Pérez Guerra

17 de septiembre de 2020





TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Intermedios Individuales

Correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Balance Intermedio Individual a 30 de junio de 2020
(Expresado en euros)

ACTIVO	30/06/2020	31/12/2019	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30/06/2020	31/12/2019
A) ACTIVO NO CORRIENTE			A) PATRIMONIO NETO		
I. Inmovilizado intangible	-	-	A-1) Fondos propios	108.138.617	106.160.677
II. Inmovilizado material	208	596	I. Capital	35.559.600	35.559.600
III. Inversiones inmobiliarias	179.073.028	180.583.723	1. Capital escriturado	35.559.600	35.559.600
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	22.433.896	22.433.896	II. Prima de Emisión	68.811.841	68.811.841
1. Instrumentos de patrimonio	8.575.911	8.575.911	III. Reservas	2.134.169	(279.188)
2. Créditos a empresas	13.857.985	13.857.985	1. Reserva Legal	3.710.594	1.298.176
V. Inversiones financieras a Largo plazo	1.557.582	1.533.864	2. Otras reservas	(1.576.425)	(1.577.364)
Total Activo no corriente	203.064.714	204.552.079	IV. Acciones y participaciones en patrimonio propias	(569.009)	(523.753)
			VII. Resultados Ejercicio	2.202.016	24.124.184
			VIII. Dividendo a cuenta		(21.532.006)
			A-2) Ajustes por cambios de valor	(1.612.079)	(1.728.777)
			Total Patrimonio neto	106.526.538	104.431.900
B) ACTIVO CORRIENTE			B) PASIVO NO CORRIENTE		
II. Existencias	6.489	1.774	I. Provisiones a largo plazo	367.430	369.590
6. Anticipos a proveedores	6.489	1.774	4. Otras provisiones	367.430	369.590
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.578.223	725.139	II. Deudas a largo plazo	103.012.700	101.473.852
1. Clientes por prestaciones de servicios	1.358.691	225.037	2. Deudas a largo plazo con entidades de crédito	99.021.531	97.360.706
2. Clientes, empresas del grupo y asociadas	184.833	93.528	4. Derivados	1.612.079	1.728.777
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	34.699	406.574	5. Otros pasivos financieros	2.379.089	2.384.369
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	350.299	59.666	Total Pasivo no corriente	103.380.130	101.843.442
2. Créditos a empresas	350.299	59.666	C) PASIVO CORRIENTE		
V. Inversiones financieras a corto plazo	31.156	119.689	III. Deudas a corto plazo	1.099.805	590.046
VI. Periodificaciones a corto plazo	260.523	84.888	1. Deudas con entidades de crédito	845.971	456.261
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7.193.083	2.919.675	5. Otros pasivos financieros	253.834	133.785
Total Activo corriente	9.419.774	3.910.831	V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.478.015	1.597.522
			3. Acreedores varios	1.266.866	706.929
			4. Personal	-	20.358
			6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	211.149	870.235
			VI. Periodificaciones a corto plazo	-	-
			Total Pasivo corriente	2.577.820	2.187.568
TOTAL ACTIVO (A + B)	212.484.488	208.462.910	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)	212.484.488	208.462.910

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.
Cuenta de Resultados Intermedia Individual del
periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2020
(Expresada en euros)

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS	Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de junio de 2020	Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de junio de 2019
1. Importe neto de la cifra de negocios	4.703.298	7.679.626
5. Otros ingresos de explotación	1.721.524	2.168.451
6. Gastos de personal	(78.681)	(78.681)
7. Otros gastos de explotación	(2.780.505)	(3.178.433)
8. Amortización de las inversiones inmobiliarias e inmovilizado	(1.531.359)	(1.795.548)
13. Otros resultados	-	1.926
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+5+6+7+8+13)	2.034.276	4.797.341
14. Ingresos financieros	1.603.710	878.197
15. Gastos financieros	(1.435.970)	(1.709.001)
B) RESULTADO FINANCIERO (14+15)	167.740	(830.804)
C) RESULTADO ANTES IMPUESTOS (A + B)	2.202.016	3.966.537
Impuestos sobre beneficios		
D) RESULTADO DEL EJERCICIO	2.202.016	3.966.537



TRAJANO
IBERIA

Resultados 1º semestre 2020

17 de septiembre de 2020

1. Magnitudes clave

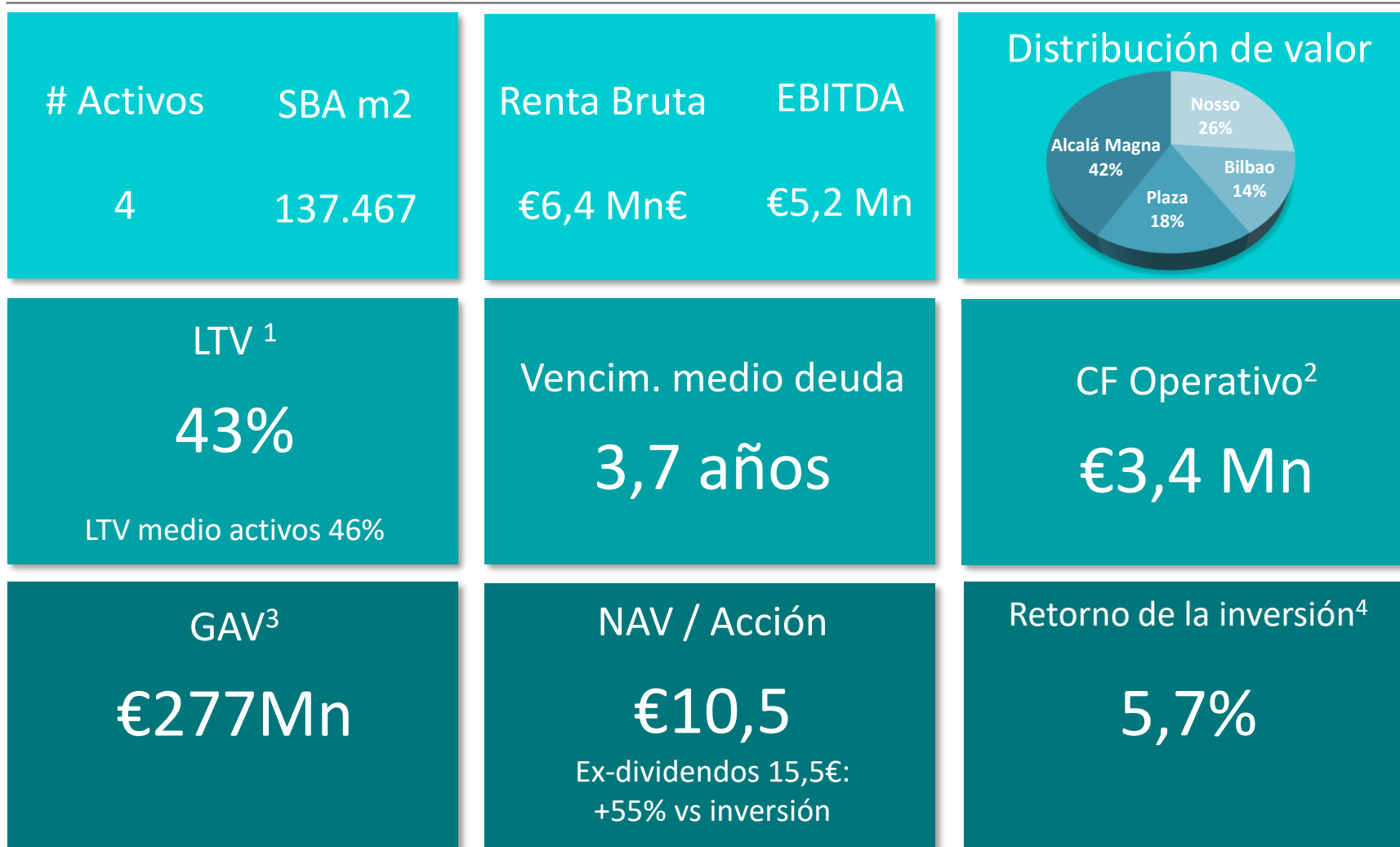
2. Resumen financiero primer semestre 2020

3. Evolución del efecto COVID-19 sobre la cartera de activos

Anexos

1. Magnitudes clave

Magnitudes clave de la compañía a 30.06.2020



1. Magnitudes clave

2. Resumen financiero primer semestre 2020

3. Evolución del efecto COVID-19 sobre la cartera de activos

Anexos

2. Resumen financiero primer semestre 2020

Magnitudes cuenta de resultados analítica (like for like¹)

Cuenta de Resultados analítica (Millones de euros)			
Cuenta de Resultados	Like for like ¹ Real 30/06/19	Real 30/06/2020	€Mn Variación
Rentas brutas	8,9	6,4	-2,5
Rentas netas	8,7	6,2	-2,5
EBITDA recurrente	7,5	5,2	-2,3
Cash Flow Operativo ²	5,6	3,4	-2,2
Bº neto	3,5 ³	1,2	-2,3

1. Like for like: A efectos comparables, en el resultado del ejercicio 2019 se han excluido los resultados correspondientes al activo de Manoteras.

2. CF Operativo = EBITDA recurrente – Intereses – Impuestos

3. Beneficio neto antes de no recurrentes.

2. Resumen financiero primer semestre 2020

Flujo de Caja

Flujo de caja (millones de €)	Real 2019	1º semestre 2020
Caja inicial	+5,3	+3,9
+ EBITDA recurrente	+16,5	+5,2
- Pago financieros e impuestos	-4,1	-1,6
+/- Financiación bancaria	-0,1	1,9 ¹
+ Venta de Manoteras (incluye cancel financiación)	+41,0	-/-
+/- Inversión CAPEX	-0,9	-0,3
- Dividendos y prima emisión pagados	-52,4	0,0
- Otros pagos no recurrentes	-0,4	-/-
+/- Circulante / Otros	-1,0	-1,0
Situación de Caja final ²	+3,9	+8,1

1. Incluye un préstamo ICO por importe de 2 millones de euros

2. Resumen financiero primer semestre 2020

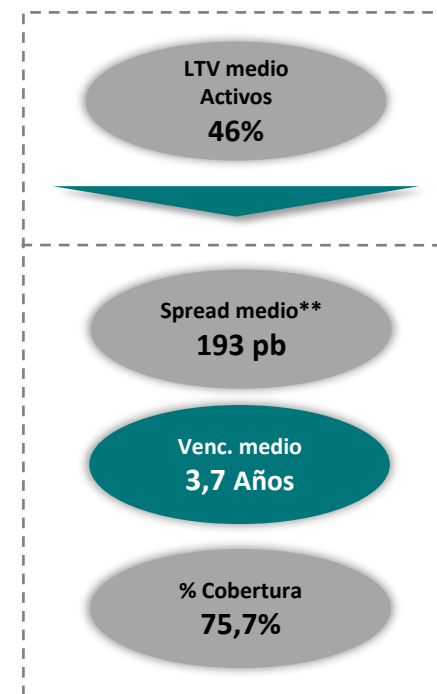
Magnitudes de Balance y situación deuda financiera

Balance y Financiación a 30 de junio de 2020 vs 31 de diciembre de 2019

Magnitudes clave de balance (millones de €)

Situación deuda financiera a 30.06.2020

	Real 2019	30/06/20
Coste contable inversiones inmobiliarias (neto de amortizaciones)	€232,6 Mn	€230,6Mn
Fondos Propios	€105,7 Mn	€106,4 Mn
NAV estimado cierre	€146,5 Mn	149,4 Mn
Deuda financiera neta de caja	€122,0 Mn	€119,9 Mn
LTV (apalancamiento financiero) de la compañía neto de caja (*)	44%	43%

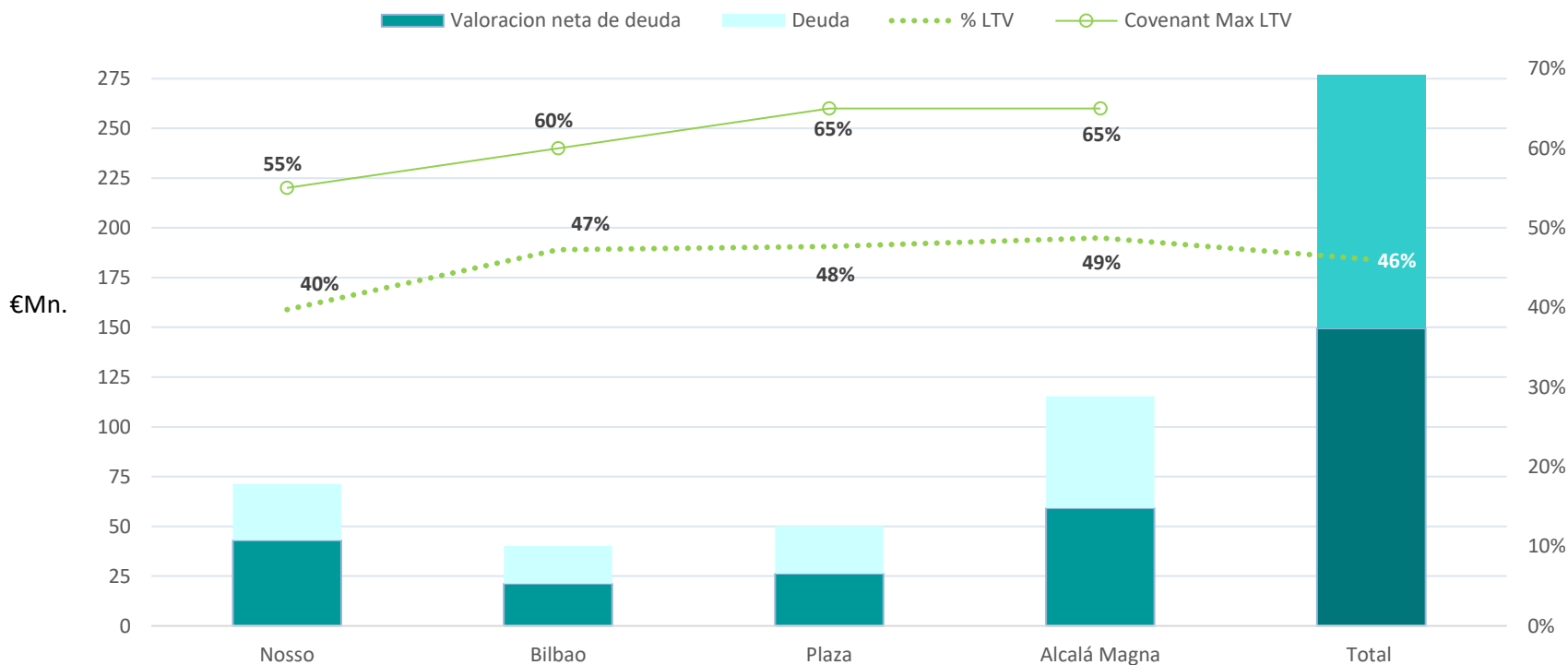


(*) Deuda financiera (neta de caja) de la compañía calculada sobre el valor de mercado de los activos de 31.12.2019.

(**) Margen de los préstamos hipotecarios.

2. Resumen financiero primer semestre 2020

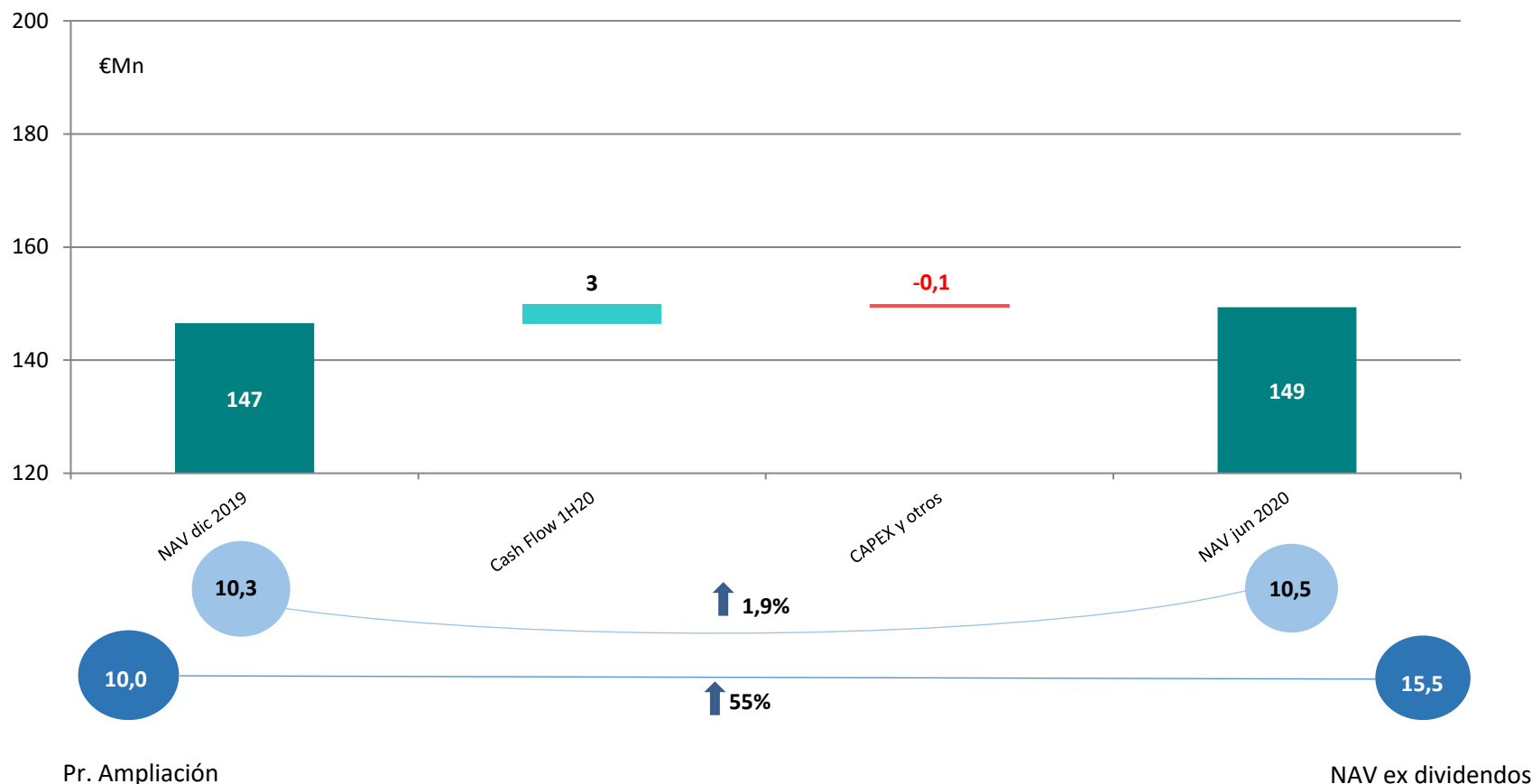
Apalancamiento Financiero de los Activos



- Adicionalmente la Sociedad ha obtenido en 2020 las siguientes financiaciones de circulante: Un préstamo ICO por importe de 2 millones de euros y una línea de crédito por importe disponible de hasta 2 millones de euros (no dispuesta hasta la fecha).
- LTV: Apalancamiento calculado sobre valores de mercado de los activos de 31.12.2019.
- Todos los préstamos cumplen con los "covenants" fijados en los respectivos contratos de financiación.

2. Resumen financiero primer semestre 2020

Evolución del NAV



- Crecimiento acumulado del NAV/acción entre la ampliación inicial (10.0€/acción) y el NAV ex-dividendos (15.5€/acción): **+55%**
- NAV: Valor neto liquidativo de la compañía

1. Magnitudes clave

2. Resumen financiero primer semestre 2020

3. Evolución del efecto COVID-19 sobre la cartera de activos

Anexos

3. Evolución del efecto COVID-19 sobre los activos

Principales efectos sobre los activos de la compañía

Hemos vivido en España y en el resto del mundo una situación extraordinaria como consecuencia de la expansión del COVID-19. Esta circunstancia ha supuesto una limitación en la libre circulación de las personas, imponiéndose fuertes restricciones a la movilidad con la consecuente paralización de la economía.

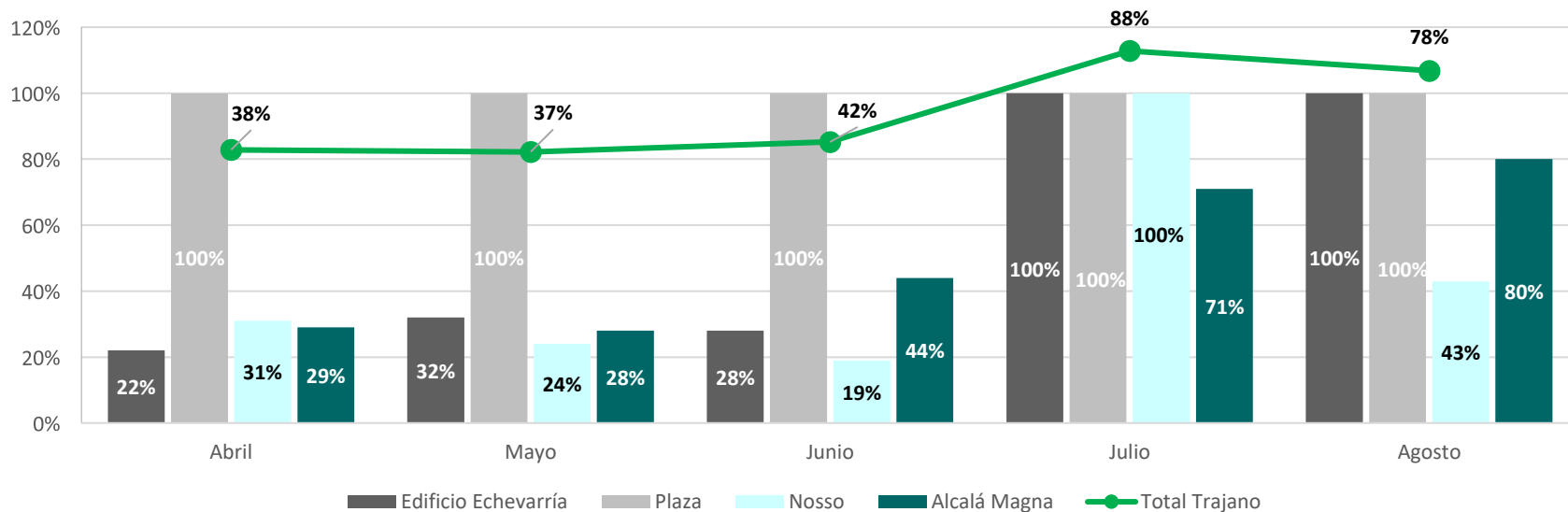
Los efectos que ha tenido la pandemia han afectado principalmente a los centros comerciales y al local de calle de la cartera de la Sociedad, debido al cierre forzoso de la mayoría de sus negocios durante el periodo de confinamiento. Esto ha resultado en una caída generalizada en las ventas durante el periodo de cierre, pero también una caída en las ventas en el periodo subsecuente cuando los negocios pudieron reabrir, lo que ha ocasionado un retraso en el cobro de las rentas que se han tenido que negociar para su recuperación. Adicionalmente los cambios legislativos que han llevado a cabo los Gobiernos de España y Portugal han tenido un efecto directo sobre dichas negociaciones y sobre los montos recuperables de dicha deuda. Como resultado de las negociaciones, a 30 de junio de 2020 se ha obtenido una reducción de los ingresos por rentas por un total de 2,5 millones de euros.

A día de hoy, el activo logístico de Plaza no ha tenido un efecto negativo en términos de ingresos por la pandemia. En el caso de Edificio Echevarría se han alcanzado todos los acuerdos que han sido necesarios gestionar. En Alcalá Magna se han llegado a acuerdos con casi todos los inquilinos y en el único caso que existe un poco más de retraso en el proceso de negociación es en Nosso ya que las negociaciones han estado paralizadas desde finales de junio, fecha en que el Parlamento portugués empezó a desarrollar los cambios legislativos que han estimado necesarios por los cierres forzosos de los centros comerciales a causa del confinamiento en Portugal y que finalmente han entrado en vigor en agosto.

3. Evolución del efecto COVID-19 sobre los activos

Evolución del cobro mensual la renta cobrada de abril a agosto

El siguiente gráfico muestra el porcentaje de cobros respecto a la facturación mensual:



Nota: la nueva ley de alquileres aprobada en Portugal desde Julio únicamente permite la facturación de la renta variable y gastos y por tanto la renta mínima contractual no ha podido ser facturada en el caso de Nosso.

1. Magnitudes clave

2. Resumen financiero primer semestre 2020

3. Evolución del efecto COVID-19 sobre la cartera de activos

Anexos

Resumen financiero analítico

Detalle Balance consolidado 30.06.2020 vs 31.12.2019

Balance Consolidado (Datos en miles €)	31-dic-19	30-jun-20
Activo	240.007	243.333
Inmovilizado material e intangible	379	331
Inversiones inmobiliarias	232.619	230.558
Otro Activo no corriente	1.534	1.558
Activo no corriente	234.532	232.447
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.177	2.378
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	3.908	8.114
Otro Activo corriente	390	395
Activo corriente	5.475	10.886
Pasivo	240.007	243.333
Capital y Reservas	105.189	108.178
Acciones propias	-524	-569
Resultado del Ejercicio	24.700	1.139
Operaciones de cobertura	-2.101	-2.326
Dividendo activo a cuenta	-21.532	0
Patrimonio neto	105.732	106.423
Deudas con entidades de crédito	125.309	126.998
Otros pasivos financieros	5.136	5.353
Pasivo no corriente	130.446	132.351
Deudas a c/p con entidades de crédito	621	1.033
Otras Deudas a c/p	134	254
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.663	2.842
Otro Pasivo corriente	411	432
Pasivo corriente	3.829	4.560

- La Sociedad emplea el valor neto contable para valorar sus inversiones inmobiliarias (Coste de adquisición más capex menos amortizaciones).

- El saldo de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar se ha incrementado en 1.201 miles de euros debido principalmente a las devoluciones. Esta situación se revertirá durante el 2º semestre una vez alcanzados los acuerdos con inquilinos.

- El incremento de Patrimonio corresponde principalmente con el beneficio menos la variación de los instrumentos de cobertura.

- Las deudas con entidades de crédito en el pasivo se corresponden con los préstamos hipotecarios los cuales figuran valorados a coste amortizado.

- El incremento de las deudas con entidades de crédito a corto plazo corresponde principalmente al comienzo de las amortizaciones obligatorias del préstamo del edificio Echevarría.

Resumen financiero analítico

Detalle Cuenta de Resultados analítica consolidada a 30 de junio de 2020

P&L Analítica Consolidada (Datos en miles €)	Estructura	Echevarría	Plaza	Alcalá M	Nosso	Real 30/06/2020
+ Ingresos brutos por Rentas		915	1.338	2.450	1.696	6.399
- Gastos netos no repercutidos		-31	-17	-221	46	-223
= Rentas netas	0	884	1.321	2.229	1.743	6.177
- Gastos de Estructura	-246				-34	-281
- Honorarios fijos del gestor	-711					-711
+/- Otros Resultados	0		0	0		0
= EBITDA recurrente	-957	884	1.321	2.229	1.708	5.186
+/- Gastos e ingresos no recurrentes			0			0
= Resultado operativo	-957	884	1.321	2.229	1.708	5.186
+/- Variación Provisiones				-97	-3	-100
- Amortizaciones	0	-194	-442	-895	-579	-2.111
+/- Resultado financiero	-4	-291	-323	-818	-322	-1.758
Resultado antes de impuestos	-961	399	556	419	804	1.217
+/- Impuestos					-61	-61
Beneficio neto	-961	399	556	419	744	1.157
<i>(*) No incluye operaciones matriz filial por intereses SHL y repercusión de management fee con efecto nulo a efectos consolidados.</i>						
Cash Flow operativo Contable operativo	-961	593	998	1.411	1.326	3.367

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

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

Trajano Iberia Socimi, S.A.

Revisión limitada a 30 de junio de 2020

(Junto con el informe de auditoría)



TRAJANO IBERIA SOCIMI

Información Financiera

Primer semestre 2020

Hechos destacables durante el primer semestre de 2020

Hemos vivido en España y en el resto del mundo una situación extraordinaria como consecuencia de la expansión del COVID-19. Esta circunstancia ha supuesto una limitación en la libre circulación de las personas, imponiéndose fuertes restricciones a la movilidad con la consecuente paralización de la economía.

Los efectos que ha tenido la pandemia han afectado principalmente a los centros comerciales y al local de calle de la cartera de la Sociedad, debido al cierre forzoso de la mayoría de sus negocios durante el periodo de confinamiento. Esto ha resultado en una caída generalizada en las ventas durante el periodo de cierre, pero también una caída en las ventas en el periodo subsecuente cuando los negocios pudieron reabrir, lo que ha ocasionado un retraso en el cobro de las rentas que se han tenido que negociar para su recuperación. Adicionalmente los cambios legislativos que han llevado a cabo los Gobiernos de España y Portugal han tenido un efecto directo sobre dichas negociaciones y sobre los montos recuperables de dicha deuda. Como resultado de las negociaciones, a 30 de junio de 2020 se ha obtenido una reducción de los ingresos por rentas por un total de 2,5 millones de euros.

A día de hoy, el activo logístico de Plaza no ha tenido un efecto negativo en términos de ingresos por la pandemia. En el caso de Edificio Echevarría se han alcanzado todos los acuerdos que han sido necesarios gestionar. En Alcalá Magna se han llegado a acuerdos con casi todos los inquilinos y en el único caso que existe un poco más de retraso en el proceso de negociación es en Nosso ya que las negociaciones han estado paralizadas desde finales de junio, fecha en que el Parlamento portugués empezó a desarrollar los cambios legislativos que han estimado necesarios por los cierres forzosos de los centros comerciales a causa del confinamiento en Portugal y que finalmente han entrado en vigor en agosto.

Las principales magnitudes de resultados durante el periodo son las siguientes:

- ✓ Se han generado rentas brutas en el periodo por importe de €6,4 Mn.
- ✓ El EBITDA del periodo asciende a €5,2 Mn.
- ✓ El apalancamiento financiero de la compañía a 30 de junio, calculado como deuda financiera neta de caja respecto al valor de los activos, ha sido del 43%.
- ✓ El NAV (Net Asset Value o Valor liquidativo de la compañía) a 30 de junio de 2020 calculado sobre las últimas valoraciones de los activos efectuadas en 2019 se sitúa en 10,5 euros por acción.
- ✓ La ocupación de los activos a 30 de junio es del 90% sobre la superficie bruta alquilable y del 98% sobre el total de rentas.

Magnitudes Clave de la compañía

A continuación se presentan las magnitudes clave de la compañía a 30 de junio de 2020, comparadas con las de 31 de diciembre de 2019:

Estructura de Capital	31-dic-19	30-jun-20
Datos en millones de €		
GAV ⁽¹⁾	276,8	276,8
EPRA NAV ⁽²⁾	146,5	149,4
EPRA NAV por acción	10,3	10,5
Deuda Financiera Neta / (Caja)	122,0	119,9
% LTV	44%	43%
Portafolio de Activos		
Nº Activos	4	4
Superficie Alquilable	137.467	137.467
% Ocupación (superficie/renta)	98/97%	90/98%
Magnitudes Económico - Financieras⁽³⁾		
Datos en miles de €		
Rentas	19,5	6,4
EBITDA recurrente	16,5	5,2
Cash Flow recurrente	12,0	3,4
Resultado Neto	24,8	1,2

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

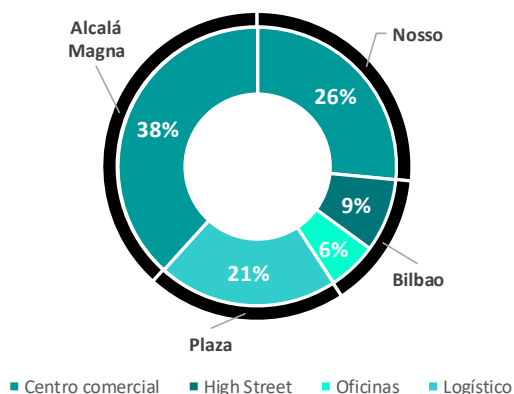
La valoración de los activos son de fecha 31 de diciembre de 2019.

⁽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)

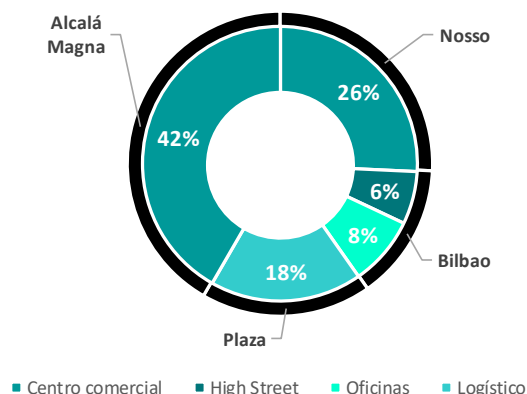
Mix de producto

A 30 de junio de 2020 el mix de producto por rentas y por valoración de activos es el siguiente:

Desglose Ingresos brutos - €6,4Mn



Desglose de GAV - €277Mn



(1) GAV: Gross Asset Value /Valor de mercado de los activos a 31/12/2019

Análisis de los Resultados Financieros 1º semestre 2020

Cuenta de Resultados analítica (Millones de euros)			
Cuenta de Resultados	Like for like ¹ Real 30/06/19	Real 30/06/2020	€Mn Variación
Rentas brutas	8,9	6,4	-2,5
Rentas netas	8,7	6,2	-2,5
EBITDA recurrente	7,5	5,2	-2,3
Cash Flow Operativo ²	5,6	3,4	-2,2
Bº neto	3,5 ³	1,2	-2,3

1. Like for like: A efectos comparables, en el resultado del ejercicio 2019 se han excluido los resultados correspondientes al activo de Manteras.

2. CF Operativo = EBITDA recurrente – Intereses – Impuestos

3. Beneficio neto antes de no recurrentes.

- ✓ **La reducción de rentas se corresponde principalmente con las bonificaciones y descuentos a inquilinos de los centros comerciales por el cierre forzoso de los negocios durante el periodo de confinamiento.**
- ✓ El EBITDA en el periodo ascendió a €5,2 Mn.
- ✓ Durante el primer semestre la sociedad ha obtenido un Cash Flow operativo de €3,4 Mn y un resultado positivo de €1,2 Mn.

Balance consolidado

Balance Consolidado (Datos en millones €)	31-dic-19	30-jun-20
Activo	240,0	243,3
Inmovilizado material e intangible	0,4	0,3
Inversiones inmobiliarias	232,6	230,6
Otro Activo no corriente	1,5	1,6
Activo no corriente	235	232
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1,2	2,4
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	3,9	8,1
Otro Activo corriente	0,4	0,4
Activo corriente	5,5	10,9
Pasivo	240,0	243,3
Capital y Reservas	105,2	108,2
Acciones propias	-0,5	-0,6
Resultado del Ejercicio	24,7	1,1
Operaciones de cobertura	-2,1	-2,3
Dividendo activo a cuenta	-21,5	0,0
Patrimonio neto	105,7	106,4
Deudas con entidades de crédito	125,3	127,0
Otros pasivos financieros	5,1	5,4
Pasivo no corriente	130,4	132,4
Deudas a c/p con entidades de crédito	0,6	1,0
Otras Deudas a c/p	0,1	0,3
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	2,7	2,8
Otro Pasivo corriente	0,4	0,4
Pasivo corriente	3,8	4,6

- ✓ 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).
- ✓ El saldo de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar se ha incrementado en €1,2Mn debido principalmente a las devoluciones de rentas. Esta situación se revertirá durante el 2º semestre una vez alcanzados los acuerdos con inquilinos.
- ✓ El incremento de Patrimonio corresponde principalmente con el beneficio menos la variación de los instrumentos de cobertura.
- ✓ Las deudas con entidades de crédito en el pasivo se corresponden con los préstamos hipotecarios y el préstamo ICO los cuales figuran valorados a coste amortizado.

Cash Flow consolidado

Flujo de caja (millones de €)	Real 2019	1º semestre 2020
Caja inicial	+5,3	+3,9
+ EBITDA recurrente	+16,5	+5,2
- Pago financieros e impuestos	-4,1	-1,6
+/- Financiación bancaria	-0,1	1,9 ¹
+ Venta de Manteras (incluye cancel financiación)	+41,0	-/-
+/- Inversión CAPEX	-0,9	-0,3
- Dividendos y prima emisión pagados	-52,4	0,0
- Otros pagos no recurrentes	-0,4	-/-
+/- Circulante / Otros	-1,0	-1,0
Situación de Caja final ²	+3,9	+8,1

1. Incluye un préstamo ICO por importe de 2 millones de euros

- ✓ En el periodo se ha firmado un préstamo ICO por importe de 2 millones de euros para atender necesidades puntuales de tesorería que pudieran resultar por el efecto COVID19 (ver nota de estructura financiera).

Dividendos

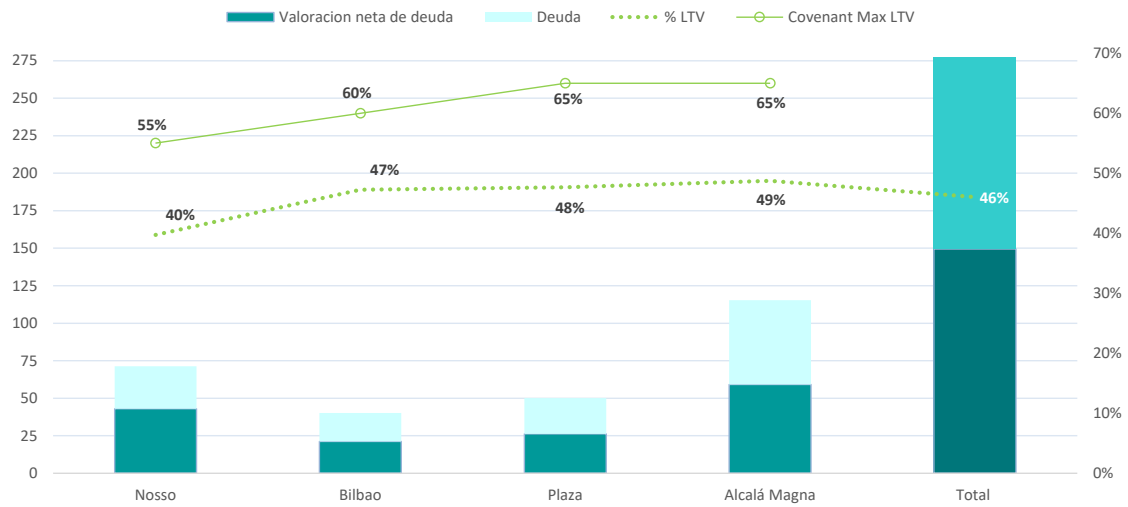
Con fecha 29 de junio de 2020 la Junta General de Trajano Iberia ha aprobado el pago de un dividendo complementario de €0,2Mn (0,01 €/acción) con cargo a los resultados del ejercicio 2019. Dicho dividendo se ha hecho efectivo en el mes de julio.

Este pago complementario, junto con el anterior dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio 2019 y pagado en diciembre, **han totalizado €8,8 Mn (0,62€/acción)**, equivalente a un 6,2% sobre los €142 Mn (10,00€/acción) invertidos por los accionistas en sendas ampliaciones de capital efectuadas por la compañía.

Estructura Financiera

A efectos de apalancamiento, la deuda financiera del Grupo neta de tesorería resulta por importe de €119,9 Mn, siendo el apalancamiento financiero efectivo del grupo del 43%.

Desde el punto de vista individualizado de cada uno de los activos, la financiación hipotecaria media es del 46%. En el siguiente gráfico se presentan los niveles de apalancamiento para cada uno de los activos:



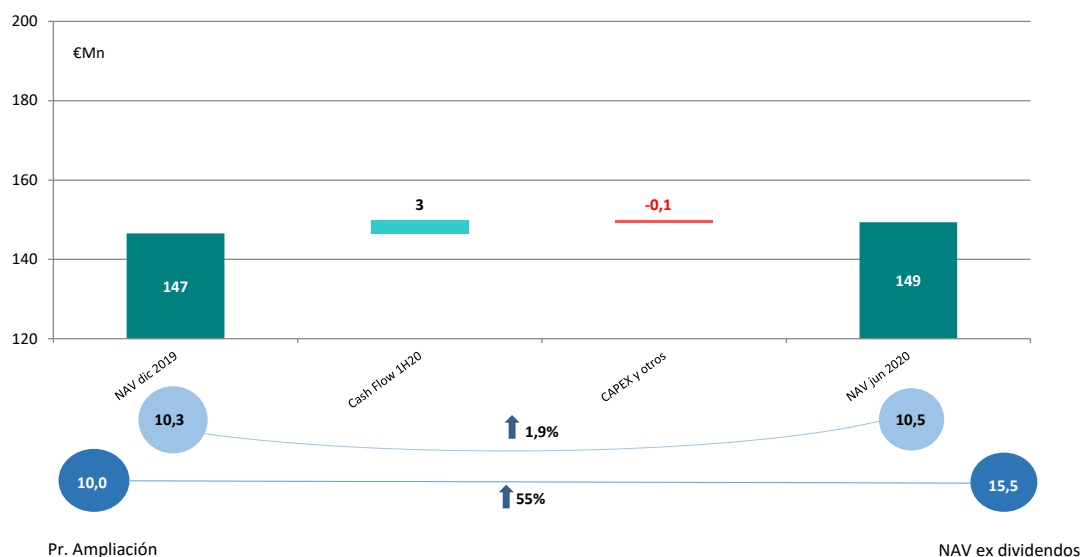
El spread medio de las financiaciones hipotecarias obtenidas es de 193 pb. Al 30 de junio de 2019 la vida media de la deuda es de 3,7 años, estando cubiertos el 75,7% de los préstamos mediante Swaps de tipos de interés y tipos de interés fijos.

En abril de 2020 Trajano suscribió las siguientes financiaciones con el objetivo de cubrir potenciales necesidades de tesorería y paliar los posibles efectos económicos del Covid-19:

- ✓ Póliza de préstamo ICO con Banco Santander, por importe de €2Mn. La póliza tiene fecha de vencimiento el 6 de abril de 2025, periodo de carencia de 1 año, liquidación mensual de intereses y amortizaciones mensuales a partir de la finalización del periodo de carencia.
- ✓ Póliza de crédito con Bankinter, por importe disponible de €2Mn. A 30 de junio de 2020 el importe del saldo dispuesto asciende a 0 euros. La póliza tiene fecha de vencimiento el 29 de abril de 2022.

NAV: Net Asset Value / Valor Liquidativo de la Compañía

Evolución del NAV



- ✓ El cálculo del NAV (valor liquidativo de la compañía) se ha realizado en base a la valoración que tenían los activos a 31 de diciembre de 2019 y por tanto no incluye la posible variación producida en el periodo.
- ✓ El **NAV de la compañía a 30 de junio de 2020 se sitúa en €149 Mn** frente a los €147Mn de cierre de 2019. La explicación de la evolución del NAV durante el primer semestre se resume principalmente en la generación de cash flow de la compañía:
 - **Crecimiento del NAV homogéneo (pre- dividendos) de un 55% respecto a la inversión inicial realizada** por los inversores en las ampliaciones de capital realizadas en 2015 y 2016.
 - La retribución efectuada a los accionistas desde 2015 totaliza €70,6 Mn. Dicha retribución reduce el valor de la compañía hasta alcanzar un NAV a 30 de junio de 2020 de €149 Mn o 10,5€/acción.

Evolución bursátil

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



Los parámetros bursátiles durante el primer semestre de 2020 y su evolución se muestran en los siguientes datos:

- ✓ Cotización a 30 de junio de 2020 (€/acción): 8,5
- ✓ Variación de cotización respecto a cierre 2019 (%): -12,8%
- ✓ Capitalización bursátil a 30 de junio de 2019 (Millones €): 120,9
- ✓ Cotización máxima del periodo: 10,0
- ✓ Cotización mínima del periodo: 8,5
- ✓ Volumen negociado (títulos): 25.095 acciones (0,2% del capital social de la compañía)

Al 30 de junio la Sociedad tiene 60.631 acciones propias, correspondientes al 0,4% del capital social.

Para más información:

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