



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

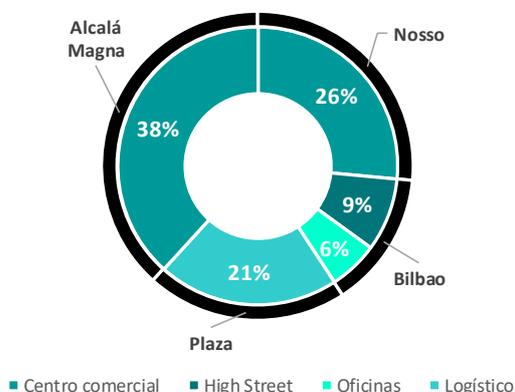
La valoración de los activos son de fecha 31 de diciembre de 2019.

⁽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)

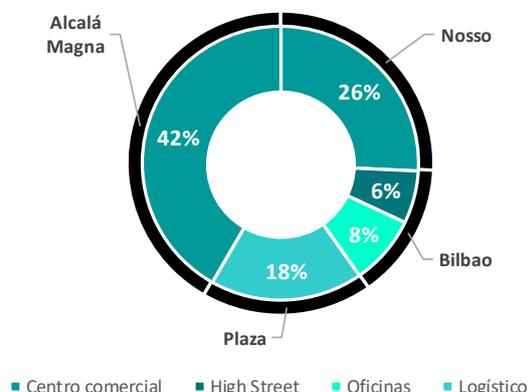
Mix de producto

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

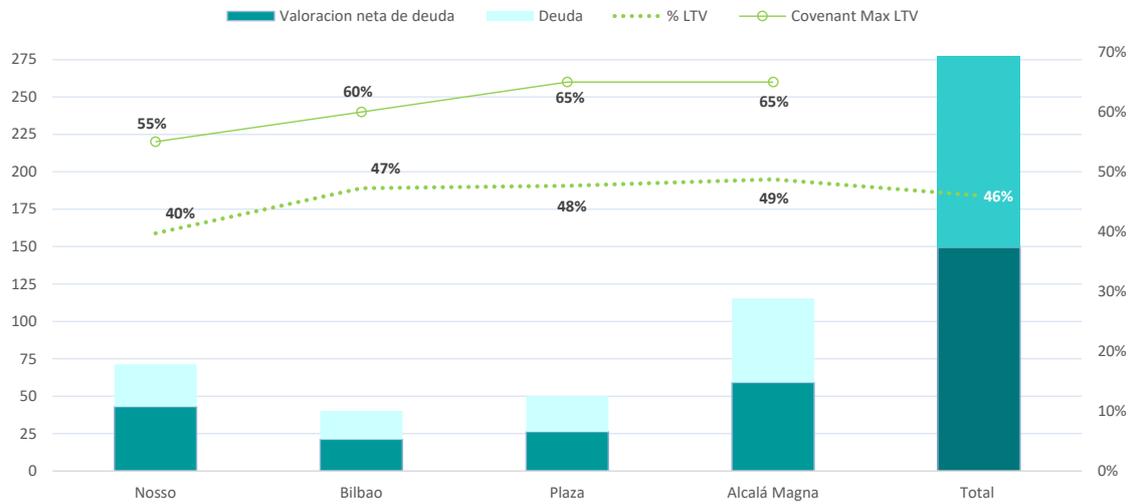
Con fecha 29 de junio de 2020 la Junta General de Trajano Iberia ha aprobado el pago de un dividendo complementario de €0,2Mn (0,01 €/acción) con cargo a los resultados del ejercicio 2019. Dicho dividendo se ha hecho efectivo en el mes de julio.

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:



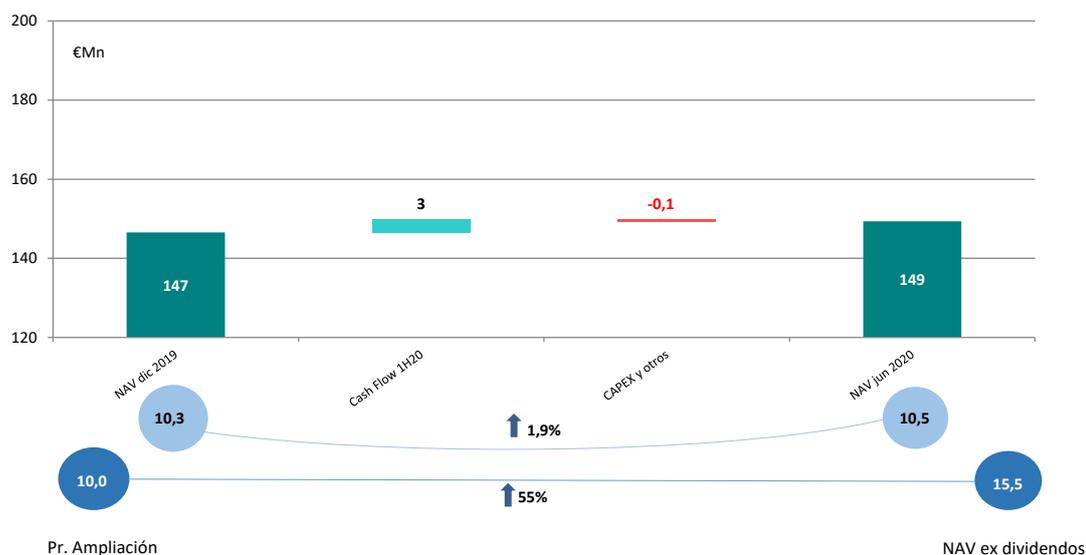
El spread medio de las financiaciones hipotecarias obtenidas es de 193 pb. Al 30 de junio de 2019 la vida media de la deuda es de 3,7 años, estando cubiertos el 75,7% de los préstamos mediante Swaps de tipos de interés y tipos de interés fijos.

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