



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 Manoterías.

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

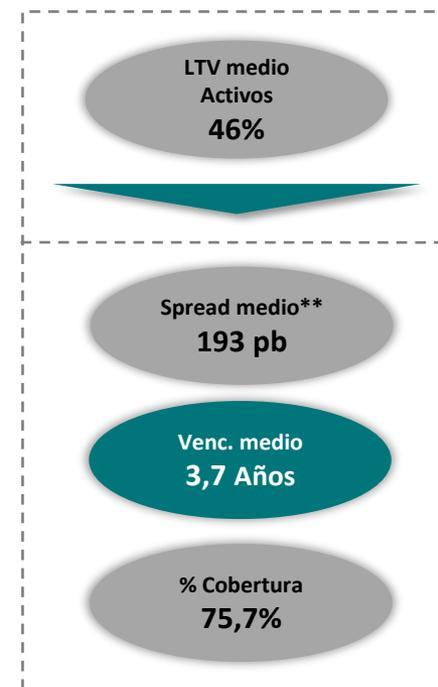
Magnitudes de Balance y situación deuda financiera

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%

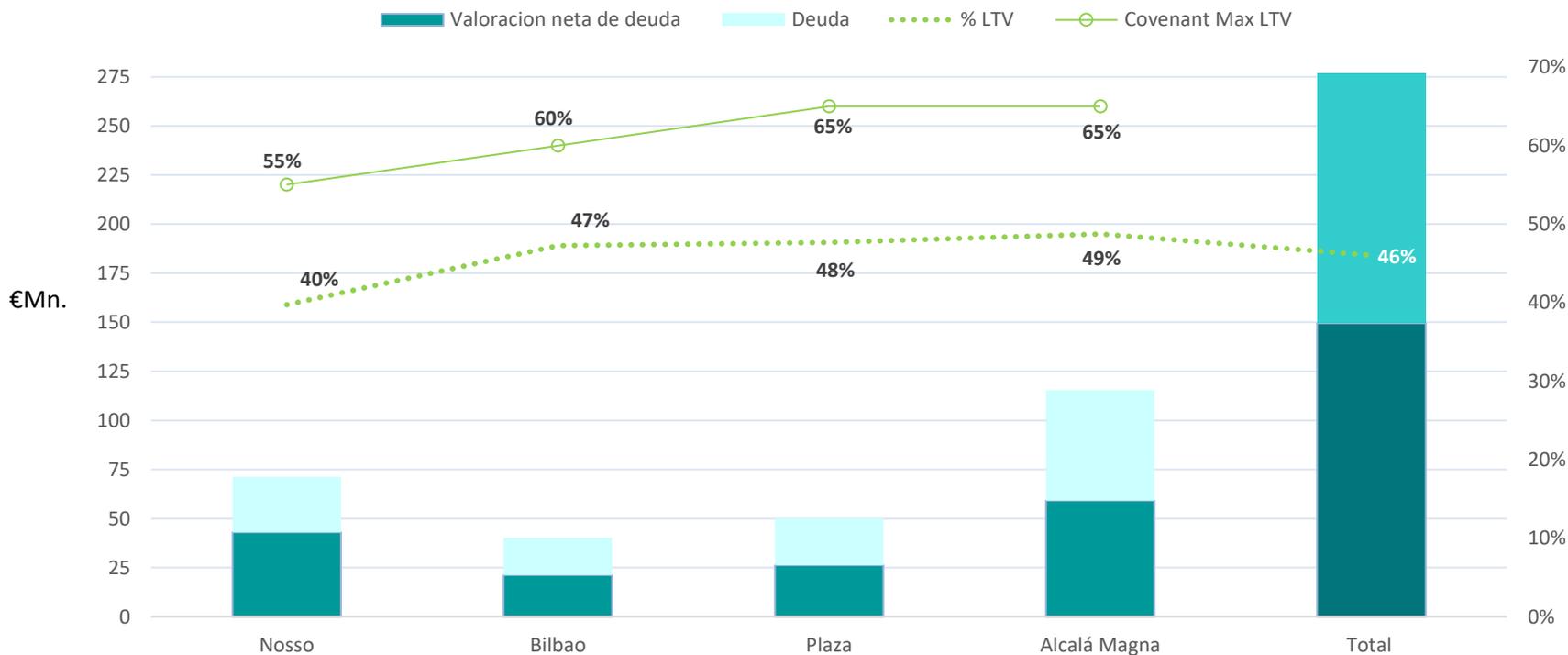


(*) Deuda financiera (neta de caja) de la compañía calculada sobre el valor de mercado de los activos de 31.12.2019.

(**) Margen de los préstamos hipotecarios.

2. Resumen financiero primer semestre 2020

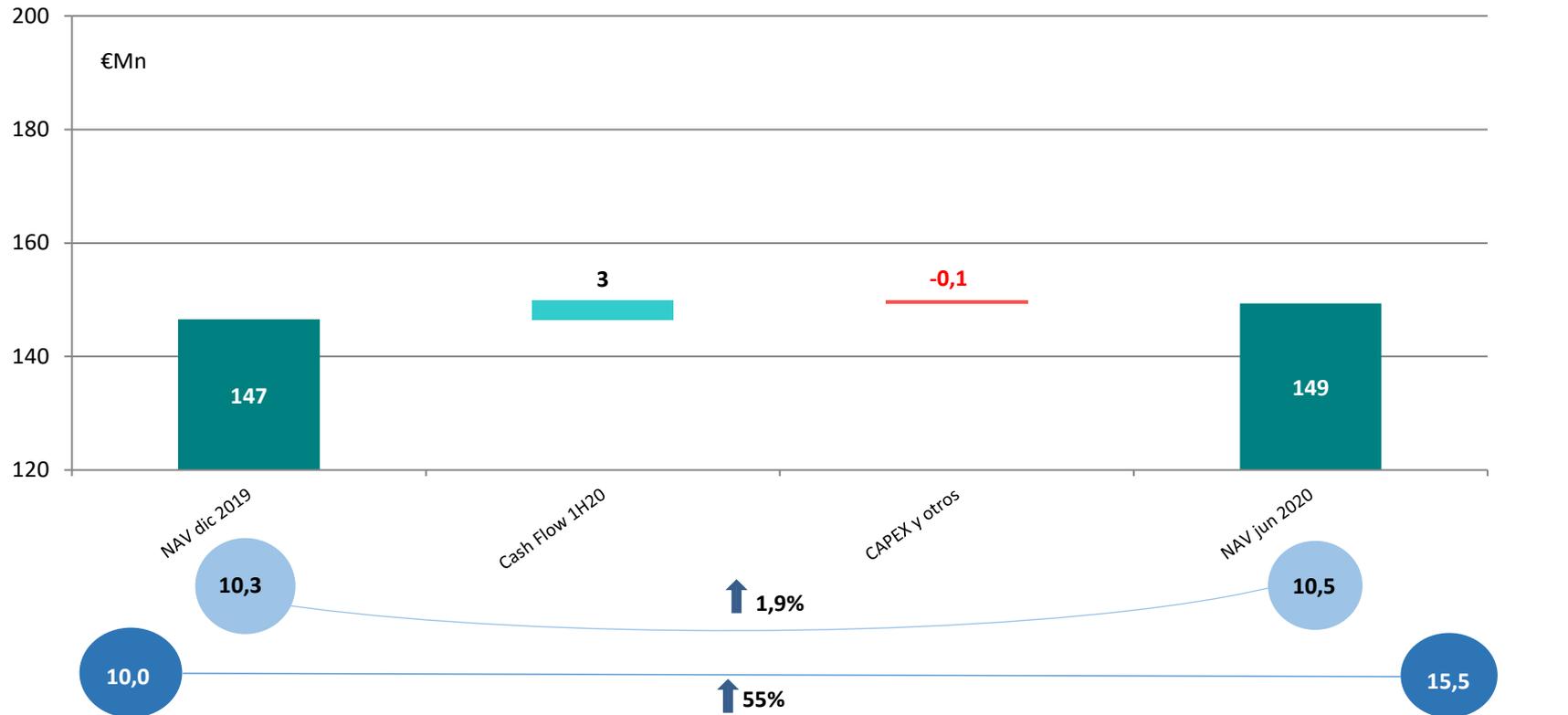
Apalancamiento Financiero de los Activos



- 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



Pr. Ampliación

NAV ex dividendos

- 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.

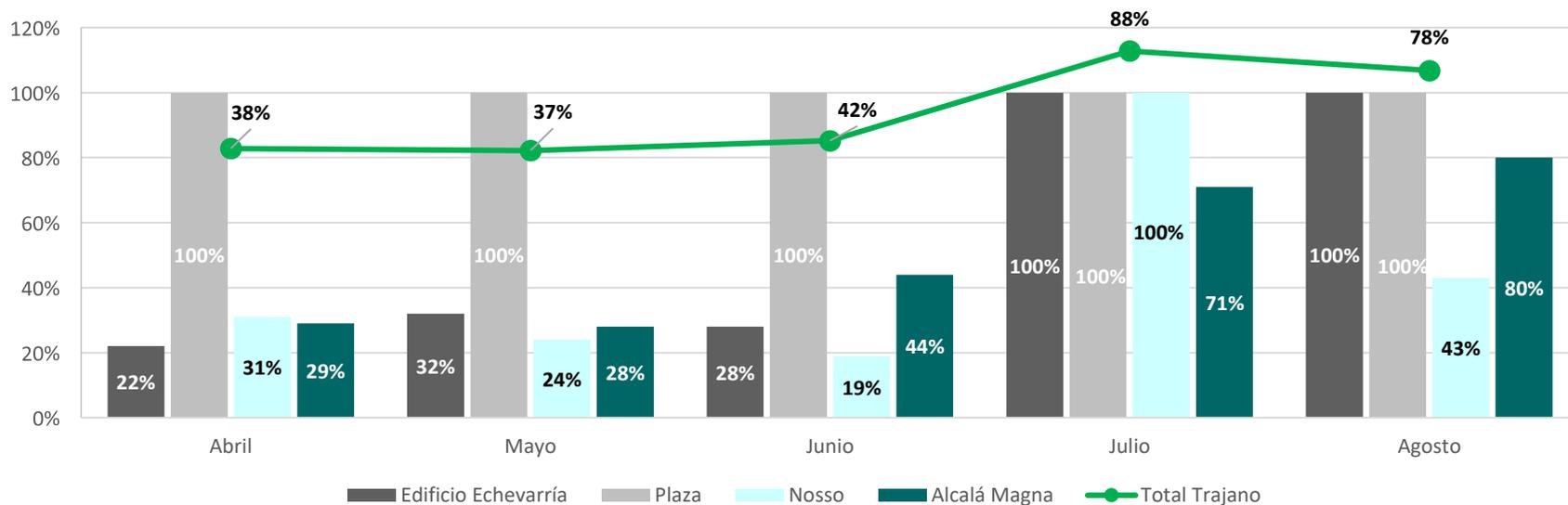
Los efectos que ha tenido la pandemia han afectado principalmente a los centros comerciales y al local de calle de la cartera de la Sociedad, debido al cierre forzoso de la mayoría de sus negocios durante el periodo de confinamiento. Esto ha resultado en una caída generalizada en las ventas durante el 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)