



***TRAJANO IBERIA SOCIMI***

*Información Financiera*

*Ejercicio 2020*

## Evolución 2020 y situación actual

Durante el ejercicio, los mercados se han visto seriamente afectados por el impacto extraordinario y sin precedentes de la pandemia de Covid-19. Tanto en España como en Portugal se han implantado confinamientos para contener la situación epidemiológica que han afectado a la economía y particularmente al consumo físico, así como al empleo.

No obstante, el descubrimiento de una vacuna contra la enfermedad, unido una política monetaria y fiscal expansiva por parte de los organismos europeos y nacionales, deberían permitir una cierta recuperación de la economía. Por tanto, es previsible que, tanto los ingresos por rentas, como la demanda de activos generadores de dichas rentas, sea proclive a recuperar la situación anterior a la crisis.

Dentro de esta situación extraordinaria, Trajano Iberia ha llevado a cabo durante el ejercicio, una gestión proactiva de los 4 inmuebles que integran su cartera, con especial hincapié en el análisis y seguimiento de los contratos de arrendamiento actualmente en vigor, además de potenciar el plan de actuación a medio plazo que permitirá a la Sociedad volver lo antes posible a la situación anterior a la crisis.

A continuación detallamos las principales cuestiones que afectan a los activos de la Sociedad:

### Edificio Echevarría (oficinas y retail)

A pesar de lo ocurrido en el mercado de oficinas español que registró en 2020 una caída importante en la actividad en comparación con 2019, la compañía ha logrado en el ejercicio por primera vez, la plena ocupación del edificio.

### Alcalá Magna y Nosso Shopping (centros comerciales)

La operativa de los centros comerciales se ha visto notablemente afectada durante el ejercicio tanto en España como en Portugal, habiéndose producido cierres forzosos, restricciones a la apertura y limitaciones de aforo.

Esto ha impactado tanto en las afluencias como en las ventas. La ocupación también se ha visto afectada principalmente en Alcalá Magna. Sin embargo, la campaña de vacunación unida a los estímulos monetarios y fiscales permiten prever en el corto y medio plazo una importante recuperación tanto del consumo privado como de las ventas minoristas.

### Plaza Zaragoza (logística)

La tendencia alcista del sector logístico se ha visto favorecida por el Covid-19, que ha impulsado el desarrollo del e-commerce ante las limitaciones de aforo y apertura impuestas al comercio físico. Este efecto se ha visto reflejado en un pequeño incremento de la valoración del activo durante el ejercicio 2020.

Las principales magnitudes de resultados durante el ejercicio 2020 son las siguientes:

- ✓ El GAV (Gross Asset value o Valor de mercado de Activos) asciende a €261Mn, un 7% superior respecto al valor de inversión incluidos gastos y Capex.

- ✓ El NAV (Net Asset Value o Valor liquidativo de la compañía) a cierre de ejercicio se situaba en 9,4 €/acción.
- ✓ Se han generado rentas brutas en el periodo por importe de 12,9 millones de euros. Un EBITDA de 10,0 millones de euros y un Cash Flow operativo de 6,4 millones.
- ✓ La tasa de ocupación media para el ejercicio es del 93%.
- ✓ En el ejercicio se han pagado dividendos totales por importe bruto de 4,9 millones de euros (0,34 euros brutos por acción).
- ✓ El apalancamiento financiero de la compañía a 31 de diciembre, calculado como deuda financiera neta de caja respecto al valor de los activos, ha sido del 46%.

## Magnitudes Clave de la compañía

A continuación se presentan las magnitudes clave de la compañía para 2020, comparadas con las del anterior ejercicio:

<b>Estructura de Capital</b>	<b>31-dic-19</b>	<b>31-dic-20</b>
Datos en millones de €		
GAV <sup>(1)</sup>	276,8	261,3
EPRA NAV <sup>(2)</sup>	146,5	132,6
<b>EPRA NAV por acción</b>	<b>10,3</b>	<b>9,4</b>
Deuda Financiera Neta / (Caja)	122,0	121,3
% LTV	44%	46%
<b>Portafolio de Activos</b>		
Nº Activos	4	4
Superficie Alquilable	137.467	137.467
% Ocupación (superficie/renta)	98/97%	90/98%
<b>Magnitudes Económico - Financieras<sup>(3)</sup></b>		
Datos en miles de €		
Rentas	19,5	12,9
EBITDA recurrente	16,5	10,0
Cash Flow recurrente	12,0	6,4
Resultado Neto	24,8	1,6

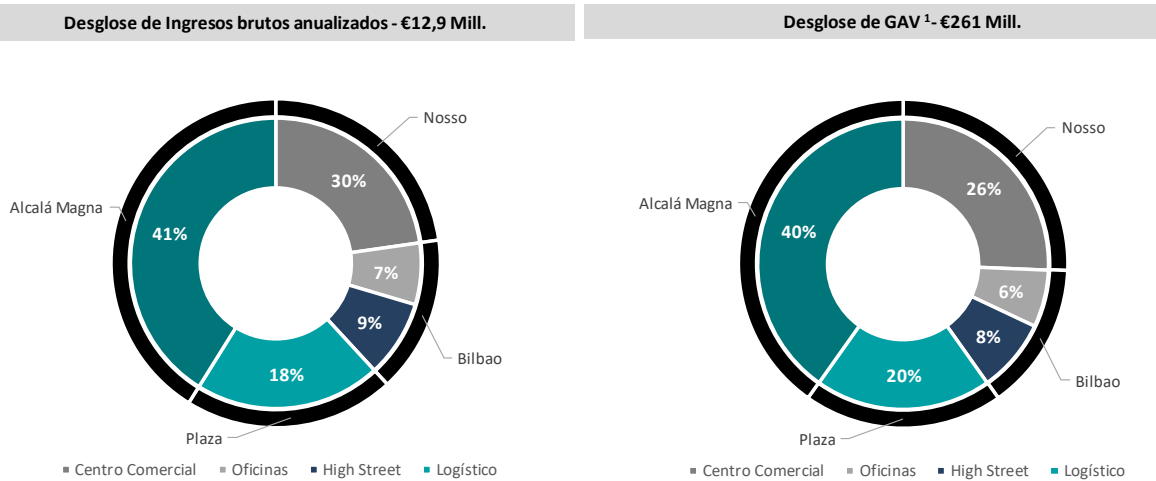
<sup>(1)</sup> GAV: Gross Asset Value = Valor de Mercado de los activos

La valoración de los activos son de fecha 31 de diciembre de 2020.

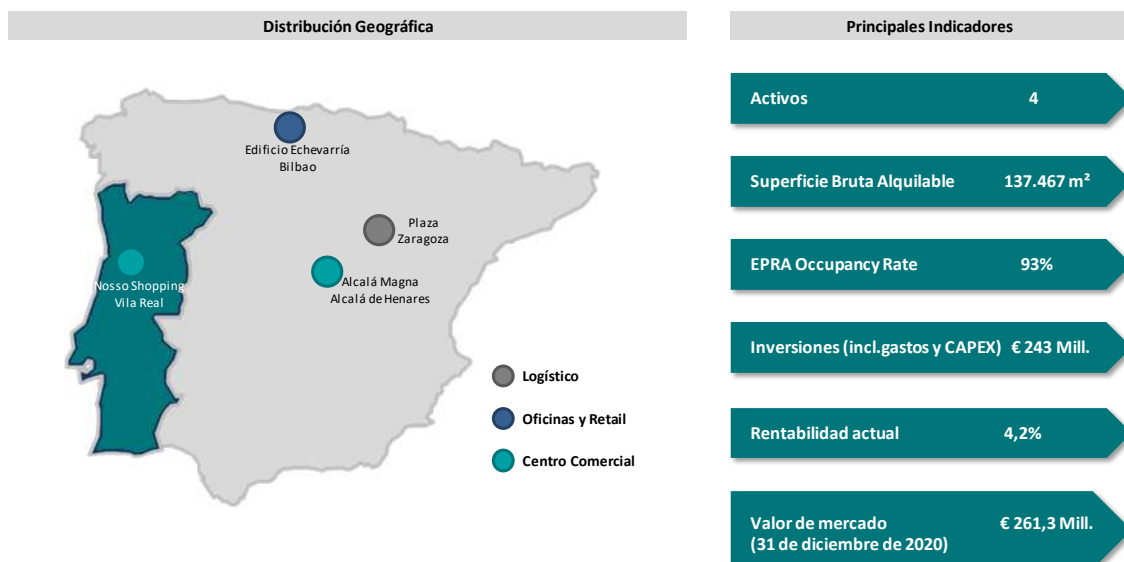
<sup>(2)</sup> El EPRA Net Asset Value (Valor liquidativo de los activos) se calcula en base a los fondos propios consolidados y ajustando determinadas partidas siguiendo las recomendaciones de la EPRA (incluir valor de los activos a mercado y excluir la valoración de las operaciones de cobertura)

## Mix de producto

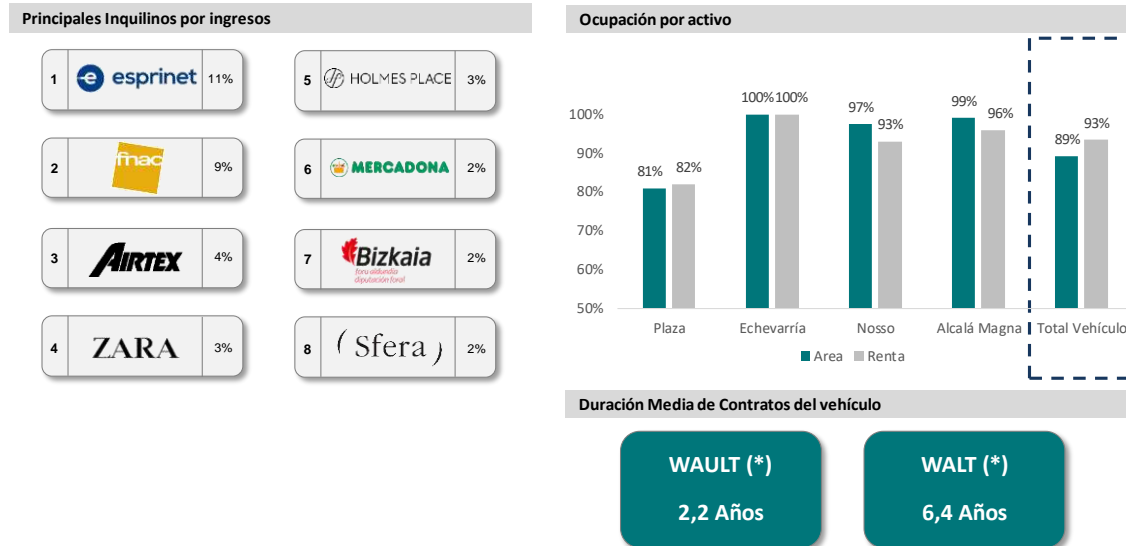
A cierre de 2020, el mix de producto por rentas anualizadas y por valoración de activos es el siguiente:



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



Y el detalle de los contratos en cartera:



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

## Análisis de los Resultados Financieros 2020

Cuenta de Resultados analítica (en millones de euros)

Cuenta de Resultados	Like for like <sup>1</sup> 2019	Real 2020	Variación
Rentas brutas	17,9	12,9	-5,0
Rentas netas	17,2	12,1	-5,1
EBITDA recurrente	14,9	10,0	-4,9
Cash Flow Operativo <sup>2</sup>	10,8	6,4	-4,4
Beneficio neto	6,2	1,6	-4,6

1. Like for like: A efectos comparables, se han excluido los resultados correspondientes al activo de Manoterias desde vendido en el ejercicio 2019.

2. CF Operativo = EBITDA recurrente – Intereses – Impuestos.

- ✓ Los ingresos brutos por rentas ascendieron a 12,9 millones de euros. La importante caída respecto al ejercicio anterior tiene su origen principalmente en los centros comerciales:

Alcalá Magna: han afectado tanto las restricciones a la apertura como las limitaciones de aforo con motivo del COVID 19, resultando en una caída generalizada en las ventas de los inquilinos que han obligado a la Sociedad a acordar bonificaciones y descuentos.

De igual forma, reestructuraciones necesarias por parte de algunos grupos de inquilinos han forzado el cierre de algunos locales lo cual ha reducido la ocupación del activo.

Nosso Shopping: En Portugal, en respuesta a la situación provocada por la pandemia, se ha establecido hasta diciembre de 2020 por parte del Gobierno un Régimen especial de moratoria en el pago de las rentas que se ha traducido en un diferimiento de las obligaciones de pago. Adicionalmente, desde el inicio del confinamiento en Portugal y hasta final de ejercicio, se establece una exención en el pago de la renta contractual a aquellos inquilinos cuyos contratos incluyen el pago de renta variable, como ocurre en la mayoría de los contratos del centro comercial.

- ✓ El Resultado operativo (EBITDA) ascendió a 10,0 millones de euros.
- ✓ **La sociedad ha cerrado 2020 con un resultado positivo de 1,6 millones de euros.**

### Balance consolidado

Balance Consolidado (Datos en millones €)	31-dic-19	31-dic-20
<b>Activo</b>	<b>240,0</b>	<b>239,0</b>
Inmovilizado material e intangible	0,4	0,3
Inversiones inmobiliarias	232,6	228,5
Otro Activo no corriente	1,5	1,6
<b>Activo no corriente</b>	<b>235</b>	<b>230</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1,2	1,6
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	3,9	6,7
Otro Activo corriente	0,4	0,3
<b>Activo corriente</b>	<b>5,5</b>	<b>8,7</b>
<b>Pasivo</b>	<b>240,0</b>	<b>239,0</b>
Capital y Reservas	105,2	104,9
Acciones propias	-0,5	-0,6
Resultado del Ejercicio	24,7	1,6
Operaciones de cobertura	-2,1	-2,2
Dividendo activo a cuenta	-21,5	-1,4
<b>Patrimonio neto</b>	<b>105,7</b>	<b>102,3</b>
Deudas con entidades de crédito	125,3	126,1
Otros pasivos financieros	5,1	5,0
<b>Pasivo no corriente</b>	<b>130,4</b>	<b>131,1</b>
Deudas a c/p con entidades de crédito	0,6	1,9
Otras Deudas a c/p	0,1	0,1
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	2,7	3,3
Otro Pasivo corriente	0,4	0,4
<b>Pasivo corriente</b>	<b>3,8</b>	<b>5,7</b>

- ✓ 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**

**proprios** (calculado como diferencial entre el valor de mercado de los activos y su coste de adquisición).

- ✓ La reducción en la partida de Capital y Reservas tiene su principal origen en la distribución de dividendos con cargo a reserva por prima de emisión.
- ✓ Las deudas con entidades de crédito en el pasivo se corresponden con los préstamos hipotecarios los cuales figuran valorados a coste amortizado.
- ✓ La partida de deudas con entidades de crédito a C/P se ha incrementado por los próximos vencimientos del nuevo préstamo ICO por importe de 2 millones de euros solicitado para atender posibles necesidades de circulante.

## Cash Flow consolidado

Flujo de caja (en millones de euros)	Real 2019	Real 2020
Caja inicial	+5,3	+3,9
+ EBITDA recurrente	+16,5	+10,0
- Pago financieros e impuestos	-4,1	-3,8
+/- Financiación bancaria	-0,1	1,7
+ Venta de Manteras (incluye cancel financiación)	+41,0	-/-
+/- Inversión CAPEX	-0,9	-0,6
- Dividendos y prima emisión pagados	-52,4	-4,9
- Otros pagos no recurrentes	-0,4 <sup>1</sup>	-/-
+/- Circulante / Otros	-1,0	+0,4
Situación de Caja final	+3,9	+6,7

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

- ✓ El Cash Flow operativo generado en el periodo asciende a 6,2 millones de euros (EBITDA – financieros e impuestos).
- ✓ A favor de los accionistas se han pagado 4,9 millones de euros en concepto de dividendos con cargo a resultados y a la reserva por prima de emisión

## Dividendos

Los dividendos pagados en el ejercicio 2020 han sido los siguientes:

1. Resultados del ejercicio 2019

Por decisión de la Junta General Ordinaria de Accionistas, en mayo de 2020 la Sociedad dominante repartió un dividendo complementario por importe de 0,2 millones de euros (0,01 euros brutos por acción) con cargo a los resultados del ejercicio 2019.

## 2. Resultados del ejercicio 2020

El régimen especial aplicable a las Socimi obliga a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas al menos el 80% de los beneficios que ha obtenido en el Ejercicio. Por tanto, el importe mínimo a repartir en base a los resultados individuales obtenidos por la Sociedad Dominante equivaldría a 2,2 millones de euros

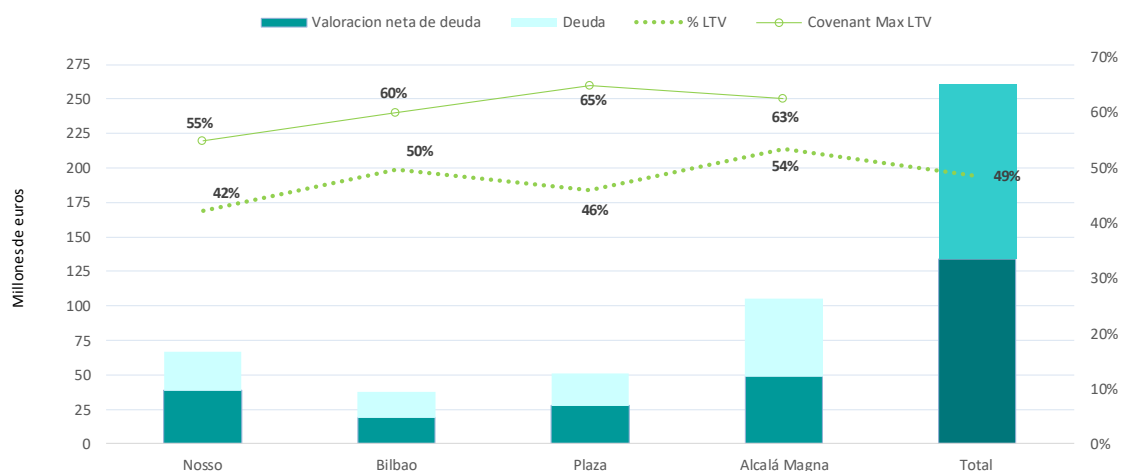
La Sociedad ha repartido en diciembre de 2020 un dividendo por importe de 4,7 millones de euros con el siguiente desglose:

- ✓ 1,4 millones de euros (0,10 euros brutos por acción) a cuenta de los resultados del ejercicio 2020
- ✓ 3,3 millones de euros (0,23 euros brutos por acción) con cargo a Reservas por prima de emisión.

## Estructura Financiera

Respecto a las financiaciones hipotecarias obtenidas, el spread medio sería de 193 pb. Al 31 de diciembre de 2020 la vida media de la deuda es de 3,2 años, estando cubiertos el 76% de los préstamos mediante Swaps y tipos fijos de interés.

El apalancamiento medio de los activos equivaldría al 49%:

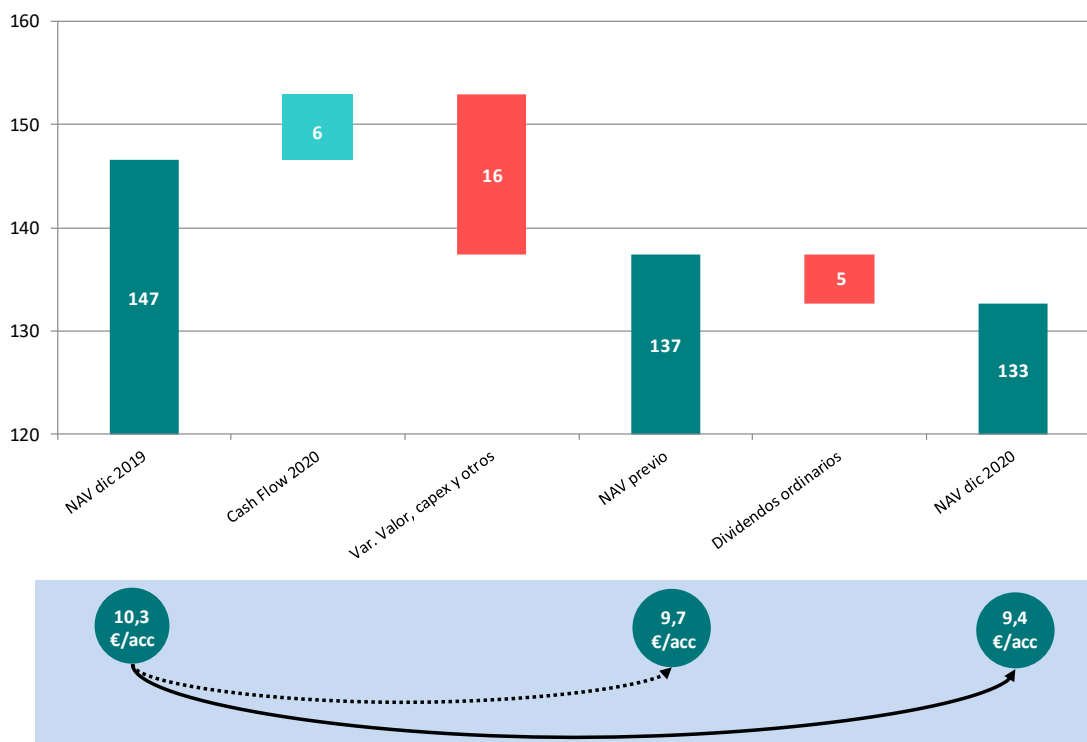


El apalancamiento total de la compañía, calculado como deuda financiera neta de tesorería entre valor de mercado sería del 46%.



## NAV: Net Asset Value / Valor Liquidativo de la Compañía

- ✓ A cierre 2020 la valoración de los activos ascendió a 261 millones de euros frente a 235 millones de euros del capital invertido (incluidos gastos de compra). Si añadimos a su vez la inversión en Capex acumulada por importe de 9 millones de euros, el crecimiento neto de valor es del 7%
- ✓ Las valoraciones han sido realizadas por CBRE en el caso de Bilbao, Alcalá Magna y Zaragoza y por Cushman & Wakefield en el caso del Centro Comercial de Nosso conforme a las normas RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) de valoración de activos.



- ✓ El **NAV 2020** de la compañía a cierre de ejercicio se sitúa en **133 millones de euros**. La caída del NAV frente a los 147 millones de cierre de 2019 tiene su origen principalmente en la caída de valor de los activos y la distribución de la caja obtenida a favor de los accionistas.

En la tabla siguiente se resumen las valoraciones de los activos y el cálculo detallado del NAV de la compañía a cierre de 2020:

<b>Valor Inversión Portugal (Datos en millones €)</b>	<b>31-dic-19</b>	<b>31-dic-20</b>
Valor de Mercado del Activo portugues	71,3	67,0
- Valor Contable del Activo	-49,6	-48,7
<b>= Plusvalía Latente</b>	<b>21,6</b>	<b>18,4</b>
- Impuesto Sociedades (25,5% plusvalías)	-5,5	-4,7
+ Fondos Propios / Préstamo Participativo Portugal	21,5	20,7
<b>= Valor 100% inversión en Portugal</b>	<b>37,6</b>	<b>34,4</b>

<b>Cálculo EPRA NAV<sup>1</sup> (Datos en millones €)</b>	<b>31-dic-19</b>	<b>31-dic-20</b>
Valor 100% inversión en Portugal	37,6	34,4
Valor de Mercado de los Activos españoles	205,6	194,2
<b>= Valor de Mercado de las Inversiones</b>	<b>243,2</b>	<b>228,6</b>
- Valor contable Activos España	-180,6	-177,4
- Inversión compra 100% participación Portugal	-22,6	-23,7
+/- Ajustes de consolidación	-1,3	0,6
<b>= Plusvalías Latentes</b>	<b>38,7</b>	<b>28,1</b>
+ Fondos Propios Trajano consolidado	105,7	102,3
+ Operaciones de cobertura	2,1	2,2
<b>= EPRA NAV</b>	<b>146,5</b>	<b>132,6</b>

<b>EPRA NAV (€/acción)</b>	<b>10,3</b>	<b>9,4</b>
<b>% Variación EPRA NAV</b>		<b>-9,4%</b>

Nº acciones totales	14.223.840	14.223.840
- Acciones Autocartera	-55.688	-68.896
<b>= Acciones Netas de Autocartera</b>	<b>14.168.152</b>	<b>14.154.944</b>

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

## Evolución bursátil

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

Los parámetros bursátiles del 2020 y su evolución se muestran en los siguientes datos:

- ✓ Cotización al cierre 2020 (€/acción): 6,75
- ✓ Variación de cotización (%): -30,8%
- ✓ Capitalización bursátil al cierre 2020 (Millones €): 96,0
- ✓ Cotización máxima del periodo: 10,00
- ✓ Cotización mínima del periodo: 6,75
- ✓ Volumen negociado (títulos): 87.854 acciones (0,6% del capital social de la compañía)

Al 31 de diciembre la Sociedad tiene 68.896 acciones propias, correspondientes al 0,48% del capital social.

Respecto al NAV la cotización al cierre tiene un descuento del 39,2%.

**Para más información:**

Dionisio Sevilla  
Tel. +34 914 129 145  
[info@trajanoiberia.es](mailto:info@trajanoiberia.es)  
[www.trajanoiberia.es](http://www.trajanoiberia.es)