



TRAJANO IBERIA SOCIMI

Información Financiera

Ejercicio 2021

Evolución 2021 y situación actual

El Grupo Trajano Iberia ha obtenido en el ejercicio unos beneficios de 20,0 millones de euros. De este importe 15,9 millones corresponden a la venta del activo logístico de Plaza Zaragoza.

El precio de venta del activo fue de 58 millones de euros, correspondiente a un incremento de 6,75 millones de euros (+13,2%) sobre la valoración de 31.12.2020 y a un incremento de 15,1 millones de euros (+35%) sobre el precio de compra. La compañía ha optado por repartir a sus accionistas la caja disponible en la operación de venta, después de gastos y cancelación de deuda, por un importe de 32,1 millones de euros.

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

Las principales magnitudes de resultados durante el ejercicio 2021 son las siguientes:

- ✓ El GAV (Gross Asset value o Valor de mercado de Activos) asciende a €205Mn.
- ✓ El NAV (Net Asset Value o Valor liquidativo de la compañía) a cierre de ejercicio se situaba en 7,3 €/acción.
- ✓ Se han generado rentas brutas en el periodo por importe de 14,0 millones de euros. Un EBITDA de 10,8 millones de euros y un Cash Flow operativo de 7,2 millones.
- ✓ La tasa de ocupación a cierre de ejercicio ha sido del 88%.
- ✓ En el ejercicio se han pagado dividendos totales por importe bruto de 35,1 millones de euros (2,48 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 45%.

Magnitudes Clave de la compañía

A continuación se presentan las magnitudes clave de la compañía para 2021, comparadas con las del anterior ejercicio:

Estructura de Capital	31-dic-20	31-dic-21
Datos en millones de €		
GAV ⁽¹⁾	261,3	205,2
EPRA NAV ⁽²⁾	132,6	103,9
EPRA NAV por acción	9,4	7,3
Deuda Financiera Neta / (Caja)	121,3	93,1
% LTV	46%	45%
Portafolio de Activos		
Nº Activos	4	3
Superficie Alquilable	137.467	64.983
% Ocupación (superficie/renta)	89/93%	88/89%
Magnitudes Económico - Financieras⁽³⁾		
Datos en miles de €		
Rentas	12,9	14,0
EBITDA recurrente	10,0	10,8
Cash Flow recurrente	6,4	7,2
Resultado Neto	1,6	20,1

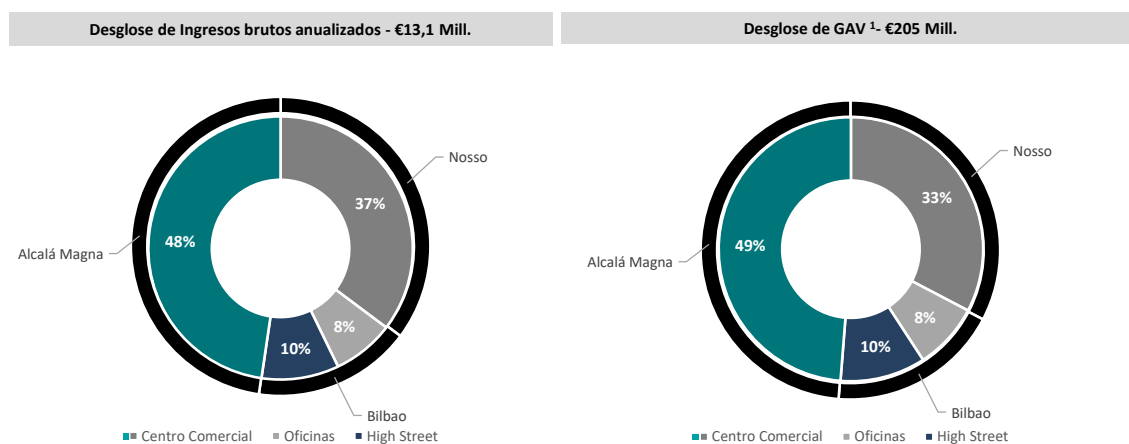
⁽¹⁾ GAV: Gross Asset Value = Valor de Mercado de los activos

La valoración de los activos son de fecha 31 de diciembre de 2021.

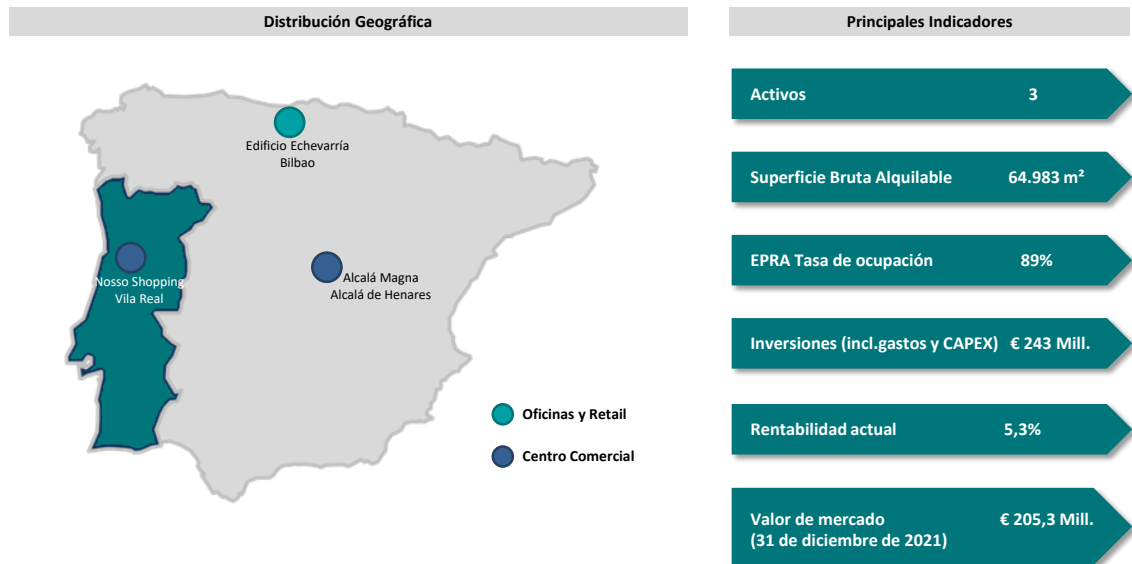
⁽²⁾ El EPRA Net Asset Value (Valor liquidativo de los activos) se calcula en base a los fondos propios consolidados y ajustando determinadas partidas siguiendo las recomendaciones de la EPRA (incluir valor de los activos a mercado y excluir la valoración de las operaciones de cobertura)

Mix de producto

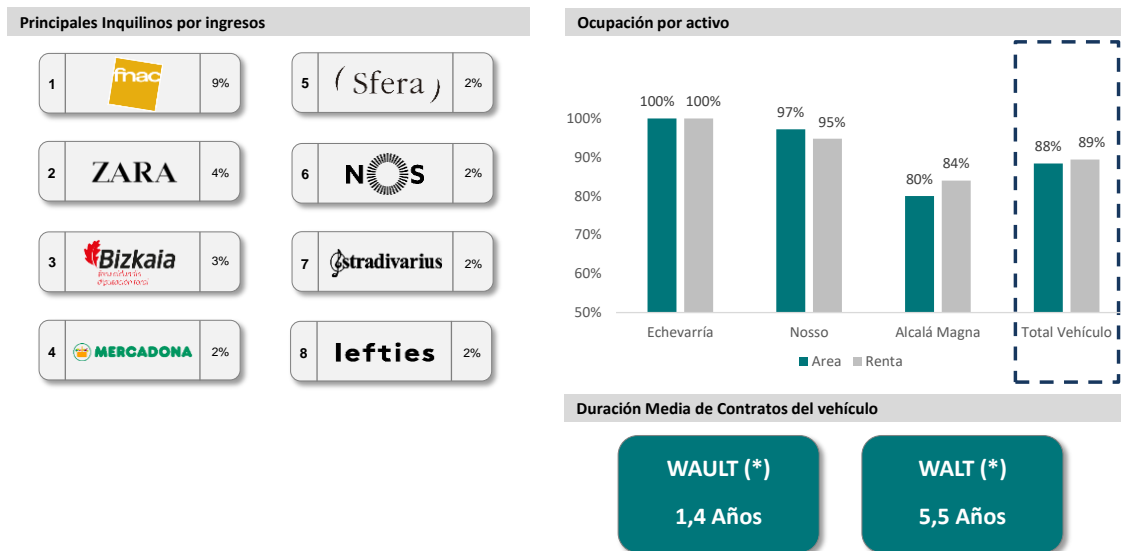
A cierre de 2021, el mix de producto por rentas anualizadas y por valoración de activos es el siguiente:



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 2021

Cuenta de Resultados analítica (Millones de euros)			
Cuenta de Resultados	Like for like ¹ Real 2020	Real 2021	€Mn Variación
Rentas brutas	11,1	14,0	+2,9
Rentas netas	10,4	12,4	+2,0
EBITDA recurrente	8,3	10,8	+2,5
Cash Flow Operativo ²	5,2	7,2	+2,0
Bº antes de no recurrentes	1,0	4,1	+3,1
Resultados no recurrentes ²	0,0	15,9	+15,9
Beneficio neto	1,0	20,0	+19,0

1. Like for like: A efectos comparables, en el resultado del ejercicio anterior se han excluido los resultados de Plaza Zaragoza desde 1 de mayo de 2020.

2. CF Operativo = EBITDA recurrente – Intereses – Impuestos

- ✓ Los incrementos producidos respecto a las cifras del ejercicio anterior tienen su origen en la recuperación tras la pandemia del COVID19.
- ✓ El Resultado operativo (EBITDA) ascendió a 10,8 millones de euros.
- ✓ Los resultados no recurrentes por importe de 15,9 millones de euros corresponden a los beneficios obtenidos en la venta de Plaza Zaragoza.
- ✓ **La sociedad ha cerrado 2021 con un resultado positivo de 20,0 millones de euros.**

Balance consolidado

<i>Balance Consolidado (Datos en miles €)</i>	<i>31-dic-20</i>	<i>31-dic-21</i>
Activo	239,0	198,2
Inmovilizado material e intangible	0,3	0,2
Inversiones inmobiliarias	228,5	185,8
Otro Activo no corriente	1,6	1,1
Activo no corriente	230	187
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1,6	0,8
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	6,7	9,6
Otro Activo corriente	0,3	0,6
Activo corriente	8,7	11,0
Pasivo	239,0	198,2
Capital y Reservas	104,9	84,6
Acciones propias	-0,6	-0,6
Resultado del Ejercicio	1,6	20,0
Operaciones de cobertura	-2,2	-1,1
Dividendo activo a cuenta	-1,4	-14,6
Patrimonio neto	102,3	88,4
Deudas con entidades de crédito	126,1	101,7
Otros pasivos financieros	5,0	3,5
Pasivo no corriente	131,1	105,2
Deudas a c/p con entidades de crédito	1,9	0,9
Otras Deudas a c/p	0,1	0,0
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	3,3	3,2
Otro Pasivo corriente	0,4	0,4
Pasivo corriente	5,7	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).
- ✓ La reducción en el inmovilizado material tiene su origen principalmente en la venta del activo de Plaza Zaragoza.
- ✓ 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 reducción tiene su origen principalmente en la cancelación de la deuda de Plaza Zaragoza.

Cash Flow consolidado

Flujo de caja (millones de €)	Real 2020	Real 2021
Caja inicial	+3,9	+6,7
+ EBITDA recurrente	+10,0	+10,8
- Pago financieros e impuestos	-3,8	-2,8
+/- Financiación bancaria	+1,7	-2,5
+ Venta de Plaza (incluye cancel financiación)	-/-	+32,9
+/- Inversión CAPEX	-0,6	-0,6
- Dividendos y prima emisión pagados	-4,9	-35,1
+/- Circulante / Otros	+0,4	+0,2
Situación de Caja final	+6,7	+9,6

- ✓ El Cash Flow operativo generado en el periodo asciende a 8,0 millones de euros (EBITDA – financieros e impuestos).
- ✓ La caja generada en el ejercicio con origen en la venta de Plaza Zaragoza asciende a 32,9 millones de euros.
- ✓ A favor de los accionistas se han pagado 35,1 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 2021 han sido los siguientes:

Resultados del ejercicio 2020

Con fecha 17 de junio de 2021, la Junta General Ordinaria aprobó la distribución de un dividendo complementario con cargo a los resultados del ejercicio 2020 por importe de 1.401.644 euros (0,098 euros brutos por acción)

Resultados del ejercicio 2021

El consejo de Administración en su sesión celebrada el día 13 de mayo de 2021 acordó la distribución de un dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2021 por importe de 14.586.660 euros (1,03 euros brutos por acción).

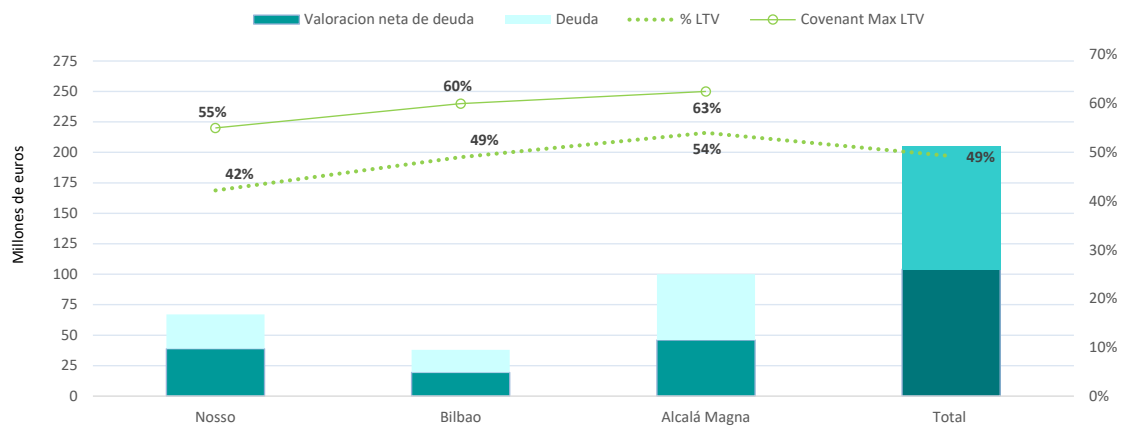
Con fecha 17 de junio de 2021, la Junta General Ordinaria aprobó la distribución de un dividendo con cargo a prima de emisión por importe de 16.145.029 euros (1,14 euros brutos por acción).

El Consejo de Administración en su sesión celebrada el día 9 de diciembre de 2021 acordó la distribución de un dividendo con cargo a prima de emisión por importe de 2.973.809 euros (0,21 euros brutos por acción)

Estructura Financiera

Respecto a las financiaciones hipotecarias obtenidas, el spread medio es de 199 pb. Al 31 de diciembre de 2021 la vida media de la deuda es de 2,8 años, estando cubiertos el 82,9% de los préstamos mediante Swaps y tipos fijos de interés.

El apalancamiento medio de los activos equivaldría al 49% con el siguiente detalle por activo:



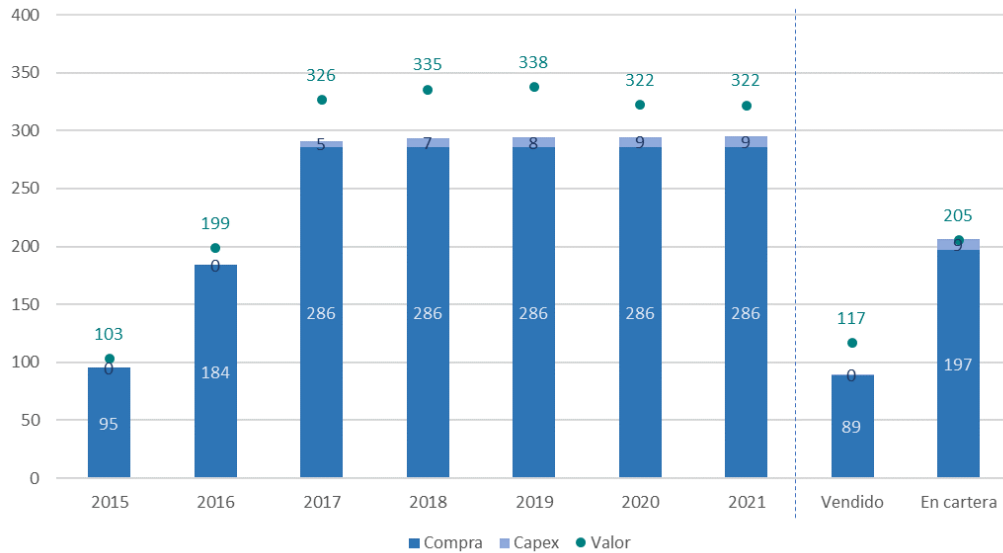
El apalancamiento total de la compañía, calculado como deuda financiera neta de tesorería entre valor de mercado sería del 45%.

Evolución de la valoración de los activos

- ✓ A cierre 2021 la valoración de los 3 activos en cartera ascendió a 205 millones de euros frente a 197 millones de euros de la inversión inicial (incluidos gastos de compra). Si incluimos a su vez la inversión total en Capex por importe de 9 millones de euros, la disminución neta de valor es del 0,5%.

Respecto a los 2 activos vendidos las plusvalías obtenidas ascienden a 28 millones de euros.

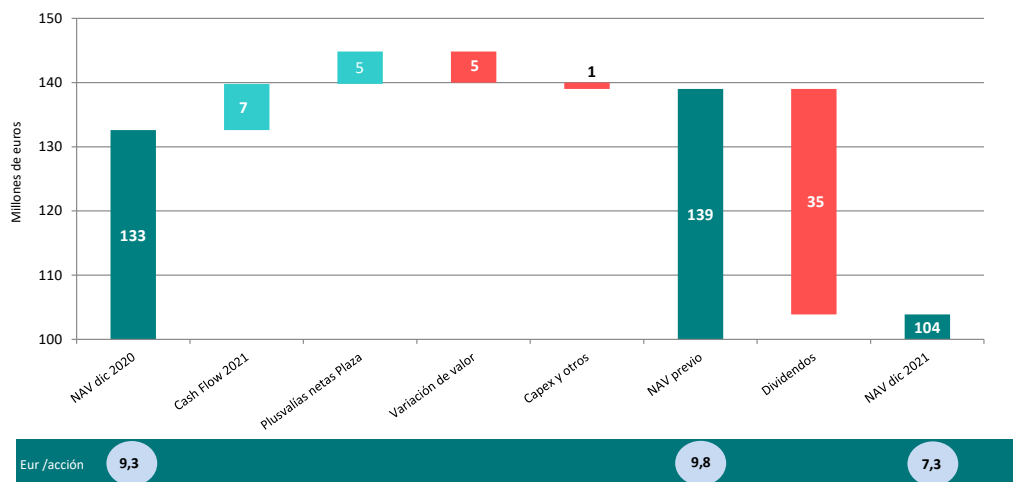
- ✓ A continuación, se muestra la evolución anual de la valoración de los 5 activos respecto a la inversión efectuada:



- ✓ Las valoraciones han sido realizadas por CBRE en el caso de Bilbao y Alcalá Magna 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.

NAV: Net Asset Value / Valor Liquidativo de la Compañía

- ✓ El NAV 2021 de la compañía a cierre de ejercicio se sitúa en 103,9 millones de euros o 7,3 euros por acción.



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

Valor Inversión Portugal (Datos en millones €)	31-dic-20	31-dic-21
Valor de Mercado del Activo portuges	67,0	67,1
- Valor Contable del Activo	-48,7	-47,9
= Plusvalía Latente	18,4	19,2
- Impuesto Sociedades (25,5% plusvalías)	-4,7	-4,9
+ Fondos Propios / Préstamo Participativo Portugal	20,7	20,6
= Valor 100% inversión en Portugal	34,4	34,9

Cálculo EPRA NAV ¹ (Datos en millones €)	31-dic-20	31-dic-21
Valor 100% inversión en Portugal	34,4	34,9
Valor de Mercado de los Activos españoles	194,2	138,1
= Valor de Mercado de las Inversiones	228,6	172,9
- Valor contable Activos España	-177,4	-135,6
- Inversión compra 100% participación Portugal	-23,7	-21,7
+/- Ajustes de consolidación	0,6	-1,2
= Plusvalías Latentes	28,1	14,4
+ Fondos Propios Trajano consolidado	102,3	88,4
+ Operaciones de cobertura	2,2	1,1
= EPRA NAV	132,6	103,9

EPRA NAV (€/acción)	9,4	7,3
% Variación EPRA NAV		-21,7%

Nº acciones totales	14.223.840	14.223.840
- Acciones Autocartera	-68.896	-62.843
= Acciones Netas de Autocartera	14.154.944	14.160.997

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

- ✓ A cierre 2021 el valor de mercado de las inversiones (2 activos inmobiliarios y la inversión financiera en Portugal) ascendió a 173 millones de euros frente a 157 millones de euros de valor contable (incluyendo gastos de compra + CAPEX - amortizaciones).
- ✓ Las plusvalías latentes, calculadas como el diferencial entre el valor actual o de mercado de las inversiones y su valor contable neto de impuestos ascienden a 14 millones euros.
- ✓ El EPRA NAV 2021 de la compañía a cierre de ejercicio se sitúa en 103,9 millones de euros o €7,3acción.
- ✓ Este NAV supone una reducción del 21,7% respecto al del ejercicio anterior, reducción motivada principalmente por la venta del activo de Plaza y devolución de los fondos a favor de los accionistas.

Evolución bursátil

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

Acción	Último	Máximo	Mínimo	(+/-)	%	Volumen
Trajano Iberia	6,60	6,60	6,60	0,00	0,00	0



Los parámetros bursátiles durante el ejercicio 2021 y su evolución se muestran en los siguientes datos:

- ✓ Cotización a 31 de diciembre de 2021 (€/acción): 6,60
- ✓ Cotización al 31 de diciembre de 2020 (€/acción): 6,75
- ✓ Variación de cotización (%): -2,1%
- ✓ Capitalización bursátil a 31 de diciembre de 2021 (Millones €): 94,0
- ✓ Cotización máxima del periodo: 8,65
- ✓ Cotización mínima del periodo: 6,25
- ✓ Volumen negociado (títulos): 159.503 acciones

Al 31 de diciembre de 2021 la Sociedad tiene 62.843 acciones propias, correspondientes al 0,44% del capital social.

Respecto al NAV la cotización al cierre tiene un descuento del 9,5%.

Para más información:

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