



TRAJANO
IBERIA

Resultados 2018

Marzo de 2019

1. Magnitudes clave

2. Resumen financiero 2018

3. Activos en cartera

1. Magnitudes clave

Magnitudes clave de la compañía a 31.12.2018



1. Magnitudes clave

2. Resumen financiero 2018

3. Activos en cartera

2. Resumen financiero 2018

Magnitudes cuenta de resultados 2018 vs 2017

Cuenta de Resultados analítica (Millones de euros)			
Cuenta de Resultados	Like for Like ¹ 2017	Real 2018	% Variación
Rentas brutas	19,3	20,0	+3,9%
Rentas netas	17,7	18,9	+6,5%
EBITDA recurrente	15,6	16,5	+6,0%
Cash Flow Operativo ²	11,5	12,0	+4,5%
Bº antes de no recurrentes	7,2	7,4	+3,6%
Gastos no recurrentes ³	-2,4	-1,2	-51,9%
Beneficio neto	4,7	6,2	+32,5%

1. Like for like 2017: Resultados anualizados (año completo del activo Alcalá Magna).

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

3. Incluye la comisión variable por desempeño del gestor y otros gastos no recurrentes.

2. Resumen financiero 2018

Flujo de Caja

Flujo de caja (millones de €)	2017	2018
Caja inicial	+24,9	+8,8
+ EBITDA recurrente	+15,0	+16,5
- Pago financieros e impuestos	-3,3	-3,8
+/- Financiación Activos y CAPEX (neta de costes)	+84,2	-2,1
+ Inversión en activos (incluye gastos de compra)	-102,0	-/-
- Inversión CAPEX y Fit out	-5,1	-2,1
- Dividendos y prima emisión pagados	-6,9	-8,9
- Pagos no recurrentes ¹	-/-	-4,0
+/- Circulante / Otros	+2,0	+0,9
Situación de Caja final	+8,8	+5,3

1. Comisión por desempeño pagada al gestor y otros gastos no recurrentes.

2. Resumen financiero 2018

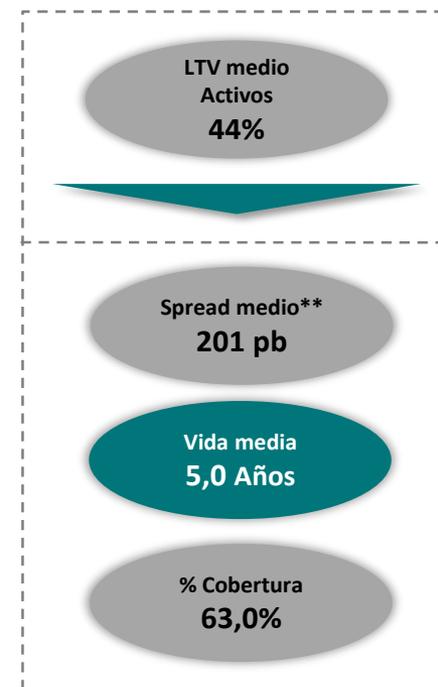
Magnitudes de Balance y situación deuda financiera

Balance y Financiación a 31 de diciembre de 2018 vs 2017

Magnitudes clave de balance (millones de €)

Situación deuda financiera a 31.12.2018

	Cierre 2017	Cierre 2018
Coste contable inversiones inmobiliarias (neto de amortizaciones)	€281,9 Mn	€279,5Mn
Fondos Propios	€137,2 Mn	€134,0 Mn
NAV cierre contable 2017 (Post ampliación y después de pago de dividendos)	€177,1 Mn	€185,4 Mn
Deuda financiera neta de caja	€138,7 Mn	€140,7 Mn
LTV (apalancamiento financiero) de la compañía neto de caja (*)	42%	42%

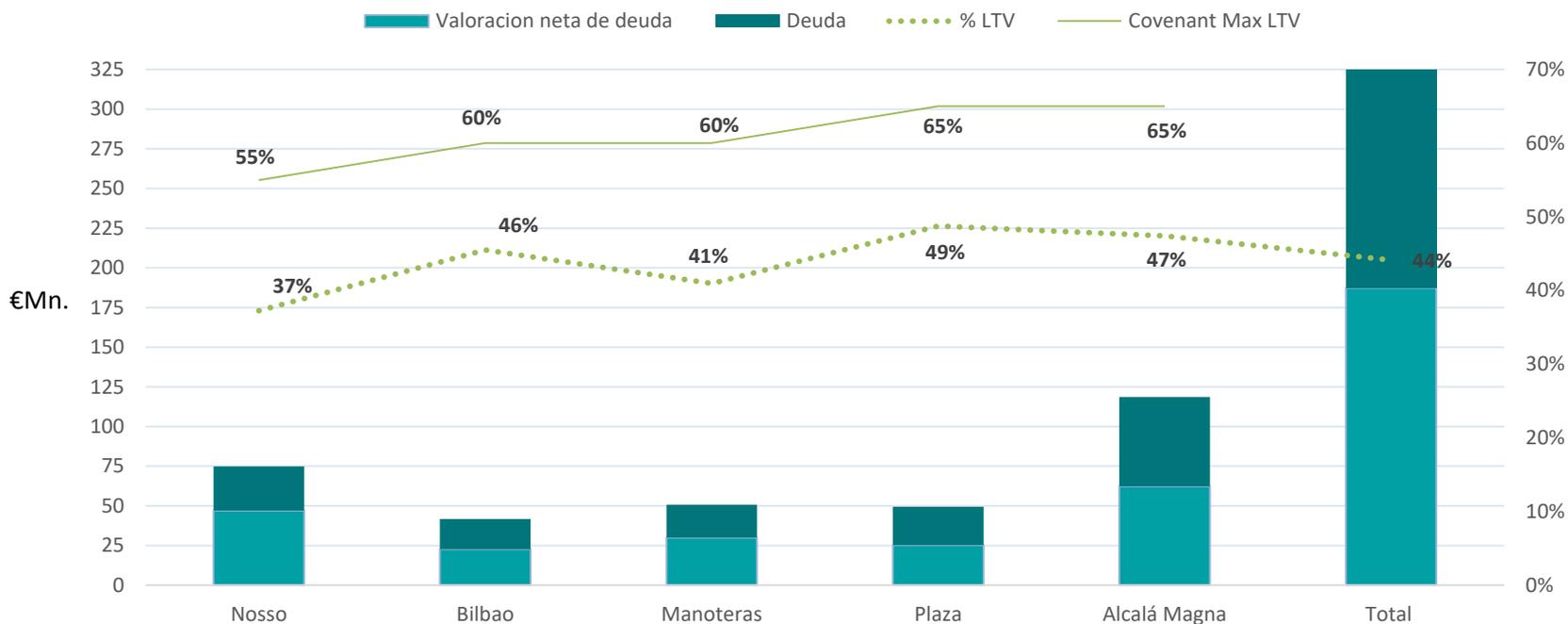


(*) Deuda financiera (neta de caja) de la compañía calculada sobre el valor de mercado de los activos.

(**) Margen de los préstamos hipotecarios.

2. Resumen financiero 2018

Apalancamiento Financiero de los Activos

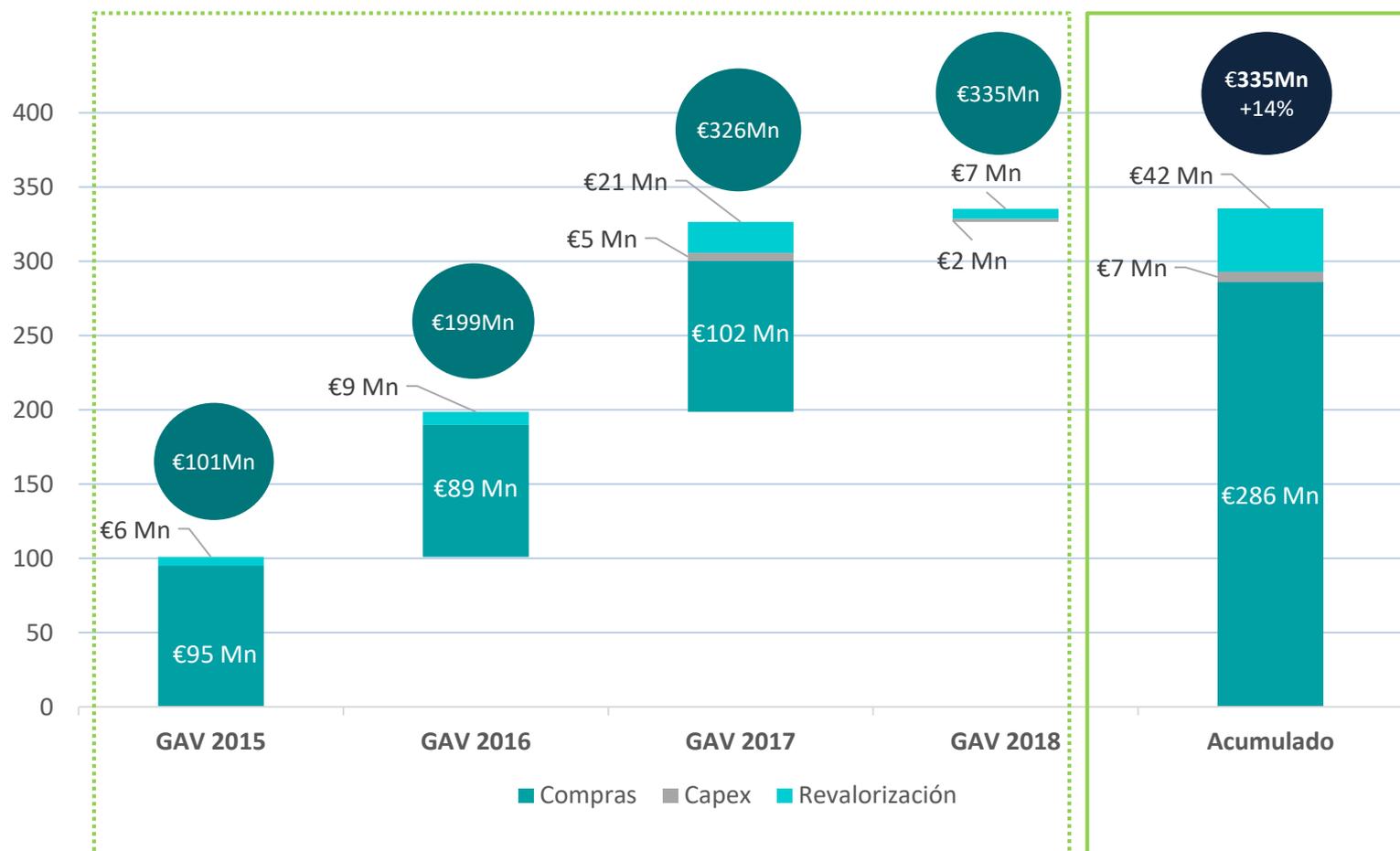


Otras financiaciones no contempladas en el gráfico:

- €3,5Mn de línea a corto plazo con Bankinter no dispuesta vigente hasta febrero de 2020.

2. Resumen financiero 2018

Evolución valoración



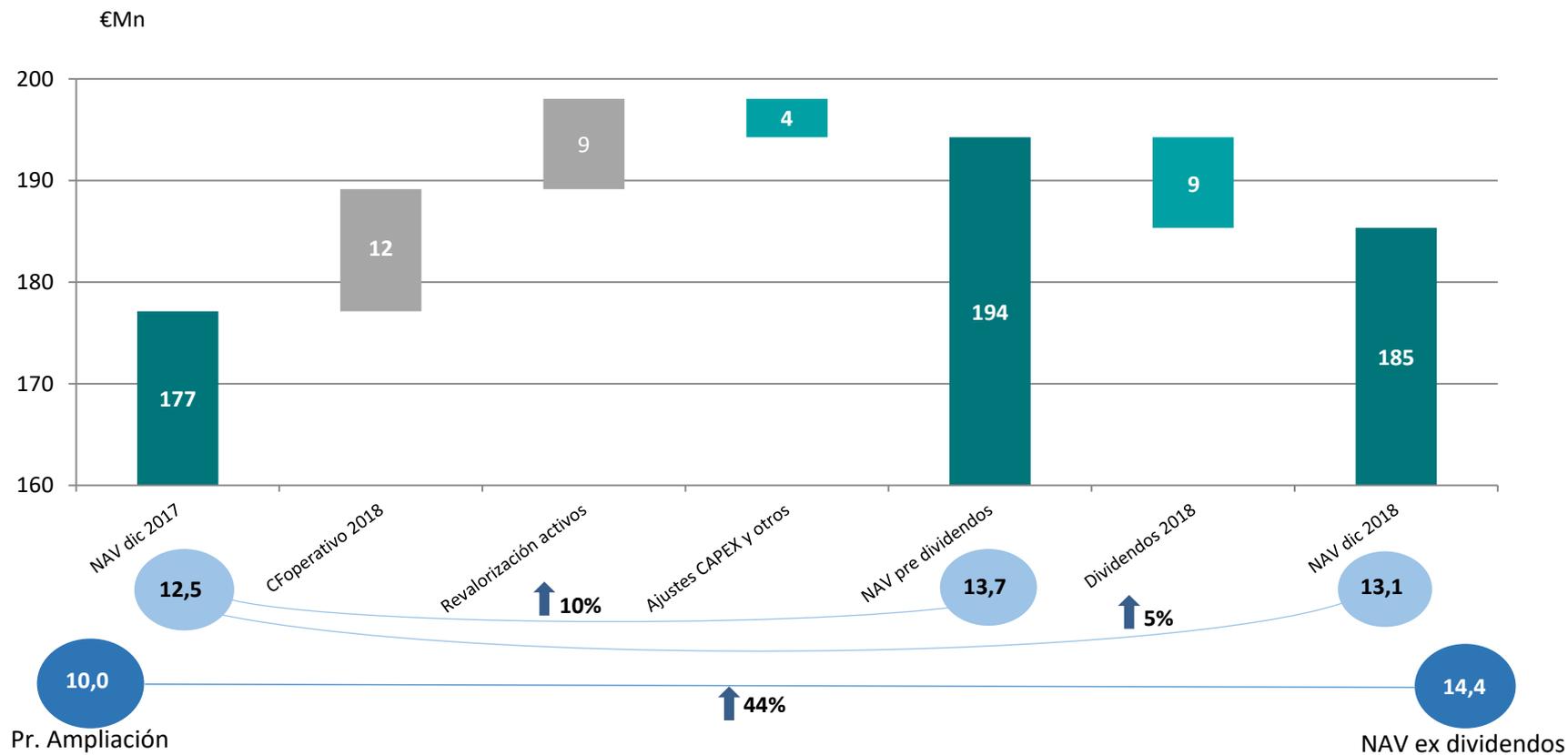
Crecimiento del GAV +€42Mn (+14%) entre el precio de compra + CAPEX (293Mn€) y la valoración a dic 2018 (335Mn€).

Sobre el Equity inicial (€142Mn) corresponde a un +30%.

Nota: Las compras incluyen gastos incurridos.

2. Resumen financiero 2018

Evolución del NAV



- Crecimiento acumulado del NAV/acción entre la ampliación inicial (10.0€/acción) y el NAV ex-dividendos (14.4€/acción): **+44%**
- NAV: Valor neto liquidativo de la compañía
- La partida "Ajustes Capex y otros" incluye €1,2Mn de gastos no recurrentes (comisión del gestor y otros gastos)

2. Resumen financiero 2018

NAV de €185,3 Mn equivalente a 13,1 €/acción

NAV

Valor Inversión Portugal (Datos en millones €)	31-dic-17	31-dic-18
Valor de Mercado del Activo portugues	73,7	74,8
- Valor Contable del Activo	-51,5	-50,7
= Plusvalía Latente	22,1	24,1
- Impuesto Sociedades (25,5% plusvalías)	-5,6	-6,2
+ Fondos Propios / Préstamo Participativo Portugal	26,3	23,8
= Valor 100% inversión en Portugal	42,7	41,8

Cálculo EPRA NAV ¹ (Datos en millones €)	31-dic-17	31-dic-18
Valor 100% inversión en Portugal	42,7	41,8
Valor de Mercado de los Activos españoles	252,8	260,5
= Valor de Mercado de las Inversiones	295,6	302,3
- Valor contable Activos España	-227,8	-226,2
- Inversión compra 100% participación Portugal	-28,4	-25,2
+/- Ajustes de consolidación	-0,5	-1,1
= Plusvalías Latentes	38,8	49,7
+ Fondos Propios Trajano consolidado	137,2	134,0
+ Operaciones de cobertura	1,1	1,6
= EPRA NAV	177,1	185,3
EPRA NAV (€/acción)	12,5	13,1
% Variación EPRA NAV		4,7%

Nº acciones totales	14.223.840	14.223.840
- Acciones Autocartera	-47.003	-54.823
= Acciones Netas de Autocartera	14.176.837	14.169.017

⁽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 2018 el valor de mercado de los activos inmobiliarios ascendió a 335 millones de euros frente a 293 millones de euros de inversión (incluyendo gastos de compra y CAPEX). Las valoraciones han sido realizadas por CBRE en el caso de Bilbao, Manteras, Zaragoza y Alcalá Magna; y por JLL en el caso del Centro Comercial Nosso.
- 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 49,7 millones euros.
- El NAV 2018 de la compañía a cierre de ejercicio se sitúa en 185,3 millones de euros o 13,1€/acción. Este NAV supone:
 - Un incremento del NAV homogéneo o comparable con el cierre del año 2017 de un +10%
 - Este crecimiento homogéneo se ve diluido hasta un 5% de crecimiento Neto como resultado de la distribución de dividendos en 2018 de €8,9Mn.

2. Resumen financiero 2018

Propuesta de dividendo 2018

Dividendo propuesto a la Junta General		
	Importe en millones de €	% Rentabilidad Equity inicial €142Mn
Dividendo mínimo SOCIMI (80% Rendimiento neto beneficio individual)	Resultado neto individual ¹	5,5
	Dividendo mínimo Socimi (80%)	4,4
Dividendos totales 2018	Dividendo a cuenta pagado dic '18 ²	6,8
	Dividendo complementario propuesto '18 ³	2,0
	Total dividendo 2018	8,8

1- El dividendo mínimo se calcula sobre el Resultado individual de Trajano Iberia sin incluir la filial portuguesa.

2- La Sociedad ha pagado en diciembre de 2018 un dividendo por importe de €6,8Mn¹ con el siguiente desglose:

- €4,8Mn a cuenta de los resultados del ejercicio 2018.
- €2,0Mn con cargo a Reservas por prima de emisión.

3- Será propuesta la distribución de un dividendo complementario por importe de €2,0Mn para su aprobación por la Junta General de Accionistas que aprobará el resultado.

Dividendo total para 2018 del 6,2% sobre el Equity inicial de €142 Mn.

1. Magnitudes clave

2. Resumen financiero 2018

3. Activos en cartera

3. Activos en cartera

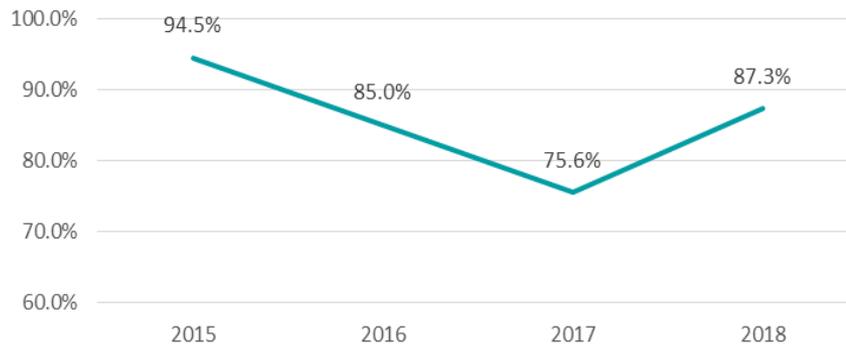
Edificio Echevarría – Bilbao

Información principal

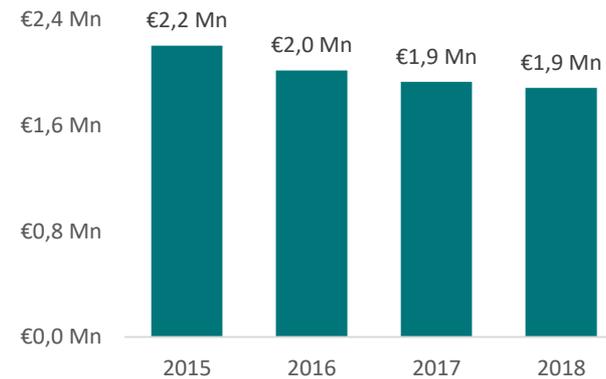


- GAV (dic-18): €42 Mn (+ 4% sobre compra + gastos + capex)
- Ocupación: 87.3% (91% en base a rentas)
- SBA: 8.927 m2 (57% Oficinas y 43% Retail)
- Rentabilidad actual: 4,5%

Evolución de ocupación desde adquisición:



Evolución de la renta neta desde adquisición:



3. Activos en cartera

Nosso Shopping – Vila Real, Portugal

Información principal

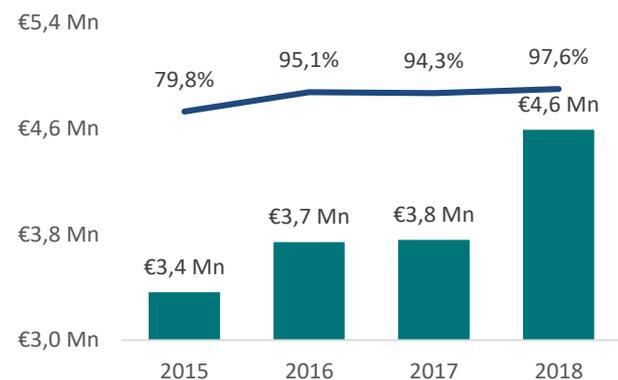


- GAV (dic-18): €75 Mn (+ 26% sobre compra + gastos + capex)
- Ocupación: 97%
- SBA: 21.891 m2 + 1.000 plazas de parking
- Rentabilidad actual: 6,5%

Evolución de ventas y afluencias desde adquisición:



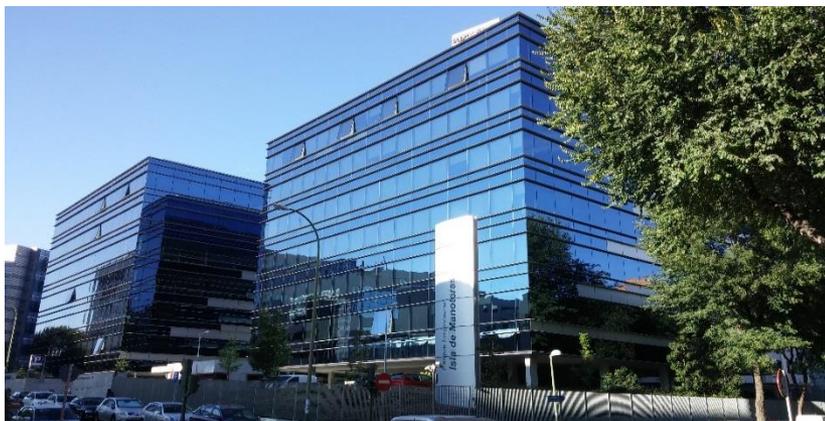
Evolución de la renta neta y ocupación desde adquisición:



3. Activos en cartera

Manoteras, 48 - Madrid

Información principal



Principales Indicadores:

- GAV (dic-18): €51 Mn (+ 13% sobre compra + gastos + capex)
- Ocupación: 100%
- SBA: 13.442 m2 274 plazas de parking
- Rentabilidad actual: 5,2%

Evolución de ocupación y renta bruta desde adquisición:



Evolución de la renta neta desde adquisición:



3. Activos en cartera

Plaza - Zaragoza

Información principal



- GAV (dic-18): €49 Mn (+ 13% sobre compra + gastos + capex)
- Ocupación: 100%
- SBA: 72.484 m2. Naves: 67.822 m2 + Oficinas: 4.662 m2
- Rentabilidad actual 6,5%



Evolución de la renta neta y ocupación desde adquisición:



3. Activos en cartera

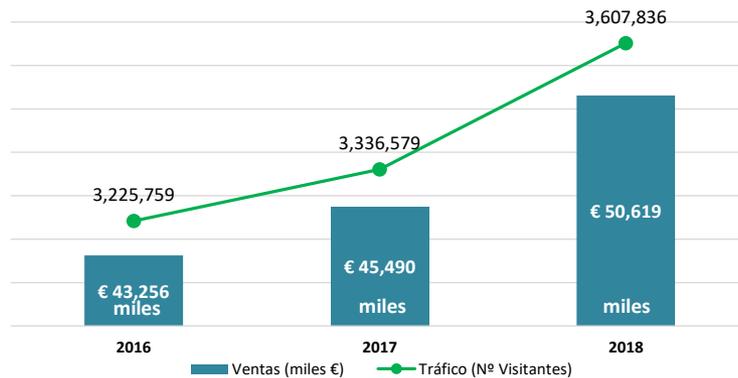
Alcalá Magna – Alcalá de Henares

Información principal

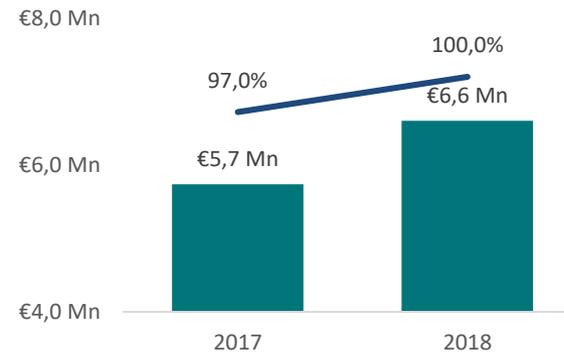


- GAV (dic-18): €119 Mn (+ 13% sobre compra + gastos + capex)
- Ocupación: 100%
- SBA: 34.165 m2 + 1.204 plazas de parking
- Rentabilidad actual: 5,9%

Evolución de ventas y afluencias desde adquisición:



Evolución de la renta neta y ocupación desde adquisición:



3. Activos en cartera

Activos alineados con la estrategia de inversión definida

Situación del portfolio

Distribución Geográfica



Principales Indicadores

Activos 5

Superficie Bruta Alquilable 150,909 m²

Ocupación 99%

Inversiones (incluido gastos y CAPEX) €286 Mn

Rentabilidad actual 6,0%

GAV (dec-18) €335 Mn
(+14% / capital invertido)

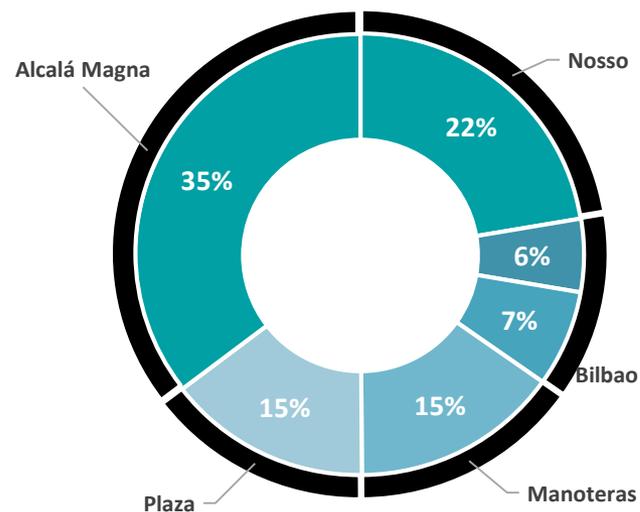
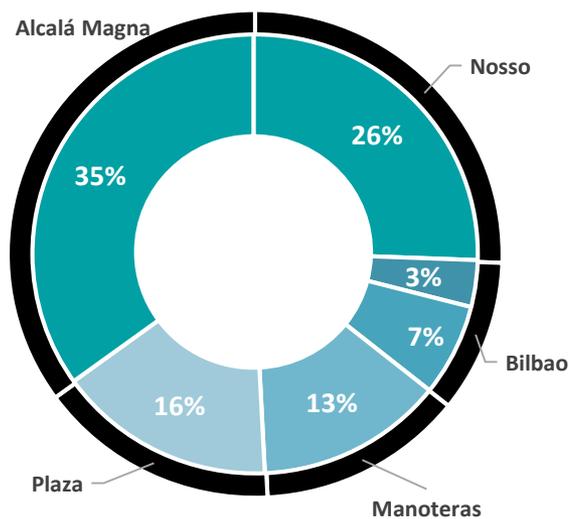
3. Activos en cartera

Mix de producto

Mix de producto 2018

Desglose de Ingresos brutos anualizados - €20 Mn

Desglose de GAV ¹- €335 Mn



■ Centro Comercial ■ High Street ■ Oficinas ■ Logístico

■ Centro Comercial ■ High Street ■ Oficinas ■ Logístico

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

Nota: Estimación sujeta a la evolución del mercado. No existen garantías de que las proyecciones se vayan a materializar.

3. Activos en cartera

Activos alineados con la estrategia de inversión definida

Estrategia Comercial

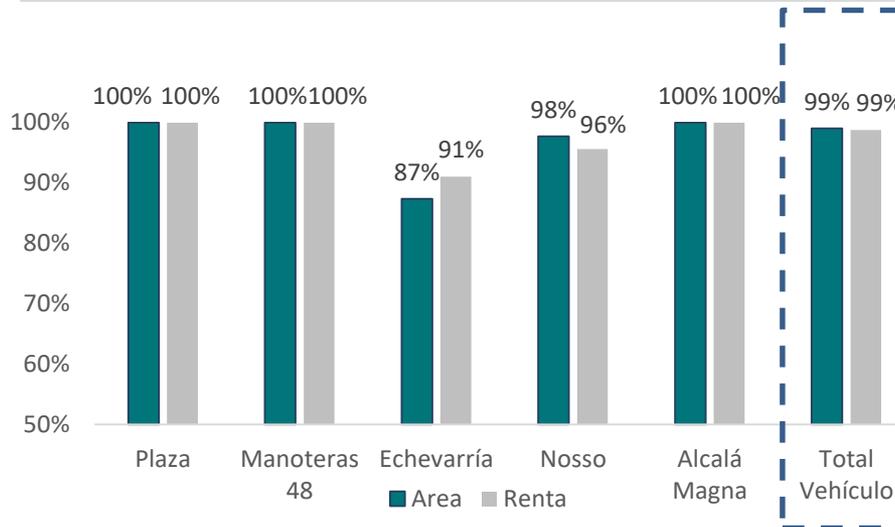
Principales Inquilinos por ingresos

1		14%	5		3%
2		9%	6		2%
3		8%	7		2%
4		3%	8		2%

Últimas principales entradas de inquilinos

Renovación hasta 2025 Manteras 48	Extensión 10 años obligado cumplimiento Alcalá Magna

Ocupación por activo



Duración Media de Contratos del vehículo

WAULT (*) 3.5 Años	WALT (*) 7.6 Años
------------------------------	-----------------------------

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