



TRAJANO  
IBERIA

---

Resultados 2019

---

1. Magnitudes clave

2. Resumen financiero 2019

3. Activos en cartera

# 1. Magnitudes clave

Magnitudes clave de la compañía sin incluir Manoterías 48



1. Magnitudes clave

2. Resumen financiero 2019

3. Activos en cartera

## 2. Resumen financiero 2019

### Magnitudes cuenta de resultados analítica

Cuenta de Resultados analítica (millones de euros)						
Cuenta de Resultados	Real 2018	Real 2019	% vs Variación	Like for like <sup>1</sup> 2018	Real 2019	% Variación
Rentas brutas	20,0	19,5	-2,8%	18,9	19,5	+3,0%
Rentas netas	18,9	18,8	-0,6%	17,8	18,8	+5,6%
EBITDA recurrente	16,5	16,5	+0,0%	15,4	16,5	+7,3%
Cash Flow Operativo <sup>2</sup>	12,0	12,0	-0,1%	11,1	12,0	+7,6%
Bº antes de no recurrentes	7,4	7,5	+0,7%	6,8	7,5	+10,2%
Resultados no recurrentes	-1,2	17,4 <sup>3</sup>	n/a			
Beneficio neto	6,2	24,7	+299%			

1. Like for like: A efectos comparables, se han excluido los resultados correspondientes al activo de Manteras desde 1 de agosto hasta final de ejercicio .

2. CF Operativo = EBITDA recurrente – Intereses – Impuestos. 3. Corresponde principalmente al Beneficio contable obtenido con motivo de la venta de Manteras.

## 2. Resumen financiero 2019

### Flujo de Caja

Flujo de caja (millones de euros)	Real 2018	Real 2019
Caja inicial	+8,8	+5,3
+ EBITDA recurrente	+16,5	+16,5
- Pago financieros e impuestos	-3,8	-4,1
+/- Financiación bancaria	-2,1	-0,1
+ Venta de Manoteras (incluye cancel financiación)	-/-	+41,0
+/- Inversión CAPEX	-2,1	-0,9
- Dividendos y prima emisión pagados	-8,9	-52,4
- Otros pagos no recurrentes	-4,0	-0,4 <sup>1</sup>
+/- Circulante / Otros	+0,9	-1,0
Situación de Caja final	+5,3	+3,9

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

## 2. Resumen financiero 2019

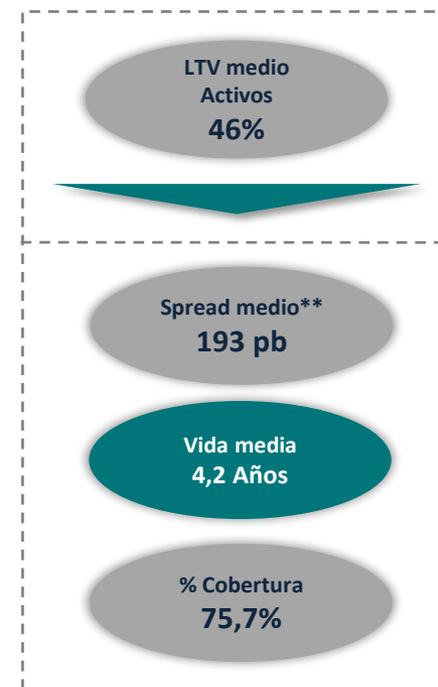
### Magnitudes de Balance y situación deuda financiera

Balance y Financiación a 31 de diciembre de 2019 vs 2018

Magnitudes clave de balance (millones de euros)

Situación deuda financiera a 31.12.2019

	Cierre 2018	Cierre 2019
Coste contable inversiones inmobiliarias (neto de amortizaciones)	279,5	232,6
Fondos Propios	134,0	105,7
NAV cierre contable (Post ampliación y después de pago de dividendos)	185,3	146,5
Deuda financiera neta de caja	140,7	122,0
LTV (apalancamiento financiero) de la compañía neto de caja (*)	42%	44%

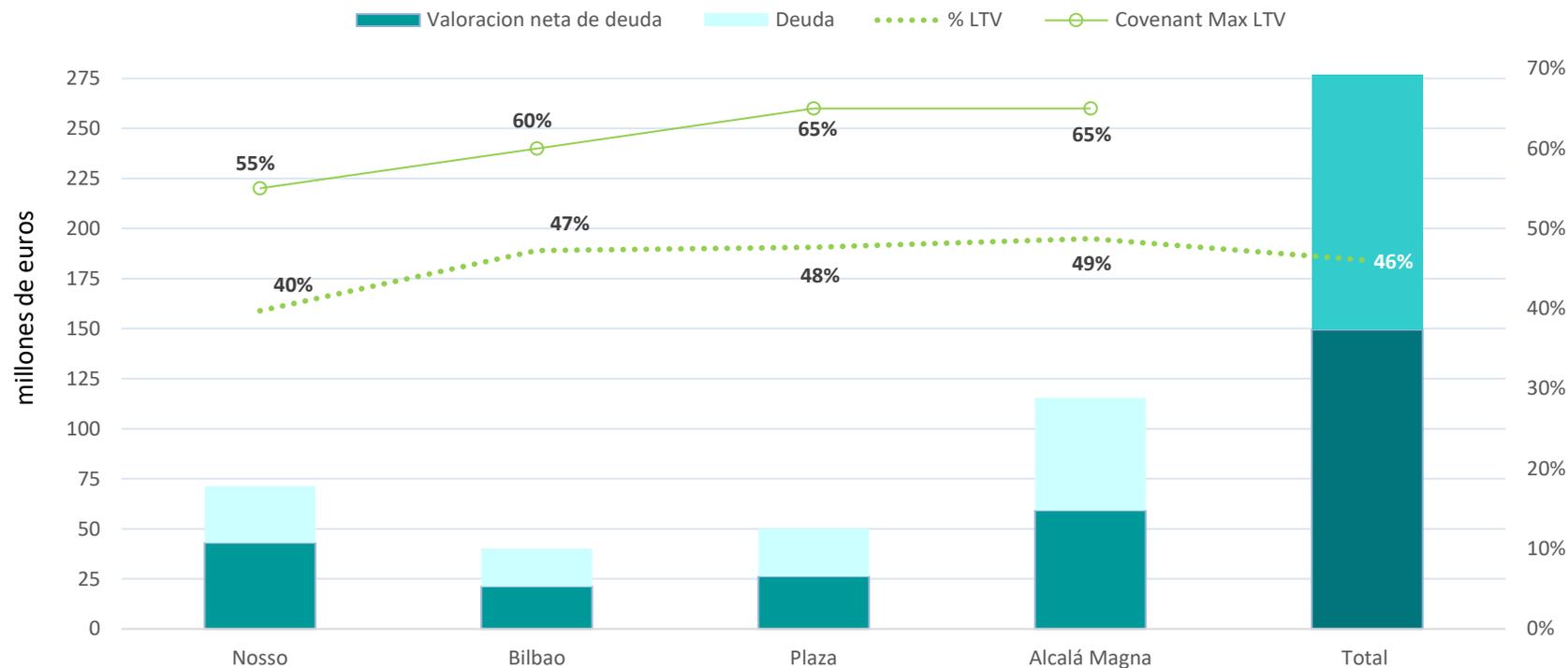


(\*) Deuda financiera (neta de caja) de la compañía calculada sobre el valor de mercado de los activos.

(\*\*) Margen de los préstamos hipotecarios.

## 2. Resumen financiero 2019

### Apalancamiento Financiero de los Activos



- El LTV medio de los activos se sitúa en el 46%
- Los covenants fijados en los respectivos contratos de financiación se cumplen en todos los casos.

## 2. Resumen financiero 2019

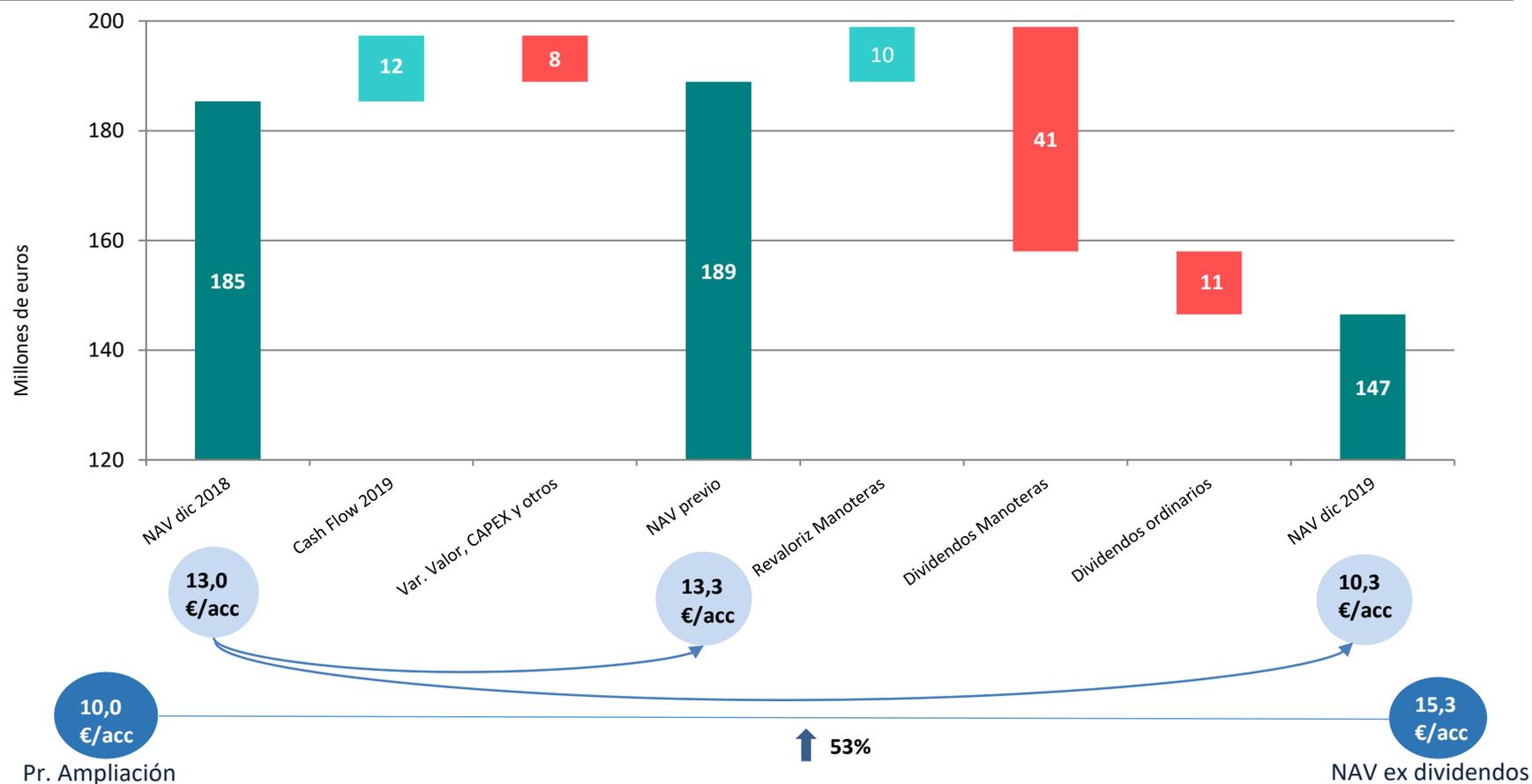
### Evolución valoración



GAV acumulado: Precio de Compra (Eur 235Mn) + CAPEX (Eur 8Mn) + revalorización a dic 2019 (Eur 34Mn): Eur 277Mn  
 Eur 277Mn: +14% sobre Precio de Compra + CAPEX (Eur 243Mn) y +33% sobre el equity invertido (Eur 119Mn)

## 2. Resumen financiero 2019

### Evolución del NAV



Crecimiento acumulado del NAV/acción entre la ampliación inicial (10.0€/acción) y el NAV ex-dividendos (15,3€/acción): **+53%**, correspondiente a una **TIR del 9,7%**

## 2. Resumen financiero 2019

NAV de 146,5 millones de euros - equivalente a 10,3 €/acción

### NAV

Valor Inversión Portugal (Datos en millones €)	31-dic-18	31-dic-19
Valor de Mercado del Activo portugues	74,8	71,3
- Valor Contable del Activo	-50,7	-49,6
<b>= Plusvalía Latente</b>	<b>24,1</b>	<b>21,6</b>
- Impuesto Sociedades (25,5% plusvalías)	-6,2	-5,5
+ Fondos Propios / Préstamo Participativo Portugal	23,8	21,5
<b>= Valor 100% inversión en Portugal</b>	<b>41,8</b>	<b>37,6</b>

Cálculo EPRA NAV <sup>1</sup> (Datos en millones €)	31-dic-18	31-dic-19
Valor 100% inversión en Portugal	41,8	37,6
Valor de Mercado de los Activos españoles	260,5	205,6
<b>= Valor de Mercado de las Inversiones</b>	<b>302,3</b>	<b>243,2</b>
- Valor contable Activos España	-226,2	-180,6
- Inversión compra 100% participación Portugal	-25,2	-22,6
+/- Ajustes de consolidación	-1,1	-1,4
<b>= Plusvalías Latentes</b>	<b>49,7</b>	<b>38,5</b>
+ Fondos Propios Trajano consolidado	134,0	105,9
+ Operaciones de cobertura	1,6	2,1
<b>= EPRA NAV</b>	<b>185,3</b>	<b>146,5</b>

<b>EPRA NAV (€/acción)</b>	<b>13,1</b>	<b>10,3</b>
<b>%Variación EPRA NAV</b>		<b>-20,9%</b>

Nº acciones totales	14.223.840	14.223.840
- Acciones Autocartera	-54.823	-55.688
<b>= Acciones Netas de Autocartera</b>	<b>14.169.017</b>	<b>14.168.152</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)

- A cierre 2019 el valor de mercado de los activos inmobiliarios ascendió a 277 millones de euros frente a 243 millones de euros de inversión (incluyendo gastos de compra y CAPEX). Las valoraciones han sido realizadas por CBRE en el caso de Bilbao, Manoteras, Zaragoza y Alcalá Magna; y por Cushman & Wakefield 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 38,5 millones euros.
- El NAV 2019 de la compañía a cierre de ejercicio se sitúa en 146,5 millones de euros o 10,3€/acción.
- Este NAV supone una reducción del 21% como consecuencia de la distribución de dividendos en 2019 por importe de 52 millones de euros.

## 2. Resumen financiero 2019

### Dividendo 2019

Cifras en millones de euros	Resultados	Euros por acción
<b>Dividendo mínimo Socimi (80% Rendimiento neto ordinario)</b>	<i>Beneficio Trajano individual</i> <sup>1</sup>	24,1
	- <i>Dotaciones obligatorias a reservas</i>	(2,4)
	<b>Beneficio distribuible</b>	<b>21,7</b>
	<b>= Dividendo mínimo Socimi (80%)</b>	<b>17,4</b>

Cifras en millones de euros	Dividendos	Prima emisión	Euros por acción	
<b>Dividendos totales 2019</b>	Con origen en la venta de Manoteras	17,5	23,4	2,89
	Dividendos ordinarios	4,0	5,5	0,67
	<b>- Dividendos pagados durante 2019</b>	<b>21,5</b>	<b>28,9</b>	<b>3,56</b>

1. El dividendo mínimo se calcula sobre el Resultado individual de Trajano Iberia sin incluir la filial portuguesa.
2. En un próximo Consejo se analizarán las previsiones de caja y en su caso, la propuesta de distribución de un dividendo complementario para su aprobación por la Junta General de Accionistas que aprobará el resultado.

## 2. Resumen financiero 2019

### Histórico dividendos distribuidos por la Sociedad

Fecha	Dividendos	Devol. Prima	Total		Concepto	%s/Equity (€142Mn - 10€/acc)
	€/acc	€/acc	€/acc	Mn€		
Jun'16	0,02		<b>0,02</b>	<b>€0,3 Mn</b>	▶ Resultados 2015	0,2%
Dic'16	0,14		<b>0,14</b>	<b>€2,0 Mn</b>	} Resultados 2016	2,8%
Jun'17		0,14	<b>0,14</b>	<b>€2,0 Mn</b>		
Dic'17	0,25	0,10	<b>0,35</b>	<b>€5,0 Mn</b>	} Resultados 2017	5,0%
May '18	0,04	0,11	<b>0,15</b>	<b>€2,1 Mn</b>		
Dic '18	0,34	0,14	<b>0,48</b>	<b>€6,8 Mn</b>	} Resultados 2018	6,2%
May '19	0,01	0,13	<b>0,14</b>	<b>€2,0 Mn</b>		
Sep '19	1,24		<b>1,24</b>	<b>€17,6 Mn</b>	} Caja venta Manoteras	28,9%
Oct '19		1,65	<b>1,65</b>	<b>€23,4 Mn</b>		
Dic '19	0,28	0,39	<b>0,67</b>	<b>€9,5 Mn</b>	▶ Resultados 2019	6,7%
<b>Total</b>	<b>2,32</b>	<b>2,66</b>	<b>4,98</b>	<b>€70,6 Mn</b>		<b>49,8%</b>

- Los pagos a favor de accionistas ascienden a un importe bruto de 70,6 millones de euros equivalentes a 4,98 euros por acción.
- Corresponde a un 49,8% respecto a los 142,2 millones de euros o 10 euros por acción aportados en las ampliaciones de capital.

1. Magnitudes clave

2. Resumen financiero 2019

3. Activos en cartera

# 3. Activos en cartera

## Edificio Echevarría – Bilbao

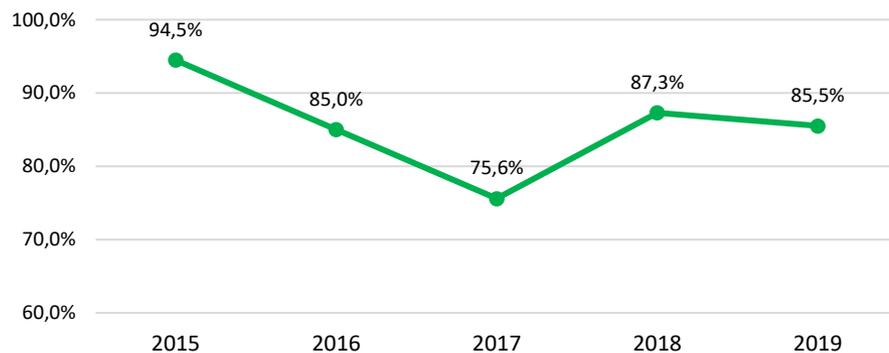
### Información principal



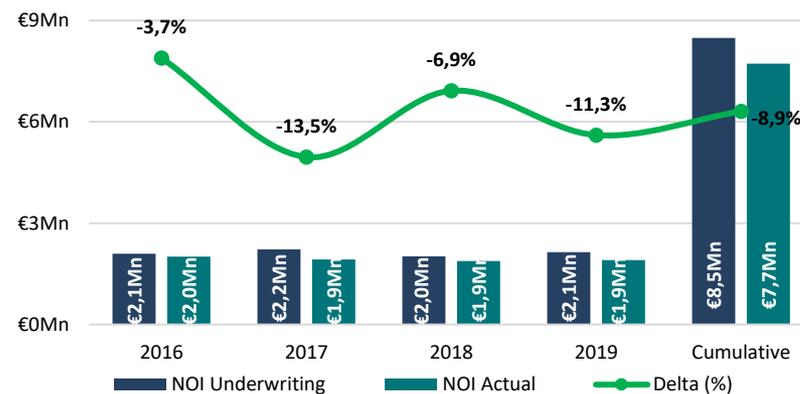
SBA	8.927 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	1 de octubre de 2015
Precio de adquisición	39.96 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2019)	40.21 millones de euros
WAULT	1,1 años
EPRA Net Initial Yield	4,7%
EPRA Occupancy Rate	85,5% <sup>1</sup>

1: La ocupación del activo es de 100% a partir del 1 de marzo 2020.

### Evolución de ocupación desde adquisición:



### Evolución de la renta neta con respecto al underwriting:



# 3. Activos en cartera

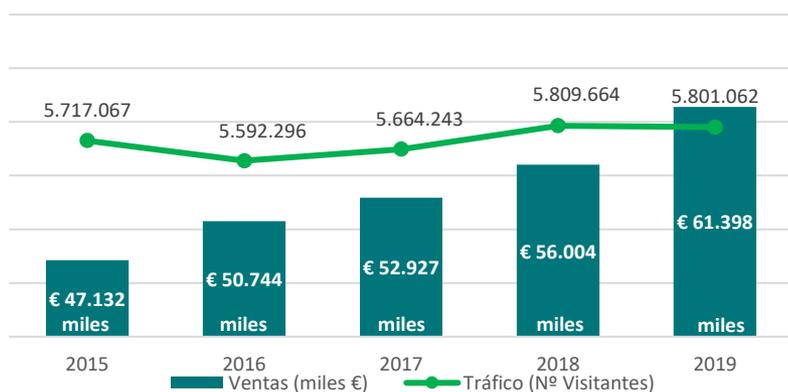
## Nosso Shopping – Vila Real, Portugal

### Información principal



SBA	21.891 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	12 de noviembre de 2015
Precio de adquisición	52,98 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2019)	71,27 millones de euros
WAULT	2,2 años
EPRA Net Initial Yield	7,3%
EPRA Occupancy Rate	95%

### Evolución de ventas y afluencias desde adquisición:



### Evolución de la renta neta con respecto al underwriting:



# 3. Activos en cartera

## Plaza – Zaragoza

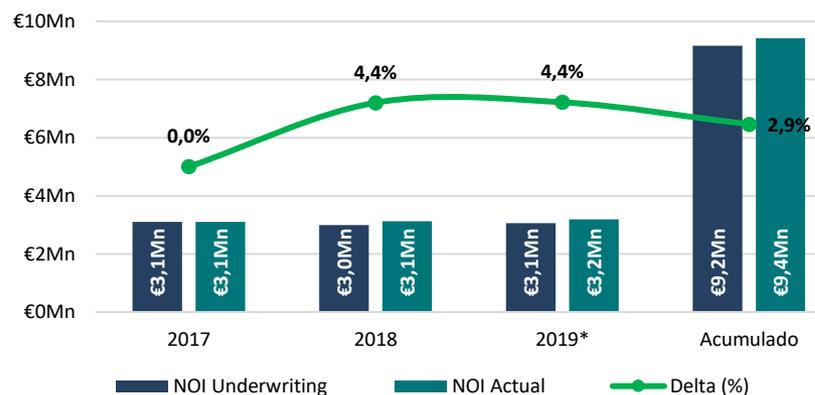
### Información principal



SBA	72.484 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	1 de diciembre de 2016
Precio de adquisición	42,94 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2019)	50,06 millones de euros
WAULT	4,1 años
EPRA Net Initial Yield	6,4%
EPRA Occupancy Rate	100%



### Evolución de la renta neta con respecto al underwriting:



\*Las cifras de 2019 son una estimación de cierre.

# 3. Activos en cartera

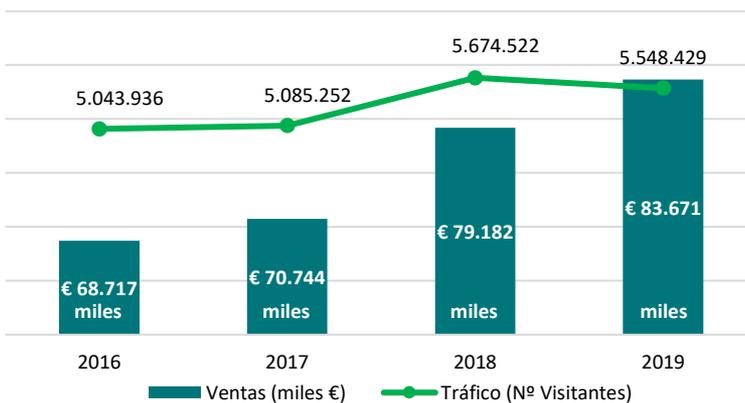
## Alcalá Magna – Alcalá de Henares

### Información principal

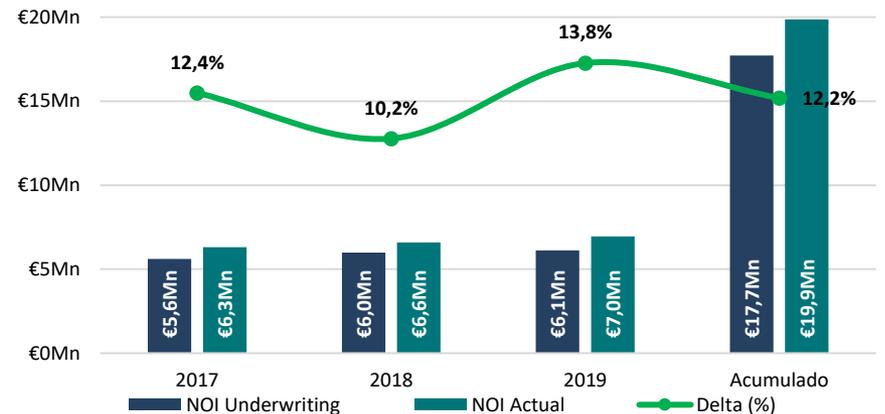


SBA	34.165 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	1 de febrero de 2017
Precio de adquisición	100 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2019)	115,29 millones de euros
WAULT	2,8 años
EPRA Net Initial Yield	6,0%
EPRA Occupancy Rate	100%

### Evolución de ventas y afluencias desde adquisición:



### Evolución de la renta neta con respecto al underwriting:



### 3. Activos en cartera

#### Activos alineados con la estrategia de inversión definida

Situación del portfolio a 31.12.2020

#### Distribución Geográfica



#### Principales Indicadores

Activos 4

Superficie Bruta Alquilable 137,467 m<sup>2</sup>

EPRA Occupancy Rate 98%

Inversiones totales<sup>1</sup> Eur 243 Mn

Rentabilidad actual 6,2%

Valor de mercado (31 de diciembre de 2019) Eur 276,83 Mn

1: Incluye gastos y Capex

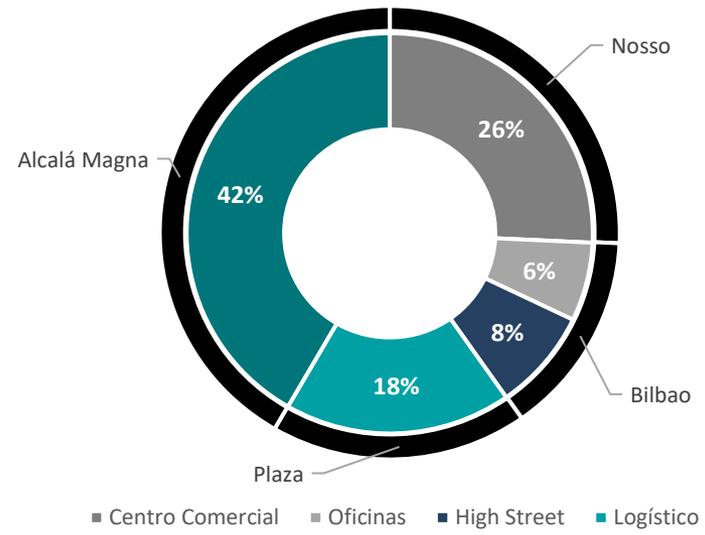
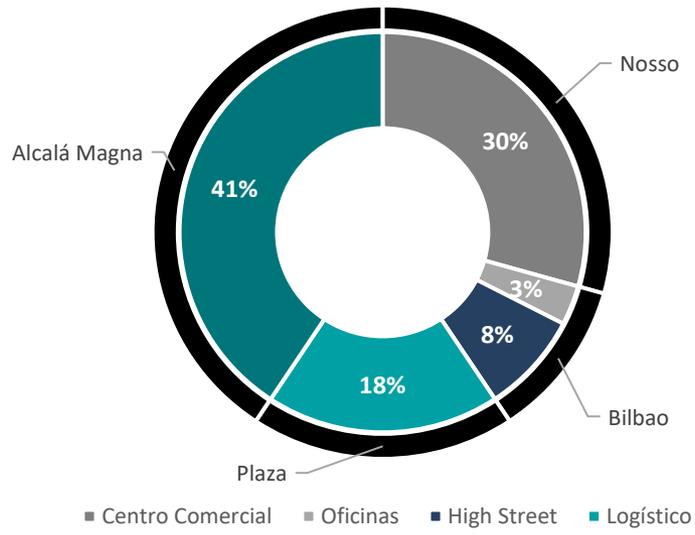
# 3. Activos en cartera

## Mix de producto

### Mix de producto 2019

Desglose de Ingresos brutos anualizados Eur 17.9 millones

Desglose de GAV <sup>1</sup> Eur 277 millones



1: Gross Asset Value

# 3. Activos en cartera

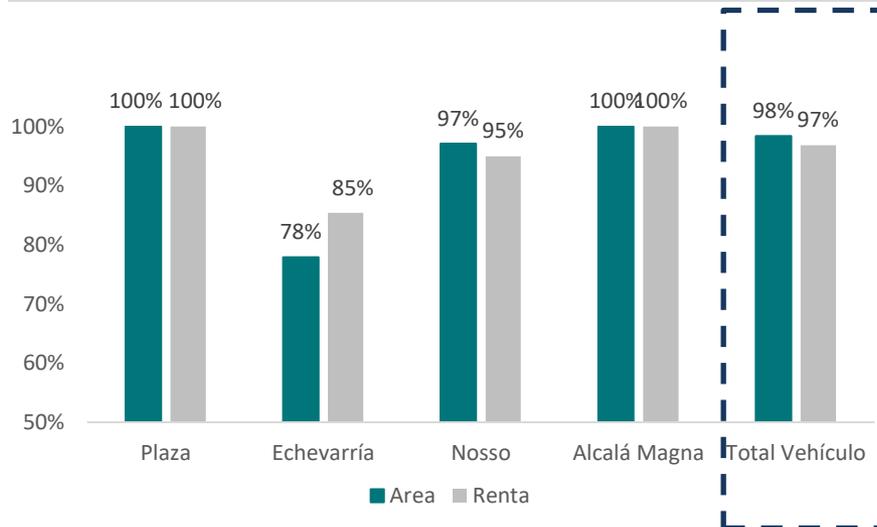
## Datos principales de la composición de los contratos de la cartera

### Estrategia Comercial

#### Principales Inquilinos por ingresos

1		10%	5		3%
2		9%	6		2%
3		4%	7		2%
4		3%	8		2%

#### Ocupación por activo



#### Duración Media de Contratos del vehículo

**WAULT (\*)**

**2.7 Años**

**WALT (\*)**

**7.2 Años**

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