



TRAJANO
IBERIA

Resultados 2020

1. Magnitudes clave

2. Resumen financiero 2020

3. Activos en cartera

1. Magnitudes clave

Magnitudes clave de la compañía



1. Magnitudes clave

2. Resumen financiero 2020

3. Activos en cartera

2. Resumen financiero 2020

Magnitudes cuenta de resultados analítica

Cuenta de Resultados analítica (en millones de euros)

Cuenta de Resultados	Like for like ¹ 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 ²	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 Manteras vendido en el ejercicio 2019.

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

2. Resumen financiero 2020

Flujo de Caja

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 Manoteras (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 ¹	-/-
+/- 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.

2. Resumen financiero 2020

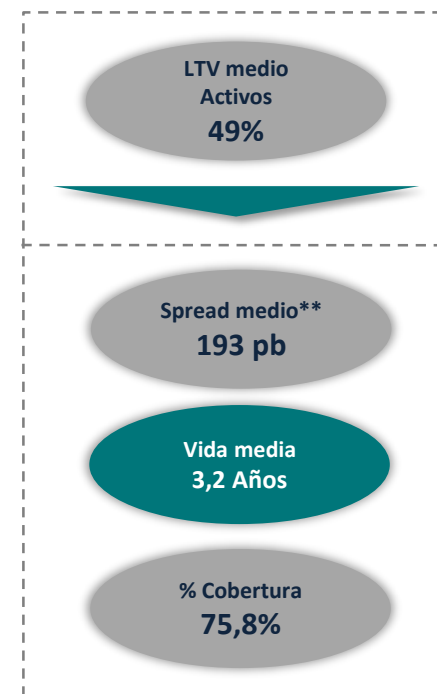
Magnitudes de Balance y situación deuda financiera

Balance y Financiación a 31 de diciembre de 2020 vs 2019

Magnitudes clave de balance (en millones de euros)

Situación deuda financiera a 31.12.2020

	Cierre 2019	Cierre 2020
Coste contable inversiones inmobiliarias (neto de amortizaciones)	232,6	228,5
Fondos Propios	105,7	102,3
NAV cierre contable (Post ampliación y después de pago de dividendos)	146,5	132,6
Deuda financiera neta de caja	122,0	121,3
LTV (apalancamiento financiero) de la compañía neto de caja (*)	44%	46%

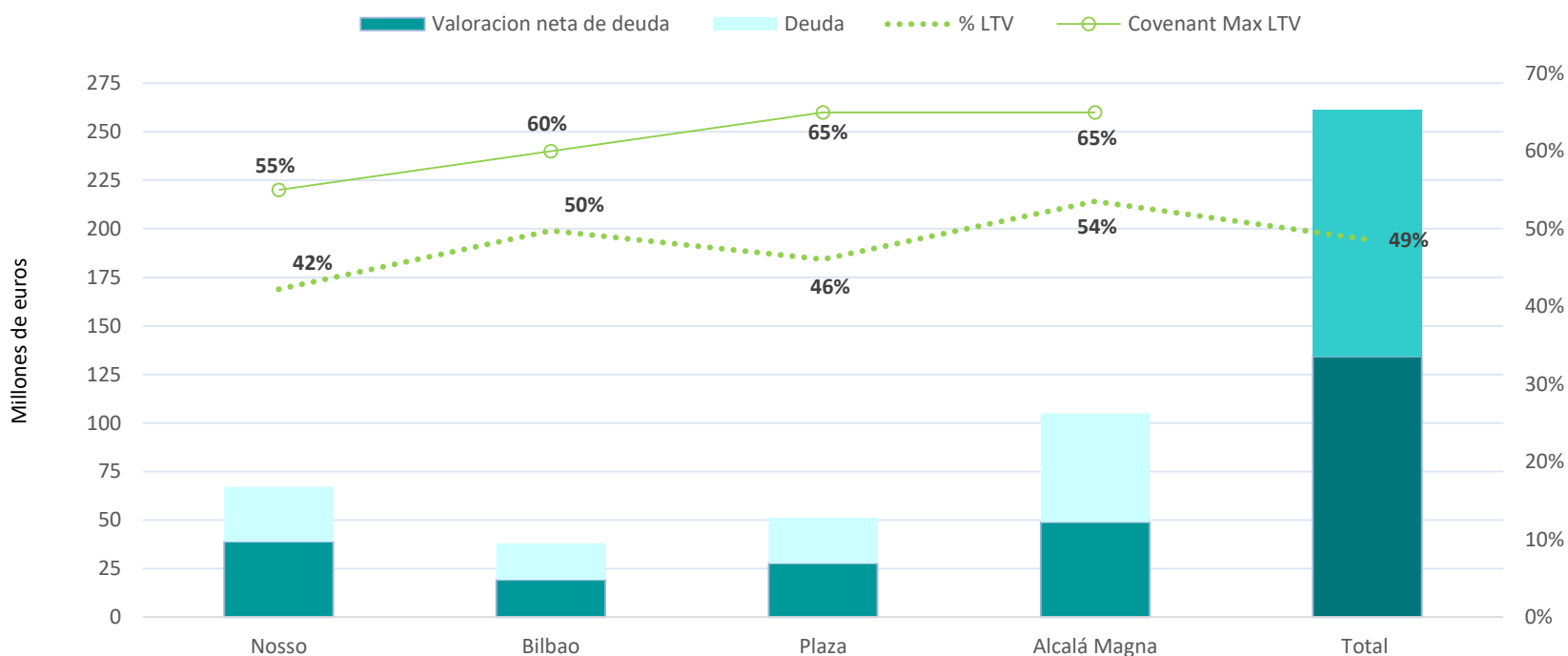


(*) Deuda financiera (neta de caja) de la compañía calculada sobre el valor de mercado de los activos.

(**) Margen de los préstamos hipotecarios.

2. Resumen financiero 2020

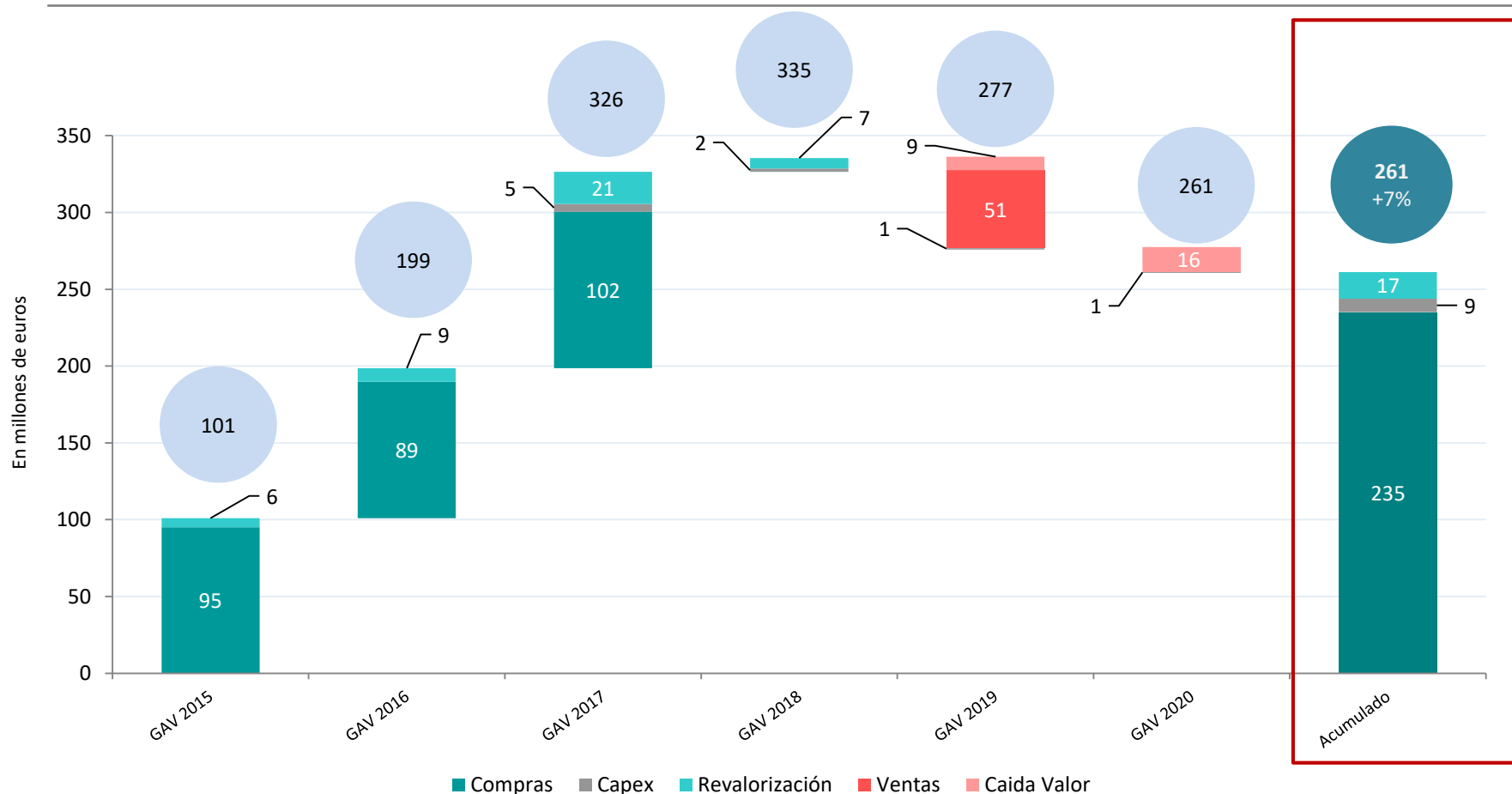
Apalancamiento Financiero de los Activos



- LTV: Apalancamiento calculado sobre valores de mercado de los activos a 31.12.2020.
- Hasta la fecha se han cumplido los límites de covenants fijados en todas las financiaciones.
- No obstante y debido a los efectos negativos del COVID que han derivado en el cierre temporal del centro comercial Alcalá Magna, el sindicato financiador ha aprobado un waiver de dispensa de cumplimiento de ciertos niveles mínimos de ocupación, número de visitantes, niveles de LTV y de renta que, según establece el contrato, hubieran obligado a efectuar un incremento en los porcentajes de amortización dentro del calendario previsto.

2. Resumen financiero 2020

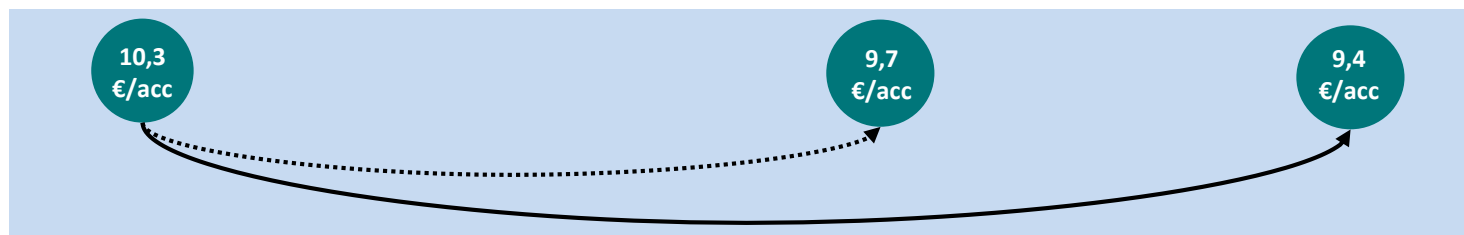
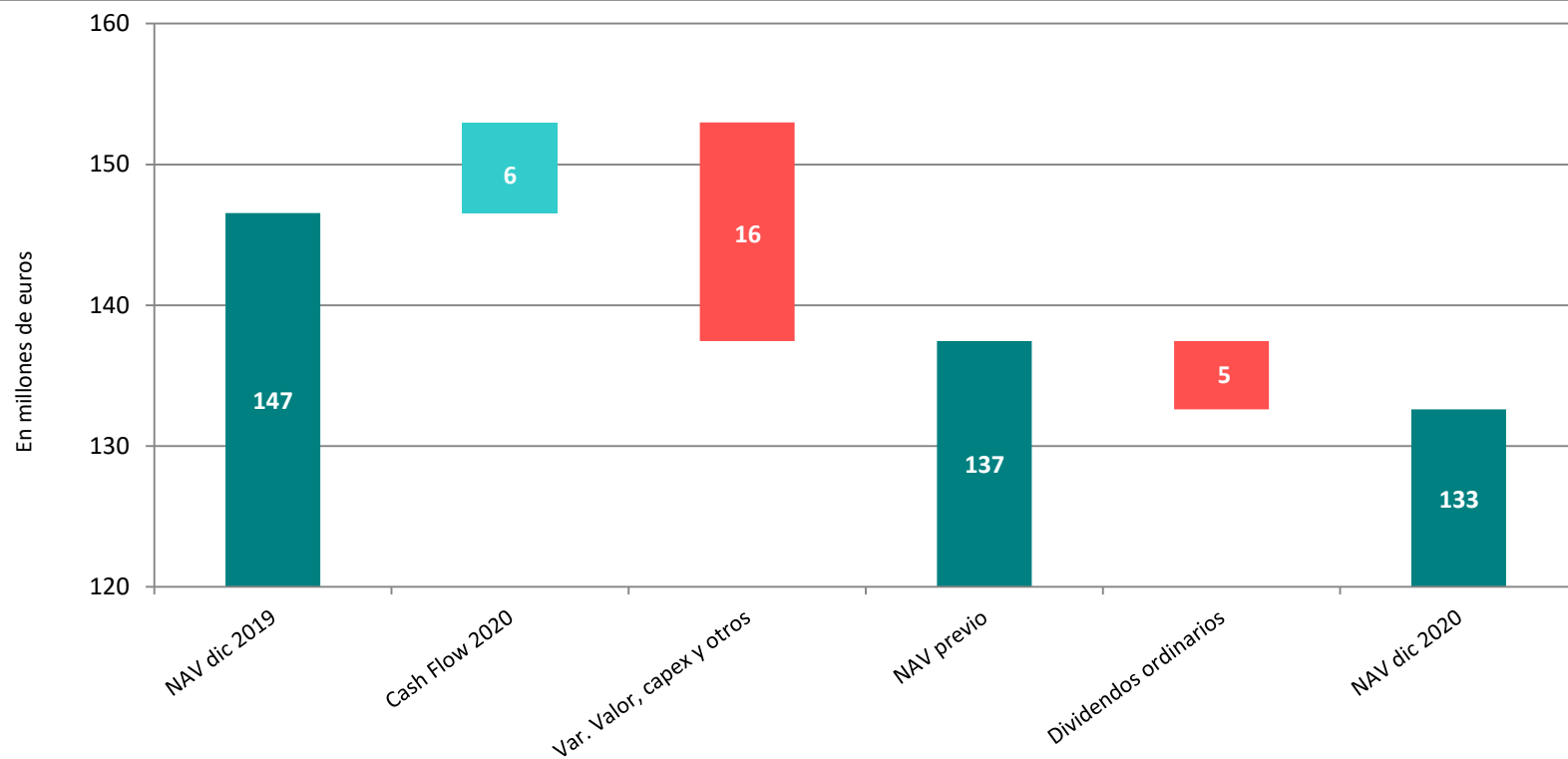
Evolución valoración



GAV acumulado: Precio de Compra (€235 Mill.) + CAPEX (€9 Mill.) y revalorización a dic 2020 (€17 Mill.): € 261 Mill.
 € 261 Mill.: +7% sobre Precio de Compra + CAPEX (€ 244 Mill.)

2. Resumen financiero 2020

Evolución del Valor Neto Liquidativo de la Sociedad (NAV)



2. Resumen financiero 2020

NAV de €132,6 Mill. equivalente a €9,4/acción

NAV		
Valor Inversión Portugal (Datos en millones €)	31-dic-19	31-dic-20
Valor de Mercado del Activo portugueses	71,3	67,0
- Valor Contable del Activo	-49,6	-48,7
= Plusvalía Latente	21,6	18,4
- Impuesto Sociedades (25,5% plusvalías)	-5,5	-4,7
+ Fondos Propios / Préstamo Participativo Portugal	21,5	20,7
= Valor 100% inversión en Portugal	37,6	34,4
Cálculo EPRA NAV¹ (Datos en millones €)	31-dic-19	31-dic-20
Valor 100% inversión en Portugal	37,6	34,4
Valor de Mercado de los Activos españoles	205,6	194,2
= Valor de Mercado de las Inversiones	243,2	228,6
- Valor contable Activos España	-180,6	-177,4
- Inversión compra 100% participación Portugal	-22,6	-23,7
+/- Ajustes de consolidación	-1,3	0,6
= Plusvalías Latentes	38,7	28,1
+ Fondos Propios Trajano consolidado	105,7	102,3
+ Operaciones de cobertura	2,1	2,2
= EPRA NAV	146,5	132,6
EPRA NAV (€/acción)	10,3	9,4
% Variación EPRA NAV		-9,4%
Nº acciones totales	14.223.840	14.223.840
- Acciones Autocartera	-55.688	-68.896
= Acciones Netas de Autocartera	14.168.152	14.154.944

⁽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 2020 el valor de mercado de los activos inmobiliarios ascendió a 261 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, 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 28 millones euros.
- El NAV 2020 de la compañía a cierre de ejercicio se sitúa en 132,6 millones de euros o €9,4/acción.
- Este NAV supone una reducción del 9,4% respecto al del ejercicio anterior.

1. Magnitudes clave

2. Resumen financiero 2020

3. Activos en cartera

3. Activos en cartera

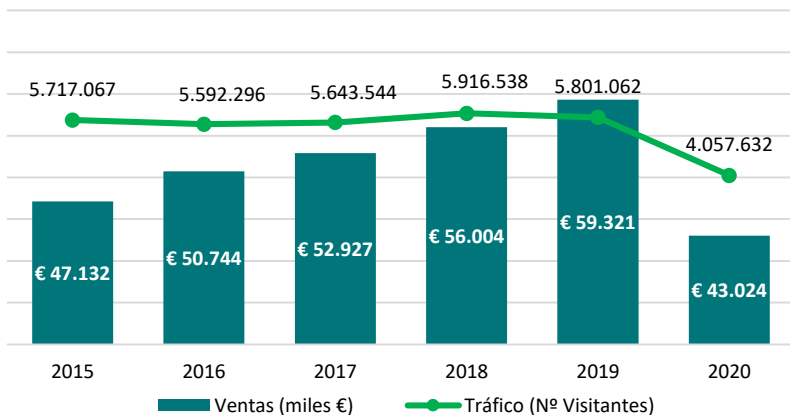
Nosso Shopping – Vila Real, Portugal

Información principal

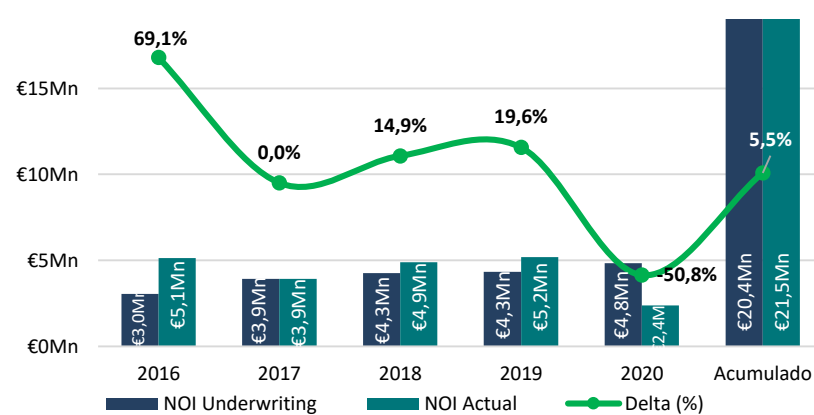


SBA	21.891 m ²
Fecha de adquisición	12 de noviembre de 2015
Precio de adquisición	52,98 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2020)	67,03 millones de euros
WAULT	1,8 años
EPRA Net Initial Yield	3,6%
EPRA Occupancy Rate	94%

Evolución de ventas y afluencias desde adquisición:



Evolución de la renta neta con respecto al underwriting:



3. Activos en cartera

Plaza - Zaragoza

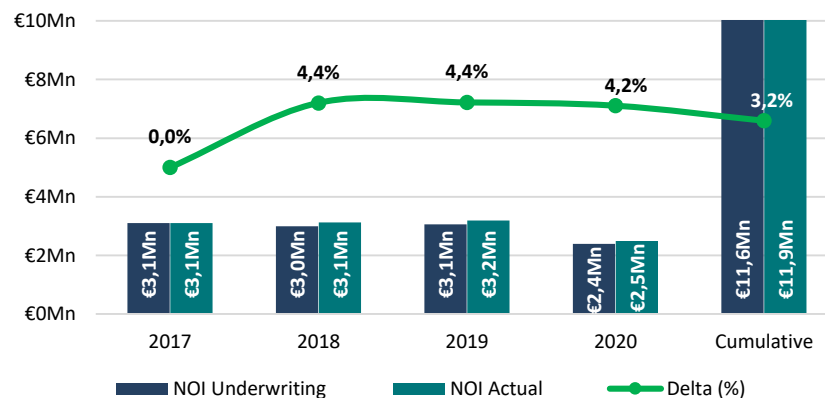
Información principal



SBA	72.627 m ²
Fecha de adquisición	1 de diciembre de 2016
Precio de adquisición	42,94 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2020)	51,25 millones de euros
WAULT	4,3 años
EPRA Net Initial Yield	4,8%
EPRA Occupancy Rate	82%



Evolución de la renta neta con respecto al underwriting:



3. Activos en cartera

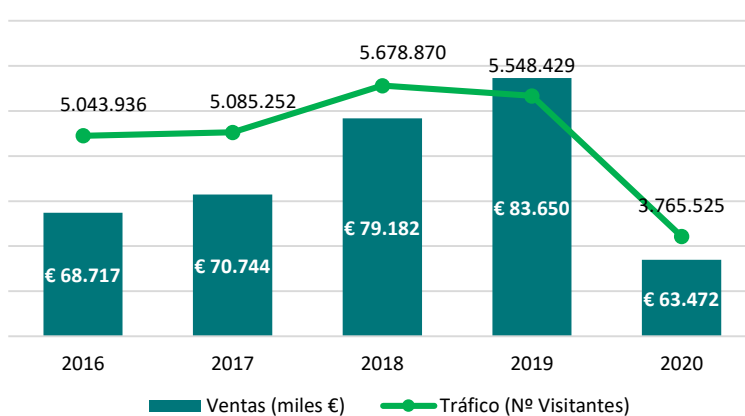
Alcalá Magna – Alcalá de Henares

Información principal

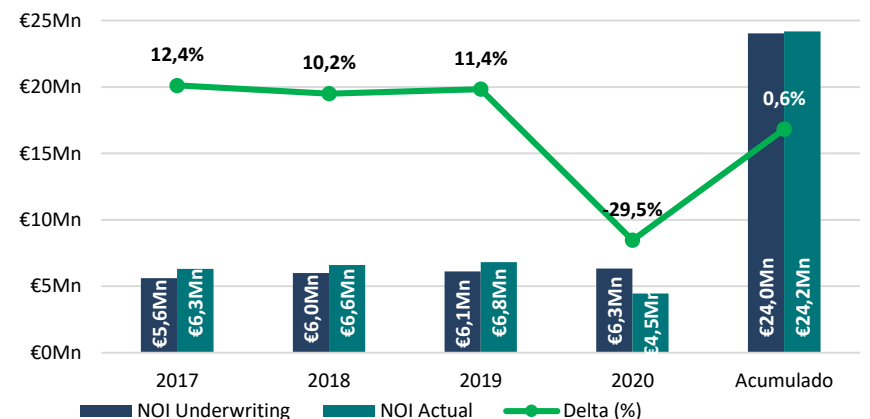


SBA	34.165 m ²
Fecha de adquisición	1 de febrero de 2017
Precio de adquisición	100 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2020)	105,00 millones de euros
WAULT	1,9 años
EPRA Net Initial Yield	4,3%
EPRA Occupancy Rate	96%

Evolución de ventas y afluencias desde adquisición:



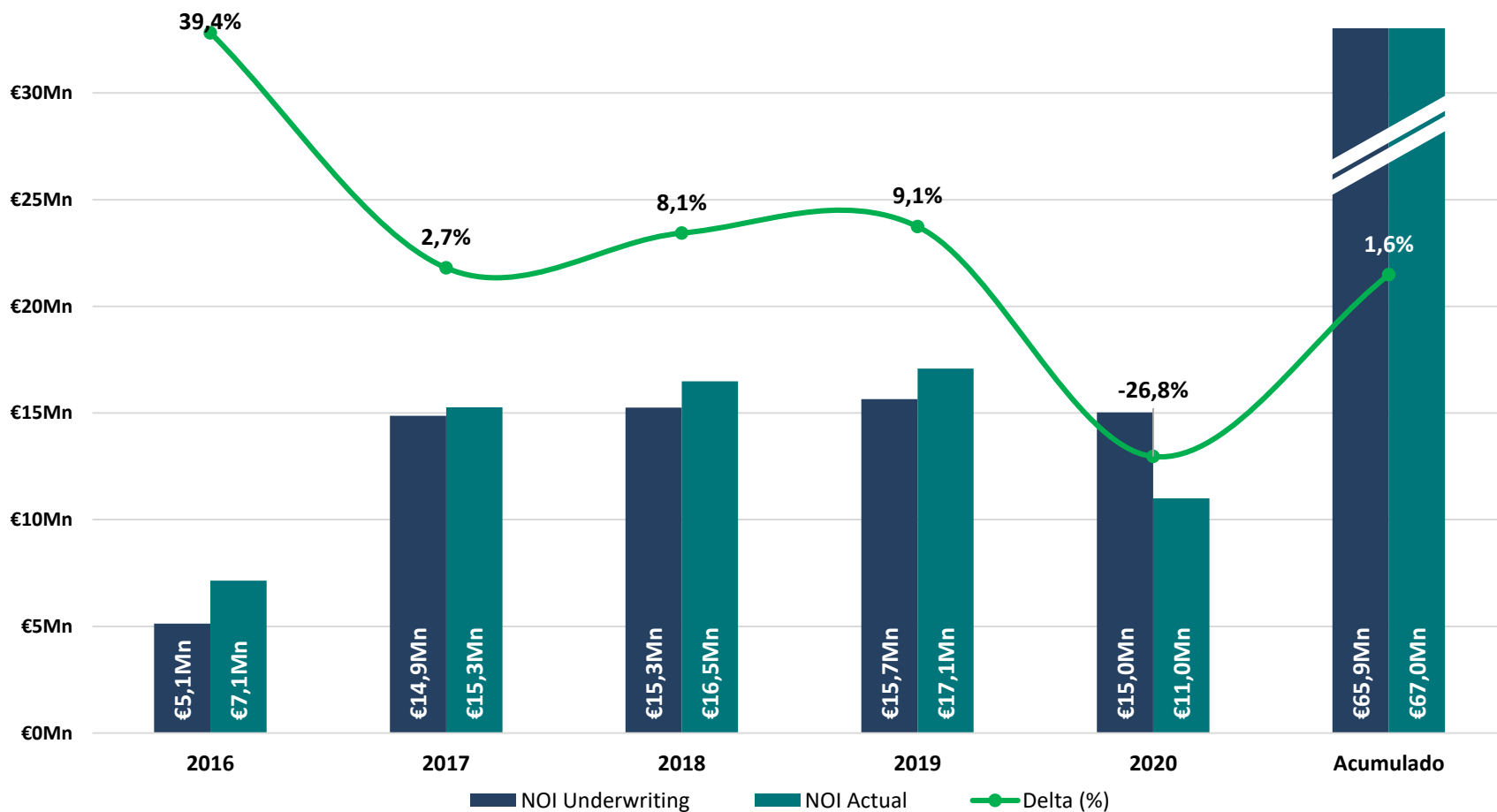
Evolución de la renta neta con respecto al underwriting:



3. Activos en cartera

Performance desde compra

Evolución conjunta de la renta neta con respecto al underwriting



3. Activos en cartera

Activos alineados con la estrategia de inversión definida

Situación del portfolio

Distribución Geográfica



Principales Indicadores

Activos 4

Superficie Bruta Alquilable 137.467 m²

EPRA Occupancy Rate 93%

Inversiones (incl.gastos y CAPEX) € 243 Mill.

Rentabilidad actual 4,2%

Valor de mercado (31 de diciembre de 2020) € 261,3 Mill.

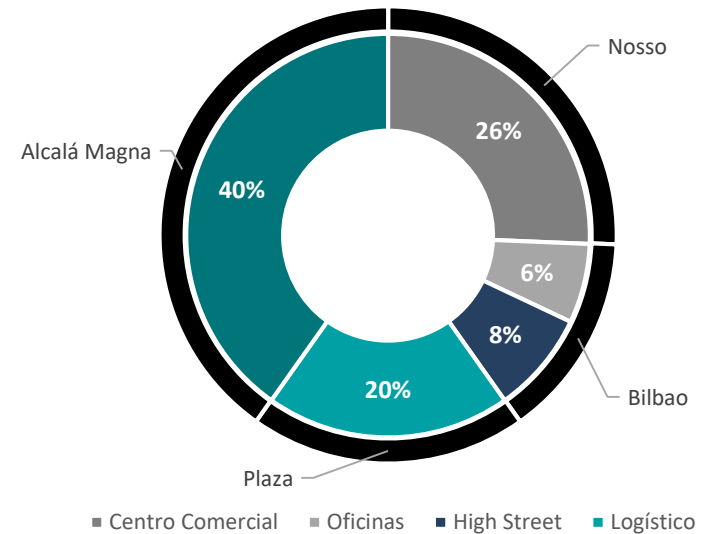
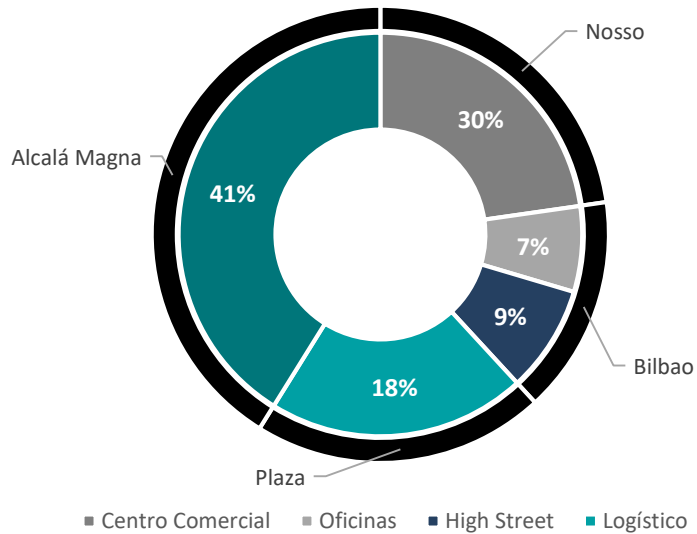
3. Activos en cartera

Mix de producto

Mix de producto 2021

Desglose de Ingresos brutos anualizados - €12,9 Mill.

Desglose de GAV ¹- €261 Mill.



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

3. Activos en cartera

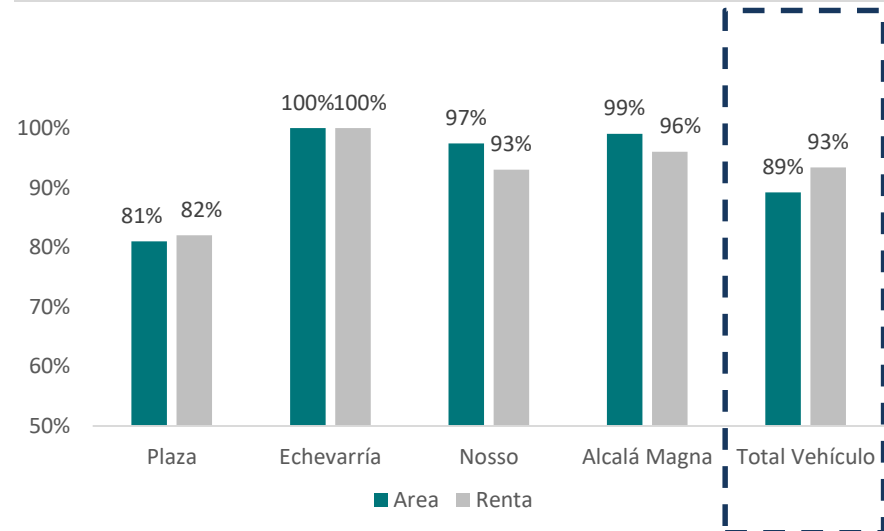
Datos principales de la composición de los contratos de la cartera

Estrategia Comercial

Principales Inquilinos por ingresos

1		11%	5		3%
2		9%	6		2%
3		4%	7		2%
4		3%	8		2%

Ocupación por activo



Duración Media de Contratos del vehículo

WAULT (*) 2,2 Años	WALT (*) 6,4 Años
------------------------------	-----------------------------

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