



TRAJANO
IBERIA

Resultados 1º semestre 2021

Septiembre de 2021

1. Magnitudes clave

2. Resumen financiero primer semestre 2021

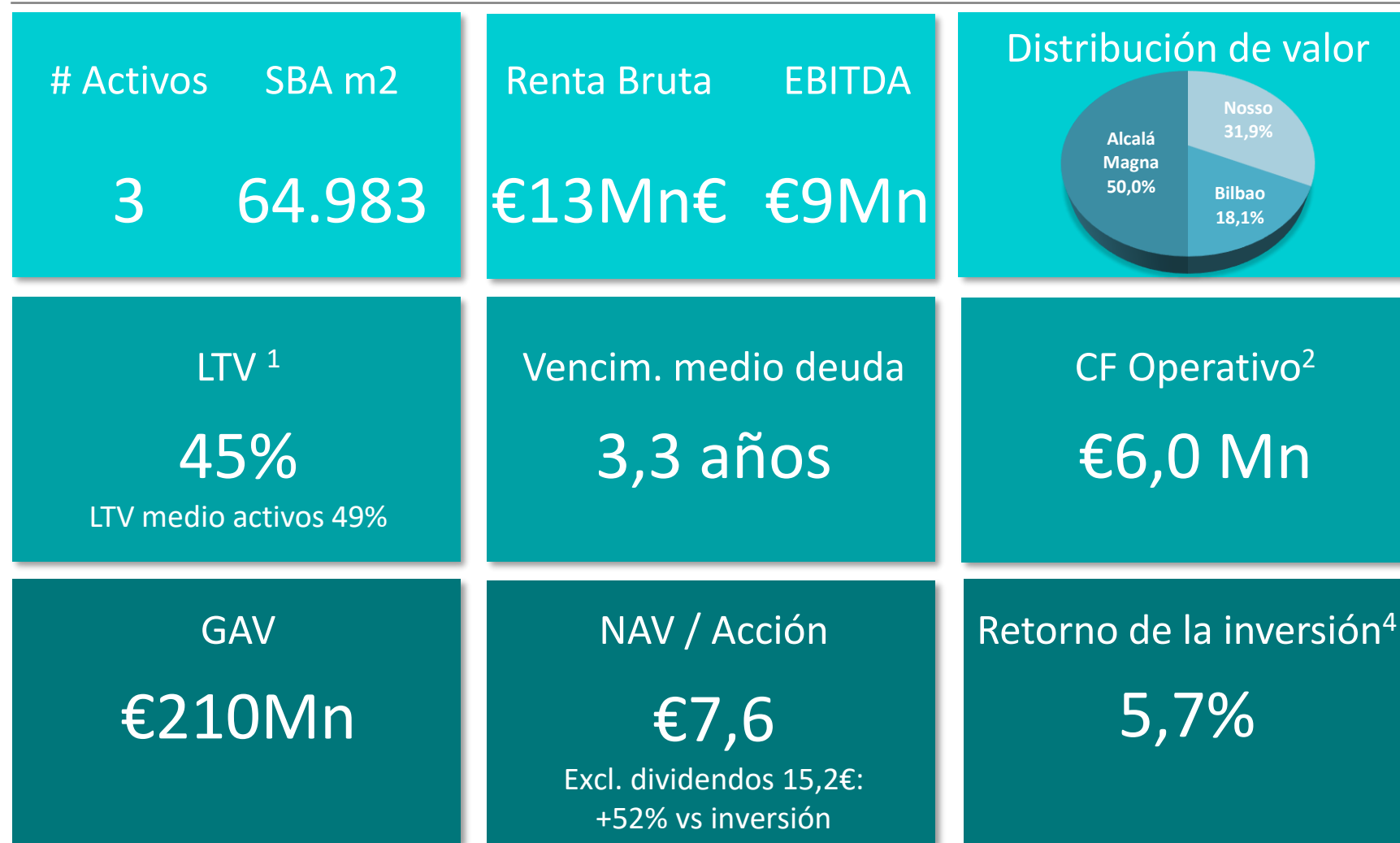
3. Análisis de caja – Venta Plaza

4. Activos en Cartera

Anexos

1. Magnitudes clave

Magnitudes clave de la compañía a 30.06.2021



1. Magnitudes clave

2. Resumen financiero primer semestre 2021

3. Análisis de caja – Venta Plaza

4. Activos en Cartera

Anexos

2. Resumen financiero primer semestre 2021

Magnitudes cuenta de resultados analítica (like for like¹)

Cuenta de Resultados analítica (Millones de euros)			
Cuenta de Resultados	Like for like ¹ Real 30/06/20	Real 30/06/2021	€Mn Variación
Rentas brutas	6,0	6,9	+16,7%
Rentas netas	5,7	6,2	+8,3%
EBITDA recurrente	4,7	5,3	+11,2%
Cash Flow Operativo ²	3,0	3,4	+13,6%
Bº antes de no recurrentes	1,0	1,4	+43,9%
Resultados no recurrentes ³	0,0	15,0	n/a
Beneficio neto	1,0	16,4	+1.602%

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

3. Corresponde al Beneficio contable obtenido con motivo de la venta de Plaza Zaragoza.

2. Resumen financiero primer semestre 2021

Flujo de Caja

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

2. Resumen financiero primer semestre 2021

Magnitudes de Balance y situación deuda financiera

Balance y Financiación a 30 de junio de 2021 vs 31 de diciembre de 2020

Magnitudes clave de balance (millones de €)

Situación deuda financiera a 30.06.2021

	Real 2020	30/06/21
Coste contable inversiones inmobiliarias (neto de amortizaciones)	€228,5 Mn	€186,5Mn
Fondos Propios	€102,3 Mn	€87,2 Mn
NAV estimado cierre	€132,6 Mn	107,6 Mn
Deuda financiera neta de caja	€121,3 Mn	€94,8 Mn
LTV (apalancamiento financiero) de la compañía neto de caja) ¹	46%	45%

LTV medio
Activos
49%

Spread medio²
199 pb

Venc. medio
3,3 Años

% Cobertura³
81,2%

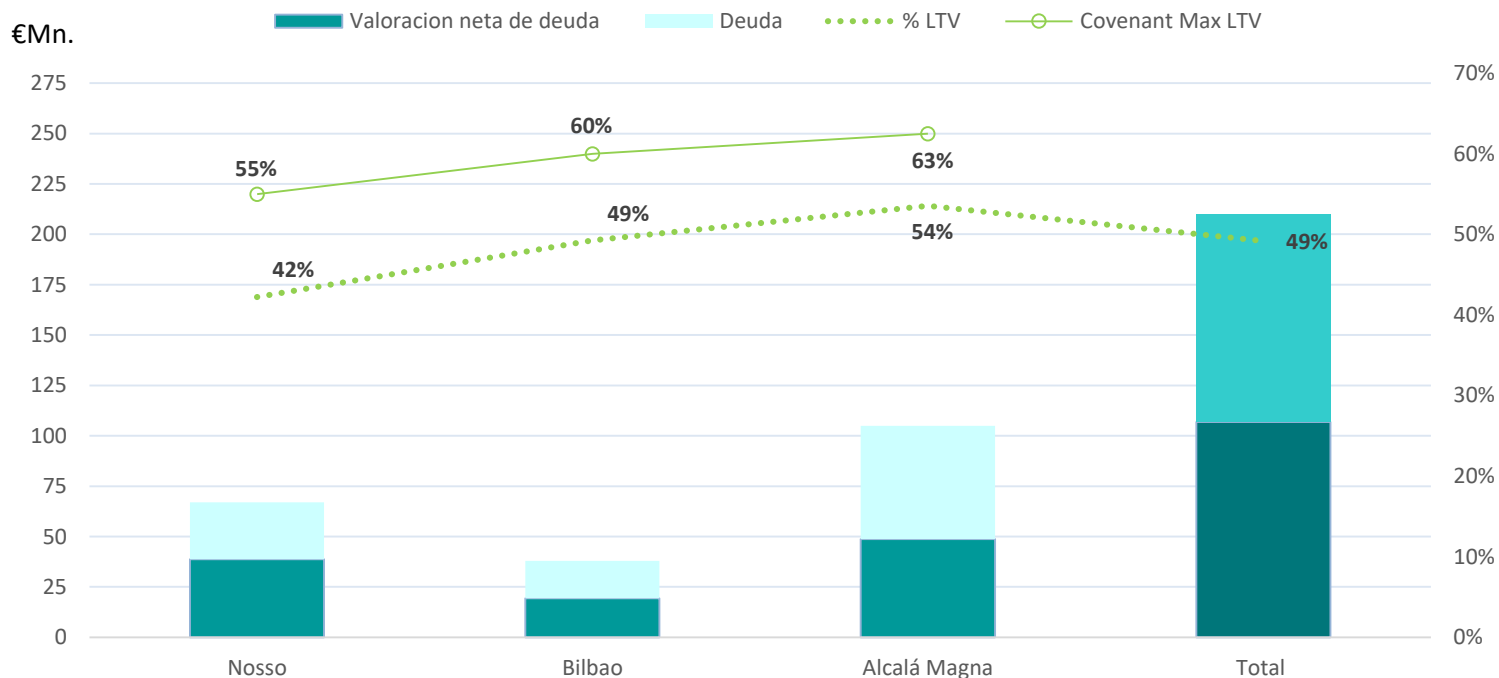
1. Deuda financiera (neta de caja) de la compañía calculada sobre el valor de mercado de los activos de 31.12.2020.

2. Margen de los préstamos hipotecarios.

3. Incluye la financiación a tipo fijo del activo Echevarría.

2. Resumen financiero primer semestre 2021

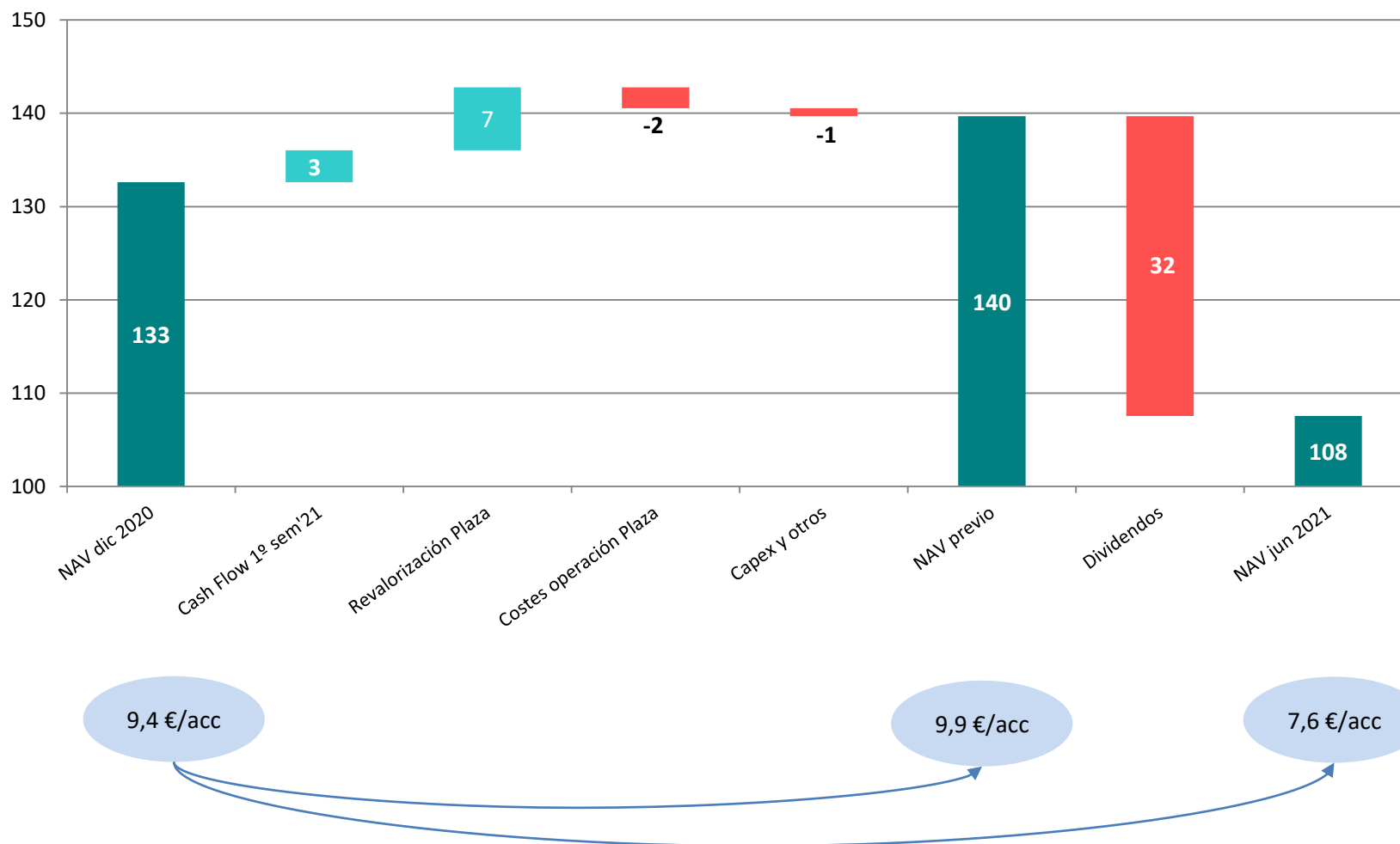
Apalancamiento Financiero de los Activos



- LTV: Apalancamiento calculado sobre valores de mercado de los activos de 31.12.2020.
- Todos los préstamos cumplen con los “covenants” fijados en los respectivos contratos de financiación.

2. Resumen financiero primer semestre 2021

Evolución del NAV



1. Magnitudes clave

2. Resumen financiero primer semestre 2021

3. Análisis de caja – Venta Plaza

4. Activos en Cartera

Anexos

3. Análisis de caja - Venta Plaza

Resumen de la operación de venta

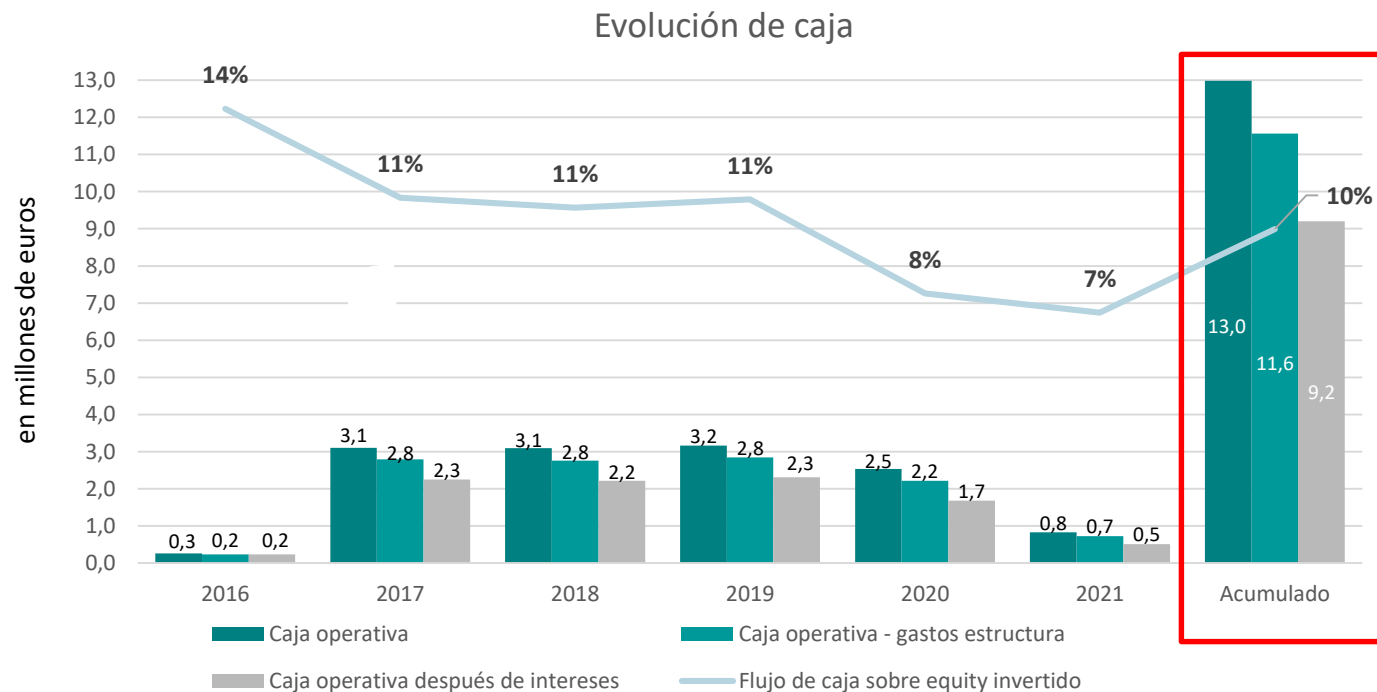
Concepto	Compra	Venta
Fecha:	Diciembre 2016	Abril 2021
Precio (en millones de euros)*:	42,9	58,0
Repercusión (€/m ²):	590	800
Yield (%):	7,20%	5,20%
Ocupación (%):	100%	81,5%
Renta anual incluyendo garantías (en millones de euros):	3,1	3,1

* **Precio de Venta:** €58 millones que suponen €6,75 millones por encima de la valoración (+13,2%) y €15,1 millones por encima del precio de compra (+35%).

3. Análisis de caja - Venta Plaza

Evolución del flujo de caja operativo generado por Plaza

Caja operativa generada Plaza Zaragoza

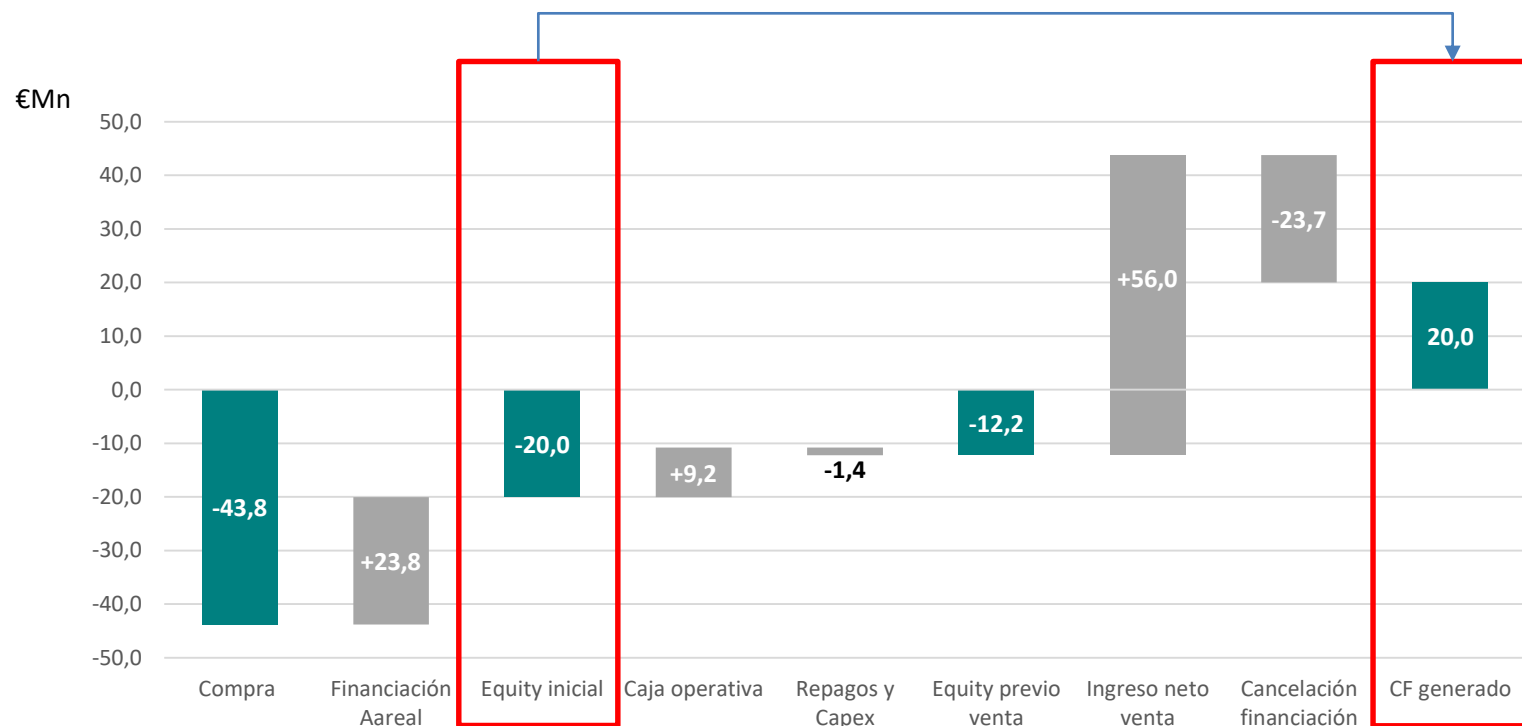


El flujo de caja operativo medio (después de gastos) sobre el capital invertido ha sido del 10%

3. Análisis de caja - Venta Plaza

Evolución del flujo de caja total

Evolución del flujo de caja de Plaza Zaragoza



El flujo de caja neto total generado por el proyecto asciende a Eur 20,0 millones, que corresponde a un 100% del capital inicial invertido de Eur 20,0 millones.

La TIR estimada del proyecto ha sido del 20% sobre el capital invertido

3. Análisis de caja - Venta Plaza

Propuesta de dividendos

Análisis de caja

Resultado de la venta de Plaza

	millones €	€/acción
+ Precio de venta	58,0	
- Costes asociados a la transacción	-0,4	
- Garantía de rentas	-1,3	
- Impuestos (IVTNU)	-0,3	
= Precio neto de venta	56,0	
- Cancelación de deuda	-23,7	
= Total caja disponible	32,2	

Dividendos mayo y junio 2021

PAGADO MAYO: Dividendo aprobado por Consejo		
- Dividendo con cargo a resultados 2021 ¹	-14,6	1,03
PAGADO JUNIO : Dividendos aprobados por Junta General		
- Dividendo complementario 2020 ²	-1,4	0,10
- Dividendo con cargo a prima de emisión ³	-16,1	1,14
= Total dividendos	-32,1	2,27

1- Dividendo a cuenta de los resultados de 2021 aprobado por el Consejo y pagado a finales de mayo.

2- Dividendo con cargo a los resultados de 2020 aprobado por la Junta General de accionistas y pagado en junio.

3- Dividendo complementario aprobado por la Junta General de accionistas y pagado en junio.

1. Magnitudes clave

2. Resumen financiero primer semestre 2021

3. Análisis de caja – Venta Plaza

4. Activos en Cartera

Anexos

4. Activos en cartera

Activos alineados con la estrategia de inversión definida

Situación del portfolio

Distribución Geográfica



Principales Indicadores

Activos 3

Superficie Bruta Alquilable 64.983 m²

EPRA Tasa de ocupación 95%

Inversiones (incl.gastos y CAPEX) € 206 Mill.

Rentabilidad actual 4,6%

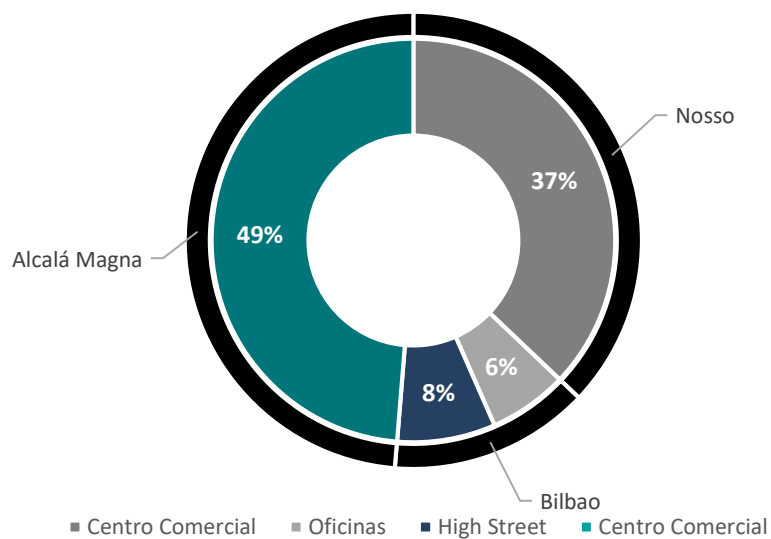
Valor de mercado
(31 de diciembre de 2020) € 210,0 Mill.

4. Activos en cartera

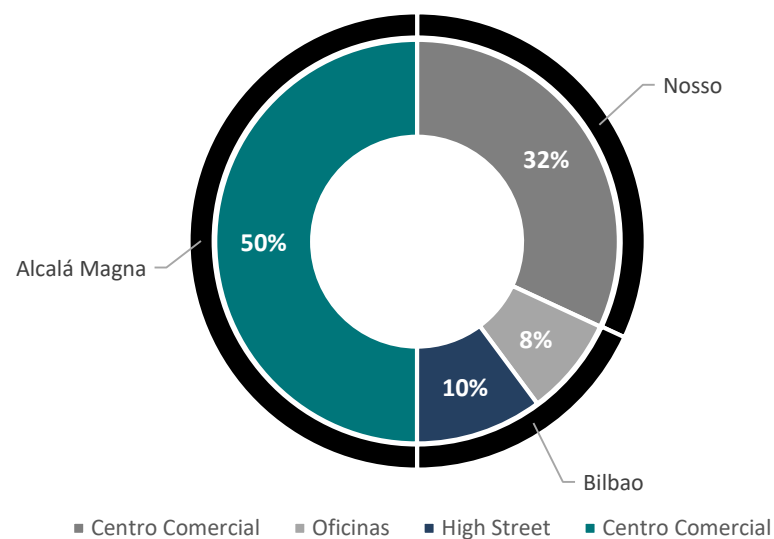
Mix de producto

Mix de producto 2021

Desglose de Ingresos brutos anualizados¹ - €14,0 Mill.



Desglose de GAV² - €210 Mill.



(1) Rentas brutas contractuales del portfolio actual sin incluir descuentos.

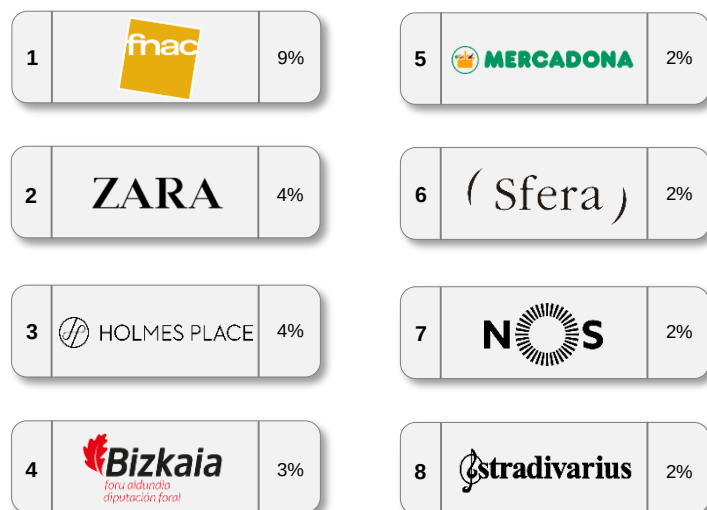
(2) GAV: Gross Asset Value / Valor de Mercado de los activos

4. Activos en cartera

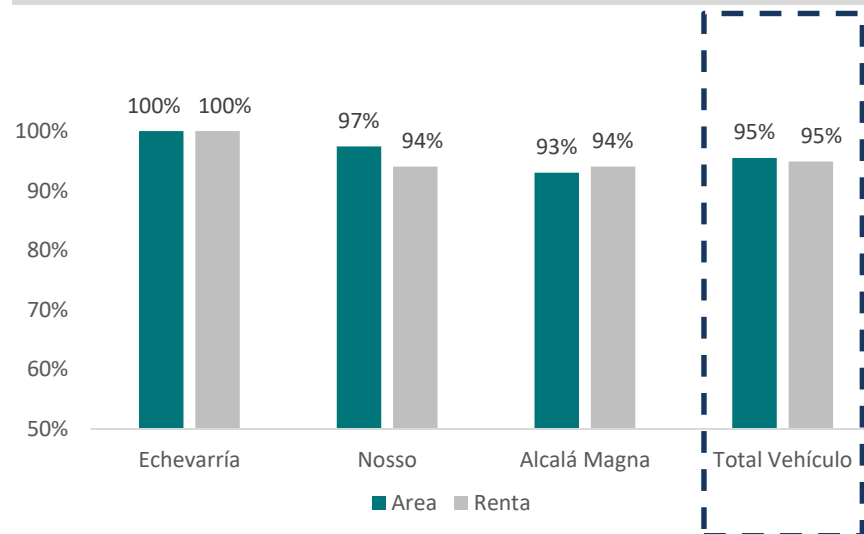
Datos principales de la composición de los contratos de la cartera

Estrategia Comercial

Principales Inquilinos por ingresos



Ocupación por activo



Duración Media de Contratos del vehículo

WAULT (*)

1,7 Años

WALT (*)

5,8 Años

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

4. Activos en cartera

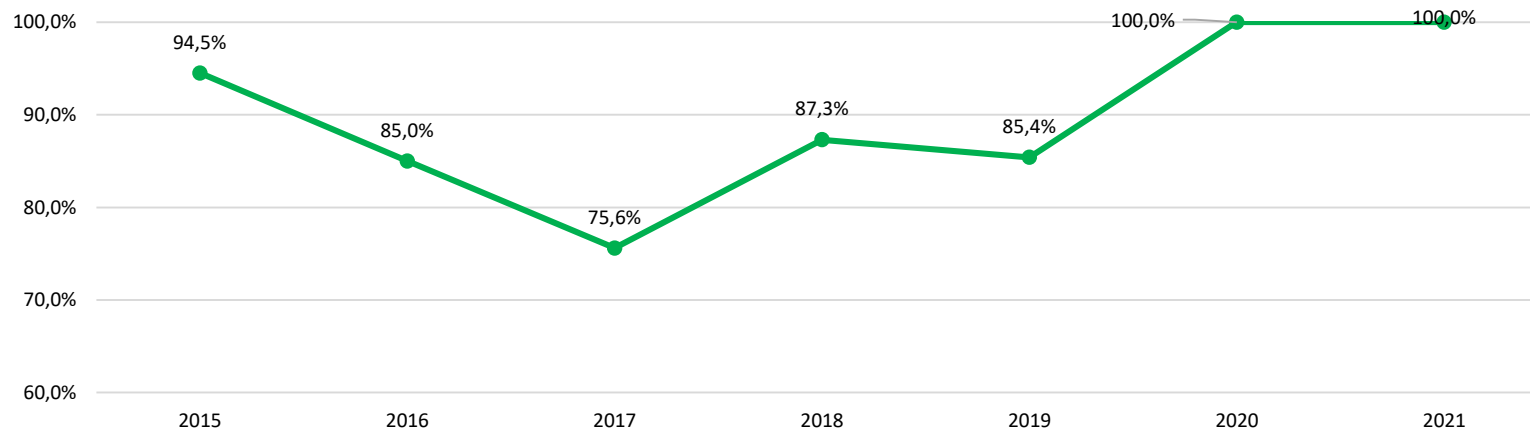
Edificio Echevarría – Bilbao

Información principal



SBA	8.927 m ²
Fecha de adquisición	1 de octubre de 2015
Precio de adquisición	39,96 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2020)	37,99 millones de euros
WAULT	3,2 años
EPRA Net Initial Yield	4,5%
EPRA Occupancy Rate	100%

Evolución de ocupación desde adquisición:



*La ocupación de 2021 corresponde al primer semestre..

4. Activos en cartera

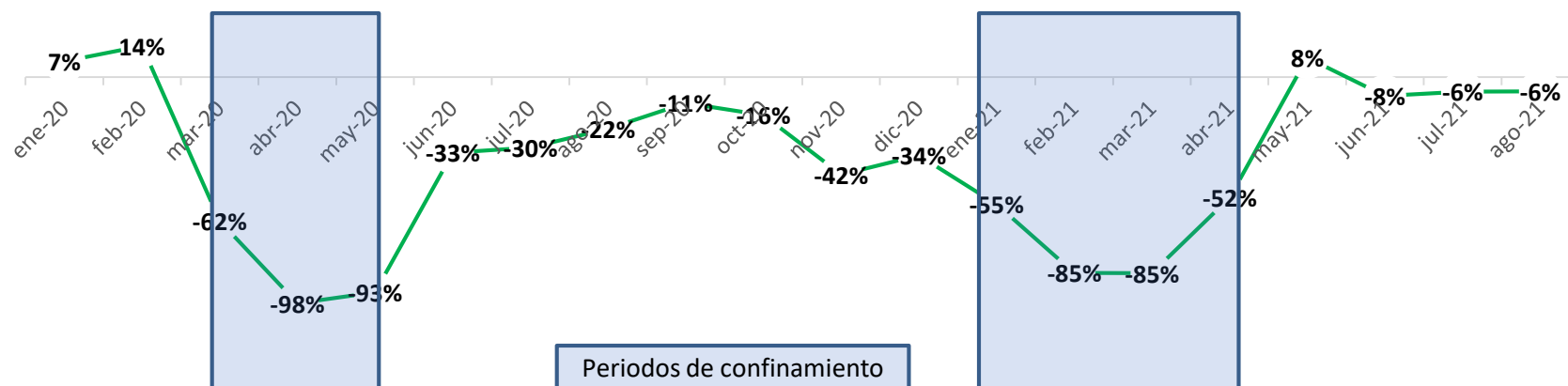
Nosso Shopping – Vila Real, Portugal

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 las ventas vs 2019



4. Activos en cartera

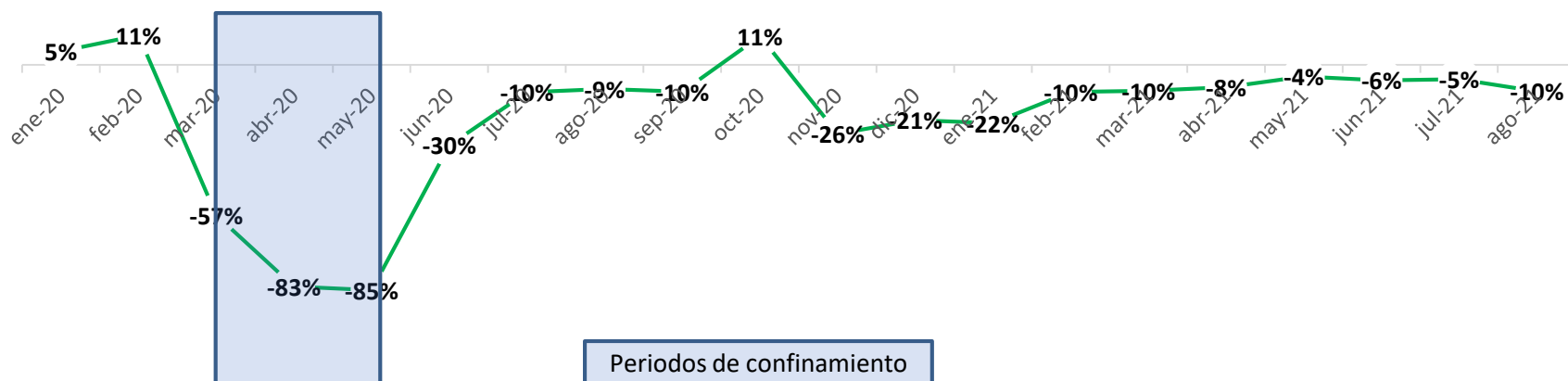
Alcalá Magna – Alcalá de Henares

Información principal



SBA	34.165 m ²
Fecha de adquisición	1 de febrero de 2017
Precio de adquisición	100,00 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	94%

Evolución de las ventas vs 2019



1. Magnitudes clave

2. Resumen financiero primer semestre 2021

3. Análisis de caja – Venta Plaza

4. Activos en Cartera

Anexos

Resumen financiero analítico

Detalle Balance consolidado 31.12.2020 vs 30.06.2021

Balance Consolidado (Datos en miles €)	31-dic-20	30-jun-21
Activo	239.042	201.372
Inmovilizado material e intangible	296	268
Inversiones inmobiliarias	228.460	186.471
Otro Activo no corriente	1.585	1.106
Activo no corriente	230.342	187.845
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.642	2.123
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	6.711	9.879
Otro Activo corriente	347	1.525
Activo corriente	8.700	13.526
Pasivo	239.042	201.372
Capital y Reservas	104.922	87.537
Acciones propias	-630	-545
Resultado del Ejercicio	1.603	16.413
Operaciones de cobertura	-2.188	-1.646
Dividendo activo a cuenta	-1.416	-14.587
Patrimonio neto	102.291	87.172
Deudas con entidades de crédito	126.103	103.782
Otros pasivos financieros	4.963	4.842
Pasivo no corriente	131.065	108.624
Deudas a c/p con entidades de crédito	1.900	938
Otras Deudas a c/p	52	80
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	3.307	4.122
Otro Pasivo corriente	427	437
Pasivo corriente	5.686	5.577

• La Sociedad emplea el valor neto contable para valorar sus inversiones inmobiliarias (Coste de adquisición más capex menos amortizaciones). La reducción producida en el periodo tiene su origen principalmente en la venta del activo Plaza Zaragoza.

• El saldo de deudores comerciales se ha incrementado en 481 mil euros con origen en los acuerdos con inquilinos. Hay abonos pendientes de emitir reflejados en el pasivo corriente dentro de acreedores comerciales (incremento de 815 mil euros) que se netearán con el saldo de clientes.

• Otro activo corriente incluye una garantía de rentas otorgada a favor del vendedor con motivo de la venta del Activo de plaza Zaragoza.

• La reducción del Patrimonio neto corresponde principalmente con la devolución de fondos a favor de los accionistas obtenidos en la venta de Plaza y con cargo a la 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 producida corresponde a la cancelación de la deuda de Plaza Zaragoza.

Resumen financiero analítico



TRAJANO
IBERIA

Detalle Cuenta de Resultados analítica consolidada a 30 de junio de 2021

P&L Analítica Consolidada (Datos en miles €)	Estructura	Echevarría	Plaza	Alcalá M	Nosso	30/06/2021
+ Ingresos brutos por Rentas		975	874	2.817	2.287	6.953
- Gastos netos no repercutidos		-26	-27	-307	-385	-745
= Rentas netas	0	949	847	2.510	1.902	6.207
- Gastos de Estructura	-254				-50	-303
- Honorarios fijos del gestor	-632					-632
+/- Otros Resultados			0	0		0
= EBITDA recurrente	-885	949	847	2.510	1.852	5.272
+/- Gastos e ingresos no recurrentes			15.041			15.041
= Resultado operativo	-885	949	15.888	2.510	1.852	20.314
+/- Variación Provisiones		0		-216	4	-212
- Amortizaciones	0	-219	-296	-760	-564	-1.839
+/- Resultado financiero	-15	-311	-212	-826	-347	-1.711
Resultado antes de impuestos	-900	418	15.381	708	944	16.551
+/- Impuestos					-120	-120
Beneficio neto	-900	418	15.381	708	824	16.431
(*) No incluye operaciones matriz filial por intereses SHL y repercusión de management fee con efecto nulo a efectos consolidados.						
Cash Flow operativo Contable operativo	-900	637	635	1.684	1.385	3.441
Beneficio neto antes de no recurrentes	-900	418	339	708	824	1.390

Los ingresos no recurrentes corresponde con el beneficio contable con origen en la venta de Plaza Zaragoza.

A efectos analíticos se han eliminado las operaciones matriz filial con Portugal, por intereses SHL y repercusión de honorarios de gestión.

El Cash Flow Operativo se calcula por diferencia del EBITDA recurrente menos Intereses e Impuestos.

Trajano Iberia Socimi, S.A.

Revisión limitada a 30 de junio de 2021

(Junto con el informe de auditoria)