



TRAJANO
IBERIA

Resultados 2021

1. Magnitudes clave

2. Resumen financiero 2021

3. Activos en cartera

1. Magnitudes clave

Magnitudes clave de la compañía



1. Magnitudes clave

2. Resumen financiero 2021

3. Activos en cartera

2. Resumen financiero 2021

Magnitudes cuenta de resultados analítica (like for like¹) 2021 vs 2020

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

2. Resumen financiero 2021

Flujo de Caja

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

2. Resumen financiero 2021

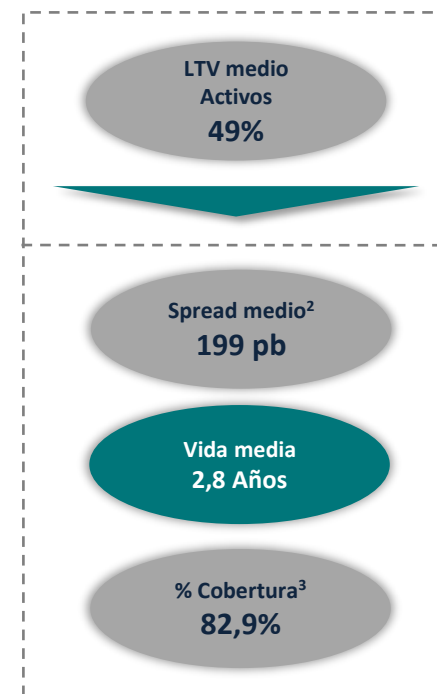
Magnitudes de Balance y situación deuda financiera

Balance y Financiación a 31 de diciembre de 2021 vs 2020

Magnitudes clave de balance (en millones de euros)

Situación deuda financiera a 31.12.2021

	Cierre 2020	Cierre 2021
Coste contable inversiones inmobiliarias (neto de amortizaciones)	228,5	185,8
Fondos Propios	102,3	88,4
NAV cierre contable (Post ampliación y después de pago de dividendos)	132,6	103,9
Deuda financiera neta de caja	121,3	93,1
LTV (apalancamiento financiero) de la compañía neto de caja ¹	46%	45%



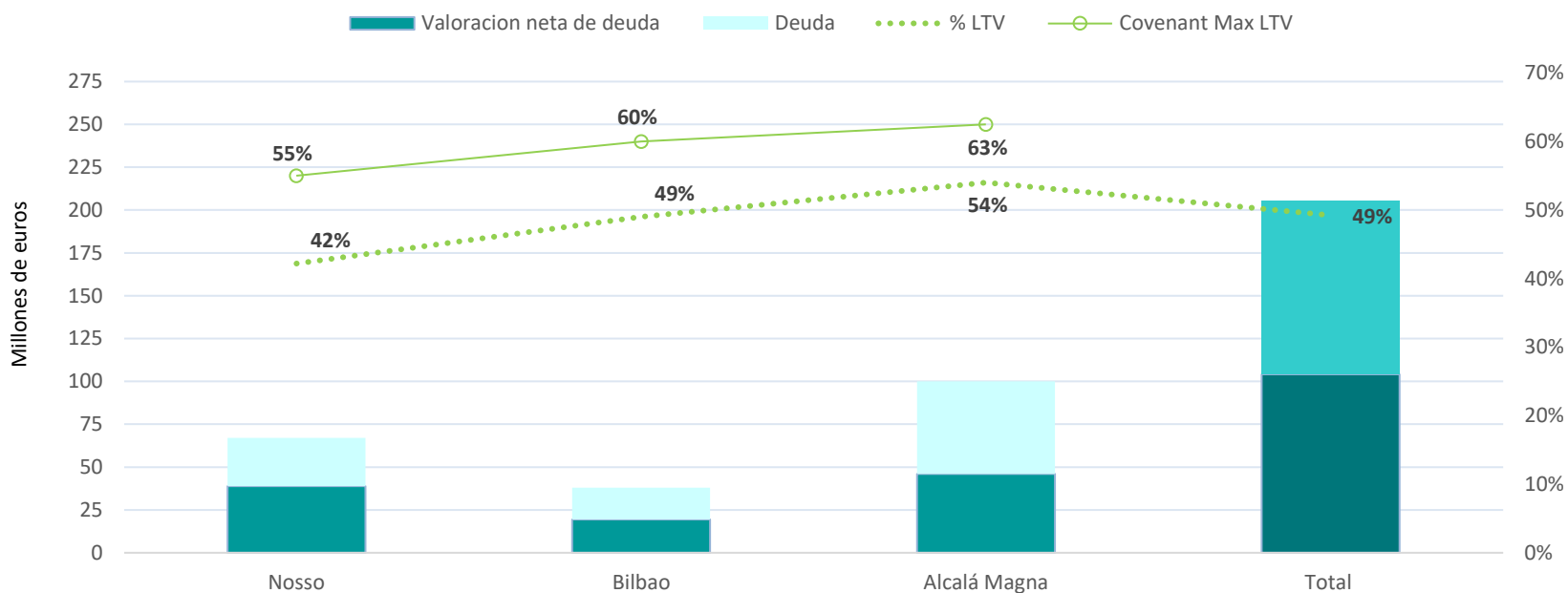
1- Deuda financiera (neta de caja) de la compañía calculada sobre el valor de mercado de los activos.

2- Margen de los préstamos hipotecarios.

3- Se ha incluido el tipo fijo de la financiación del edificio Echevarría

2. Resumen financiero 2021

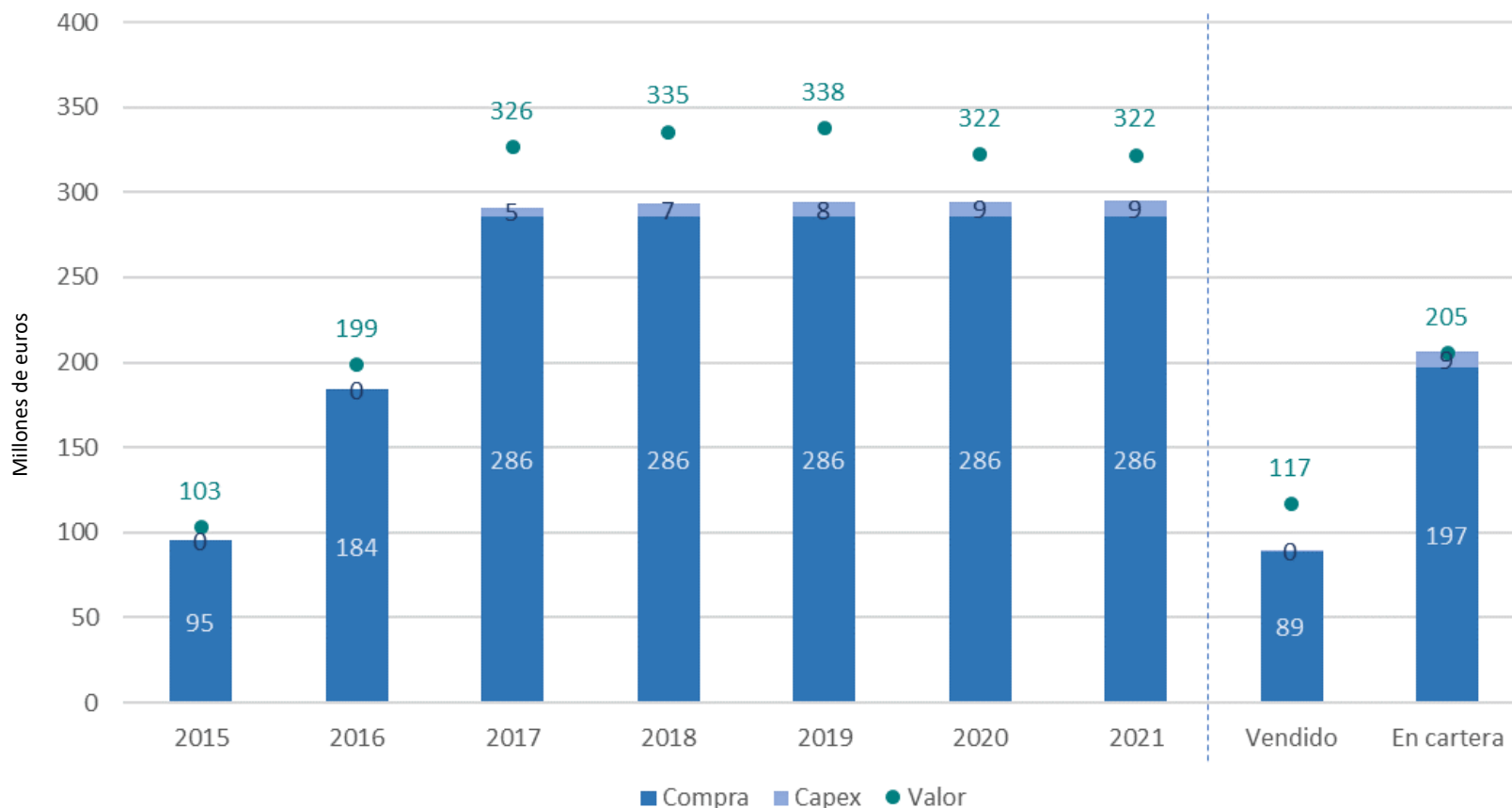
Apalancamiento Financiero de los Activos



- LTV: Apalancamiento calculado sobre valores de mercado de los activos a 31.12.2021.
- Hasta la fecha se han cumplido los límites de covenants fijados en todas las financiaciones.
- No obstante y derivado de los efectos negativos del COVID que generaron vacíos puntuales en el centro comercial Alcalá Magna, el sindicato financiador ha aprobado un waiver de dispensa de cumplimiento de ciertos niveles mínimos de ocupación 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 2021

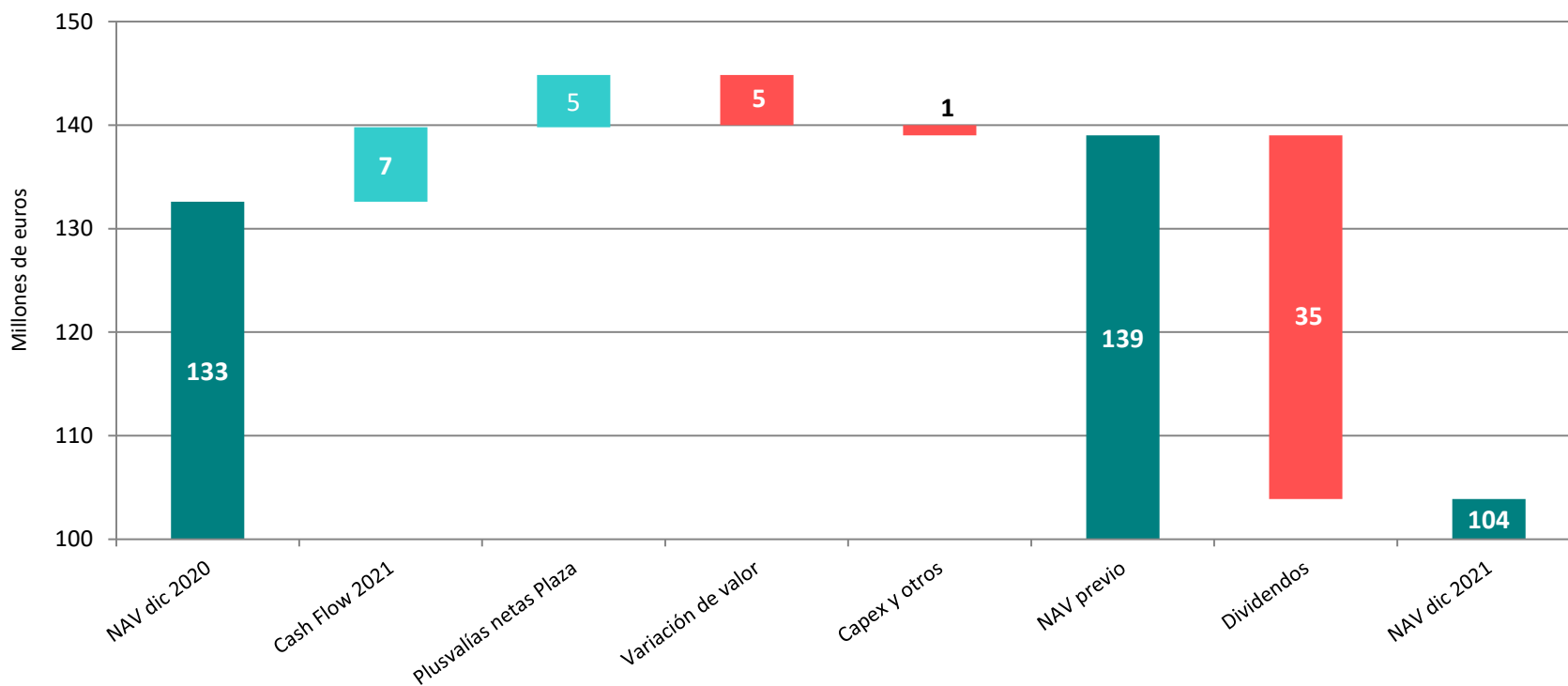
Evolución valoración



GAV acumulado: Precio de Compra (Eur 197Mn) + CAPEX (Eur 9Mn) y minusvalías a dic 2021 (Eur -1Mn): Eur 205Mn
 Eur 205Mn: -0,5% sobre Precio de Compra + CAPEX (Eur 206Mn)

2. Resumen financiero 2021

Evolución del NAV



2. Resumen financiero 2021

NAV de €103,9 Mill. equivalente a €7,3/acción

NAV

Valor Inversión Portugal (Datos en millones €)	31-dic-20	31-dic-21
Valor de Mercado del Activo portugues	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 (incluirl 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 del fondos a favor de los accionistas.

1. Magnitudes clave

2. Resumen financiero 2021

3. Activos en cartera

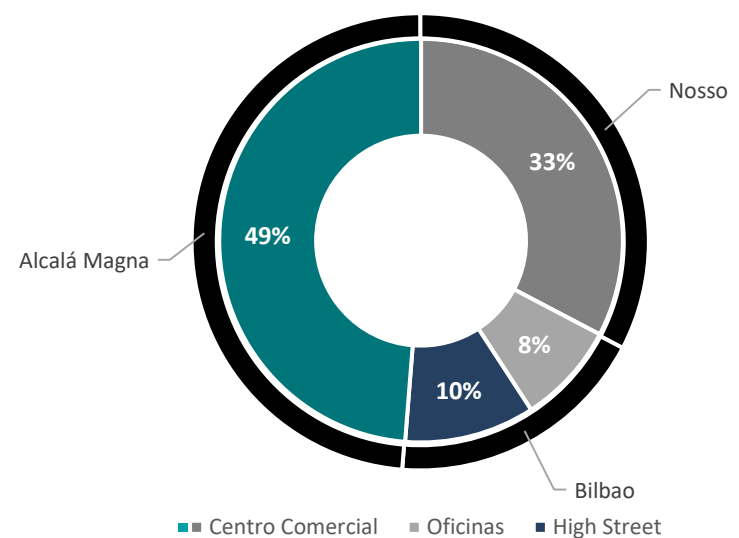
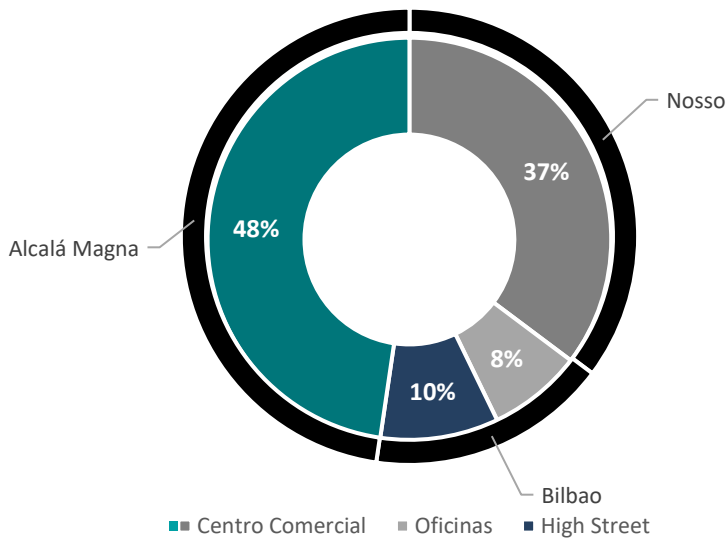
3. Activos en cartera

Mix de producto

Mix de producto 2021

Desglose de Ingresos brutos anualizados - €13,1 Mill.

Desglose de GAV ¹- €205 Mill.



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

3. 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 89%

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

Rentabilidad actual 5,3%

Valor de mercado
(31 de diciembre de 2021) € 205,3 Mill.

3. Activos en cartera

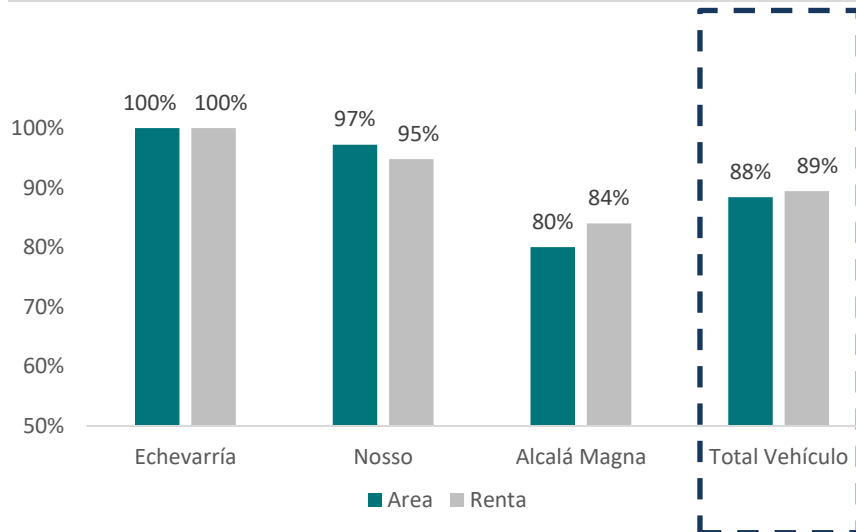
Datos principales de la composición de los contratos de la cartera

Estrategia Comercial

Principales Inquilinos por ingresos

1		9%	5	(Sfera)	2%
2	ZARA	4%	6		2%
3		3%	7		2%
4		2%	8	lefties	2%

Ocupación por activo



Duración Media de Contratos del vehículo

WAULT (*) 1,4 Años	WALT (*) 5,5 Años
-------------------------------------	------------------------------------

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

3. Activos en cartera

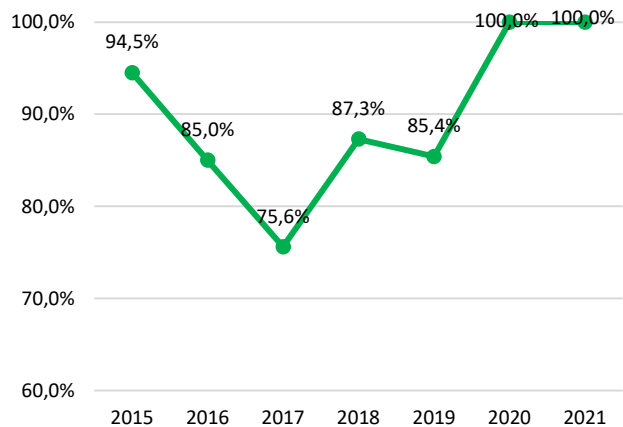
Edificio Echevarría – Bilbao

Información principal

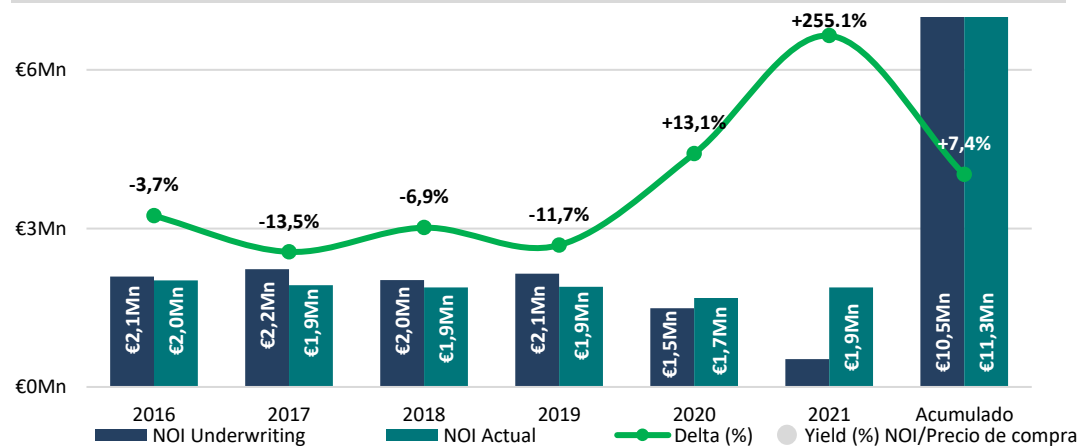


SBA	8.927 m ²
Fecha de adquisición	1 de octubre de 2015
Precio de adquisición	39,96 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2021)	38,13 millones de euros
WAULT	3,2 años
EPRA Net Initial Yield	4,9%
EPRA Occupancy Rate	100%

Evolución de ocupación desde adquisición:



Evolución de la renta neta con respecto al underwriting:



3. Activos en cartera

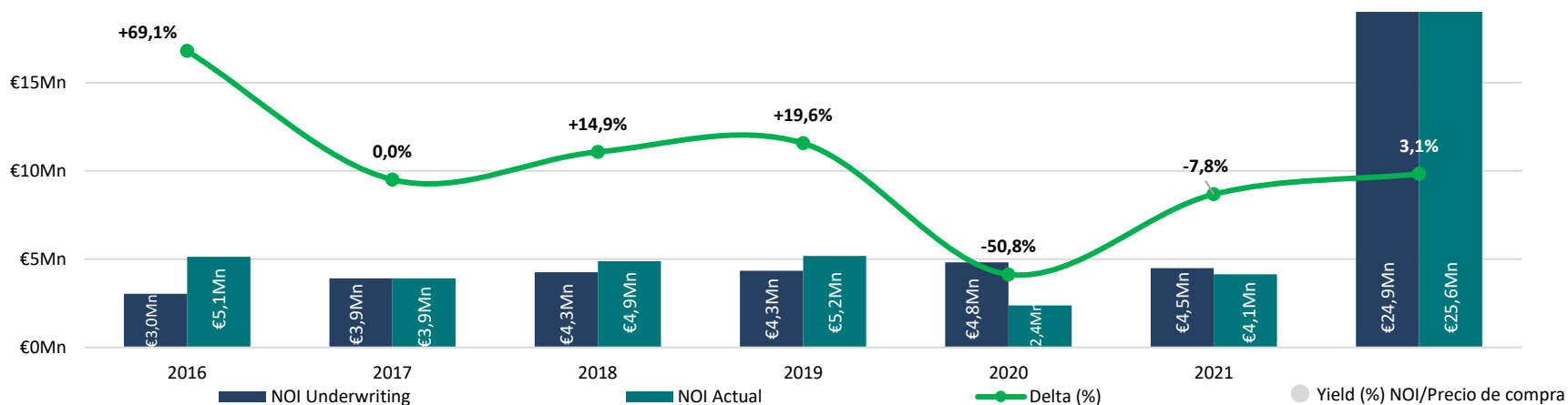
Nosso Shopping – Vila Real, Portugal

Información principal



SBA	21.891 m ²
Fecha de adquisición	12 de noviembre de 2015
Precio de adquisición	52,98 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2021*)	67,17 millones de euros
WAULT	1,8 años
EPRA Net Initial Yield	6,1%
EPRA Occupancy Rate	95%

Evolución de la renta neta con respecto al underwriting:



3. Activos en cartera

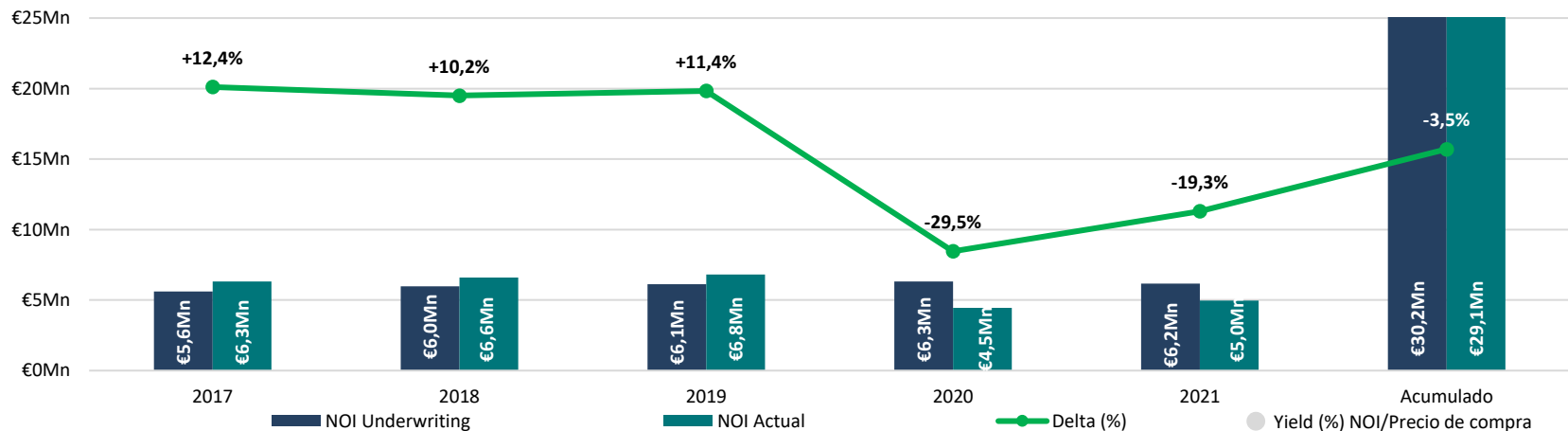
Alcalá Magna – Alcalá de Henares

Información principal



SBA	34.165 m ²
Fecha de adquisición	1 de febrero de 2017
Precio de adquisición	100,00 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2021*)	100,05 millones de euros
WAULT	1,6 años
EPRA Net Initial Yield	5,0%
EPRA Occupancy Rate	84%

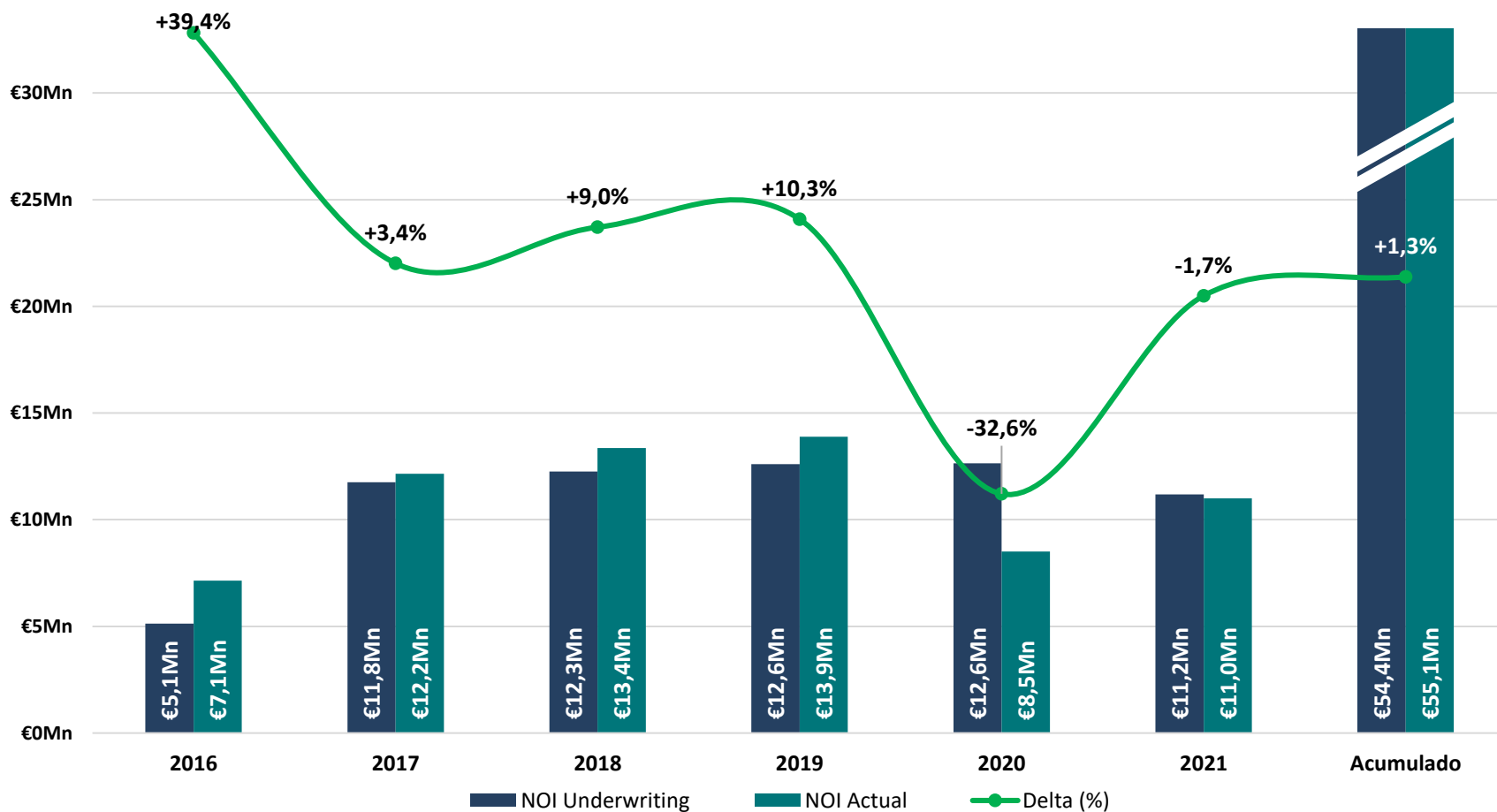
Evolución de la renta neta con respecto al underwriting:



3. Activos en cartera

Performance desde compra

Evolución conjunta de la renta neta con respecto al underwriting de los activos aún en cartera



*Las cifras de 2021 son una estimación de cierre.