



TRAJANO  
IBERIA

---

Resultados 1º semestre 2022

---

15 de septiembre de 2022

---

1. Magnitudes clave

2. Resumen financiero primer semestre 2022

3. Activos en Cartera

Anexos

# 1. Magnitudes clave primer semestre 2022

## Magnitudes clave de la compañía



(1) Valoraciones de 31 de diciembre de 2021

(2) CF Operativo = EBITDA recurrente – Intereses – Impuestos

(3) Retorno anualizado de la inversión = CF Operativo / Inversión realizada

---

1. Magnitudes clave

2. Resumen financiero primer semestre 2022

3. Activos en Cartera

Anexos

## 2. Resumen financiero primer semestre 2022

### Magnitudes cuenta de resultados analítica (like for like<sup>1</sup>)

Cuenta de Resultados analítica (Millones de euros)			
Cuenta de Resultados	Like for like <sup>1</sup> Real 30/06/21	Real 30/06/2022	% Variación
Rentas brutas	5,7	6,5	+13,5%
Rentas netas	5,0	5,8	+16,3%
EBITDA recurrente	4,2	5,2	+26,0%
Cash Flow Operativo <sup>2</sup>	2,7	3,6	+35,0%
Bº antes de no recurrentes	1,0	2,2	+116,2%
Resultados no recurrentes <sup>3</sup>	0,0	3,4	N/A
Beneficio neto	1,0	5,6	+454,7%

1. Like for like: A efectos comparables, en 2021 se han excluido las rentas del activo de Plaza vendido en dicho periodo y los resultados del Edificio Echevarría desde 23 de abril (fecha de venta del activo en 2022) hasta final de año.

2. CF Operativo = EBITDA recurrente – Intereses – Impuestos 3. Principalmente corresponde al Beneficio contable obtenido con motivo de la venta del edificio Echevarría.

## 2. Resumen financiero primer semestre 2022

### Flujo de Caja

Flujo de caja (millones de €)	Real 2021	Real 1º SEM 2022
Caja inicial	+6,7	+9,6
+ EBITDA recurrente	+10,8	+5,3
- Pago financieros e impuestos	-2,8	-1,6
+/- Financiación bancaria	-2,5	-0,2
+ Venta de Activos (incluye cancel financiación)	+32,9	+23,2
+/- Inversión CAPEX	-0,6	-0,1
- Dividendos y prima emisión pagados	-35,1	-20,2
+/- Circulante / Otros	+0,2	+0,2
Situación de Caja final	+9,6	+16,2

## 2. Resumen financiero primer semestre 2022

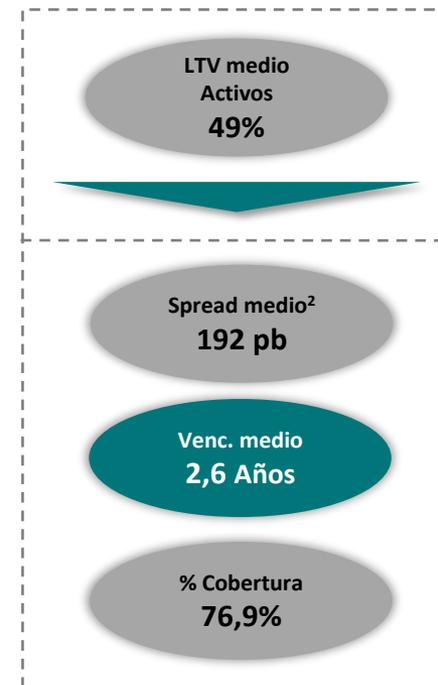
### Magnitudes de Balance y situación deuda financiera

Balance y Financiación a 30 de junio de 2022 vs 31 de diciembre de 2021

Magnitudes clave de balance (millones de euros)

Situación deuda financiera a 30.06.2022

	Real 2021	30/06/22
Coste contable inversiones inmobiliarias (neto de amortizaciones)	185,8	146,4
Fondos Propios	88,4	75,9
NAV estimado cierre	103,9	90,6
Deuda financiera neta de caja	93,1	67,7
LTV (apalancamiento financiero) de la compañía neto de caja <sup>1</sup>	45%	41%



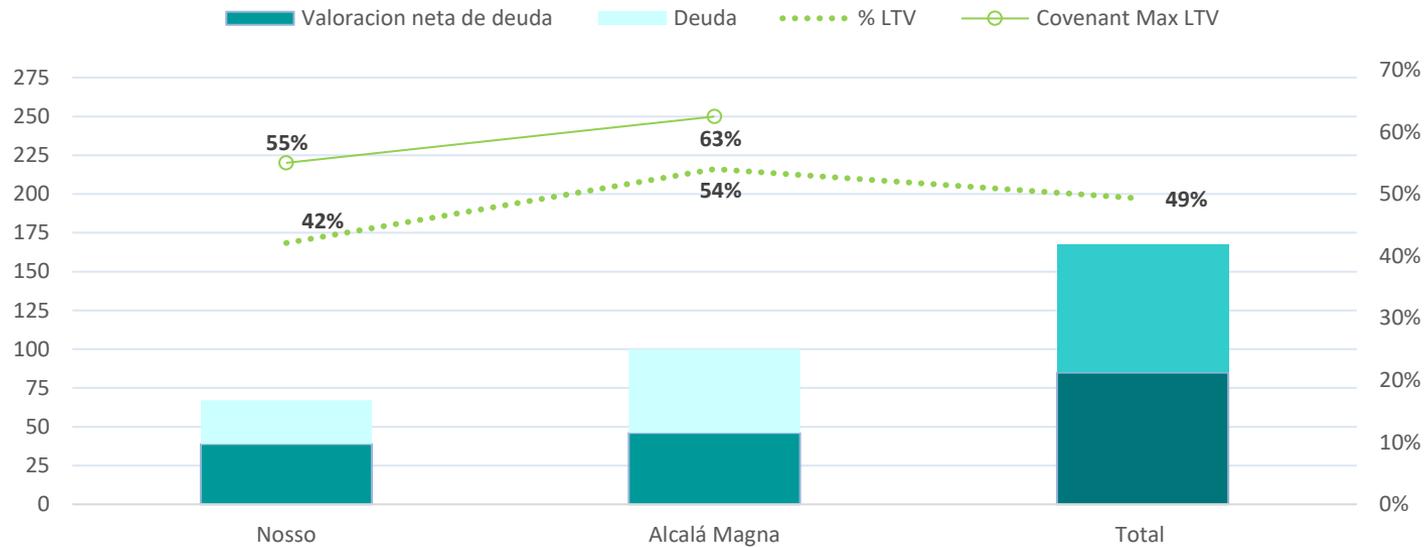
1- Deuda financiera (neta de caja) de la compañía calculada sobre el valor de mercado de los activos de 31.12.2021.

2- Margen de los préstamos hipotecarios.

## 2. Resumen financiero primer semestre 2022

### Apalancamiento Financiero de los Activos

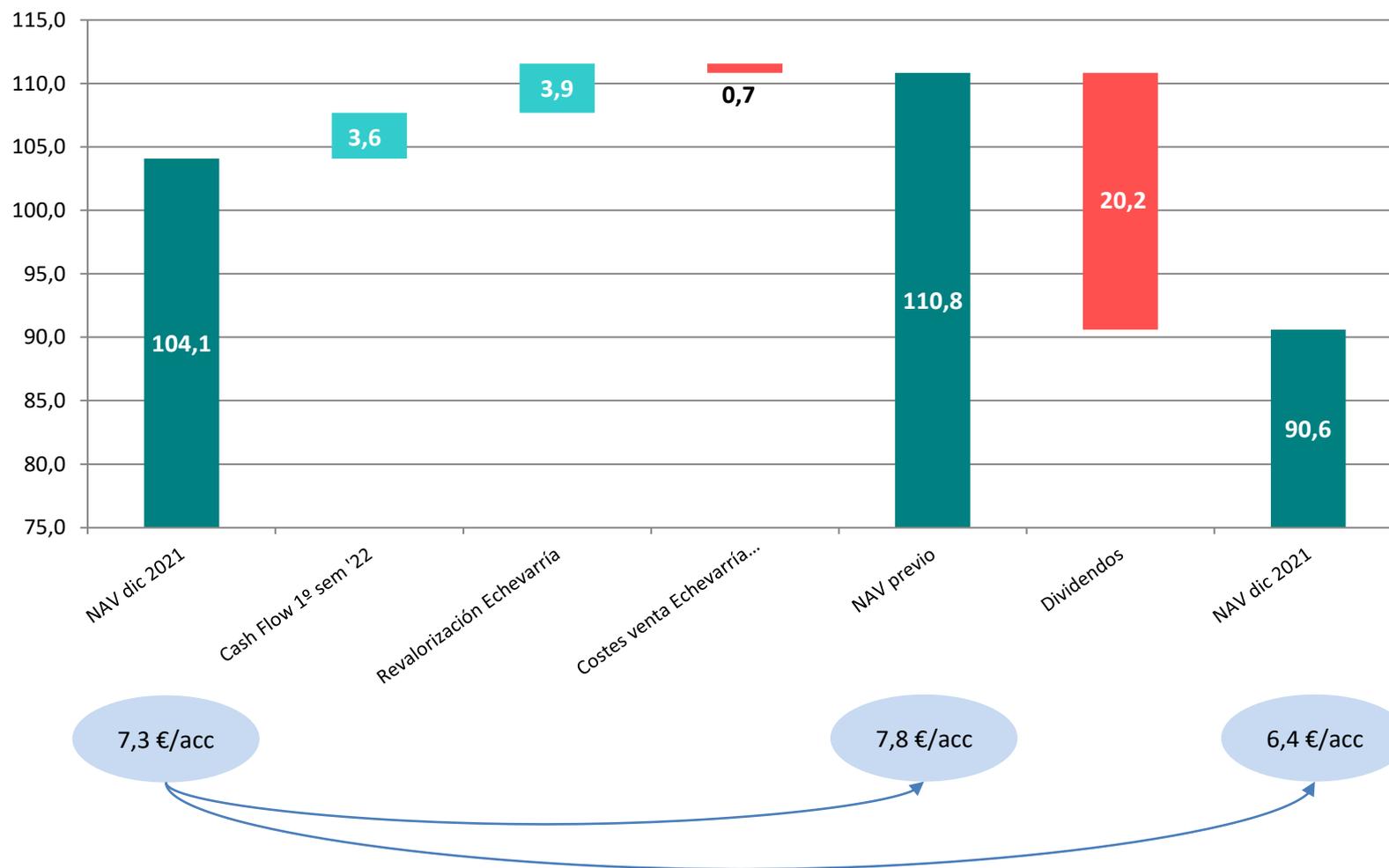
€Mn.



LTV: Apalancamiento calculado sobre valores de mercado de los activos de 31.12.2021.

## 2. Resumen financiero primer semestre 2022

### Evolución del NAV



---

1. Magnitudes clave

2. Resumen financiero primer semestre 2022

3. Activos en Cartera

Anexos

### 3. Activos en cartera

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

##### Situación del portfolio

##### Distribución Geográfica



##### Principales Indicadores

Activos 2

Superficie Bruta Alquilable 54.862 m<sup>2</sup>

EPRA Tasa de ocupación 92%

Inversiones (incl.gastos y CAPEX) € 165 Mill.

Rentabilidad actual 6,1%

Valor de mercado  
(31 de diciembre de 2021) € 167,2 Mill.

### 3. Activos en cartera

#### Nosso Shopping (Vila Real, Portugal) y Alcalá Magna (Alcalá de Henares)

##### 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 2021)	67,17 millones de euros
WAULT	1,3 años
EPRA Net Initial Yield	7,1%
EPRA Occupancy Rate	98%

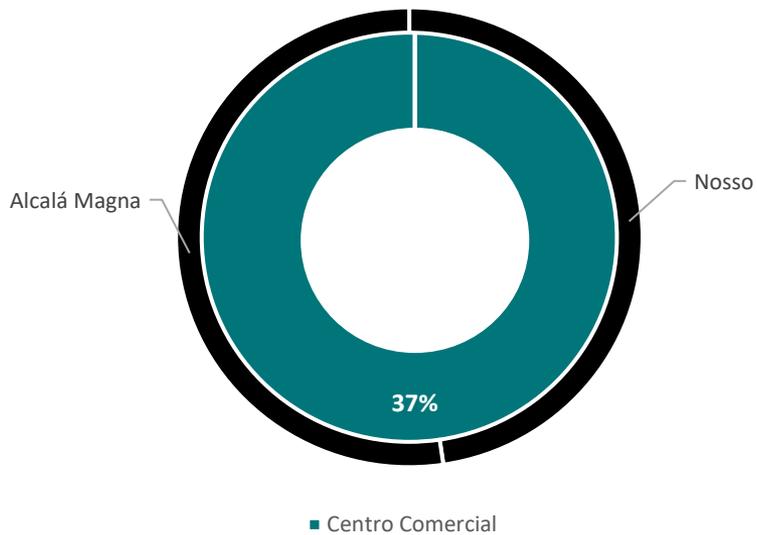
SBA	34.165 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	1 de febrero de 2017
Precio de adquisición	100,00 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2021)	100,05 millones de euros
WAULT	1,9 años
EPRA Net Initial Yield	5,1%
EPRA Occupancy Rate	87%



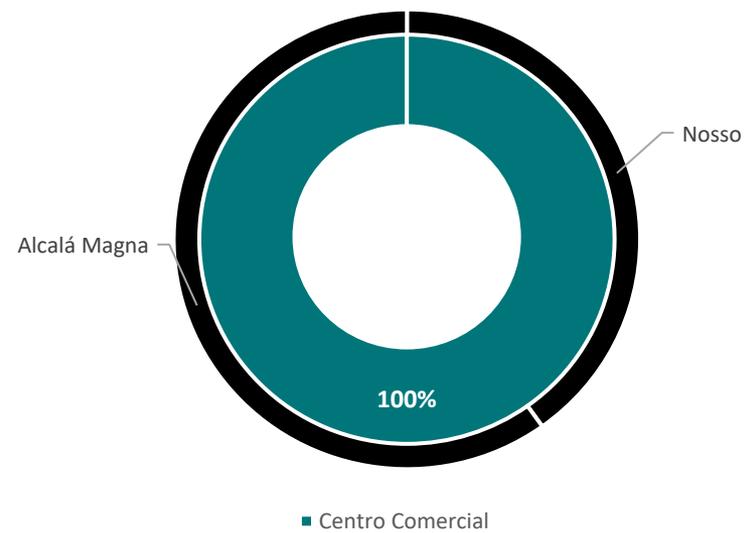
## Mix de producto

### Mix de producto 2022

Desglose de Ingresos brutos anualizados - €11,0 Mill.



Desglose de GAV <sup>1</sup>- €167Mill.



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

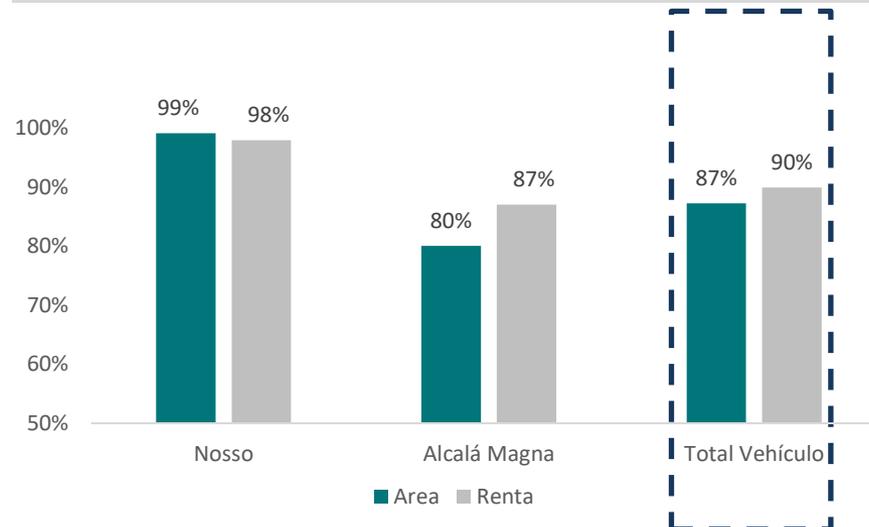
## Datos principales de la composición de los contratos de la cartera

### Estrategia Comercial

#### Principales Inquilinos por ingresos

1	ZARA	6%	5	Bershka	2%
2	MERCADONA	5%	6	Stradivarius	2%
3	(Sfera)	3%	7	PULL&BEAR	2%
4	NOS	3%	8	fnac	2%

#### Ocupación por activo



#### Duración Media de Contratos del vehículo

WAULT (\*)

1,5 Años

WALT (\*)

3,0 Años

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

---

1. Magnitudes clave

2. Resumen financiero primer semestre 2022

3. Activos en Cartera

Anexos

# Resumen financiero analítico

## Detalle Balance consolidado 31.12.2021 vs 30.06.2022

<b>Balance Consolidado (Datos en miles €)</b>	<b>31-dic-21</b>	<b>30-jun-22</b>
<b>Activo</b>	<b>198.180</b>	<b>165.270</b>
Inmovilizado material e intangible	241	213
Inversiones inmobiliarias	185.829	146.361
Otro Activo no corriente	1.106	2.003
<b>Activo no corriente</b>	<b>187.177</b>	<b>148.577</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	779	216
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9.576	16.156
Otro Activo corriente	649	322
<b>Activo corriente</b>	<b>11.003</b>	<b>16.693</b>
<b>Pasivo</b>	<b>198.180</b>	<b>165.270</b>
Capital y Reservas	84.561	73.694
Acciones propias	-555	-537
Resultado del Ejercicio	20.033	5.548
Operaciones de cobertura	-1.086	1.145
Dividendo activo a cuenta	-14.587	-3.923
<b>Patrimonio neto</b>	<b>88.367</b>	<b>75.927</b>
Deudas con entidades de crédito	101.750	82.182
Otros pasivos financieros	3.500	2.023
<b>Pasivo no corriente</b>	<b>105.250</b>	<b>84.204</b>
Deudas a c/p con entidades de crédito	878	1.712
Otras Deudas a c/p	37	19
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	3.247	2.960
Otro Pasivo corriente	400	449
<b>Pasivo corriente</b>	<b>4.562</b>	<b>5.139</b>

- La Sociedad emplea el valor neto contable para valorar sus inversiones inmobiliarias (Coste de adquisición más Capex menos amortizaciones). La reducción producida en el ejercicio corresponde a 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 del edificio Echevarría. El pago se ha realizado 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 del edificio Echevarría.

# Resumen financiero analítico

## Detalle Cuenta de Resultados analítica consolidada a 30 de junio de 2022

P&L Analítica Consolidada (Datos en miles €)	Estructura	Echevarría	Plaza	Alcalá M	Nosso	30/06/2022
+ Ingresos brutos por Rentas		624		3.124	2.721	6.469
- Gastos netos no repercutidos		-21		-568	-91	-680
<b>= Rentas netas</b>	<b>0</b>	<b>603</b>	<b>0</b>	<b>2.556</b>	<b>2.629</b>	<b>5.789</b>
- Gastos de Estructura	-232				-32	-264
- Honorarios fijos del gestor	-269					-269
+/- Otros Resultados				0		0
<b>= EBITDA recurrente</b>	<b>-501</b>	<b>603</b>	<b>0</b>	<b>2.556</b>	<b>2.597</b>	<b>5.255</b>
+/- Gastos e ingresos no recurrentes		3.167	224			3.391
<b>= Resultado operativo</b>	<b>-501</b>	<b>3.770</b>	<b>224</b>	<b>2.556</b>	<b>2.597</b>	<b>8.646</b>
+/- Variación Provisiones				27	0	27
- Amortizaciones	0	-137		-760	-566	-1.463
+/- Resultado financiero	-17	-154		-805	-378	-1.354
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>-519</b>	<b>3.479</b>	<b>224</b>	<b>1.019</b>	<b>1.653</b>	<b>5.856</b>
+/- Impuestos					-290	-290
<b>Beneficio neto</b>	<b>-519</b>	<b>3.479</b>	<b>224</b>	<b>1.019</b>	<b>1.364</b>	<b>5.566</b>

Los ingresos no recurrentes corresponden principalmente al beneficio contable con origen en la venta del edificio Echevarría.

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

El beneficio analítico tiene una diferencia de 18 mil euros respecto al beneficio contable: corresponde a la amortización de FC de consolidación.