



TRAJANO
IBERIA

Resultados 2022

1. Magnitudes clave

2. Resumen financiero 2022

3. Activos en cartera

1. Magnitudes clave

Magnitudes clave de la compañía



1. Magnitudes clave

2. Resumen financiero 2022

3. Activos en cartera

2. Resumen financiero 2022

Magnitudes cuenta de resultados analítica (like for like¹)

Cuenta de Resultados analítica (Millones de euros)			
Cuenta de Resultados	Like for like ¹ Real 2021	Real 2022	% Variación
Rentas brutas	11,7	13,0	+10,9%
Rentas netas	10,5	11,2	+6,1%
EBITDA recurrente	9,1	10,0	+9,9%
Cash Flow Operativo ²	6,1	6,9	+13,5%
Bº antes de no recurrentes	3,1	4,3	+36,8%

1. Like for like: A efectos comparables, se han excluido en ejercicios anteriores los resultados de los activos de Plaza y Manteras, vendidos en 2021 y 2019 respectivamente y los resultados del Edificio Echevarría desde 23 de abril (fecha de venta del activo) hasta final de cada año.

2. CF Operativo = EBITDA recurrente – Intereses – Impuestos

2. Resumen financiero 2022

Flujo de Caja

Flujo de caja (millones de €)	Real 2021	Real 2022
Caja inicial	+6,7	+9,6
+ EBITDA recurrente	+10,8	+10,0
- Pago financieros e impuestos	-2,8	-3,2
+/- Financiación bancaria ¹	-2,5	-5,5
+ Venta de Activos (incluye costes y cancel financiación)	+32,9	+23,0
+/- Inversión CAPEX	-0,6	-0,4
- Dividendos y prima emisión pagados	-35,1	-22,2
+/- Circulante / Otros	+0,2	-0,8
Situación de Caja final	+9,6	+10,5

1. Incluye un repago voluntario de deuda de Alcalá Magna por importe de 5 millones de euros.

2. Incluye 0,4 millones de euros de ajuste de precio de venta de Echevarría: garantías, fianzas no depositadas y ajuste de rentas pagados al comprador de Echevarría.

2. Resumen financiero 2022

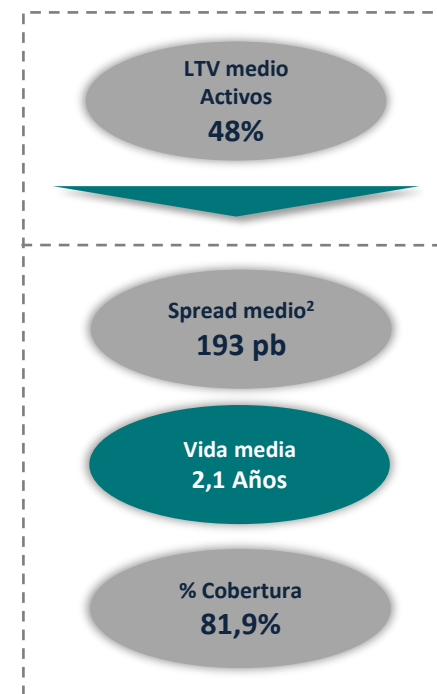
Magnitudes de Balance y situación deuda financiera

Balance y Financiación a 31 de diciembre de 2021 vs 2022

Magnitudes clave de balance (en millones de euros)

Situación deuda financiera a 31.12.2022

	Cierre 2021	Cierre 2022
Coste contable inversiones inmobiliarias (neto de amortizaciones)	185,8	143,1
Fondos Propios	88,4	75,2
NAV cierre contable (Post ampliación y después de pago de dividendos)	104,1	85,3
Deuda financiera neta de caja	93,1	68,3
LTV (apalancamiento financiero) de la compañía neto de caja ¹	45%	43%

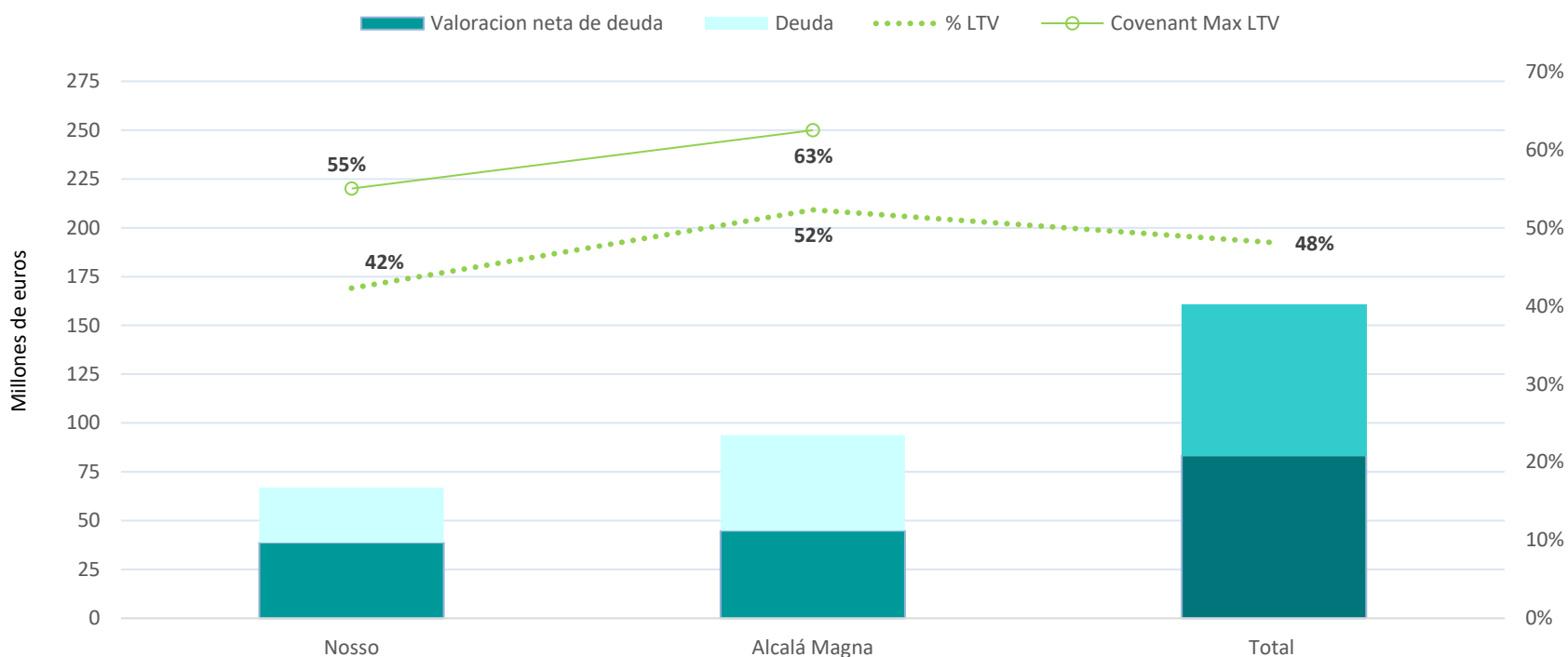


1- Deuda financiera (neta de caja) de la compañía calculada sobre el valor de mercado de los activos.

2- Margen de los préstamos hipotecarios.

2. Resumen financiero 2022

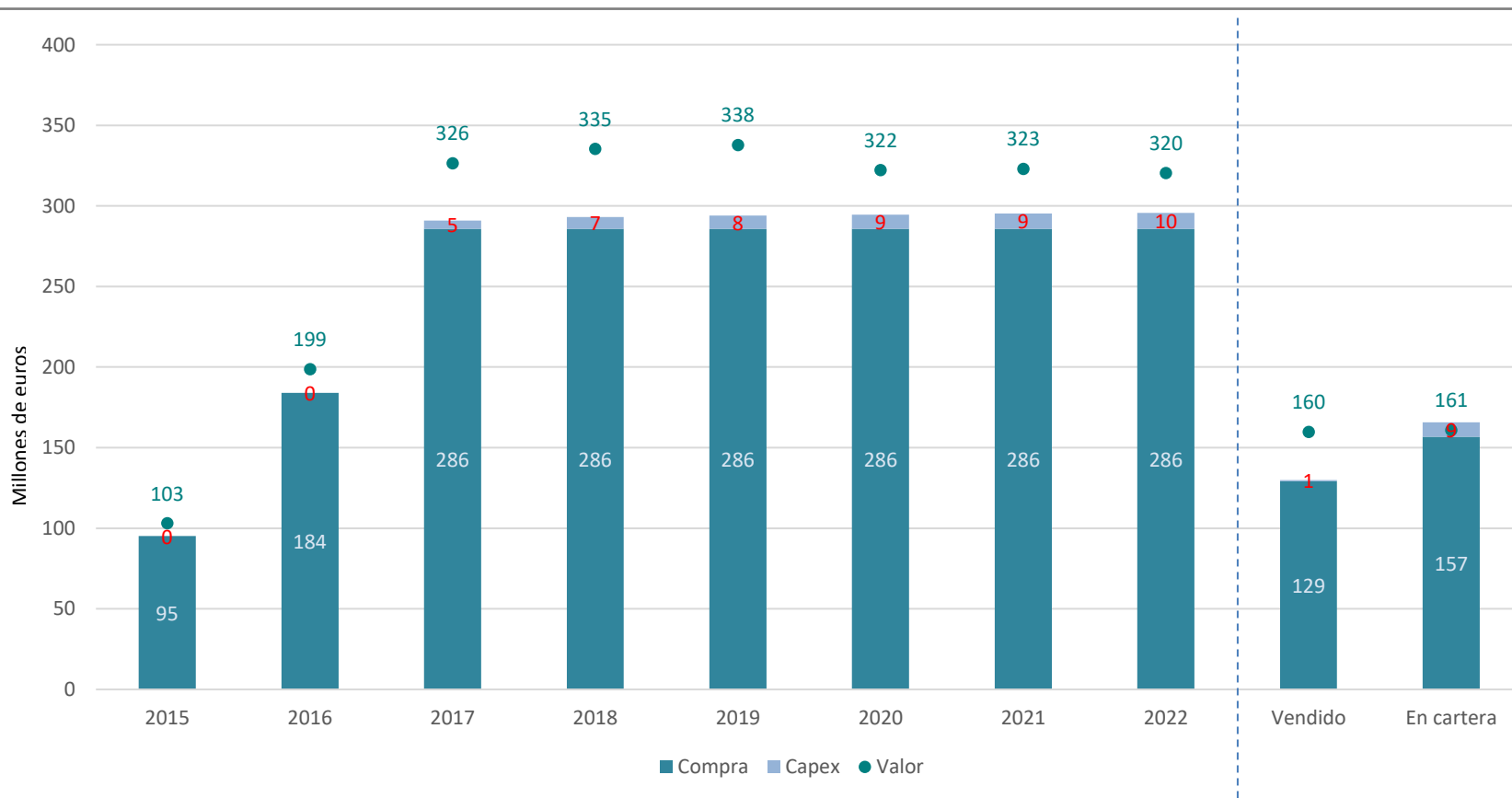
Apalancamiento Financiero de los Activos



- LTV: Apalancamiento calculado sobre valores de mercado de los activos a 31.12.2022.
- Hasta la fecha se han cumplido los límites de covenants fijados en todas las financiaciones.

2. Resumen financiero 2022

Evolución valoración



Activos	Pr compra	Capex	Total	Pr venta /Valor	Plusvalía/minusvalía	
					Importe	%
Vendidos	129	1	130	160	30	22,9%
En cartera	157	9	166	161	-5	-3,0%

2. Resumen financiero 2022

Evolución del NAV



2. Resumen financiero 2022

NAV de €85,3 Mill. equivalente a €6,0/acción

NAV

Valor Inversión Portugal (Datos en millones €)	31-dic-21	31-dic-22
Valor de Mercado del Activo portugués	67,2	67,0
- Valor Contable del Activo	-47,9	-47,1
= Plusvalía Latente	19,3	19,9
- Impuesto Sociedades (25,5% plusvalías)	-4,9	-5,1
+ Fondos Propios / Préstamo Participativo Portugal	20,6	23,0
= Valor 100% inversión en Portugal	34,9	37,8

Cálculo EPRA NAV ¹ (Datos en millones €)	31-dic-21	31-dic-22
Valor 100% inversión en Portugal	34,9	37,8
Valor de Mercado de los Activos españoles	138,2	93,8
= Valor de Mercado de las Inversiones	173,1	131,6
- Valor contable Activos España	-135,6	-93,8
- Inversión compra 100% participación Portugal	-21,7	-21,6
+/- Ajustes de consolidación	-1,2	-3,7
= Plusvalías Latentes	14,6	12,6
+ Fondos Propios Trajano consolidado	88,4	75,2
+ Operaciones de cobertura	1,1	-2,5
= EPRA NAV	104,1	85,3

EPRA NAV (€/acción)	7,3	6,0
% Variación EPRA NAV		-18,1%

Nº acciones totales	14.223.840	14.223.840
- Acciones Autocartera	-62.843	-62.843
= Acciones Netas de Autocartera	14.160.997	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 (incluir valor de los activos a mercado y excluir la valoración de las operaciones de cobertura)

- A cierre 2022 el valor de mercado de las inversiones (1 activo inmobiliario y la inversión financiera en Portugal) ascendió a 131,6 millones de euros frente a 119,1 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 12,6 millones euros.
- El EPRA NAV 2022 de la compañía a cierre de ejercicio se sitúa en 85,3 millones de euros o €6,0 por acción.
- Este NAV supone una reducción del 18,1% respecto al del ejercicio anterior, reducción motivada principalmente por la venta del activo Echevarría y devolución de fondos a favor de los accionistas.

1. Magnitudes clave

2. Resumen financiero 2022

3. Activos en cartera

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 m²

EPRA Tasa de ocupación 90%

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

Rentabilidad actual 6,55%

Valor de mercado
(31 de diciembre de 2022) € 160,7 Mill.

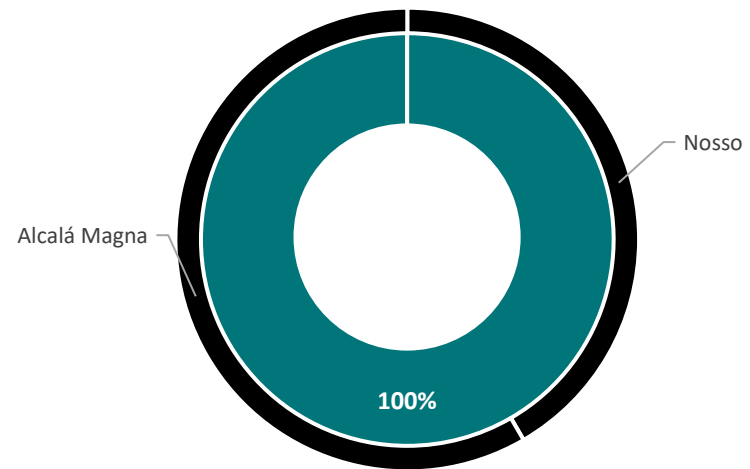
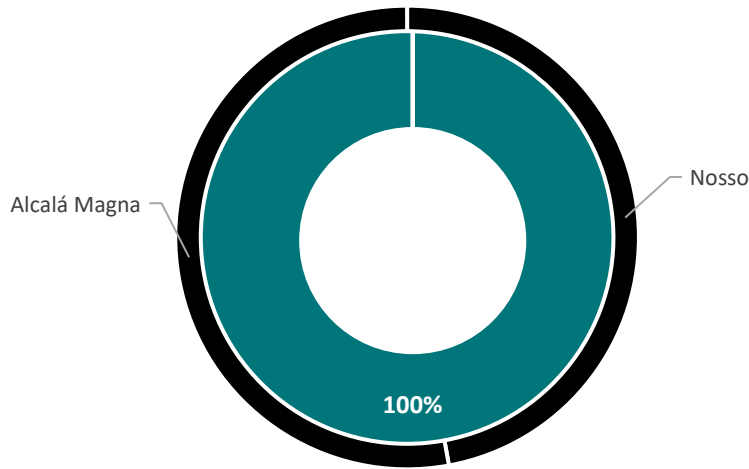
3. Activos en cartera

Mix de producto

Mix de producto 2022

Desglose de Ingresos brutos anualizados - €12, 1 Mill.

Desglose de GAV ¹- €161Mill.



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

3. Activos en cartera

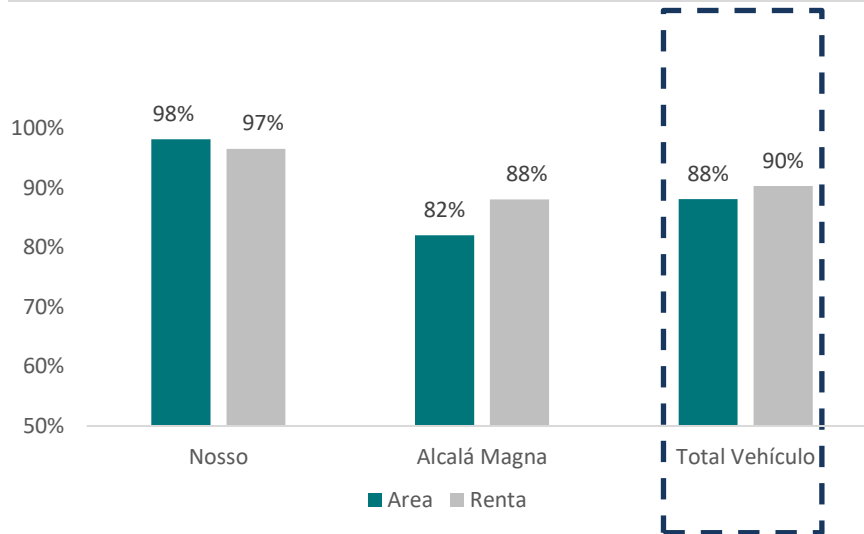
Datos principales de la composición de los contratos de la cartera

Estrategia Comercial

Principales Inquilinos por ingresos

1	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 (*) 1,7 Años	WALT (*) 3,2 Años
-------------------------------------	------------------------------------

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

3. Activos en cartera

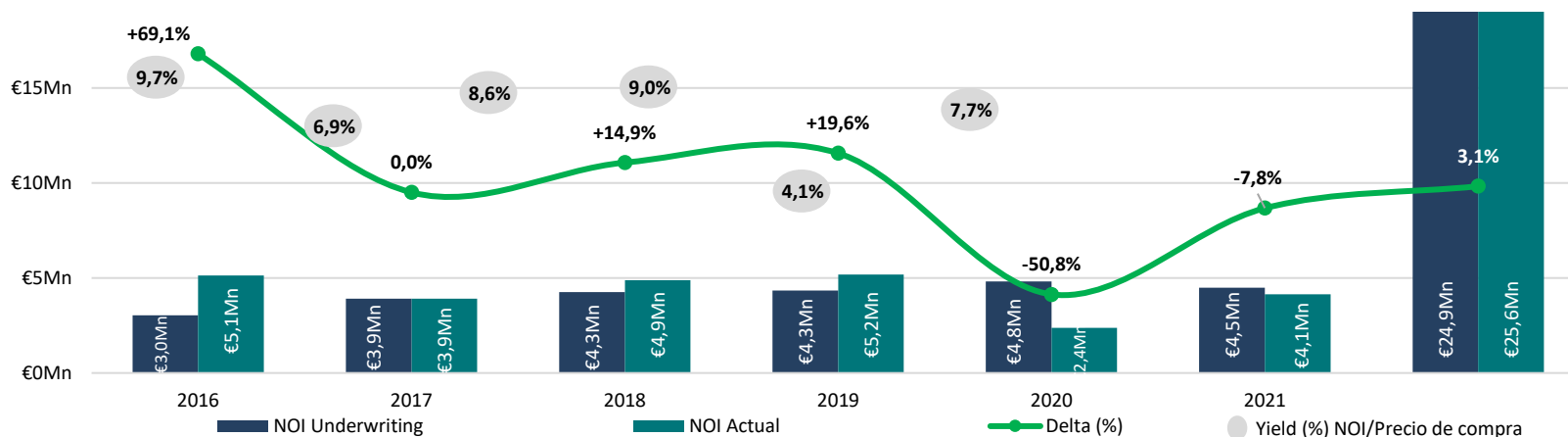
Nosso Shopping – Vila Real, Portugal

Información principal



SBA	21.891 m ²
Fecha de adquisición	12 de noviembre de 2015
Precio de adquisición	52,9 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2022)	66,9 millones de euros
WAULT	1,6 años
EPRA Net Initial Yield	7,2%
EPRA Occupancy Rate	97%

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	100,0 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2022)	93,8 millones de euros
WAULT	2,5 años
EPRA Net Initial Yield	5,6%
EPRA Occupancy Rate	88%

Evolución de la renta neta con respecto al underwriting:

