



TRAJANO
IBERIA

Resultados 2023

1. Magnitudes clave

2. Resumen financiero 2023

3. Activos en cartera

Anexos

1. Magnitudes clave

Magnitudes clave de la compañía



1. Magnitudes clave

2. Resumen financiero 2023

3. Activos en cartera

Anexos

2. Resumen financiero 2023

Magnitudes cuenta de resultados analítica (like for like¹)

Cuenta de Resultados analítica (Millones de euros)

Cuenta de Resultados	Like for like ¹ Real 31/12/22	Real 31/12/23	€Mn Variación
Rentas brutas	12,4	13,3	+0,9
Rentas netas	10,5	11,6	+1,0
EBITDA recurrente	9,4	10,4	+1,0
Cash Flow Operativo ²	6,4	6,4	0,0
Bº antes de no recurrentes	4,0	3,6	-0,4

1. Like for like: A efectos comparables, se han excluido en el ejercicio anterior los resultados del activo de Echevarría.

2. CF Operativo = EBITDA recurrente – Intereses – Impuestos

2. Resumen financiero 2023

Flujo de Caja

Flujo de caja (millones de €)	Real 2022	Real 2023
Caja inicial	+9,6	+10,5
+ EBITDA recurrente	+10,0	+10,4
- Pago financieros e impuestos	-3,2	-4,0
+/- Financiación bancaria ¹	-5,5	-1,8
+ Venta de Activos (incluye costes y cancel financiación)	+23,0	-/-
+/- Inversión CAPEX	-0,4	-5,8
- Dividendos y prima emisión pagados	-22,2	-3,6
+/- Circulante / Otros	-0,8	+2,7
Situación de Caja final	+10,5	+8,4

1. Incluye gastos de 1,1 Mn de la refinanciación de Alcalá Magna

2. Resumen financiero 2023

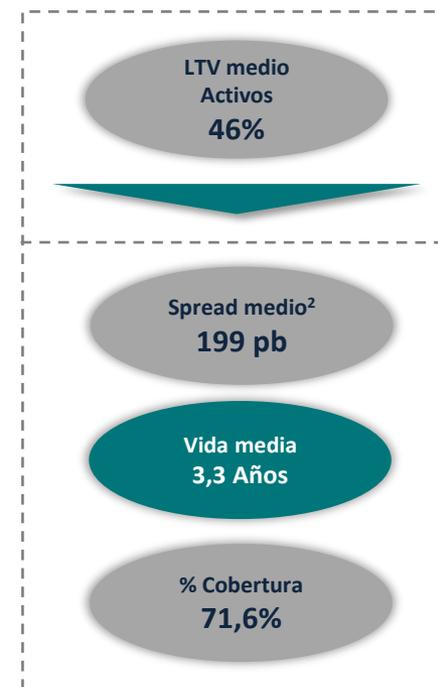
Magnitudes de Balance y situación deuda financiera

Balance y Financiación a 31 de diciembre de 2022 vs 2023

Magnitudes clave de balance (en millones de euros)

Situación deuda financiera a 31.12.2023

	Cierre 2022	Cierre 2023
Coste contable inversiones inmobiliarias (neto de amortizaciones)	143,1	139,4
Fondos Propios	75,2	71,7
NAV cierre contable (Post ampliación y después de pago de dividendos)	85,3	93,6
Deuda financiera neta de caja	68,3	69,3
LTV (apalancamiento financiero) de la compañía neto de caja ¹	43%	41%

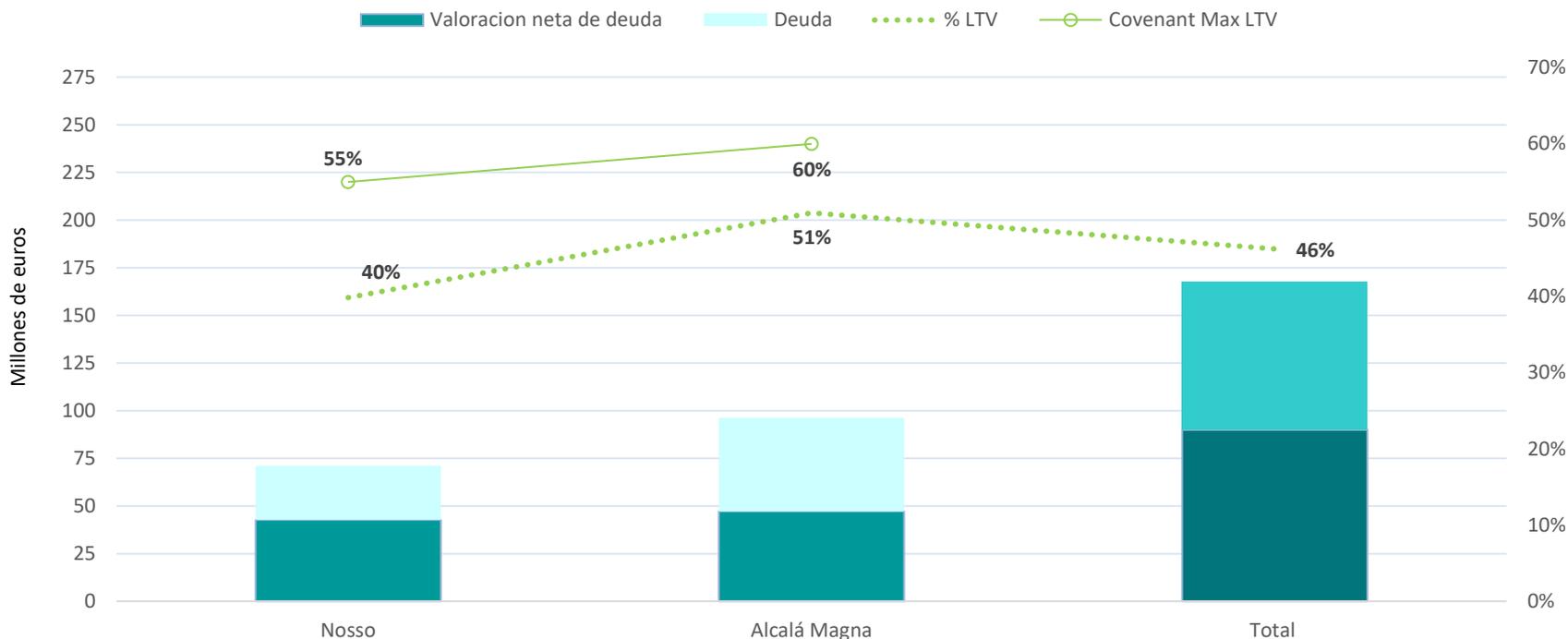


1- Deuda financiera (neta de caja) de la compañía calculada sobre el valor de mercado de los activos.

2- Margen de los préstamos hipotecarios.

2. Resumen financiero 2023

Apalancamiento Financiero de los Activos



- LTV: Apalancamiento calculado sobre valores de mercado de los activos a 31.12.2023.
- Hasta la fecha se han cumplido los límites de covenants fijados en todas las financiaciones.

2. Resumen financiero 2023

Evolución valoración



Activos	Precio Compra	Capex	Total	Precio Venta / Valoración	Plusvalía / Minusvalía	
					Importe	%
Vendidos	129	1	130	160	30	22.9%
En cartera	157	15	172	167	-4	-2.5%
Total	286	16	302	327	26	8.5%

2. Resumen financiero 2023

Evolución del NAV



2. Resumen financiero 2023

NAV de €93,6 Mill. equivalente a €6,6/acción

NAV		
Valor Inversión Portugal (Datos en millones €)	31-dic-22	31-dic-23
Valor de Mercado del Activo portuges	67,0	71,1
- Valor Contable del Activo	-47,1	-46,3
= Plusvalía Latente	19,9	24,7
- Impuesto Sociedades (25,5% plusvalías)	-5,1	0,0
+ Fondos Propios / Préstamo Participativo Portugal	23,0	23,1
= Valor 100% inversión en Portugal	37,8	47,8
Cálculo EPRA NAV¹ (Datos en millones €)	31-dic-22	31-dic-23
Valor 100% inversión en Portugal	37,8	47,8
Valor de Mercado de los Activos españoles	93,8	96,3
= Valor de Mercado de las Inversiones	131,6	144,1
- Valor contable Activos España	-93,8	-96,3
- Inversión compra 100% participación Portugal	-21,6	-21,5
+/- Ajustes de consolidación	-3,7	-3,8
= Plusvalías Latentes	12,6	22,5
+ Fondos Propios Trajano consolidado	75,2	71,7
+ Operaciones de cobertura	-2,5	-0,6
= EPRA NAV	85,3	93,6
EPRA NAV (€/acción)	6,0	6,6
% Variación EPRA NAV		9,8%
Nº acciones totales	14.223.840	14.223.840
- Acciones Autocartera	-62.843	-60.551
= Acciones Netas de Autocartera	14.160.997	14.163.289

- A cierre 2023 el valor de mercado de las inversiones (1 activo inmobiliario y la inversión financiera en Portugal) ascendió a 144,1 millones de euros frente a 121,6 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 ascienden a 22,5 millones euros. La eliminación de la tributación en Portugal implica un incremento en el NAV de 5 millones de euros.
- El EPRA NAV 2023 de la compañía a cierre de ejercicio se sitúa en 93,6 millones de euros o €6,6 por acción que supone un incremento del 9,8% respecto al del ejercicio anterior

⁽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)

2. Resumen financiero 2023

Propuesta dividendo 2023

(en millones de euros)					
		Resultados	€/acción		
Dividendo mínimo Socimi (80% Rendimiento neto ordinario)	<i>Beneficio Trajano individual</i> ¹	1,5			
	- <i>Dotaciones obligatorias a reservas</i>	(0,2)			
	Beneficio distribuible	1,3		0,09	
	= Dividendo mínimo Socimi (80%)	1,1		0,08	
		Dividendos	Prima emisión	Total distribuido	€/acción
Dividendos totales 2023	Dividendos pagados dic'23 ²	1,1	2,2	3,3	0,22
	Dividendo complementario ³	0,2		0,2	0,02
	Total dividendo resultados 2023	1,3	2,2	3,5	0,24

1. El dividendo mínimo se calcula sobre el Resultado individual de Trajano Iberia sin incluir la filial portuguesa.
2. La Sociedad ha pagado en diciembre de 2023 un dividendo por importe de €3,3 Mill.
3. Será propuesta la distribución de un dividendo complementario por importe de €0,2 Mill correspondiente a los beneficios no distribuidos. Dicha propuesta se presentará a aprobación a la Junta General de Accionistas.

1. Magnitudes clave

2. Resumen financiero 2023

3. Activos en cartera

Anexos

5. 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 98%

Inversiones (incl.gastos y CAPEX) € 172 Mill.

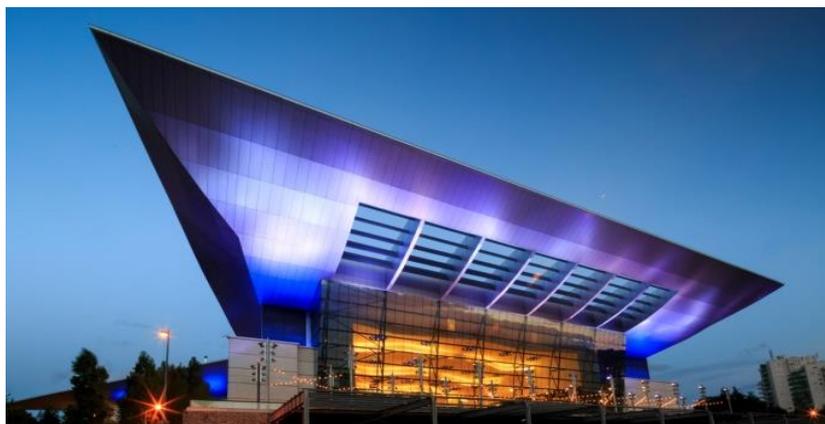
Rentabilidad actual 6,70%

Valor de mercado
(31 de diciembre de 2023) € 167,2 Mill.

5. Activos en cartera

Nosso Shopping – Vila Real, Portugal

Información principal

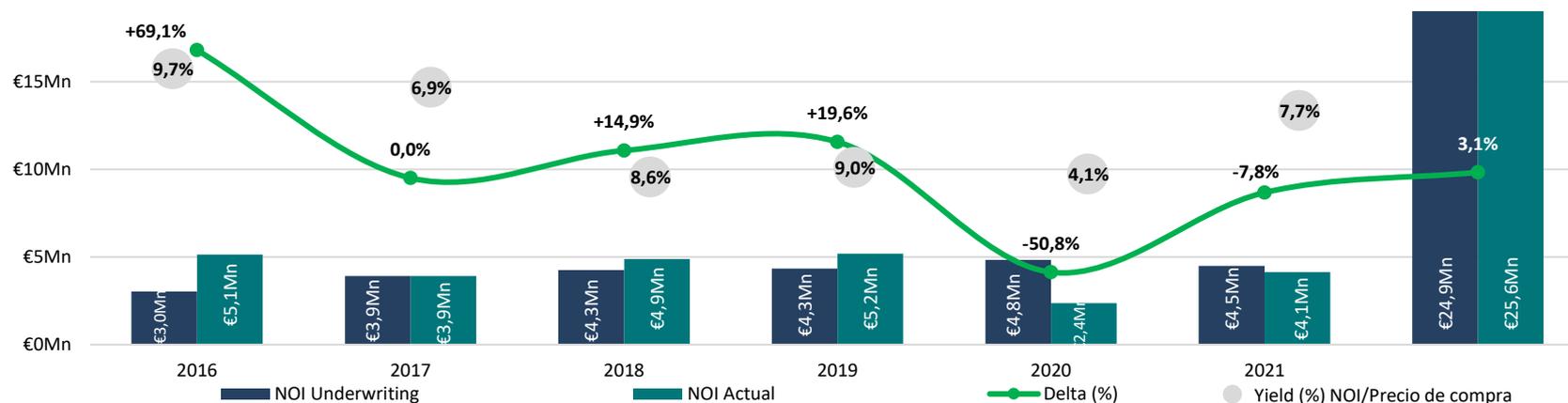


SBA	21.891 m ²
Fecha de adquisición	12 de noviembre de 2015
Precio de adquisición	52,9 millones de euros
Valor de mercado (31/12/2023)	70,7 millones de euros
WAULT	1,6 años
EPRA Net Initial Yield	8,1%
EPRA Occupancy Rate	99%

NOI estabilizado: **6,00m€**

Yield sobre valoración: **8,5%**

Evolución de la renta neta con respecto al underwriting:

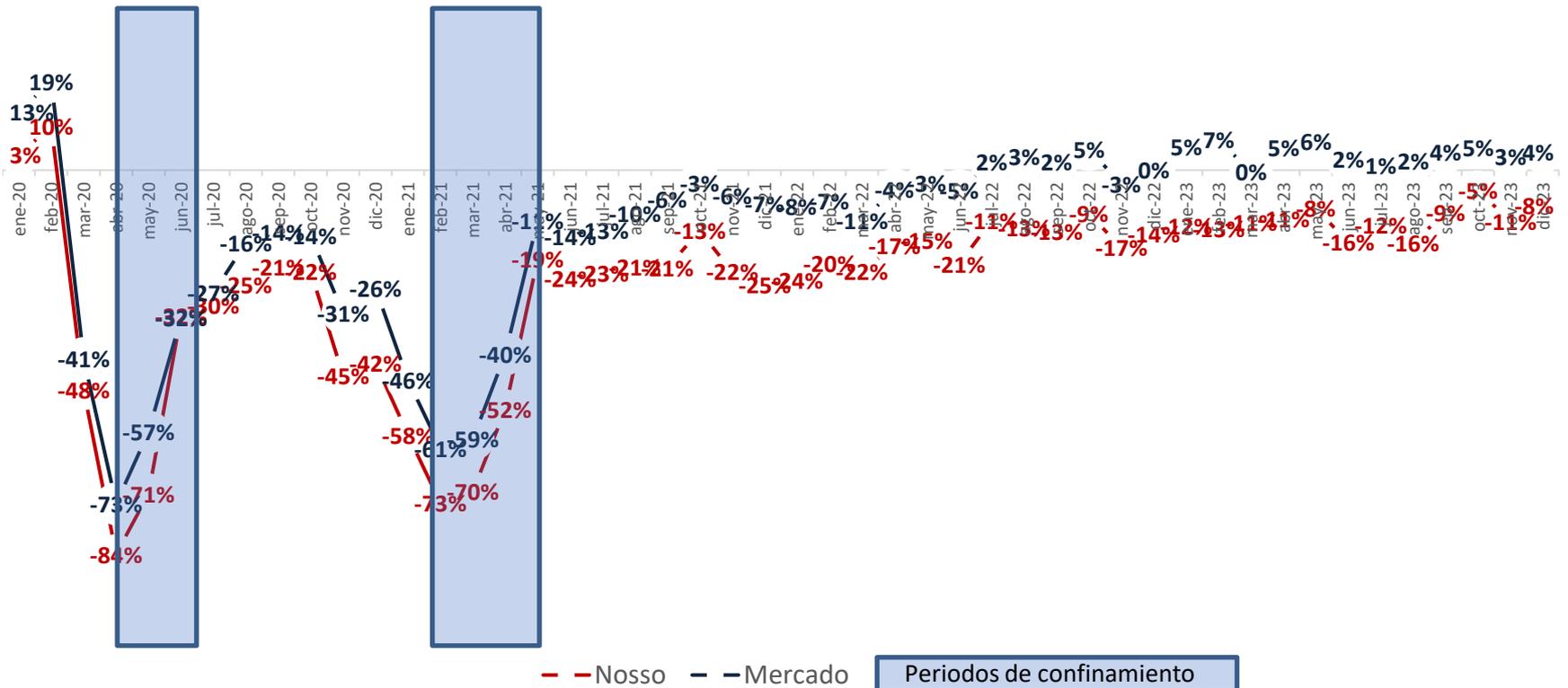


5. Activos en cartera

Nosso Shopping – Vila Real, Portugal

Evolución de los visitantes 2020, 2021 y 2023 en comparación con 2019

VISITANTES NOSSO VS MERCADO PORTUGAL



5. 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(31/12/2023)	96,5 millones de euros
WAULT	2,5 años
EPRA Net Initial Yield	5,9%
EPRA Occupancy Rate	98%

NOI estabilizado:	7,00m€	Yield sobre valoración:	7,3%
-------------------	---------------	-------------------------	-------------

Evolución de la renta neta con respecto al underwriting:

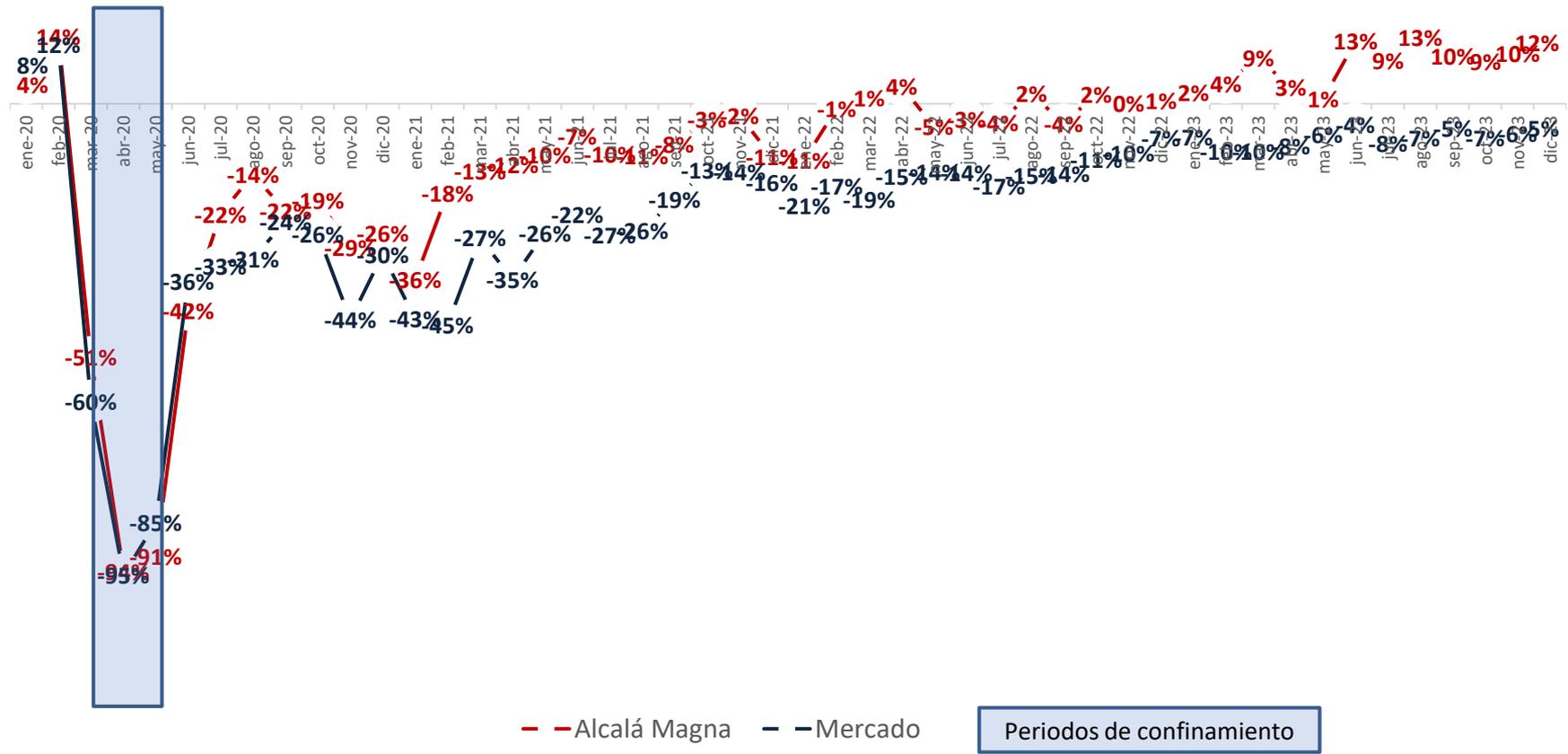


5. Activos en cartera

Alcalá Magna – Alcalá de Henares

Evolución de los visitantes 2020, 2021 y 2023 en comparación con 2019

VISITANTES ALCALÁ MAGNA VS MERCADO ESPAÑA

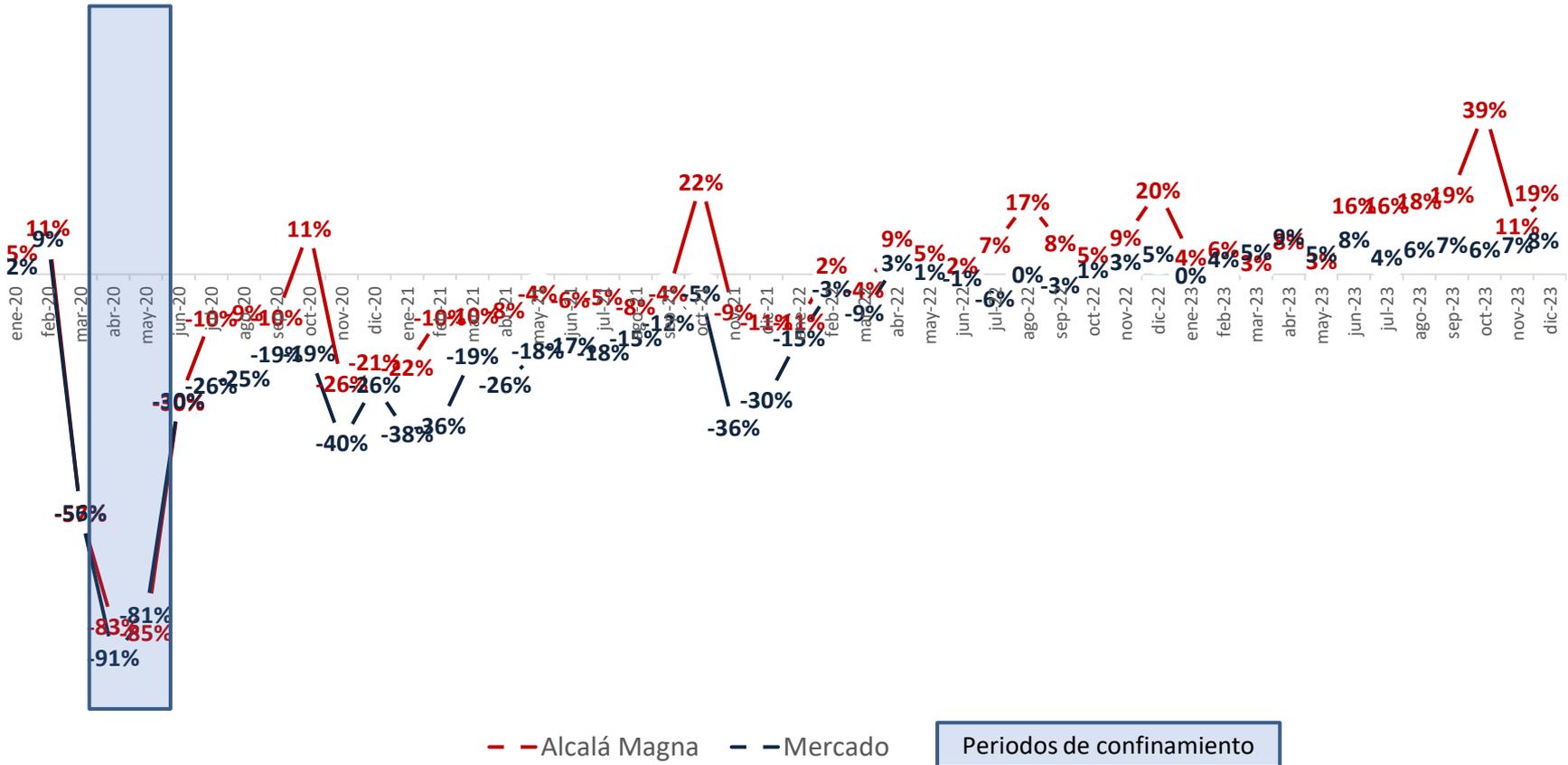


5. Activos en cartera

Alcalá Magna – Alcalá de Henares

Evolución de las ventas 2020, 2021 y 2023 en comparación con 2019

VENTAS ALCALÁ MAGNA VS MERCADO ESPAÑA



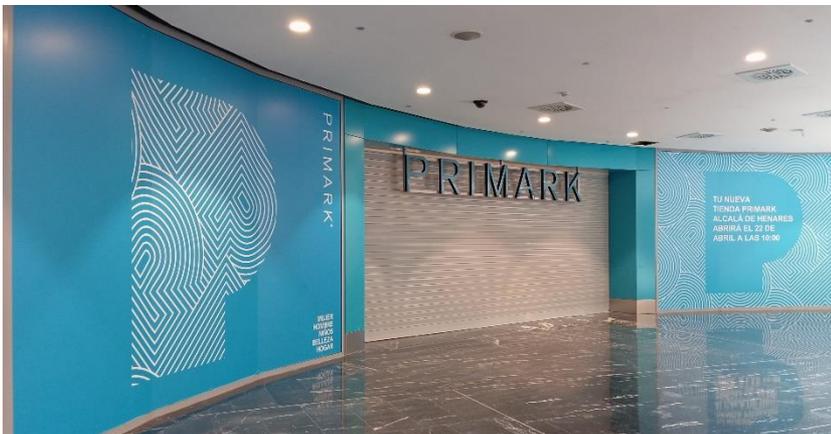
4. Activos en cartera

Alcalá Magna – Alcalá de Henares

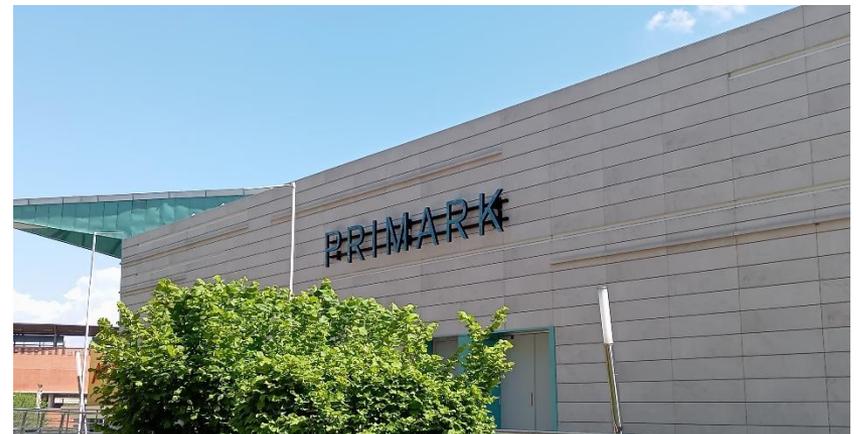
Primark – Planta Primera



Primark – Planta Baja



Primark – Cartel Exterior



1. Magnitudes clave

2. Resumen financiero 2023

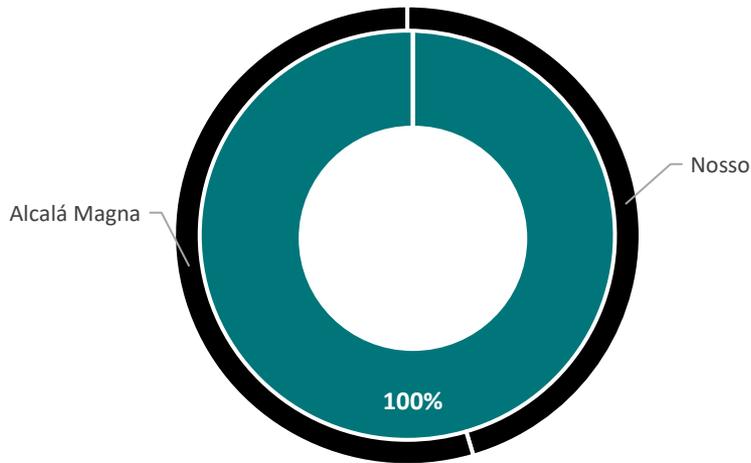
3. Activos en cartera

Anexos

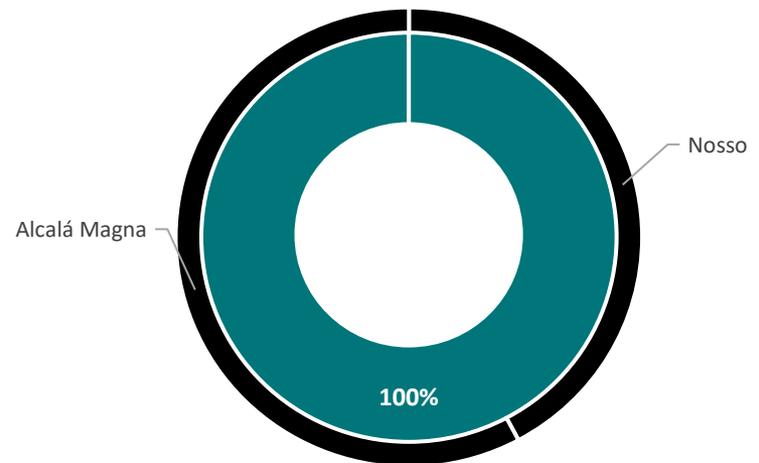
Mix de producto

Mix de producto 2023

Desglose de Ingresos brutos anualizados - €13,3 Mill.



Desglose de GAV¹ - €167Mill.



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

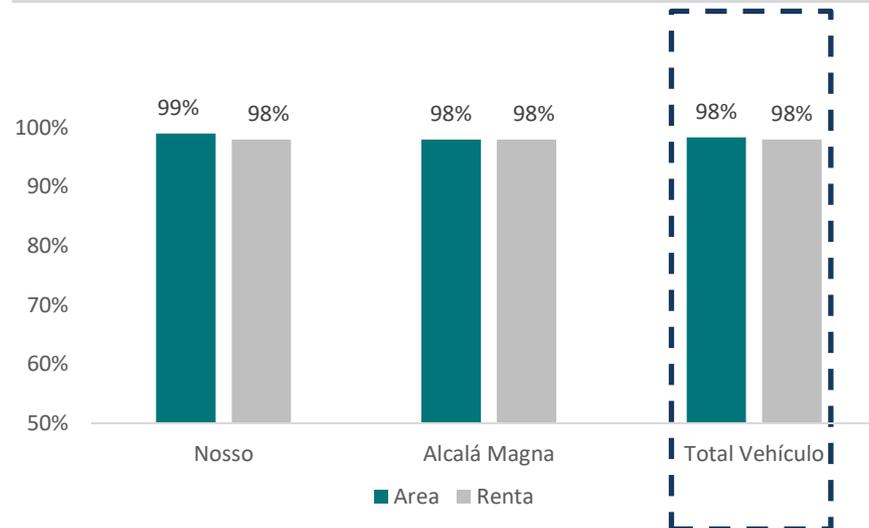
Datos principales de la composición de los contratos de la cartera

Estrategia Comercial

Principales Inquilinos por ingresos



Ocupación por activo



Duración Media de Contratos del vehículo

WAULT (*)

1,8 Años

WALT (*)

3,1 Años

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