TRAJANO IBERIA

Junta General de Accionistas

22 de octubre de 2019

Agenda

1. Distribución de dividendo

2. Situación actual de los activos de la Sociedad

1. Distribución de dividendo

Venta de Manoteras 48

Compra:

- Fecha de Compra: Marzo 2016
- Precio de Compra: € 44.5 Mn
- Capital Value: € 3,311/m²
- Yield: 5.81%
- Ocupación: 85%
- Renta: € 2.2Mn

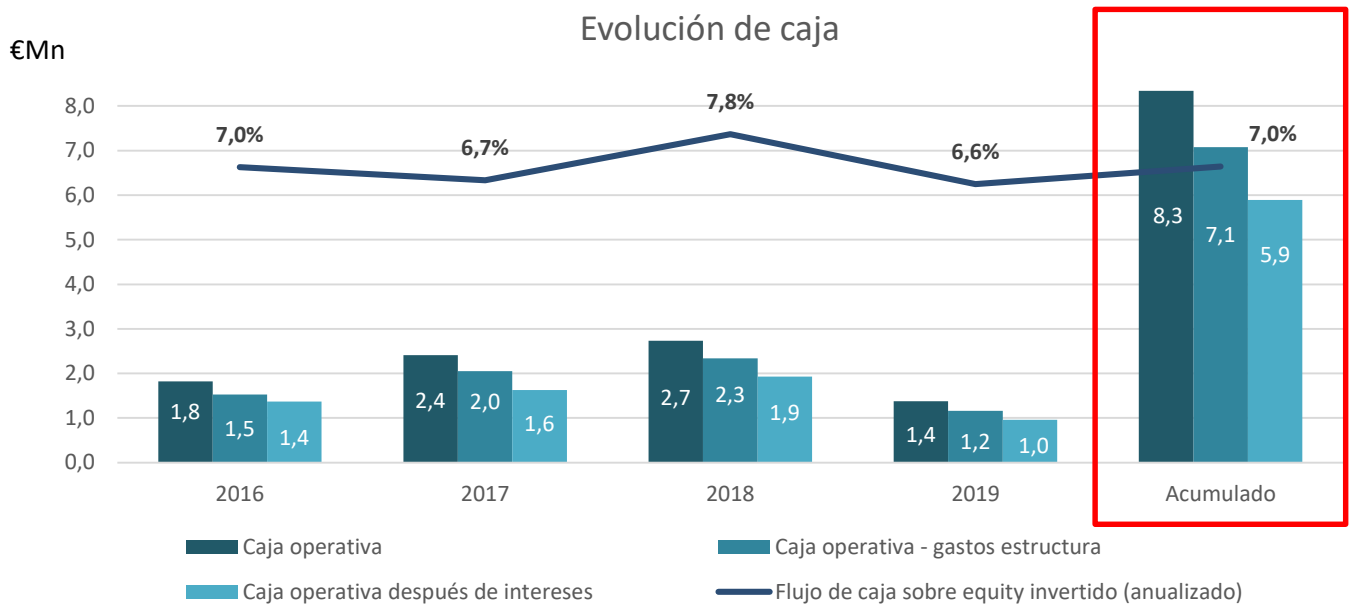
Venta

- Fecha de Venta: Agosto 2019
- Precio de Venta: € 62.8 Mn. Supone Eur 12,05M por encima de la valoración (23,7%) y Eur 18,5M sobre el precio de compra (41%).
- Capital Value: € 4,671/m² (record en la zona de Manoteras)
- Yield: 4.6% (record en la zona de Manoteras)
- Ocupación: 100%
- Renta: € 2.9Mn

1. Distribución de dividendo

Venta de Manoteras 48 – Evolución de caja

Caja operativa generada Manoteras

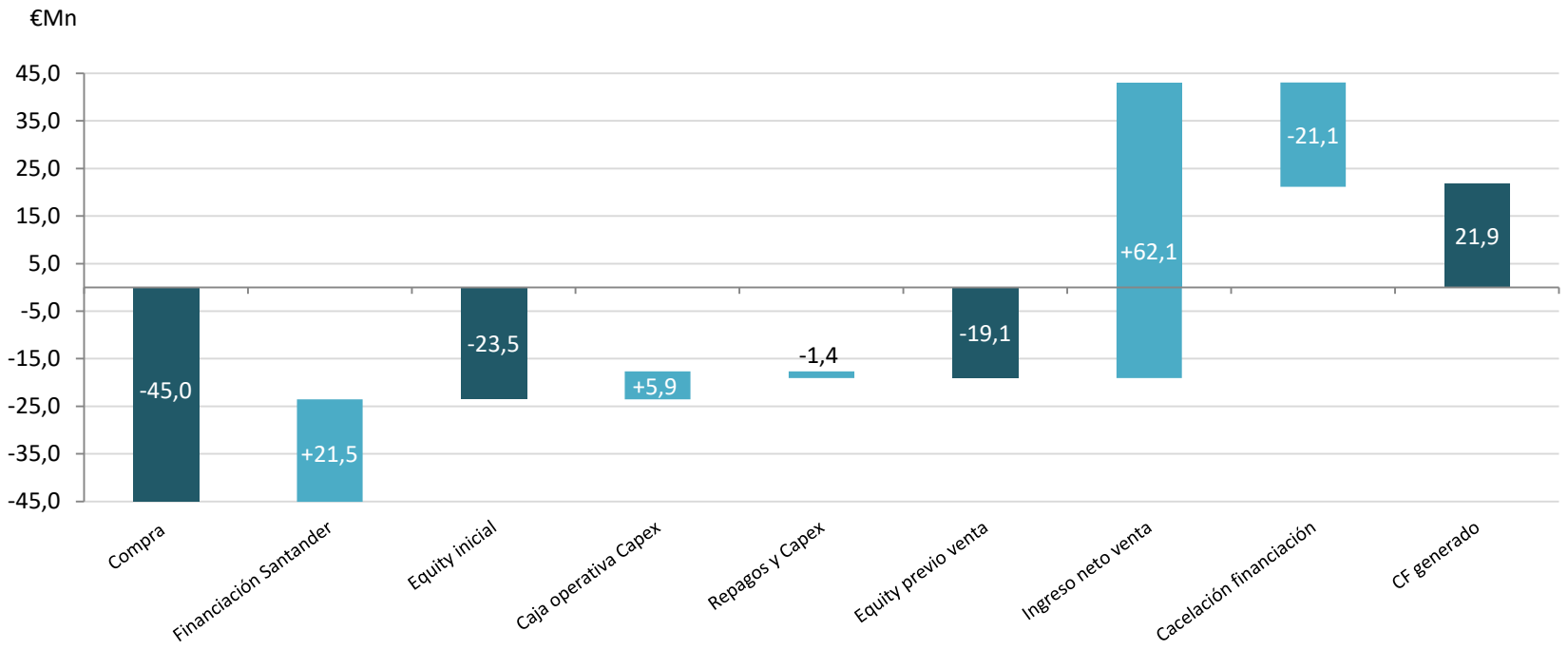


El flujo de caja medio sobre el capital invertido fue del 7,0%

1. Distribución de dividendo

Venta de Manoteras 48 – Evolución Cash Flow

Evolución del Cash Flow Manoteras



El Cash Flow neto total generado por el proyecto asciende a Eur 21,9 millones, un 93% sobre el capital inicial invertido de Eur 23,5 millones.

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

1. Distribución de dividendo

Resumen del resultado de la transacción y propuesta de distribución de dividendo

		Importe en millones de Eur
Resultado de la venta de M48	Precio de venta	62,9
	Costes asociados a la transacción	-0,6
	Impuestos	-0,2
	Precio neto de venta	**62,1**
	Cancelación de deuda	-21,1
	Total capital disponible para distribución	**41,1**

		Importe en millones de Eur	Eur por acción	% Rentabilidad Equity inicial Eur142Mn
Dividendo repartido en septiembre 2019[1]	Beneficio neto venta Manoteras 48	17,6	1,24	12,4%
Propuesta de dividendo adicional a repartir[2]	Capital invertido en Manoteras 48	23,5	1,65	16,5%
	Dividendo total a distribuir	**41,1**	**2,89**	**28,9%**

(1) El Consejo de Administración aprobó la distribución del beneficio obtenido en la venta de Manoteras por importe de Eur17,6Mn (1,24 euros brutos por acción) a través de dividendo a cuenta conforme a lo previsto en el art. 277 LSC.

(2) La devolución del capital invertido en Manoteras por importe de Eur23,5Mn (1,65 euros brutos por acción) iría con cargo a la Reserva por prima de emisión.

Agenda

1. Distribución de dividendo

2. Situación actual de los activos de la Sociedad

2. Situación actual de los activos de la Sociedad

Magnitudes clave de la compañía sin incluir Manoteras 48

# Activos	SBA m2
4	137.467

Renta Bruta anual

€17,8 Mn€

EBITDA recurrente anual

€14,6 Mn

LTV [1]

41%

LTV medio activos 45%

Vencim. medio deuda

4,7 años

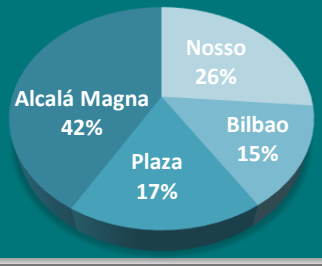
CF Operativo anual[2]

€10,6 Mn

GAV

€285Mn

Distribución de valor



Retorno de la inversión[3]

8,9%

Nota: Rentas, EBITDA y Cash Flow operativo sin incluir resultados no recurrentes. Datos anuales estimados para 2019 sin incluir Manoteras..

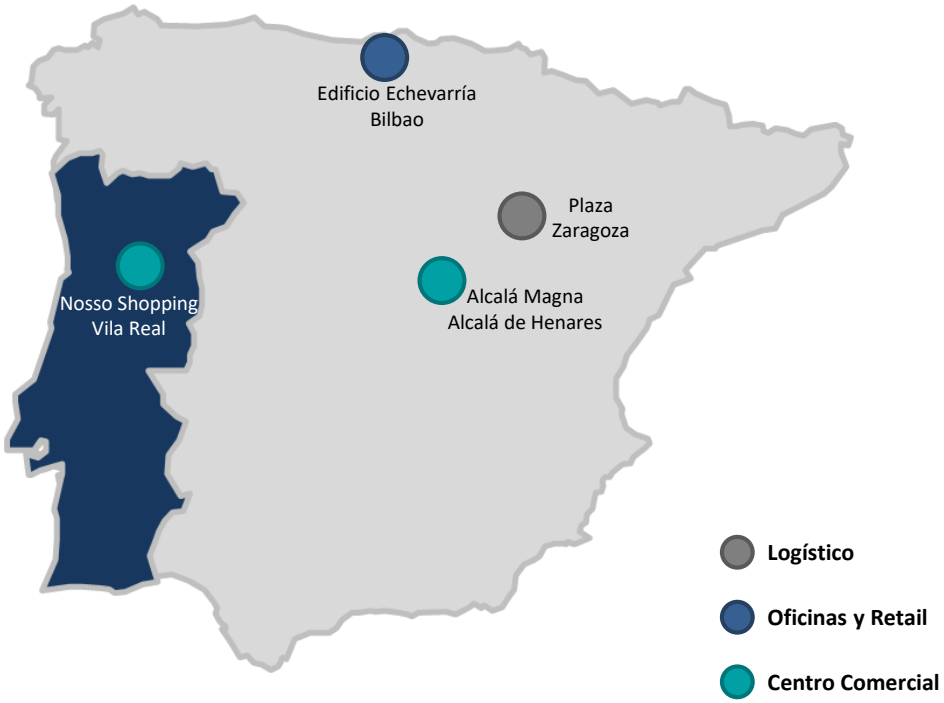
1. Apalancamiento financiero de la compañía neto de caja
2. CF Operativo = EBITDA recurrente – Intereses – Impuestos
3. Retorno anualizado de la inversión = CF Operativo / Inversión realizada.

2. Situación actual de los activos de la Sociedad

Venta de Manoteras 48 - Situación de la cartera

Situación de la cartera después de vender Manoteras 48

Distribución Geográfica



Principales Indicadores

Activos	4
Superficie Bruta Alquilable	137,467m2
Ocupación	99%
Inversiones (incluido gastos y CAPEX)	€248 Mn
Rentabilidad actual	5,7%
GAV (dec-18)	€285 Mn (+15% / capital invertido)

2. Situación actual de los activos de la Sociedad

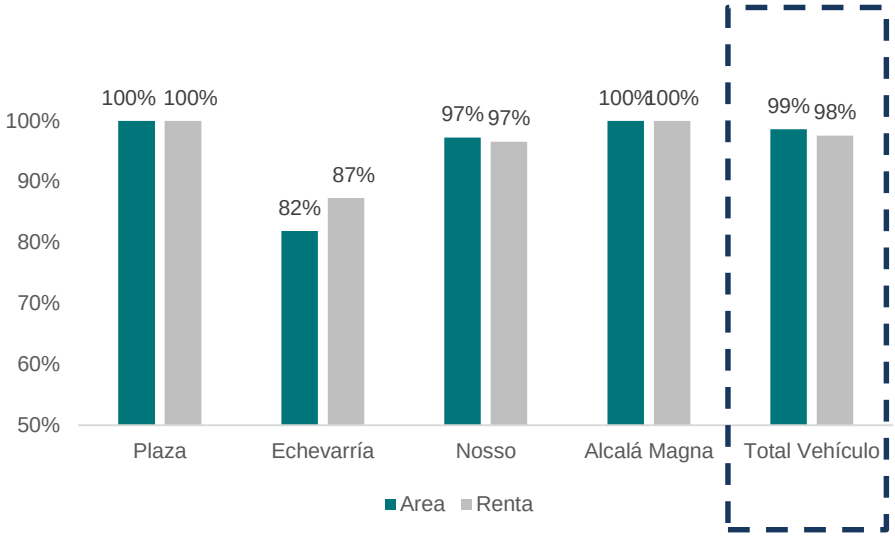
Datos principales de la composición de los contratos de la cartera después de la venta

Estrategia Comercial

Principales Inquilinos por ingresos

1	esprinet	10%
2	fnac	9%
3	ZARA	4%
4	HOLMES PLACE	3%
5	MERCADONA	2%
6	CTC Externalización	2%
7	Sfera	2%
8	Cinemas NOS	2%

Ocupación por activo



Últimas principales entradas de inquilinos

MERCADONA

Ampliación de 300m²

Alcalá Magna

Duración Media de Contratos del vehículo

WAULT (*)

2.8 Años

WALT (*)

7.4 Años

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

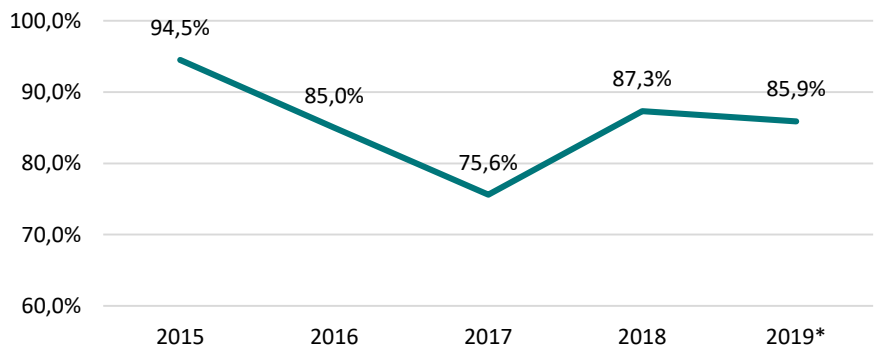
2. Situación actual de los activos de la Sociedad

Edificio Echevarría – Bilbao

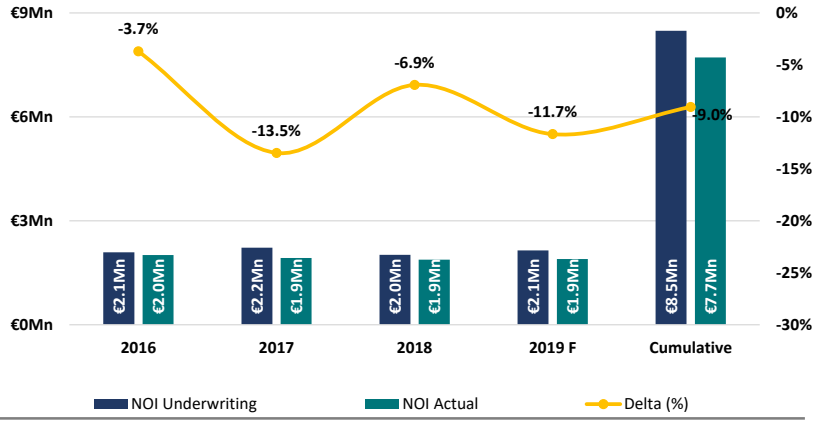
Información principal

- GAV (dic-18): €42 Mn (+ 4% sobre compra + gastos + capex)
- Ocupación: 87.3% (91% en base a rentas)
- SBA: 8.927 m2 (57% Oficinas y 43% Retail)
- Rentabilidad actual: 4,5%

Evolución de ocupación desde adquisición:



NOI Real VS Underwriting:

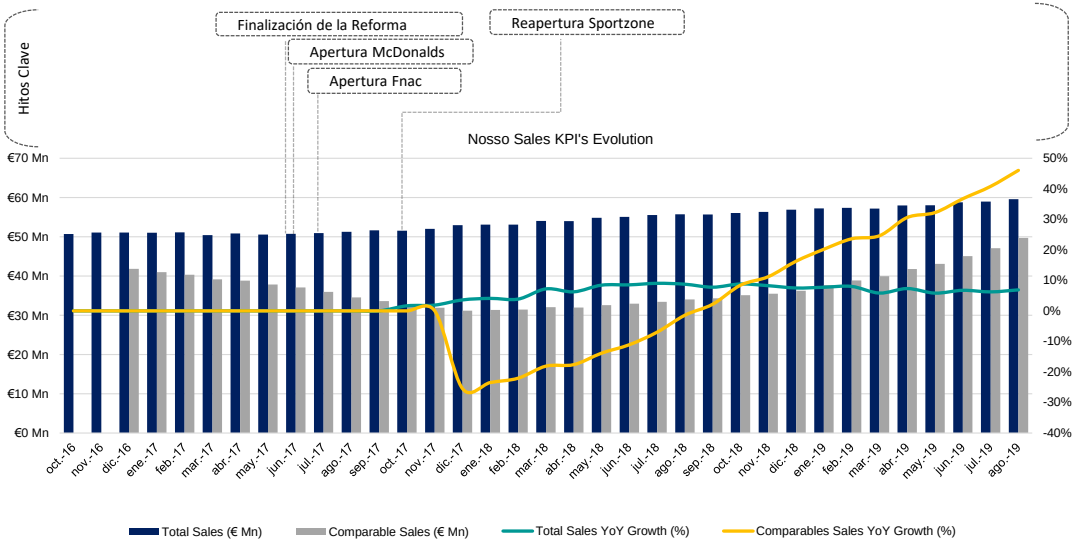


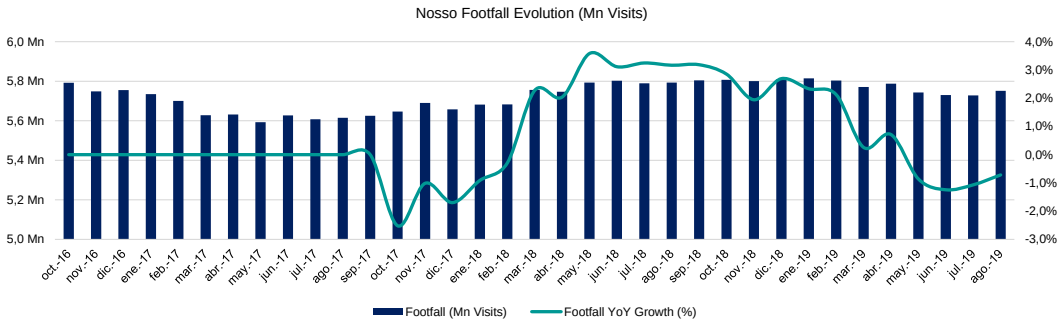
**Ocupación a 30 de Septiembre 2019*

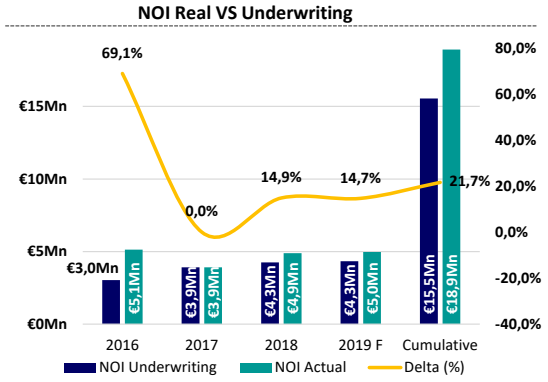
2. Situación actual de los activos de la Sociedad

Nosso Shopping – Vila Real, Portugal

Información principal







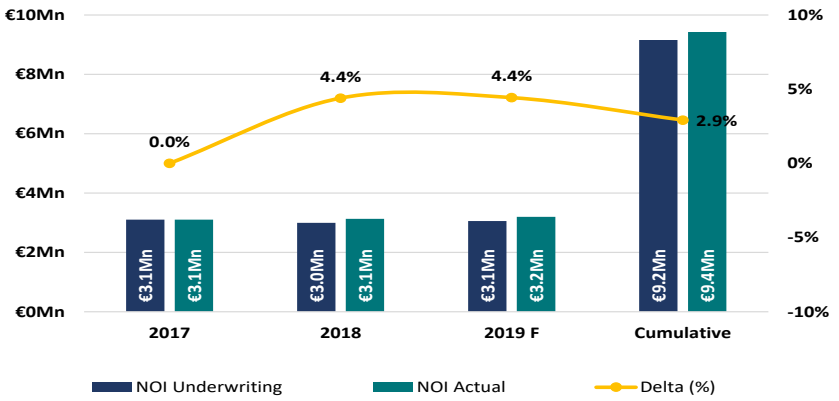
2. Situación actual de los activos de la Sociedad

Plaza - Zaragoza

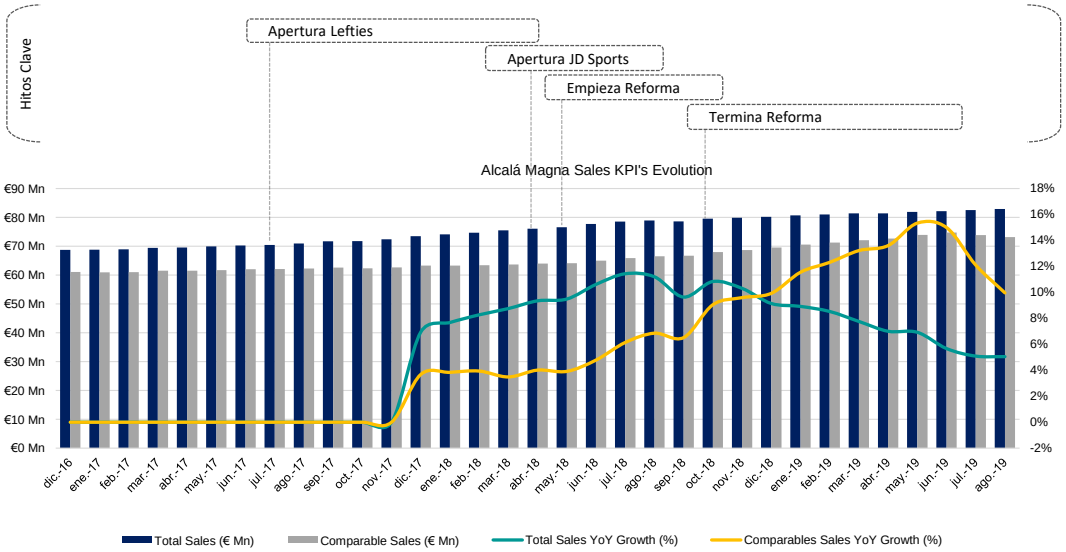
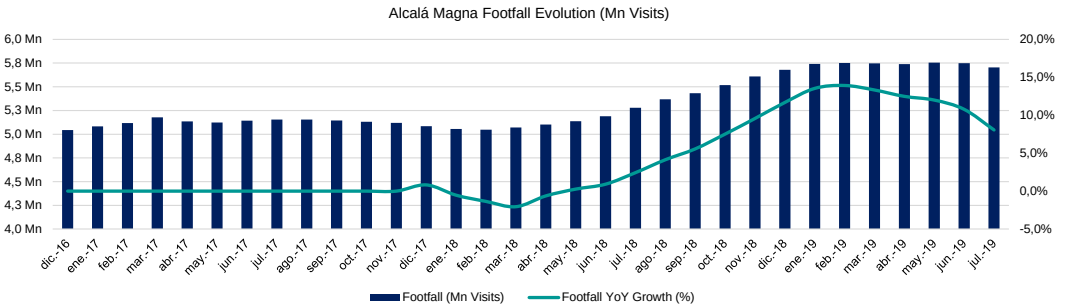
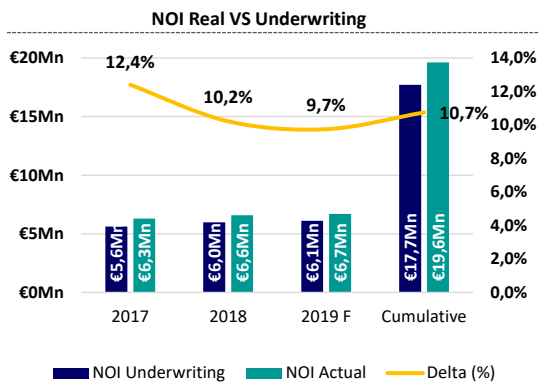
Información principal

- GAV (dic-18): €49 Mn (+ 13% sobre compra + gastos + capex)
- Ocupación: 100%
- SBA: 72.484 m2. Naves: 67.822 m2 + Oficinas: 4.662 m2
- Rentabilidad actual 6,5%

NOI Real VS Underwriting:



2. Situación actual de los activos de la Sociedad

Alcalá Magna – Alcalá de Henares, Madrid

Información principal