



TRAJANO
IBERIA

Resultados primer semestre 2018

1. Magnitudes clave

2. Resumen financiero primer semestre 2018

3. Activos bajo gestión

Anexos

1. Magnitudes clave

Magnitudes clave de la compañía durante el primer semestre 2018



1. Magnitudes clave

2. Resumen financiero primer semestre 2018

3. Activos bajo gestión

Anexos

2. Resumen financiero primer semestre 2018

Magnitudes cuenta de resultados analítica

Cuenta de Resultados analítica a 30 de junio de 2018 vs 30 de junio de 2017

Cuenta de Resultados (millones de €)	Jun-2018	Like for like Jun-2017 (*)	% Variación
Rentas brutas	9,8	9,3	+5,3%
Rentas netas	9,3	8,9	+4,5%
EBITDA	7,1	6,5	+8,6%
EBDA ¹	5,0	4,5	+10,7%
Beneficio neto	2,6	2,5	+4,4%

- *Like for like: Resultados considerando año completo del activo Alcalá Magna e incluyendo la parte proporcional de la provisión anual por importe de 2,4 millones de euros de la comisión por desempeño de éxito del contrato de gestión.*
- *La sociedad ha obtenido a 30 de junio de 2018 un beneficio neto de 2,6 millones de euros. En términos like for like supone un incremento de +4,4% frente a los 2,5 millones de euros del ejercicio anterior.*

2. Resumen financiero primer semestre 2018

Magnitudes de Balance y situación deuda financiera

Balance y Financiación a 30 de junio de 2018 vs 31 de diciembre de 2017

Magnitudes clave de balance (millones de €)	30/06/18	31/12/17	Situación deuda financiera a 30/06/18
Coste contable propiedades invertida (neto de amortizaciones)	€280,1 Mn	€281,9 Mn	LTV (neto de caja) * 43%
Patrimonio neto	€137,5 Mn	€137,2 Mn	
EPRA NAV (euros por acción)	€179,7 Mn (€12,7)	€177,1 Mn (€12,5)	Spread medio** 201 Pb
Deuda financiera neta de caja	€139,9 Mn	€138,7 Mn	Vida media 5,5 Años
LTV (apalancamiento financiero) de la compañía neto de caja (*)	43%	42%	% Cobertura 54,5% **

(*) Deuda financiera de la compañía calculada sobre el valor de mercado de los activos.

(**) Margen de los préstamos hipotecarios.

2. Resumen financiero primer semestre 2018

Flujo de Caja

Flujo de caja 2018 (millones de €)

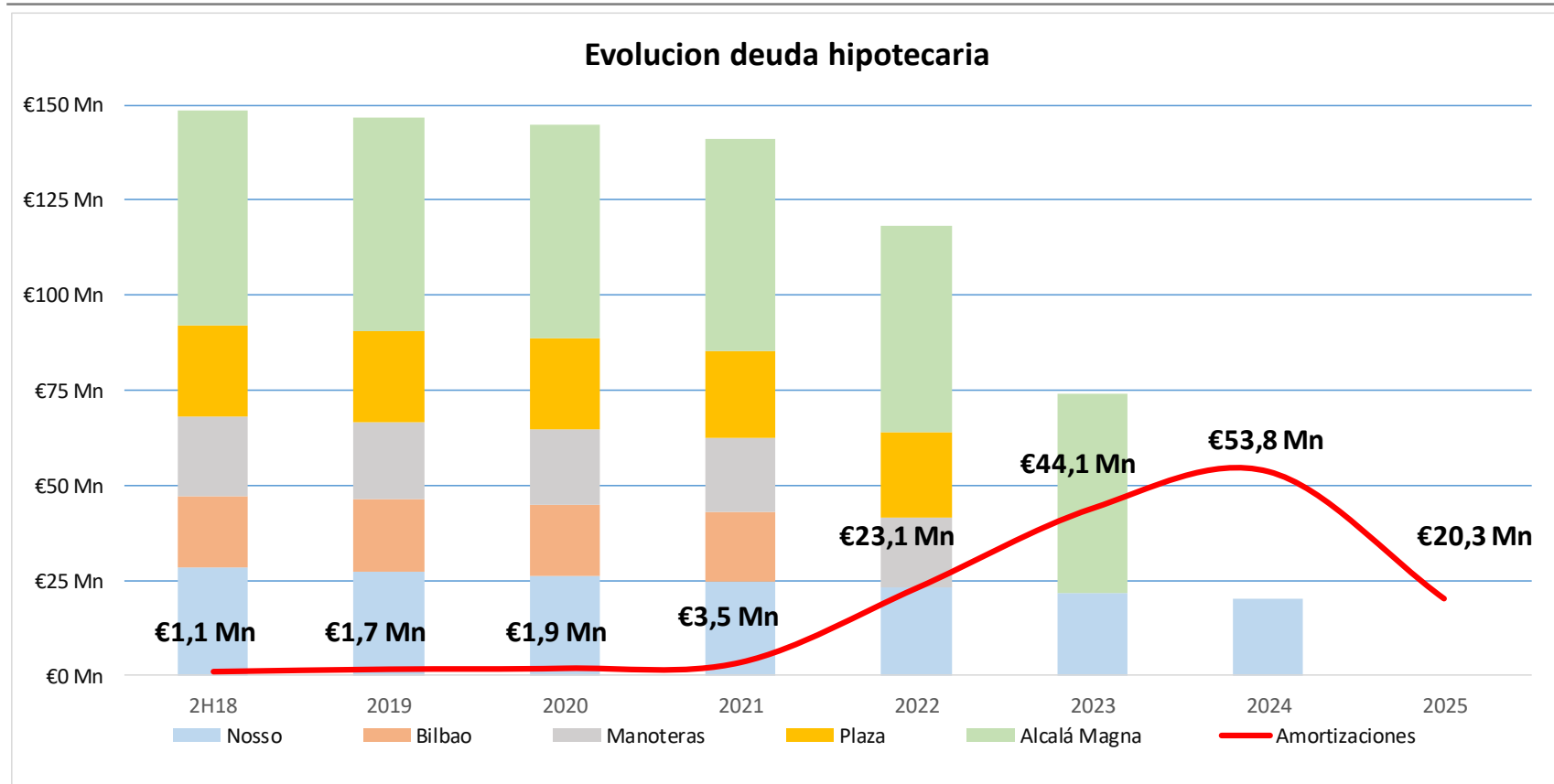
1º Semestre 2018

EBDA ¹	+5,0
Caja 1/01/2018	+8,8
Amortización Financiación Activos	-1,6
Disposición líneas de Financiación CAPEX	+0,7
Inversión CAPEX y Fit out	-0,4
Dividendos y prima emisión pagados May'17	-2,1
Comisión por desempeño*	-2,8
Circulante / Otros	-0,6
Situación de Caja	+7,0

(*) Parte de la comisión por desempeño pagada en junio de 2018 que corresponde a gastos provisionados en ejercicios anteriores.

2. Resumen financiero primer semestre 2018

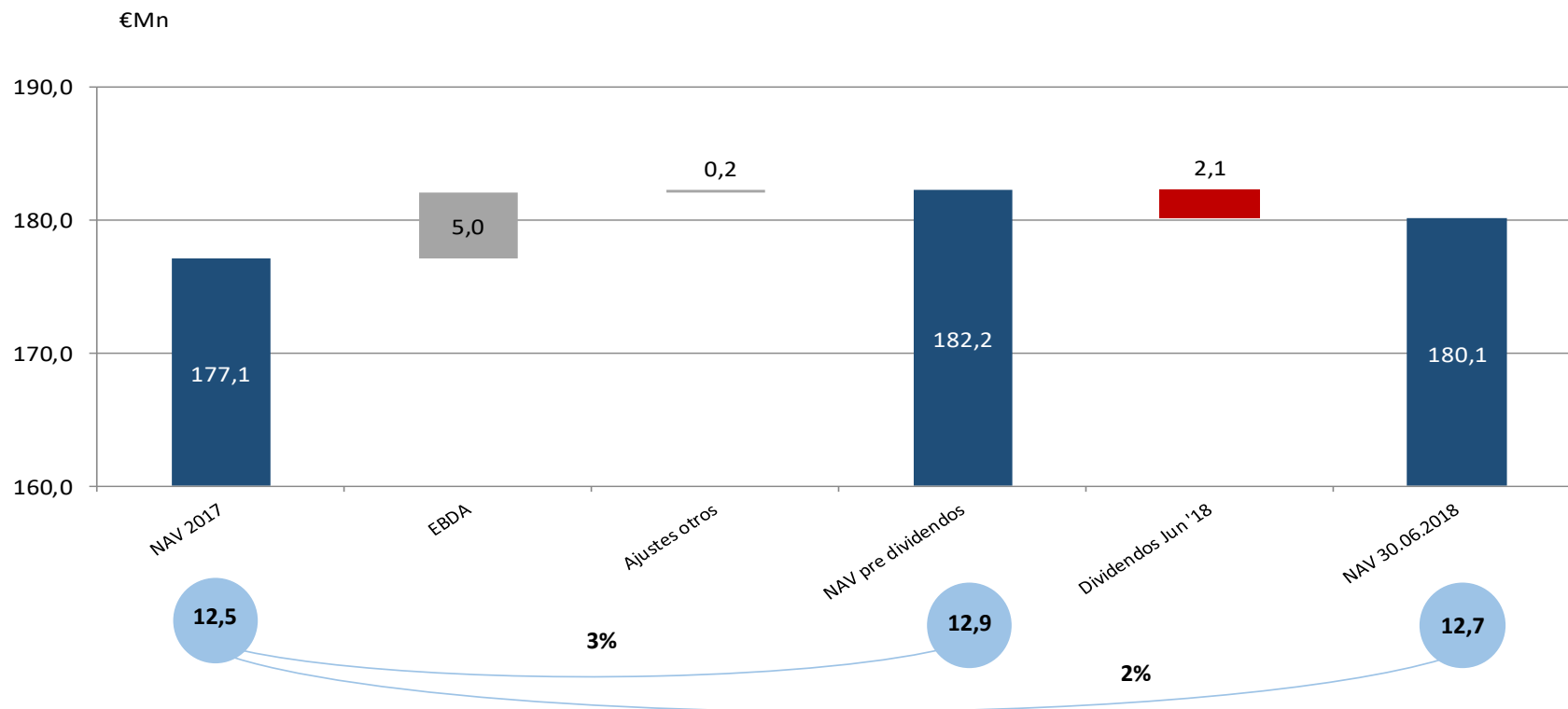
Evolución deuda hipotecaria



- En enero de 2018 se efectuó un repago voluntario de €1,3Mn contra la deuda de Alcalá Magna.
- Tras el repago voluntario, la amortización obligatoria total en 2021 ha quedado reducida de €4,8Mn a €3,5Mn.
- Con la capacidad anual de repagos no se precisa necesidades adicionales de financiación hasta 2022.

2. Resumen financiero primer semestre 2018

Evolución del NAV



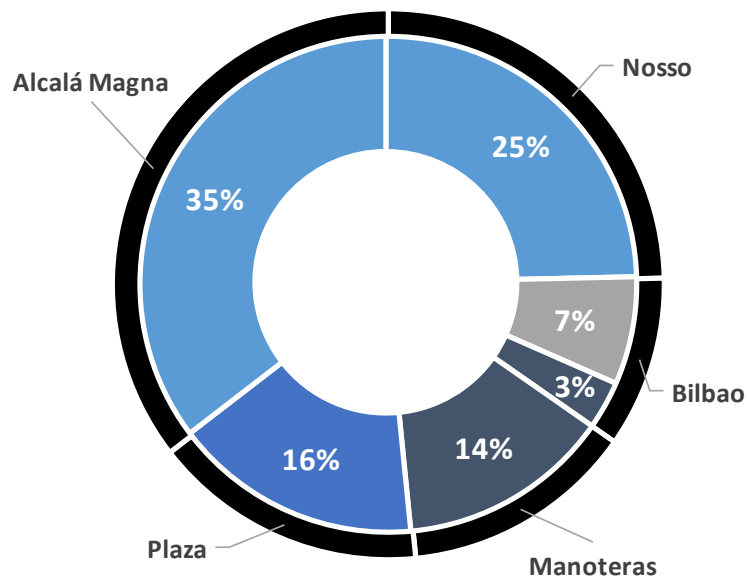
- Cálculo sin incluir posibles revalorizaciones de los activos: **Valoración de los activos de 31 de diciembre de 2017**
- Crecimiento acumulado del NAV/acción entre la ampliación inicial (10.0€/acción) y el NAV pre dividendos (incluidos los pagados en 2016 y 2017): **+35%**
- NAV: Valor neto liquidativo de la compañía

2. Resumen financiero primer semestre 2018

Mix de producto

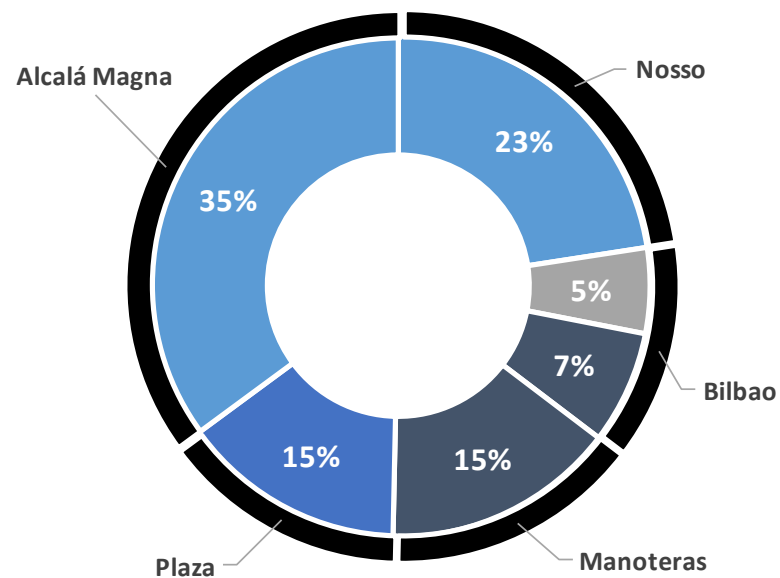
Mix de producto a 30 de junio de 2018

Desglose de Rentas brutas



■ Centro Comercial ■ High Street ■ Oficinas ■ Logístico

Desglose de GAV ¹- €326 Mn

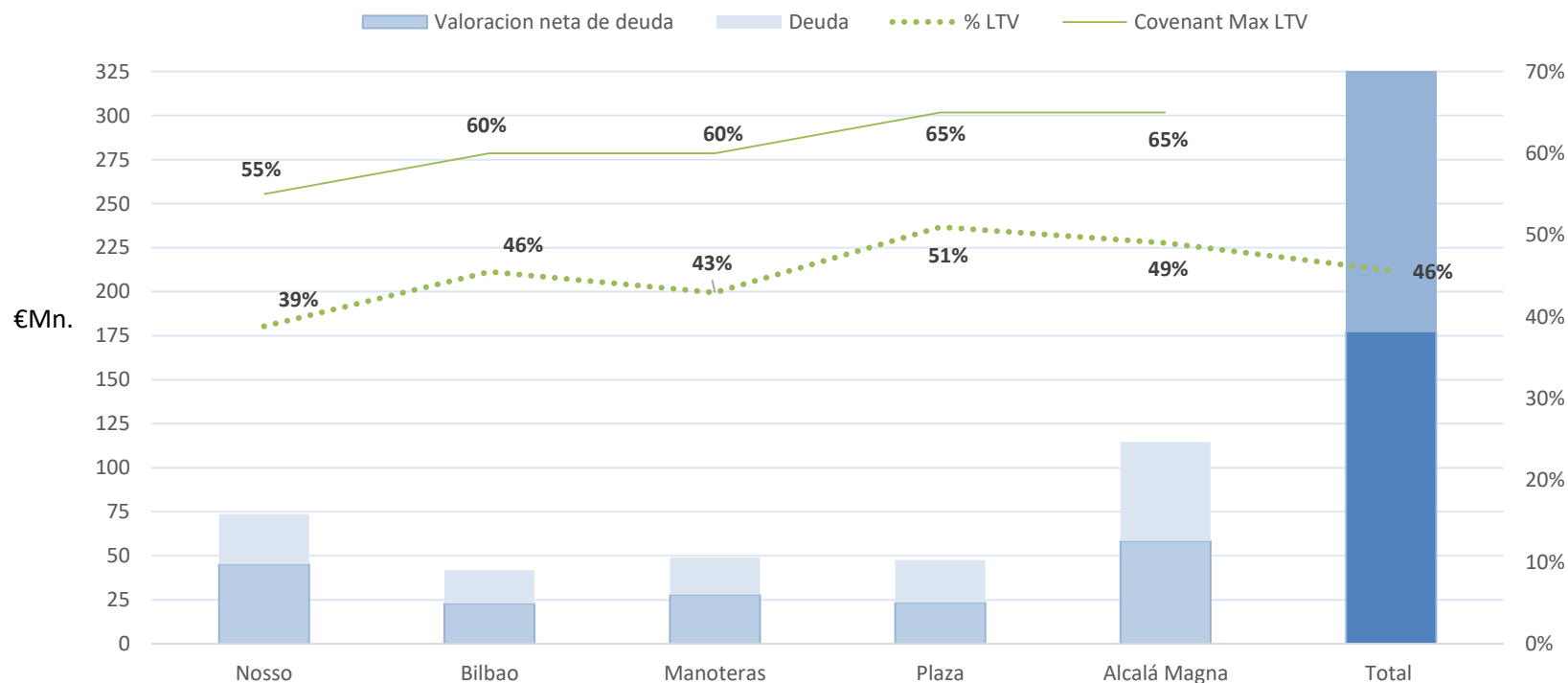


■ Centro Comercial ■ High Street ■ Oficinas ■ Logístico

1- GAV según valoraciones a 31/12/2017 : Gross Asset Value = Valor de Mercado de los activos

2. Resumen financiero primer semestre 2018

Apalancamiento Financiero de los Activos



Otras financiaciones no contempladas en el gráfico:

- €6,5Mn líneas a corto plazo con 3 entidades financieras. NO dispuestas.
- €2,8Mn no dispuesto línea de inversiones para Douro (ya dispuesto €2,2Mn) y €2,0Mn para Alcalá (NO dispuesta). Se dispondrá a lo largo de 2017.
- €3,4Mn línea de IVA para Plaza. Dispuesta.

1. Magnitudes clave

2. Resumen financiero primer semestre 2018

3. Activos bajo gestión

Anexos

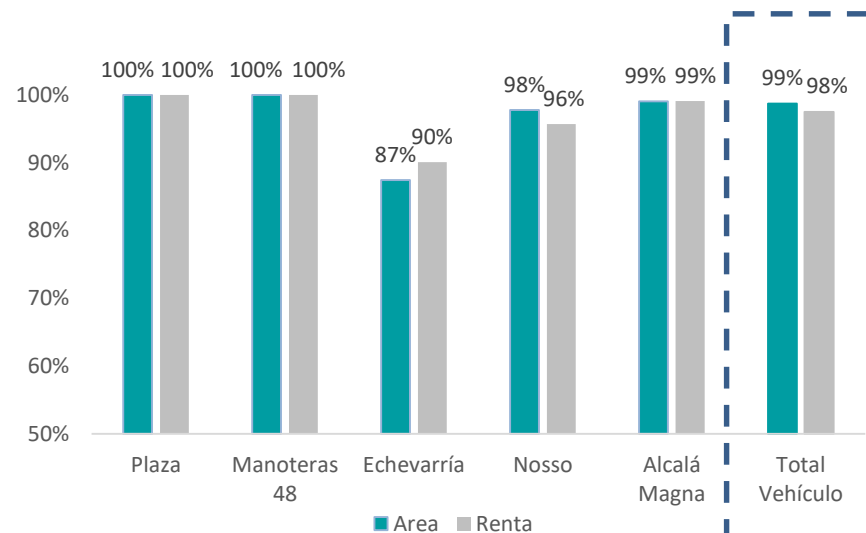
3. Activos bajo gestión

Cartera a Junio de 2018

Principales Inquilinos por ingresos



Ocupación por activo



Contratos firmados 2018



Duración Media de Contratos del vehículo



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

3. Activos bajo gestión

Edificio Echevarría



Ocupación Septiembre 2018:

Renta

91%

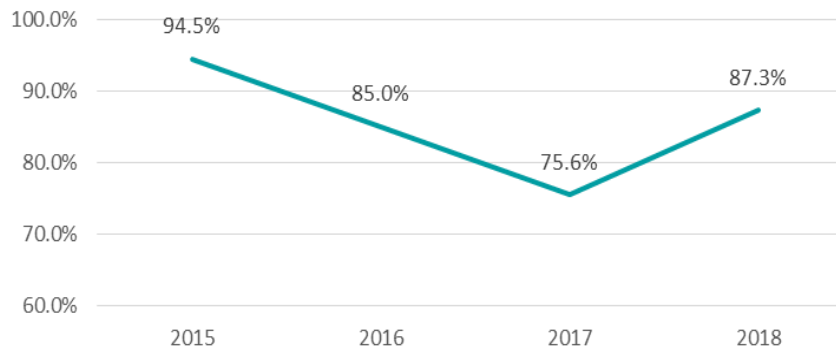
€ 2,080,414

Superficie

87%

8,927 m2

Evolución de ocupación desde adquisición:



Duración Media de Contratos:

WAULT (*)

1.3 Años

WALT (*)

6.8 Años

Comercialización:

Nuevas incorporaciones:

Renovaciones:

Total esfuerzo comercial
2018:

3.100 m2 (35%)

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

3. Activos bajo gestión

Manoteras



Progreso desde compra Rentas Brutas vs. Ocupación:



Comercialización:



- Sopra entra en Enero 2019, 1ª y 2ª planta del Edificio A.
- Sopra se convertiría en el único inquilino ocupando el 100% de la superficie.
- Incremento neto de renta anual de **30.000€**.

Implantación Sopra 3ª y 4ª planta:



Duración Media de Contratos:

WAULT (*)

4.9 Años

WALT (*)

4.9 Años

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

3. Activos bajo gestión

Plaza



Hitos

- **Ocupación:** Sin cambio, ocupación al **100%**
- **Airtex:** **extensión** de contrato hasta **2024** y ampliación de superficie (4,000 m2)
- **CTC:** Acuerdo para extensión de contrato hasta final de 2019

Duración Media de Contratos:

WALT (*)

5.4 Años

WALT (*)

8.7 Años

 **CTC**
Externalización
10,000 m²

JEVASO
4,000 m²

COVIRAN
4,000 m²

AIRTEX
13,000 m²



 **esprinet**
42,000 m²

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

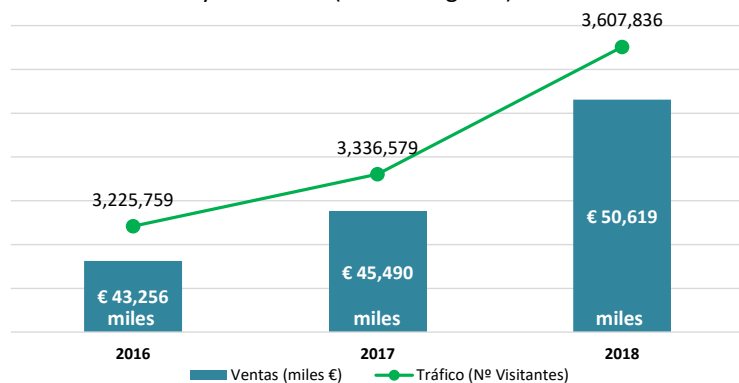
3. Activos bajo gestión

Alcalá Magna



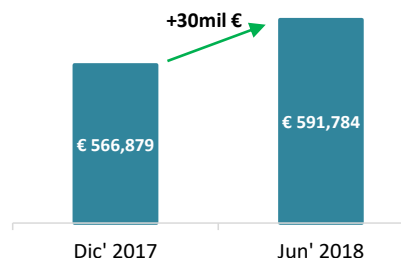
Principales métricas

Evolución de ventas y afluencias (Enero – Agosto):

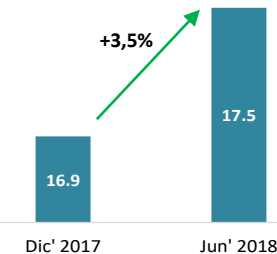


Actividad comercial 1er Semestre 2018

Evolución de la Renta Mensual



Evolución Renta Neta Unitaria (€/m2)



Nº Operaciones Firmadas: 21

Nuevos operadores relevantes en Alcalá Magna



+0% ERV



+3,2% sobre ERV



hunkemöller

+15,7% sobre ERV

Renovaciones de contrato relevantes



+4% (renta anterior)



+4% (renta anterior)



+12% (renta anterior)

Evolución desde la compra:

- Ocupación: desde **97,0%** hasta el **99,1%** actual.
- Renta: **+4%** / **+269,648€**
- Afluencias: **+6,2%** / **+311,166** visitantes
- Ventas (Enero - Agosto): **+11,2%** (vs mismo periodo 2017)
- Previsión de ventas para 2018: **+11,6%** (vs 2017)

Nota ERV: Renta estimada en el Business Plan.

3. Activos bajo gestión

Alcalá Magna



Proyecto de Reforma (hitos hasta Agosto 2018)



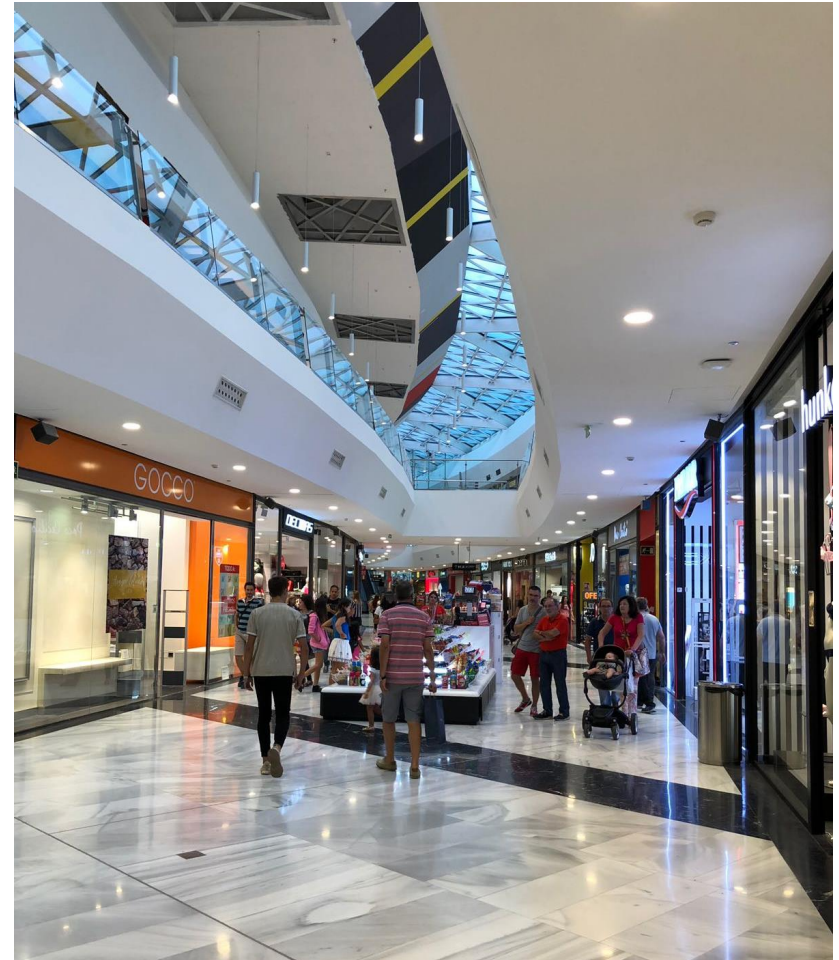
Fecha estimada
fin de obras
31 Octubre 2018

3. Activos bajo gestión

Alcalá Magna



Proyecto de Reforma (Fotos)



3. Activos bajo gestión

Alcalá Magna



Aperturas relevantes



JD Sports - Abril 2018



Pappizza – Junio 2018



Hunkemöller - Agosto 2018



Casamovil - Agosto 2018

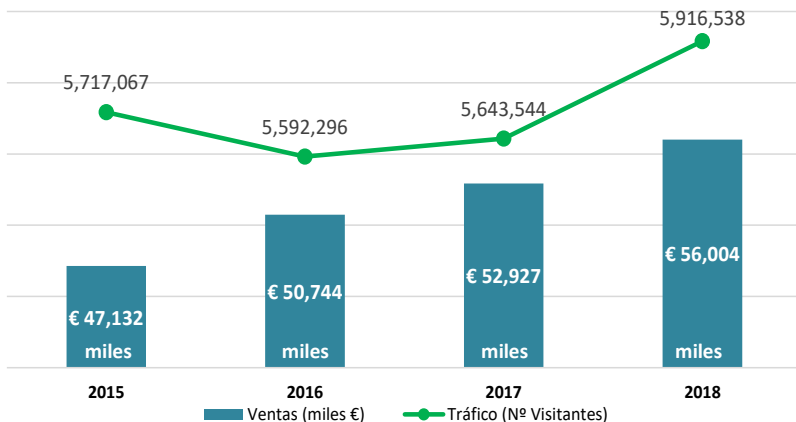
3. Activos bajo gestión

Nosso



Principales métricas

Evolución de ventas y afluencias:



Nota: Ventas y afluencias estimadas a cierre de 2018.

Nuevos operadores relevantes en Nosso

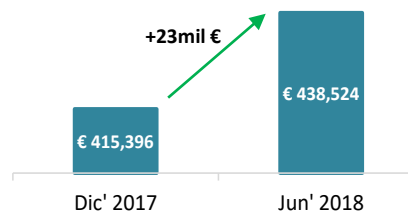


CELEIRO
viver de corpo e alma.

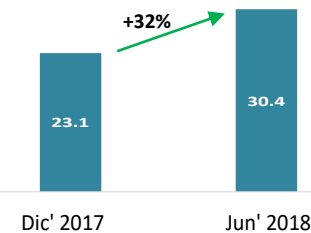
+34% sobre ERV

Actividad comercial 1er Semestre 2018

Evolución de la Renta Mensual

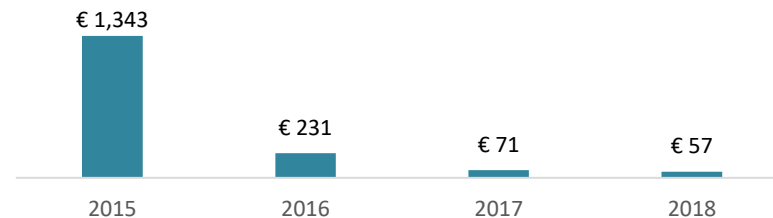


Evolución Renta Neta Unitaria (€/m2)



Nº Operaciones Firmadas: 8

Evolución histórica de la deuda (miles €)



Evolución desde la compra:

- Ocupación: desde **79,8%** hasta el **97,6%** actual.
- Ventas: **+18,8%**
- Afluencias: **+3,4%**. / **+199,471** visitantes

Nota ERV: Renta estimada en el Business Plan.

3. Activos bajo gestión

Nosso



Aperturas Relevantes



Inside - Febrero 2018



Natura - Marzo 2018



Basilico - Abril 2018



JD Sport - Mayo 2018

1. Magnitudes clave

2. Resumen financiero primer semestre 2018

3. Activos bajo gestión

Anexos

Detalle Balance consolidado 30/06/18 vs 31/12/17

Balance Consolidado (Datos en miles €)	30-jun-18	31-dic-17
Activo	291.569	295.509
Inmovilizado material e intangible	526	577
Inversiones inmobiliarias	280.076	281.910
Otro Activo no corriente	1.914	1.780
Activo no corriente	282.516	284.267
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.025	1.524
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	6.953	8.826
Otro Activo corriente	1.075	892
Activo corriente	9.053	11.242
Pasivo	291.569	295.509
Capital y Reservas	136.676	137.852
Acciones propias	-454	-360
Resultado del Ejercicio	2.635	4.430
Operaciones de cobertura	-1.387	-1.135
Dividendo activo a cuenta	0	-3.544
Patrimonio neto	137.469	137.243
Deudas con entidades de crédito	145.065	145.848
Otros pasivos financieros	4.512	4.135
Pasivo no corriente	149.577	149.983
Deudas a c/p con entidades de crédito	1.752	1.701
Otras Deudas a c/p	180	71
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.165	6.124
Otro Pasivo corriente	427	387
Pasivo corriente	4.523	8.283

• ‘Inversiones inmobiliarias’ figuran a valor neto contable (Precio de adquisición menos amortizaciones).

• ‘Otro Activo no corriente’ corresponde a fianzas y depósitos constituidos (ver ‘otros pasivos financieros’).

• ‘Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar’:

- 387 miles € en concepto de Retenciones recuperables de la Hacienda portuguesa y 638 miles € de Clientes y otros

• ‘Otro activo corriente’ por gastos anticipados pagados y endientes de llevar a resultados.

• ‘Operaciones de cobertura’ se refleja en el Patrimonio Neto (no pasa por resultados) al resultar eficientes respecto a la financiación.

• ‘Deudas con entidades de crédito’ corresponde a préstamos hipotecarios valorados a coste amortizado.

• ‘Otros pasivos financieros’:

- Contrapartida de las coberturas por importe de 1.387 miles €

- Fianzas y depósitos recibidos de clientes por 2.978 miles € (1.914 miles € está depositado en organismos locales – ver ‘Otro Activo no corriente’)

• ‘Deudas c/p con entidades de crédito’ se corresponde con los vencimientos de corto plazo de los créditos hipotecarios.

• ‘Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar’:

- Honorarios fijos de gestión 426 miles €.

- Hacienda 814 miles € y 925 miles € otros proveedores (incluye Capex).

Detalle Cuenta de Resultados analítica consolidada primer semestre 2018

P&L Analítica Consolidada (Datos en miles €)	Estructura (*)	Bilbao	Manoeras	Plaza	Alcalá M	Nosso	Jun'18
+ Ingresos brutos por Rentas		989	1.348	1.586	3.486	2.423	9.832
- Gastos netos no repercutidos		-61	14	9	-265	-251	-554
= Rentas netas	0	928	1.362	1.595	3.221	2.172	9.278
- Gastos de Estructura	-260					-37	-296
- Honorarios del gestor	-1.908						-1.908
+ Otros Resultados	0			11	4		15
= EBITDA	-2.168	928	1.362	1.605	3.225	2.136	7.088
+/- Variación Provisiones					-43	15	-28
- Amortizaciones	-2	-192	-275	-437	-809	-581	-2.297
+/- Resultado financiero	1	-282	-301	-325	-824	-355	-2.086
Resultado antes de impuestos	-2.169	455	785	843	1.549	1.215	2.677
+/- Impuestos						-42	-42
Beneficio neto	-2.169	455	785	843	1.549	1.172	2.635

(*) A efectos analíticos se han eliminado las operaciones matriz filial con Portugal, por intereses SHL y repercusión de management fee

- Los Honorarios de gestión a favor de Deutsche Alternative Asset Management (UK) Limited tienen el siguiente desglose:
 - 852 miles € de comisión fija del 1,2% sobre los fondos invertidos, devengada y pagada en el ejercicio
 - 1,056 miles € provisionado en el ejercicio de comisión variable por desempeño.
- Los impuestos de 42 miles € corresponden al gasto por Impuesto de Sociedades devengados por la participada propietaria del centro comercial Nosso Shopping.