



TRAJANO
IBERIA

Resultados 1º semestre 2023

1. Magnitudes clave

2. Resumen financiero primer semestre 2023

3. Activos en Cartera

Anexos

1. Magnitudes clave primer semestre 2023

Magnitudes clave de la compañía



1. Magnitudes clave

2. Resumen financiero primer semestre 2023

3. Activos en Cartera

Anexos

2. Resumen financiero primer semestre 2023

Magnitudes cuenta de resultados analítica (like for like¹)

Cuenta de Resultados analítica (Millones de euros)			
Cuenta de Resultados	Like for like ¹ Real 30/06/22	Real 30/06/23	€Mn Variación
Rentas brutas	5,8	6,3	+0,4
Rentas netas	5,2	5,7	+0,5
EBITDA recurrente	4,6	5,2	+0,6
Cash Flow Operativo ²	3,1	3,2	+0,1
Bº antes de no recurrentes	1,8	1,8	0,0

1. Like for like: A efectos comparables se han excluido los resultados del activo Echevarría vendido en 2022.

2. CF Operativo = EBITDA recurrente – Intereses – Impuestos.

2. Resumen financiero primer semestre 2023

Flujo de Caja

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

2. Resumen financiero primer semestre 2023

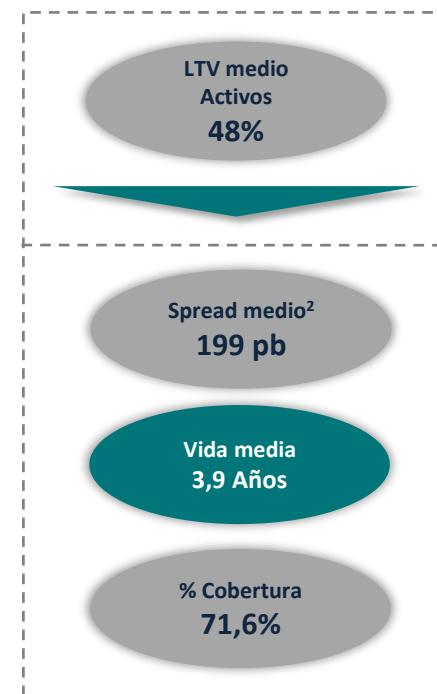
Magnitudes de Balance y situación deuda financiera

Balance y Financiación a 30 de junio de 2023 vs 31 de diciembre de 2022

Magnitudes clave de balance (en millones de euros)

Situación deuda financiera a 30.06.2023

	2022	30/06/2023
Coste contable inversiones inmobiliarias (neto de amortizaciones)	143,1	143,7
Fondos Propios	75,2	75,8
NAV cierre contable (Después de pago de dividendos)	85,3	86,0
Deuda financiera neta de caja	68,3	67,0
LTV (apalancamiento financiero) de la compañía neto de caja ¹	43%	42%



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

2- Margen de los préstamos hipotecarios:

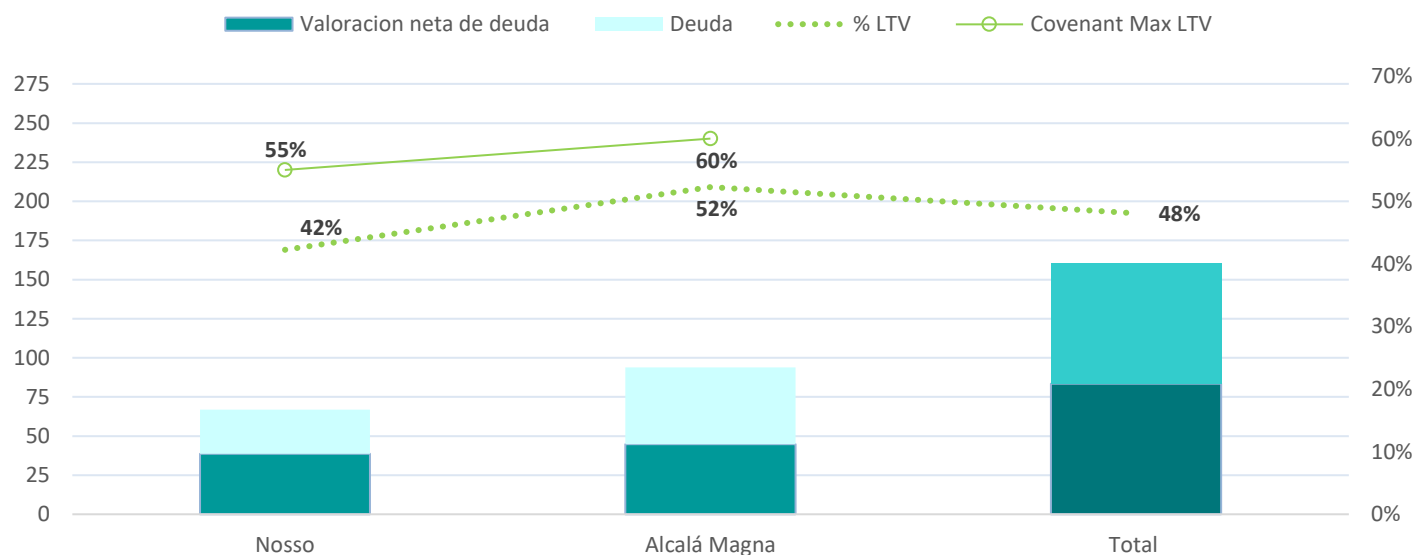
Sobre el total de la deuda, durante el primer semestre se han pagado intereses a un tipo medio del 3,05%

Tras la refinanciación de Alcalá Magna firmada en jun'23, el 71,6% de la deuda con cobertura tiene un tipo fijo de 3,8% y el 29,4% restante tiene tipo variable (Eur. + diferencial 1,99 %).

2. Resumen financiero primer semestre 2023

Apalancamiento Financiero de los Activos

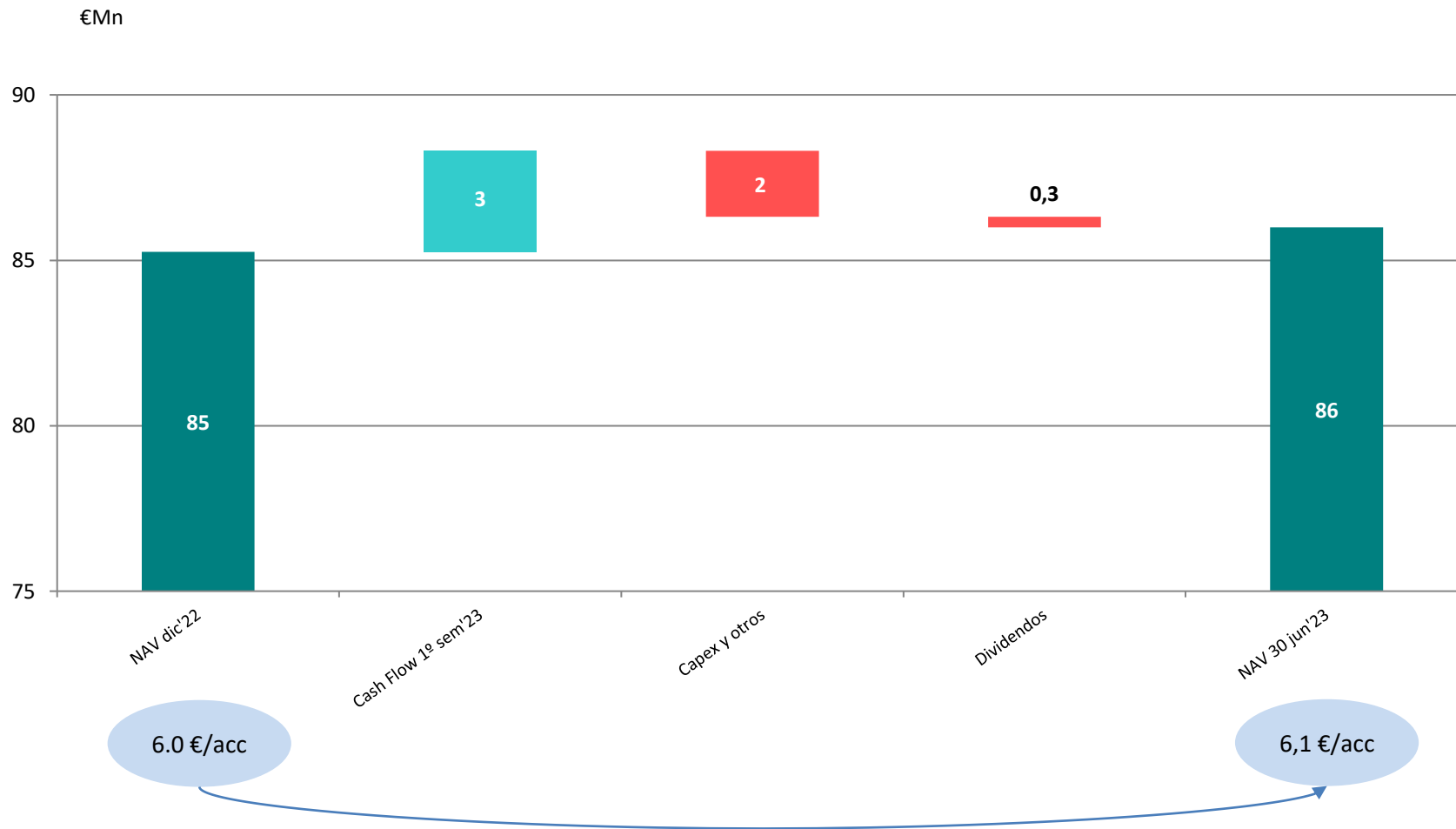
€Mn.



- LTV: Apalancamiento calculado sobre valores de mercado de los activos de 31.12.2022.

2. Resumen financiero primer semestre 2023

Evolución del NAV



1. Magnitudes clave

2. Resumen financiero primer semestre 2023

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 m²

EPRA Tasa de ocupación 97%

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

Nosso Shopping – Vila Real, Portugal

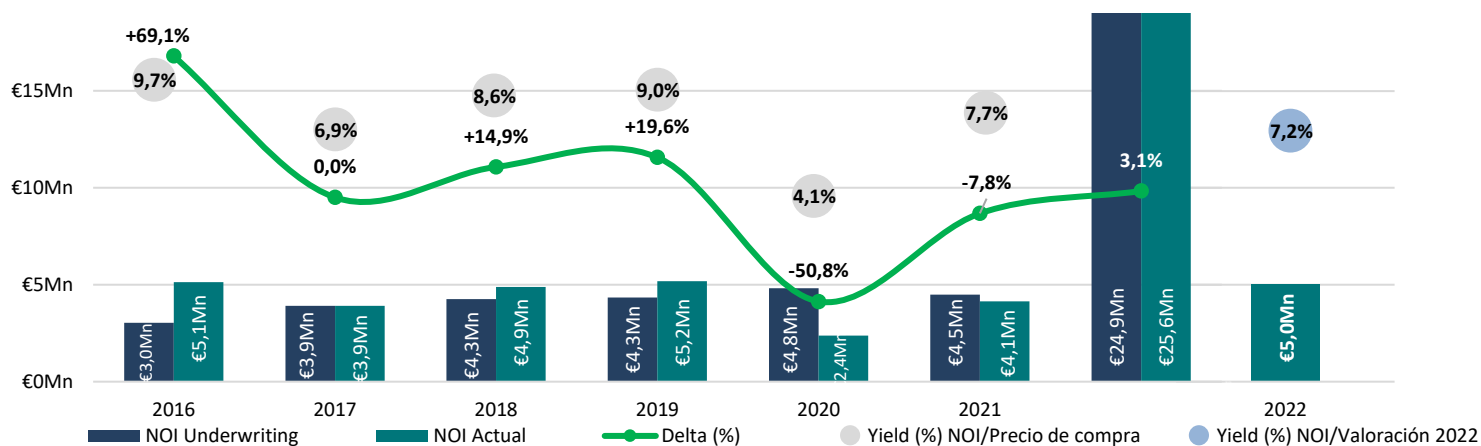
Información principal



SBA	21.891 m ²
Fecha de adquisición	12 de noviembre de 2015
Precio de adquisición	52,9 millones de euros
Valor de mercado (31/12/2022)	66,9 millones de euros
WAULT	1,6 años
EPRA Net Initial Yield	7,2%
EPRA Occupancy Rate	99%

NOI estabilizado 2024: **6,36m€** Yield sobre valoración: **9,5%**

Evolución de la renta neta con respecto al underwriting:

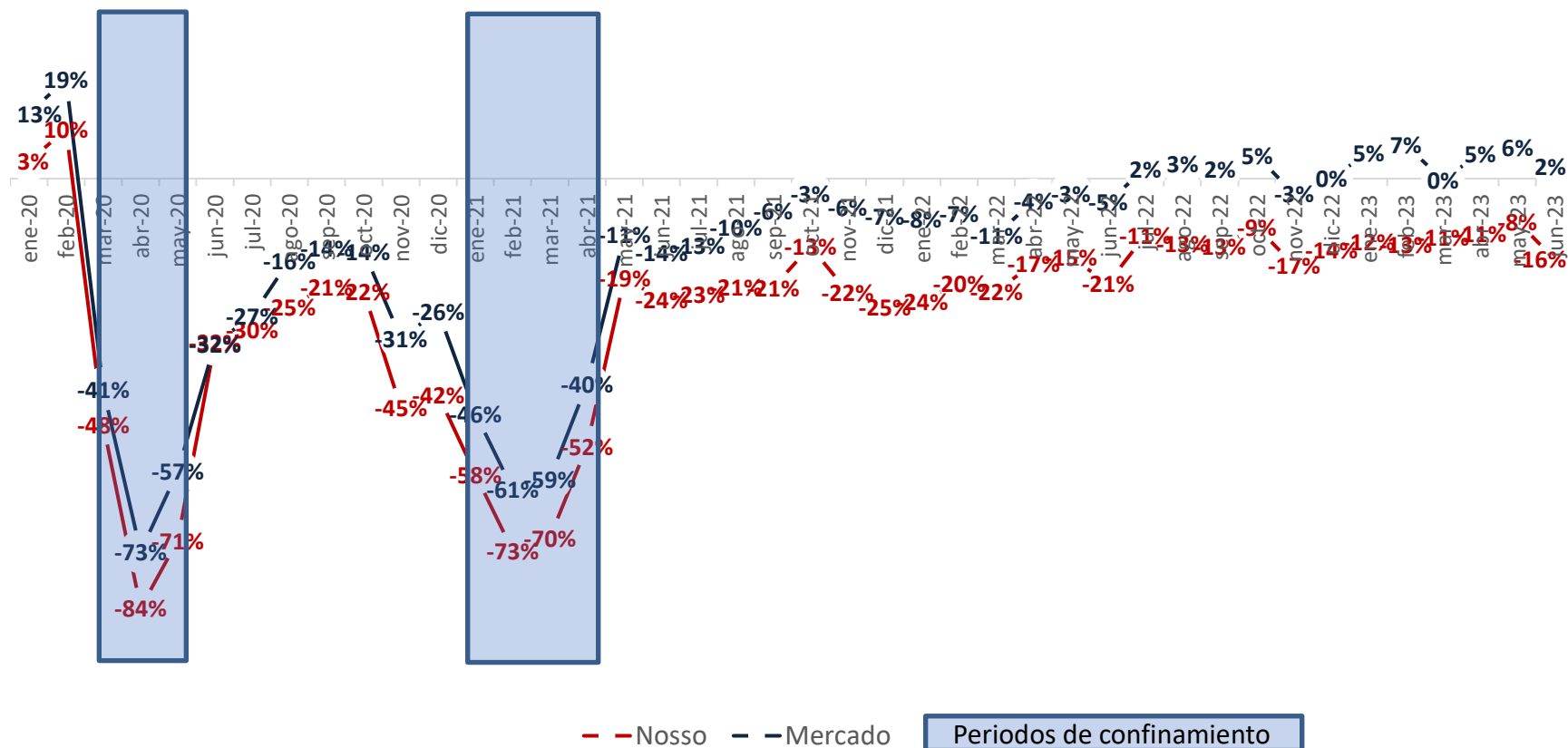


3. Activos en cartera

Nosso Shopping – Vila Real, Portugal

Evolución de los visitantes 2020, 2021, 2022 y 2023 en comparación con 2019

VISITANTES NOSSO VS MERCADO PORTUGAL



3. Activos en cartera

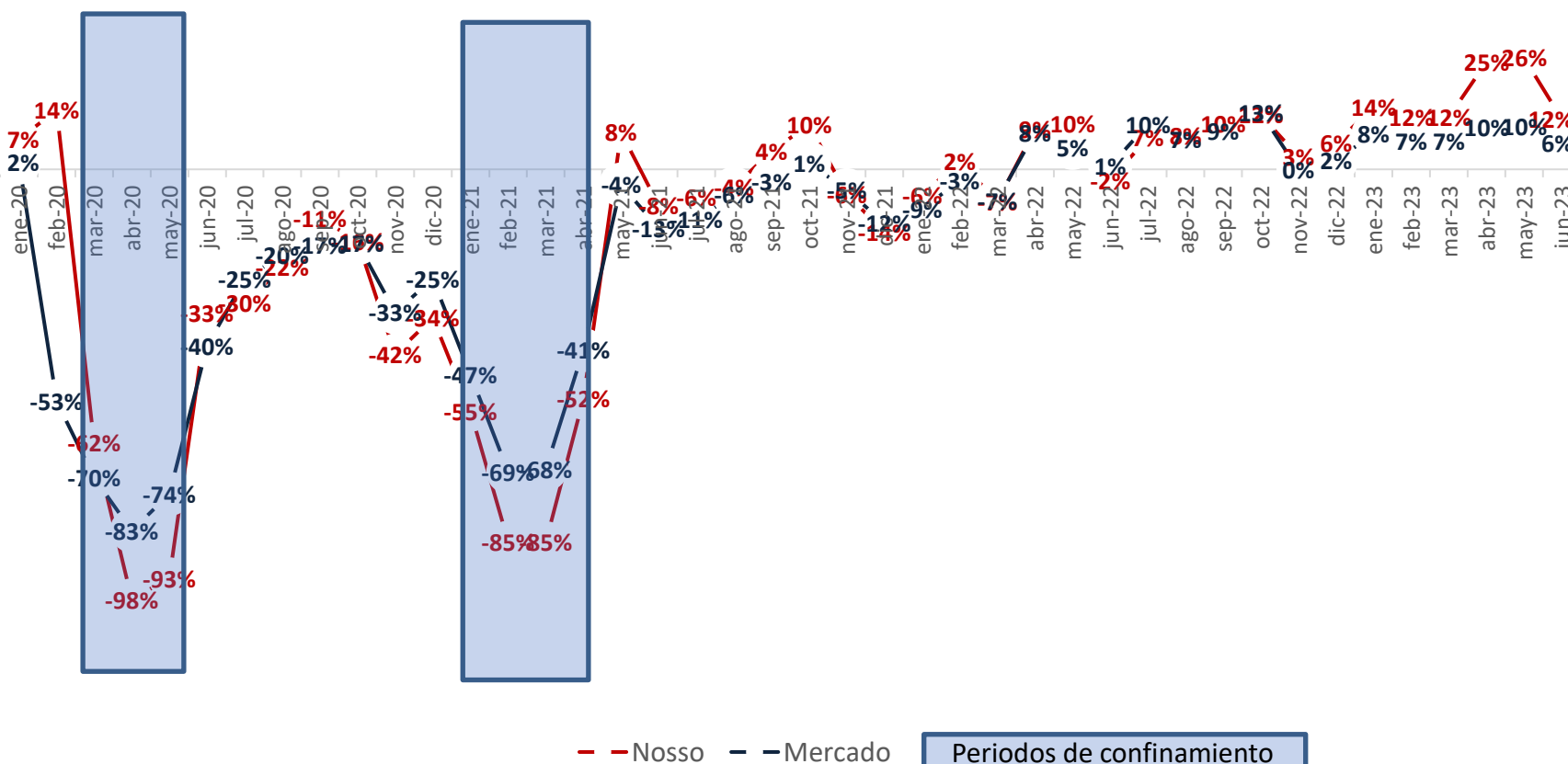
Nosso Shopping – Vila Real, Portugal



TRAJANO
IBERIA

Evolución de las ventas 2020, 2021, 2022 y 2023 en comparación con 2019

VENTAS NOSSO VS MERCADO PORTUGAL



3. Activos en cartera

Alcalá Magna – Alcalá de Henares

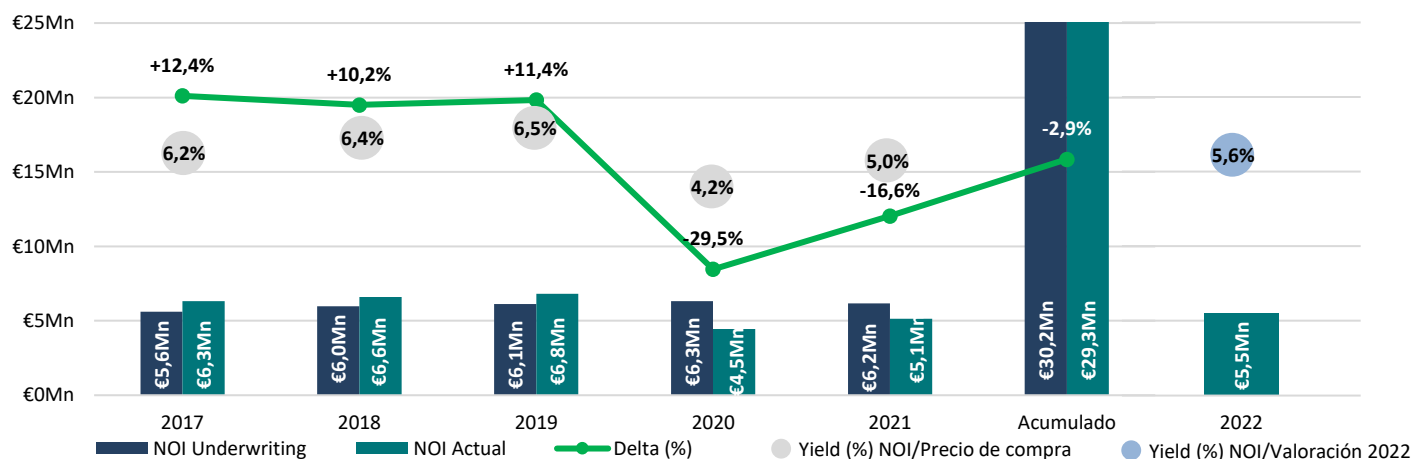
Información principal



SBA	34.165 m ²
Fecha de adquisición	1 de febrero de 2017
Precio de adquisición	100,0 millones de euros
Valor de mercado(31/12/2022)	93,8 millones de euros
WAULT	2,5 años
EPRA Net Initial Yield	5,6%
EPRA Occupancy Rate	96%

NOI estabilizado 2024: **6,57m€** Yield sobre valoración: **7,0%**

Evolución de la renta neta con respecto al underwriting:

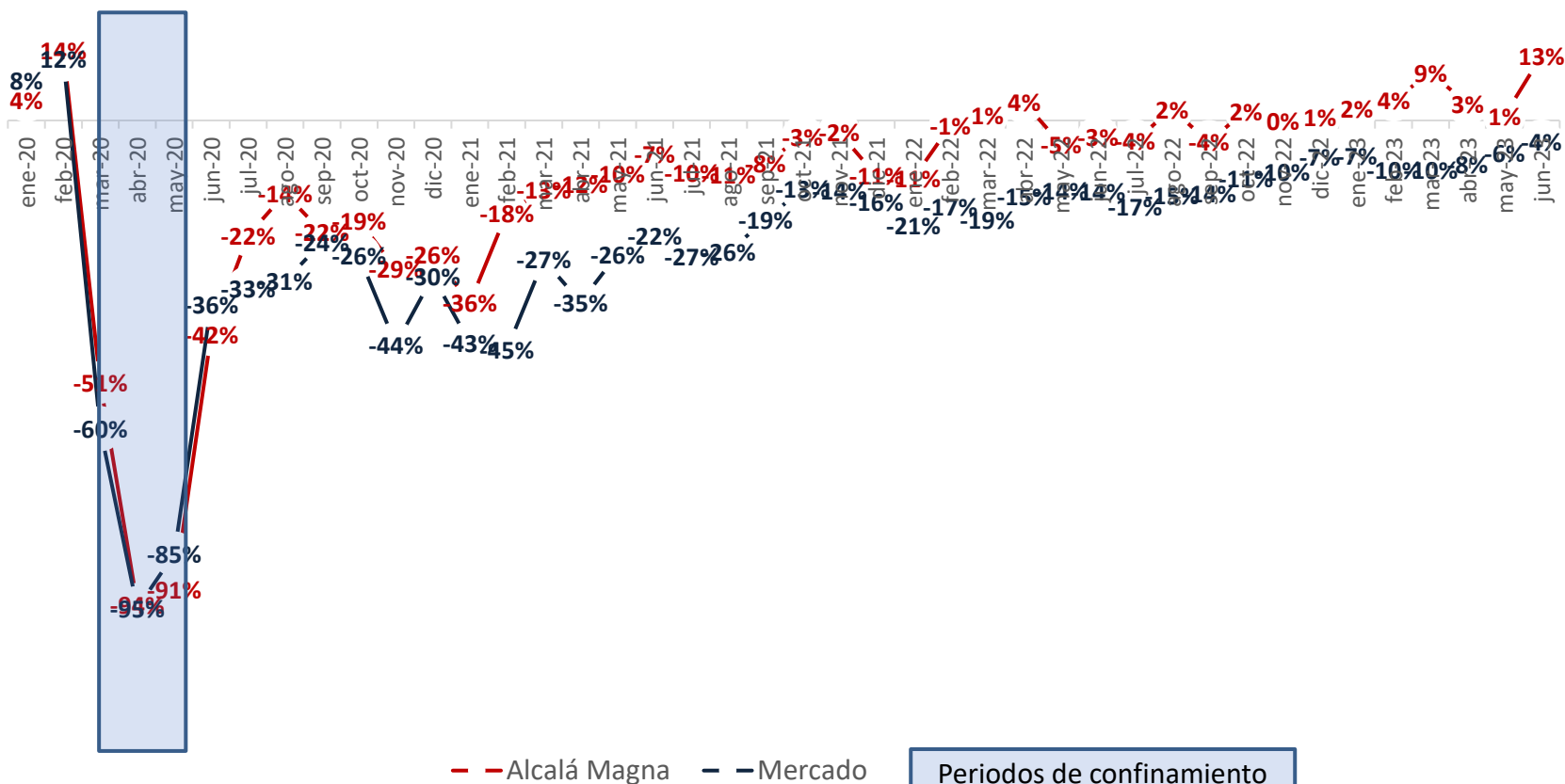


3. Activos en cartera

Alcalá Magna – Alcalá de Henares

Evolución de los visitantes 2020, 2021 2022 y 2023 en comparación con 2019

VISITANTES ALCALÁ MAGNA VS MERCADO ESPAÑA

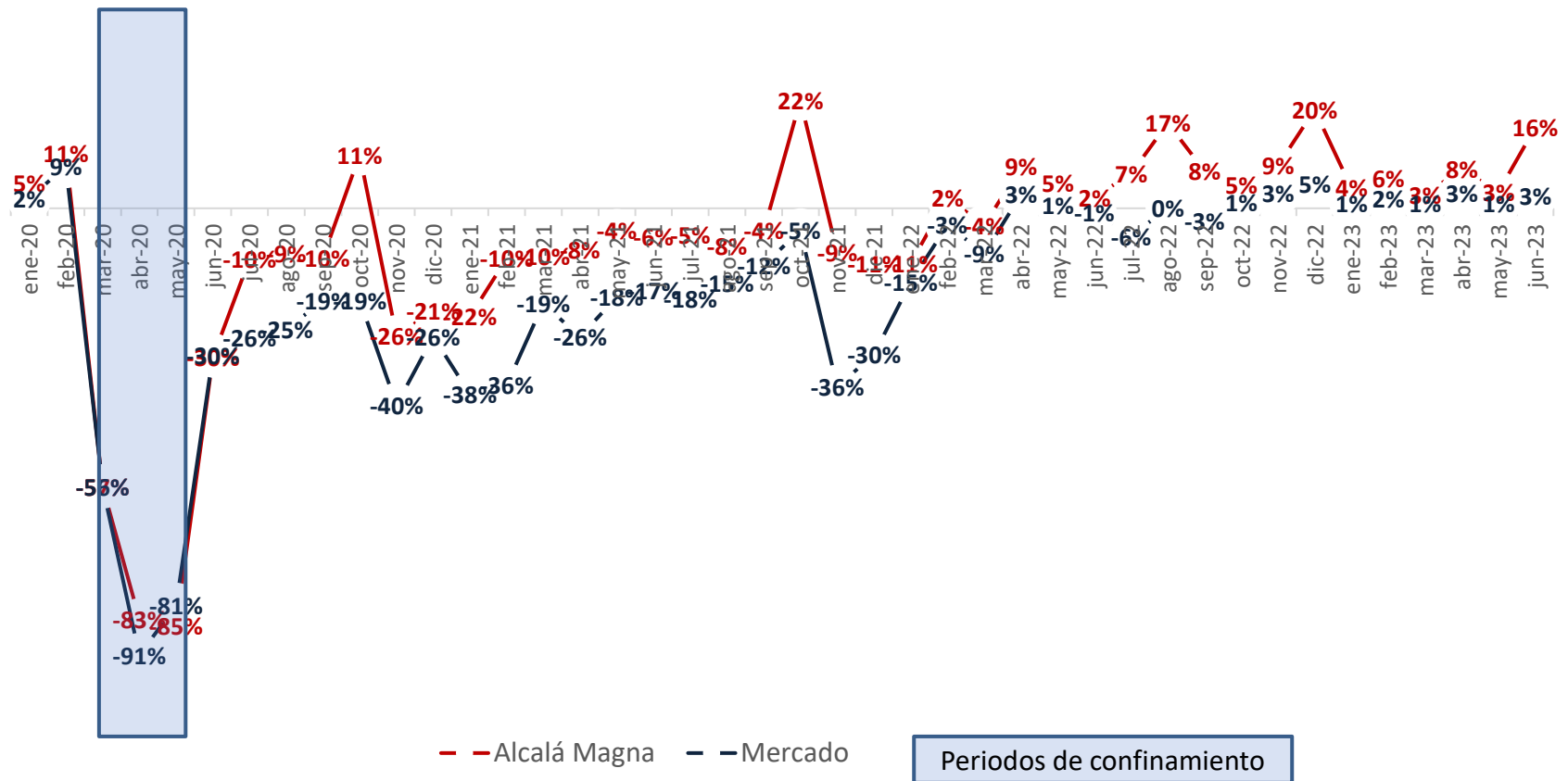


3. Activos en cartera

Alcalá Magna – Alcalá de Henares

Evolución de las ventas 2020, 2021 2022 y 2023 en comparación con 2019

VENTAS ALCALÁ MAGNA VS MERCADO ESPAÑA



3. Activos en cartera

Alcalá Magna – Alcalá de Henares

Reapertura de Lefties tras la ampliación y reforma



- + 1,500 m2 de ampliación
- ↑ 94% de las ventas de la tienda el primer mes (habiendo abierto sólo 22 días)
- ↑ 42% de afluencias de todo el centro la semana de la reapertura

1. Magnitudes clave

2. Resumen financiero primer semestre 2023

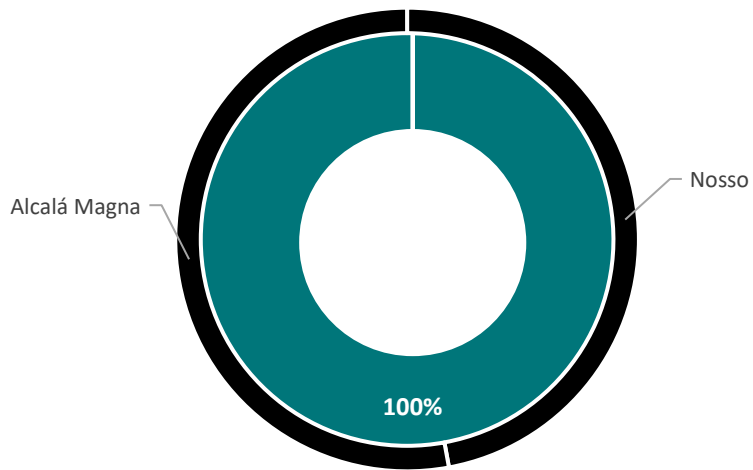
3. Activos en Cartera

Anexos

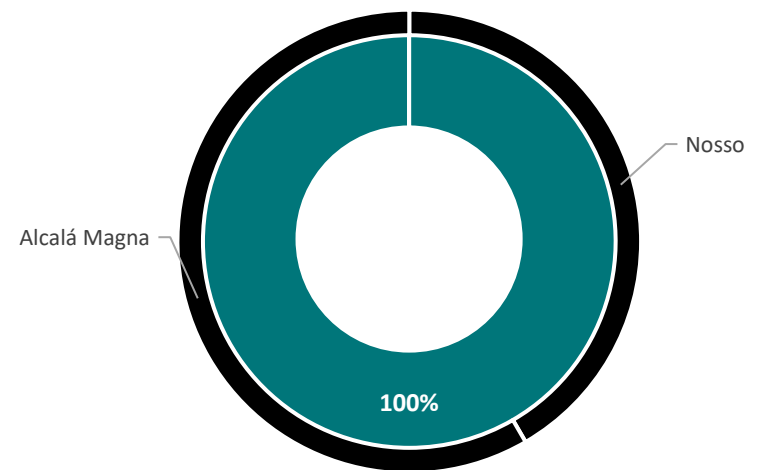
Mix de producto

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

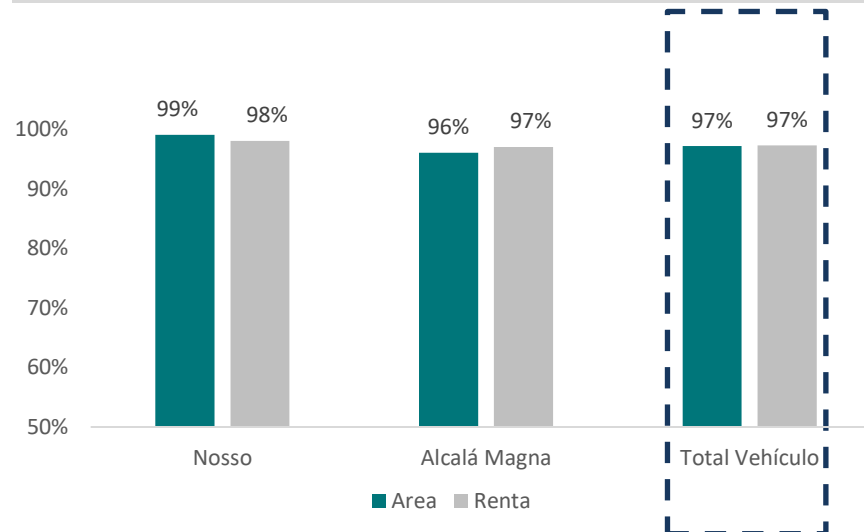
Datos principales de la composición de los contratos de la cartera

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.

Resumen financiero analítico

Detalle Balance consolidado 31.12.2022 vs 30.06.2023

Balance Consolidado (Datos en miles €)	31-dic-22	30-jun-23
Activo	159.760	159.553
Inmovilizado material e intangible	179	136
Inversiones inmobiliarias	143.136	143.661
Otro Activo no corriente	2.384	3.112
Activo no corriente	145.699	146.908
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.262	1.225
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10.512	10.755
Otro Activo corriente	1.287	665
Activo corriente	14.061	12.645
Pasivo	159.760	159.553
Capital y Reservas	71.706	72.893
Acciones propias	-525	-506
Resultado del Ejercicio	5.448	1.653
Operaciones de cobertura	2.539	1.767
Dividendo activo a cuenta	-3.923	0
Patrimonio neto	75.245	75.806
Deudas con entidades de crédito	77.846	76.624
Otros pasivos financieros	2.268	2.736
Pasivo no corriente	80.114	79.359
Deudas a c/p con entidades de crédito	998	1.113
Otras Deudas a c/p	15	45
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.917	2.784
Otro Pasivo corriente	470	446
Pasivo corriente	4.401	4.388

- 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.

- Las deudas con entidades de crédito en el pasivo se corresponden con los préstamos hipotecarios los cuales figuran valorados a coste amortizado.

Resumen financiero analítico

Detalle Cuenta de Resultados analítica consolidada a 30 de junio de 2023

P&L Analítica Consolidada (Datos en miles €)	Estructura	Alcalá M	Nosso	30/06/2023
+ Ingresos brutos por Rentas		3.272	3.067	6.338
- Gastos netos no repercutidos		-559	18	-541
= Rentas netas	0	2.713	3.084	5.797
- Gastos de Estructura	-221		-57	-278
- Honorarios fijos del gestor	-259			-259
+/- Otros Resultados		1		1
= EBITDA recurrente	-479	2.714	3.027	5.262
+/- Gastos e ingresos no recurrentes		0		0
= Resultado operativo	-479	2.714	3.027	5.262
+/- Variación Provisiones		70	-11	59
- Amortizaciones	0	-846	-594	-1.440
+/- Resultado financiero	-11	-1.247	-452	-1.709
Resultado antes de impuestos	-490	692	1.970	2.172
+/- Impuestos	0		-353	-353
Beneficio neto	-490	692	1.617	1.819
<i>(*) No incluye operaciones matriz filial por intereses SHL y repercusión de management fee con efecto nulo a efectos consolidados.</i>				
Cash Flow operativo Contable operativo	-490	1.467	2.223	3.200

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

El Cash Flow Operativo se calcula por diferencia del EBITDA recurrente menos Intereses e Impuestos.

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