



TRAJANO  
IBERIA

---

Resultados 1º semestre 2019

---

---

1. Magnitudes clave

2. Resumen financiero primer semestre 2019

3. Activos en cartera a 30 de junio

4. Hechos relevantes posteriores

Anexos

# 1. Magnitudes clave

Magnitudes clave de la compañía primer semestre 2019 (30.06.2019)



---

1. Magnitudes clave

2. Resumen financiero primer semestre 2019

3. Activos en cartera a 30 de junio

4. Hechos relevantes posteriores

Anexos

## 2. Resumen financiero primer semestre 2019

### Magnitudes cuenta de resultados analítica

Cuenta de Resultados analítica (Millones de euros)			
Cuenta de Resultados	30/06/2018	30/06/2019	% Variación
Rentas brutas	9,8	10,2	+4,0%
Rentas netas	9,3	10,0	+8,1%
EBITDA recurrente	8,1	8,9	+9,1%
Cash Flow Operativo <sup>1</sup>	6,0	6,7	+11,4%
B <sup>9</sup> antes de no recurrentes	3,7	4,3	+17,4%
Gastos no recurrentes	-1,1	-0,3	-70,6%
Beneficio neto	2,6	4,0	+52,7%

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

## 2. Resumen financiero primer semestre 2019

### Flujo de Caja

Flujo de caja (millones de €)	Real 2018	1º semestre 2019
Caja inicial	+8,8	+5,3
+ EBITDA recurrente	+16,5	+8,9
- Pago financieros e impuestos	-3,8	-2,1
+/- Financiación bancaria	-2,1	+0,1
+ Venta de Manoteras (incluye cancel financiación)	-/-	-/-
+/- Inversión CAPEX	-2,1	-0,7
- Dividendos y prima emisión pagados	-8,9	-2,0
- Otros pagos no recurrentes	-4,0	-0,4 <sup>1</sup>
+/- Circulante / Otros	+0,9	-0,5
Situación de Caja final	+5,3	+8,6

1. Costes de la refinanciación de Nosso financiados con cargo al Tramo B de la financiación previsto al efecto.

## 2. Resumen financiero primer semestre 2019

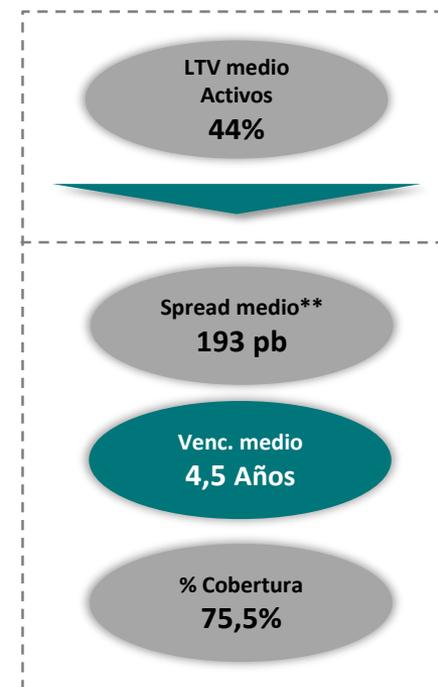
### Magnitudes de Balance y situación deuda financiera

Balance y Financiación a 30 de junio de 2019 vs 31 de diciembre de 2018

Magnitudes clave de balance (millones de €)

Situación deuda financiera a 30.06.2019

	Real 2018	30/06/19
Coste contable inversiones inmobiliarias (neto de amortizaciones)	€279,5 Mn	€277,8Mn
Fondos Propios	€134,0 Mn	€134,7 Mn
NAV estimado cierre	€185,3 Mn	188,9 Mn
Deuda financiera neta de caja	€140,7 Mn	€137,6 Mn
LTV (apalancamiento financiero) de la compañía neto de caja (*)	42%	41%

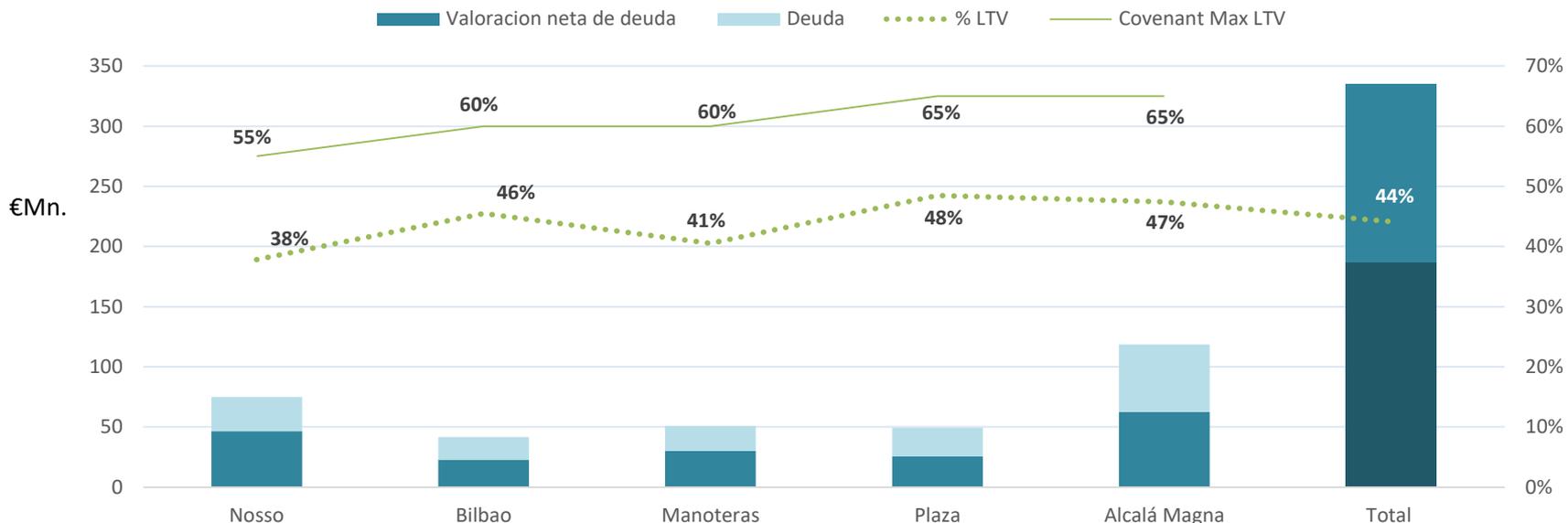


(\*) Deuda financiera (neta de caja) de la compañía calculada sobre el valor de mercado de los activos de 31.12.2018.

(\*\*) Margen de los préstamos hipotecarios.

## 2. Resumen financiero primer semestre 2019

### Apalancamiento Financiero de los Activos

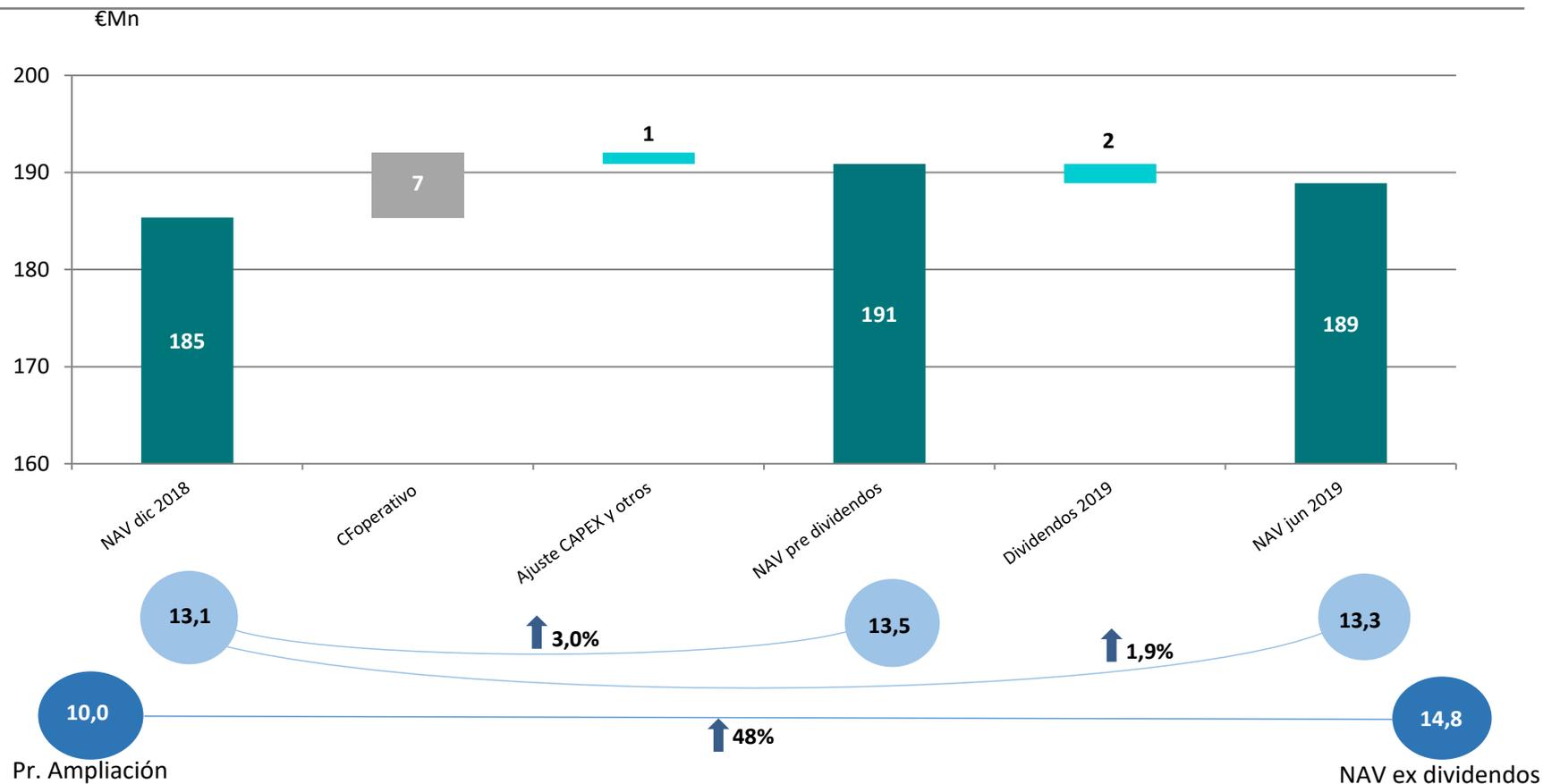


Otras financiaciones no contempladas en el gráfico:

- €0,4Mn línea de inversiones para Douro. Pendiente de disposición.

## 2. Resumen financiero primer semestre 2019

### Evolución del NAV



- Crecimiento acumulado del NAV/acción entre la ampliación inicial (10.0€/acción) y el NAV ex-dividendos (14.8€/acción): **+48%**
- NAV: Valor neto liquidativo de la compañía

---

1. Magnitudes clave

2. Resumen financiero primer semestre 2019

3. Activos en cartera a 30 de junio

4. Hechos relevantes posteriores

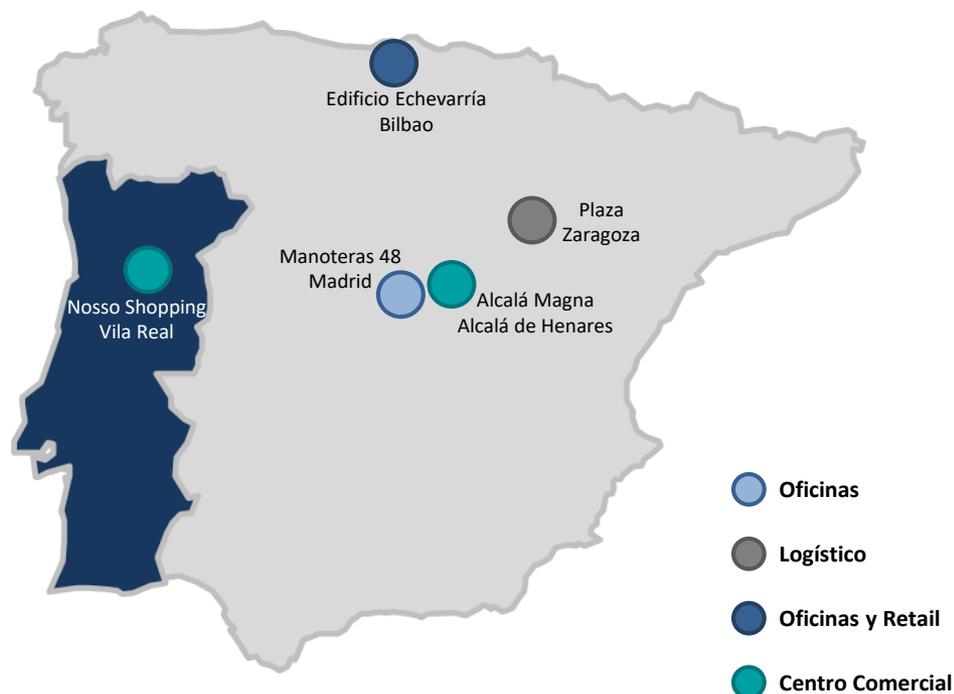
Anexos

# 3. Activos en cartera

Activos alineados con la estrategia de inversión definida (30.06.2019)

## Situación del portfolio

### Distribución Geográfica



### Principales Indicadores

Activos 5

Superficie Bruta Alquilable 150,909 m<sup>2</sup>

Ocupación 99%

Inversiones (incluido gastos y CAPEX) €286 Mn

Rentabilidad actual 6,0%

GAV (dec-18) €335 Mn  
(+14% / capital invertido)

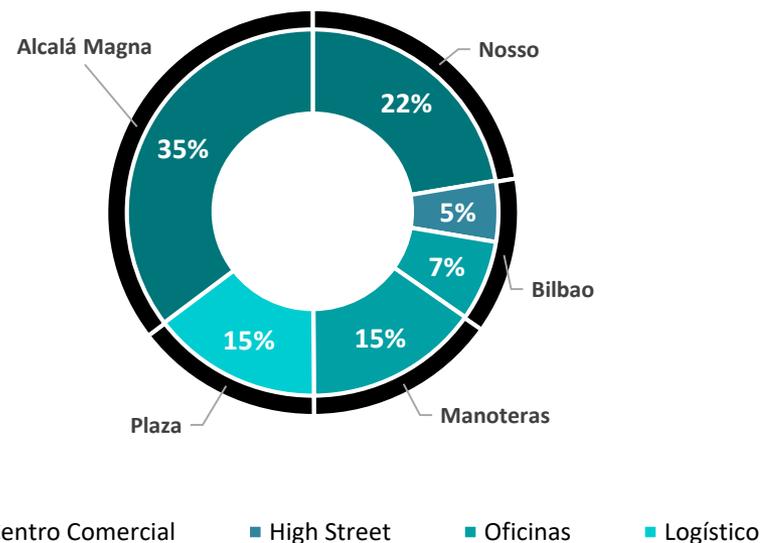
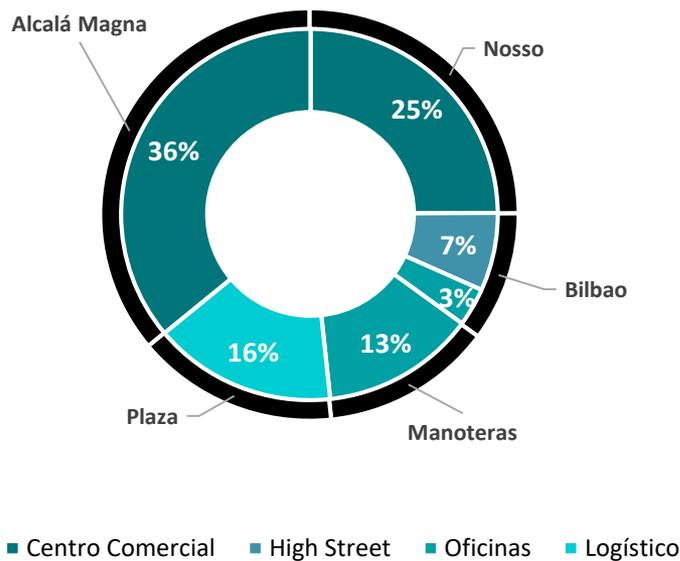
# 3. Activos en cartera

## Mix de producto (30.06.2019)

### Mix de producto

Desglose de Ingresos brutos anualizados - €20,4 Mn

Desglose de GAV <sup>1</sup>- €335 Mn



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

Nota: Estimación sujeta a la evolución del mercado. No existen garantías de que las proyecciones se vayan a materializar.

# 3. Activos en cartera

## Alcalá Magna – Reforma de Fachada

### Reforma de Fachada



### Presupuesto y gasto real



### Actualización de logo:



---

1. Magnitudes clave

2. Resumen financiero primer semestre 2019

3. Activos en cartera a 30 de junio

4. Hechos relevantes posteriores

Anexos

# 4. Hechos relevantes posteriores al cierre

## Venta de Manteras 48

### Compra:

- Fecha de Compra: Marzo 2016
- Precio de Compra: € 44.5 Mn
- Capital Value: € 3,311/m<sup>2</sup>
- Yield: 5.81%
- Ocupación: 85%
- Renta: € 2.2Mn

### Venta

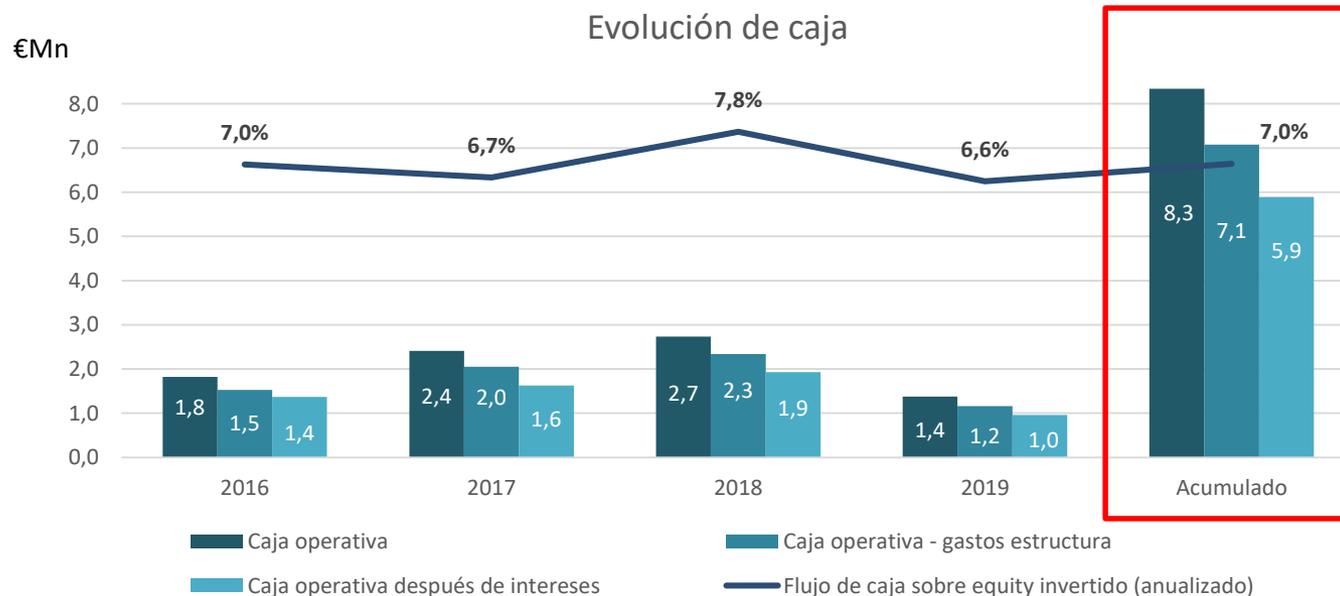
- Fecha de Venta: Agosto 2019
- Precio de Venta: € 62.8 M. Supone 12M (23,7%) por encima de la valoración a 31.12.2018 y 18,5M (41%) sobre el precio de compra.
- Capital Value: € 4,671/m<sup>2</sup>
- Yield: 4.6%
- Ocupación: 100%
- Renta: € 2.9Mn



# 4. Hechos relevantes posteriores al cierre

## Venta de Manteras 48 – Evolución de caja

### Caja operativa generada Manteras



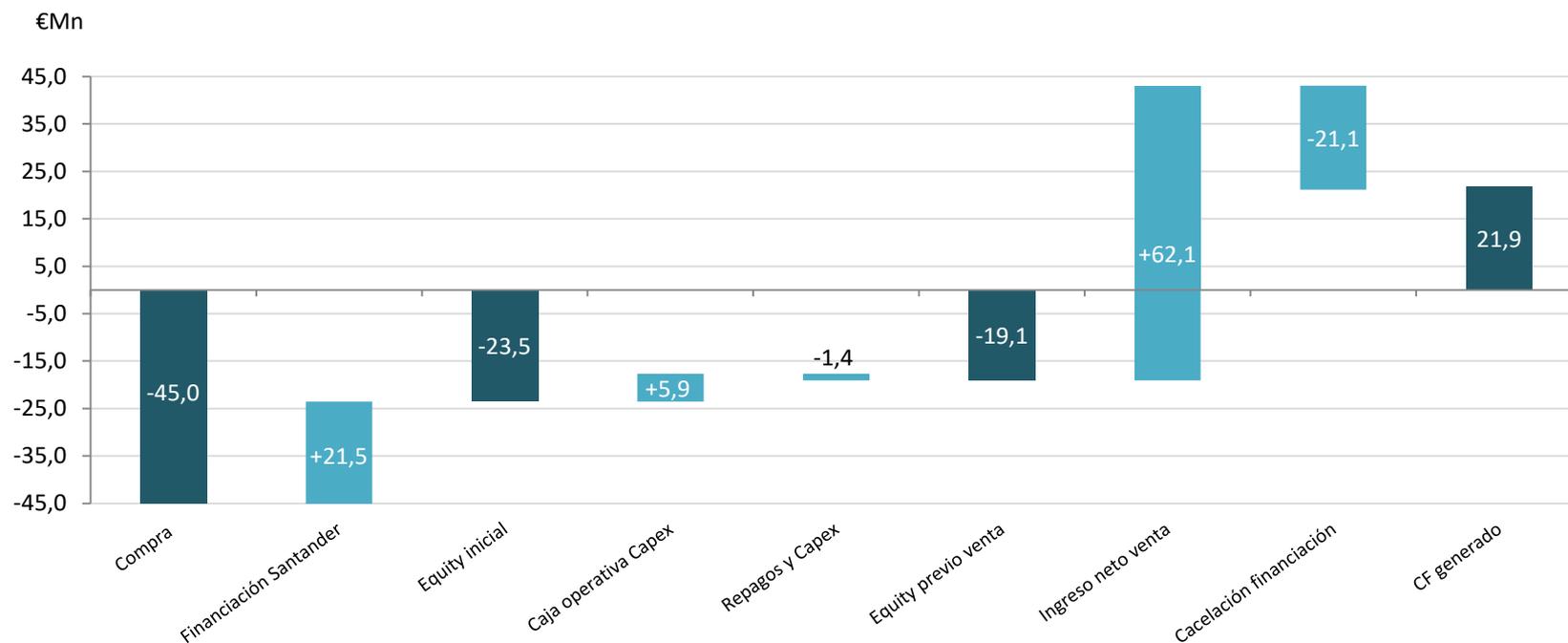
Los gastos de estructura corresponden a los gastos proporcionales de gestión y gastos de estructura.

El flujo de caja medio sobre equity invertido ha sido del 7,0% (8,6% sin incluir los gastos de gestión y estructura). La reducción en los ejercicios 2017 y 2018 coincide con los nuevos acuerdos firmados con Sopra que incluían aportaciones a obra y carencias.

# 4. Hechos relevantes posteriores al cierre

## Venta de Manteras 48 – Evolución Cash Flow

### Evolución del Cash Flow Manteras



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

# 4. Hechos relevantes posteriores al cierre

## Venta de Manoteras 48 - Situación de la cartera después de la venta

### Distribución Geográfica



### Principales Indicadores

Activos 4

Superficie Bruta Alquilable 137,467m<sup>2</sup>

Ocupación 99%

Inversiones (incluido gastos y CAPEX) €248 Mn

Rentabilidad actual 5,7%

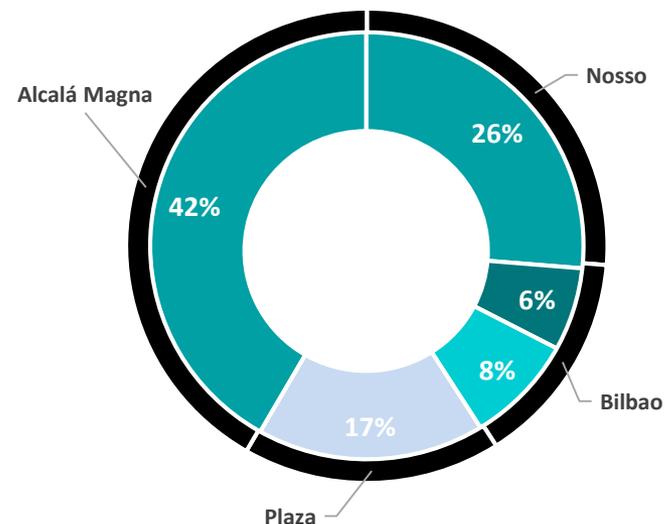
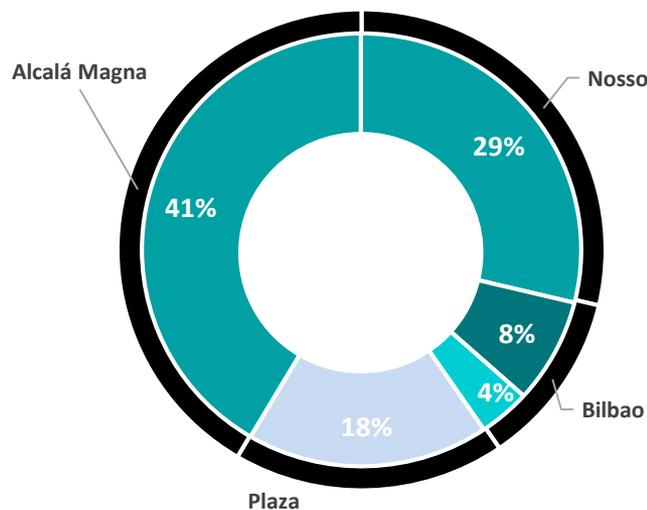
GAV (dec-18) €285 Mn  
(+15% / capital invertido)

# 4. Hechos relevantes posteriores al cierre

## Venta de Manteras - Mix de producto después de la venta

Desglose de Ingresos brutos anualizados - €17,8 Mn

Desglose de GAV <sup>1</sup>- €335 Mn



■ Centro Comercial ■ High Street ■ Oficinas ■ Logístico

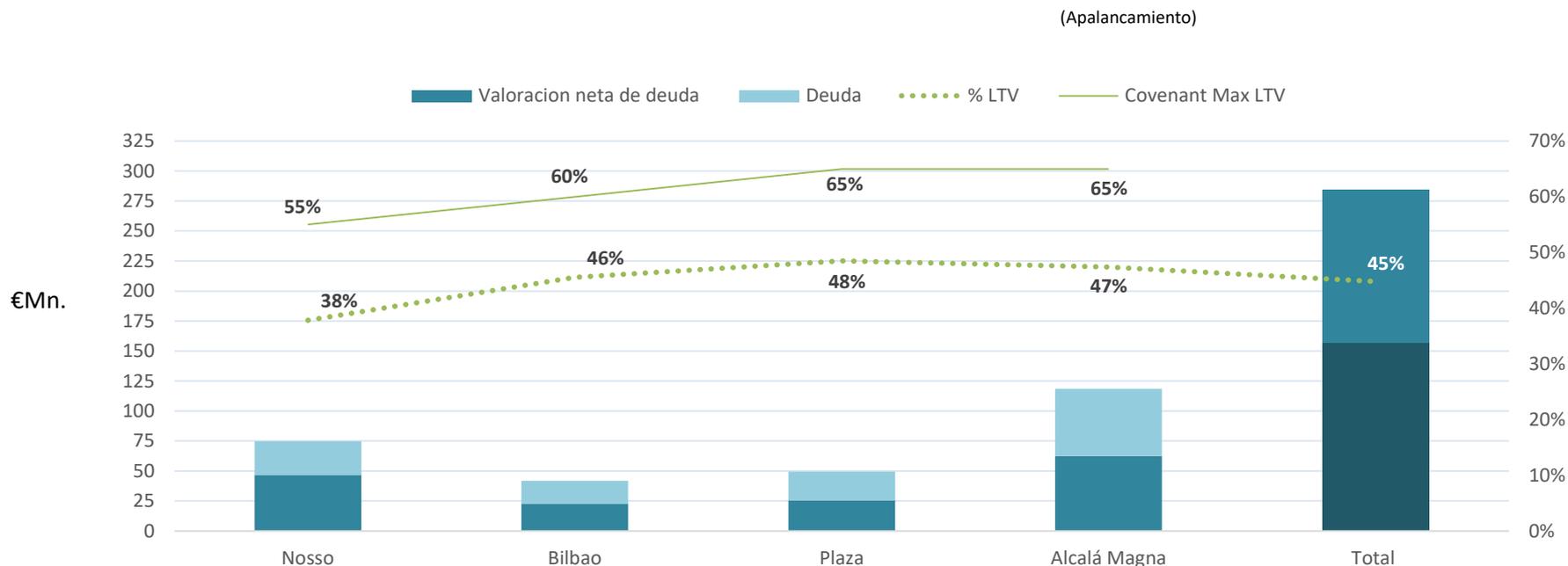
■ Centro Comercial ■ High Street ■ Oficinas ■ Logístico

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

Nota: Estimación sujeta a la evolución del mercado. No existen garantías de que las proyecciones se vayan a materializar.

# 4. Hechos relevantes posteriores al cierre

## Venta de Manteras 48 - Apalancamiento Financiero después de la venta



Otras financiaciones no contempladas en el gráfico:  
 - €0,4Mn línea de inversiones para Douro. Pendiente de disposición..

# 4. Hechos relevantes posteriores al cierre

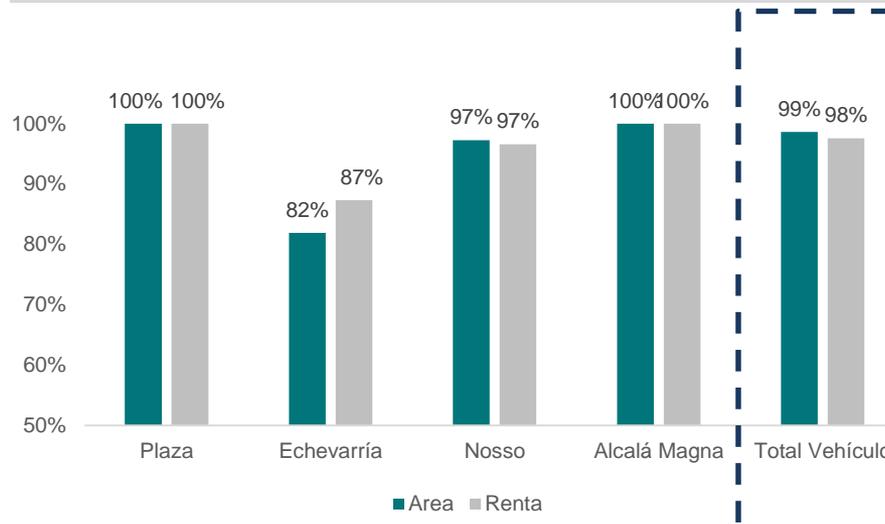
## Datos principales de la composición de los contratos de la cartera después de la venta

### Estrategia Comercial

#### Principales Inquilinos por ingresos

1		10%	5		2%
2		9%	6		2%
3		4%	7		2%
4		3%	8		2%

#### Ocupación por activo



#### Últimas principales entradas de inquilinos

Ampliación de 300m<sup>2</sup>  
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.

---

1. Magnitudes clave

2. Resumen financiero primer semestre 2019

3. Activos en cartera a 30 de junio

4. Hechos relevantes posteriores

Anexos

## Detalle Balance consolidado 30.06.2019 vs 31.12.2018

<b>Balance Consolidado (Datos en miles €)</b>	<b>31-dic-18</b>	<b>30-jun-19</b>
<b>Activo</b>	<b>289.021</b>	<b>290.902</b>
Inmovilizado material e intangible	475	425
Inversiones inmobiliarias	279.482	234.628
Otro Activo no corriente	1.920	1.614
<b>Activo no corriente</b>	<b>281.878</b>	<b>236.668</b>
Activos clasificados como mantenidos para la venta	-	44.161
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.213	796
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	5.273	8.604
Otro Activo corriente	657	673
<b>Activo corriente</b>	<b>7.143</b>	<b>54.234</b>
<b>Pasivo</b>	<b>289.021</b>	<b>290.902</b>
Capital y Reservas	134.706	134.161
Acciones propias	-501	-556
Resultado del Ejercicio	6.231	4.025
Operaciones de cobertura	-1.634	-2.898
Dividendo activo a cuenta	-4.817	0
<b>Patrimonio neto</b>	<b>133.985</b>	<b>134.732</b>
Deudas con entidades de crédito	144.016	125.321
Otros pasivos financieros	5.019	5.378
<b>Pasivo no corriente</b>	<b>149.035</b>	<b>130.699</b>
Pasivos vinculados con activos mantenidos para la venta	-	21.214
Deudas a c/p con entidades de crédito	2.006	536
Otras Deudas a c/p	169	87
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	3.412	3.222
Otro Pasivo corriente	413	412
<b>Pasivo corriente</b>	<b>6.001</b>	<b>25.471</b>

- 'Inversiones inmobiliarias' figuran a valor neto contable (Precio de adquisición menos amortizaciones).

- Los saldos de Activos y Pasivos incluidos en el circulante y calificados como mantenidos para la venta corresponden a aquellas partidas de Balance relacionadas con el Inmueble de Manoteras, saldos que se darán de baja con motivo de la venta.

- 'Deudas con entidades de crédito' corresponde a préstamos hipotecarios valorados a coste amortizado y 'Deudas c/p con entidades de crédito' se corresponde con los vencimientos de corto plazo de los dichos préstamos.

## Detalle Cuenta de Resultados 1º semestre 2019

<i>P&amp;L Analítica Consolidada (Datos en miles €)</i>	<i>Estructura (*)</i>	<i>Bilbao</i>	<i>Manoteras</i>	<i>Plaza</i>	<i>Alcalá M</i>	<i>Nosso</i>	<i>30/06/2019</i>
+ Ingresos brutos por Rentas		1.040 	1.356	1.602	3.682	2.548	10.229
- Gastos netos no repercutidos		-30	21	22	-185	-28	-201
<b>= Rentas netas</b>	<b>0</b>	<b>1.010</b>	<b>1.377</b>	<b>1.624</b>	<b>3.497</b>	<b>2.520</b>	<b>10.028</b>
- Gastos de Estructura	-265					-28	-293
- Honorarios fijos del gestor	-852						-852
+/- Otros Resultados	0			1	0		1
<b>= EBITDA recurrente</b>	<b>-1.117</b>	<b>1.010</b>	<b>1.377</b>	<b>1.624</b>	<b>3.497</b>	<b>2.492</b> 	<b>8.884</b>
- Gastos e ingresos no recurrentes						-310 	-310
<b>= Resultado operativo</b>	<b>-1.117</b>	<b>1.010</b>	<b>1.377</b>	<b>1.624</b>	<b>3.497</b>	<b>2.182</b> 	<b>8.574</b>
+/- Variación Provisiones					12	0	12
- Amortizaciones	-1	-193	-276	-439	-888	-582	-2.377
+/- Resultado financiero	0	-281	-295	-323	-810	-334	-2.043
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>-1.118</b>	<b>536</b>	<b>806</b>	<b>862</b>	<b>1.812</b>	<b>1.266</b> 	<b>4.165</b>
+/- Impuestos						-141	-141
<b>Beneficio neto</b>	<b>-1.118</b>	<b>536</b>	<b>806</b>	<b>862</b>	<b>1.812</b>	<b>1.125</b>	<b>4.025</b>

(\*) 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 DWS corresponden a la comisión fija del 1,2% sobre los fondos invertidos, devengada y pagada en el ejercicio.

Los impuestos corresponden al gasto por Impuesto de Sociedades devengados por la participada propietaria del centro comercial Nosso Shopping.