



TRAJANO  
IBERIA

---

Resultados 1º semestre 2024

---

---

1. Magnitudes clave

2. Resumen financiero primer semestre 2024

3. Activos en Cartera

Anexos

# 1. Magnitudes clave primer semestre 2024

## Magnitudes clave de la compañía



---

1. Magnitudes clave

2. Resumen financiero primer semestre 2024

3. Activos en Cartera

Anexos

## 2. Resumen financiero primer trimestre 2024

### Magnitudes cuenta de resultados analítica

#### Cuenta de Resultados analítica (millones de euros)

Cuenta de Resultados	Real 1º sem 2023	Real 1º sem 2024	€Mn Variación
Rentas brutas	6,3	6,7	+0,4
Rentas netas	5,8	6,0	+0,2
EBITDA recurrente	5,3	5,3	+0,0
Cash Flow Operativo <sup>1</sup>	3,2	3,3	+0,1
Beneficio neto	1,8	1,7	-0,1

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

## 2. Resumen financiero primer semestre 2024

### Flujo de Caja

Flujo de caja (millones de €)	Real 2023	1º sem'24
Caja inicial	+10,5	+8,4
+ EBITDA recurrente	+10,4	+5,3
- Pago financieros e impuestos	-4,0	-1,8
+/- Financiación bancaria <sup>1</sup>	-1,8	-0,7
+/- Inversión CAPEX	-5,8	0,0
- Dividendos y prima emisión pagados	-3,6	-0,2
+/- Circulante / Otros	2,7	+0,5
Situación de Caja final	+8,4	+11,5

## 2. Resumen financiero primer semestre 2024

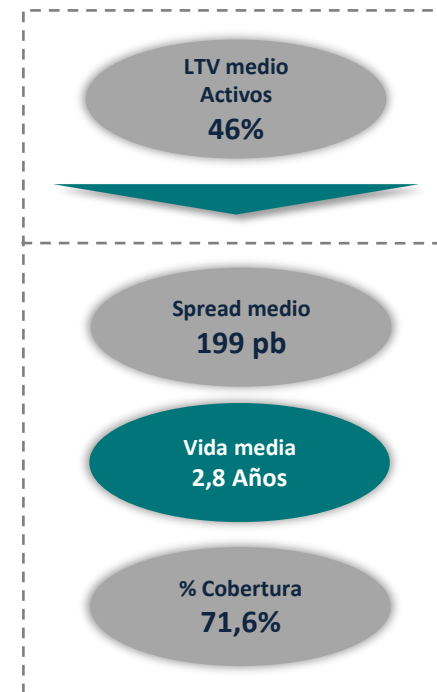
### Magnitudes de Balance y situación deuda financiera

Balance y Financiación a 30 de junio de 2024 vs 31 de diciembre de 2023

Magnitudes clave de balance (en millones de euros)

Situación deuda financiera a 30.06.2024

	2023	30/06/2024
Coste contable inversiones inmobiliarias (neto de amortizaciones)	139,4	138,0
Fondos Propios	71,7	74,0
NAV cierre contable (Después de pago de dividendos)	93,6	96,8
Deuda financiera neta de caja	69,3	65,6
LTV (apalancamiento financiero) de la compañía neto de caja <sup>1</sup>	41%	39%

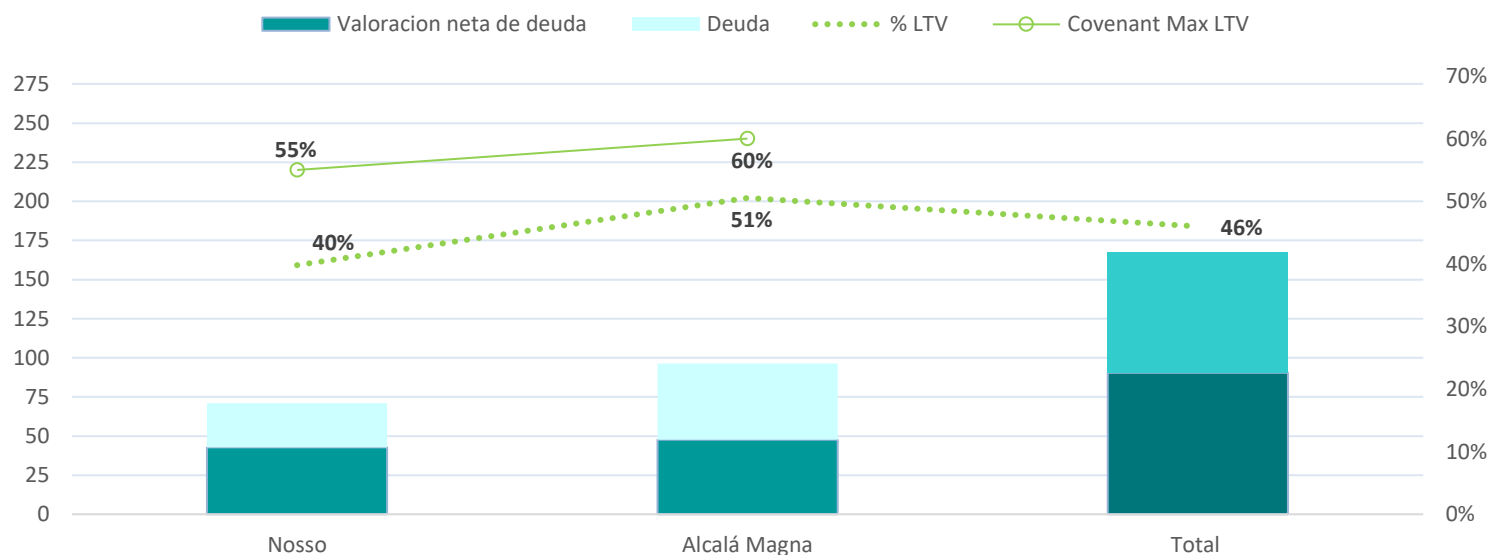


1- Deuda financiera (neta de caja) de la compañía calculada sobre el valor de mercado de los activos.

## 2. Resumen financiero primer semestre 2024

### Apalancamiento Financiero de los Activos

€Mn.

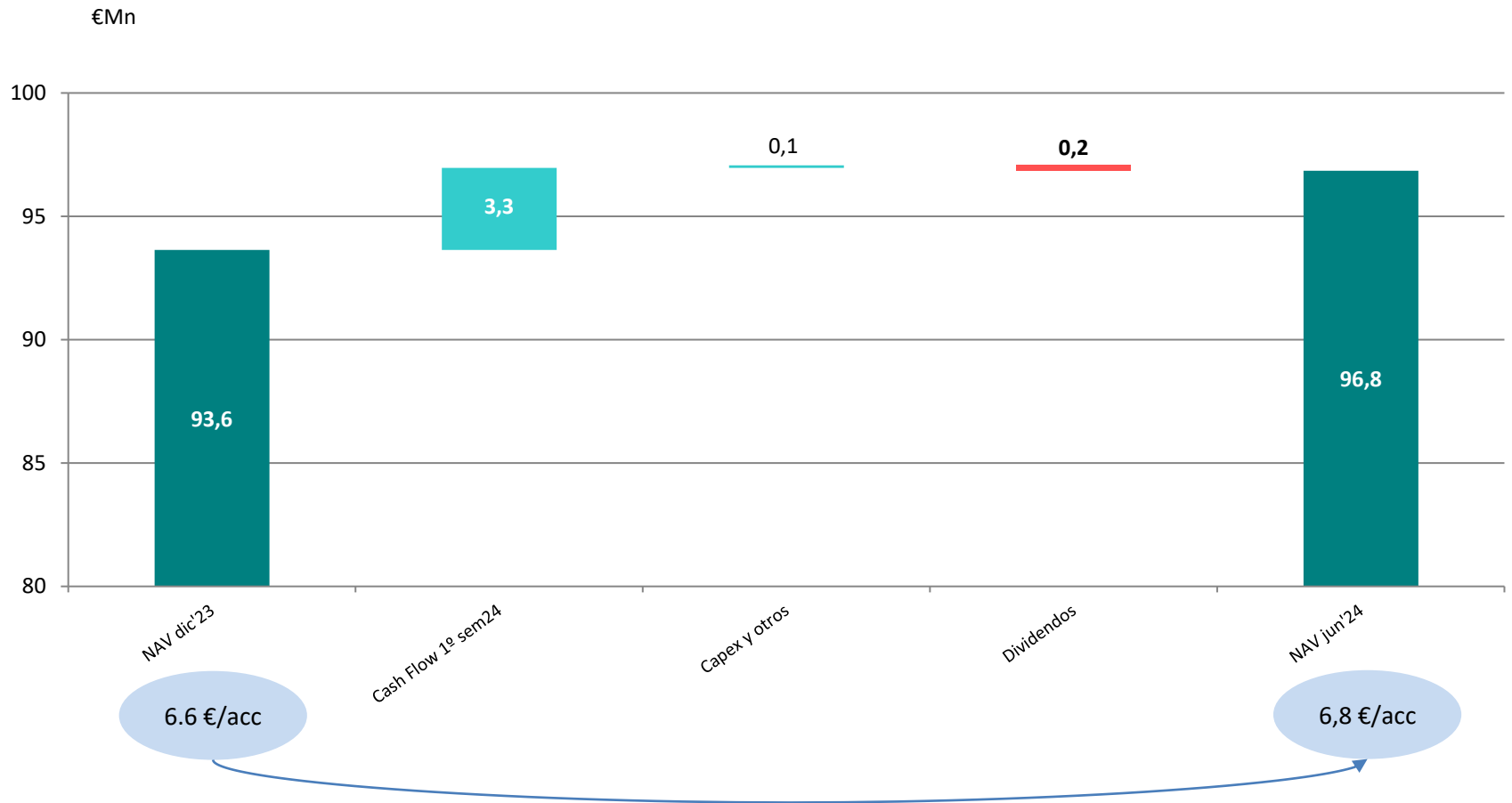


LTV: Apalancamiento calculado sobre valores de mercado de los activos de 31.12.2023.



## 2. Resumen financiero primer semestre 2024

### Evolución del NAV



---

1. Magnitudes clave

2. Resumen financiero primer semestre 2024

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 m<sup>2</sup>

EPRA Tasa de ocupación 98%

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

Rentabilidad actual 7,60%

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

# 3. Activos en cartera

## Nosso Shopping – Vila Real, Portugal

### Información principal

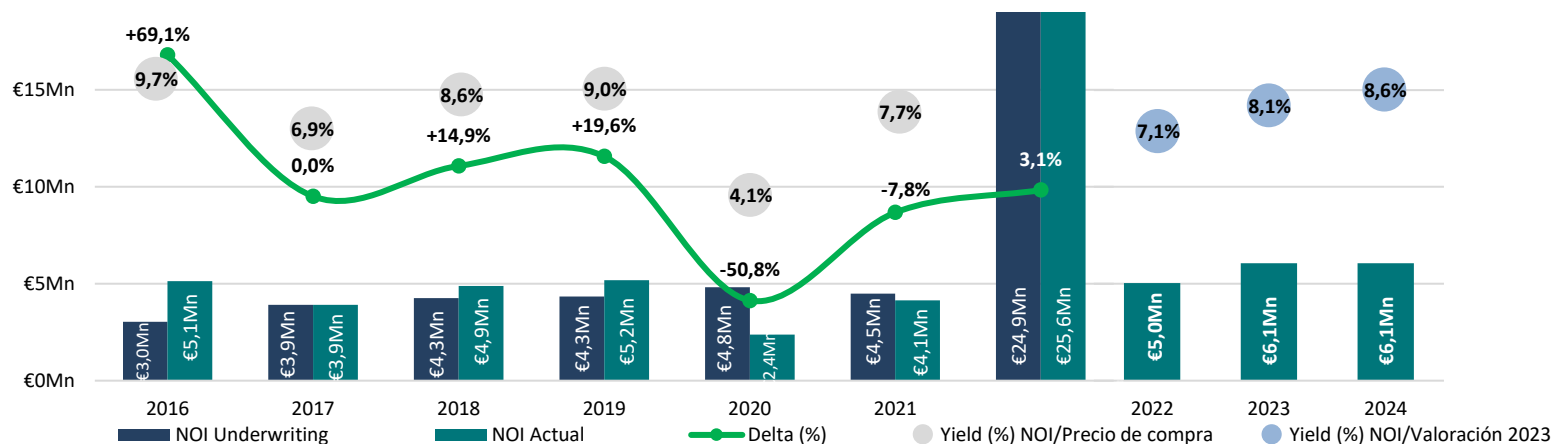


SBA	21.891 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	12 de noviembre de 2015
Precio de adquisición	52,9 millones de euros
Valor de mercado (31/12/2023)	70,7 millones de euros
WAULT	1,6 años
EPRA Net Initial Yield	8,6%
EPRA Occupancy Rate	99%

NOI estabilizado: **6,10m€**

Yield sobre valoración: **8,6%**

### Evolución de la renta neta con respecto al underwriting:



# 3. Activos en cartera

## Alcalá Magna – Alcalá de Henares

### Información principal

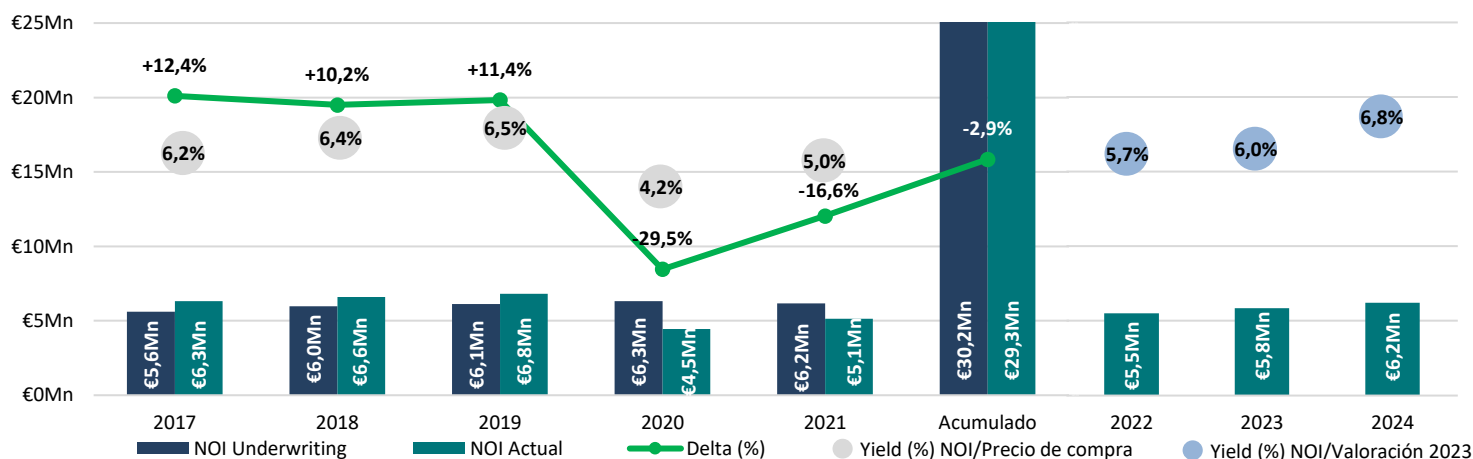


SBA	34.165 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	1 de febrero de 2017
Precio de adquisición	100,0 millones de euros
Valor de mercado(31/12/2023)	96,5 millones de euros
WAULT	2,5 años
EPRA Net Initial Yield	6,0%
EPRA Occupancy Rate	97%

NOI estabilizado: **7,00m€**

Yield sobre valoración: **7,3%**

### Evolución de la renta neta con respecto al underwriting:

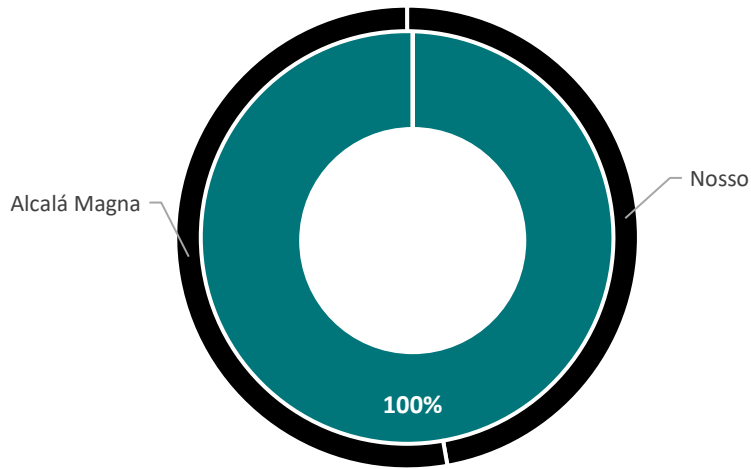


# 3. Activos en cartera

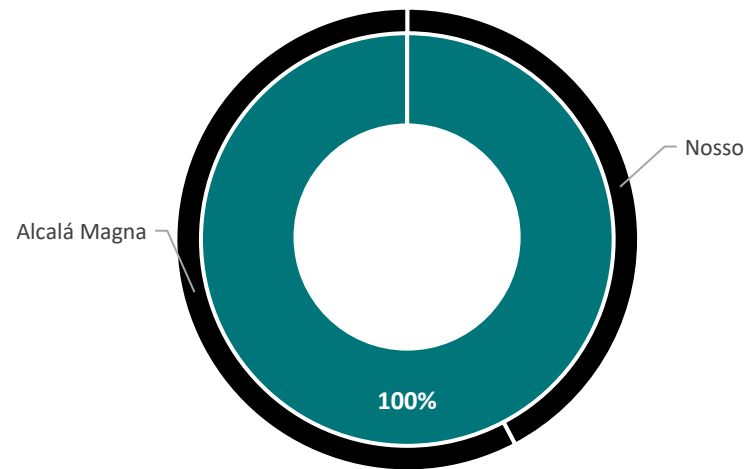
## Mix de producto

### Mix de producto 2023

Desglose de Ingresos brutos anualizados - €13,5 Mill.



Desglose de GAV<sup>1</sup>- €167,2Mill.



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

# 3. Activos en cartera

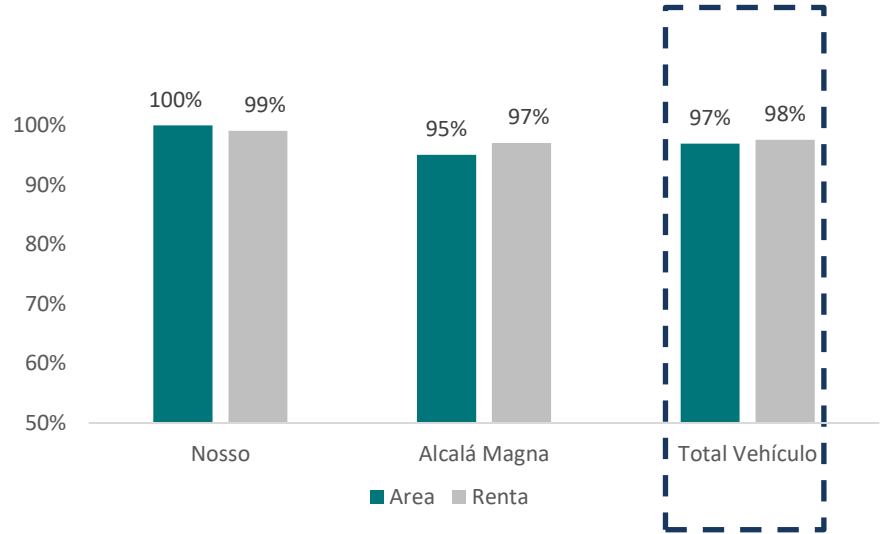
## Datos principales de la composición de los contratos de la cartera

### 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.

---

1. Magnitudes clave

2. Resumen financiero primer semestre 2024

3. Activos en Cartera

Anexos



# Resumen financiero analítico

## Detalle Balance consolidado 31.12.2023 vs 30.06.2024

<b>Balance Consolidado (Datos en miles €)</b>	<b>31-dic-23</b>	<b>30-jun-24</b>
<b>Activo</b>	<b>157.183</b>	<b>158.103</b>
Inmovilizado material e intangible	0	0
Inversiones inmobiliarias	139.410	138.032
Otro Activo no corriente	7.252	6.408
<b>Activo no corriente</b>	<b>146.662</b>	<b>144.440</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.642	938
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8.386	11.526
Otro Activo corriente	493	1.199
<b>Activo corriente</b>	<b>10.521</b>	<b>13.663</b>
<b>Pasivo</b>	<b>157.183</b>	<b>158.103</b>
Capital y Reservas	70.768	71.393
Acciones propias	-516	-486
Resultado del Ejercicio	2.024	1.755
Operaciones de cobertura	564	1.316
Dividendo activo a cuenta	-1.133	0
<b>Patrimonio neto</b>	<b>71.707</b>	<b>73.978</b>
Deudas con entidades de crédito	75.335	74.668
Otros pasivos financieros	3.057	2.589
<b>Pasivo no corriente</b>	<b>78.392</b>	<b>77.256</b>
Deudas a c/p con entidades de crédito	2.389	2.503
Otras Deudas a c/p	29	42
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	4.173	3.832
Otro Pasivo corriente	492	492
<b>Pasivo corriente</b>	<b>7.083</b>	<b>6.869</b>

- La Sociedad emplea el valor neto contable para valorar sus inversiones inmobiliarias (Coste de adquisición más Capex menos amortizaciones).

- 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 2024

<b>P&amp;L Analítica Consolidada (Datos en miles €)</b>	<b>Estructura</b>	<b>Alcalá M</b>	<b>Nosso</b>	<b>30/06/2024</b>
+ Ingresos brutos por Rentas		3.487	3.263	6.749
- Gastos netos no repercutidos		-467	-309	-777
<b>= Rentas netas</b>	<b>0</b>	<b>3.019</b>	<b>2.953</b>	<b>5.973</b>
- Gastos de Estructura	-226		-176	-402
- Honorarios fijos del gestor	-274			-274
+/- Otros Resultados	0	0		0
<b>= EBITDA recurrente</b>	<b>-500</b>	<b>3.019</b>	<b>2.778</b>	<b>5.297</b>
+/- Gastos e ingresos no recurrentes		0	0	0
<b>= Resultado operativo</b>	<b>-500</b>	<b>3.019</b>	<b>2.778</b>	<b>5.297</b>
+/- Variación Provisiones		90	0	90
- Amortizaciones	0	-1.077	-600	-1.676
+/- Resultado financiero	-6	-1.338	-622	-1.966
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>-506</b>	<b>695</b>	<b>1.556</b>	<b>1.745</b>
+/- Impuestos	0		0	0
<b>Beneficio neto</b>	<b>-506</b>	<b>695</b>	<b>1.556</b>	<b>1.745</b>
<i>(*) No incluye operaciones matriz filial por intereses SHL y repercusión de management fee con efecto nulo a efectos consolidados.</i>				
<b>Cash Flow operativo Contable operativo</b>	<b>-506</b>	<b>1.681</b>	<b>2.156</b>	<b>3.331</b>

A efectos analíticos se han eliminado las operaciones matriz filial con Portugal, por intereses SHL y repercusión de honorarios de gestión, así como la amortización del fondo de comercio de consolidación.

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