



TRAJANO IBERIA SOCIMI

Información Financiera

Primer Semestre 2017

Objetivo de inversión cumplido

En el primer semestre del ejercicio 2017 Trajano Iberia Socimi ha alcanzado su objetivo máximo de inversión previsto, con una cartera de activos valorada en €302Mn y rentas anualizadas de €18,6Mn.

La cartera de inmuebles de la compañía, diversificada por tipología y localización, está integrada por los siguientes 5 Activos:

Descripción	Tipología	Total Valoración (€Mn)	Localización	SBA1 (m2)
Edificio Echevarría	Oficinas y comercial	42,0	Bilbao	8.927
Nosso Shopping	Centro comercial	66,4	Vila Real (Portugal)	21.891
Parque Empresarial Isla Manoteras	Oficinas	46,4	Madrid	13.442
Activo Plaza	Logístico	43,9	Zaragoza	72.484
Alcalá Magna	Centro comercial	103,0	Alcalá de Henares	34.165
		301,7		150.909

Valoraciones realizadas por CBRE y JLL a cierre de 2016.

Cuestiones a destacar durante el primer semestre del ejercicio:

- ✓ Se ha comprado el centro comercial Alcalá Magna por importe bruto de €100Mn, con una SBA (Superficie bruta alquilable) de 34.165 m2 y 1.204 plazas de parking.
- ✓ **En los primeros 6 meses del año se han obtenido los siguientes resultados:**
 - **Rentas brutas por importe de 8,9 millones de euros.**
 - **EBITDA de 7,3 millones de euros**
 - **Cash Flow Operativo de 5,4 millones de euros**
 - **Resultado Neto de 3,5 millones de euros**
- ✓ En términos anualizados los 5 activos generan rentas brutas¹ por importe de 18,6 millones euros, EBITDA¹ de 15,0 millones de euros y un Cash Flow¹ de 10,6 millones.
- ✓ La tasa de ocupación media para el ejercicio es del 97,7%.
- ✓ A 30 de junio el **apalancamiento financiero de la compañía**, calculado como deuda financiera neta de caja respecto al valor de los activos es del **46%**.
- ✓ Se ha pagado un dividendo complementario de 2 millones de euros (0,14 €/acción) con cargo a la Prima de Emisión.

1. Rentas, EBITDA y Cash Flow calculados en base a contratos actuales y a financiación existente. Estimación futura sujeta a la evolución del mercado. No existen garantías de que las proyecciones se vayan a materializar.

Magnitudes Clave de la compañía

A continuación se presentan las magnitudes clave de la compañía a 30 de junio de 2017, comparadas con las de 31 de diciembre de 2016:

Estructura de Capital	Jun'17	31-dic-16
Datos en millones de €		
GAV ⁽¹⁾	301,7	198,6
EPRA NAV ⁽²⁾	158,1	155,2
EPRA NAV por acción	11,15	10,95
Deuda Financiera Neta / (Caja)	140	42
% LTV	46%	21%
Portafolio de Activos		
Nº Activos	5	4
Superficie Alquilable	150.909	116.744
% Ocupación	97,7%	97,3%
Magnitudes Económico - Financieras		
Datos en miles de €		
Rentas	8.882	9.061
EBITDA	7.324	6.017
Cash Flow Operativo	5.382	4.418
Resultado Neto	3.506	3.061

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

La valoración de los activos son de fecha 31 de diciembre de 2016.

⁽²⁾ El EPRA Net Asset Value (Valor liquidativo de los activos) se calcula en base a los fondos propios consolidados y ajustando determinadas partidas siguiendo las recomendaciones de la EPRA (incluir valor de los activos a mercado y excluir la valoración de las operaciones de cobertura)

Inversiones primer semestre 2017

Centro comercial Alcalá Magna

Trajano Iberia ha realizado una inversión en febrero por importe neto de gastos de 103 millones de euros. Se trata de un centro comercial ubicado en Alcalá de Henares, Madrid. El activo, con un yield inicial del 6,2 %, cuenta con una superficie bruta alquilable de 34.165 m2 repartidos en 2 niveles y 1.204 plazas de parking distribuidas en 2 plantas bajo rasante. La ocupación del inmueble alcanza el 98%.

Se trata de un edificio muy representativo en la ciudad por su arquitectura y se encuentra ubicado en una zona residencial consolidada y próxima al centro de la localidad. El centro se encuentra anclado por algunos de los operadores más relevantes en España, entre los que se encuentran las principales enseñas del grupo Inditex con Zara a la cabeza y la reciente incorporación de Lefties, H&M, Mango, Mercadona, el gimnasio Virgin Active, así como grupos de restauración destacados.

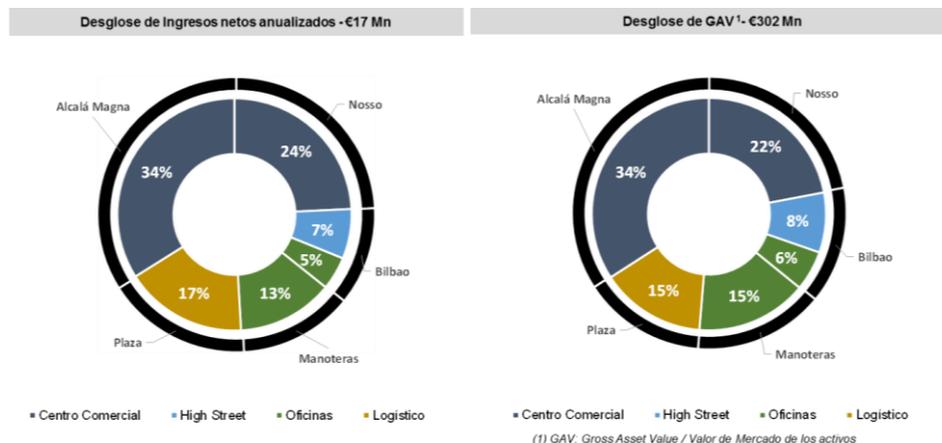


Se ha firmado la financiación del activo por importe de 55,5 millones de euros, y una línea de inversiones por importe de 2 millones de euros. Las condiciones son vencimiento a 7 años y un diferencial de 185 pb. Se ha contratado una cobertura de tipos de interés por el 80% de la financiación.

El apalancamiento financiero de Trajano después de la compra es del 46%.

Mix de producto

A 30 de junio de 2017 el mix de producto por rentas anualizadas y por valoración de activos es el siguiente:



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

Análisis de los Resultados Financieros primer semestre 2017

<i>P&L Analítica Consolidada (Datos en miles €)</i>	<i>Jun'17</i>	<i>Jun '16</i>	<i>%Var</i>
+ Ingresos brutos por Rentas	8.882	4.198	111,6%
- Gastos netos no repercutidos	-430	-442	-2,7%
= Rentas netas	8.451	3.756	125,0%
- Gastos de Estructura	-216	-202	7,1%
- Honorarios del gestor	-911	-566	61,0%
+ Otros Resultados	0	3	n/a
= EBITDA	7.324	2.991	144,9%
+/- Variación Provisiones	84	-176	n/a
- Amortizaciones	-1.960	-902	117,2%
+/- Resultado financiero	-1.790	-466	284,4%
Resultado antes de impuestos	3.658	1.448	152,7%
+/- Impuestos	-152	-85	78,4%
Resultado	3.506	1.362	157,4%

- ✓ A efectos comparativos los incrementos producidos en las diferentes partidas de ingresos y gastos respecto a los producidos durante el mismo periodo del ejercicio anterior, están directamente relacionados con la adquisición de nuevos activos y financiación de los mismos.
- ✓ **Los ingresos netos por rentas ascendieron a 8.451 miles de euros.** Los ingresos de los activos corresponden al periodo de 6 meses, excepto los de Alcalá Magna correspondientes a 5 meses desde que fue adquirido.
- ✓ Durante el primer semestre los gastos de estructura del grupo excluidos los honorarios de gestión ascendieron a 216 miles de euros.
- ✓ Los 911 miles de euros se corresponden a honorarios de gestión a favor de la división inmobiliaria de Deutsche Alternative Asset Management, gestora de las inversiones de la compañía. Dicho importe tiene el siguiente desglose:
 - 802 miles de euros en concepto de comisión fija calculada anualmente en base al 1,2% sobre los fondos invertidos, devengada y pagada en el ejercicio.
 - 109 miles de euros de comisión variable de éxito provisionada en el periodo, calculada en base a una TIR superior al 8% y sobre el NAV actual.
- ✓ El Resultado operativo (EBITDA) ascendió a 7.324 miles de euros.
- ✓ Los impuestos de 152 miles de euros corresponden al gasto por Impuesto de Sociedades devengados por la sociedad portuguesa adquirida. El régimen SOCIMI afecta únicamente a la actividad de la sociedad en España. Las inversiones realizadas en Portugal están sujetas a impuesto de sociedades al no existir hasta la fecha un régimen fiscal equivalente al de la SOCIMI en España.

- ✓ **La sociedad ha cerrado el primer semestre de 2017 con un resultado positivo de 3.506 miles de euros.**

Balance consolidado

Balance Consolidado (Datos en miles €)	Jun'17	31-dic-16
Activo	296.955	212.045
Inversiones inmobiliarias	282.160	180.013
Otro Activo no corriente	2.057	1.055
Activo no corriente	284.217	181.068
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	4.503	4.853
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7.529	24.923
Otro Activo corriente	707	1.200
Activo corriente	12.738	30.977
Pasivo	296.955	212.045
Capital y Reservas	139.259	140.192
Acciones propias	-385	-392
Resultado del Ejercicio	3.506	3.061
Operaciones de cobertura	-1.043	-860
Dividendo activo a cuenta	0	-2.000
Patrimonio neto	141.337	140.001
Deudas con entidades de crédito	142.878	63.030
Otros pasivos financieros	3.946	2.226
Pasivo no corriente	146.824	65.256
Deudas a c/p con entidades de crédito	4.490	4.035
Otras Deudas a c/p	6	45
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	3.957	2.356
Otro Pasivo corriente	342	352
Pasivo corriente	8.795	6.788

- ✓ La compañía utiliza el **criterio contable del precio de adquisición** para contabilizar los activos, y por lo tanto el balance no refleja el valor de mercado ni su efecto en fondos propios (calculado como diferencial entre el valor de mercado de los activos y su coste de adquisición).
- ✓ Las Inversiones inmobiliarias reflejadas en el balance corresponden a los 5 inmuebles que integran la cartera, e incluye inversiones efectuadas en concepto de obras de reforma y aportaciones a obra de inquilinos. Figuran a valor neto contable después de amortizaciones por importe de 282.160 miles de euros.
- ✓ El importe de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar por importe de 4.503 miles de euros corresponde a las siguientes partidas:

- €3,3Mn en concepto del IVA Q4 a devolver con origen en la operación de Plaza Zaragoza, y cuya devolución solicitada está pendiente de recibirse.
 - €0,5Mn en concepto de Retenciones y pagos a cuenta recuperables de la Hacienda portuguesa.
 - €0,7Mn de clientes y otros deudores.
- ✓ Las Deudas c/p con entidades de crédito se corresponde con la financiación del IVA de Plaza, y los vencimientos de corto plazo de los créditos hipotecarios.
- ✓ Las deudas con entidades de crédito figuran valoradas a coste amortizado por importe de 147.368 miles de euros. A 30 de junio la compañía contaba con caja disponible por importe de 7.529 miles de euros. La deuda financiera neta de caja a cierre de año ascendía a 139.839 miles de euros equivalente a un apalancamiento del 46%.

Cash Flow consolidado

Cash Flow (Datos en miles de €)	Jun'17	2016
Caja inicio del periodo (*)	24.923	29.088
+ EBITDA	7.324	6.017
+ Ampliación de capital	-	47.050
+ Adquisición Activos	-102.010	-92.472
- Inversión en Capex y FOC	-2.439	-
+ Financiación bancaria utilizada	81.121	39.864
+/- Resultados Financiero	-1.790	-1.198
- Pago dividendos	-1.984	-2.323
- Amortizaciones líneas	-425	-
+ Circulante / otros varios	2.808	-1.103
=Variación de Caja en el periodo	-17.395	-4.165
Caja Contable a cierre Cierre	7.529	24.923

- ✓ Durante el primer semestre de 2017 se han utilizado 102.010 miles de euros para la adquisición de activos (incluyendo gastos asociados a la adquisición de los mismos) y para obras de mejora llevadas a cabo en el periodo.
- ✓ El EBITDA positivo de 7.324 miles de euros tiene su origen en las rentas del periodo.
- ✓ En el Ejercicio se ha dispuesto de financiación (neta de gastos) por importe de 81.121 miles de euros. 24.600 miles de euros corresponden a la financiación que estaba pendiente de disponer del activo Plaza Zaragoza, 54.343 miles de euros de la financiación de Alcalá Magna y el resto por importe de 2.178 millones corresponden a financiación utilizada para obras de reforma y aportaciones a obra de inquilinos.
- ✓ A 30 de junio la caja disponible en balance ascendía a 7,5 millones de euros.

Dividendos

- ✓ Con fecha 25 De mayo de 2017 Trajano Iberia ha pagado un dividendo complementario de 2 millones de euros (0,14 €/acción) con cargo a la Prima de Emisión.
- ✓ Este pago complementario, junto con el anterior dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio 2016 y pagado en diciembre, han totalizado 4 millones de euros (0,28€/acción), equivalente a un 4,2% sobre los €94,5Mn invertidos por los accionistas en 2015, y a un 2,8% sobre los €142Mn invertidos después de la ampliación llevada a cabo en octubre de 2016.
- ✓ La Sociedad tiene previsto realizar 2 pagos anuales de dividendos, uno dentro del ejercicio a cuenta de los resultados del periodo, y un segundo pago complementario tras la aprobación de resultados anuales llevada a cabo por la Junta General.
- ✓ El objetivo de la compañía, tal y como viene reflejado en el Documento de Incorporación al Mercado Alternativo Bursátil publicado en Julio 2015, es retribuir a los inversores vía dividendos por encima del 4% de la inversión realizada.

Estructura Financiera

Durante el primer semestre del ejercicio 2017 se ha procedido a la firma de una nueva financiación destinada a la compra del centro comercial Alcalá Magna con las siguientes condiciones:

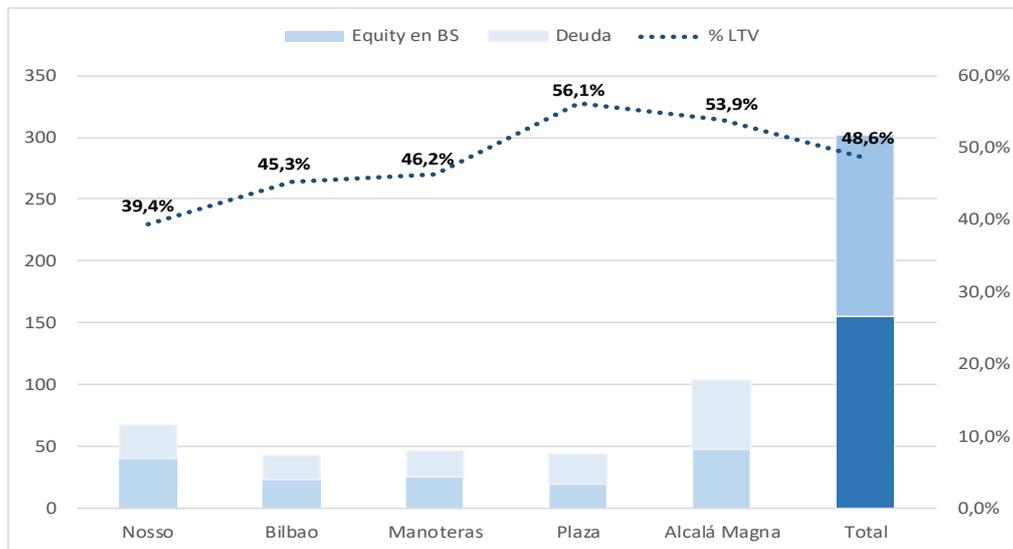
- ✓ 55,5 millones de euros más una línea adicional para inversiones por importe de 2 millones de euros, con un vencimiento a 7 años y un diferencial de 185 pb. El %LTV actual del activo sería de 53,9%.

Además de la financiación referida, para la compra del centro comercial Alcalá Magna la compañía contaba con caja disponible a inicio del periodo por importe de 24,9 millones de euros, además de financiación bancaria del activo Plaza Zaragoza por importe de 24,6 millones de euros.

A efectos de apalancamiento, la deuda financiera de la compañía neta de caja resulta por importe de 139.839 miles de euros, y el apalancamiento financiero efectivo sería del 46%.

Respecto a las financiaciones hipotecarias obtenidas, el spread medio sería de 201 pb. Al 30 de junio de 2017 la vida media de la deuda es de 6,45 años, estando cubiertos el 55,5% de los préstamos mediante Swaps de tipos de interés.

A continuación se muestra el apalancamiento individualizado de cada uno de los activos, y el acumulado:



NAV: Net Asset Value / Valor Liquidativo de la Compañía

En la tabla siguiente se resumen las valoraciones de los activos y el cálculo detallado del NAV de la compañía a 30 de junio de 2017:

Valor Inversión Douro (Datos en millones €)	Jun'17	31-dic-16
Valor Activo Centro Comercial Douro	66,4	66,4
- Valor Contable en balance	-49,1	-49,6
= Plusvalías Contable	17,3	16,8
- Impuesto Sociedades (25,5% plusvalías)	-4,4	-4,3
+ Fondos Propios / Préstamo Participativo Douro	26,9	26,1
= Valor 100% inversión en Portugal	39,8	38,6

Cálculo EPRA NAV ¹ (Datos en millones €)	Jun'17	31-dic-16
Valor 100% participación en Douro	39,8	38,6
Valoración Activos Trajano	235,3	132,2
= Valor de Mercado de las Inversiones	275,1	170,8
- Inversión Activo Bilbao + Manoteras + Plaza (*)	-232,4	-129,6
- Inversión compra 100% participación Douro (*)	-28,9	-28,4
+/- Ajustes de consolidación	1,9	1,5
= Plusvalías Latentes	15,7	14,4
+ Fondos Propios	141,3	140,0
+ Operaciones de cobertura	1,0	0,9
= EPRA NAV	158,1	155,2

EPRA NAV (€/acción)	11,15	10,95
% Variación EPRA NAV	1,8%	

Nº acciones totales	14.223.840	14.223.840
- Acciones Autocartera	-50.330	-51.800
= Acciones Netas de Autocartera	14.173.510	14.172.040

⁽¹⁾ El EPRA Net Asset Value (Valor liquidativo de los activos) se calcula en base a los fondos propios consolidados y ajustando determinadas partidas siguiendo las recomendaciones de la EPRA (incluir valor de los activos a mercado y excluir la valoración de las operaciones de cobertura)

(*) Incluyen gastos de financiación

- ✓ Las valoraciones empleadas para los activos se corresponden con las de 31 diciembre de 2016.
- ✓ El **NAV de la compañía a 30 de junio se sitúa en 158,1 millones de euros** frente a los 155,2 millones de cierre de 2016. La explicación de la evolución en NAV se resume en la generación de cash flow de la compañía durante el primer semestre, menos el dividendo complementario pagado en mayo en concepto de prima de emisión.

Valoración de la inversión en Trajano

	Total (Mn€)	Unitario (€)	% s/ 10€
NAV 30/06/2017	158,1	11,15	11,5%
Dividendos pagados	4,3	0,30	3,0%
Nav ajustado dividendos	162,4	11,46	14,6%
Inversión	-141,7	-10,00	
Plusvalías generadas	20,7	1,46	14,6%

- ✓ *El crecimiento homogéneo del NAV, ajustando en los dividendos pagados, ha sido del 14,6% respecto a la inversión realizada por los accionistas*

Evolución bursátil

En el gráfico siguiente se resume el movimiento de la acción a lo largo del periodo,



Los parámetros bursátiles del primer semestre de 2017 y su evolución se muestran en los siguientes datos:

- ✓ Cotización al cierre 2016 (€/acción): 10,50
- ✓ Cotización cierre 30 de junio de 2017 (€/acción): 10,55
- ✓ Variación de cotización (%): 0,5%
- ✓ Capitalización bursátil 30 de junio de 2017 (Millones €): 150,1
- ✓ Cotización máxima del periodo: 10,58
- ✓ Cotización mínima del periodo: 10,30
- ✓ Volumen negociado (títulos): 54.647 acciones (0,38% del capital social de la compañía)

Al 30 de junio la Sociedad tiene 50.330 acciones propias, correspondientes al 0,35% del capital social.

Respecto al NAV la cotización tiene un descuento del 5,4%.

Para más información:

Dionisio Sevilla

Tel. +34 917 942 684

info@trajanoiberia.es

www.trajanoiberia.es