



***TRAJANO IBERIA SOCIMI***

*Información Financiera*

*Ejercicio 2017*

## Objetivos alcanzados durante 2017

Tras la compra en febrero de 2017 del centro comercial Alcalá Magna, TRAJANO ha alcanzado su objetivo de inversión de la totalidad de los fondos aportados por los accionistas. El portfolio está integrado por 5 activos inmobiliarios que cumplen los criterios de rentabilidad y tipología fijados en el folleto de salida a Bolsa del ejercicio 2015.

Durante 2017 se ha llevado a cabo una política activa de gestión para que asegure la generación de valor. Los aspectos más relevantes de la gestión de los activos durante el ejercicio 2017 son los siguientes:

- Llevar a cabo la reforma del centro comercial Nosso (Vila Real, Portugal) y planificar la reforma del centro comercial Alcalá Magna (Alcalá de Henares, Madrid).
- Seguimiento de los contratos de alquiler, renovación en los casos que aplique y nuevos contratos con el objetivo de maximizar ocupación y/o mejora de las condiciones contractuales previas.

Las principales magnitudes de resultados durante el ejercicio 2017 son las siguientes:

- ✓ El GAV (Gross Asset value o Valor de mercado de Activos) asciende a €326,5Mn, un 14% superior respecto al valor de adquisición incluidos gastos y capex.
- ✓ El NAV (Net Asset Value o Valor liquidativo de la compañía) a cierre de ejercicio se situaba en 12,49 €/acción. Corresponde a un incremento del +19% en términos homogéneos comparado con el cierre del año 2016, y del +14% en términos diluidos por efecto del reparto de dividendos en el ejercicio por importe de 6,9 millones de euros.
- ✓ Se han generado rentas brutas en el periodo por importe de 18,7 millones de euros. En términos anualizados los 5 activos generan rentas brutas<sup>1</sup> por importe de 19,3 millones euros, EBITDA<sup>1</sup> de 13,1 millones de euros y un Cash Flow<sup>1</sup> de 9,0 millones.
- ✓ La tasa de ocupación media para el ejercicio es del 97,2%.
- ✓ En el ejercicio se han pagado dividendos, a cuenta de resultados y con cargo a prima de emisión, por importe bruto total de 6,9 millones de euros (0,49 euros por acción).
- ✓ El apalancamiento financiero de la compañía a 31 de diciembre, calculado como deuda financiera neta de caja respecto al valor de los activos, ha sido del 42%.

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 para 2017, comparadas con las del anterior ejercicio:

<b>Estructura de Capital</b>	<b>31-dic-17</b>	<b>31-dic-16</b>
Datos en millones de €		
GAV <sup>(1)</sup>	326,5	198,6
EPRA NAV <sup>(2)</sup>	177,1	155,2
<b>EPRA NAV por acción</b>	<b>12,49</b>	<b>10,95</b>
Deuda Financiera Neta / (Caja)	138,72	42
% LTV	42%	21%
<b>Portafolio de Activos</b>		
Nº Activos	5	4
Superficie Alquilable	150.909	116.744
% Ocupación	97,2%	97,3%
<b>Magnitudes Económico - Financieras</b>		
Datos en miles de €		
Rentas	18.728	9.061
EBITDA	12.601	6.017
Cash Flow Operativo	8.654	4.418
Resultado Neto	4.430	3.061

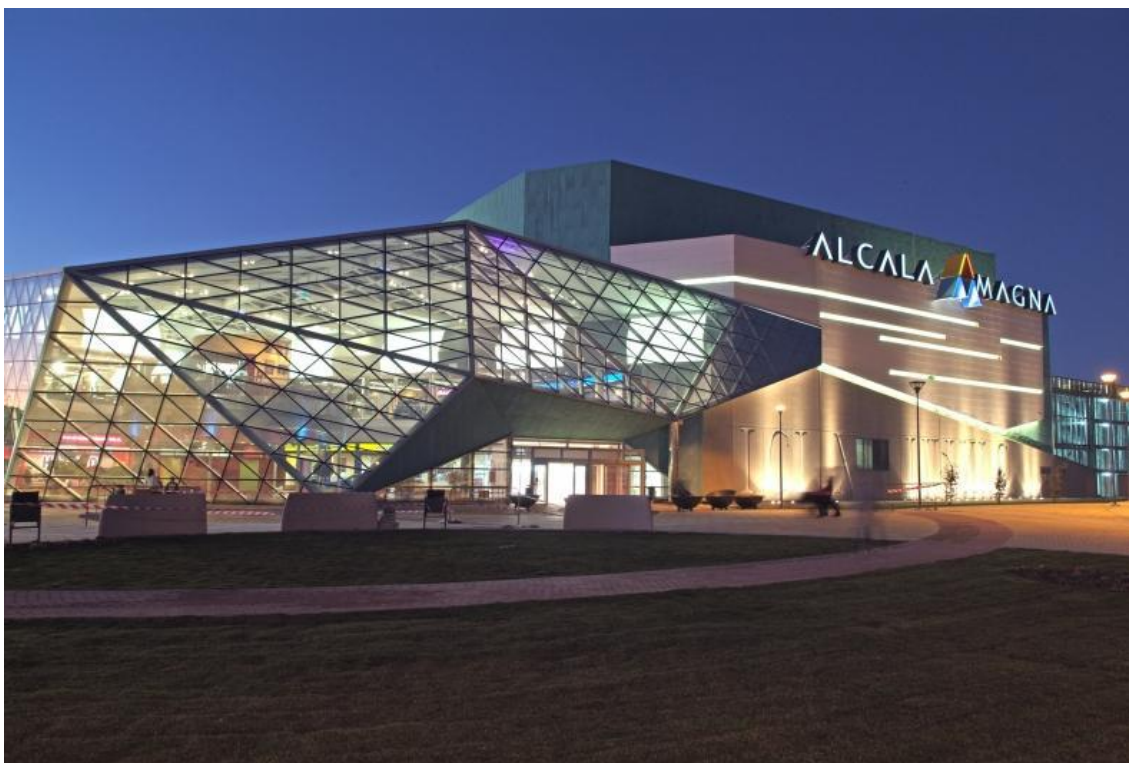
<sup>(1)</sup> GAV: Gross Asset Value / Valor de Mercado de los activos  
La valoración de los activos son de fecha 31 de diciembre de 2017.

<sup>(2)</sup> 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 2017

El 2 de febrero de 2017 Trajano Iberia adquirió el centro comercial Alcalá Magna por un importe bruto de 100 millones de euros.

El activo es un centro urbano enclavado dentro de la ciudad de Alcalá de Henares en Madrid. Se trata de un edificio muy representativo en la ciudad por su arquitectura, con 34.165 metros cuadrados comerciales repartidos en 2 niveles y 1.204 plazas de parking distribuidas en dos plantas bajo rasante. El centro se encuentra anclado por algunos de los operadores más relevantes en España, entre los que se encuentran las principales enseñas de moda del grupo Inditex con Zara, Massimo Dutti, Pull&Bear, Stradivarius, Bershka, Oysho y Lefties, así como H&M, C&A, Cortefiel y Mango y otras anclas como Mercadona, el gimnasio Virgin Active, así como grupos de restauración destacados.

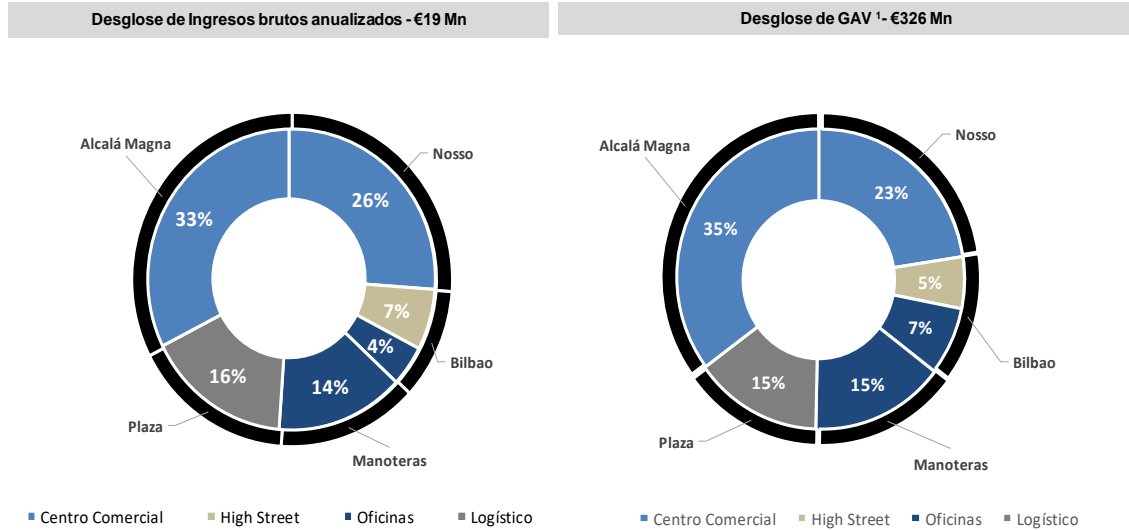


Se ha firmado la financiación del activo por importe de 57,5 millones de euros, incluida una línea de inversiones por importe de 2 millones de euros. Las condiciones son un vencimiento a 7 años y un diferencial de 185 pb. Se ha contratado una cobertura de tipos de interés por el 80% de la financiación.

A cierre de año la valoración de mercado ascendía a 114,6 millones de euros.

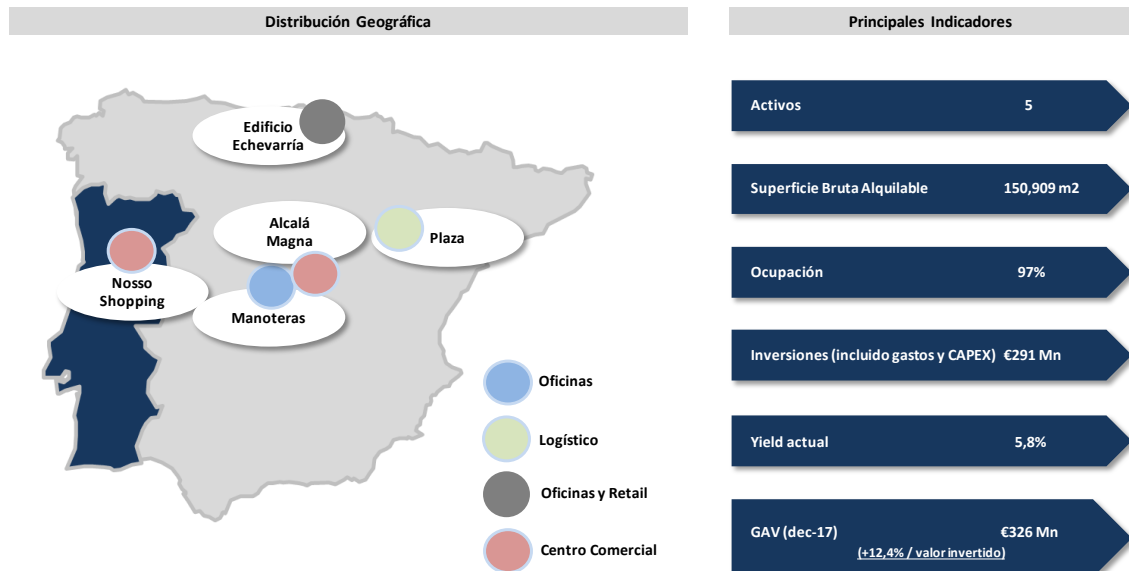
## Mix de producto

A cierre de 2017, el mix de producto por rentas anualizadas y por valoración de activos es el siguiente:



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

A continuación se muestra la distribución geográfica de la cartera y sus principales indicadores:



## Análisis de los Resultados Financieros 2017

<i>P&amp;L Analítica Consolidada (Datos en miles €)</i>	<i>2017</i>	<i>2016</i>	<i>% Var</i>
+ Ingresos brutos por Rentas	18.728	9.061	106,7%
- Gastos netos no repercutidos	-1.528	-1.033	47,9%
<b>= Rentas netas</b>	<b>17.200</b>	<b>8.028</b>	<b>114,3%</b>
- Gastos de Estructura	-498	-478	4,1%
- Honorarios del gestor	-4.103	-1.535	167,2%
+ Otros Resultados	1	3	-70,9%
<b>= EBITDA</b>	<b>12.601</b>	<b>6.017</b>	<b>109,4%</b>
+/- Variación Provisiones	2	625	-99,6%
- Amortizaciones	-4.227	-1.982	113,2%
+/- Resultado financiero	-3.852	-1.198	221,6%
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>4.524</b>	<b>3.462</b>	<b>30,7%</b>
+/- Impuestos	-94	-402	-76,5%
<b>Beneficio neto</b>	<b>4.430</b>	<b>3.061</b>	<b>44,7%</b>

- ✓ **Los ingresos por rentas ascendieron a 18,73 millones de euros.** Los ingresos corresponden a un año completo para todos los activos excepto Alcalá Magna, que son por un periodo de 11 meses.
- ✓ Los honorarios de gestión son a favor de la división inmobiliaria de Deutsche Asset Management, gestora de las inversiones de la compañía. Dicho importe tiene el siguiente desglose:
  - ✓ 1,65 millones de euros en concepto de comisión fija calculada anualmente en base al 1,2% sobre los fondos invertidos, devengada y pagada en el ejercicio.
  - ✓ 2,45 millones de euros de comisión variable de éxito provisionada en el ejercicio, calculada en base a una TIR superior al 8% y sobre el NAV actual.
- ✓ El Resultado operativo (EBITDA) ascendió a 12,6 millones de euros.
- ✓ Los impuestos de 94 mil euros se 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 2017 con un resultado positivo de 4,43 millones de euros frente a los 3,06 millones de euros del ejercicio anterior, un incremento del 44,7%.** El diferencial positivo producido en 2017 es consecuencia de que la Sociedad se encuentra totalmente invertida.

**Balance consolidado**

<i>Balance Consolidado (Datos en miles €)</i>	<i>31-dic-17</i>	<i>31-dic-16</i>
<b>Activo</b>	<b>295.509</b>	<b>212.045</b>
Inmovilizado material e intangible	577	216
Inversiones inmobiliarias	281.910	180.013
Otro Activo no corriente	1.780	839
<b>Activo no corriente</b>	<b>284.267</b>	<b>181.068</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.524	4.853
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8.826	24.923
Otro Activo corriente	892	1.200
<b>Activo corriente</b>	<b>11.242</b>	<b>30.977</b>
<b>Pasivo</b>	<b>295.509</b>	<b>212.045</b>
Capital y Reservas	137.852	140.192
Acciones propias	-360	-392
Resultado del Ejercicio	4.430	3.061
Operaciones de cobertura	-1.135	-860
Dividendo activo a cuenta	-3.544	-2.000
<b>Patrimonio neto</b>	<b>137.243</b>	<b>140.001</b>
Deudas con entidades de crédito	146.547	63.030
Otros pasivos financieros	4.135	2.226
<b>Pasivo no corriente</b>	<b>150.682</b>	<b>65.256</b>
Deudas a c/p con entidades de crédito	1.002	4.035
Otras Deudas a c/p	71	45
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	6.124	2.356
Otro Pasivo corriente	387	352
<b>Pasivo corriente</b>	<b>7.584</b>	<b>6.788</b>

- ✓ 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 activos inmobiliarios que integran la cartera. Figuran a valor neto contable después de amortizaciones por importe de 281,91 millones de euros.
- ✓ La reducción en la partida de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar tiene su origen principalmente en la devolución del IVA del 4º trimestre 2016 por importe de 3,28 millones de euros con origen en la operación de compra de Plaza Zaragoza. El importe de la devolución se ha destinado a amortizar la línea de crédito que se solicitó para financiar dicha operación (reducción de la partida de deudas a corto plazo con entidades de crédito).
- ✓ La partida de acreedores comerciales y otras cuentas a cobrar incluye el saldo de la deuda provisionada en concepto de comisión variable de éxito a favor del gestor por

importe de 2,81 millones de euros (2,45 millones de euros provisionados en el ejercicio y 361 mil euros de ejercicios anteriores).

- ✓ Las deudas con entidades de crédito figuran valoradas a coste amortizado por importe de 147,55 millones de euros. A cierre del año la compañía contaba con caja disponible por 8,83 millones de euros. La deuda financiera neta de caja a cierre de año ascendía a 138,72 millones de euros.

### Cash Flow consolidado

<i>Cash Flow (datos en miles de euros)</i>	<i>2017</i>	<i>2016</i>
<b>Caja inicio del periodo</b>	<b>24.923</b>	<b>29.088</b>
EBITDA	12.601	6.017
+/- Resultado financiero	-3.852	-1.198
+/- Impuestos	-94	-402
<b>= Cash Flow operativo</b>	<b>8.654</b>	<b>4.418</b>
+ Ampliación de capital		47.050
+/- Financiación bancaria dispuesta/amortizad:	78.209	39.864
- Inversión en activos	-102.010	-92.472
+ Disposición líneas de Capex	6.007	
- Inversión Capex y Fit out	-5.141	
- Reparto dividendos y prima de emisión	-6.946	-2.323
+/- Circulante y otros varios	5.129	-1.103
<b>= Variación de caja</b>	<b>-24.752</b>	<b>-8.984</b>
<b>= Caja contable a cierre</b>	<b>8.826</b>	<b>24.522</b>

- ✓ La financiación bancaria tiene el siguiente desglose:
  - Disposición de 24,58 millones de euros (neto de gastos) del préstamo hipotecario de Plaza Zaragoza.
  - Disposición de 54,32 millones de euros (neto de gastos) del préstamo hipotecario de Alcalá Magna.
  - Amortizaciones efectuadas en el ejercicio por importe de -0,69 millones de euros.
- ✓ La inversión en activos corresponde principalmente a la adquisición de Alcalá Magna.
- ✓ La variación de circulante por importe de 5,13 millones de euros tiene su origen principalmente en las siguientes partidas:
  - 2,45 millones de euros provisionados en el ejercicio en concepto de comisión variable de éxito a favor del gestor y pagadera en junio de 2018.
  - Incremento de fianzas recibidas en 0,58 millones de euros.
  - Gastos 2017 con efecto en caja en enero de 2018 por 1,34 millones de euros.



- Diferencia financieros pagados respecto a resultados por 0,51 millones de euros.

**Dividendos**Resultados del ejercicio 2016

Por decisión de la Junta General Ordinaria de Accionistas, en mayo de 2017 la Sociedad repartió un dividendo complementario por importe de 2 millones de euros (0,14 euros brutos por acción) con cargo a la Prima de Emisión.

Resultados del ejercicio 2017

El régimen especial aplicable a las Socimi obliga a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas al menos el 80% de los beneficios que ha obtenido en el Ejercicio. Por tanto el importe mínimo a repartir en base a los resultados individuales obtenidos por la Sociedad Dominante equivaldría a 3,65 millones de euros

La Sociedad ha pagado en diciembre de 2017 un dividendo por importe de 4,96 millones de euros con el siguiente desglose:

- ✓ 3,54 millones de euros (0,25 euros brutos por acción) a cuenta de los resultados del ejercicio 2017
- ✓ 1,42 millones de euros (0,10 euros brutos por acción) con cargo a Reservas por prima de emisión.

Para completar una retribución del 5% sobre los fondos invertidos por los accionistas, será **propuesta la distribución de un dividendo complementario por importe aproximado de 2,1 millones de euros** para su aprobación por la Junta General de Accionistas que aprobará el resultado.

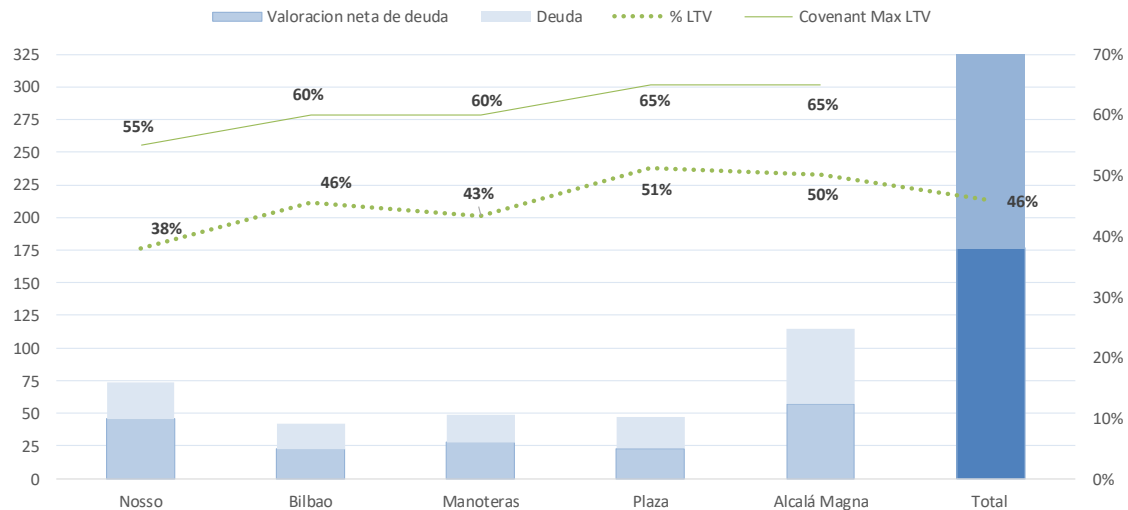
**Estructura Financiera**

Para la compra del centro comercial Alcalá Magna se ha dispuesto de los siguientes importes:

- ✓ Caja inicial por importe de 24,92 millones de euros que provienen principalmente de la ampliación de capital efectuada en 2016
- ✓ 24,58 millones de euros (neto de gastos) del préstamo hipotecario de Plaza Zaragoza firmado con motivo de la compra del activo en diciembre de 2016.
- ✓ En 2017 se ha procedido a la firma de una nueva financiación del activo de Alcalá Magna por importe de 55,5 millones de euros, más una línea de Capex de 2 millones de euros. Las condiciones son un vencimiento a 7 años y un diferencial de 185 pb.

Respecto a las financiaciones hipotecarias obtenidas, el spread medio sería de 201 pb. Al 31 de diciembre de 2017 la vida media de la deuda es de 5,9 años, estando cubiertos el 62% de los préstamos mediante Swaps y tipos fijos de interés.

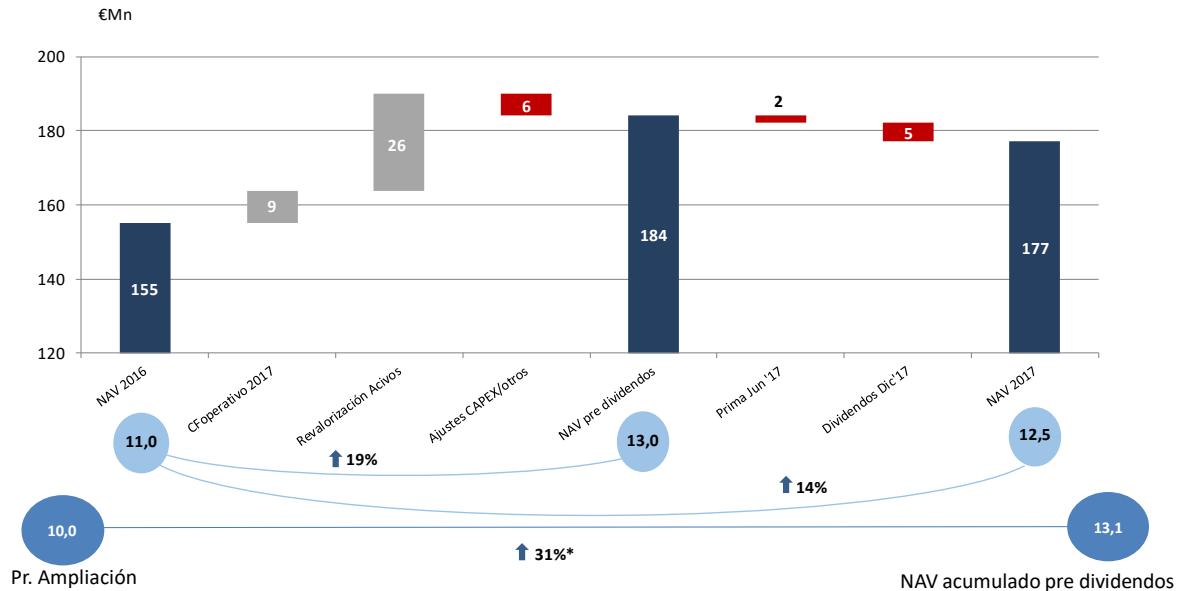
El apalancamiento medio de los activos equivaldría al 46%:



El apalancamiento total de la compañía, calculado como deuda financiera neta de tesorería entre valor de mercado sería del 42%.

## NAV: Net Asset Value / Valor Liquidativo de la Compañía

- ✓ A cierre 2017 la valoración de los activos ascendió a 326 millones de euros frente a 285 millones de euros de la inversión (incluidos gastos de compra). Si añadimos a su vez la inversión en Capex llevada a cabo en el ejercicio por importe de 5 millones de euros, el crecimiento neto de valor es del 12,4%
- ✓ Las valoraciones han sido realizadas por CBRE en el caso de Bilbao, Manoterías y Zaragoza y por JLL en el caso del Centro Comercial de Nosso conforme a las normas RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) de valoración de activos.
- ✓ **El NAV 2016 de la compañía a cierre de ejercicio se sitúa en 177,1 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 ejercicio económico y la buena evolución de las valoraciones de los activos adquiridos:
  - **Crecimiento del NAV homogéneo de 2017 del 19% y un 31% respecto a la inversión inicial realizada** por los inversores en las ampliaciones de capital realizadas en 2015 y 2016.
  - La retribución al accionista efectuada en 2017 fue de 6,9 millones de euros. Esta retribución hace que el valor de la compañía se reduzca en dicho importe hasta alcanzar un NAV a cierre de 2017 de 177 millones de euros o 12,5€/acción.



- ✓ En total el **NAV por acción es de 12,5€/acción frente a los 11,0€/acción de cierre de 2016 o los 10€/acción invertidos por los accionistas de la compañía.**

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

Valor Inversión Portugal (Datos en millones €)	31-dic-17	31-dic-16
Valor Activo Centro Comercial Portugal	73,7	66,4
- Valor Contable en balance	-51,5	-49,6
<b>= Plusvalías Contable</b>	<b>22,1</b>	<b>16,8</b>
- Impuesto Sociedades (25,5% plusvalías)	-5,6	-4,3
+ Fondos Propios / Préstamo Participativo Portugal	26,3	26,1
<b>= Valor 100% inversión en Portugal</b>	<b>42,7</b>	<b>38,6</b>

Cálculo EPRA NAV <sup>1</sup> (Datos en millones €)	31-dic-17	31-dic-16
Valor 100% participación en Portugal	42,7	38,6
Valoración Activos Trajano	252,8	132,2
<b>= Valor de Mercado de las Inversiones</b>	<b>295,6</b>	<b>170,8</b>
- Inversión Activos España (*)	-231,0	-129,6
- Inversión compra 100% participación Portugal (*)	-28,8	-28,4
+/- Ajustes de consolidación	3,0	1,5
<b>= Plusvalías Latentes</b>	<b>38,8</b>	<b>14,4</b>
+ Fondos Propios	137,2	140,0
+ Operaciones de cobertura	1,1	0,9
<b>= EPRA NAV</b>	<b>177,1</b>	<b>155,2</b>
<b>EPRA NAV (€/acción)</b>	<b>12,49</b>	<b>10,95</b>
<b>%Variación EPRA NAV</b>	<b>14,1%</b>	

Nº acciones totales	14.223.840	14.223.840
- Acciones Autocartera	-47.003	-51.800
<b>= Acciones Netas de Autocartera</b>	<b>14.176.837</b>	<b>14.172.040</b>

<sup>(1)</sup> 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

## **Evolución bursátil**

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

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

- ✓ Cotización al cierre 2017 (€/acción): 11,23
- ✓ Variación de cotización (%): 7,0%
- ✓ Capitalización bursátil al cierre 2017 (Millones €): 159,7
- ✓ Cotización máxima del periodo: 11,23
- ✓ Cotización mínima del periodo: 10,30
- ✓ Volumen negociado (títulos): 1.003.484 acciones (7,1% del capital social de la compañía)

Al 31 de diciembre la Sociedad tiene 47.003 acciones propias, correspondientes al 0,33% del capital social.

Respecto al NAV la cotización al cierre tiene un descuento del 10,2%.

### **Para más información:**

Dionisio Sevilla

Tel. +34 914 129 145

[info@trajanoiberia.es](mailto:info@trajanoiberia.es)

[www.trajanoiberia.es](http://www.trajanoiberia.es)