



TRAJANO IBERIA SOCIMI

Información Financiera

Primer semestre 2018

Objetivos alcanzados durante el primer semestre de 2018

El 2018 es el primer ejercicio completo en que TRAJANO se encuentra plenamente invertida desde el comienzo del año. Es por ello que todos los esfuerzos se centran en la consolidación de los activos en cartera con una política activa de gestión para asegurar la generación de valor.

Dado que la compañía valora sus activos con carácter anual el 31 de diciembre de cada año, en este primer semestre no tenemos una actualización de los valores de mercado de los activos. En cualquier caso, los resultados del primer semestre 2018 aquí presentados permiten conocer la capacidad del vehículo para generar rentas y proyectarlas en base anual.

El portfolio está integrado por 5 activos inmobiliarios que cumplen los criterios de rentabilidad y tipología fijados en el plan de negocio de la compañía.

Los aspectos más relevantes de la gestión de los activos durante el primer semestre de 2018 son los siguientes:

- Llevar a cabo 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 periodo son las siguientes:

- ✓ La ocupación de la cartera del vehículo ha subido hasta el 97,5% con respecto a la renta potencial y al 98,6% con relación a la superficie bruta alquilable.
- ✓ Se han generado rentas brutas en el periodo por importe de €9,8 Mn.
- ✓ El EBITDA del periodo asciende a €7,1 Mn.
- ✓ En el periodo se ha pagado un dividendo complementario, por importe bruto total de €2,1 Mn (0,15 euros por acción). Este dividendo complementario, junto con el pagado a cuenta en diciembre de 2017 por importe de €5,0 Mn (0,35 euros por acción), totalizan €7,1 Mn (0,50€/acción), equivalente a un 5,0% sobre los €142 Mn (10,00€/acción) invertidos por los accionistas en sendas ampliaciones de capital efectuadas por la compañía.
- ✓ El apalancamiento financiero de la compañía a 30 de junio, calculado como deuda financiera neta de caja respecto al valor de los activos, ha sido del 43%.
- ✓ El NAV (Net Asset Value o Valor liquidativo de la compañía) a 30 de junio de 2018 se sitúa en 12,7 euros por acción.

Magnitudes Clave de la compañía

A continuación se presentan las magnitudes clave de la compañía a 30 de junio de 2018, comparadas con las de 31 de diciembre de 2017:

Estructura de Capital	30-jun-18	31-dic-17
Datos en millones de €		
GAV ⁽¹⁾	326,5	326,5
EPRA NAV ⁽²⁾	179,7	177,1
EPRA NAV por acción	12,7	12,5
Deuda Financiera Neta / (Caja)	139,9	138,7
% LTV	43%	42%
Portafolio de Activos		
Nº Activos	5	5
Superficie Alquilable	150.909	150.909
% Ocupación	98,6%	97,2%
Magnitudes Económico - Financieras		
Datos en millones de €		
Rentas	9,8	18,7
EBITDA	7,1	12,6
EBDA ⁽³⁾	5,0	8,7
Resultado Neto	2,6	4,4

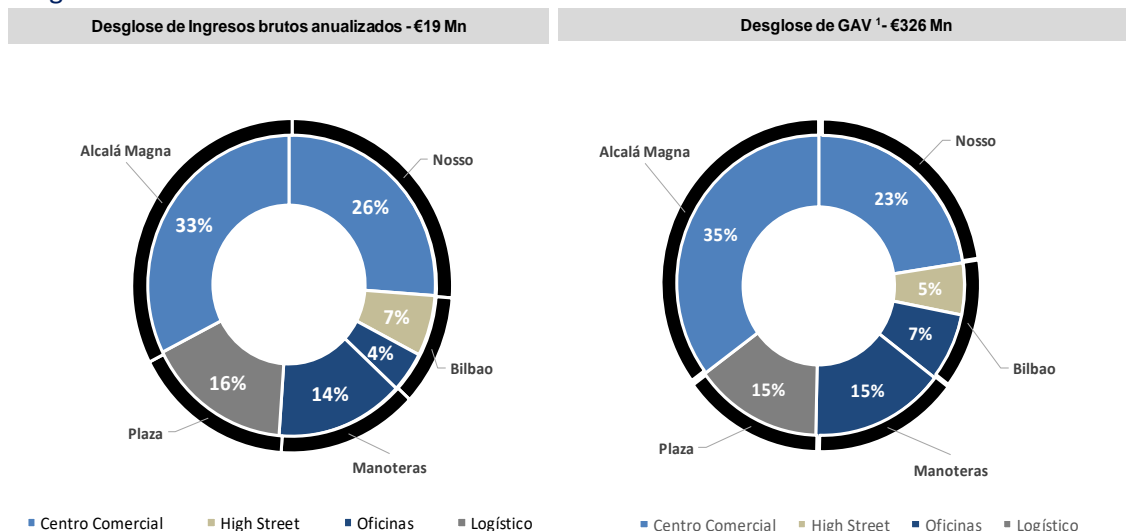
⁽¹⁾ GAV: Gross Asset Value = Valor de Mercado de los activos
La valoración de los activos son de fecha 31 de diciembre de 2017.

⁽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)

⁽³⁾ EBDA: Resultado neto antes de depreciación y amortización

Mix de producto

A 30 de junio de 2018, el mix de producto por rentas anualizadas y por valoración de activos es el siguiente:



Análisis de los Resultados Financieros 1º semestre 2018

Cuenta de Resultados analítica a 30 de junio de 2018 vs 30 de junio de 2017

Cuenta de Resultados (millones de €)	Jun-2018	Like for like Jun-2017 (*)	% Variación
Rentas brutas	9,8	9,4	+5,3%
Rentas netas	9,3	8,9	+4,5%
EBITDA	7,1	6,5	+8,6%
EBDA ¹	5,0	4,5	+10,7%
Beneficio neto	2,6	2,5	+4,4%

(*) Like for like Jun-2017: A efectos comparativos se han ajustado los resultados correspondientes al mismo periodo del ejercicio anterior, considerando año completo del activo Alcalá Magna e incluyendo la parte proporcional de la provisión anual por la comisión por desempeño por éxito del contrato de gestión.

- ✓ **Los ingresos por rentas ascendieron a 9,8 Mn.**
- ✓ El Resultado operativo (EBITDA) en el periodo ascendió a €7,1 Mn.
- ✓ La sociedad ha obtenido un resultado positivo de €2,6 Mn frente a los €2,5 Mn del ejercicio anterior.
- ✓ El diferencial positivo en todas las magnitudes de resultados tiene su origen en la gestión activa de los activos y consecuente generación de valor.

Balance consolidado

<i>Balance Consolidado (Datos en millones de euros)</i>	<i>30-jun-18</i>	<i>31-dic-17</i>
Activo	292	296
Inmovilizado material e intangible	0,5	0,6
Inversiones inmobiliarias	280,1	281,9
Otro Activo no corriente	1,9	1,8
Activo no corriente	282,5	284,3
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1,0	1,5
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7,0	8,8
Otro Activo corriente	1,1	0,9
Activo corriente	9,1	11,2
Pasivo	291,6	295,5
Capital y Reservas	136,7	137,9
Acciones propias	-0,5	-0,4
Resultado del Ejercicio	2,6	4,4
Operaciones de cobertura	-1,4	-1,1
Dividendo activo a cuenta	0,0	-3,5
Patrimonio neto	137,5	137,2
Deudas con entidades de crédito	145,1	145,8
Otros pasivos financieros	4,5	4,1
Pasivo no corriente	149,6	150,0
Deudas a c/p con entidades de crédito	1,8	1,7
Otras Deudas a c/p	0,2	0,1
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	2,2	6,1
Otro Pasivo corriente	0,4	0,4
Pasivo corriente	4,5	8,3

- ✓ 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 €280,1 Mn.
- ✓ ‘Otro Activo no corriente’ corresponde a fianzas y depósitos constituidos (ver ‘otros pasivos financieros’).
- ✓ La partida ‘Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar’ incluye €0,4Mn en concepto de Retenciones recuperables de la Hacienda portuguesa y €0,6Mn de Clientes. La bajada de esta partida tiene su origen principalmente en la reducción de saldos con clientes.

- ✓ 'Otro activo corriente' por gastos anticipados pagados y pendientes de llevar a resultados.
- ✓ Las 'Operaciones de cobertura', al resultar eficientes respecto a la financiación, se reconocen en el Patrimonio Neto (no en Resultados).
- ✓ Las 'Deudas con entidades de crédito' a largo y corto plazo por importe de €146,9 Mn, corresponde a préstamos hipotecarios valorados a coste amortizado. A 30 de junio la compañía contaba con caja disponible por €7,0 Mn. Por tanto, la deuda financiera neta de caja a ascendía a €139,9 Mn.
- ✓ 'Otros pasivos financieros':
 - Contrapartida de las coberturas por importe de €1,4Mn
 - Fianzas y depósitos recibidos de clientes por €3,0Mn (€1,8Mn está depositado en organismos locales – ver 'Otro Activo no corriente')
- ✓ 'Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar':
 - Honorarios fijos de gestión €0,4Mn.
 - Administraciones Públicas €0,8Mn, y €0,9Mn otros proveedores (incluye Capex).

Según acuerdo con el gestor, en junio de 2018 se ha pagado €3,9Mn en concepto de comisión por desempeño correspondiente al periodo inicial de 3 años en base a la TIR de la compañía.

Cash Flow consolidado

Flujo de caja 2018 (millones de €)

	1º Semestre 2018
EBDA ¹	+5,0
Caja 1/01/2018	+8,8
Amortización Financiación Activos	-1,6
Disposición líneas de Financiación CAPEX	+0,7
Inversión CAPEX y Fit out	-0,4
Dividendos y prima emisión pagados May'17	-2,1
Comisión por desempeño*	-2,8
Circulante / Otros	-0,6
Situación de Caja	+7,0

(*) Parte de la comisión por desempeño pagada en junio de 2018 que corresponde a gastos provisionados en ejercicios anteriores.

- ✓ EBDA corresponde al resultado neto antes de depreciación y amortización.
- ✓ En el periodo se han amortizado €1,6Mn de préstamos hipotecarios destinados a la financiación de los activos:
 - €0,3Mn en concepto de amortizaciones obligatorias.
 - €1,3Mn en concepto de amortización voluntaria extraordinaria.
- ✓ En junio de 2018 se ha pagado la comisión por desempeño a favor del gestor por importe de €3,8Mn. De este importe, €1,0Mn corresponde a gastos provisionados en el ejercicio y el resto, por importe de €2,8Mn, corresponde a gastos provisionados en ejercicios anteriores.

Dividendos

Con fecha 14 de junio de 2018 Trajano Iberia ha pagado un dividendo complementario de €2,12 Mn (0,15 €/acción) con el siguiente desglose:

- ✓ €0,56 Mn (0,04 euros brutos por acción) con cargo a los resultados del ejercicio 2017
- ✓ €1,56 Mn (0,11 euros brutos por acción) con cargo a Reservas por prima de emisión.

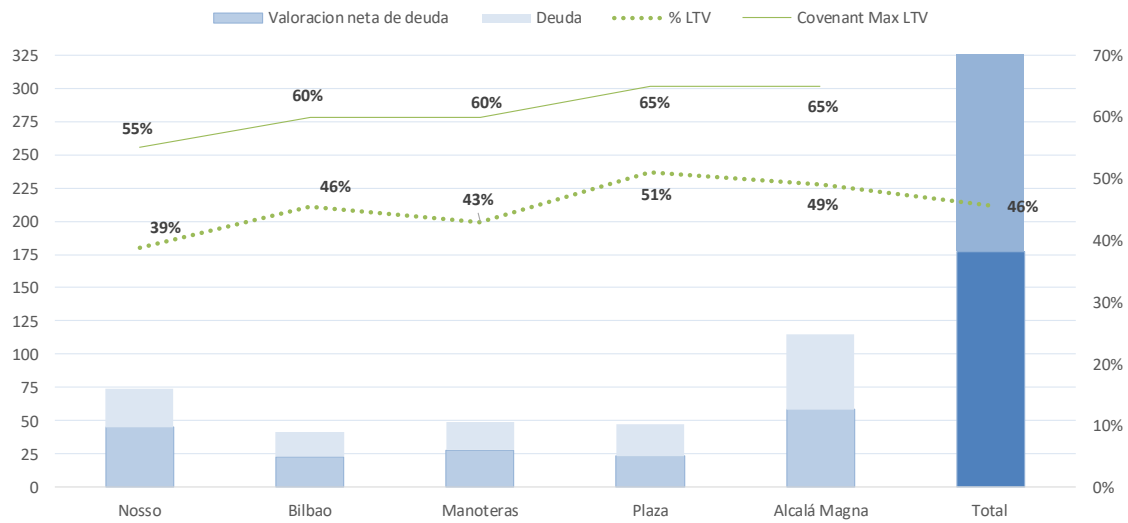
Este pago complementario, junto con el anterior dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio 2017 y pagado en diciembre, **han totalizado €7,1 Mn (0,50€/acción)**, equivalente a un 5,0% sobre los €142 Mn (10,00€/acción) invertidos por los accionistas en sendas ampliaciones de capital efectuadas por la compañía.

La Sociedad tiene previsto continuar con su política de 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.

Estructura Financiera

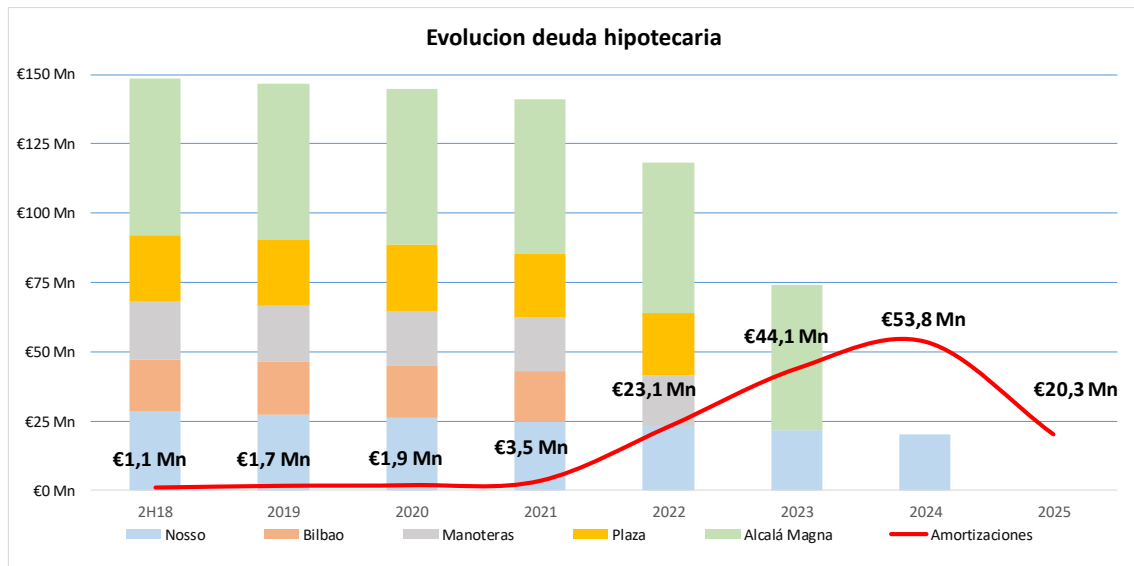
A efectos de apalancamiento, la deuda financiera del Grupo neta de tesorería resulta por importe de €139,9 Mn, siendo el apalancamiento financiero efectivo del grupo del 43%.

Desde el punto de vista individualizado de cada uno de los activos, la financiación hipotecaria media es del 46%. En el siguiente gráfico se presentan los niveles de apalancamiento para cada uno de los activos:

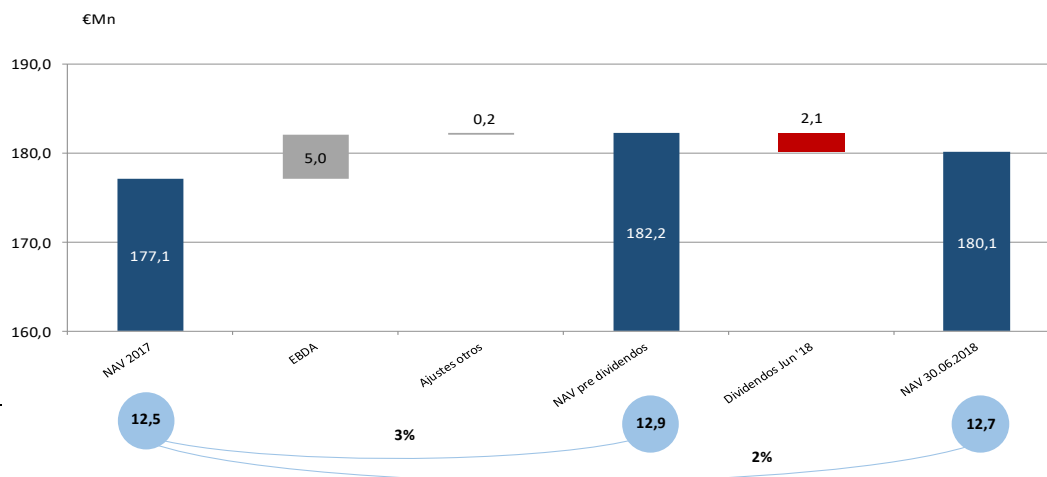


Respecto a las financiaciones hipotecarias obtenidas, el spread medio es de 201 pb. Al 30 de junio de 2018 la vida media de la deuda es de 5,5 años, estando cubiertos el 54,5% de los préstamos mediante Swaps de tipos de interés.

En el siguiente gráfico se presenta la evolución de la deuda hipotecaria con el detalle de las amortizaciones acordadas para cada uno de los activos:



NAV: Net Asset Value / Valor Liquidativo de la Compañía



- ✓ El cálculo del NAV (valor liquidativo de la compañía) se ha realizado en base a la valoración que tenían los activos a 31 de diciembre de 2017 y por tanto no incluye la posible revalorización de los mismos.
- ✓ El NAV de la compañía a 30 de junio de 2018 se sitúa en **€180,1 Mn** frente a los **€177,1 Mn** de cierre de 2017. La explicación de la evolución del NAV durante el primer semestre se resume en la generación de cash flow de la compañía menos los dividendos pagados:
 - **Crecimiento del NAV homogéneo (pre- dividendos) de un 35% respecto a la inversión inicial realizada** por los inversores en las ampliaciones de capital realizadas en 2015 y 2016.
 - La retribución efectuada a los accionistas desde 2015 totaliza **€11,4 Mn**. Dicha retribución reduce el valor de la compañía hasta alcanzar un NAV a 30 de junio de 2018 de **€180,1 Mn** o **12,7€/acción**.
- ✓ En total el **NAV por acción es de 12,7€/acción frente a los 12,5€/acción de cierre de 2017 o los 10€/acción invertidos por los accionistas de la compañía**.

Evolución bursátil

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



Los parámetros bursátiles durante el primer semestre de 2018 y su evolución se muestran en los siguientes datos:

- ✓ Cotización a 30 de junio de 2018 (€/acción): 12,8
- ✓ Variación de cotización respecto a cierre 2017 (%): 14,0%
- ✓ Capitalización bursátil a 30 de junio de 2018 (Millones €): 182,1
- ✓ Cotización máxima del periodo: 12,8
- ✓ Cotización mínima del periodo: 10,50
- ✓ Volumen negociado (títulos): 104.713 acciones (0,7% del capital social de la compañía)

Al 30 de junio la Sociedad tiene 52.020 acciones propias, correspondientes al 0,4% del capital social.

La cotización de la Sociedad ha cerrado el primer semestre de 2018 con una pequeña prima sobre NAV.

Para más información:

Dionisio Sevilla
 Tel. +34 914 129 145
info@trajanoiberia.es
www.trajanoiberia.es