



TRAJANO IBERIA SOCIMI

Información Financiera

Ejercicio 2018

Objetivos alcanzados durante 2018

En febrero del pasado ejercicio 2017 el Grupo alcanzó su objetivo máximo de inversión previsto, con una cartera de activos valorada en €335Mn. Dicha valoración corresponde a tasaciones efectuadas en diciembre de 2018.

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 2018 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 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 ejercicio 2018 son las siguientes:

- ✓ El GAV (Gross Asset value o Valor de mercado de Activos) asciende a €335Mn, un 14% superior respecto al valor de inversión incluidos gastos y capex.
- ✓ El NAV (Net Asset Value o Valor liquidativo de la compañía) a cierre de ejercicio se situaba en 13,1 €/acción. Corresponde a un incremento del +10% en términos homogéneos comparado con el cierre del año 2017, y del +5% en términos diluidos por efecto del reparto de dividendos en el ejercicio por importe de 8,9 millones de euros.
- ✓ Se han generado rentas brutas en el periodo por importe de 20,0 millones de euros. Un EBITDA¹ recurrente de 16,5 millones de euros y un Cash Flow¹ operativo de 12,0 millones.
- ✓ La tasa de ocupación media para el ejercicio es del 99%.
- ✓ En el ejercicio se han pagado dividendos, a cuenta de resultados y con cargo a prima de emisión, por importe bruto total de 8,9 millones de euros (0,63 euros brutos 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 operativo correspondientes al ejercicio 2018 y sin incluir resultados no recurrentes.

Magnitudes Clave de la compañía

A continuación se presentan las magnitudes clave de la compañía para 2018, comparadas con las del anterior ejercicio:

Estructura de Capital	31-dic-17	31-dic-18
Datos en millones de €		
GAV ⁽¹⁾	326,5	335,4
EPRA NAV ⁽²⁾	177,1	185,3
EPRA NAV por acción	12,5	13,1
Deuda Financiera Neta / (Caja)	138,7	140,7
% LTV	42%	42%
Portafolio de Activos		
Nº Activos	5	5
Superficie Alquilable	150.909	150.909
% Ocupación	97%	99%
Magnitudes Económico - Financieras⁽³⁾		
Datos en miles de €		
Rentas	19,3	20,0
EBITDA recurrente	15,6	16,5
Cash Flow recurrente	11,5	12,0
Resultado Neto	4,7	6,2

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

La valoración de los activos son de fecha 31 de diciembre de 2018.

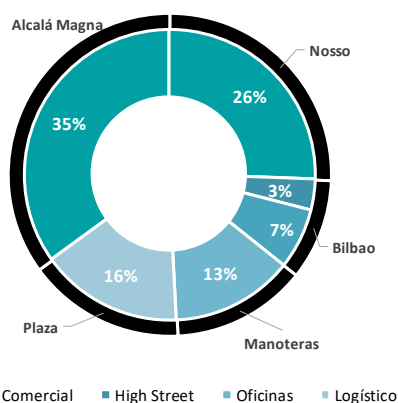
⁽²⁾ El EPRA Net Asset Value (Valor liquidativo de los activos) se calcula en base a los fondos propios consolidados y ajustando determinadas partidas siguiendo las recomendaciones de la EPRA (incluir valor de los activos a mercado y excluir la valoración de las operaciones de cobertura)

⁽³⁾ Resultados anualizados 2017 (año completo del activo Alcalá Magna).

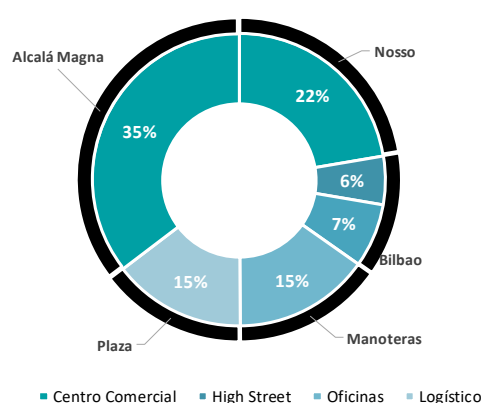
Mix de producto

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

Desglose de Ingresos brutos anualizados - €20 Mn

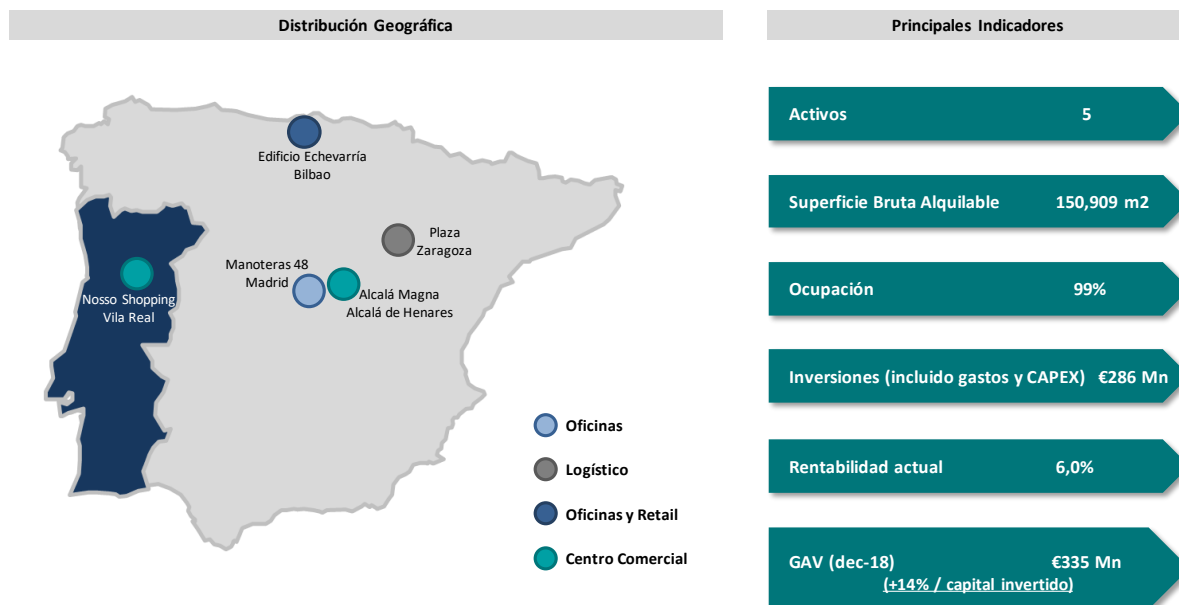


Desglose de GAV 1- €335 Mn



(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 2018

P&L Analítica Consolidada (Datos en millones €)	2017 ⁽¹⁾	2018	% Var
+ Ingresos brutos por Rentas	19,3	20,0	3,9%
- Gastos netos no repercutidos	-1,6	-1,2	-25,7%
= Rentas netas	17,7	18,9	6,5%
- Gastos de Estructura	-0,5	-0,7	36,0%
- Honorarios fijos del gestor	-1,7	-1,7	3,0%
+/- Otros Resultados	0,0	0,0	N/A
= EBITDA recurrente	15,6	16,5	6,0%
- Gastos e ingresos no recurrentes	-2,4	-1,2	-51,9%
= Resultado operativo	13,1	15,3	16,8%
+/- Variación Provisiones	0,0	0,0	-360,0%
- Amortizaciones	-4,3	-4,6	5,7%
+/- Resultado financiero	-4,0	-4,2	4,4%
Resultado antes de impuestos	4,8	6,6	36,9%
+/- Impuestos	-0,1	-0,3	259,6%
Beneficio neto	4,7	6,2	32,5%

⁽¹⁾ Resultados anualizados 2017 (año completo del activo Alcalá Magna).

- ✓ **Los ingresos por rentas ascendieron a 20,0 millones de euros, un 3,9% de incremento respecto al ejercicio anterior.** A efectos comparativos se han anualizado los ingresos de 2017 (Alcalá Magna fue comprado en febrero de 2017).

- ✓ Los honorarios de gestión son a favor de la DWS (división inmobiliaria de Deutsche Asset Management), gestora de las inversiones de la compañía. Dicho importe tiene el siguiente desglose:
 - ✓ 1,7 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.
 - ✓ 1,1 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 recurrente (EBITDA) ascendió a 16,5 millones de euros.
- ✓ Los impuestos de 0,3 millones de 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 2018 con un resultado positivo de 6,2 millones de euros frente a los 4,7 millones de euros del ejercicio anterior (en términos anualizados), con un incremento del 32,5%.**

Balance consolidado

Balance Consolidado (Datos en millones €)	31-dic-17	31-dic-18
Activo	295,5	289,0
Inmovilizado material e intangible	0,6	0,5
Inversiones inmobiliarias	281,9	279,5
Otro Activo no corriente	1,8	1,9
Activo no corriente	284,3	281,9
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1,5	1,2
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8,8	5,3
Otro Activo corriente	0,9	0,7
Activo corriente	11,2	7,1
Pasivo	295,5	289,0
Capital y Reservas	137,9	134,7
Acciones propias	-0,4	-0,5
Resultado del Ejercicio	4,4	6,2
Operaciones de cobertura	-1,1	-1,6
Dividendo activo a cuenta	-3,5	-4,8
Patrimonio neto	137,2	134,0
Deudas con entidades de crédito	145,8	144,0
Otros pasivos financieros	4,1	5,0
Pasivo no corriente	150,0	149,0
Deudas a c/p con entidades de crédito	1,7	2,0
Otras Deudas a c/p	0,1	0,2
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	6,1	3,4
Otro Pasivo corriente	0,4	0,4
Pasivo corriente	8,3	6,0

- ✓ 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 279,5 millones de euros.
- ✓ El periodo medio de cobro se ha reducido en el ejercicio con la correspondiente reducción del saldo de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.
- ✓ La reducción del Capital y Reservas en €3Mn tiene su origen en la distribución de dividendos y prima de emisión.
- ✓ Las deudas con entidades de crédito en el pasivo se corresponden con los préstamos hipotecarios los cuales figuran valorados a coste amortizado.
- ✓ La partida de acreedores comerciales y otras cuentas a cobrar se ha reducido principalmente por el pago realizado en el ejercicio a favor del gestor en concepto de comisión por desempeño.

Cash Flow consolidado

Flujo de caja (millones de €)	2017	2018
Caja inicial	+24,9	+8,8
+ EBITDA recurrente	+15,0	+16,5
- Pago financieros e impuestos	-3,3	-3,8
+/- Financiación Activos y CAPEX (neta de costes)	+84,2	-2,1
- Inversión en activos (incluye gastos de compra)	-102,0	-/-
- Inversión CAPEX y Fit out	-5,1	-2,1
- Dividendos y prima emisión pagados	-6,9	-8,9
- Pagos no recurrentes	-/-	-4,0
+/- Circulante / Otros	+2,0	+0,9
Situación de Caja final	+8,8	+5,3

- ✓ La inversión en CAPEX por importe de 2,1 millones de euros corresponde principalmente a la reforma llevada a cabo en el centro comercial Alcalá Magna.
- ✓ Los pagos no recurrentes tienen el siguiente desglose
 - 3,9 millones de euros en concepto de comisión variable de éxito a favor del gestor, calculada para un periodo de 3 años en base a una TIR superior al 8% y sobre el NAV actual y pagada en mayo de 2018.
 - 0,1 millones en concepto de otros gastos no recurrentes.

Dividendos

Los dividendos pagados en el ejercicio 2018 han sido los siguientes:

1. Resultados del ejercicio 2017

Por decisión de la Junta General Ordinaria de Accionistas, en mayo de 2018 la Sociedad dominante repartió un dividendo complementario por importe de 2,1 millones de euros con el siguiente desglose:

- ✓ €0,6 Mn (0,04 euros brutos por acción) con cargo a los resultados del ejercicio 2017.
- ✓ €1,5 Mn (0,11 euros bruto por acción) con cargo a Reservas por prima de emisión.

2. Resultados del ejercicio 2018

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 4,4 millones de euros

La Sociedad ha pagado en diciembre de 2018 un dividendo por importe de 6,8 millones de euros con el siguiente desglose:

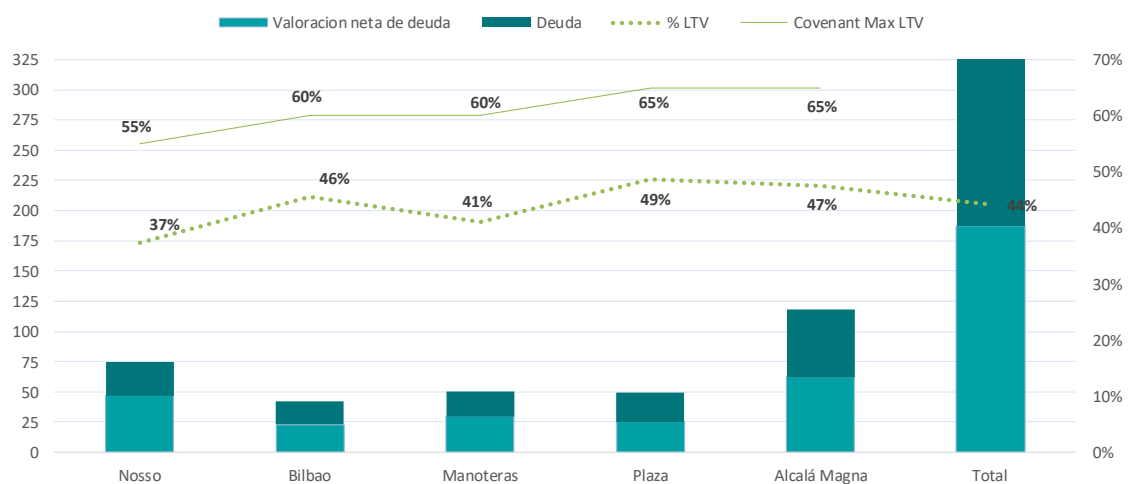
- ✓ 4,8 millones de euros (0,34 euros brutos por acción) a cuenta de los resultados del ejercicio 2018
- ✓ 2,0 millones de euros (0,14 euros brutos por acción) con cargo a Reservas por prima de emisión.

Será propuesta la distribución de un dividendo complementario por importe de €2,0Mn para su aprobación por la Junta General de Accionistas que aprobará el resultado.

Estructura Financiera

Respecto a las financiaciones hipotecarias obtenidas, el spread medio sería de 201 pb. Al 31 de diciembre de 2018 la vida media de la deuda es de 5,0 años, estando cubiertos el 63% de los préstamos mediante Swaps y tipos fijos de interés.

El apalancamiento medio de los activos equivaldría al 44%:

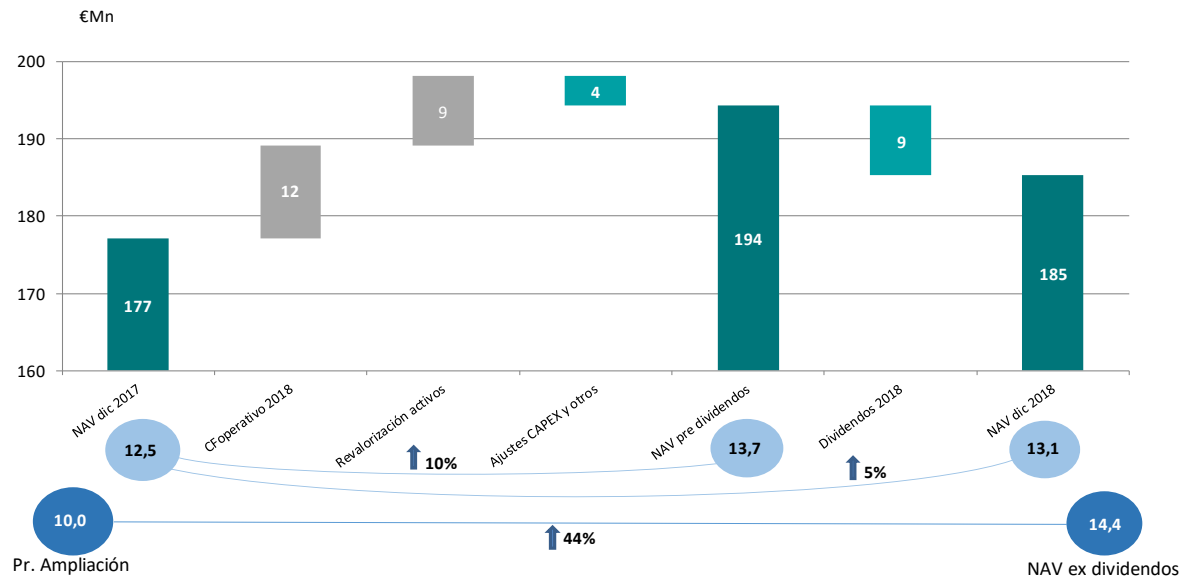


El apalancamiento total de la compañía, calculado como deuda financiera neta de tesorería entre valor de mercado sería del 42%.

NAV: Net Asset Value / Valor Liquidativo de la Compañía

- ✓ A cierre 2018 la valoración de los activos ascendió a 335 millones de euros frente a 286 millones de euros del capital invertido (incluidos gastos de compra). Si añadimos a su vez la inversión en Capex acumulada por importe de 7 millones de euros, el crecimiento neto de valor es del 14%
- ✓ 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 2018 de la compañía a cierre de ejercicio se sitúa en 185,3 millones de euros** frente a los 177,1 millones de cierre de 2017. 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 (ex dividendos) del 10% en el ejercicio y del 44% respecto a la inversión inicial realizada** por los inversores en las ampliaciones de capital realizadas en 2015 y 2016.

- La retribución efectuada al accionista en 2018 fue de 8,9 millones de euros. Esta retribución hace que el valor de la compañía se reduzca en dicho importe hasta alcanzar un NAV a cierre de 2018 de 185,3 millones de euros o 13,1€/acción.



- ✓ En total el **NAV por acción es de 13,1€/acción frente a los 12,5€/acción de cierre de 2017 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 2018:

Valor Inversión Portugal (Datos en millones €)	31-dic-17	31-dic-18
Valor de Mercado del Activo portugues	73,7	74,8
- Valor Contable del Activo	-51,5	-50,7
= Plusvalía Latente	22,1	24,1
- Impuesto Sociedades (25,5% plusvalías)	-5,6	-6,2
+ Fondos Propios / Préstamo Participativo Portugal	26,3	23,8
= Valor 100% inversión en Portugal	42,7	41,8

Cálculo EPRA NAV ¹ (Datos en millones €)	31-dic-17	31-dic-18
Valor 100% inversión en Portugal	42,7	41,8
Valor de Mercado de los Activos españoles	252,8	260,5
= Valor de Mercado de las Inversiones	295,6	302,3
- Valor contable Activos España	-227,8	-226,2
- Inversión compra 100% participación Portugal	-28,4	-25,2
+/- Ajustes de consolidación	-0,5	-1,1
= Plusvalías Latentes	38,8	49,7
+ Fondos Propios Trajano consolidado	137,2	134,0
+ Operaciones de cobertura	1,1	1,6
= EPRA NAV	177,1	185,3
EPRA NAV (€/acción)	12,5	13,1
% Variación EPRA NAV		4,7%

Nº acciones totales	14.223.840	14.223.840
- Acciones Autocartera	-47.003	-54.823
= Acciones Netas de Autocartera	14.176.837	14.169.017

⁽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)

Evolución bursátil

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

Los parámetros bursátiles del 2018 y su evolución se muestran en los siguientes datos:

- ✓ Cotización al cierre 2018 (€/acción): 12,30
- ✓ Variación de cotización (%): 6,7%
- ✓ Capitalización bursátil al cierre 2018 (Millones €): 174,9
- ✓ Cotización máxima del periodo: 12,80
- ✓ Cotización mínima del periodo: 10,50
- ✓ Volumen negociado (títulos): 320.917 acciones (2,3% del capital social de la compañía)

Al 31 de diciembre la Sociedad tiene 54.823 acciones propias, correspondientes al 0,39% del capital social.

Respecto al NAV la cotización al cierre tiene un descuento del 6,1%.

Para más información:

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