



AL MERCADO ALTERNATIVO BURSÁTIL (MAB)

Madrid, 2 de octubre de 2018

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 15/2016 del Mercado Alternativo Bursátil (MAB), Trajano Iberia SOCIMI, S.A. (“Trajano Iberia”) pone en su conocimiento la siguiente información:

Documentos de Presentación de Resultados y Evolución de los Negocios correspondientes al primer semestre del ejercicio 2018, los cuales incorporan las principales magnitudes económicas y de negocio correspondientes a dicho periodo.

Trajano Iberia SOCIMI, S.A.

D. José Luis Palao Iturzaeta
Secretario del Consejo



TRAJANO
IBERIA

Resultados primer semestre 2018

1. Magnitudes clave

2. Resumen financiero primer semestre 2018

3. Activos bajo gestión

Anexos

1. Magnitudes clave

Magnitudes clave de la compañía durante el primer semestre 2018



1. Magnitudes clave

2. Resumen financiero primer semestre 2018

3. Activos bajo gestión

Anexos

2. Resumen financiero primer semestre 2018

Magnitudes cuenta de resultados analítica

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	9,3	+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: Resultados considerando año completo del activo Alcalá Magna e incluyendo la parte proporcional de la provisión anual por importe de 2,4 millones de euros de la comisión por desempeño de éxito del contrato de gestión.*
- *La sociedad ha obtenido a 30 de junio de 2018 un beneficio neto de 2,6 millones de euros. En términos like for like supone un incremento de +4,4% frente a los 2,5 millones de euros del ejercicio anterior.*

2. Resumen financiero primer semestre 2018

Magnitudes de Balance y situación deuda financiera

Balance y Financiación a 30 de junio de 2018 vs 31 de diciembre de 2017

Magnitudes clave de balance (millones de €)	30/06/18	31/12/17	Situación deuda financiera a 30/06/18
Coste contable propiedades invertida (neto de amortizaciones)	€280,1 Mn	€281,9 Mn	LTV (neto de caja) * 43%
Patrimonio neto	€137,5 Mn	€137,2 Mn	
EPRA NAV (euros por acción)	€179,7 Mn (€12,7)	€177,1 Mn (€12, 5)	Spread medio** 201 Pb
Deuda financiera neta de caja	€139,9 Mn	€138,7 Mn	Vida media 5,5 Años
LTV (apalancamiento financiero) de la compañía neto de caja (*)	43%	42%	% Cobertura 54,5% **

(*) Deuda financiera de la compañía calculada sobre el valor de mercado de los activos.

(**) Margen de los préstamos hipotecarios.

2. Resumen financiero primer semestre 2018

Flujo de Caja

Flujo de caja 2018 (millones de €)

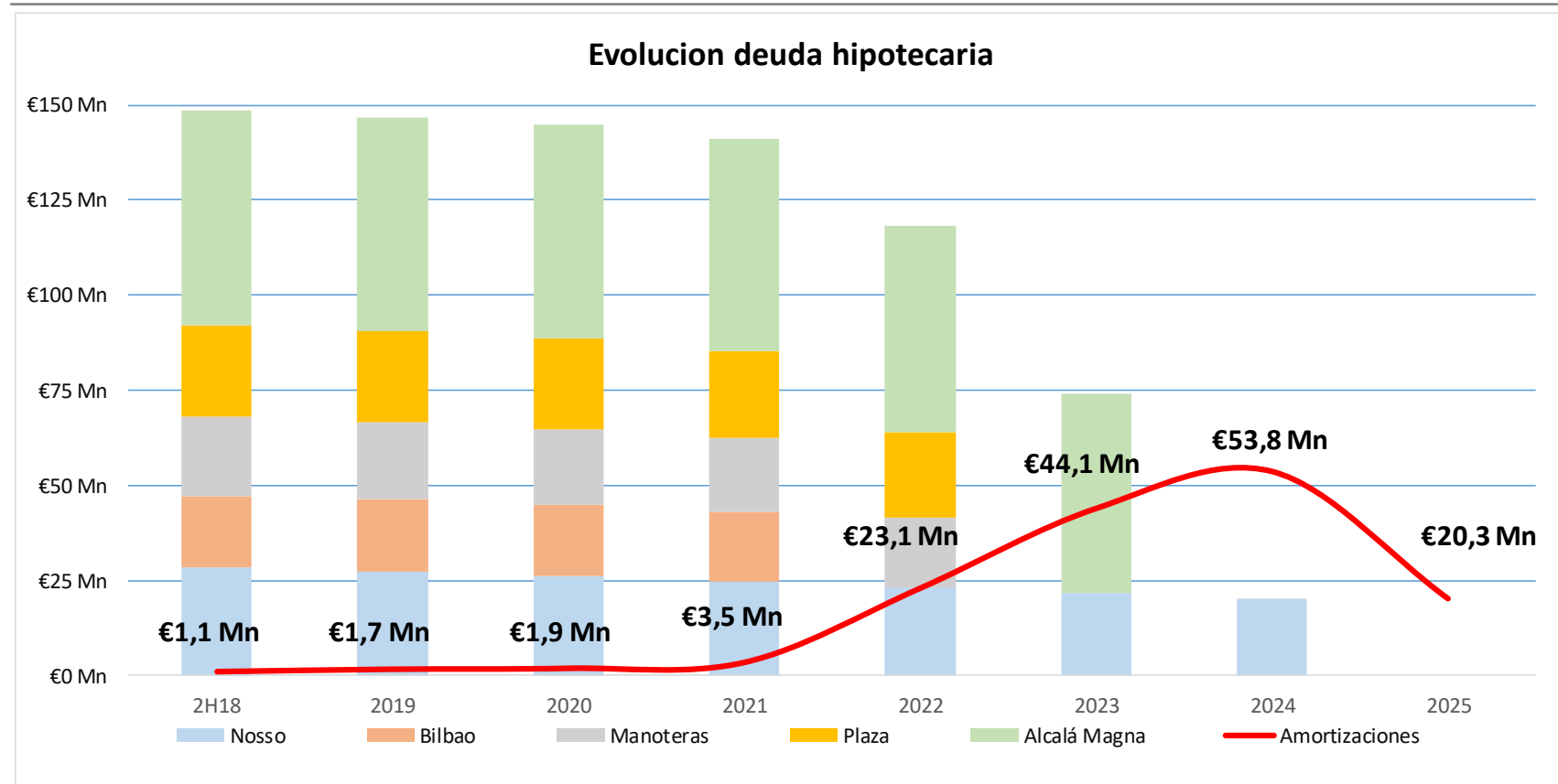
1º Semestre 2018

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.

2. Resumen financiero primer semestre 2018

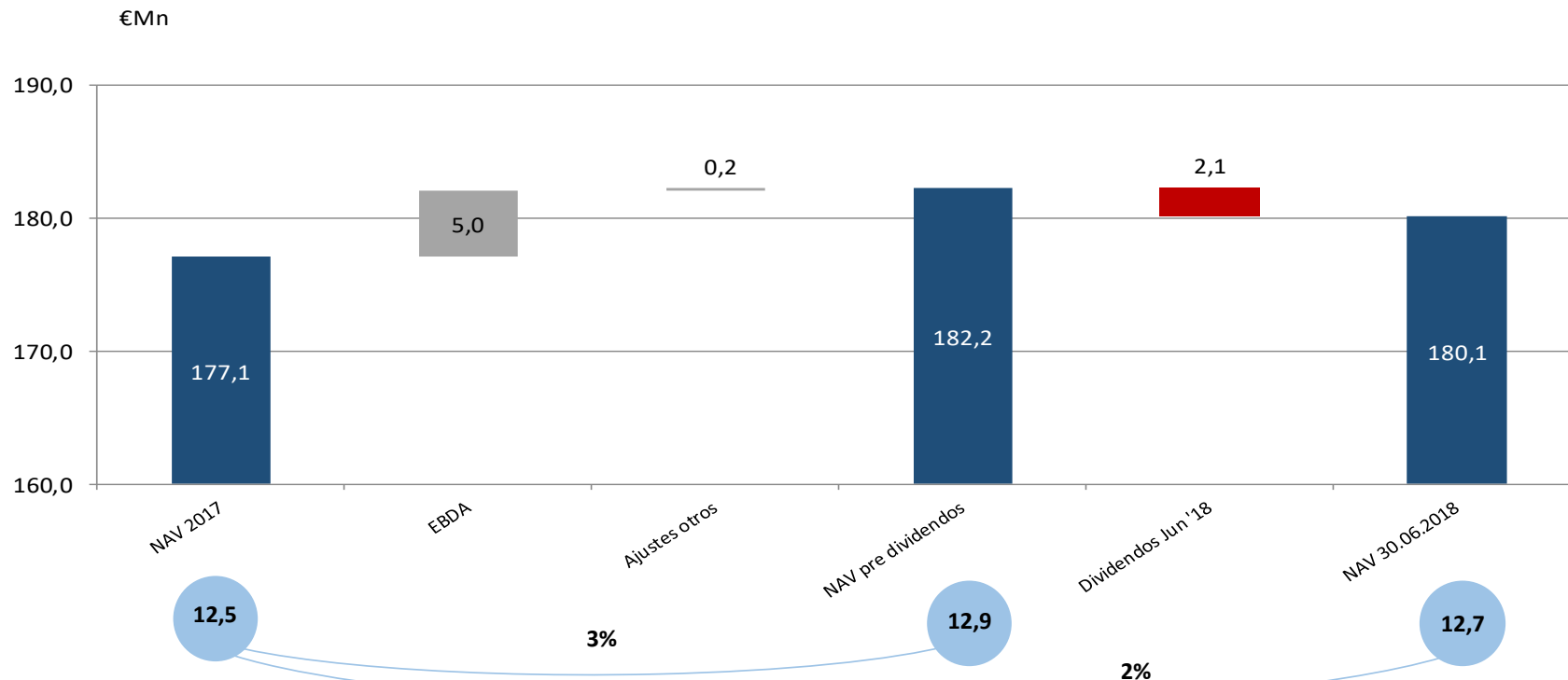
Evolución deuda hipotecaria



- En enero de 2018 se efectuó un repago voluntario de €1,3Mn contra la deuda de Alcalá Magna.
- Tras el repago voluntario, la amortización obligatoria total en 2021 ha quedado reducida de €4,8Mn a €3,5Mn.
- Con la capacidad anual de repagos no se precisa necesidades adicionales de financiación hasta 2022.

2. Resumen financiero primer semestre 2018

Evolución del NAV



- Cálculo sin incluir posibles revalorizaciones de los activos: **Valoración de los activos de 31 de diciembre de 2017**
- Crecimiento acumulado del NAV/acción entre la ampliación inicial (10.0€/acción) y el NAV pre dividendos (incluidos los pagados en 2016 y 2017): **+35%**
- NAV: Valor neto liquidativo de la compañía

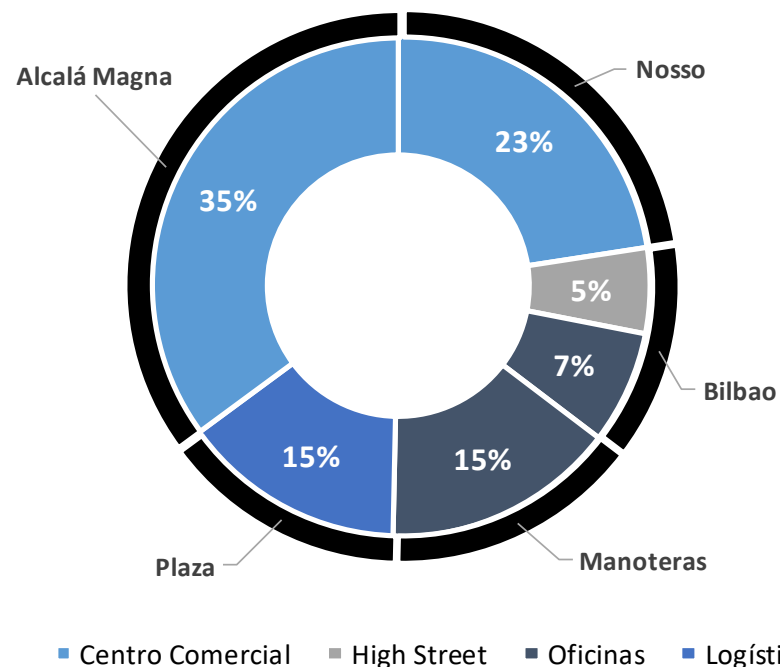
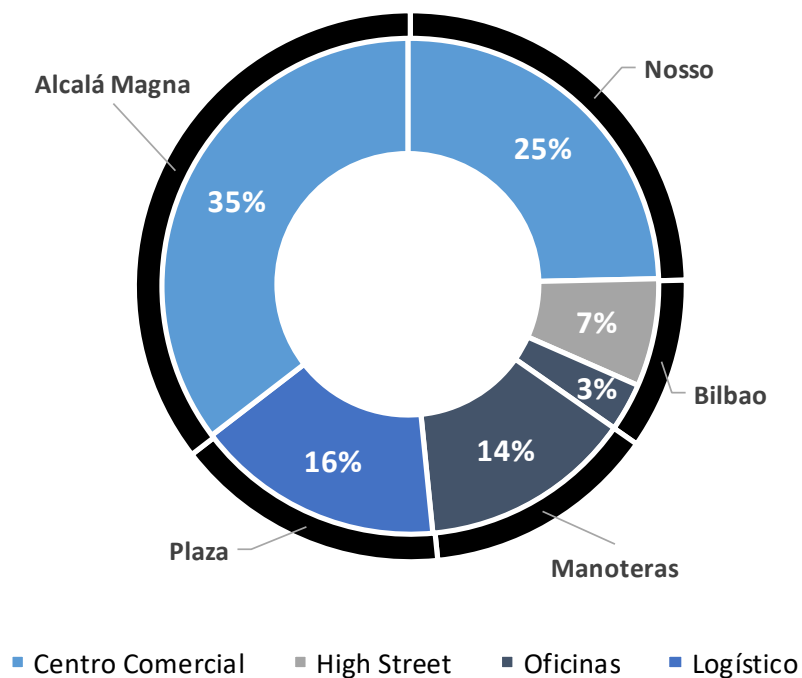
2. Resumen financiero primer semestre 2018

Mix de producto

Mix de producto a 30 de junio de 2018

Desglose de Rentas brutas

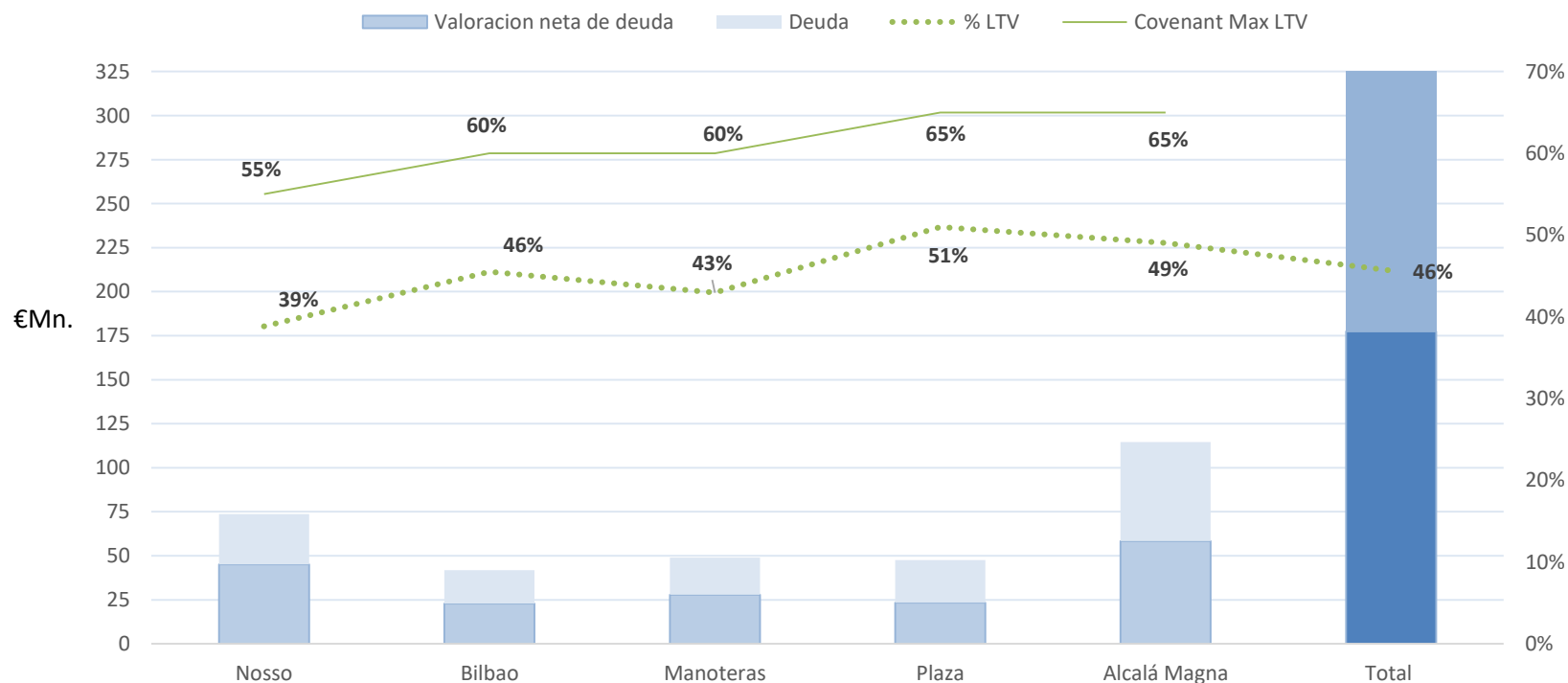
Desglose de GAV ¹- €326 Mn



1- GAV según valoraciones a 31/12/2017 : Gross Asset Value = Valor de Mercado de los activos

2. Resumen financiero primer semestre 2018

Apalancamiento Financiero de los Activos



Otras financiaciones no contempladas en el gráfico:

- €6,5Mn líneas a corto plazo con 3 entidades financieras. NO dispuestas.
- €2,8Mn no dispuesto línea de inversiones para Douro (ya dispuesto €2,2Mn) y €2,0Mn para Alcalá (NO dispuesta). Se dispondrá a lo largo de 2017.
- €3,4Mn línea de IVA para Plaza. Dispuesta.

1. Magnitudes clave

2. Resumen financiero primer semestre 2018

3. Activos bajo gestión

Anexos

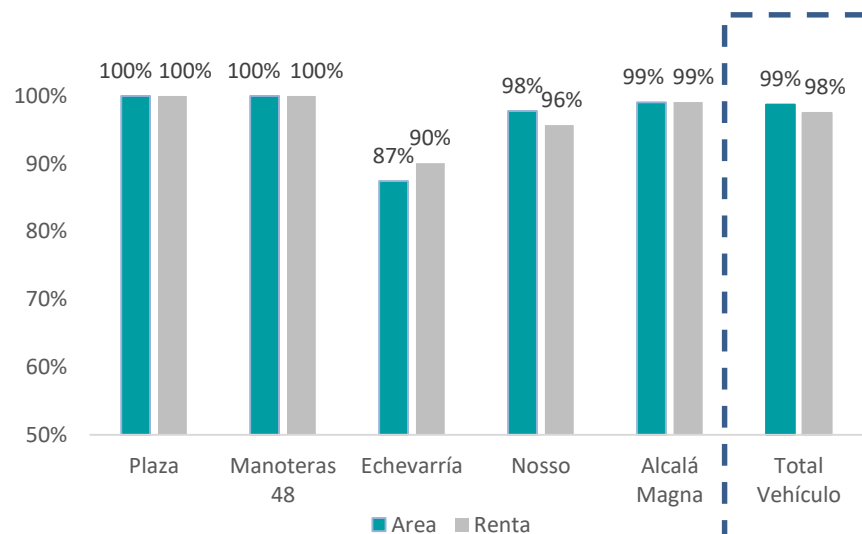
3. Activos bajo gestión

Cartera a Junio de 2018

Principales Inquilinos por ingresos

1		12%	5		3%
	Manoterás			Alcalá	
2		9%	6		2%
	Plaza			Alcalá + Nosso + Echevarría	
3		7%	7		2%
	Echevarría + Nosso			Plaza	
4		3%	8		2%
	Alcalá + Nosso			Alcalá	

Ocupación por activo



Contratos firmados 2018

Nuevos: 25

Renovaciones: 18

Total: 43

Crecimiento neto
Rentas

+€238mil anuales

Duración Media de Contratos del vehículo

WAULT (*)

3.2 Años
(3.0 en 2017)

WALT (*)

7.5 Años
(7.6 en 2017)

(*)WAULT y WALT: Periodo medio de vigencia de contratos de alquiler hasta obligado cumplimiento y hasta vencimiento, respectivamente.

3. Activos bajo gestión

Edificio Echevarría



Ocupación Septiembre 2018:

Renta

91%

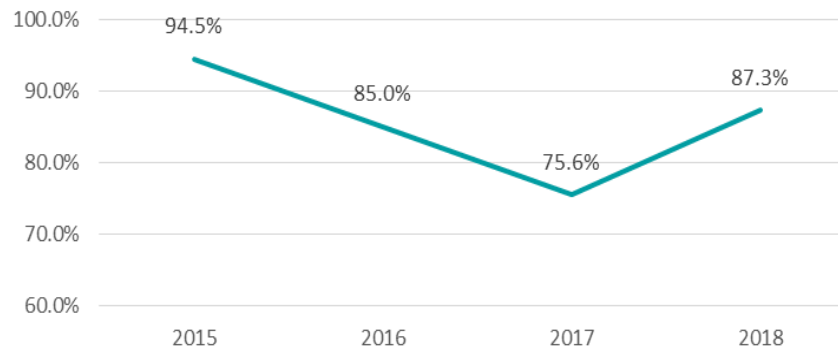
€ 2,080,414

Superficie

87%

8,927 m2

Evolución de ocupación desde adquisición:



Duración Media de Contratos:

WAULT (*)

1.3 Años

WALT (*)

6.8 Años

Comercialización:

Nuevas incorporaciones:

H&M

Michael Page

ELKARGI SGR

Renovaciones:

Dānbury
ABOGADOS

LUDI FINI SL

veInteractive®

AMETSARREBA SL

Total esfuerzo comercial
2018:

3.100 m2 (35%)

(*)WAULT y WALT: Periodo medio de vigencia de contratos de alquiler hasta obligado cumplimiento y hasta vencimiento, respectivamente.

3. Activos bajo gestión

Manoteras



Progreso desde compra Rentas Brutas vs. Ocupación:



Comercialización:



- Sopra entra en Enero 2019, 1ª y 2ª planta del Edificio A.
- Sopra se convertiría en el único inquilino ocupando el 100% de la superficie.
- Incremento neto de renta anual de **30.000€**.

Implantación Sopra 3ª y 4ª planta:



Duración Media de Contratos:

WAULT (*)

4.9 Años

WALT (*)

4.9 Años

(*)WAULT y WALT: Periodo medio de vigencia de contratos de alquiler hasta obligado cumplimiento y hasta vencimiento, respectivamente.

3. Activos bajo gestión

Plaza



Hitos

- **Ocupación:** Sin cambio, ocupación al **100%**
- **Airtex:** **extensión** de contrato hasta **2024** y ampliación de superficie (4,000 m2)
- **CTC:** Acuerdo para extensión de contrato hasta final de 2019

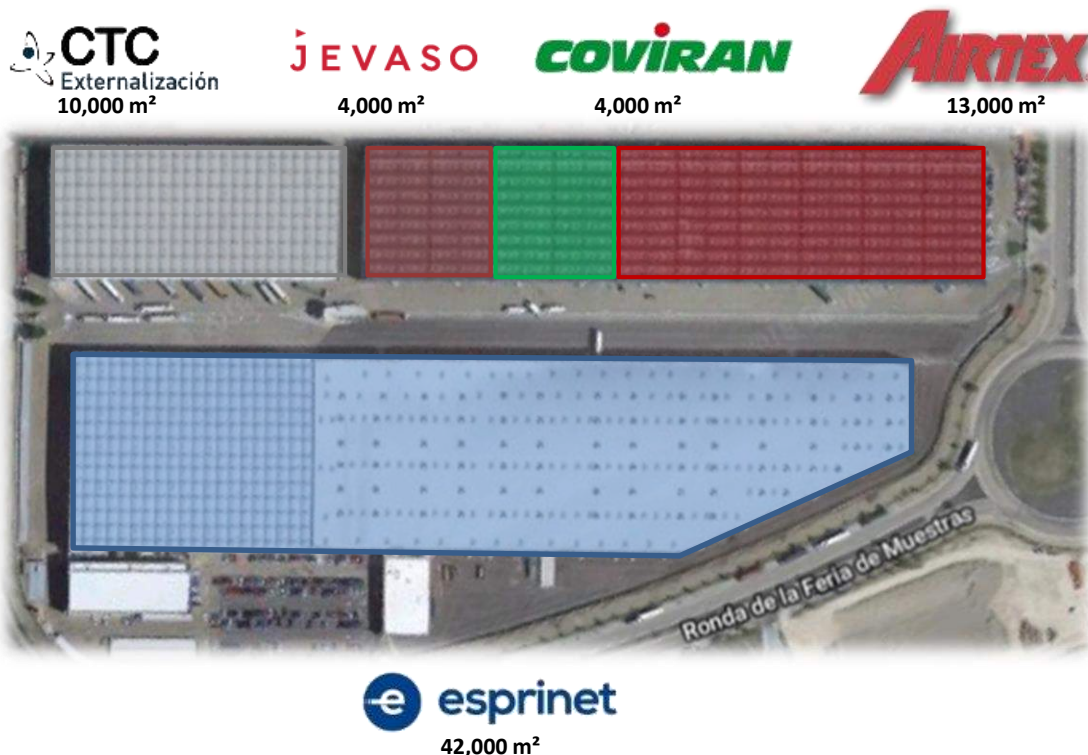
Duración Media de Contratos:

WAULT (*)

5.4 Años

WALT (*)

8.7 Años



(*)WAULT y WALT: Periodo medio de vigencia de contratos de alquiler hasta obligado cumplimiento y hasta vencimiento, respectivamente.

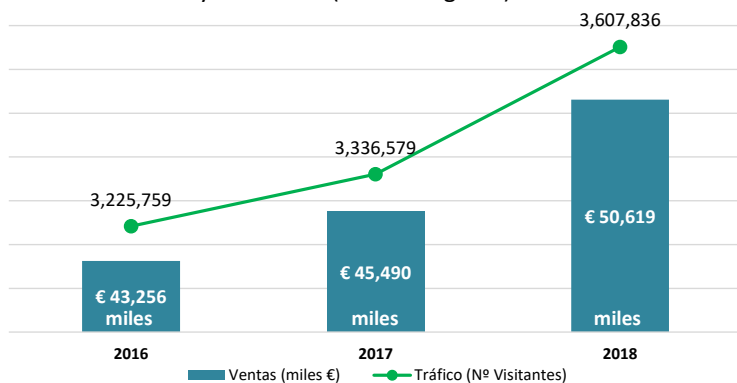
3. Activos bajo gestión

Alcalá Magna



Principales métricas

Evolución de ventas y afluencias (Enero – Agosto):



Nuevos operadores relevantes en Alcalá Magna



+0% ERV



+3,2% sobre ERV



+15,7% sobre ERV

Renovaciones de contrato relevantes



+4% (renta anterior)



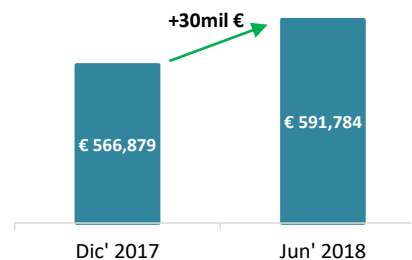
+4% (renta anterior)



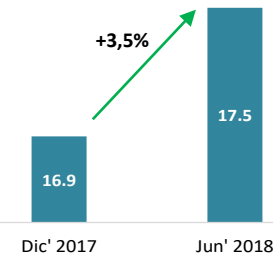
+12% (renta anterior)

Actividad comercial 1er Semestre 2018

Evolución de la Renta Mensual



Evolución Renta Neta Unitaria (€/m2)



Nº Operaciones Firmadas: 21

Evolución desde la compra:

- Ocupación: desde **97,0%** hasta el **99,1%** actual.
- Renta: **+4%** / **+269,648€**
- Afluencias: **+6,2%** / **+311,166** visitantes
- Ventas (Enero - Agosto): **+11,2%** (vs mismo periodo 2017)
- Previsión de ventas para 2018: **+11,6%** (vs 2017)

Nota ERV: Renta estimada en el Business Plan.

3. Activos bajo gestión

Alcalá Magna



Proyecto de Reforma (hitos hasta Agosto 2018)



Fecha estimada
fin de obras

31 Octubre 2018

3. Activos bajo gestión

Alcalá Magna



Proyecto de Reforma (Fotos)



3. Activos bajo gestión

Alcalá Magna



Aperturas relevantes



JD Sports - Abril 2018



Pappizza – Junio 2018



Hunkemöller - Agosto 2018



Casamovil - Agosto 2018

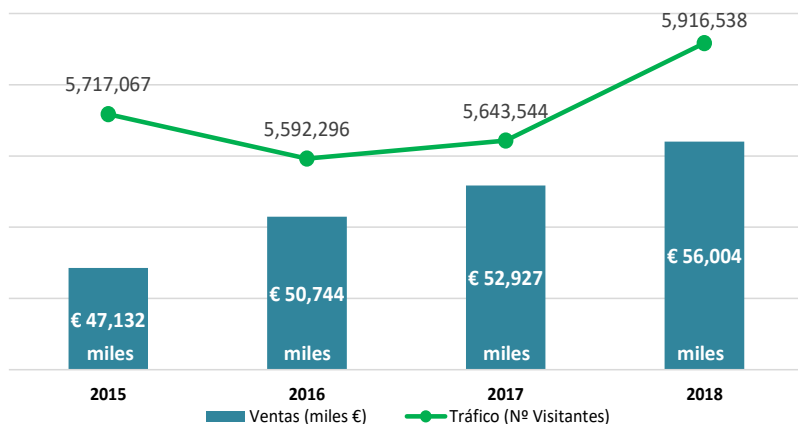
3. Activos bajo gestión

Nosso



Principales métricas

Evolución de ventas y afluencias:



Nota: Ventas y afluencias estimadas a cierre de 2018.

Nuevos operadores relevantes en Nosso

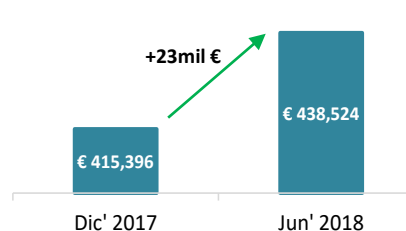


CELEIRO
viver de corpo e alma

+34% sobre ERV

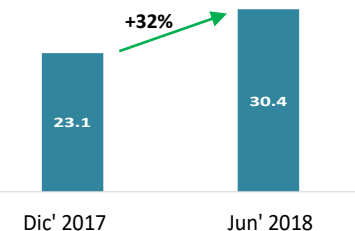
Actividad comercial 1er Semestre 2018

Evolución de la Renta Mensual

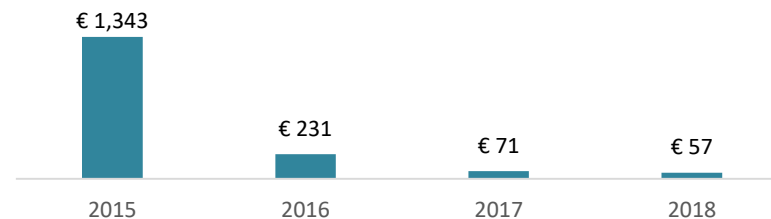


Nº Operaciones Firmadas: 8

Evolución Renta Neta Unitaria (€/m2)



Evolución histórica de la deuda (miles €)



Evolución desde la compra:

- Ocupación: desde **79,8%** hasta el **97,6%** actual.
- Ventas: **+18,8%**
- Afluencias: **+3,4%**. / **+199,471** visitantes

Nota ERV: Renta estimada en el Business Plan.



3. Activos bajo gestión

Nosso



Aperturas Relevantes



Inside - Febrero 2018



Natura - Marzo 2018



Basilico - Abril 2018



JD Sport - Mayo 2018

1. Magnitudes clave

2. Resumen financiero primer semestre 2018

3. Activos bajo gestión

Anexos

Detalle Balance consolidado 30/06/18 vs 31/12/17

Balance Consolidado (Datos en miles €)	30-jun-18	31-dic-17
Activo	291.569	295.509
Inmovilizado material e intangible	526	577
Inversiones inmobiliarias	280.076	281.910
Otro Activo no corriente	1.914	1.780
Activo no corriente	282.516	284.267
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.025	1.524
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	6.953	8.826
Otro Activo corriente	1.075	892
Activo corriente	9.053	11.242
Pasivo	291.569	295.509
Capital y Reservas	136.676	137.852
Acciones propias	-454	-360
Resultado del Ejercicio	2.635	4.430
Operaciones de cobertura	-1.387	-1.135
Dividendo activo a cuenta	0	-3.544
Patrimonio neto	137.469	137.243
Deudas con entidades de crédito	145.065	145.848
Otros pasivos financieros	4.512	4.135
Pasivo no corriente	149.577	149.983
Deudas a c/p con entidades de crédito	1.752	1.701
Otras Deudas a c/p	180	71
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.165	6.124
Otro Pasivo corriente	427	387
Pasivo corriente	4.523	8.283

• ‘Inversiones inmobiliarias’ figuran a valor neto contable (Precio de adquisición menos amortizaciones).

• ‘Otro Activo no corriente’ corresponde a fianzas y depósitos constituidos (ver ‘otros pasivos financieros’).

• ‘Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar’:

- 387 miles € en concepto de Retenciones recuperables de la Hacienda portuguesa y 638 miles € de Clientes y otros

• ‘Otro activo corriente’ por gastos anticipados pagados y endientes de llevar a resultados.

• ‘Operaciones de cobertura’ se refleja en el Patrimonio Neto (no pasa por resultados) al resultar eficientes respecto a la financiación.

• ‘Deudas con entidades de crédito’ corresponde a préstamos hipotecarios valorados a coste amortizado.

• ‘Otros pasivos financieros’:

- Contrapartida de las coberturas por importe de 1.387 miles €

- Fianzas y depósitos recibidos de clientes por 2.978 miles € (1.914 miles € está depositado en organismos locales – ver ‘Otro Activo no corriente’)

• ‘Deudas c/p con entidades de crédito’ se corresponde con los vencimientos de corto plazo de los créditos hipotecarios.

• ‘Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar’:

- Honorarios fijos de gestión 426 miles €.

- Hacienda 814 miles € y 925 miles € otros proveedores (incluye Capex).

Detalle Cuenta de Resultados analítica consolidada primer semestre 2018

P&L Analítica Consolidada (Datos en miles €)	Estructura (*)	Bilbao	Manoteras	Plaza	Alcalá M	Nosso	Jun'18
+ Ingresos brutos por Rentas		989	1.348	1.586	3.486	2.423	9.832
- Gastos netos no repercutidos		-61	14	9	-265	-251	-554
= Rentas netas	0	928	1.362	1.595	3.221	2.172	9.278
- Gastos de Estructura	-260					-37	-296
- Honorarios del gestor	-1.908						-1.908
+ Otros Resultados	0			11	4		15
= EBITDA	-2.168	928	1.362	1.605	3.225	2.136	7.088
+/- Variación Provisiones					-43	15	-28
- Amortizaciones	-2	-192	-275	-437	-809	-581	-2.297
+/- Resultado financiero	1	-282	-301	-325	-824	-355	-2.086
Resultado antes de impuestos	-2.169	455	785	843	1.549	1.215	2.677
+/- Impuestos						-42	-42
Beneficio neto	-2.169	455	785	843	1.549	1.172	2.635

(*) A efectos analíticos se han eliminado las operaciones matriz filial con Portugal, por intereses SHL y repercusión de management fee

- Los Honorarios de gestión a favor de Deutsche Alternative Asset Management (UK) Limited tienen el siguiente desglose:
 - 852 miles € de comisión fija del 1,2% sobre los fondos invertidos, devengada y pagada en el ejercicio
 - 1,056 miles € provisionado en el ejercicio de comisión variable por desempeño.
- Los impuestos de 42 miles € corresponden al gasto por Impuesto de Sociedades devengados por la participada propietaria del centro comercial Nosso Shopping.



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%
Portfolio 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

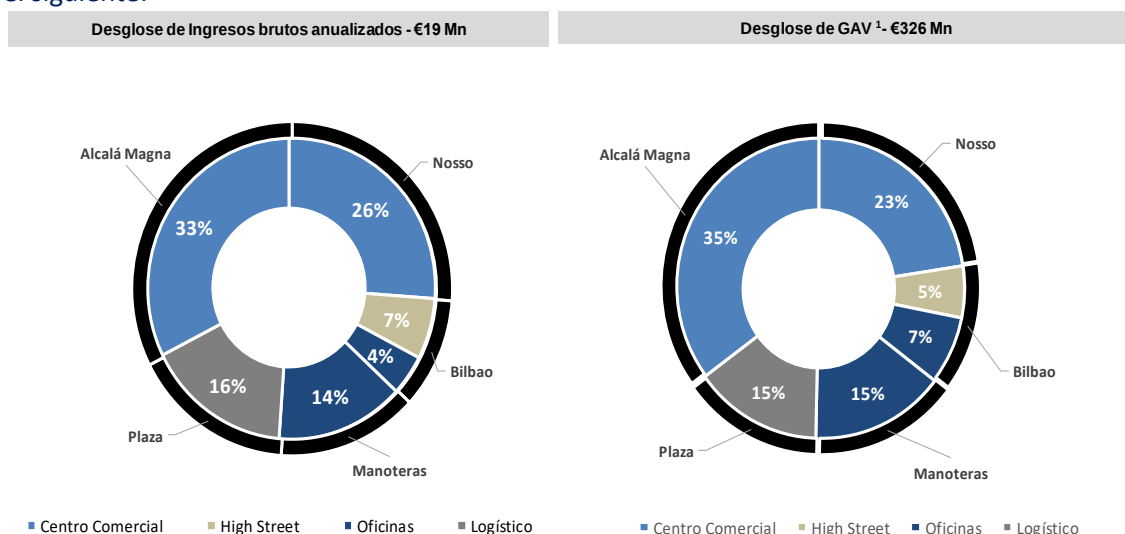
La valoración de los activos son de fecha 31 de diciembre de 2017.

⁽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 de 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:
 - o €0,3Mn en concepto de amortizaciones obligatorias.
 - o €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.

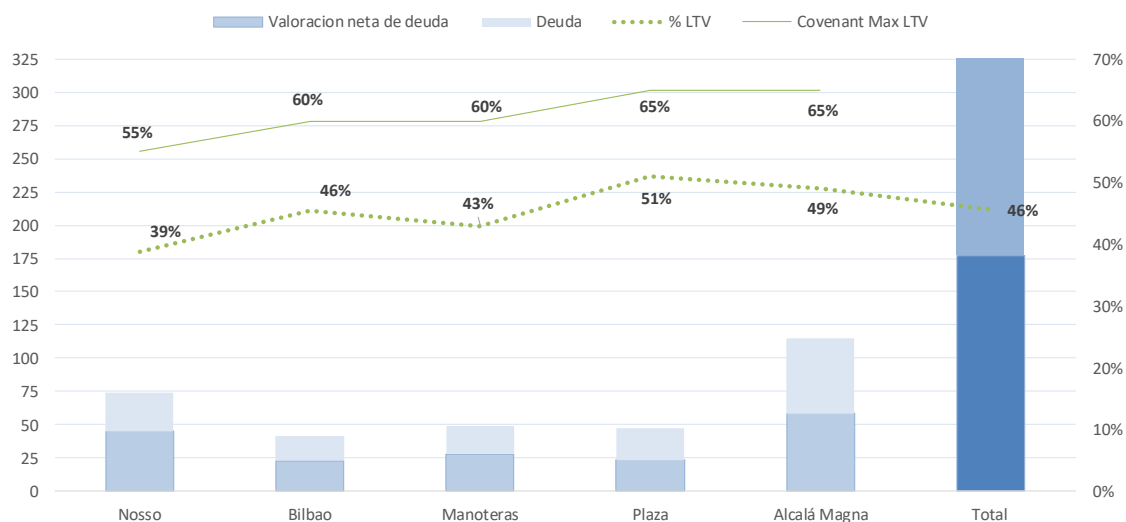
Este pago complementario, junto con el anterior dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio 2017 y pagado en diciembre, **han totalizado €7,1 Mn (0,50€/acción)**, equivalente a un 5,0% sobre los €142 Mn (10,00€/acción) invertidos por los accionistas en sendas ampliaciones de capital efectuadas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

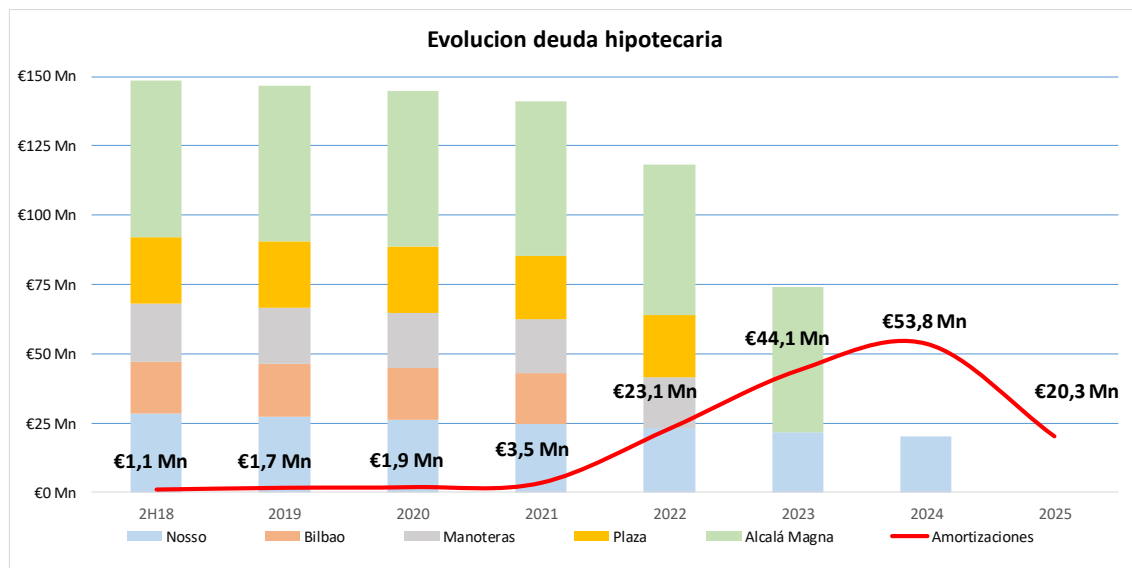
A efectos de apalancamiento, la deuda financiera del Grupo neta de tesorería resulta por importe de €139,9 Mn, siendo el apalancamiento financiero efectivo del grupo del 43%.

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:

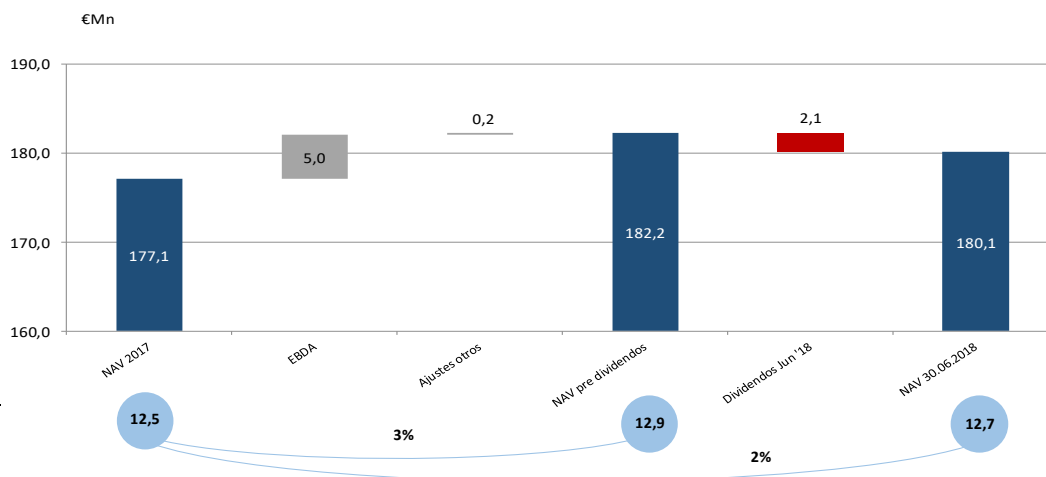


Respecto a las financiaciones hipotecarias obtenidas, el spread medio es de 201 pb. Al 30 de junio de 2018 la vida media de la deuda es de 5,5 años, estando cubiertos el 54,5% de los préstamos mediante Swaps de tipos de interés.

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