



TRAJANO IBERIA SOCIMI

Información Financiera

Primer semestre 2019

Objetivos alcanzados durante el primer semestre de 2019

Durante el primer semestre de 2019, la Sociedad, plenamente invertida, se ha centrado en la gestión de los 5 activos que integran su portfolio.

Respecto a dicha gestión, los aspectos más relevantes en el periodo son los siguientes:

- Reestructuración de la deuda de Nosso Shopping en Portugal con Bankinter para mejorar las condiciones de deuda.
- Llevar a cabo la reforma de la fachada y actualización de la imagen de marca 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:

- ✓ Las rentas brutas se han incrementado un 4% respecto a las del mismo periodo ejercicio anterior.
- ✓ La ocupación de la cartera del vehículo es del 99%.
- ✓ Se han generado rentas brutas en el periodo por importe de €10,2 Mn.
- ✓ El EBITDA recurrente del periodo asciende a €8,9 Mn.
- ✓ En el periodo se ha pagado un dividendo complementario, por importe bruto total de €2,0 Mn (0,14 euros brutos por acción). Este dividendo complementario, junto con el pagado a cuenta en diciembre de 2018 por importe de €6,8 Mn (0,48 euros por acción), totalizan €8,8 Mn (0,62€/acción), equivalente a un 6,2% 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 41%.
- ✓ El NAV (Net Asset Value o Valor liquidativo de la compañía) a 30 de junio de 2019 se sitúa en 13,3 euros por acción.

Con posterioridad al cierre del semestre, se ha firmado la venta de un activo de la cartera de la Sociedad que es el complejo de oficinas situado en Manoteras 48.

Magnitudes Clave de la compañía

A continuación se presentan las magnitudes clave de la compañía a 30 de junio de 2019, comparadas con las de 31 de diciembre de 2018:

Estructura de Capital	31-dic-18	30-jun-19
Datos en millones de €		
GAV ⁽¹⁾	335,4	335,4
EPRA NAV ⁽²⁾	185,3	188,9
EPRA NAV por acción	13,1	13,3
Deuda Financiera Neta / (Caja)	140,7	137,6
% LTV	42%	41%
Portfolio de Activos		
Nº Activos	5	5
Superficie Alquilable	150.909	150.909
% Ocupación	99%	99%
Magnitudes Económico - Financieras	30-jun-18	30-jun-19
Datos en miles de €		
Rentas	9,8	10,2
EBITDA recurrente	8,1	8,9
Cash Flow recurrente	6,0	6,7
Resultado Neto	2,6	4,0

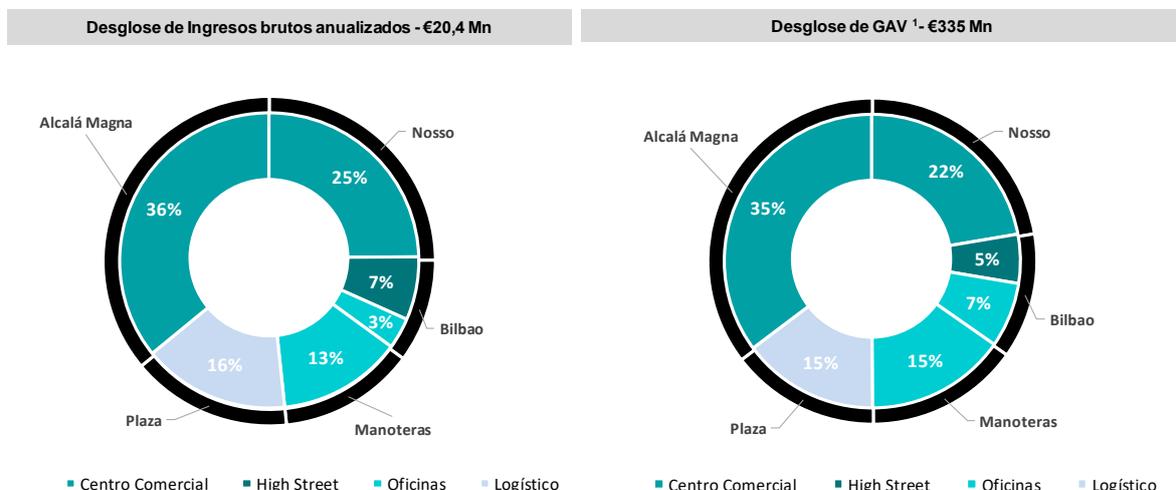
⁽¹⁾ GAV: Gross Asset Value = Valor de Mercado de los activos

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)

Mix de producto

A 30 de junio de 2019, 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

Análisis de los Resultados Financieros 1º semestre 2019

Cuenta de Resultados analítica (Millones de euros)			
Cuenta de Resultados	30/06/2018	30/06/2019	% Variación
Rentas brutas	9,8	10,2	+4,0%
Rentas netas	9,3	10,0	+8,1%
EBITDA recurrente	8,1	8,9	+9,1%
Cash Flow Operativo ¹	6,0	6,7	+11,4%
Bº antes de no recurrentes	3,7	4,3	+17,4%
Gastos no recurrentes	-1,1	-0,3	-70,6%
Beneficio neto	2,6	4,0	+52,7%

1. CF Operativo = EBITDA recurrente – Intereses – Impuestos.

- ✓ **Las rentas brutas se han incrementado un 4% respecto a las del mismo periodo ejercicio anterior.**
- ✓ El EBITDA recurrente en el periodo ascendió a €8,9 Mn con incremento del 8,1%.
- ✓ La sociedad ha obtenido un resultado positivo de €4,0 Mn frente a los €2,6 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

Balance Consolidado (Datos en miles €)	31-dic-18	30-jun-19
Activo	289.021	290.902
Inmovilizado material e intangible	475	425
Inversiones inmobiliarias	279.482	234.628
Otro Activo no corriente	1.920	1.614
Activo no corriente	281.878	236.668
Activos clasificados como mantenidos para la venta	-	44.161
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.213	796
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	5.273	8.604
Otro Activo corriente	657	673
Activo corriente	7.143	54.234
Pasivo	289.021	290.902
Capital y Reservas	134.706	134.161
Acciones propias	-501	-556
Resultado del Ejercicio	6.231	4.025
Operaciones de cobertura	-1.634	-2.898
Dividendo activo a cuenta	-4.817	0
Patrimonio neto	133.985	134.732
Deudas con entidades de crédito	144.016	125.321
Otros pasivos financieros	5.019	5.378
Pasivo no corriente	149.035	130.699
Pasivos vinculados con activos mantenidos para la venta	-	21.214
Deudas a c/p con entidades de crédito	2.006	536
Otras Deudas a c/p	169	87
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	3.412	3.222
Otro Pasivo corriente	413	412
Pasivo corriente	6.001	25.471

- ✓ 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).
- ✓ Los saldos de Activos y Pasivos incluidos en el circulante y calificados como mantenidos para la venta corresponden a aquellas partidas de Balance relacionadas con el Inmueble de Manoteras (ver nota de Hechos posteriores al cierre), saldos que se darán de baja con motivo de la venta.
- ✓ ‘Deudas con entidades de crédito’ corresponde a préstamos hipotecarios valorados a coste amortizado y ‘Deudas c/p con entidades de crédito’ se corresponde con los vencimientos de corto plazo de los dichos préstamos.

Cash Flow consolidado

Flujo de caja (millones de €)	Real 2018	1º semestre 2019
Caja inicial	+8,8	+5,3
+ EBITDA recurrente	+16,5	+8,9
- Pago financieros e impuestos	-3,8	-2,1
+/- Financiación bancaria	-2,1	+0,1
+ Venta de Manoteras (incluye cancel financiación)	-/-	-/-
+/- Inversión CAPEX	-2,1	-0,7
- Dividendos y prima emisión pagados	-8,9	-2,0
- Otros pagos no recurrentes	-4,0	-0,4 ¹
+/- Circulante / Otros	+0,9	-0,5
Situación de Caja final	+5,3	+8,6

1. Costes de la refinanciación de Nosso financiados con cargo al Tramo B de la financiación previsto al efecto.

- ✓ En el periodo se ha firmado la restructuración de la deuda del activo portugués Nosso Shopping (ver nota de estructura financiera). Dentro de las condiciones fijadas en la nueva financiación se incluye una línea de circulante utilizada para cubrir los gastos de la restructuración.

Dividendos

Con fecha 28 de mayo de 2019 Trajano Iberia ha pagado un dividendo complementario de €2,0Mn (0,14 €/acción) con el siguiente desglose:

- ✓ €0,1 Mn (0,01 euros brutos por acción) con cargo a los resultados del ejercicio 2018
- ✓ €1,8 Mn (0,13 euros brutos por acción) con cargo a Reservas por prima de emisión.

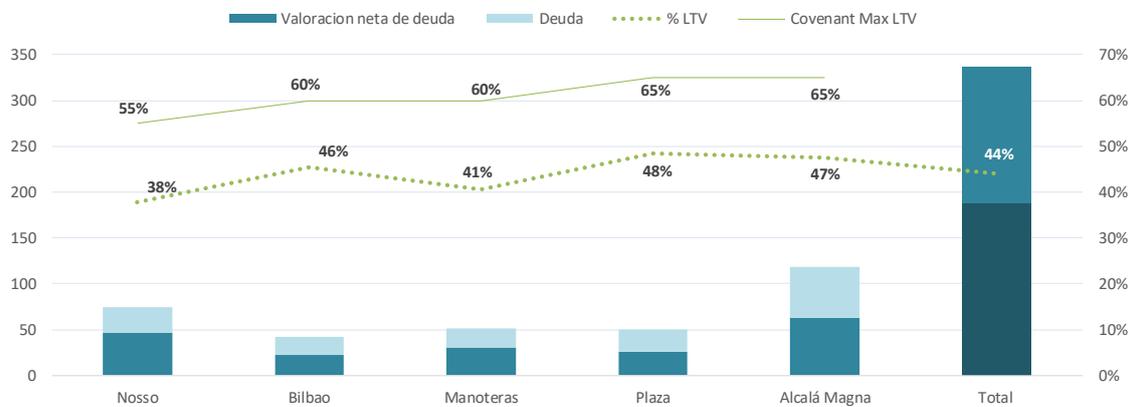
Este pago complementario, junto con el anterior dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio 2018 y pagado en diciembre, **han totalizado €8,8 Mn (0,62€/acción)**, equivalente a un 6,2% sobre los €142 Mn (10,00€/acción) invertidos por los accionistas en sendas ampliaciones de capital efectuadas 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 €137,6 Mn, siendo el apalancamiento financiero efectivo del grupo del 41%.

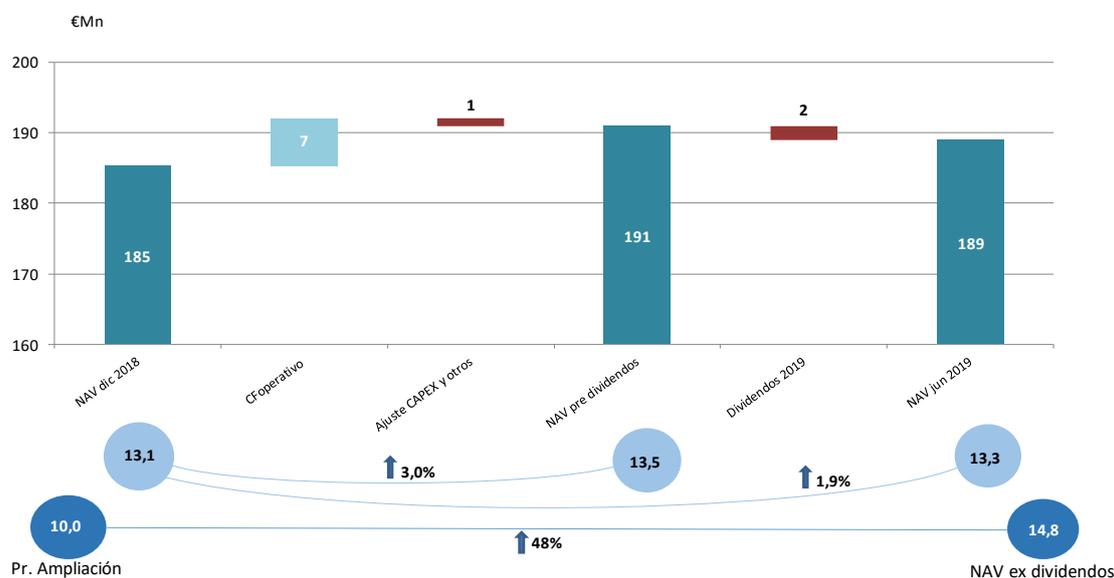
Desde el punto de vista individualizado de cada uno de los activos, la financiación hipotecaria media es del 44%. En el siguiente gráfico se presentan los niveles de apalancamiento para cada uno de los activos:



El spread medio de las financiaciones hipotecarias obtenidas es de 193 pb. Al 30 de junio de 2018 la vida media de la deuda es de 4,5 años, estando cubiertos el 75,5% de los préstamos mediante Swaps de tipos de interés y tipos de interés fijos.

Con fecha 28 de marzo de 2019, se ha formalizado la restructuración de la deuda del centro comercial Nosso Shopping con Bankinter con el objetivo de mejorar las condiciones previas. El nuevo préstamo por importe nominal de €28,7Mn, tiene un vencimiento a 7 años, garantía hipotecaria y sin amortizaciones hasta vencimiento. Del total del importe €27,9Mn se han destinado a cancelar la anterior financiación, €0,4Mn a financiar los costes de la restructuración y el resto por importe de €0,4Mn quedan disponibles para gastos de reformas e inversiones.

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 2018 y por tanto no incluye la posible revalorización en el periodo.
- ✓ El **NAV de la compañía a 30 de junio de 2019 se sitúa en €189 Mn** frente a los €185Mn de cierre de 2018. 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 48% 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 €20,2 Mn. Dicha retribución reduce el valor de la compañía hasta alcanzar un NAV a 30 de junio de 2019 de €189 Mn o 13,3€/acción.

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 2019 y su evolución se muestran en los siguientes datos:

- ✓ Cotización a 30 de junio de 2019 (€/acción): 11,3
- ✓ Variación de cotización respecto a cierre 2018 (%): -8,1%
- ✓ Capitalización bursátil a 30 de junio de 2019 (Millones €): 160,7
- ✓ Cotización máxima del periodo: 12,4
- ✓ Cotización mínima del periodo: 11,2
- ✓ Volumen negociado (títulos): 270.469 acciones (1,9% del capital social de la compañía)

Al 30 de junio la Sociedad tiene 59.317 acciones propias, correspondientes al 0,4% del capital social.

Hechos relevantes posteriores al 30 de junio de 2019

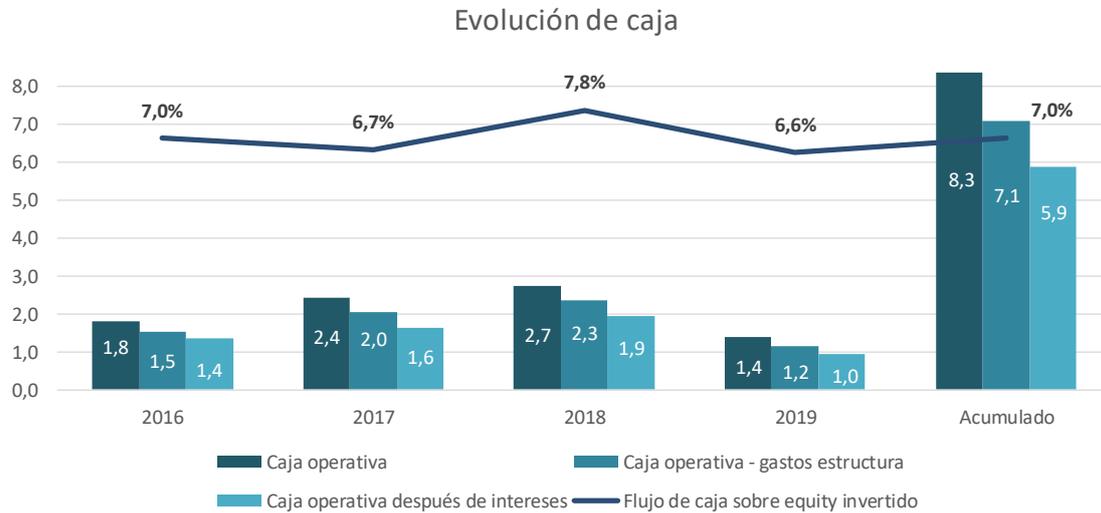
Con fecha 1 de agosto de 2019, se ha formalizado en escritura pública la venta del activo de Manoteras 48.

El precio bruto de la venta asciende a 62,9 millones de euros. El importe de la venta se ha destinado parcialmente a la cancelación del préstamo hipotecario que gravaba el inmueble por importe de 20,6 millones de euros de principal y la cancelación de la cobertura de tipos de interés.

El beneficio obtenido después de gastos asciende a 17,1 millones de euros correspondiente a un 38% de incremento respecto al coste de compra (el beneficio contable incluidas amortizaciones y periodificaciones contables asciende a 17,6 millones).

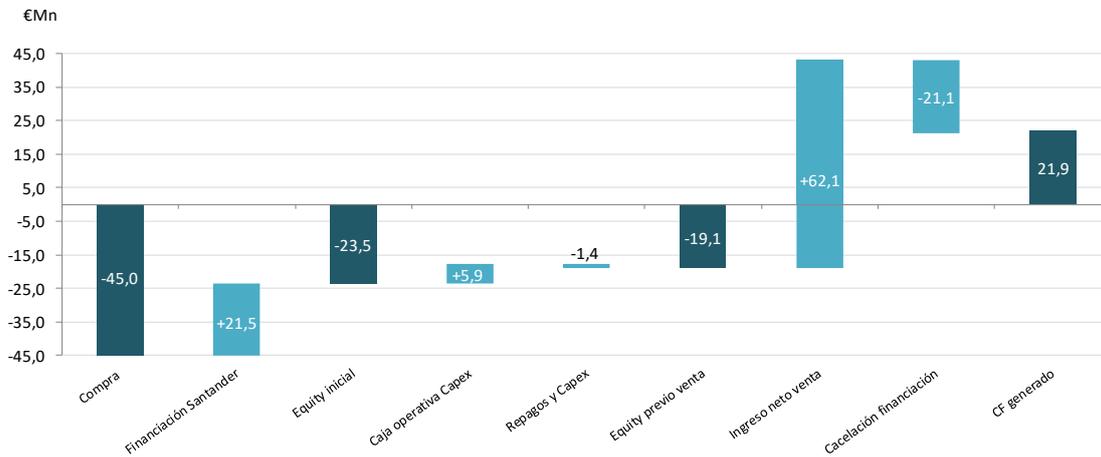
Dado que la compra se realizó en marzo de 2016 ha transcurrido el plazo mínimo de 3 años fijado por el régimen Socimi y por tanto, el beneficio obtenido tributa al tipo reducido del 0%. (Sujeto a la obligación de repartir a los accionistas al menos el 50% de dicho beneficio cuyo pago está previsto para antes de finalizar el ejercicio).

La caja operativa que ha generado el activo después de gastos asciende a €5,9Mn:



El flujo neto de caja medio sobre el equity invertido por los accionistas (en términos anuales) ha sido del 7%.

Respecto al Cash Flow neto total generado por el proyecto asciende a 21,9 millones de euros, un 93% sobre el Equity inicial invertido de 23,5 millones:



La TIR final del proyecto ha sido del 19,9% sobre el Equity invertido

Para más información:

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