



TRAJANO
IBERIA

Resultados 2017

26 de marzo de 2018

1. Magnitudes clave

2. Resumen financiero 2017

3. Activos en cartera

1. Magnitudes clave

Magnitudes clave de la compañía



1. Magnitudes clave

2. Resumen financiero 2017

3. Inversiones 2017

2. Resumen financiero 2017

Cuenta de resultados analítica 2017

Cuenta de Resultados analítica 2017 vs 2016 (millones de €)

	2017	2016	% Var
Rentas Brutas	18,7	9,1	+107%
Rentas Netas	17,2	8,0	+114%
EBITDA	12,6	6,0	+109%
EBDA ¹	8,7	4,4	+96%
Beneficio Neto	4,4	3,1	+45%

- Los ingresos corresponden a un año completo para todos los activos excepto Alcalá Magna, que equivalen a un periodo de 11 meses desde que fue adquirido.
- Los resultados incluyen una provisión por importe de 2,4 millones de euros, por la comisión por desempeño de éxito del contrato de gestión en base a TIR superior al 8%. Se calcula y desembolsa en junio de 2018 y 2021
- La sociedad ha cerrado 2017 con un resultado positivo de 4,4 millones de euros frente a los 3,1 millones de euros del ejercicio anterior, y un incremento del 45%.

2. Resumen financiero 2017

Flujo de Caja (1)

Flujo de caja 2017 vs 2016 (millones de €)

	2017		2016
Caja inicial	+24,9		+29,1
EBDA ¹	+8,7		+4,4
Ampliación de capital	--		+47,0
Disp/Amort Financiación Activos (neta de costes)	+78,2	} -23,8	+39,9
Inversión en activos (incluye gastos de compra)	-102,0		-92,5
Disposición líneas de Financiación CAPEX	+6,0	} +0,3	--
Inversión CAPEX y Fit out	-5,1		--
Dividendos y reparto prima emisión	-6,9	} -1,2	-2,3
Circulante / Otros (ver detalle en la página 7)	+5,0		-0,7
Caja final (ver detalle en la página 8)	+8,8		+24,9

1. EBDA = Resultado Neto antes de depreciación y amortización

2. Resumen financiero 2017

Flujo de Caja (2)

Detalle de la variación de circulante (millones de €)

	2017
Ajuste gastos financieros criterio de caja	+0,5
Incremento de fianzas y depósitos	+0,6
IVA Q4 (pago enero '18)	+0,6
Retenciones dividendos (pago enero '18)	+0,7
Comisión por desempeño (pago junio '18)	+2,4
Var circulante otros	+0,2
Total variación circulante	+5,0

- El ajuste de los financieros corresponde a la diferencia respecto al criterio contable utilizado (coste amortizado).
- El incremento de fianzas y depósitos tiene su origen principalmente en la adquisición de Alcalá Magna.
- Las retenciones e IVA corresponden a caja operativa del 2017 y cuyo pago se realiza en enero de 2018.
- La comisión por desempeño, calculada en base a las valoraciones de 31.12.2017, corresponde a la provisión contable en concepto de comisión variable del gestor con pago previsto en junio de 2018.

2. Resumen financiero 2017

Flujo de Caja (3)

Pagos pendientes a efectuar con caja 2017 (millones de €)

	2017
Caja 31.12.2017	+8,8
Repago deuda Alcalá Magna	-1,3
Inversión línea dispuesta de CAPEX Alcalá Magna	-2,0
Retenciones y dividendos (pago enero '18)	-1,4
Resto Dividendo pendiente 2017	-2,1
Caja disponible real	2,0

- Se aprobó en 2017 un repago voluntario por importe de €1,3Mn del préstamo de Alcalá Magna efectuado en enero de 2018.
- En diciembre de 2017 se dispuso de €2Mn de la línea de Capex de Alcalá Magna que se destinará a inversiones a realizar durante el 1º semestre de 2018.
- El dividendo pendiente 2017 será propuesto en la próxima Junta General (ver detalle página 13)
- La caja disponible real corresponde al saldo mínimo para atender necesidades de circulante, entre otros el servicio de la deuda por un periodo mínimo de 6 meses.

2. Resumen financiero 2017

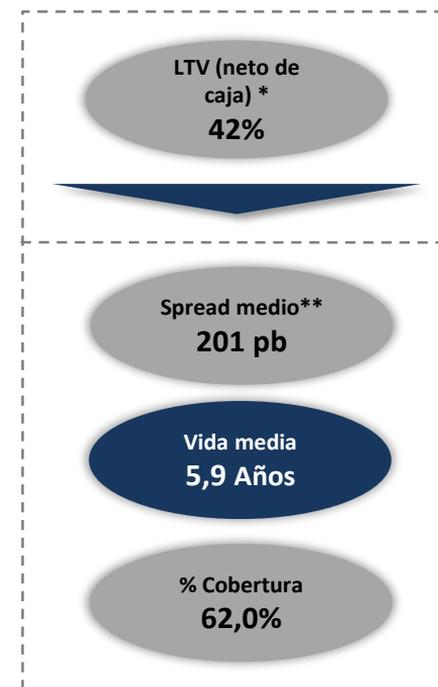
Magnitudes de Balance y situación deuda financiera

Balance y Financiación a 31 de diciembre de 2017 vs 2016

Magnitudes clave de balance (millones de €)

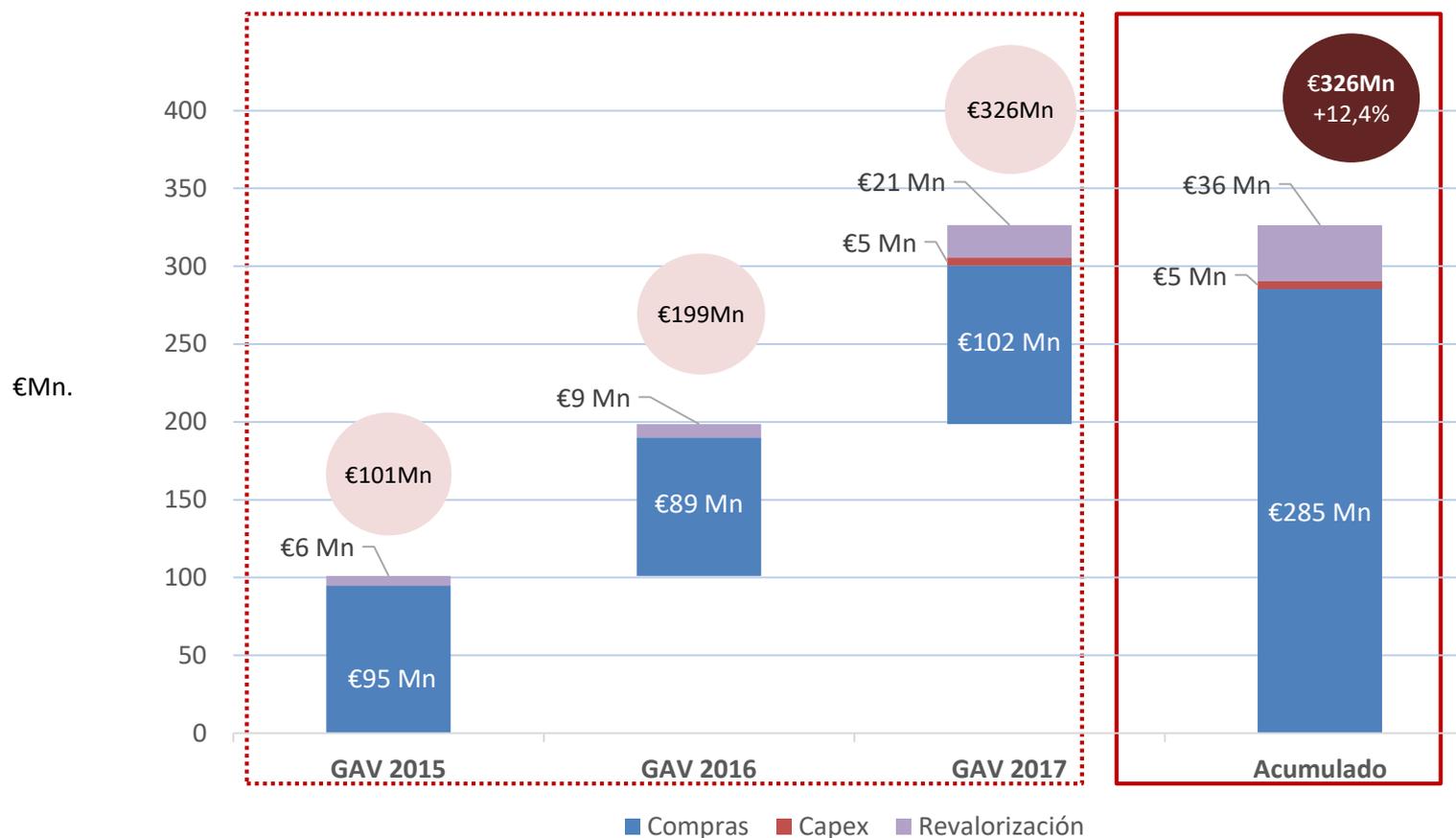
	Cierre 2017	Cierre 2016
Coste contable inversiones inmobiliarias (neto de amortizaciones)	€282 Mn	€180 Mn
Fondos Propios	€137,2 Mn	€140,1 Mn
NAV cierre contable 2017 (Post ampliación y después de pago de dividendos)	€177,1 Mn	€155,2 Mn
Deuda financiera neta de caja	€138,7 Mn	€42,1 Mn
LTV (apalancamiento financiero) de la compañía neto de caja (*)	42%	21%

Situación deuda financiera a 31.12.2017



2. Resumen financiero 2017

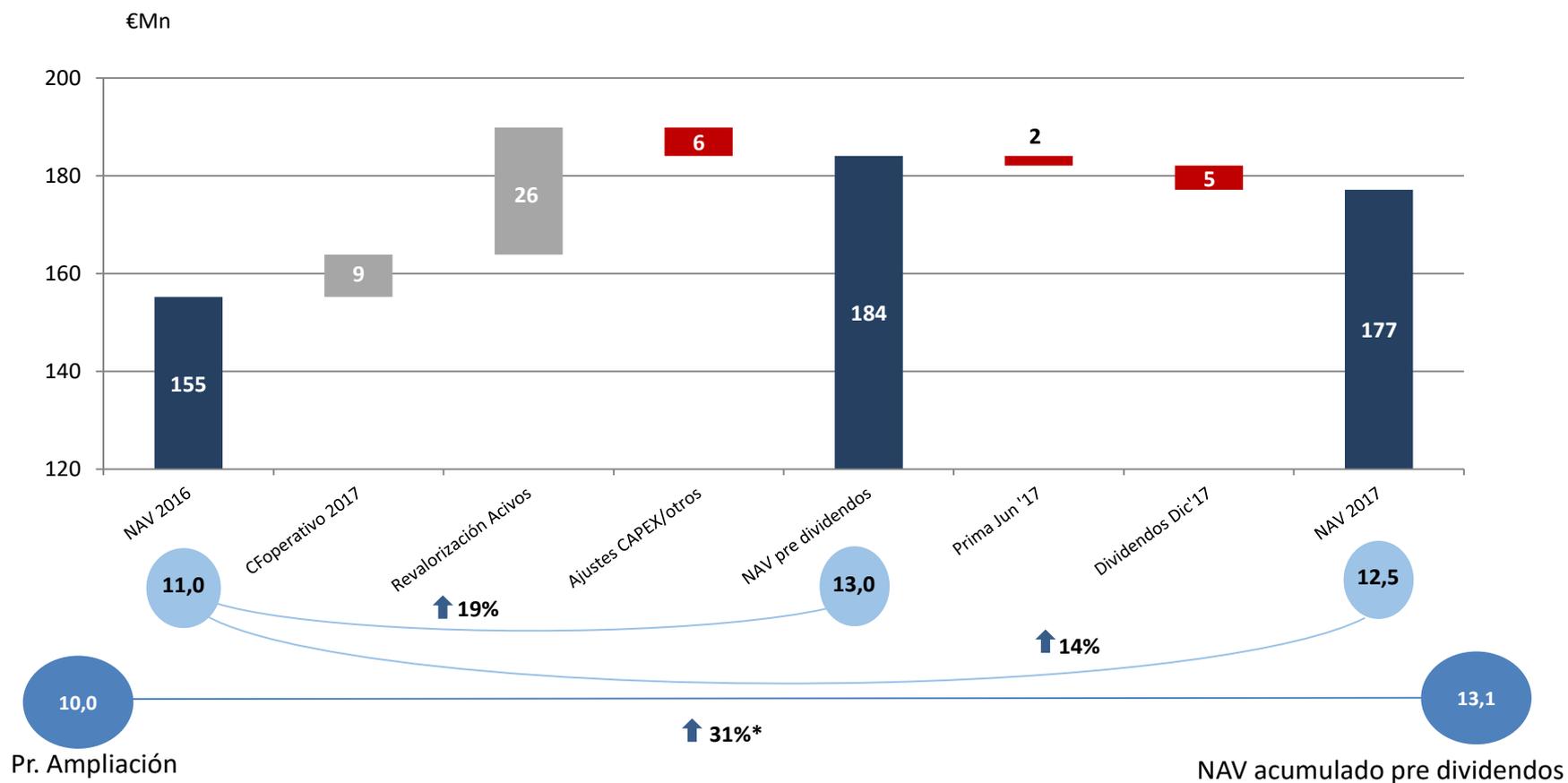
Evolución de la valoración de la cartera



- Crecimiento del GAV entre el precio de compra + CAPEX (291Mn€) y la valoración a dic 2017 (326Mn€): **€36Mn; +12,4%**
- Las compras incluyen gastos incurridos.

2. Resumen financiero 2017

Evolución del NAV 2017



- Crecimiento acumulado del NAV/acción entre la ampliación inicial (10.0€/acción) y el NAV pre dividendos (13,1€/acción incluidos los pagos de 2016 y 2017): +31%

2. Resumen financiero 2017

NAV de €177,1 Mn equivalente a 12,49 €/acción (+14% total, +19% NAV homogéneo)

NAV		
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
= Plusvalías Contable	22,1	16,8
- Impuesto Sociedades (25,5% plusvalías)	-5,6	-4,3
+ Fondos Propios / Préstamo Participativo Portugal	26,3	26,1
= Valor 100% inversión en Portugal	42,7	38,6
Cálculo EPRA NAV ¹ (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
= Valor de Mercado de las Inversiones	295,6	170,8
- Inversión Activos España (*)	-231,0	-129,6
- Inversión compra 100% participación Portugal (*)	-28,8	-28,4
+/- Ajustes de consolidación	3,0	1,5
= Plusvalías Latentes	38,8	14,4
+ Fondos Propios	137,2	140,0
+ Operaciones de cobertura	1,1	0,9
= EPRA NAV	177,1	155,2
EPRA NAV (€/acción)	12,49	10,95
% Variación EPRA NAV	14,1%	
Nº acciones totales	14.223.840	14.223.840
- Acciones Autocartera	-47.003	-51.800
= Acciones Netas de Autocartera	14.176.837	14.172.040

⁽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)

(*) Incluyen gastos de financiación

- A cierre 2017 la valoración de los activos ascendió a 326 millones de euros frente a 287 millones de euros de inversión (incluyendo gastos de compra y de financiación). Las valoraciones han sido realizadas por CBRE en el caso de Bilbao, Manteras, Zaragoza y Alcalá Magna; y por JLL en el caso del Centro Comercial Nossos.
- Las plusvalías latentes, calculadas como el diferencial entre el valor de mercado y el valor de adquisición neto de impuestos ascienden a 38,8 millones de euros.
- El NAV 2017 de la compañía a cierre de ejercicio se sitúa en 177,1 millones de euros o 12,49€/acción. Este NAV supone:
 - Un incremento del NAV homogéneo o comparable con el cierre del año 2016 de un +19%
 - Este crecimiento homogéneo se ve diluido hasta un 14% de crecimiento Neto como resultado de la distribución de dividendos en 2017 de €6,9Mn.

2. Resumen financiero 2017

Propuesta de dividendo 2017

Dividendo propuesto a la Junta General		
	Importe en millones de €	% Rentabilidad Fondos Propios €142Mn
Dividendo mínimo SOCIMI (80% Rendimiento neto beneficio individual)	Resultado neto individual ¹	4,6
	Dividendo mínimo Socimi (80%)	3,7
Dividendos totales 2017	Dividendo a cuenta pagado dic '17 ²	5,0
	Dividendo complementario propuesto '18 ³	2,1
	Total dividendo 2017	7,1

1- El dividendo mínimo se calcula sobre el Resultado individual de Trajano Iberia sin incluir la filial portuguesa.

2- La Sociedad ha pagado en diciembre de 2017 un dividendo por importe de €5,0Mn con el siguiente desglose:

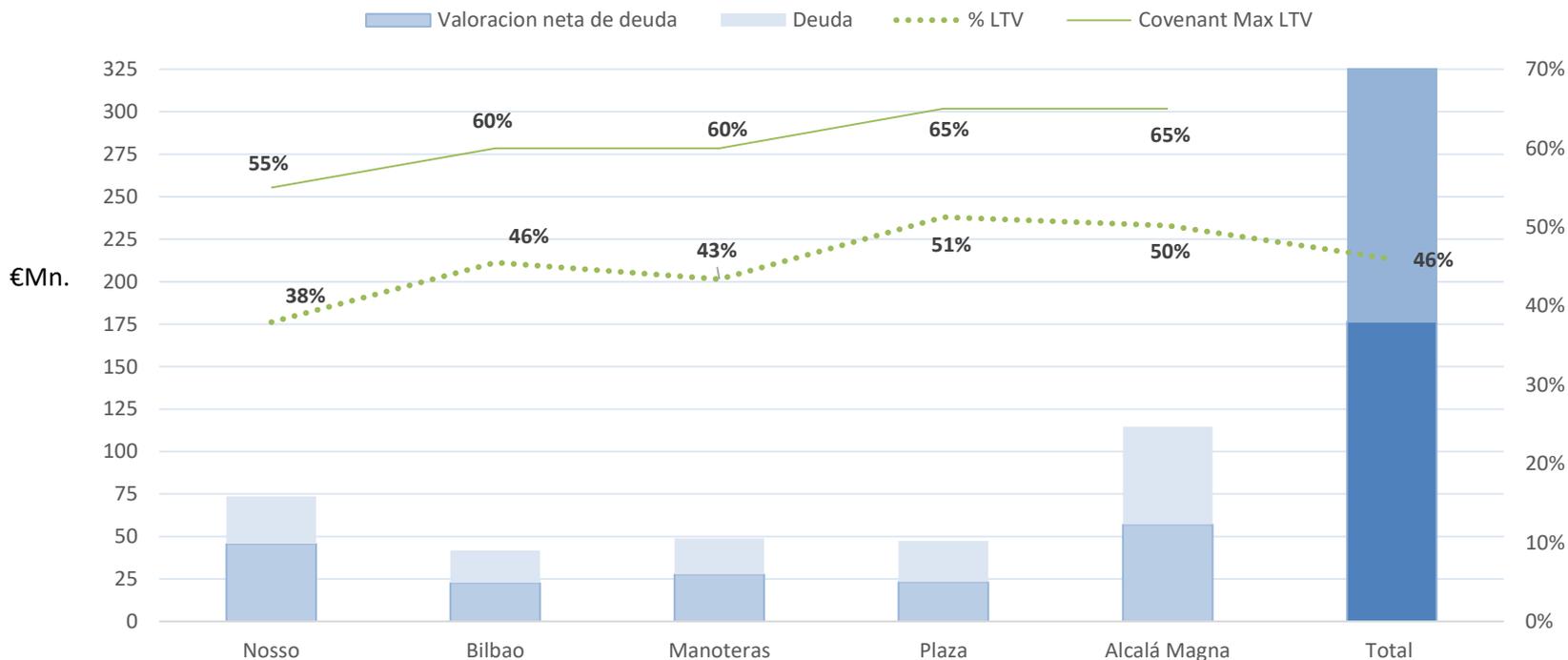
- €3,5Mn a cuenta de los resultados del ejercicio 2017

- €1,5Mn con cargo a Reservas por prima de emisión.

3- Para completar una retribución del 5% sobre los fondos invertidos por los accionistas, será propuesta la distribución de un dividendo complementario por importe de €2,1Mn para su aprobación por la Junta General de Accionistas.

2. Resumen financiero 2017

Apalancamiento Financiero de los Activos



Otras financiaciones no contempladas en el gráfico:

- €3,5Mn de línea a corto plazo con Bankinter no dispuesta renovada en febrero de 2018.
- El resto de líneas de circulante incluida la línea de IVA para Plaza no han sido renovadas.

1. Magnitudes clave

2. Resumen financiero 2017

3. Activos en cartera

3. Activos en cartera

Edificio Echevarría – Bilbao

Producto mixto Retail en calle y Oficinas



Principales Indicadores (31/12/17):

- GAV: €42 Mn (+ 4% sobre compra + gastos + capex)
- SBA: 8.927 m2 (57% Oficinas y 43% Retail)
- Ocupación: 76% (81% en base a rentas)
- WALT: 7,6 años; WAULT: 1,4 años
- NOI estabilizado / GAV: 4,4%

3. Activos en cartera

Nosso Shopping – Vila Real, Portugal

Centro Comercial



Principales Indicadores (31/12/17):

- GAV: €74 Mn (+ 26% sobre compra + gastos + capex)
- SBA: 21.891 m2 + 1.000 plazas de parking
- Ocupación: 94%
- WALT: 5,8 años; WAULT: 3,1 años
- NOI estabilizado / GAV : 6,2%

3. Activos en cartera

Manteras, 48 - Madrid

Oficinas



Principales Indicadores (31/12/17):

- GAV: €49 Mn (+ 9% sobre compra + gastos + capex)
- SBA: 13.442 m2 274 plazas de parking
- Ocupación: 100%
- WALT: 3,7 años; WAULT: 3,7 años
- NOI estabilizado / GAV: 5,7%

3. Activos en cartera

Plaza - Zaragoza

Activo Logístico



Principales Indicadores (31/12/17):

- GAV: €48 Mn (+ 8% sobre compra + gastos + capex)
- SBA: 72.484 m2. Naves: 67.822 m2 + Oficinas: 4.662 m2
- Ocupación: 100%
- WALT: 8,7 años; WAULT: 5,5 años
- NOI estabilizado / GAV: 6,6%

3. Activos en cartera

Alcalá Magna – Alcalá de Henares

Centro Comercial



Principales Indicadores (31/12/17):

- GAV: €115 Mn (+ 12% sobre compra + gastos + capex)
- SBA: 34.165 m2 + 1.204 plazas de parking
- Ocupación: 98%
- WALT: 9,8 años; WAULT: 1,9 años
- NOI estabilizado / GAV: 5,8%

3. Activos en cartera

Activos alineados con la estrategia de inversión definida

Situación del portfolio

Distribución Geográfica



Principales Indicadores

Activos 5

Superficie Bruta Alquilable 150,909 m²

Ocupación 97%

Inversiones (incluido gastos y CAPEX) €291 Mn

NOI estabilizado / GAV 5,8%

GAV (dec-17) €326 Mn
(+12,4% / valor invertido)

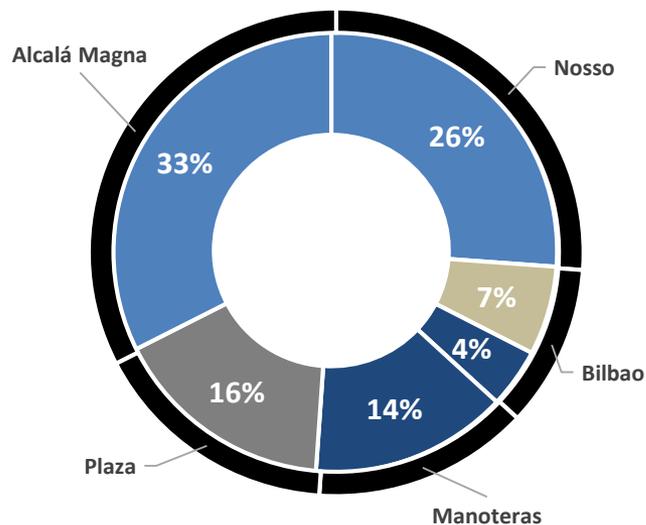
3. Activos en cartera

Mix de producto

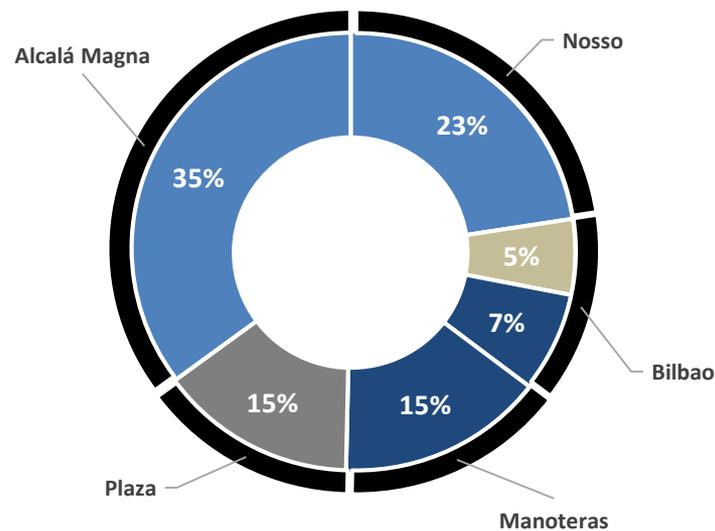
Mix de producto

Desglose de Ingresos brutos anualizados - €19 Mn

Desglose de GAV ¹- €326 Mn



■ Centro Comercial ■ High Street ■ Oficinas ■ Logístico



■ Centro Comercial ■ High Street ■ Oficinas ■ Logístico

Nota: Estimación sujeta a la evolución del mercado. No existen garantías de que las proyecciones se vayan a materializar.
 (1) GAV = Gross Asset Value = Valor de Mercado de los activos

3. Activos en cartera

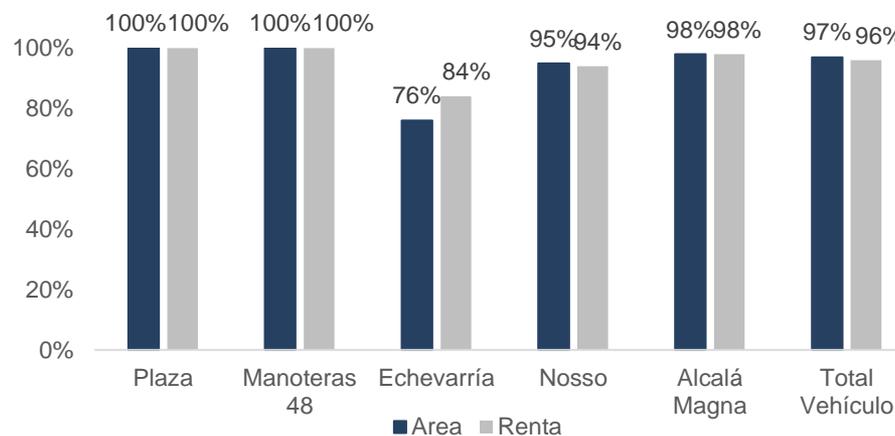
Activos alineados con la estrategia de inversión definida

Situación Comercial

Principales Inquilinos por ingresos

1		11%	5		3%
2		9%	6		2%
3		8%	7		2%
4		3%	8		2%

Ocupación por activo



Últimas principales entradas de inquilinos

 1,039 m ² de SBA Nosso Shopping	 262 m ² de SBA Alcalá Magna
--	--

Duración Media de Contratos del vehículo

Wault (*) 3.0 Años	WALT (*) 7.6 Años
-------------------------------------	------------------------------------