



RESULTADOS EJERCICIO 2015

TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.

Hitos destacados del año 2015

Trajano Iberia, Socimi constituida en marzo de 2015, ha conseguido en estos primeros meses de vida los siguientes hitos:

- ✓ El 2 de junio llevó a cabo una ampliación de capital de 94,8 millones de euros la cual fue íntegramente desembolsada.
- ✓ Las acciones de la compañía comenzaron a cotizar en el MAB el 30 de Julio.
- ✓ El 99% de los fondos captados de los accionistas han sido invertidos en 2 Activos:
 - Inversión de 40,2 millones de euros en la compra de un inmueble en Bilbao de uso mixto de oficinas y comercial con SBA (superficie bruta alquilable) de 8.927 m2.
 - Inversión de 54 millones de euros en la compra de un Centro Comercial en Vila Real (Portugal) con SBA de 21.891m2.
- ✓ El NAV (Net Asset Value o Valor liquidativo de la compañía) a cierre de ejercicio se situaba en 10,52 €/acción, un + 5,2% frente al precio de la ampliación de capital de 10€/acción. El GAV a cierre de año de los activos (Gross Asset Value o Valor bruto de la compañía) de 103 millones de euros representa un +9,3% de crecimiento respecto al valor de inversión.
- ✓ En los poco más de 2 meses de actividad desde que fueron adquiridos los activos, se han generado rentas por importe de 1,4 millones de euros.
- ✓ Respecto al plan de negocio inicial que establecía unas pérdidas para el primer año de (731) miles de euros, el Resultado neto ha sido positivo por importe de 74 miles de euros.
- ✓ A cierre de 2015 se había obtenido financiación bancaria por importe de 48 millones de euros (incluida una línea para inversiones en Douro de 5 millones de euros), para continuar con el crecimiento de la compañía hasta alcanzar el objetivo máximo de apalancamiento del 45/50% con una inversión total en torno a 180-185 millones de euros.

Magnitudes Clave de la compañía

El resultado de los primeros 7 meses de actividad de la compañía desde la ampliación de capital se traduce en las siguientes magnitudes clave:

Estructura de Capital	
Datos en €	
GAV ⁽¹⁾	103.000.000
NAV	99.548.182
NAV por acción (+5,2%)	10,52
Deuda Financiera Neta / (Caja)	-1.919.312
% LTV	0%

Portafolio de Activos	
Nº Activos	2
Superficie Alquilable	30.818
% Ocupación	95,5%

Magnitudes Económico - Financieras	
Datos en €	
Rentas	1.372.380
EBITDA Recurrente	600.840
Cash Flow Operativo	408.096
Resultado Neto	74.218

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

* No se incluyen comparativas con año 2014 al ser el 2015 el primer ejercicio de Trajano

Inversiones 2015

Durante el ejercicio 2015 Trajano Iberia ha realizado dos adquisiciones por un importe de 94,2 millones de euros, equivalente al 99% de los fondos propios captados en la ampliación de capital del pasado mes de Junio 2015. Los inmuebles adquiridos cuentan con una superficie alquilable de 30.818m² y una ocupación del 95,5%. El yield medio de adquisición ha sido del 7,1%, siendo la valoración de cierre de año de los activos (GAV) de 103 millones de euros, un +9,3% de crecimiento respecto al valor de compra de los mismos:

- 1) **Edificio Echeverría – Bilbao:** adquirido en Octubre de 2015 por 40,2 millones de euros. El activo es de uso mixto comercial y oficinas y cuenta con una SBA de 8.927m². La planta baja y primera corresponden a un local comercial de 3.846m², y los 5.081m² restantes se distribuyen en 6 plantas destinadas al uso de oficinas. A cierre de año la ocupación del activo se situaba en 94,5% y la valoración de mercado (realizada por CBRE) ascendía a 41 millones de euros. El yield inicial de adquisición del activo fue del 5,75%.

El inmueble, con 7 inquilinos, se encuentra ubicado en el centro comercial y de negocios de Bilbao, junto a la calle Gran Vía y frente al edificio de El Corte Inglés. El

activo se enmarca dentro de la estrategia de la compañía de invertir en oficinas en ubicaciones semi prime de Madrid y Barcelona y **prime en ciudades secundarias**.



- 2) **Centro Comercial de Douro – Vila Real (Portugal):** el activo fue adquirido en Noviembre de 2015 por importe de 54 millones de euros y un yield de entrada del 8,1%. Cuenta con más de 100 inquilinos, una SBA de 21.891m² y una ocupación del 96%.

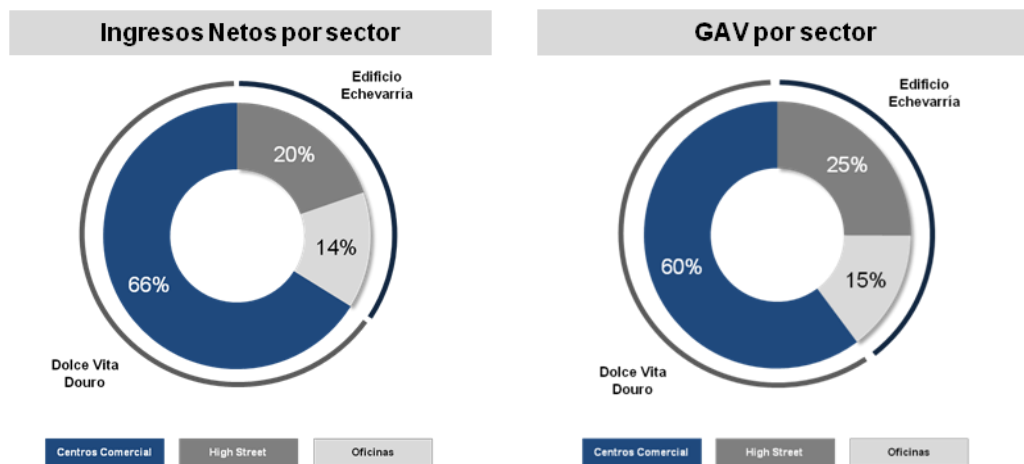
El inmueble está ubicado en la ciudad de Vila Real, región de Douro, en una posición estratégica al no tener competencia en un radio de 100 kilómetros. Se trata de un edificio icónico distribuido en 3 niveles y anclado por los operadores más relevantes en Portugal, entre los que se encuentran las principales enseñas del grupo Inditex, Mango, Tous, hipermercado Jumbo o cine Nos.



Mix de producto

A cierre de 2015 se había invertido 94,2 millones de euros, lo que representa algo más del 50% de capacidad actual de inversión. Tras estas inversiones realizadas, el mix de producto por rentas y por valoración de activos es el siguiente:

- ✓ Rentas: el 66% corresponde a centros comerciales, el 20% a local comercial de high street y 14% restante a oficinas. Individualizadas por activo, el 66% proviene del Centro Comercial de Douro, y el 34% del Edificio Echeverría de Bilbao.



- ✓ Valor de Mercado de los activos (GAV): el 60% del valor se concentra en el Centro Comercial de Douro y el 40% en el Edificio Echeverría de Bilbao.

Análisis de los Resultados Financieros 2015

Cuenta de Resultados Analítica Consolidada

Diciembre acumulado (Datos en €)	2015
+ Ingresos brutos por Rentas	1.372.380
- Gastos netos no repercutidos	-211.029
= Rentas netas	1.161.352
- Gastos de Estructura	-560.512
= EBITDA recurrente	600.840
- Gastos iniciales y otros no recurrentes	-201.300
= Resultado operativo	399.540
- Amortizaciones	-271.297
+/- Resultado financiero	7.752
Resultado antes de impuestos	135.995
+/- Impuestos	-61.778
Resultado	74.218

(*) Desde 1/11/2015

- ✓ Trajano Iberia Socimi fue constituida en Marzo de 2015, y por tanto no presenta cifras comparativas del ejercicio anterior.
- ✓ La Cuenta de Resultados Consolidada incorpora los resultados de 2 meses de la Sociedad portuguesa TRJNI Douro (SPV), sociedad que tiene como activo inmobiliario el Centro Comercial de Douro, en Vila Real (Portugal).
- ✓ **Los ingresos por rentas ascendieron a 1.372 miles de euros**, de los cuales 576 miles de euros se corresponden a 3 meses de rentas del Edificio Echevarría de Bilbao y 796 miles de euros a 2 meses de rentas del Centro Comercial de Douro.
- ✓ Durante los 7 meses de vida de la Socimi los gastos de estructura recurrentes de la compañía ascendieron a 561 miles de euros, de ellos 364 miles de euros se corresponden a honorarios de gestión a favor de la división inmobiliaria de Deutsche Asset Management, gestora de las inversiones de la compañía. Trajano Iberia tiene un contrato de gestión con Deutsche Asset Management por un periodo de 6 años y por el cual factura un 1,2% del importe de los fondos propios captados en la ampliación de capital realizada en Junio 2015.
- ✓ El EBITDA recurrente, excluyendo gastos de constitución de la compañía y gastos asociados a la compra de los activos ascendió a 601 miles de euros.
- ✓ La partida de gastos iniciales y otros no recurrentes por importe de 201 miles de euros, incluye gastos no capitalizables correspondientes a los costes iniciales de la constitución de la SOCIMI, y otros gastos no recurrentes relacionados con la adquisición de los activos, y la financiación de los mismos. Son gastos que a futuro no serán parte de la cuenta de resultados salvo que se vayan produciendo nuevas adquisiciones de activos. El resultado operativo o EBITDA contable incluyendo la totalidad de los gastos comentados fue de 400 miles de euros.
- ✓ Los impuestos de 62 miles de euros se corresponden al gasto por Impuesto de Sociedades devengados por la sociedad portuguesa adquirida. Hay que recordar que el régimen SOCIMI afecta 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 2015 con un resultado positivo de 74 mil euros frente a las previsiones iniciales del folleto de salida al MAB que contemplaban para este primer Ejercicio unas pérdidas netas de 731 miles de euros.** En líneas generales la compañía mantiene las proyecciones del plan de negocio detalladas en el folleto de salida al MAB de Julio de 2015, siendo el diferencial positivo producido en 2015 consecuencia de haber anticipado la adquisición de activos y la obtención de rentas respecto a lo previsto inicialmente.

- ✓ En cumplimiento del régimen especial aplicable a las Socimi, por el cual la Sociedad está obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas al menos el 80% de los beneficios que ha obtenido en el Ejercicio 2015, el Consejo de Administración va a proponer a la Junta General el pago de un dividendo por importe bruto de 0,034 euros por acción (323 miles de euros en base a 9,5 millones de acciones).
- ✓ La compañía no tenía previsto generar resultados en el año 2015, y por lo tanto tampoco distribuir dividendos. El objetivo de la compañía, tal y como viene reflejado en el Documento de Incorporación al Mercado Alternativo Bursátil publicado en Julio 2015, es retribuir a los inversores vía dividendos por encima del 4% de la inversión realizada una vez los fondos captados hayan sido íntegramente invertidos.

Balance consolidado

Balance 2015 (Datos en €)	Consolidado
Activo	123.059.395
Inmovilizado intangible	3.624
Inmovilizado material	2.582
Inversiones inmobiliarias	92.910.250
Inmovilizado financiero	1.858
Activos por impuesto diferido	158.063
Activo no corriente	93.076.377
Existencias	11.350
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	794.928
Periodificaciones a c/p	88.755
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	29.087.986
Activo corriente	29.983.019
Pasivo	123.059.395
Capital Escriturado	23.750.000
Prima de Emisión	71.069.970
Otras reservas	-1.483.489
Acciones propias	-265.201
Resultado del Ejercicio	74.218
Patrimonio neto	93.145.497
Deudas con entidades de crédito	27.168.674
Otros pasivos financieros	425.560
Pasivo corriente	27.594.233
Deudas a c/p	92.589
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.227.076
Pasivo corriente	2.319.665

- ✓ 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 2 inmuebles adquiridos en el Ejercicio. Figuran a valor neto contable después de amortizaciones por importe de 92,9 millones de euros.
- ✓ Las deudas con entidades de crédito figuran valoradas a coste amortizado por importe de 27,2 millones de euros. A cierre del año la compañía contaba con caja disponible por 29 millones de euros, y financiación bancaria pendiente de disposición por importe de 15 millones de euros. La deuda financiera neta a cierre de año ascendía a (-1,9) millones de euros.
- ✓ Dentro de los Fondos Propios, la partida de Otras Reservas incluye los gastos iniciales de constitución de la Socimi por importe de 1,5 millones de euros (principalmente costes de comercialización de la ampliación de capital realizada en Junio de 2015 por 94,8 millones de euros), además de los beneficios obtenidos por la venta de acciones de autocartera por importe de 39 miles de euros.

Cash Flow consolidado

Cash Flow 2015 (Datos en €)	
Aportación Inicial de Capital Junio 2015	94.819.970
+ Gastos asociados a la constitución	-1.522.377
+ EBITDA 2015	399.540
+ Adquisiciones Bilbao + Douro	-94.248.421
+ Caja inicial en Douro	1.726.809
+ Financiación bancaria utilizada	27.168.674
+ Circulante / otros varios	743.791
=Variación de Caja 2015	-65.731.984
Caja Contable a cierre 2015	29.087.986

- ✓ La Sociedad captó fondos de sus accionistas por importe de 94,8 millones de euros.
- ✓ Durante el ejercicio 2015 se han utilizado 94,2 millones de euros para la adquisición de activos (incluyendo gastos asociados a la adquisición de los mismos) y 1,5 millones de euros para los gastos asociados a la constitución de la compañía.
- ✓ El EBITDA positivo de 0,4 millones de euros tiene su origen en las rentas del periodo.
- ✓ La caja existente en la sociedad de Portugal a fecha de compra era de 1,7 millones de euros.
- ✓ De los 48 millones de euros de financiación bancaria, se ha dispuesto de 27,2 millones de euros.
- ✓ A 31 de diciembre la caja disponible en balance ascendía a 29,1 millones de euros.

Estructura Financiera

Durante el ejercicio 2015 y tras la inversión de la práctica totalidad de los Fondos Propios, se procedió a la firma de dos financiaciones con el objetivo de apalancar los activos adquiridos en entornos del 45/50%, y poder contar así con fondos adicionales para continuar cumpliendo con los objetivos de inversión de la compañía.

Con este objetivo se han firmado dos financiaciones bancarias:

- ✓ Financiación del Edificio Echeverría en Bilbao por importe de 19 millones de euros, con un vencimiento a 7 años y un diferencial de 180 pb. El %LTV actual del activo sería de 46%.
- ✓ Financiación del Centro Comercial de Douro: 24 millones de euros y una línea adicional para inversiones de 5 millones de euros. El vencimiento es a 10 años y el diferencial de 250 pb. El % LTV sobre la valoración actual del activo sería del 39%.

De estos importes, se ha dispuesto de 4 y 24 millones de euros respectivamente.

A cierre del ejercicio 2015 la compañía contaba con caja disponible por importe de 29 millones de euros, y líneas bancarias disponibles por importe de por 15 millones de euros. En total 44 millones de euros de liquidez inmediata para continuar invirtiendo.

A efectos de apalancamiento, la deuda financiera neta de tesorería sería negativa por importe de -1,9 millones de euros (27,2Mn€ deuda – 29,1Mn€ de caja) y el apalancamiento financiero efectivo sería del 0%.

Dado que hasta la fecha se ha invertido un importe casi equivalente a los fondos propios, corresponde hacer uso de la deuda para alcanzar un volumen de inversión adicional a futuro similar al invertido en 2015, con un objetivo máximo de apalancamiento del 50%.

El spread medio de la financiación obtenida hasta la fecha sería de 219 pb, y la vida media de la deuda de 8,8 años.

Capacidad adicional de inversión

Como resultado de la financiación ya obtenida y en base a una hipótesis de apalancamiento máximo del 50%, la compañía contaría con capacidad de invertir adicionalmente unos 85-88 millones de euros. La compañía espera poder invertir dichos fondos a lo largo del ejercicio 2016, si bien ello dependerá del mercado y de la capacidad de acceder a activos que se adapten a la estrategia de producto y de rentabilidad exigida (8% de TIR) por la compañía. El exceso de liquidez y la falta de producto de calidad disponible en 2015 se han traducido en una clara compresión de yields e incremento de precios de los inmuebles. La compañía estima que este efecto continuará produciéndose a lo largo del ejercicio 2016, unido a un crecimiento de las rentas de mercado y una disminución del vacío.

NAV: Net Asset Value / Valor Liquidativo de la Compañía

- ✓ A cierre 2015 la valoración de los activos ascendió a 103 millones de euros frente a 94,9 millones de euros de inversión (incluyendo gastos de compra y de financiación). Las valoraciones han sido realizadas por CBRE en el caso de Bilbao y por JLL en el caso de Douro.
- ✓ Las plusvalías latentes, calculadas como el diferencial entre el valor de mercado y el valor de adquisición neto de impuestos ascendían a 6,4 millones de euros.
- ✓ El **NAV 2015 de la compañía a cierre de ejercicio se sitúa en 99,5 millones de euros** frente a los 94,8 millones de euros invertidos por los accionistas en la ampliación de capital realizada en Junio de 2015.
- ✓ En total el **NAV por acción es de 10,52€/acción frente a los 10€/acción inicialmente invertidos, esto es un crecimiento del +5,2% durante los 7 meses de actividad de la compañía.**

Valor de la Inversión en Douro (Datos en €)	
Valor Activo Centro Comercial Douro	62.000.000
- Valor Contable en balance	-50.597.635
= Plusvalías Contable	11.402.365
- Impuesto Sociedades (25,5% plusvalías)	-2.907.603
+ Fondos Propios / Préstamo Participativo Douro	51.915.079
= Valor 100% inversión en Portugal	60.409.841

Cálculo NAV 2015 (Datos en €)	
Valor 100% participación en Douro	60.409.841
Valoración Edificio Bilbao	41.000.000
= Valor de Mercado de las Inversiones	101.409.841
- Inversión Activo Bilbao (*)	-40.515.050
- Inversión compra 100% participación Douro (*)	-54.864.282
+/- Ajustes de consolidación	372.176
= Plusvalías Latentes	6.402.685
+ Fondos Propios	93.145.497
= NAV 2015	99.548.182

NAV 2015 (€/acción)	10,52
Ampliación de Capital (€/acción)	10,00
% Variación NAV s/ Ampliación	5,2%

Nº acciones totales	9.500.000
- Acciones Autocartera	-40.858
= Acciones Netas de Autocartera	9.459.142

(*) Incluyen gastos de financiación

Evolución bursátil

Los parámetros bursátiles del 2015 y su evolución se muestran en los siguientes datos:

- ✓ Cotización al cierre 2015 (€/acción): 10,30
- ✓ Variación de cotización (%): 3,0%
- ✓ Capitalización bursátil al cierre 2015 (Millones €): 97,85
- ✓ Cotización máxima del periodo: 10,40
- ✓ Cotización mínima del periodo: 10,00
- ✓ Volumen negociado (títulos): 11.771 (0,12% del capital social de la compañía)

Desde que inició su cotización el 30 de julio y hasta el 31 de diciembre, la evolución positiva en Bolsa de TRAJANO Iberia contrasta con las caídas generalizadas del mercado, y si tomamos como referencia el IBEX-35, el índice ha sufrido una caída en el referido periodo del -14,5%.

Al 31 de diciembre la Sociedad tiene 40.858 acciones propias, correspondientes al 0,43% del capital social.

Hechos relevantes posteriores al cierre del ejercicio 2015

Con fecha de 7 de Marzo de 2016, Trajano ha adquirido por importe de 44,3 millones de euros un activo de oficinas ubicado en Madrid, Avenida de Manoteras, 48. El activo, con un yield inicial del 5,8%, cuenta con una superficie alquilable de 13.442m² y 274 plazas de parking. La ocupación del inmueble es del 95% con sus respectivas garantías.

Se ha cerrado la financiación del activo por importe de 22,0 millones de euros, con un vencimiento a 7 años y un diferencial de 195 pb. El %LTV del activo es de 47%.

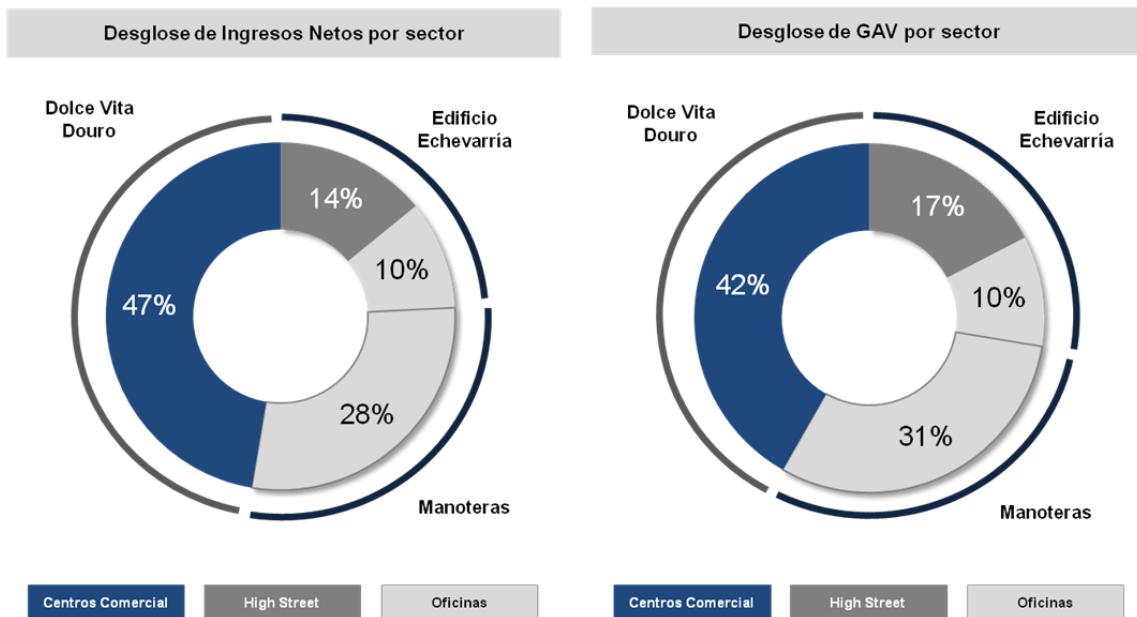
El inmueble se encuentra ubicado al norte de Madrid, junto a la M-30 y la A1, en la zona de oficinas de Manoteras / Las Tablas / Sanchinarro. Esta ubicación viene adquiriendo gran relevancia después del Distrito Central de Negocios (CBD), y se encuentra en un entorno consolidado con sedes de importantes empresas y excelentes condiciones de accesibilidad, con conexiones por autopista, metro y autobús.



El activo se enmarca dentro de la estrategia de la compañía de invertir en Madrid y Barcelona en ubicaciones semi-prime de oficinas, en activos de máxima calidad.

Tras esta última compra las inversiones totales de la compañía ascienden a 138,5 millones de euros, lo que representa en torno al 75% de la capacidad total de inversión de la compañía. La compañía contará con 3 activos, un total de 44.260m2 de superficie bruta alquilable, **9,1 millones de euros de rentas anuales y un yield medio de adquisición del 6,7%**.

El mix de producto por rentas y por valoración de activos quedaría como se detalla en los gráficos siguientes:



Para más información:

Dionisio Sevilla
 Tel. +34 917 942 684
 info@trajanoiberia.es
 www.trajanoiberia.es