



EVOLUCION DE LOS NEGOCIOS
RESULTADOS PRIMER SEMESTRE 2016
TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.

Cumplimiento de objetivos y futuro crecimiento

Durante el ejercicio 2016, Trajano Iberia ha continuado con el cumplimiento de los objetivos marcados desde su constitución:

- ✓ Consolidar un portfolio de activos inmobiliarios en renta de tipología diversa y localizados en la península ibérica:
 - A los 2 activos adquiridos en 2015,
 - Inmueble en Bilbao de uso mixto de oficinas y comercial con SBA (superficie bruta alquilable) de 8.927 m2.
 - Centro Comercial en Vila Real (Douro - Portugal) con SBA de 21.891m2.
 - Se ha incorporado una nueva inversión en marzo de 2016,
 - Parque empresarial compuesto por 2 edificios de oficinas ubicado en Madrid, con una superficie alquilable de 13.442 m2 y 274 plazas de parking.
 - Con posterioridad al cierre del semestre, se ha firmado un contrato privado de compraventa que previsiblemente se elevará a público en diciembre de 2016:
 - Parque logístico con 4 naves en la zona noroeste con una superficie de 72.484m2.
- ✓ **En los primeros 6 meses del año se han generado:**
 - **Rentas por importe de 4,2 millones de euros,**
 - **EBITDA de 3,0 millones de euros**
 - **Cash Flow Operativo de 2,5 millones de euros**
 - **Resultado Neto de 1,4 millones de euros**
- ✓ A 30 de junio se ha obtenido financiación bancaria por importe de 73,5 millones de euros, incluida una línea para inversiones en Douro de 5 millones de euros y una línea de circulante de 3,5 millones de euros. El objetivo máximo de apalancamiento se encuentra en el 50%, siendo el apalancamiento a junio del 28%.
- ✓ Se ha repartido un dividendo por importe de 321 mil euros con cargo a los beneficios del ejercicio 2015, correspondientes a 0,034 euros por acción.

Tras la adquisición del parque logístico estimada para finales de año, Trajano habría invertido 182,2 millones de euros, correspondientes al 100% de su capacidad de inversión en base a los fondos captados en 2015 antes de la salida al MAB.

Con el objetivo de captar nuevos fondos para continuar con el crecimiento de la compañía, y poder aprovechar las oportunidades inmobiliarias que se continuarán produciendo en los próximos meses, la Sociedad está llevando a cabo una ampliación de capital por importe objetivo total de 47,2 millones de euros, que supondría una capacidad adicional de inversión de 94,5 millones de euros, asumiendo un apalancamiento objetivo del 50%.

Magnitudes Clave de la compañía

A continuación se presentan las principales magnitudes clave de la Sociedad a 30 de junio de 2016:

Estructura de Capital	Jun '16	Dic '15
Datos en miles de €		
GAV ⁽¹⁾	148.500	103.000
EPRA NAV ⁽²⁾	101.758	99.548
EPRA NAV por acción	10,77	10,52
Deuda Financiera Neta / (Caja)	42.049	-1.919
% LTV	28%	0%
Portfolio de Activos		
Nº Activos	3	2
Superficie Alquilable	44.260	30.818
% Ocupación	93,1%	95,5%
Magnitudes Económico - Financieras		
Datos en miles de €		
Rentas	4.198	1.372
EBITDA Recurrente	2.991	601
Cash Flow Operativo	2.526	408
Resultado Neto	1.362	74

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

La valoración de los activos adquiridos en 2015 son de fecha 31 de diciembre, y del adquirido en 2016 de marzo.

⁽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)

Inversiones Primer Semestre 2016

Parque empresarial Manoterás (Madrid)

Trajano Iberia ha realizado una inversión en marzo por importe neto de gastos de 45 millones de euros. Se trata de un parque empresarial integrado por dos edificios de oficinas ubicado en Madrid, Avenida de Manoterás, 48. El activo, con un yield inicial del 5,8%, cuenta con una superficie alquilable de 13.442 m² y 274 plazas de parking. La ocupación del inmueble alcanza el 95%.

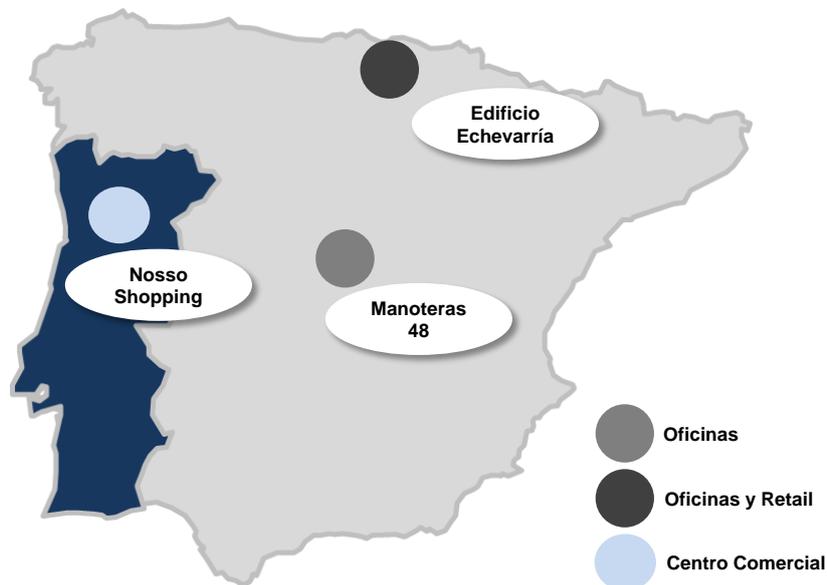
El inmueble se encuentra ubicado al norte de Madrid, junto a la M-30 y la A1, en la zona de oficinas de Manoterás / Las Tablas / Sanchinarro. Esta ubicación viene adquiriendo gran relevancia después del Distrito Central de Negocios, y se encuentra en un entorno consolidado con sedes de importantes empresas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



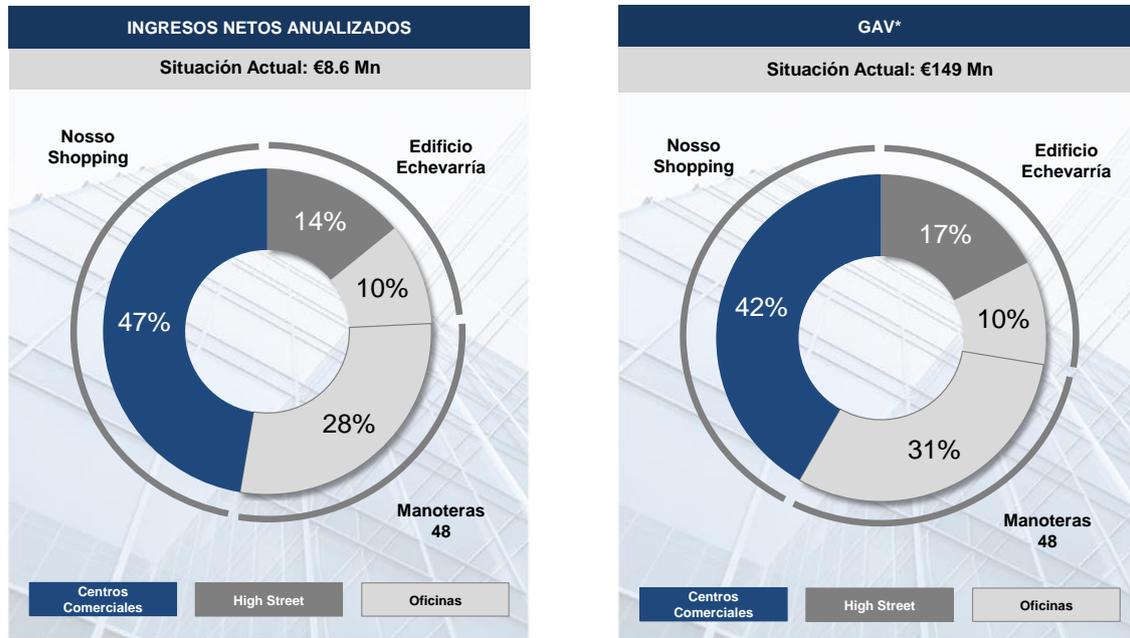
El activo se enmarca dentro de la estrategia de la Sociedad de invertir en Madrid y Barcelona en ubicaciones semi-prime de oficinas y en activos de máxima calidad.

Mix de producto

A fecha 30 de junio y en base a los activos ya en balance, el portfolio de Trajano se encuentra distribuido de la siguiente manera: tres activos con una Superficie Bruta Alquilable de 44,260 m², con una inversión realizada de 139,2 millones de euros (75% de la capacidad) y una rentabilidad inicial del 6,7% (sin apalancar).



A continuación se presentan las rentas netas anualizadas y el GAV correspondientes al porfolio de activos:



* GAV: Valor de Mercado de los activos a fecha de adquisición. No hay valoración a Junio
El GAV de €149 Mn supone un crecimiento del 6% sobre valor invertido

Análisis de los Resultados Financieros Primer Semestre 2016

Cuenta de Resultados Analítica Consolidada

P&L Analítica Consolidada (Datos en miles €)	1º Sem'16	1º Sem'15
+ Ingresos brutos por Rentas	4.198	-
- Gastos netos no repercutidos	-442	-
= Rentas netas	3.756	0
- Gastos de Estructura	-768	-42
+ Otros Resultados	3	-
= EBITDA recurrente	2.991	-42
- Gastos iniciales y otros no recurrentes	0	-60
= Resultado operativo	2.991	-102
+/- Variación Provisiones	-176	-
- Amortizaciones	-902	-
+/- Resultado financiero	-466	-
Resultado antes de impuestos	1.448	-102
+/- Impuestos	-85	-
Resultado	1.362	-102

- ✓ Los datos del ejercicio anterior no son comparables con motivo de que la Sociedad fue constituida en marzo de 2015, y a 30 de junio todavía no se había adquirido ningún activo.

- ✓ **Los ingresos por rentas durante el primer semestre han ascendido a 4.198 miles de euros.**
- ✓ Las rentas netas por importe de 3.756 miles de euros, resultado de minorar los ingresos del periodo en los gastos directamente relacionados con los activos y que no han sido repercutidos, tienen el siguiente desglose:
 - El 28% por importe de 1.050 miles de euros corresponden al Edificio Echevarría de Bilbao.
 - El 53% por importe de 1.974 miles de euros corresponden al Centro Comercial de Douro.
 - El 19 % restante por importe de 732 miles de euros corresponden al Edificio Manteras (periodo de 4 meses desde su adquisición en marzo).
- ✓ Durante el primer semestre los gastos de estructura de la compañía han ascendido a 768 miles de euros, de ellos 566 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 ascendió a 2.991 miles de euros y el Cash Flow operativo a 2.526 miles de euros.**
- ✓ Los impuestos de 85 miles de euros se corresponden al gasto por Impuesto de Sociedades devengados por la sociedad portuguesa adquirida. 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 el primer semestre de 2016 con un resultado positivo de 1.362 miles de euros.**
- ✓ La compañía no tenía previsto generar resultados durante el primer año de vida, y por lo tanto tampoco distribuir dividendos. No obstante, en cumplimiento del régimen Socimi, que obliga a repartir a los accionistas al menos el 80% de los beneficios obtenidos, **La Sociedad ha llevado a cabo en junio de 2016 la distribución de un dividendo con cargo a los Beneficios de 2015 por importe de 321 mil euros, correspondiente a un importe unitario bruto de 0,034 euros por acción.**

Balance Consolidado

Balance Consolidado (Datos en miles €)	Jun '16	Dic '15
Activo	140.423	123.059
Inversiones inmobiliarias	137.251	92.910
Otro Activo no corriente	493	166
Activo no corriente	137.745	93.076
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.306	795
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.270	29.088
Otro Activo corriente	103	100
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	2.678	29.983
Pasivo	140.423	123.059
Capital y Reservas	93.086	93.336
Acciones propias	-400	-265
Resultado del Ejercicio	1.362	74
Operaciones de cobertura	-1.026	-
Patrimonio neto	93.023	93.145
Deudas con entidades de crédito	42.449	27.169
Otros pasivos financieros	1.790	426
Pasivo no corriente	44.239	27.594
Deudas a c/p con entidades de crédito	869	93
Otras Deudas a c/p	8	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.905	2.227
Otro Pasivo corriente	378	-
Pasivo corriente	3.160	2.320

- ✓ 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 3 activos adquiridos. Figuran a valor neto contable después de amortizaciones por importe de 139,2 millones de euros.
- ✓ Las deudas con entidades de crédito a corto y largo plazo figuran valoradas a coste amortizado por importe de 43,3 millones de euros. La deuda financiera neta a 30 de junio ascendía a 42,0 millones de euros.
- ✓ Dentro de los Fondos Propios, la partida de Capital y Reservas incluye las siguientes partidas:
 - Capital escriturado por importe de 23,7 millones de euros
 - Prima de emisión por importe de 71,1 millones de euros

- Otras Reservas por importe negativo de -1,7 millones de euros, que 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).
- ✓ La Sociedad tiene contratados instrumentos financieros para la cobertura de los flujos de efectivo de los préstamos hipotecarios. La normativa contable obliga a reflejar en fondos propios la valoración de mercado de dichas coberturas, en el caso de Trajano por un importe negativo de -1.026 miles de euros.

Cash Flow consolidado

Cash Flow Jun '16 (Datos en miles de €)	
Caja inicio del periodo	29.088
+ EBITDA Jun '16	2.991
+ Adquisición Manteras + ajuste precio Douro	-45.223
+ Financiación bancaria utilizada	16.210
+/- Resultados Financiero	-1.265
+ Circulante / otros varios	-531
=Variación de Caja 2016	-27.818
Caja Contable a cierre Jun '16	1.270

- ✓ La Sociedad contaba con liquidez a principio del ejercicio por importe de 29,1 millones de euros.
- ✓ Durante el primer semestre de 2016 se han utilizado 45,2 millones de euros para la adquisición de activos (incluyendo gastos asociados a la adquisición de los mismos).
- ✓ El EBITDA positivo de 3,0 millones de euros tiene su origen en las rentas del periodo.
- ✓ De los 73,5 millones de euros de financiación bancaria, se ha dispuesto en total de 44,4 millones de euros, de los cuales 16,2 millones de euros se han dispuesto en 2016.
- ✓ A 30 de junio la caja disponible en balance ascendía a 1,3 millones de euros.

Estructura Financiera

En marzo de 2016 se ha firmado una financiación vinculada a la adquisición del activo de Manteras por importe de 22 millones de euros, con un vencimiento a 7 años y un diferencial de 195 pb. El %LTV actual del activo sería de 48%. De este importe se ha dispuesto de 0,7 millones de euros.

A efectos de apalancamiento, la deuda financiera (a coste amortizado) neta de tesorería sería por importe de 42,0 millones de euros (43,3Mn€ deuda – 1,3Mn€ de caja) y el apalancamiento financiero efectivo sería del 28%.

A cierre del primer semestre el spread medio de la financiación obtenida sería de 214 pb, y la vida media de la deuda de 7,7 años.

A 30 de junio la compañía contaba con caja disponible por importe de 1,3 millones de euros, y líneas bancarias disponibles (sin incluir la línea de inversiones de Nosso Shopping) por importe de 24,1 millones de euros. En total 25,4 millones de euros de liquidez disponible que se utilizará principalmente para la adquisición del activo logístico.

NAV: Net Asset Value / Valor Liquidativo de la Compañía

Cálculo EPRA NAV¹ (Datos en miles €)	Jun '16	Dic '15
Valor 100% participación en Douro	35.323	60.410
Valoración Edificio Bilbao + Manteras	86.500	41.000
= Valor de Mercado de las Inversiones	121.823	101.410
- Inversión Activo Bilbao + Manteras (*)	-85.618	-40.515
- Inversión compra 100% participación Douro (*)	-29.518	-54.864
+/- Ajustes de consolidación	1.023	372
= Plusvalías Latentes	7.709	6.403
+ Fondos Propios	93.023	93.145
+ Operaciones de cobertura	1.026	-
= EPRA NAV	101.758	99.548
EPRA NAV (€/acción)	10,77	10,52
% Variación EPRA NAV	2,4%	
Nº acciones totales	9.500.000	9.500.000
- Acciones Autocartera	-53.155	-40.858
= Acciones Netas de Autocartera	9.446.845	9.459.142

⁽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

- ✓ Tanto el valor de la participación, como el coste de la inversión en Douro, se han reducido en el primer semestre en un importe de 25,7 millones de euros, reducción que corresponde a la devolución efectuada a favor de Trajano en concepto de amortización parcial del préstamo a favor del accionista. Esta doble reducción tiene un efecto neutro a efectos de valoración.
- ✓ El valor de mercado de los activos es de 148,5 millones de euros frente a 135,7 millones de euros de coste contable.
- ✓ Las valoraciones de Bilbao y Douro han sido realizadas respectivamente por CBRE y JLL a 31 de diciembre de 2015 coincidiendo con las tasaciones anuales, y para el caso de Manteras ha sido realizada por CBRE en marzo de 2016.

El EPRA NAV asciende a 101,8 millones de euros, resultando un EPRA NAV por acción de 10,77€/acción frente a los 10,52 €/acción de fecha 31 de diciembre de 2015, esto es un crecimiento del +2,4% durante el primer semestre del ejercicio, y un +7,7% sobre los 10€/acción de la ampliación de capital de junio de 2015.

Evolución bursátil

Los parámetros bursátiles durante el primer semestre, y la evolución de la cotización se muestran en los siguientes datos:

- ✓ Cotización a cierre de 30 de junio de 2016 (€/acción): 10,30
- ✓ Variación de cotización (%): 3,4%
- ✓ Capitalización bursátil al cierre jun'16 (Millones €): 101,2
- ✓ Cotización máxima del periodo: 10,65
- ✓ Cotización mínima del periodo: 10,00
- ✓ Volumen negociado (títulos): 232.474 (2,44% del capital social de la compañía)

Al 30 de junio la Sociedad tenía 53.155 acciones propias, correspondientes al 0,55% del capital social.

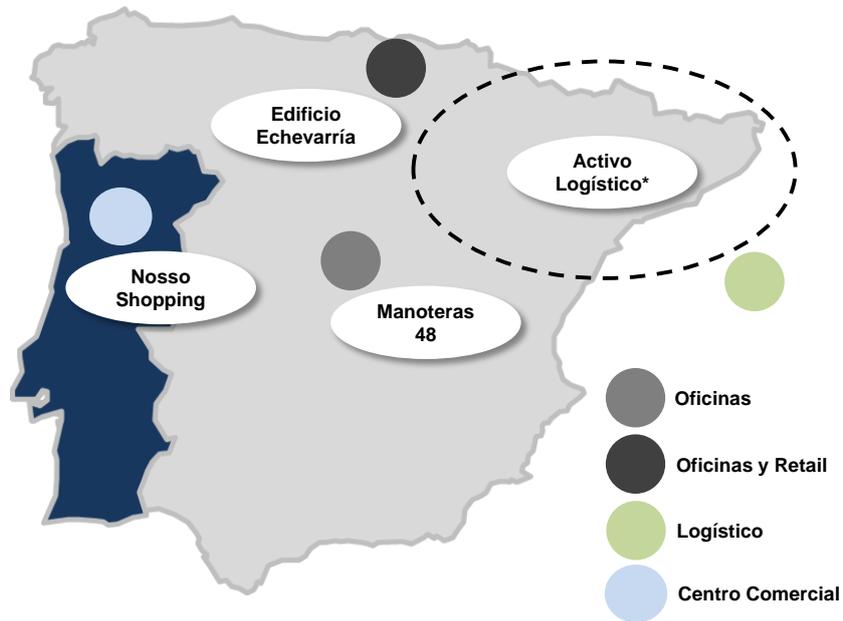
Hechos relevantes posteriores al 30 de junio de 2016

Compra de Parque Logístico

Con fecha 15 de julio de 2016 la Sociedad ha firmado un contrato privado de compraventa de un parque logístico con 4 naves en el noroeste de España con una superficie de 72.484m². La escrituración y pago estará sujeto al cumplimiento de una serie de condiciones recogidas en el contrato privado y que deberán estar cumplidas en principio en diciembre de 2016. El activo aportaría 1 mes de rentas en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2016 de Trajano. El yield de entrada sería del 7,2%. El precio acordado asciende a 43 millones de euros.

El mencionado activo encaja en la estrategia de Trajano, tanto por tipo de producto como por rentabilidad esperada.

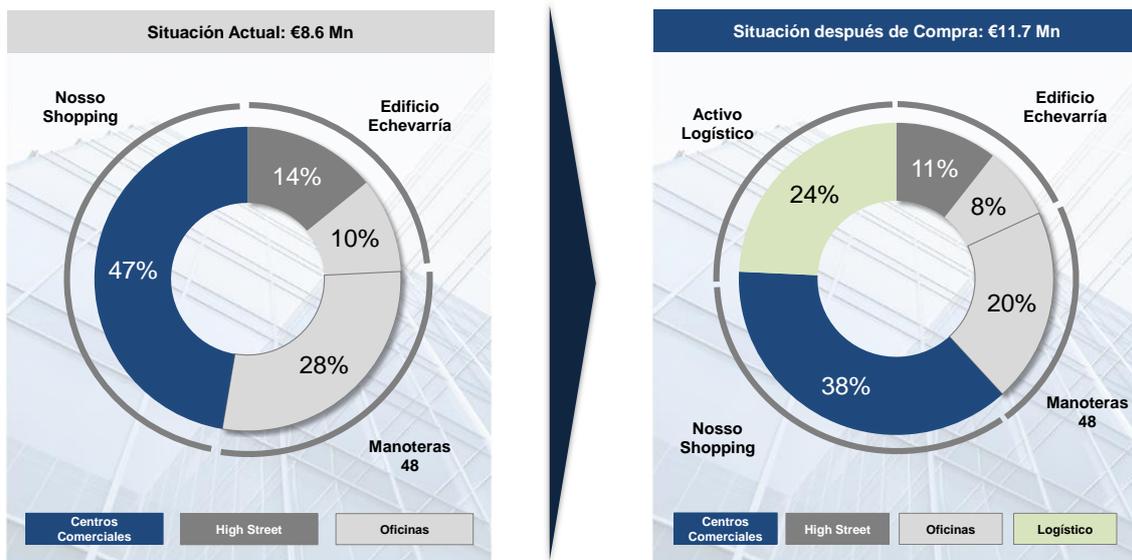
En el escenario de adquisición del activo logístico, el portfolio quedaría distribuido en cuatro activos con una superficie bruta alquilable de 116,744 m², con una inversión total en inmuebles de 182,2 millones de euros (100% de la capacidad) y una rentabilidad inicial media del 6.8%.



Tras la compra, en caso de materializarse la escrituración y pago en diciembre de 2016, Trajano habría utilizado el 100% de su capacidad de inversión en base a la primera ampliación de capital realizada en junio 2015 de 94,8 millones de euros.

La financiación bancaria de Trajano se incrementaría hasta unos 90 millones de euros una vez cerrada la compra y financiación del activo logístico. En global y una vez adquirido el inmueble, el apalancamiento medio se situará en el entorno del 46% para todo su porfolio de activos.

En base a la nueva adquisición, las rentas netas anualizadas del portfolio pasarían de una situación actual de 8,6 millones de euros a 11,7 millones de euros con el siguiente mix:



Ampliación de capital

En uso de la delegación conferida por la Junta General de la Sociedad celebrada el pasado 14 de junio de 2016, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó aumentar el capital social por un importe total máximo de **47.238.400 euros** mediante la emisión y puesta en circulación de 4.723.840 nuevas acciones ordinarias a 10 euros por acción (2,5 euros de valor nominal y una prima de emisión de 7,5 euros por acción). La ampliación a 10 euros por acción, supone un descuento del 6% sobre la cotización actual de la compañía (10,65 euros por acción) y del 5% sobre el último NAV publicado a cierre de 2015 (10,52 euros por acción).

El Mercado Alternativo Bursátil ha aprobado el correspondiente Documento de Ampliación Reducido, habiendo sido publicado con fecha 7 de septiembre en el Boletín Oficial del Registro Mercantil el preceptivo anuncio del aumento de capital.

Está previsto que la colocación de la ampliación finalice a mediados de Octubre de 2016. Hasta la fecha el consejo de administración ha ratificado su intención de acudir a la ampliación cubriendo al menos un 58%, lo que supondría 27,6 millones de euros de la misma.

Para más información:

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