

AL MERCADO ALTERNATIVO BURSÁTIL (MAB)

Madrid, 28 de marzo de 2017

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 el siguiente

Hecho Relevante

Se detalla a efectos comparativos, la cuenta de pérdidas y ganancias analítica del ejercicio 2016 y la estimada incluida en el DIIM de fecha julio de 2015, junto con las desviaciones producidas:

Cuenta de pérdidas y ganancias	Ejercicio 2016		
	Prevision DIIM	Real	Desviación
Datos en euros			
Ingresos netos¹	7.165.030	8.027.861	12,0%
- Remuneración de la gestora ²	(852.840)	(1.535.335)	80,0%
- Gastos de estructura ³	(474.971)	(478.361)	0,7%
+/- Otros resultados	-	628.449	n/a
EBITDA	5.837.220	6.642.614	13,8%
EBITDA sobre ventas	81,47%	82,74%	
- Ingresos y Gastos financieros	(1.911.491)	(1.197.928)	-37,3%
- Impuesto sobre Sociedades	-	(401.600)	n/a
-Amortizaciones /depreciaciones	(2.236.668)	(1.982.280)	-11,4%
RESULTADO NETO	1.689.061	3.060.806	81,2%
Resultado neto sobre ventas	23,57%	38,13%	

NOTAS aclaratorias de equivalencia con las cifras contables auditadas:

(1) Ingresos netos por importe de 8.027.861 € incorpora las siguientes partidas contables auditadas:



- “Importe neto de la cifra de negocios” por importe de 9.060.760 € en concepto de alquileres.
 - “Otros ingresos de explotación” por importe de 2.689.576 € en concepto de gastos refacturados y otros ingresos.
 - “Otros gastos de explotación” por importe de (-3.722.475) € en concepto de gastos directamente relacionados con los activos inmobiliarios.
- (2) Remuneración de la gestora por importe de (-1.535.335) € está incluida dentro de la partida de “Otros gastos de explotación”.
- (3) Gastos de estructura por importe de (-478.361) € corresponde a las siguientes partidas:
- “Gastos de Personal por importe de (-113.140) €
 - “Otros Gastos de explotación” por importe de (-365.491) €.

Las desviaciones se han producido principalmente por dos motivos, el primero haber anticipado la adquisición de activos y la obtención de rentas respecto a lo previsto inicialmente y el segundo, haber captado nuevos fondos en la ampliación de capital llevada a cabo en octubre de 2016 por importe de 47.238 miles de euros.

En particular y para cada una de las partidas:

- ✓ La obtención de ingresos por rentas se ha incrementado en el ejercicio.
- ✓ El cálculo de la remuneración de la gestora para 2016 tiene su origen en el contrato de fecha 8 de junio de 2015 para la adquisición y gestión de los activos, y se calcula como sigue:
 - Un gasto fijo pagado en el ejercicio por importe de 1.174 miles de euros en concepto de comisión fija calculada anualmente en base al 1,2% sobre los fondos invertidos.
 - Un gasto variable provisionado por importe de 361 miles de euros en concepto de comisión variable de éxito, calculada en base a una TIR superior al 8% y sobre el NAV actual.
- ✓ La partida de Otros resultados corresponde principalmente a la recuperación de deterioro de saldos de clientes.
- ✓ El resultado financiero ha resultado menor dado que, al haber recibido los fondos de la ampliación de capital, se ha retrasado la fecha de disposición de la financiación bancaria.
- ✓ El Impuesto de Sociedades corresponde al gasto en concepto de imposición sobre el beneficio de la filial portuguesa.



Respecto al presupuesto para el ejercicio 2017 incluido en el DIIM, aplicando las variaciones consecuencia de haber captado nuevos fondos en la ampliación de capital y su aplicación para la adquisición de nuevos activos, a continuación se presenta actualizado el presupuesto estimado para el Ejercicio 2017 aprobado por unanimidad por el Consejo de Administración.

Cuenta de pérdidas y ganancias	Ejercicio 2017		
	Prevision DIIM	Presupuesto Actualizado	Desviación
Datos en millones de euros ¹			
Ingresos netos	10,7	16,0	49,0%
- Remuneración de la gestora	-1,1	-1,7	48,6%
- Gastos de estructura	-0,5	-0,5	-4,3%
+/- Otros resultados	-	-0,1	n/a
EBITDA	9,1	13,7	51,2%
EBITDA sobre ventas	84,5%	85,7%	
- Ingresos y Gastos financieros	-2,8	-3,8	33,2%
- Impuesto sobre Sociedades	-	-0,5	n/a
-Amortizaciones /depreciaciones	-3,0	-4,1	37,4%
RESULTADO NETO	3,2	5,3	63,7%
Resultado neto sobre ventas	30,2%	33,1%	

(1) A efectos comparativos los importes se presentan en millones de euros conforme al presupuesto aprobado por el Consejo de Administración, a pesar de que en el DIIM las cifras fueron presentadas en euros.

Trajano Iberia SOCIMI, S.A.

D. José Luis Palao Iturzaeta
Secretario del Consejo