



TRAJANO IBERIA SOCIMI

Información Financiera

Ejercicio 2016

Objetivos alcanzados durante 2016

Los 2 aspectos de mayor relevancia que han marcado este segundo año de vida de Trajano Iberia Socimi, S.A. ("Trajano Iberia") han sido, por un lado la inversión de la totalidad de los fondos captados en 2015 en un plazo inferior al inicialmente previsto, y por otro, resultado de la confianza depositada por parte de los inversores en la compañía, haber completado con éxito una nueva ampliación de capital por importe de 47,2 millones de euros en octubre de 2016 para realizar nuevas adquisiciones.

- ✓ Al 31 de diciembre, la cartera de activos de la compañía está diversificada e integrada por 4 Activos:

A las 2 inversiones realizadas en el ejercicio 2015:

- Inversión de 40,2 millones de euros en octubre de 2015, 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 noviembre de 2015, en la compra de un centro comercial en Vila Real (Portugal) con SBA de 21.891m2.

Se han sumado 2 nuevas adquisiciones en el ejercicio 2016:

- Inversión de 45 millones de euros en marzo de 2016, en la compra de un parque empresarial de oficinas en Manoteras (Madrid) con SBA de 13.442 m2.
- Inversión de 43,8 millones de euros en diciembre de 2016, en la compra de un activo logístico en Plaza (Plataforma Logística de Zaragoza) con SBA de 72.484m2.

Otras cuestiones a destacar de los resultados del ejercicio 2016:

- ✓ El GAV (Gross Asset value o Valor de mercado de Activos) es un 8% superior respecto al valor adquisición, y en el ejercicio su crecimiento homogéneo ha sido del 4%.
- ✓ El NAV (Net Asset Value o Valor liquidativo de la compañía) a cierre de ejercicio se situaba en 10,95 €/acción. Corresponde a un incremento del +11% en términos homogéneos comparado con el cierre del año 2015, y del 4% en términos diluidos por efecto de la ampliación de capital y el reparto de dividendos en el ejercicio por importe de 2,3 millones de euros.
- ✓ Se han generado rentas en el periodo por importe de 9 millones de euros. En términos anualizados los 4 activos generan rentas brutas¹ por importe de 12 millones euros, EBITDA¹ de 9 millones de euros y un Cash Flow¹ de 6 millones.

1. Rentas, EBITDA y Cash Flow calculados en base a contratos actuales y a financiación existente. Estimación futura sujeta a la evolución del mercado. No existen garantías de que las proyecciones se vayan a materializar.

- ✓ La tasa de ocupación media para el ejercicio es del 97,3%.
- ✓ Se ha pagado un dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio 2016 por importe de 2 millones de euros y se va a proponer a la Junta General el pago de un dividendo complementario de 2 millones de euros (0,14 €/acción) con cargo a la Prima de Emisión.
- ✓ El apalancamiento financiero de la compañía a 31 de diciembre, calculado como deuda financiera neta de caja (42,1 millones de euros) respecto al valor de los activos, ha sido del 21%.

Magnitudes Clave de la compañía

A continuación se presentan las magnitudes clave de la compañía para 2016, comparadas con las del anterior ejercicio:

Estructura de Capital	31-dic-16	31-dic-15
Datos en miles de €		
GAV ⁽¹⁾	198.617	103.000
EPRA NAV ⁽²⁾	155.214	99.548
EPRA NAV por acción	10,95	10,52
Deuda Financiera Neta / (Caja)	42.141	-1.919
% LTV	21%	0%
Portfolio de Activos		
Nº Activos	4	2
Superficie Alquilable	116.744	30.818
% Ocupación	97,3%	95,5%
Magnitudes Económico - Financieras		
Datos en miles de €		
Rentas	9.061	1.372
EBITDA Recurrente	6.017	601
Cash Flow Operativo	4.418	408
Resultado Neto	3.061	74

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

La valoración de los activos son de fecha 31 de diciembre.

⁽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 2016

Durante el ejercicio 2016 Trajano Iberia ha realizado dos adquisiciones por un importe de 88,8 millones de euros:

- 1) **Parque empresarial Isla de Manteras:** Adquirido en marzo de 2016 por 45 millones de euros, este activo de oficinas cuenta con 2 edificios de máxima calidad con una SBA de 13.442 m² y 274 plazas de parking. La ocupación del inmueble es del 95%, con sus respectivas garantías.

El inmueble se encuentra localizado al norte de Madrid, junto a la M-30 y la A1, en la zona de oficinas de Manteras - 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.

A cierre de año la valoración de mercado ascendía a 46,4 millones de euros. El yield inicial de adquisición del activo fue del 5,8%.



- 2) **Parque logístico en Plaza – Zaragoza:** Adquirido en diciembre de 2016 por 43,8 millones de euros, este activo logístico cuenta con 4 naves con una SBA de 72.484 m² y 68 muelles de carga. Las naves se encuentran alquiladas en su totalidad a 6 inquilinos, siendo la vida media de los contratos hasta primer vencimiento superior a los 6,5 años y 10 años hasta vencimiento final respectivamente.

El inmueble está ubicado Plaza Zaragoza, principal parque logístico de la ciudad y con una ubicación estratégica al estar en el centro de los principales ejes logísticos de España (Madrid – Barcelona y País Vasco – Valencia).

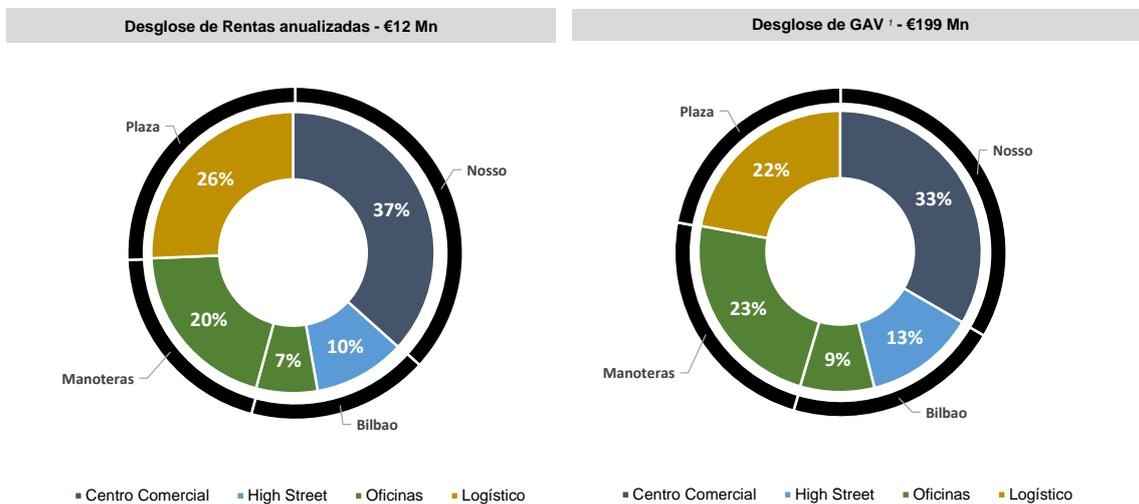
A cierre de año la valoración de mercado ascendía a 43,8 millones de euros. El yield inicial de adquisición del activo fue del 7,2%.



Mix de producto

A cierre de 2016 se había invertido 183 millones de euros, lo que representa el 100% de capacidad de inversión respecto a los fondos captados en 2015, y previo a la ampliación de capital de 2016. Tras estas inversiones realizadas, el mix de producto por rentas anualizadas y por valoración de activos es el siguiente:

Mix de producto 2016



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

Nota: Estimación sujeta a la evolución del mercado. No existen garantías de que las proyecciones se vayan a materializar.

Análisis de los Resultados Financieros 2016

<i>P&L Analítica Consolidada (Datos en miles €)</i>	2016	2015
+ Ingresos brutos por Rentas	9.061	1.372
- Gastos netos no repercutidos	-1.033	-211
= Rentas netas	8.028	1.161
- Gastos de Estructura	-2.014	-561
+ Otros Resultados	3	
= EBITDA recurrente	6.017	601
- Gastos iniciales y otros no recurrentes		-201
= Resultado operativo	6.017	400
+/- Variación Provisiones	625	
- Amortizaciones	-1.982	-271
+/- Resultado financiero	-1.198	8
Resultado antes de impuestos	3.462	136
+/- Impuestos	-402	-62
Resultado	3.061	74

- ✓ **Los ingresos por rentas ascendieron a 9.061 miles de euros.** Los ingresos del edificio Echevarría y Douro corresponden al año completo, 10 meses de rentas para el Activo de Manoterás, y 1 mes de rentas del Activo de Plaza en Zaragoza.
- ✓ Durante 2016 los gastos de estructura consolidados de la compañía ascendieron a 2.014 miles de euros, de ellos 1.535 miles de euros se corresponden a honorarios de gestión a favor de la división inmobiliaria de Deutsche Alternative Asset Management, gestora de las inversiones de la compañía. Dicho importe tiene el siguiente desglose:
 - 1.174 miles de euros en concepto de comisión fija calculada anualmente en base al 1,2% sobre los fondos invertidos, devengada y pagada en el ejercicio.
 - 361 miles de euros de comisión variable de éxito provisionada en el ejercicio, calculada en base a una TIR superior al 8% y sobre el NAV actual.
- ✓ El Resultado operativo (EBITDA) ascendió a 6.017 miles de euros.
- ✓ Las impuestos de 402 miles de euros se corresponden al gasto por Impuesto de Sociedades devengados por la sociedad portuguesa adquirida. El régimen SOCIMI afecta únicamente 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 2016 con un resultado positivo de 3.061 miles de euros frente a las provisiones iniciales del folleto de salida al MAB que contemplaban para este Ejercicio unos beneficios de 1.689 miles de euros.** El diferencial positivo producido en 2016 es consecuencia de haber anticipado la adquisición de activos y la

obtención de rentas respecto a lo previsto inicialmente, además de haber modificado el mix de producto con un peso mayor de centros comerciales que cuentan con yields medios superiores.

Balance consolidado

Balance Consolidado (Datos en miles €)	31-dic-16	31-dic-15
Activo	212.045	123.059
Inversiones inmobiliarias	180.013	92.910
Otro Activo no corriente	1.055	166
Activo no corriente	181.068	93.076
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	4.853	795
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	24.923	29.088
Otro Activo corriente	1.200	100
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	30.977	29.983
Pasivo	212.045	123.059
Capital y Reservas	140.192	93.336
Acciones propias	-392	-265
Resultado del Ejercicio	3.061	74
Operaciones de cobertura	-860	-
Dividendo activo a cuenta	-2.000	-
Patrimonio neto	140.001	93.145
Deudas con entidades de crédito	63.030	27.169
Otros pasivos financieros	2.226	426
Pasivo no corriente	65.256	27.594
Deudas a c/p con entidades de crédito	4.035	93
Otras Deudas a c/p	45	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.356	2.227
Otro Pasivo corriente	352	-
Pasivo corriente	6.788	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 4 inmuebles que integran la cartera. Figuran a valor neto contable después de amortizaciones por importe de 180 millones de euros.
- ✓ El importe de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar por importe de 4,8 millones de euros corresponde a las siguientes partidas:

- €3,3Mn en concepto del IVA Q4 a devolver con origen en la operación de Plaza Zaragoza, y cuya devolución ya ha sido solicitada.
 - €0,7Mn en concepto de Retenciones y pagos a cuenta recuperables de la Hacienda portuguesa.
 - €0,8Mn de clientes y otros deudores.
- ✓ Las deudas con entidades de crédito figuran valoradas a coste amortizado por importe de 67,1 millones de euros. A cierre del año la compañía contaba con caja disponible por 24,9 millones de euros, y financiación bancaria pendiente de disposición por importe de 24,6 millones de euros. La deuda financiera neta de caja a cierre de año ascendía a 42,1 millones de euros.
- ✓ El incremento del Capital y Reservas en €47Mn tiene su origen en la ampliación de capital llevada a cabo en octubre de 2016.

Cash Flow consolidado

Cash Flow (Datos en miles de €)	2016	2015
Caja inicio del periodo (*)	29.088	1.727
+ Gastos asociados a la constitución	-	-1.522
+ EBITDA	6.017	400
+ Ampliación de capital	47.050	94.820
+ Adquisición Activos	-92.472	-94.248
+ Financiación bancaria utilizada	39.864	27.169
+/- Resultados Financiero	-1.198	8
- Pago dividendos	-2.323	-
+ Circulante / otros varios	-1.103	736
=Variación de Caja 2016	-4.165	27.361
Caja Contable a cierre Cierre '16	24.923	29.088

(*) 2015 Caja inicial en Douro con la compra del Activo

- ✓ Durante el ejercicio 2016 se han utilizado 92,5 millones de euros para la adquisición de activos (incluyendo gastos asociados a la adquisición de los mismos y el IVA pagado en la compra de Plaza).
- ✓ El EBITDA positivo de 6.017 miles de euros tiene su origen en las rentas del periodo.
- ✓ En el Ejercicio se ha dispuesto de financiación por importe de 39,9 millones de euros. 15 millones corresponden a la financiación pendiente de disponer del edificio Echevarría de Bilbao, 22 millones de la financiación de Manoteras y el resto, de una póliza de circulante destinada a financiar la devolución del IVA Q4 con origen en la compra del Activo de Plaza Zaragoza.
- ✓ A 31 de diciembre la caja disponible en balance ascendía a 24,9 millones de euros.

Dividendos

- ✓ El régimen especial aplicable a las Socimi obliga a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas al menos el 80% de los beneficios que ha obtenido en el Ejercicio. En diciembre de 2016 la Sociedad repartió un dividendo a cuenta por importe de 2.000 miles de euros (0,14 €/acción). El Consejo de Administración va a proponer a la Junta General el **pago de un dividendo complementario de otros 2.000 miles de euros (0,14 €/acción) con cargo a la Prima de Emisión.**
- ✓ Los 4.000 miles de euros (0,28 €/acción) de dividendos corresponden a un 4,2% sobre los €94,5Mn invertidos en 2015, y a un 2,8% sobre los €142Mn invertidos después de la ampliación llevada a cabo en octubre de 2016.
- ✓ 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.

Estructura Financiera

Durante el ejercicio 2016 se ha invertido la totalidad de los Fondos Propios captados en el ejercicio 2015, y se ha procedido a la firma de dos nuevas financiaciones manteniendo el objetivo de apalancar los activos adquiridos en entornos del 45/50%:

- ✓ Financiación del activo de Manteras por importe de 22,0 millones de euros, con un vencimiento a 7 años y un diferencial de 195 pb. El %LTV actual del activo sería de 47%.
- ✓ Financiación del activo logístico Plaza Zaragoza: 24,6 millones de euros. El vencimiento es a 7 años, y un diferencial de 205 pb. El % LTV sobre la valoración actual del activo sería del 56%.

Gracias a los fondos captados en la ampliación de capital de 2016, de estos importes, se ha dispuesto sólo de la financiación de Manteras, quedando pendiente disponer la de Plaza.

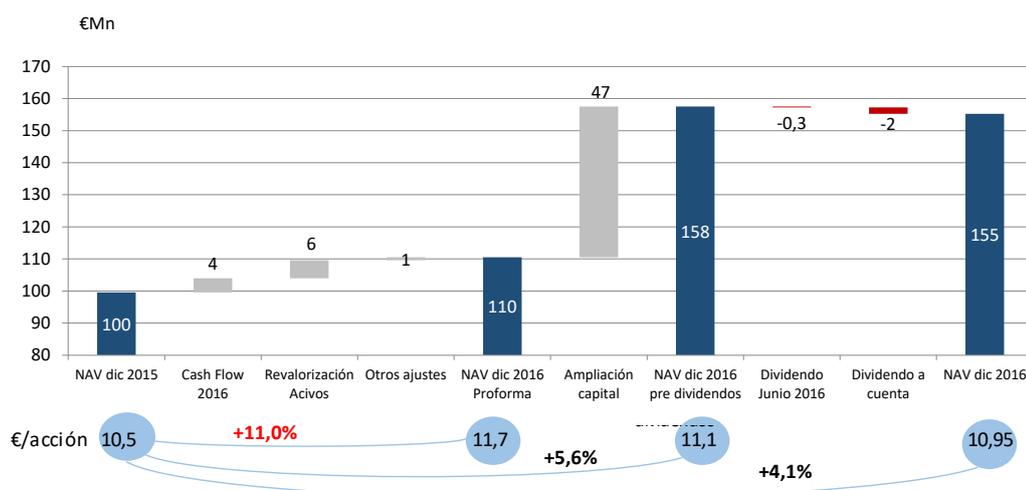
A cierre del ejercicio 2016 la compañía contaba con caja disponible por importe de 24,9 millones de euros, y financiación bancaria disponible (sin incluir líneas de circulante) de 24,6 millones de euros. En total 49,5 millones de euros de liquidez inmediata que se utilizará para la compra del centro comercial Alcalá Magna.

A efectos de apalancamiento, la deuda financiera de la compañía neta de tesorería resulta por importe de 42,1 millones de euros (67,1Mn€ deuda – 24,9Mn€ de caja), y el apalancamiento financiero efectivo sería del 21%.

Respecto a las financiaciones hipotecarias obtenidas, el spread medio sería de 209 pb. Al 31 de diciembre de 2016 la vida media de la deuda es de 6,95 años, estando cubiertos el 39,5% de los préstamos mediante Swaps de tipos de interés.

NAV: Net Asset Value / Valor Liquidativo de la Compañía

- ✓ A cierre 2016 la valoración de los activos ascendió a 199 millones de euros frente a 183 millones de euros de inversión realizada, lo que supone un 8% de revalorización. Las valoraciones han sido realizadas por CBRE en el caso de Bilbao, Manoteras y Zaragoza y por JLL en el caso del Centro Comercial de Nosso en Portugal.
- ✓ Las plusvalías latentes, calculadas como el diferencial entre el valor de mercado y el valor de adquisición neto de impuestos ascendían a 14,3 millones de euros.
- ✓ El **NAV 2016 de la compañía a cierre de ejercicio se sitúa en 155,2 millones de euros** frente a los 99,5 millones de cierre de 2015. La explicación de la evolución en NAV se resume en la generación de cash flow de la compañía durante el ejercicio económico, la buena evolución de las valoraciones de los activos adquiridos y la ampliación de capital realizada en Octubre de 2016:
 - **Crecimiento del NAV homogéneo de 2016 del 11% y un 17% respecto a la inversión inicial realizada en 2015** por los inversores. De 100Mn€ o 10,5€/acción en diciembre de 2015, a 110,5 Mn€ o 11,7€/acción en diciembre de 2016.
 - La ampliación de capital de Octubre de 2016 de 47Mn€ a 10€/acción hace subir el NAV total de la compañía hasta los 158 millones de euros, reduciendo el NAV por acción hasta los 11,1€/acción
 - La retribución al accionista efectuada en 2016 fue de 2,3 millones de euros. Esta retribución hace que el valor de la compañía se reduzca en dicho importe hasta alcanzar un NAV a cierre de 2016 de 155,2Mn€ o 11€/acción.



- ✓ En total el **NAV por acción es de 10,95€/acción frente a los 10,5€/acción de cierre de 2015 o los 10€/acción invertidos por los accionistas de la compañía.**

En la tabla siguiente se resumen las valoraciones de los activos y el cálculo detallado del NAV de la compañía a cierre de 2016:

Valor de la Inversión en Douro (Datos en €)	31-dic-16	31-dic-15
Valor Activo Centro Comercial Douro	66.387.000	62.000.000
- Valor Contable en balance	-49.618.326	-50.597.635
= Plusvalías Contable	16.768.674	11.402.365
- Impuesto Sociedades (25,5% plusvalías)	-4.276.012	-2.907.603
+ Fondos Propios / Préstamo Participativo Douro	26.103.520	51.915.079
= Valor 100% inversión en Portugal	38.596.182	60.409.841

Cálculo EPRA NAV ¹ (Datos en miles €)	31-dic-16	31-dic-15
Valor 100% participación en Douro	38.596	60.410
Valoración Edificio Bilbao + Manoterías + Plaza	132.230	41.000
= Valor de Mercado de las Inversiones	170.826	101.410
- Inversión Activo Bilbao + Manoterías + Plaza (*)	-129.590	-40.515
- Inversión compra 100% participación Douro (*)	-28.378	-54.864
+/- Ajustes de consolidación	1.494	372
= Plusvalías Latentes	14.353	6.403
+ Fondos Propios	140.001	93.145
+ Operaciones de cobertura	860	-
= EPRA NAV	155.214	99.548

EPRA NAV (€/acción)	10,95	10,52
% Variación EPRA NAV	4,1%	

Nº acciones totales	14.223.840	9.500.000
- Acciones Autocartera	-51.800	-40.858
= Acciones Netas de Autocartera	14.172.040	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

Hechos relevantes posteriores al cierre del ejercicio 2016

Con fecha de 2 de febrero de 2017, Trajano ha adquirido por importe de 100 millones de euros el centro comercial Alcalá Magna.

El activo se encuentra ubicado en una de las principales zonas residenciales de la ciudad de Alcalá de Henares en Madrid. Se trata de un edificio muy representativo en la ciudad por su arquitectura, con 34.165 metros cuadrados comerciales repartidos en 2 niveles y 1.204 plazas de parking distribuidas en dos plantas bajo rasante. El centro se encuentra anclado por algunos de los operadores más relevantes en España, entre los que se encuentran las principales enseñas del grupo Inditex con Zara a la cabeza y la reciente incorporación de Lefties, H&M, Mango, Mercadona, el gimnasio Virgin Active, así como grupos de restauración destacados.

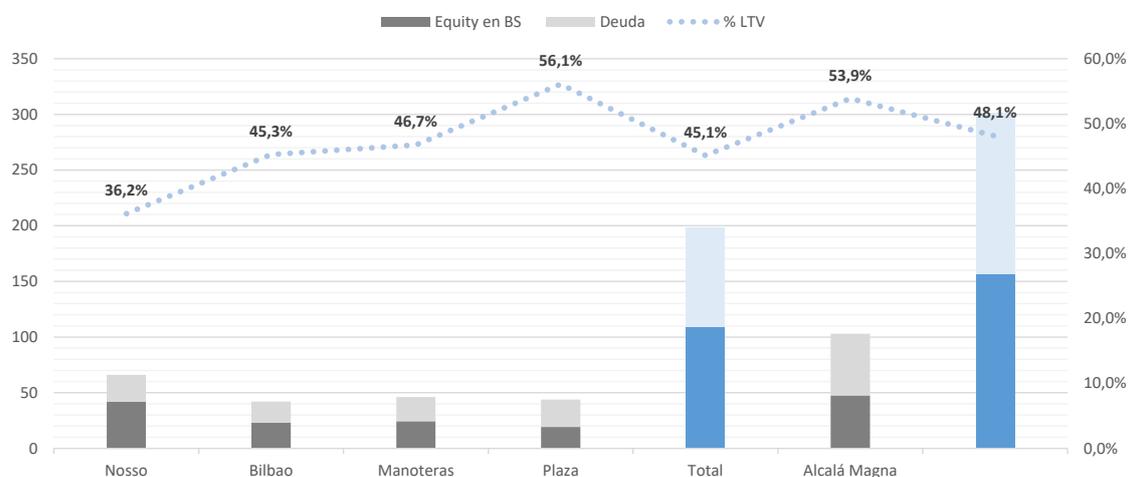


Se ha firmado la financiación del activo por importe de 55,5 millones de euros, más una línea de inversiones por importe de 2 millones de euros. Las condiciones son un vencimiento a 7 años y un diferencial de 185 pb. Se ha contratado una cobertura de tipos de interés por el 80% de la financiación.

El yield inicial de adquisición del activo fue del 6,2%.

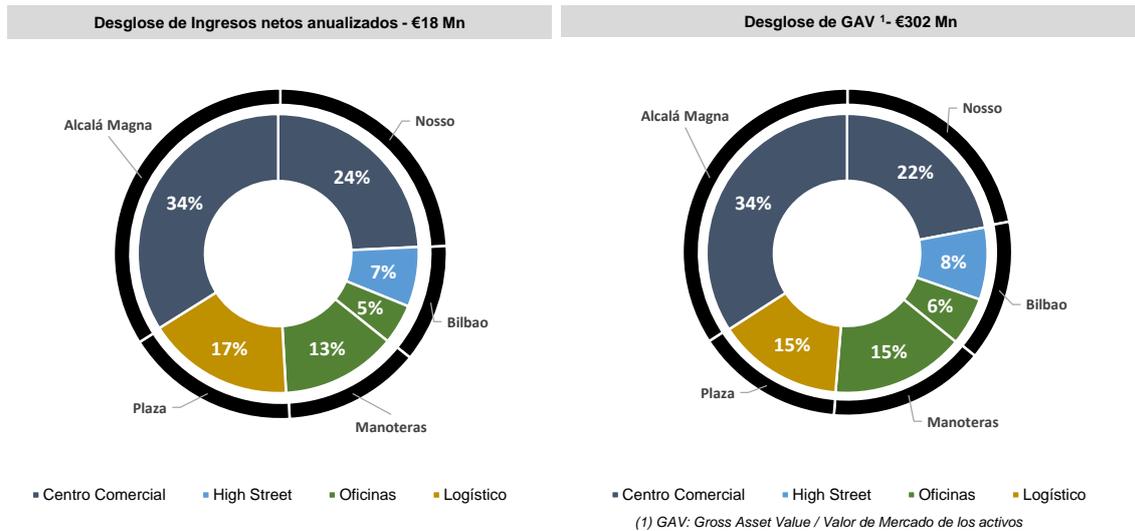
El apalancamiento financiero de Trajano después de la compra es del 48,1%.

Apalancamiento Financiero



Tras esta última compra las inversiones totales de Trajano Iberia ascienden a 283 millones de euros, lo que representa el 100% de la capacidad total de inversión. La compañía cuenta con 5 activos, un total de 150.909 m2 de superficie bruta alquilable, **18 millones de euros de rentas anuales¹**, un **EBITDA¹ de 14 millones de euros** y un **cash flow operativo¹ de 10 millones de euros**.

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



Nota: Estimación sujeta a la evolución del mercado. No existen garantías de que las proyecciones se vayan a materializar.

Evolución bursátil

En el gráfico siguiente se resume el movimiento de la acción a lo largo del ejercicio



Los parámetros bursátiles del 2016 y su evolución se muestran en los siguientes datos:

- ✓ Cotización al cierre 2016 (€/acción): 10,50
- ✓ Variación de cotización (%): 4,0%
- ✓ Capitalización bursátil al cierre 2016 (Millones €): 149,3
- ✓ Cotización máxima del periodo: 10,50

1. Rentas, EBITDA y Cash Flow calculados en base a contratos actuales y a financiación existente. Estimación futura sujeta a la evolución del mercado. No existen garantías de que las proyecciones se vayan a materializar.

- ✓ Cotización mínima del periodo: 9,80
- ✓ Volumen negociado (títulos): 1.183.024 acciones (8,3% del capital social de la compañía)

Al 31 de diciembre la Sociedad tiene 51.800 acciones propias, correspondientes al 0,36% del capital social.

Respecto al NAV la cotización tiene un descuento del 5,9%.

Para más información:

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