



TRAJANO
IBERIA

Ampliación de Capital

1. Trajano Iberia

2. Inversiones

3. Ampliación de Capital

4. Resultados Financieros – Mayo 2016

5. Equipo de gestión patrimonial

1. Trajano Iberia

Aprovechar las oportunidades del sector inmobiliario en Iberia

SOCIMI . Fondos aportados en Junio del 2015

Estrategia principal de inversión



Edificios de oficinas en ubicaciones:

- Semi-prime de Madrid y Barcelona
- Prime en ciudades secundarias

Centros comerciales o parques comerciales líderes con un flujo de caja recurrente

Inversiones logísticas, principalmente en los ejes:

- Madrid-Barcelona
- País Vasco-Valencia

Hasta un 30% del capital puede ser invertido en Portugal y se podrá invertir en otros activos inmobiliarios, fuera de estas categorías, cuyos retornos lo justifiquen

TIR objetivo: 8%

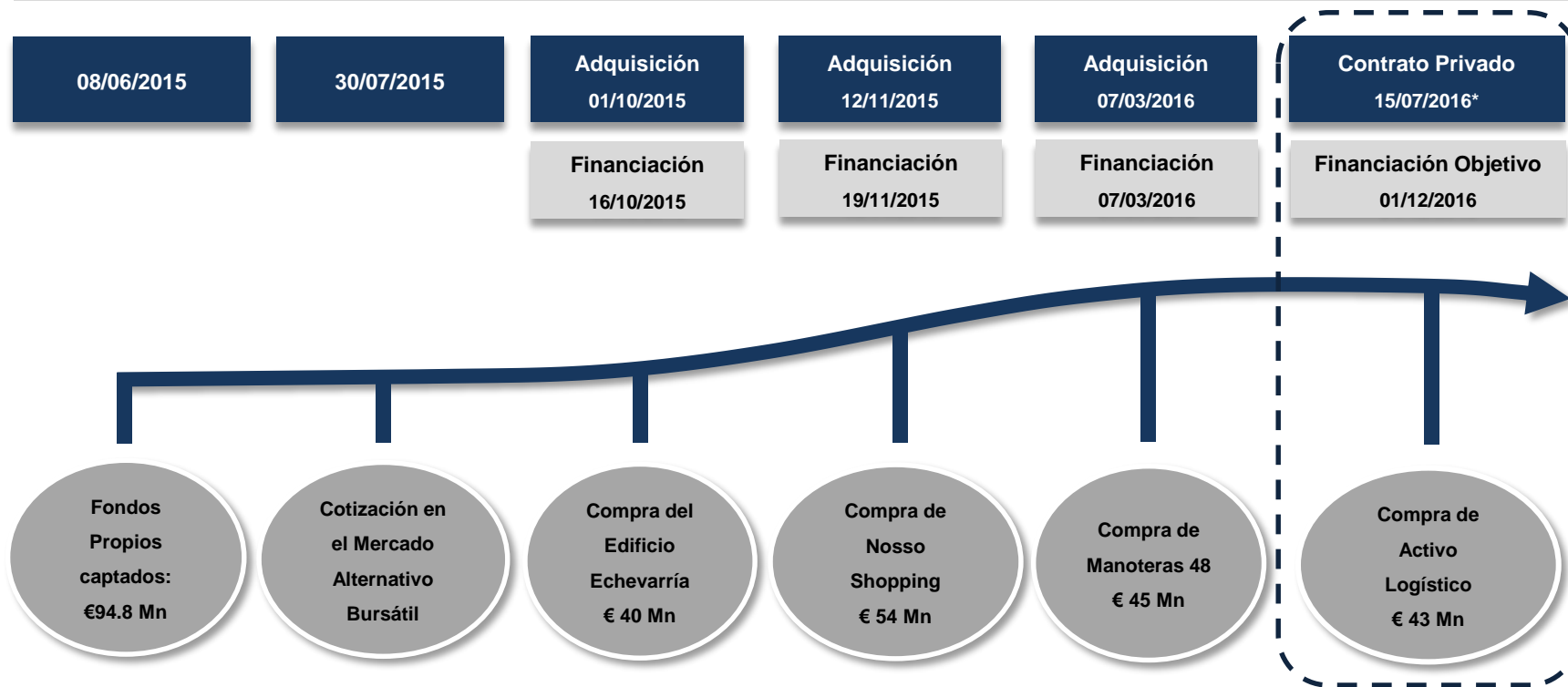
Dividendo objetivo: superior al 4%

1. Trajano Iberia

15 meses de actividad

Junio 2015 –Septiembre 2016

Timeline



100% de la capacidad inicial invertida en 4 activos

* A pesar de que el contrato privado se firmó el 15 de julio, la fecha de escritura tendrá lugar el 1 de diciembre, siempre que se cumplan las condiciones suspensivas acordadas.

1. Trajano Iberia

2. Inversiones

3. Ampliación de Capital

4. Resultados Financieros – Mayo 2016

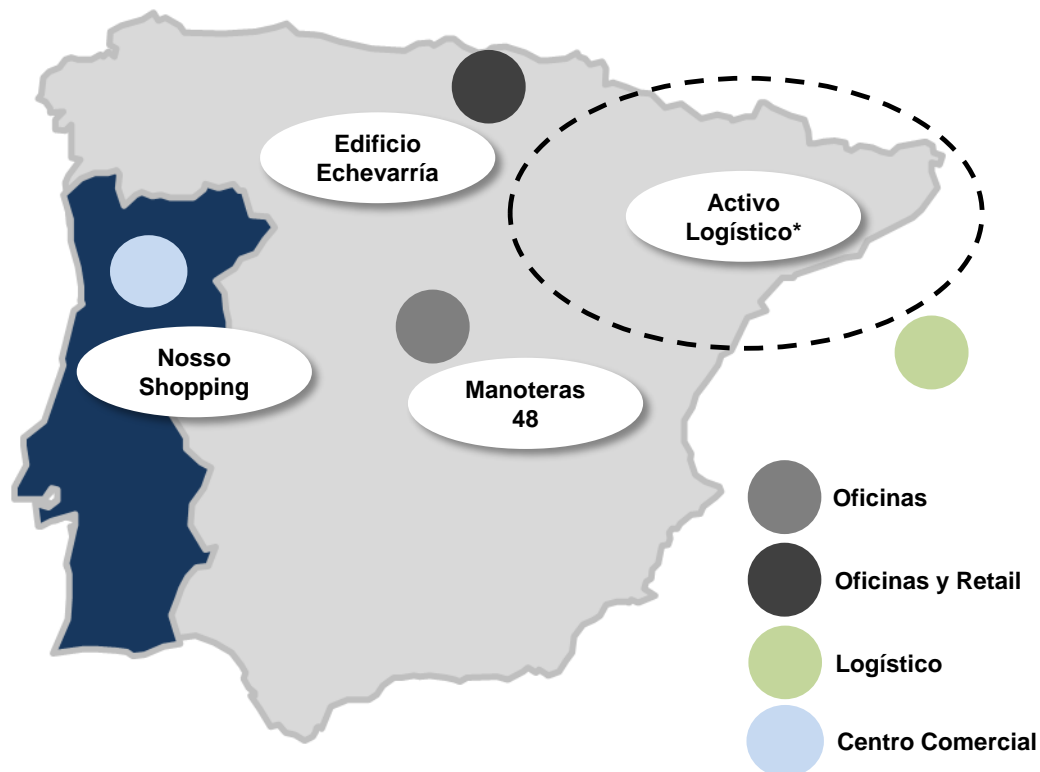
5. Equipo de gestión patrimonial

2. Inversiones

Activos alineados con la estrategia de inversión definida

Situación del portfolio tras adquisición

Distribución Geográfica



Principales Indicadores

Activos	4
Superficie Bruta Alquilable	116,744 m ²
Ocupación	97.4%
Inversiones	€182 Mn
Yield Inicial	6.8%
GAV (+5% desde compra)	€192 Mn

(*) Activo con 72,484m² por valor de €43 Mn y una yield inicial del 7.2%

Sin el activo logístico, la superficie bruta alquilable sería de 44,260 m², ocupada en un 93%, representando una inversión de €139 Mn a un yield del 6.7%

2. Inversiones – Edificio Echevarría

Ubicado en la principal zona comercial y de negocios en Bilbao

Oficinas y Retail



Principales Indicadores:

- Precio de adquisición: €40 Mn
- Ocupación: 86% (92% en base a rentas)
- Superficie Bruta Alquilable: 8,927 m2 (57% Oficinas y 43% Retail)
- GAV (dic-15): €41 Mn (+2% sobre compra)
- Yield inicial: 5.8%

2. Inversiones – Nosso Shopping

Arquitectura icónica en ubicación estratégica al norte de Portugal

Centro Comercial



Principales Indicadores:

- Precio de adquisición: €54 Mn
- Ocupación: 95%
- Superficie Bruta Alquilable: 21,891 m² + 1,000 plazas de parking
- GAV (dic-15): €62 Mn (+15% sobre compra)
- Yield inicial: 8.1%

2. Inversiones – Manoterías 48

Activo de alta calidad en zona consolidada y en crecimiento

Oficinas



Principales Indicadores:

- Precio de adquisición: €45 Mn
- Ocupación: 95%
- Superficie Bruta Alquilable: 13,442 m² + 274 plazas de parking
- GAV (mar-16): €45 Mn (+3% sobre compra)
- Yield inicial: 5.8%

2. Inversiones – Activo Logístico

Ubicado en el noreste de España

Logístico - Adquisición en diciembre 2016, siempre que se cumplan las Condiciones Suspensivas del contrato privado firmado en julio de 2016



Principales Indicadores:

- Precio de adquisición: €43 Mn
- Ocupación: 100%
- Superficie Bruta Alquilable: 72,484 m²
- GAV (jul-16): €43 Mn (+1% sobre compra)
- Yield inicial: 7.2%

2. Inversiones

Creación de valor por gestión activa

Estrategia Comercial

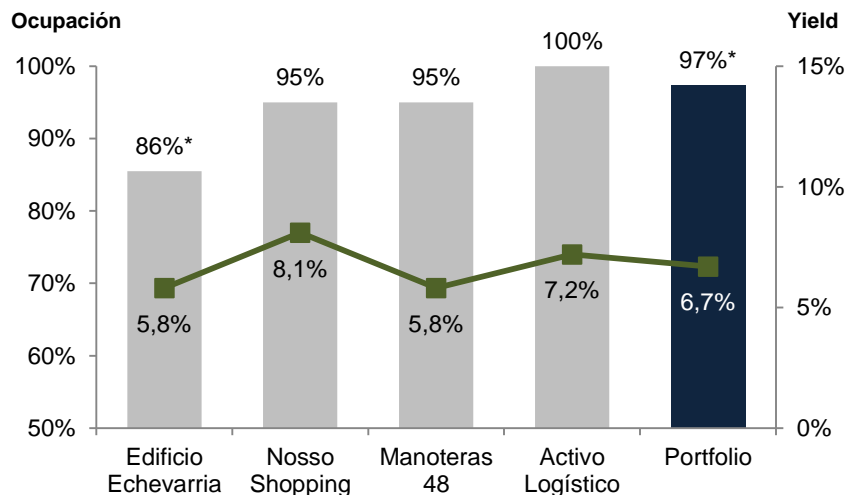
Principales Inquilinos

ZARA	PULL&BEAR
MANGO	Stradivarius
Bershka	Cinemas NOS
fnac	sopra

Últimas Entradas

<p>lefties</p> <p>1,750 m2 de SBA</p> <p>Nosso Shopping</p>	<p>El Corte Inglés</p> <p>360 m2 de SBA</p> <p>Edificio Echevarría</p>
---	--

Ocupación & Yield



Duración Media de Contratos

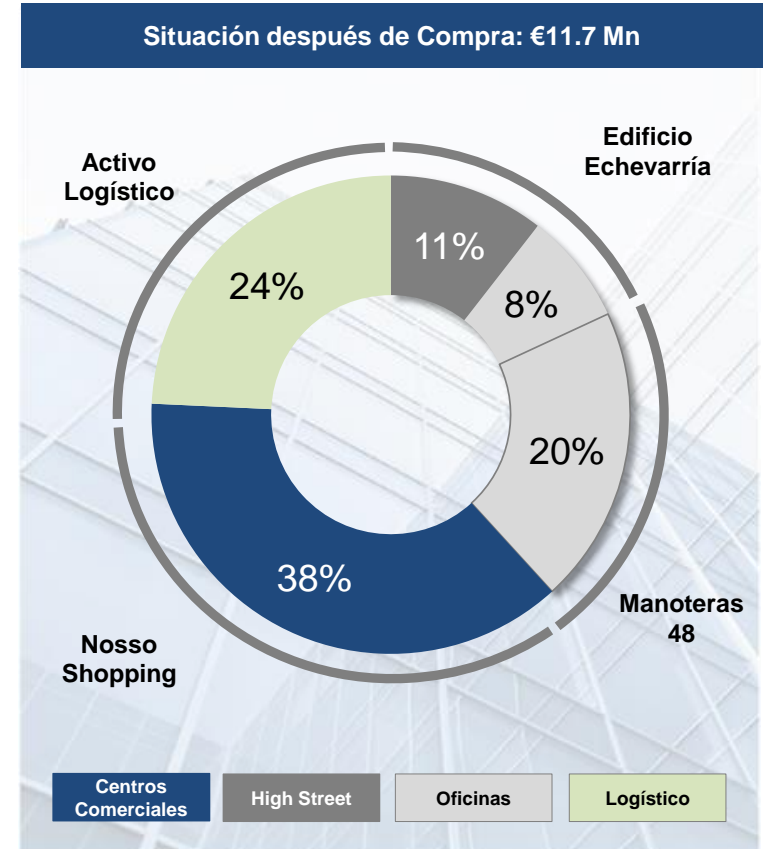
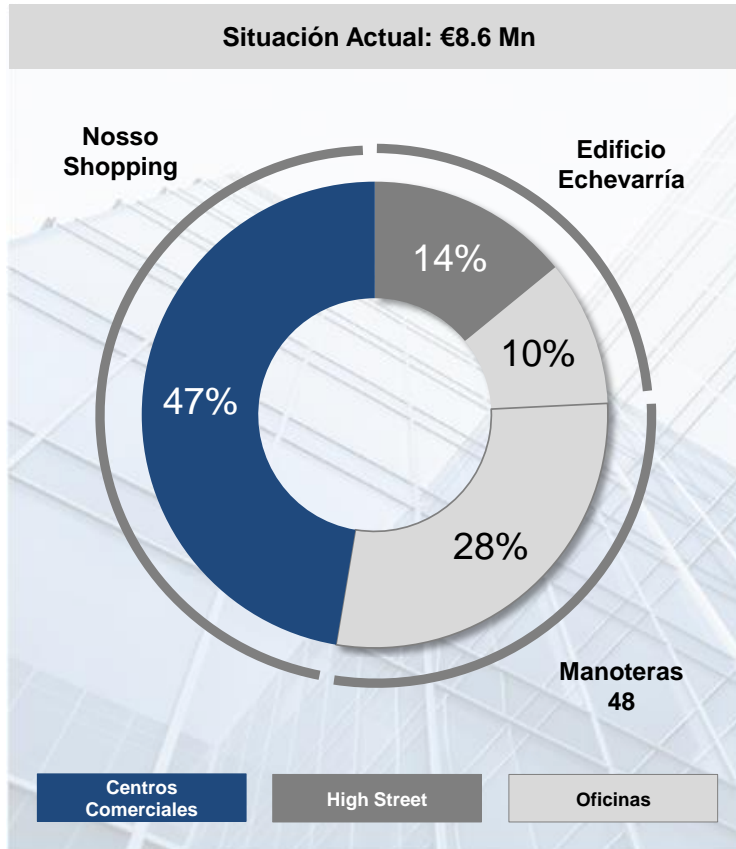
<p>WAULT (**)</p> <p>3.5 Años</p>	<p>WALT (**)</p> <p>6.6 Años</p>
-----------------------------------	----------------------------------

La cifra para el portfolio asciende a 98% considerando la ocupación del Edificio Echevarría en base a rentas (92%).

(**)WAULT y WALT: Periodo medio de vigencia de contratos de alquiler hasta obligado cumplimiento, y hasta vencimiento respectivamente.

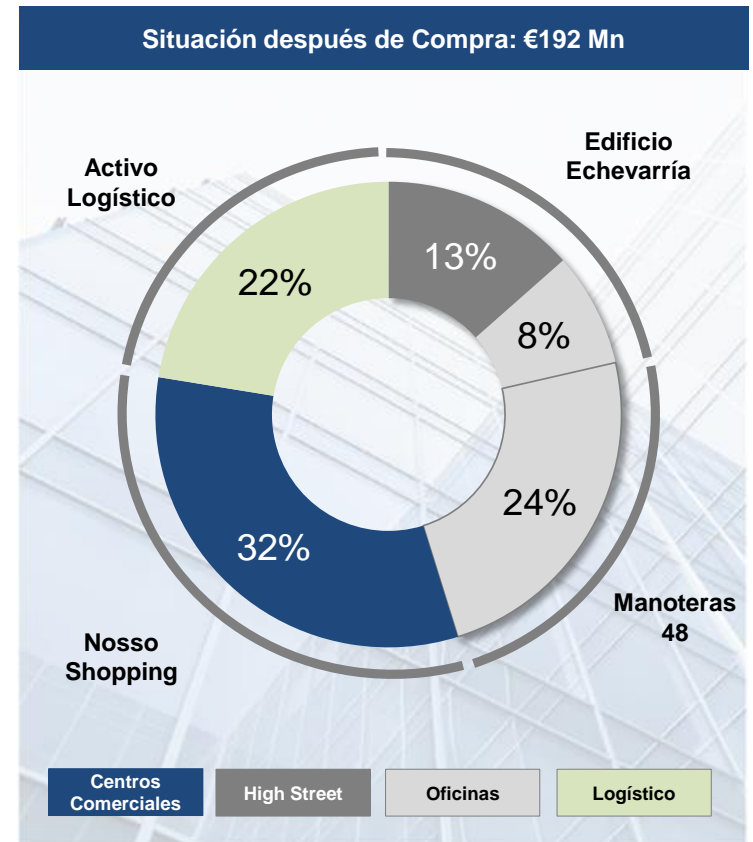
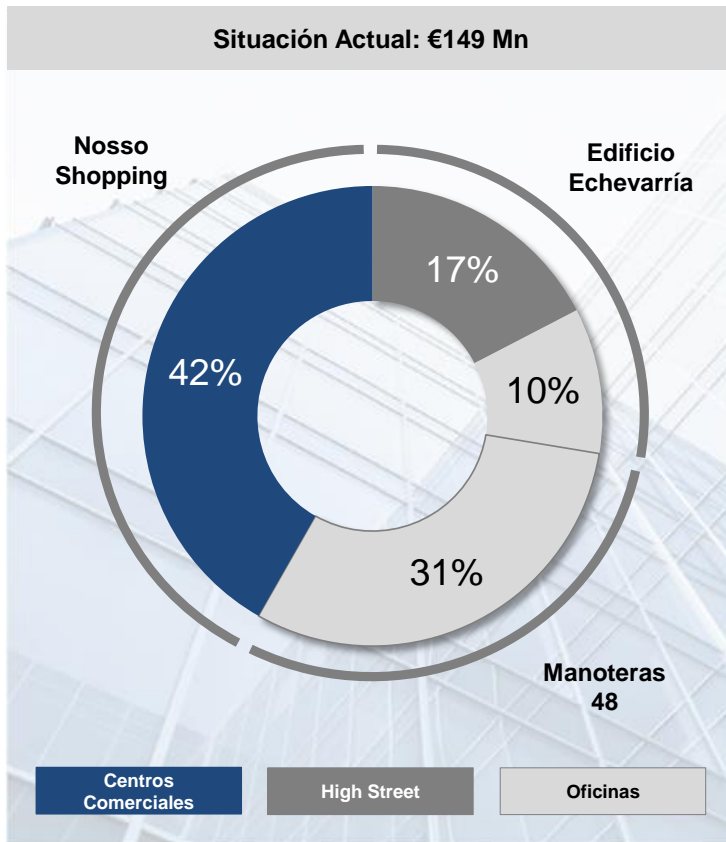
2. Inversiones

Mix según Ingresos Netos anualizados



2. Inversiones





Mix según GAV*



* GAV: Valor de Mercado de los activos a fecha de adquisición. No hay valoración a mayo de 2016
 El GAV, tras la compra del activo logístico, de €192 Mn supone un crecimiento del 5% sobre valor invertido

2. Inversiones

Portfolio diversificado por tipología y ubicación

Activo	Tipología	SBA (m2)	Inversión	Yield Inicial	TIR Objetivo	Ingresos Netos Anualizados (2)	EBITDA Anualizado (2)	Flujo de Caja Anualizado (2)
	Oficinas / Retail	8,927	€40 Mn	5.8%	8.5%	€2.2 Mn	€2.1 Mn - €2.2 Mn	€1.4 Mn - €1.6 Mn
	Centro Comercial	21,891	€54 Mn	8.1%	12.0%	€4.0 Mn	€3.9 Mn - €4.0 Mn	€2.8 Mn - €3.0 Mn
	Oficinas	13,442	€45 Mn	5.8%	8.2%	€2.4 Mn	€2.3 Mn - €2.4 Mn	€1.4 Mn - €1.6 Mn
	Logístico	72,484	€43 Mn	7.2%	8.1%	€3.1 Mn	€3.0 Mn - €3.1 Mn	€2.2 Mn - €2.4 Mn
Estructura TRAJANO							-€1.5 Mn	-€1.6 Mn
TOTAL	-	116,744	€182 Mn	6.7%	9.4% ⁽¹⁾	€11.7 Mn	€9.8 Mn €10.2 Mn	€6.2 Mn €7.0 Mn
DIIM (*) MAB 2015	-	-	-	-	8.0%	€10.7 Mn	€9.1 Mn	€6.2 Mn

(*) Documento Informativo de Incorporación al MAB





Nota: No existen garantías de que las proyecciones se vayan a materializar.

1 – La media ponderada debe ser utilizada únicamente como referencia, dado que excluye efectos como el periodo entre el aumento de capital y las inversiones o el coste de la estructura de Trajano

2 – Estimaciones en base a ingresos a fecha de compra que dependerán a futuro de la evolución del mercado, contrataciones, entre otros factores. El calculo del flujo de caja anualizado resulta únicamente de la diferencia entre EBITDA y financieros estimados.

2. Inversiones

Apalancamiento potencial utilizando el 100% de la capacidad inicial de inversión

Activo	Inversión	Fecha firma Financiación	Deuda	LTV (Apalancamiento)	Spread	Vida de la Deuda
	€40 Mn	16/10/2015	€19 Mn	46%	180 bps	6.3 años
	€54 Mn	19/11/2015	€24 Mn ⁽¹⁾	39%	250 bps	9.4 años
	€45 Mn	07/03/2016	€22 Mn	48%	195 bps	6.7 años
	€43 Mn	01/12/2016 ⁽²⁾	€24 Mn ⁽²⁾	55%	200 bps ⁽²⁾	7.0 años
TRAJANO	€182 Mn	-	€89 Mn ⁽³⁾	46% ⁽³⁾	210 bps	7.5 años
						83% Bullet al Final de la Vida

Nota: No existen garantías de que las proyecciones se vayan a materializar.

1 – Además de los €24 Mn, este activo posee una línea de financiación no dispuesta para inversiones por importe de €5 Mn.

2 – Estimación inicial pendiente de cierre.

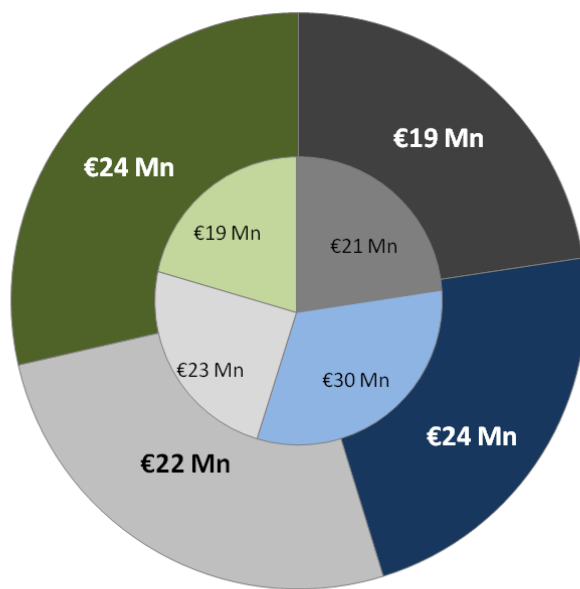
3 – Este importe corresponde solamente a deuda utilizada para financiar la adquisición de los activos, no teniendo en cuenta otras líneas circulantes contratadas por la compañía

2. Inversiones

100% de la capacidad inicial invertida

Desglose de la Inversión

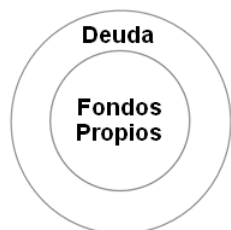
€182 Mn invertidos en 4 activos (Valoración de 192 € Mn)



Se han financiado estas compras realizadas a un LTV (*)
medio de 46%

100% de la capacidad inicial ha sido invertida

Objetivo de ampliación septiembre 2016: Captar €47.2Mn
adicionales de fondos propios, resultando en una
capacidad adicional de inversión de €94.5 Mn
(asumiendo el objetivo de 50% LTV)



Edificio Echevarría	€40 Mn
Nosso Shopping	€54 Mn
Manoteras 48	€45 Mn
Activo Logístico	€43 Mn
Total	€182 Mn

* LTV: Apalancamiento financiero calculado como deuda sobre valoración de los activos

1. Trajano Iberia

2. Inversiones

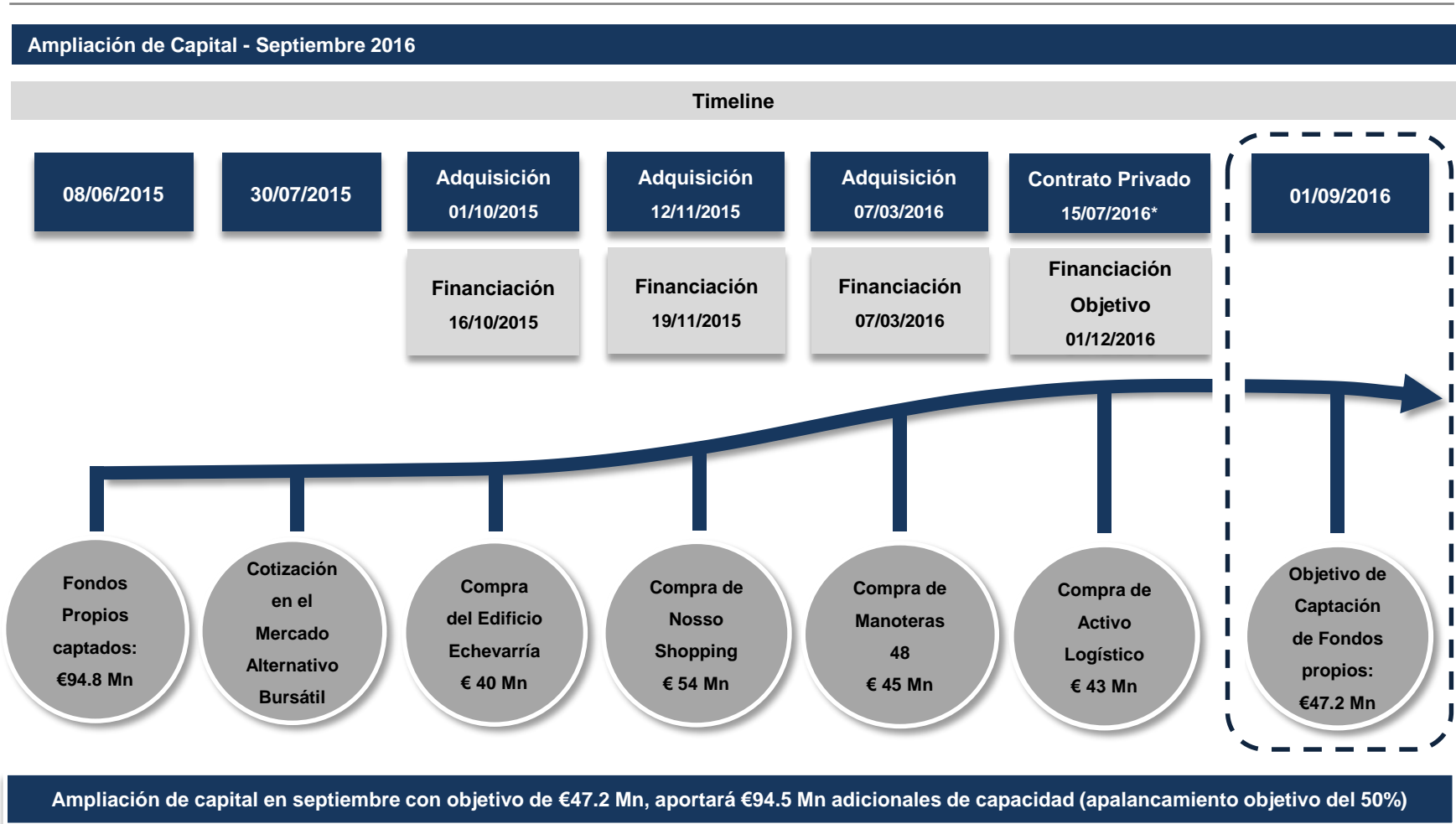
3. Ampliación de Capital

4. Resultados Financieros – Mayo 2016

5. Equipo de gestión patrimonial

3. Ampliación de Capital

Objetivo de €47.2 Mn – capacidad apalancada de €94.5 Mn



* A pesar de que el contrato privado se firmó el 15 de julio, la fecha de escritura tendrá lugar el 1 de diciembre, siempre que se cumplan las Condiciones Suspensivas acordadas.

3. Ampliación de Capital

Proceso

Ampliación de Capital - Septiembre 2016

Condiciones		Timing	
Precio de la acción	<u>10.0€/acción</u> (2.5€/acción de valor nominal y 7.5€/acción de prima de emisión)	Periodo de Suscripción Preferente	Primera Vuelta 12/09/2016 (*) Inicio Periodo de Cotización de Derechos
Nº de Acciones	<u>4,723,840 acciones</u> . 50% del capital social actual, neto de la autocartera actual de la compañía, en base a la delegación al Consejo de Administración aprobada en la última Junta General de Accionistas de 14 de Junio de 2016. <u>1 Acción Nueva por cada 2 Acciones Antiguas</u>	Periodo de Asignación de Acciones Adicionales	Segunda Vuelta 12/10/2016 18/10/2016
Importe Total de la Ampliación	<u>47,238,400€</u> (asumiendo se mantiene la autocartera actual de 52,320 acciones)	Periodo de Asignación Discrecional	Tercera Vuelta 20/10/2016
Objetivo	Continuar acometiendo inversiones en activos alineados con la estrategia inicial de la compañía y con un objetivo de TIR global del 8%.		Cotización Estimado 18/11/2016

* Fecha de inicio de cotización de derechos después de folleto aprobado por MAB y anuncio en el Boletín Oficial del Estado

3. Ampliación de Capital

Comparativa de mercado

Ampliación de Capital - Septiembre 2016

Ejemplos de otras SOCIMIs

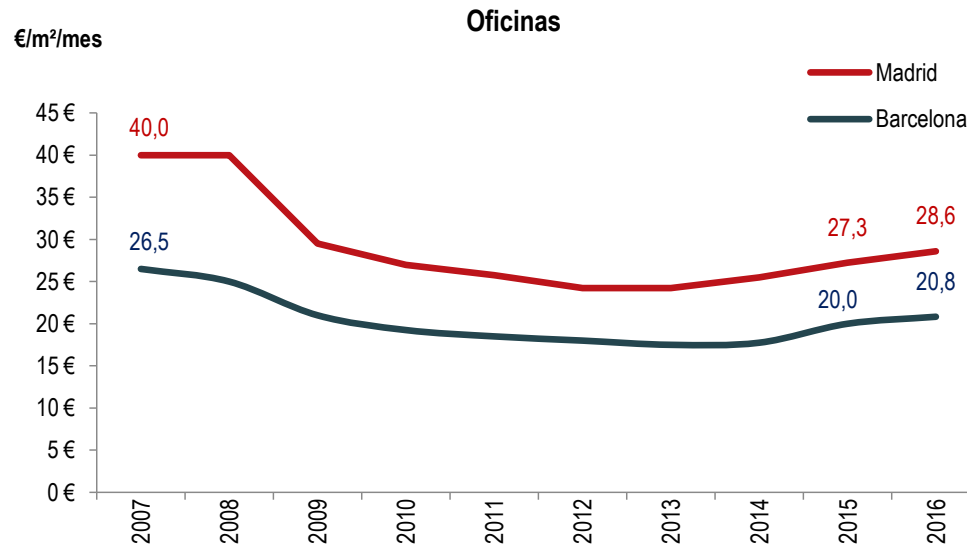
- Desde marzo 2015 las SOCIMIs han realizado ampliaciones de capital por un valor entorno a €2,892 Mn. La última la ampliación anunciada por Grupo Lar en julio'16 por €147 Mn.
- El descuento medio ponderado utilizado en las ampliaciones ha sido de un -13.7% sobre la cotización de cada momento y del -12.5% sobre el NAV último de referencia que hubieran utilizado.** El objetivo de los descuentos en general es el colocar las ampliaciones, haciendo atractivo para nuevos inversores el acudir a la ampliación y al mismo tiempo incentivando a los inversores actuales para no diluirse.
- En el supuesto de Trajano y en base a una ampliación de capital a 10€/acción, el descuento sobre cotización sería del 6% y del 5% sobre el NAV de diciembre 2015.**

	Fecha	Importe (Mn€)	Precio Ampliación (€/acc.)	Precio Cotización (€/acc.)	% Dto s/ Cotización	NAV (€/acc.)	% Dto s/ NAV
Merlín	15/04/2015	614	9,5	10,3	-8%	10,6	-10%
Hispania	27/04/2015	337	12,3	12,0	2%	10,1	21%
Axiare	14/05/2015	395	11,0	11,5	-4%	10,0	10%
Merlín	15/07/2015	1.034	8,0	10,0	-20%	10,64	-25%
Lar	16/07/2015	135	6,8	8,5	-21%	10,0	-32%
Hispania	18/05/2016	231	9,0	12,7	-30%	11,8	-24%
Lar	30/07/2016	147	4,9	6,3	-21%	7,81	-37%
Promedio Ponderado por tamaño		2.892			-13,7%		-12,5%
Promedio					-14,6%		-13,9%
<i>*Fuente: Información Facilitada por GVC Gaesco BeKa</i>							
AMPLIACION TRAJANO			10,00	10,65	-6%	10,52	-5%

3. Ampliación de Capital

Mercado – Rentas (Oficinas)

Oficinas

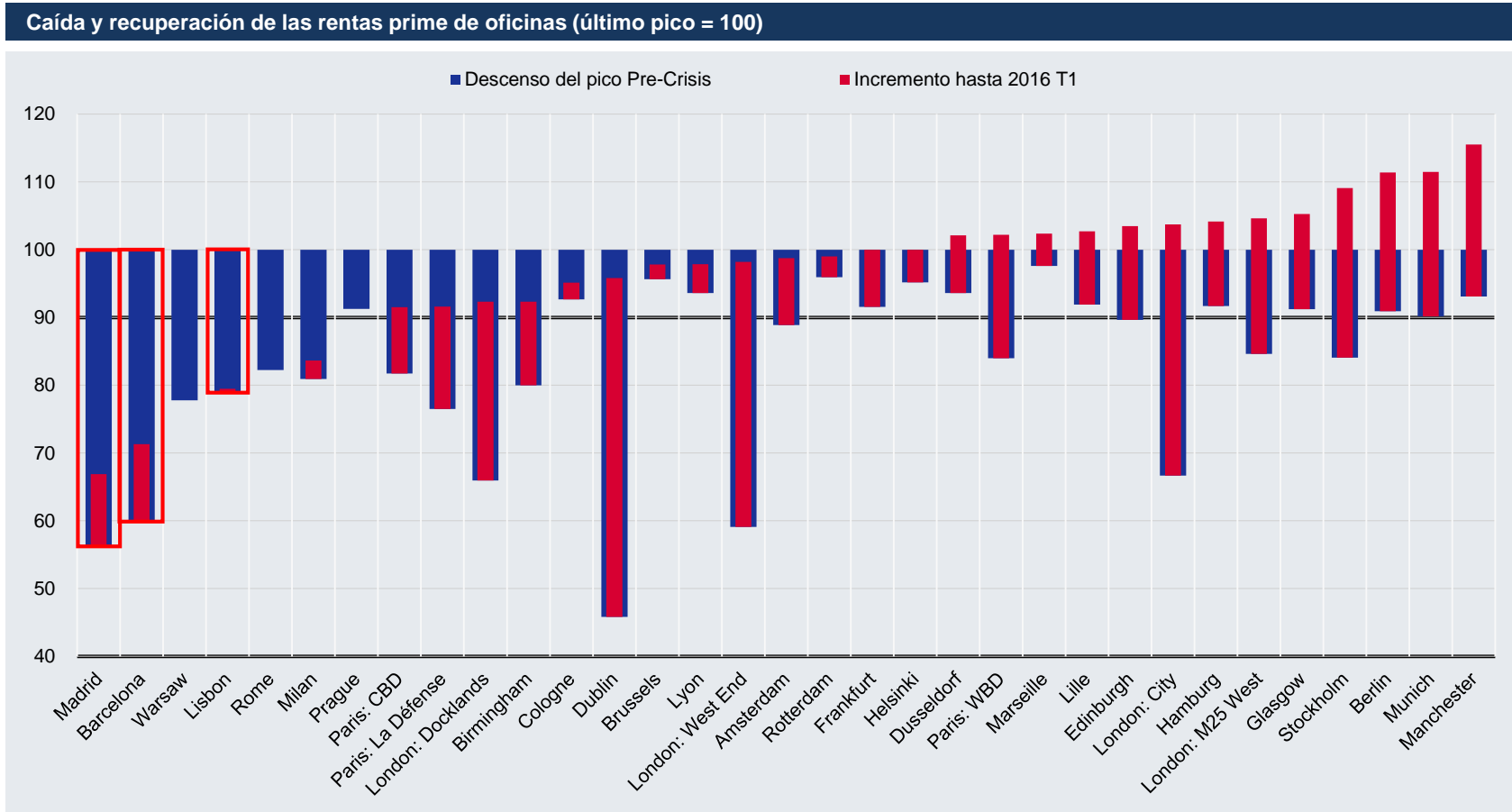


- Las rentas prime de oficinas crecieron en 2015 de media un 6.9% en Madrid y un 12.7% en Barcelona.
- En ubicaciones más periféricas se ha notado una reducción significativa del vacío que se acabará traduciendo también a medio plazo en incremento de rentas.

Fuente: JLL (T2 2016)

3. Ampliación de Capital

Mercado – Rentas (Oficinas)



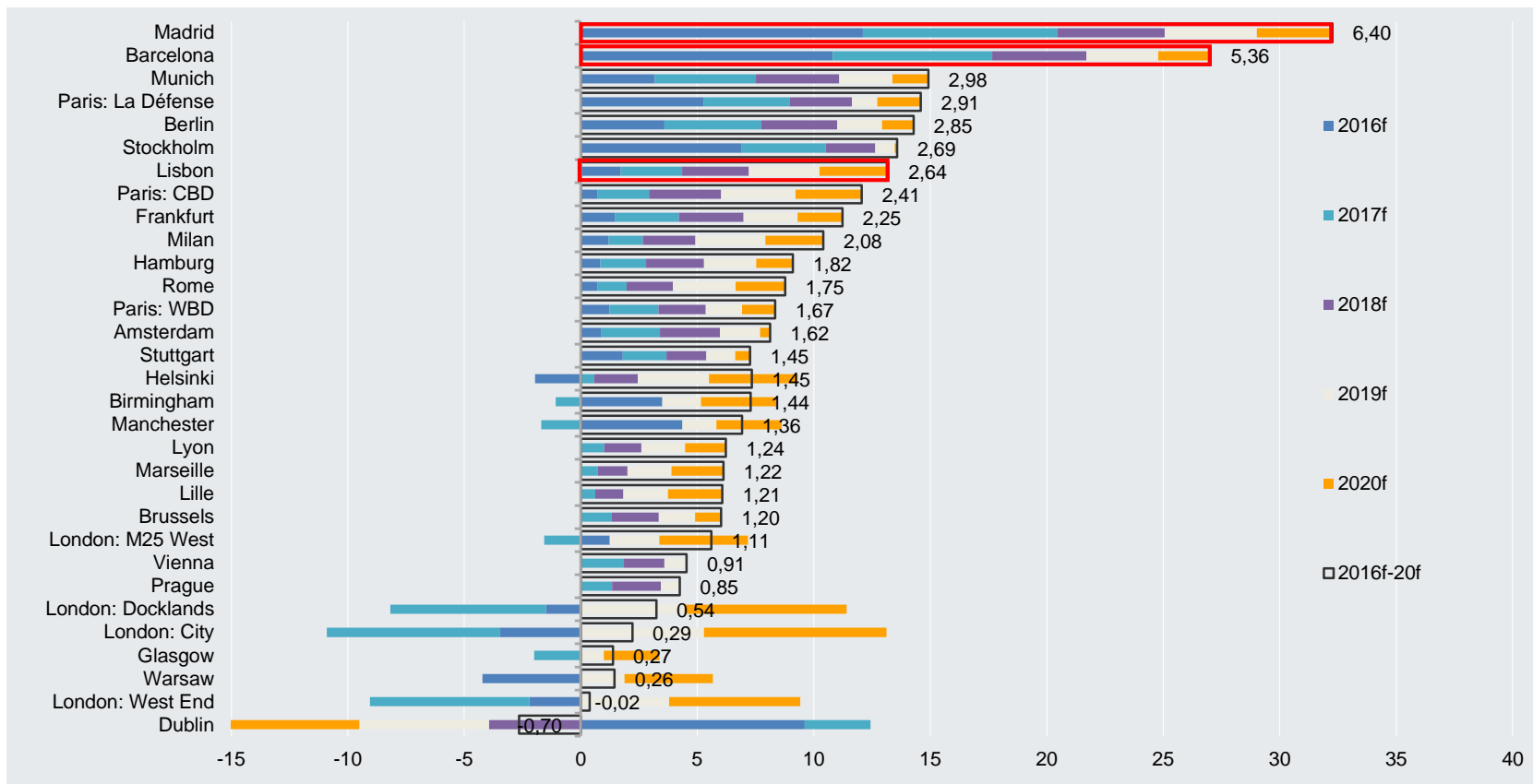
Nota: Último pico entre 2006-2009, min entre T1 2008 y T2 2015

Fuentes: Deutsche AM (T2 2016)

3. Ampliación de Capital

Mercado – Rentas (Oficinas)

Crecimiento acumulado de las rentas para Oficinas Prime (%)



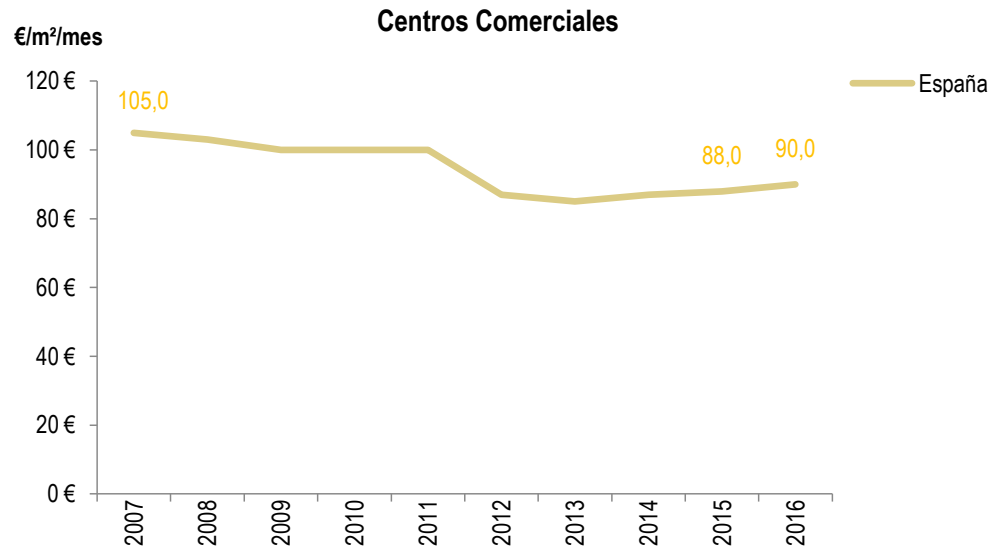
Nota: f = forecast. No existen garantías de que las proyecciones se vayan a materializar.

Fuente: Deutsche AM (T2 2016)

3. Ampliación de Capital

Mercado – Rentas (Centros Comerciales)

Oficinas, Logístico y Centros Comerciales



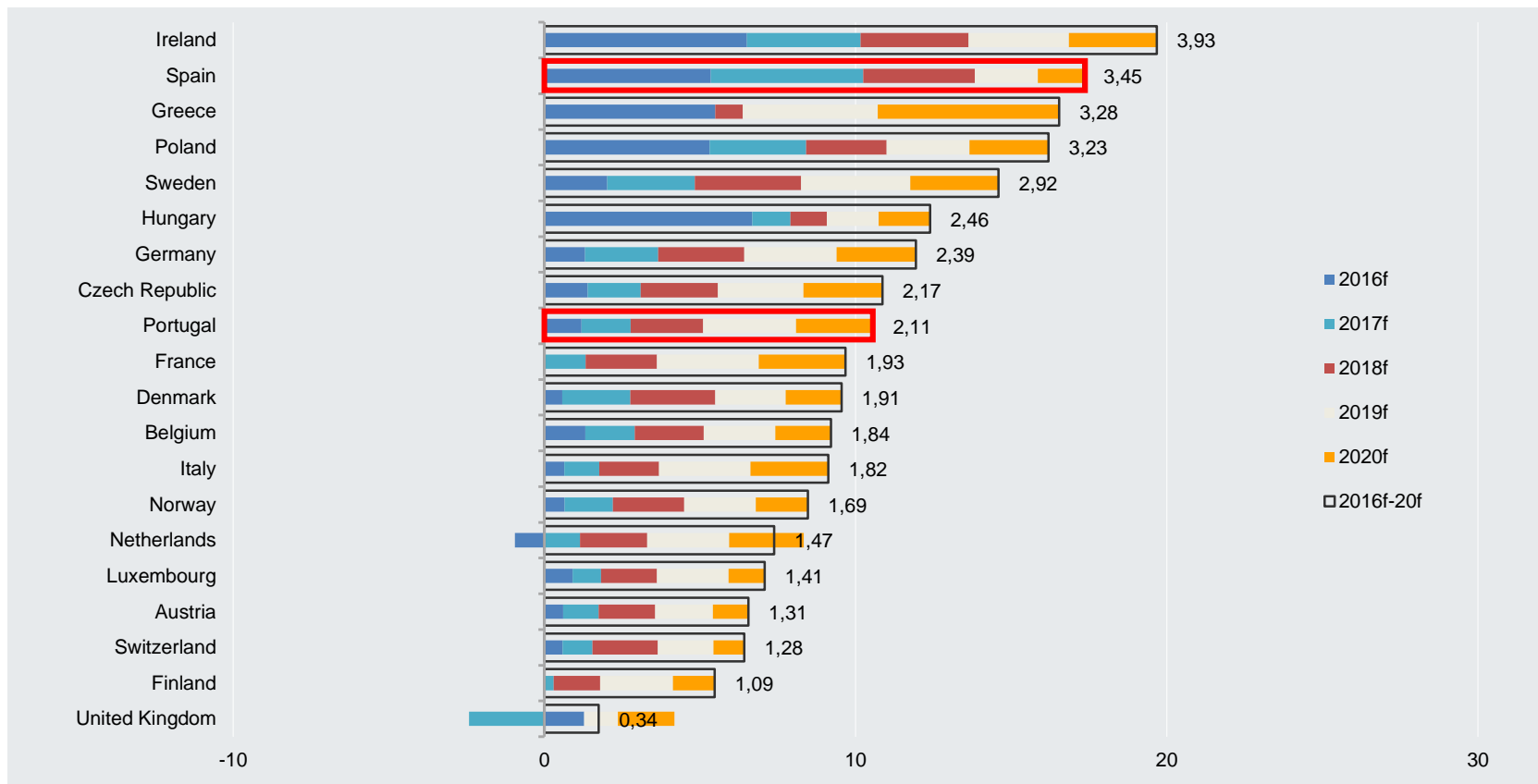
- En 2015, las rentas prime de centros comerciales crecieron un 1.1% en España. Se percibe una mejora en los principales indicadores económicos influyentes en el sector (descenso del paro, incremento del Índice de Confianza del Consumidor, incremento de consumo privado,...).
- La inversión en este sector ha alcanzado cifras de record histórico, €1,600 Mn aprox.

Fuente: JLL (T2 2016)

3. Ampliación de Capital

Mercado – Rentas (Centros Comerciales)

Crecimiento acumulado de rentas para Centros Comerciales Prime (%)



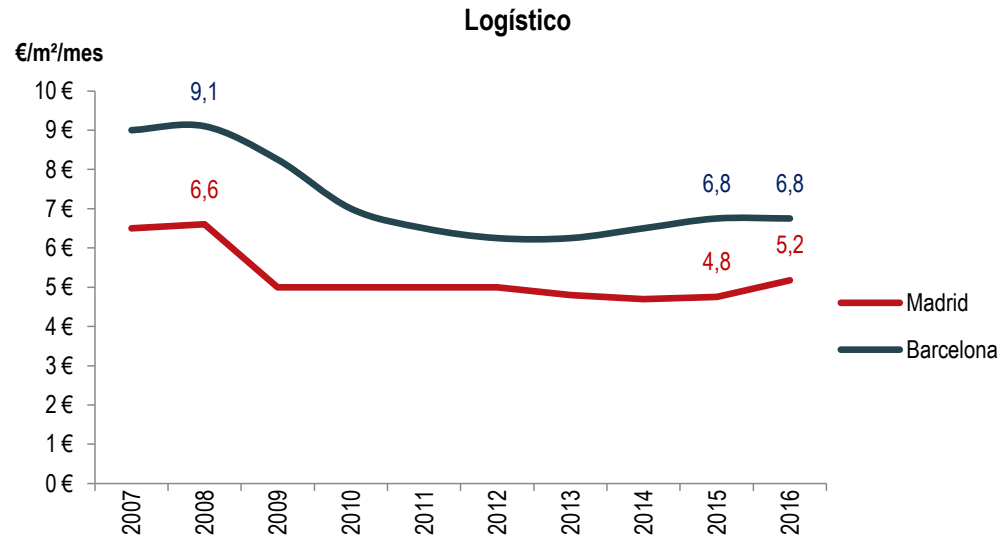
Nota: f = forecast. No existen garantías de que las proyecciones se vayan a materializar.

Fuente: Deutsche AM (T2 2016)

3. Ampliación de Capital

Mercado – Rentas (Logístico)

Oficinas, Logístico y Centros Comerciales



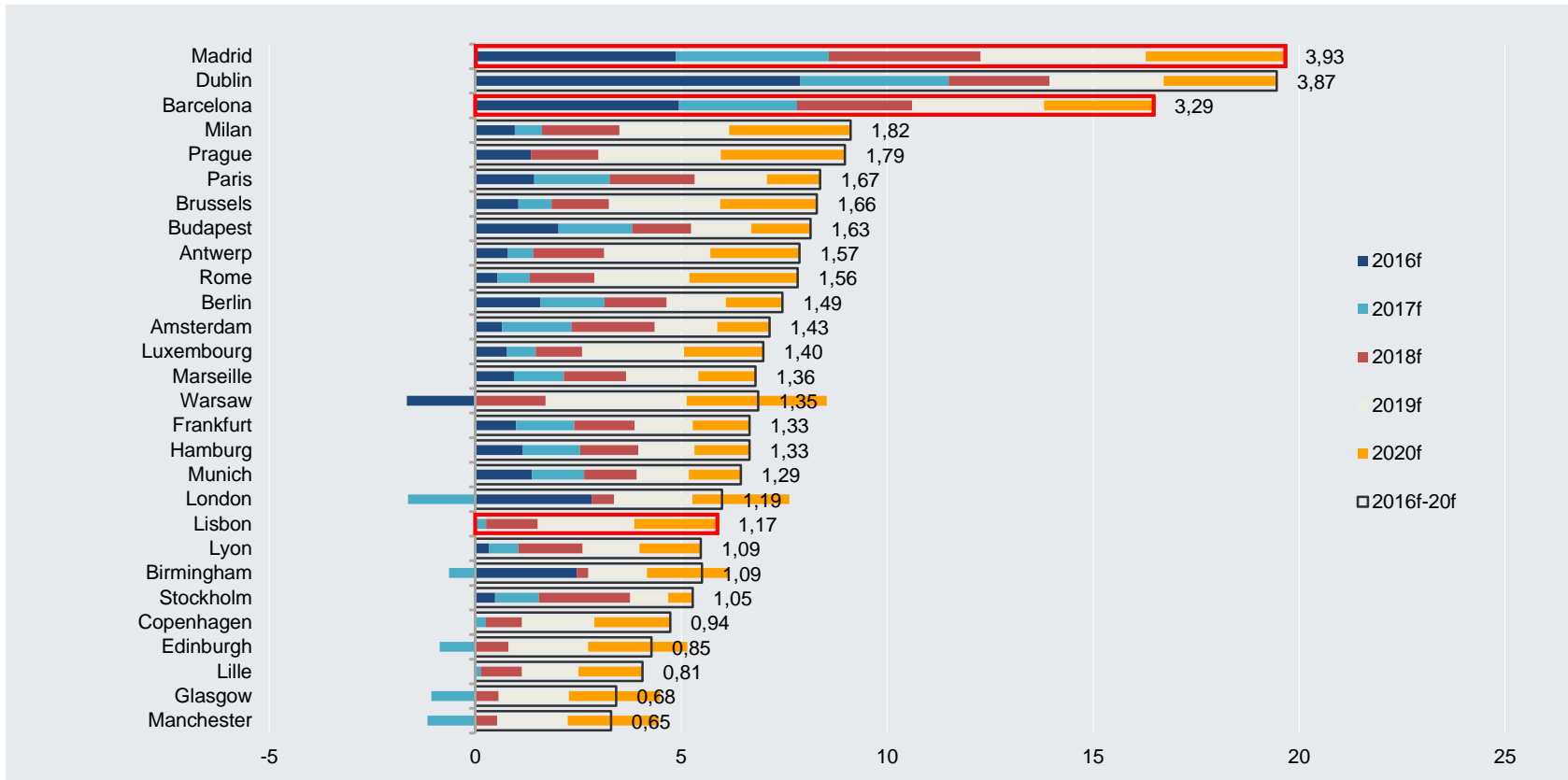
- Las rentas logísticas crecieron en 2015 un 1.1% en Madrid y un 3.8% en Barcelona. Clara recuperación destacando Madrid y Barcelona con una cifra de contratación de 1 millón de metros cuadrados aproximadamente entre ambas.
- Esta mejoría se ha visto favorecida por el incremento del consumo y la mejora de las expectativas económicas.

Fuente: JLL (T2 2016)

3. Ampliación de Capital

Mercado – Rentas (Logístico)

Crecimiento acumulado de las rentas para Logístico Prime (%)



Nota: f = forecast. No existen garantías de que las proyecciones se vayan a materializar.

Fuente: Deutsche AM (T2 2016)

1. Trajano Iberia

2. Inversiones

3. Ampliación de Capital

4. Resultados Financieros – Mayo 2016

5. Equipo de gestión patrimonial

4. Resultados Financieros – Mayo 2016

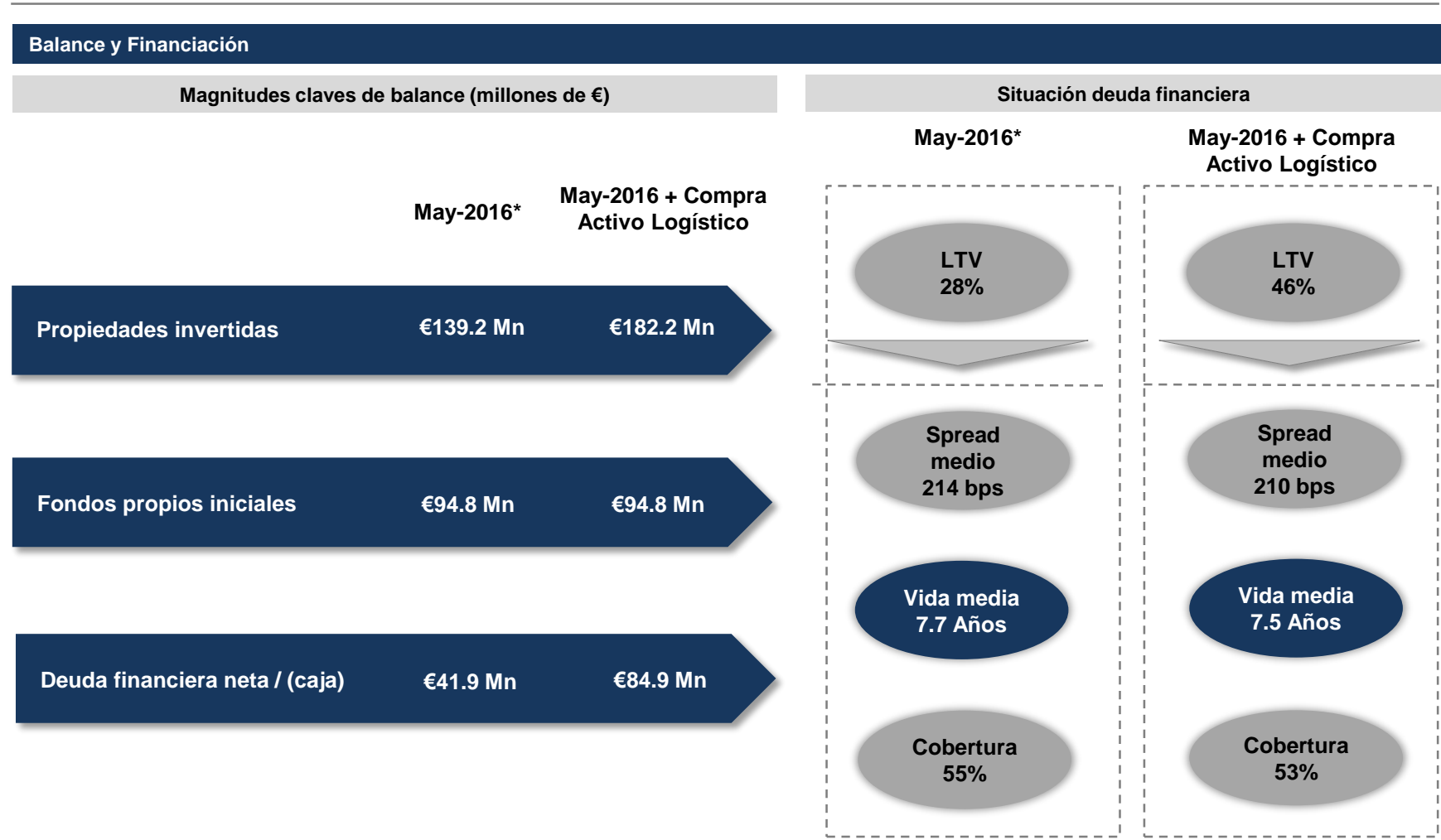
Cuenta de Resultados y Flujo de Caja

Cuenta de Resultados y Flujo de Caja					
Cuenta de Resultados (miles de €)	Dic-2015	May-2016*	Flujo de Caja (miles de €)	Dic-2015	May-2016*
Rentas brutas	1,372	3,428	Aportaciones de capital	94,820	-
Rentas netas	1,161	2,999	Costes creación SOCIMI	-1,522	-
EBITDA	400	2,381	EBITDA	+400	+2,381
Cash Flow operativo	408	2,059	Inversión en activos	-94,248	-45,223
Beneficio neto	74	1,084	Caja existente en Nosso Shopping	+1,727	-
			Financiación bancaria utilizada	+27,169	+16,210
			Circulante / otros	+744	-1,211
			Flujo de caja neto del periodo	29,088	-27,844
			Caja contable al cierre		1,244

* La situación patrimonial actual no incluye el Activo Logístico

4. Resultados Financieros – Mayo 2016

Magnitudes claves de balance y situación deuda financiera



* La situación patrimonial actual no incluye el Activo Logístico

1. Trajano Iberia

2. Inversiones

3. Ampliación de Capital

4. Resultados Financieros – Mayo 2016

5. Equipo de gestión patrimonial

5. Equipo de gestión patrimonial



Carlos Manzano
Director
Head of Real Estate Iberia

- 15 años de experiencia profesional en el sector inmobiliario
- Desde agosto de 2013 en Deutsche Bank, Carlos ha supervisado los fondos de inversión inmobiliarios ubicados en España, Portugal y Marruecos en DB SAE. En septiembre de 2014 se incorporó en Alternatives.
- Durante sus años de experiencia, Carlos ha estado involucrado en adquisiciones, financiaciones y fusiones por más de 10.000 millones de euros, trabajando en empresas como Metrovacesa, Gecina y Bami



Daniel Galvez
Director
Head of Real Estate Asset Management Iberia

- 15 años de experiencia en el sector inmobiliario
- Se ha enfocado en Asset Management y transacciones de activos ubicados en Alemania, Francia, Italia, España y Portugal por más de 2.000 millones de euros. Daniel trabajó para inversores institucionales, bancos y gestores de fondos especializados en inversión inmobiliaria como Unibail-Rodamco, Santander Private Banking y APN Property Group.
- De formación financiera, Daniel es miembro de RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors),



Fernando Domínguez
Vice President
Senior Real Estate Asset Management Iberia

- 16 años de experiencia laboral.
- Ha desarrollado inicialmente funciones financieras dentro de los sectores de Banca privada y Consultoría financiera. En los últimos diez años se especializó en el sector inmobiliario, dentro del área de Asset y Portfolio management en la empresa Sonae Sierra.
- En 2015, se unió al equipo de Alternatives en Deutsche Bank, con dedicación a la gestión del portfolio inmobiliario en Iberia.



Manuel Ibañez
Assistant Vice President
Real Estate Transactions and Asset Management Iberia

- 8 años de experiencia en el sector inmobiliario, enfocado en transacciones y gestión de activos.
- Trabajó en Unibail-Rodamco, donde se especializó en la rama de centros comerciales, gestionando activos con un valor de aproximadamente 1.000 millones de euros.
- Se unió al equipo de Alternatives en 2013.

5. Equipo de gestión patrimonial

Portfolio en gestión



5. Equipo de gestión patrimonial

Transacciones - Últimos 15 meses

Inversiones (€875 Mn)

Adquisiciones para diversos fondos: €693 Mn

Alma



Alameda



J. Tarradellas



Diagonal Mar



Ampliación de Capital: €95 Mn + Adquisiciones para nuevo vehículo de inversión: TRAJANO IBERIA SOCIMI (€182 Mn)

Nosso



Edificio Echevarria



Manteras 48



Activo Logístico



TOTAL:
€950 Mn

Desinversiones (€75 Mn)

Hoteles Accor

