



TRAJANO
IBERIA

Resultados 2016

22 de marzo de 2017

1. Hitos y magnitudes clave

2. Resumen financiero 2016

3. Inversiones 2016

4. Hechos relevantes posteriores al cierre del ejercicio 2016

1. Hitos y magnitudes clave

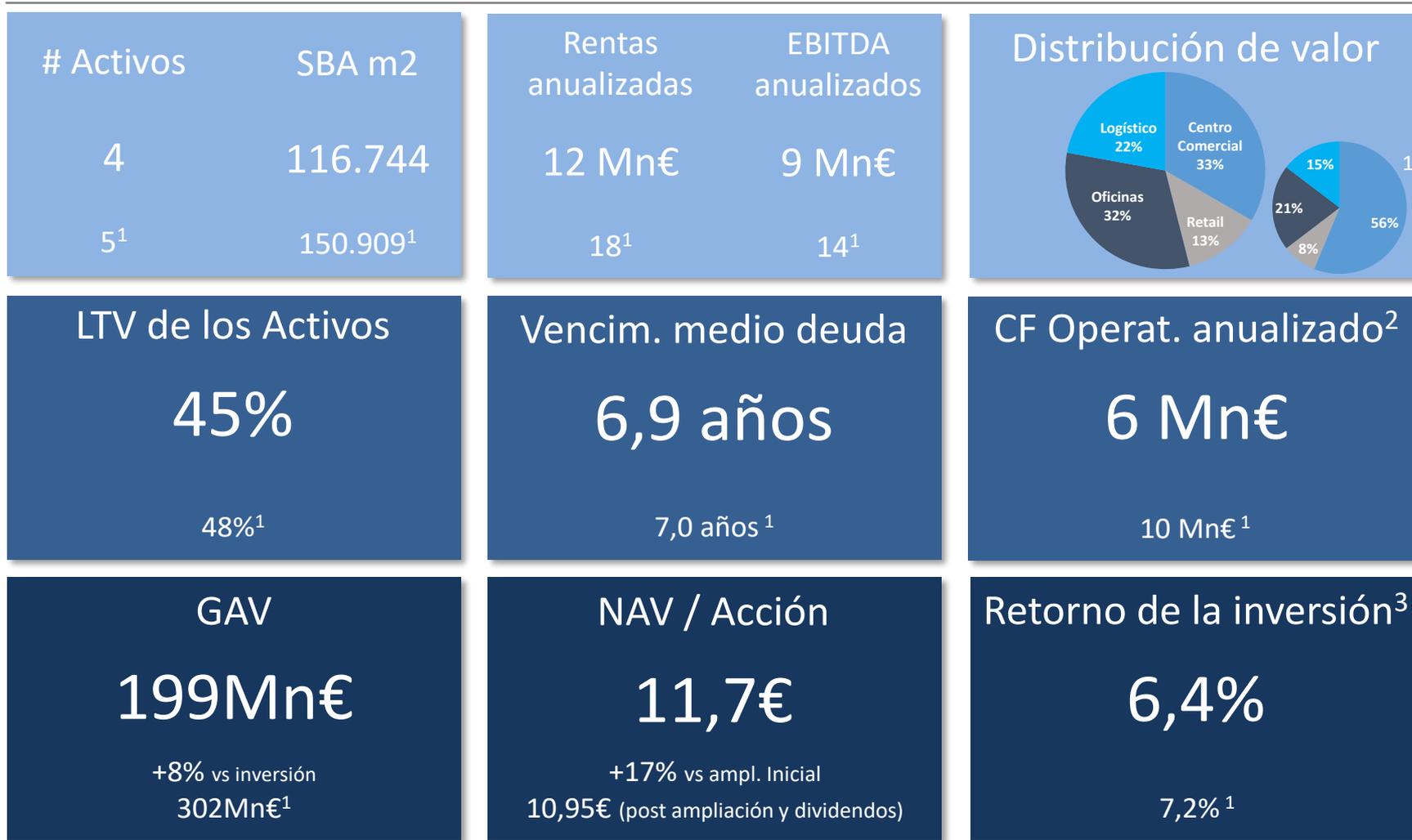
1.1. Principales hitos - 20 meses de actividad

Trajano Iberia Socimi Timeline - Junio 2015 – Marzo 2017



1. Hitos y magnitudes clave

1.2. Magnitudes clave de la compañía



1. Hitos y magnitudes clave

2. Resumen financiero 2016

3. Inversiones 2016

4. Hechos relevantes posteriores al cierre del ejercicio 2016

2. Resumen financiero 2016

2.1. Cuenta de resultados analítica 2016

Cuenta de Resultados analítica 2016 vs 2015 (miles de €)

	2016	2015	% Var
Rentas Brutas	9.061	1.372	+560%
Rentas Netas	8.028	1.161	+591%
EBITDA	6.017	400	+1.406%
Flujo de caja operativo*	4.418	346	+1.178%
Beneficio Neto	3.061	74	+4.024%

(*) El flujo de caja operativo, calculado a partir del EBITDA – Gastos Financieros – Impuestos Incluye la provisión por importe de 361 miles de euros, por la comisión variable de éxito del contrato de gestión en base a TIR superior al 8%.

- La sociedad ha cerrado 2016 con un beneficio neto de **3.061 mil euros frente a las previsiones iniciales del folleto de salida al MAB que contemplaban para el Ejercicio un beneficio neto de 1.689 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 2016 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.

2. Resumen financiero 2016

2.2. Flujo de Caja

Flujo de caja 2016 vs 2015 (miles de €)

	2016	2015	Var %
EBITDA 2016	+6,017	+400	+1.406%
Resultado financiero	-1,198	+8	n/a
Impuestos	-402	-62	+548%
CF Operativo	+4.418	+346	+1.176%
Inversión en activos (incluye gastos de compra y CAPEX)	-92.472	-94.248	
Financiación bancaria (neta de costes)	+39.864	+27.169	
Circulante / otros	-701	+798	
CF neto	-48.891	-65.935	
Caja inicio del periodo	+29.088	+1.727	
Ampliación de capital (neta de gastos)	+47.050	+93.298	
Dividendos	-2.323	-	
Caja final 31.12.2016	24.923	29.088	

2. Resumen financiero 2016

2.3. Magnitudes de Balance y situación deuda financiera

Balance y Financiación a 31 de diciembre de 2016 vs 2015			Situación deuda financiera a 31/12/2016	
Magnitudes clave de balance (millones de €)				
	Cierre 2016	Cierre 2015		
Coste contable propiedades invertida (neto de amortizaciones)	€180 Mn	€92,9 Mn	LTV (neto de caja) * 21%	
Fondos Propios	€140,1 Mn	€93,1 Mn	Spread medio** 209 pb	
NAV cierre contable 2016 (Post ampliación y después de pago de dividendos)	€155,2 Mn	€99,5 Mn	Vida media 6.95 Años	
Deuda financiera neta / (caja)	€42,1 Mn	(€1,9 Mn)	% Cobertura 39,5%	
LTV (apalancamiento financiero) de la compañía neto de caja (*)	21%	0%		

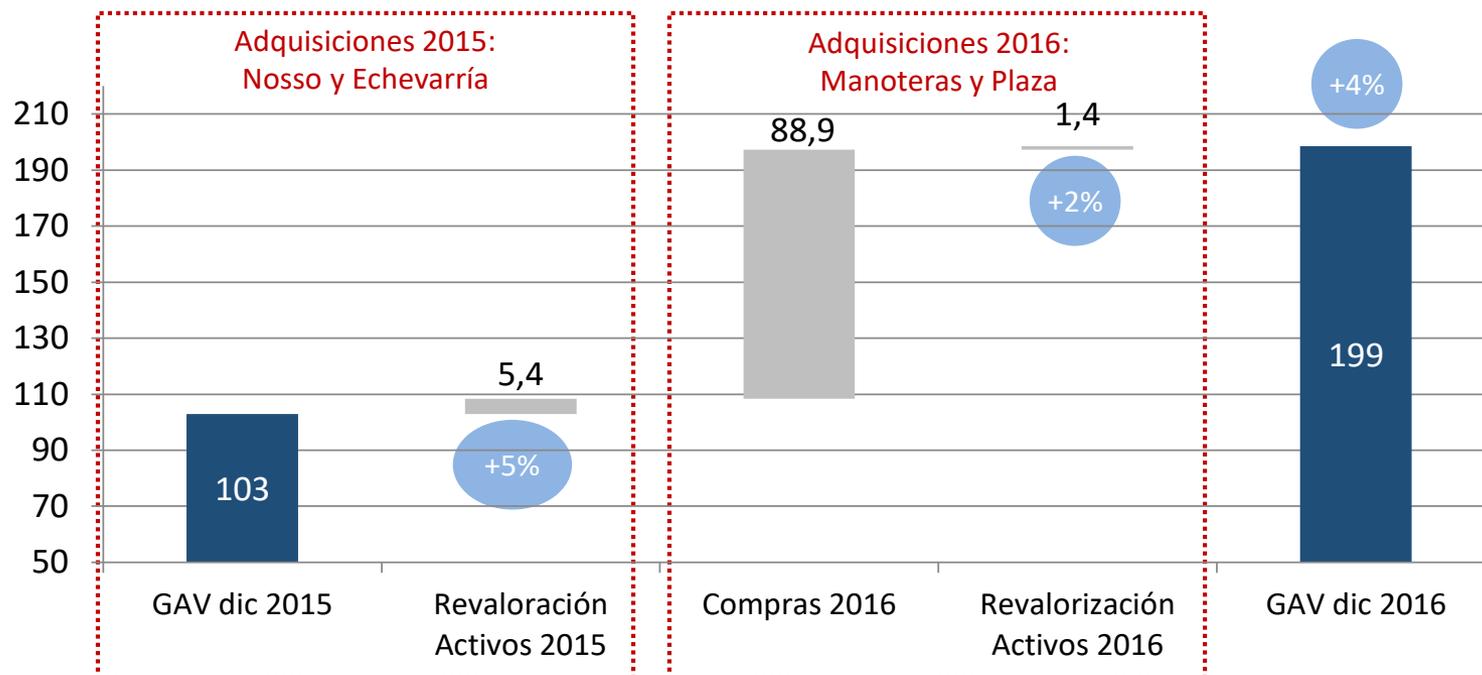
Al 31 de diciembre de 2016 existe caja por importe de €24,9Mn con origen en la ampliación de capital, y está pendiente disponer la financiación de Plaza Zaragoza por importe de €24,6Mn.

(*) Deuda financiera de la compañía calculada sobre el valor de mercado de los activos.

(**) Margen de los préstamos hipotecarios.

2. Resumen financiero 2016

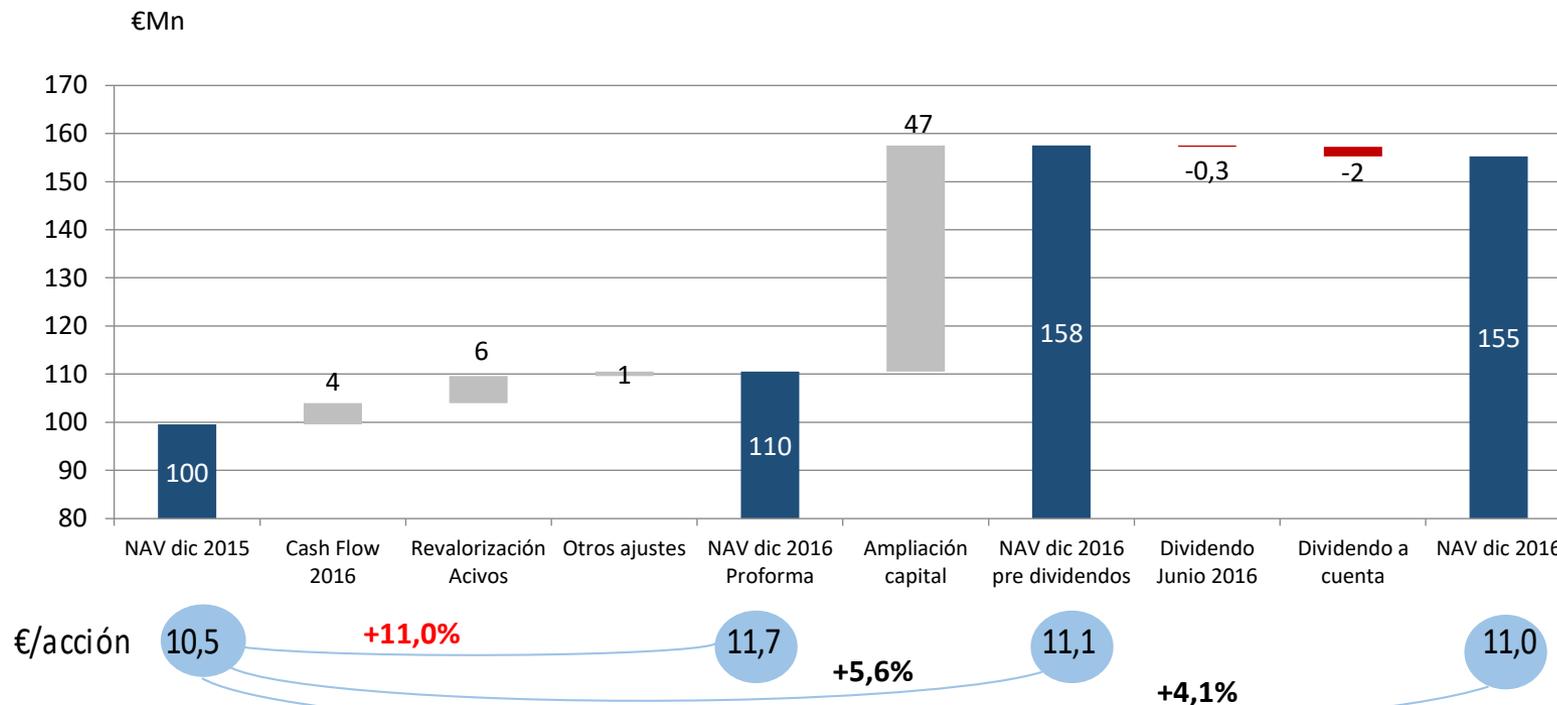
2.4. Evolución valoración 2016



- Durante el ejercicio 2016, los activos en cartera han crecido de media un 4% en valoración (6,7 Mn€).
- En total, los activos adquiridos se han revalorizado un 8% hasta los 199Mn€ respecto al precio de compra de 183Mn€
- Los 103Mn€ de valor de diciembre 2015 incluyen ya una revalorización de 7,6Mn€ con respecto a los 95,4€Mn (incluidos gastos de compra y financiación) de precio de compra de Nosso y Echevarría. A este importe habría que sumar los 6,7Mn€ de revalorización de los activos de 2016 de cara al cálculo del NAV de la compañía.

2. Resumen financiero 2016

2.5. Evolución del NAV 2016



- El crecimiento homogéneo (pre- ampliación de capital y dividendo) del NAV por acción en 2016 fue del 11,0%
- El crecimiento del NAV por acción homogéneo entre la ampliación inicial de 2015 (10,0€/acción) y el NAV proforma a 2016 (11,7€/acción) es de un 17%

2. Resumen financiero 2016

NAV de €155,2 Mn, 10,95 €/acción (+4,1% total, +11,0% NAV homogéneo)

NAV

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 + Manteras + Plaza	132.230	41.000
= Valor de Mercado de las Inversiones	170.826	101.410
- Inversión Activo Bilbao + Manteras + 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

- A cierre 2016 la valoración de los activos ascendió a 199 millones de euros frente a 183 millones de euros de inversión (incluyendo gastos de compra y de financiación). Las valoraciones han sido realizadas por CBRE en el caso de Bilbao, Manteras y Zaragoza y por JLL en el caso del Centro Comercial de Nosso.
- Las plusvalías latentes, calculadas como el diferencial entre el valor de mercado y el valor de adquisición neto de impuestos ascienden a 14,3 millones de euros.
- El NAV 2016 de la compañía a cierre de ejercicio se sitúa en 155,2 millones de euros o 10,95€/acción. Este NAV supone:
 - Un incremento del NAV homogéneo o comparable con el cierre del año 2015 de un +11,0%
 - Este crecimiento homogéneo se ve diluido hasta un 5,6% como resultado de la ampliación de capital de 47Mn€ realizada en Octubre de 2016 a 10€/acción (con descuento sobre NAV).
 - Finalmente el NAV se vuelve a reducir hasta un 4,1% de crecimiento Neto hasta los 10.95€/acción como resultado de la distribución de dividendos en 2016 de 2,3Mn€.

2. Resumen financiero 2016

2.6. Propuesta de dividendo 2016

Dividendo propuesto a la Junta General			
	Importe en millones de €	% Rentabilidad Fondos Propios €94,5Mn	% Rentabilidad Fondos Propios €142Mn
Dividendo mínimo SOCIMI (80% Rendimiento neto beneficio individual)	Resultado neto individual ¹	2,3	2,4%
	Dividendo mínimo Socimi (80%)	1,8	1,9%
Propuesta de dividendo 2016	Dividendo a cuenta dic '16 ²	2,0	2,1%
	Dividendo complementario ³	2,0	2,1%
	Total dividendo 2016	4,0	4,2%

1- El dividendo mínimo se calcula sobre el Resultado individual de Trajano Iberia sin incluir la filial portuguesa.

2- La Sociedad pagó un dividendo por importe de €2,0Mn a cuenta de los resultados del ejercicio en diciembre de 2016

3- A pesar de no resultar obligatorio en aplicación del Régimen Socimi, el Cash Flow operativo (neto de Tax) del ejercicio por importe de €4,4Mn, permite el pago de un dividendo complementario por importe de €2,0Mn.

La distribución será propuesta para su aprobación a la Junta General de Accionistas que aprobará el resultado.

Este dividendo complementario se haría con cargo a la Prima de Emisión.

1. Hitos y magnitudes clave

2. Resumen financiero 2016

3. Inversiones 2016

4. Hechos relevantes posteriores al cierre del ejercicio 2016

3. Inversiones 2016

Manteras

Adquisición de Parque Empresarial – Isla de Manteras (Madrid)

7 de marzo de 2016



Principales Indicadores:

- Precio neto: €45 Mn
- Ocupación: 95%
- Superficie Bruta Alquilable: 13,442 m2
- Plazas de parking: 274
- Yield inicial: 5,8%

3. Inversiones 2016

Plaza

Adquisición de activo logístico – Plaza (Zaragoza)

1 de diciembre de 2016



Principales Indicadores:

- Precio neto: €43.8 Mn
- Ocupación: 100%
- Superficie Bruta Alquilable: 72,484 m2
 - Naves: 67,822 m2
 - Oficinas: 4,662 m2
- Yield inicial: 7,2%

3. Inversiones 2016

Activos alineados con la estrategia de inversión definida

Activos adquiridos

Distribución Geográfica



Principales Indicadores

Activos 4

Superficie Bruta Alquilable 116,744 m²

Ocupación 97%

Inversiones €183 Mn

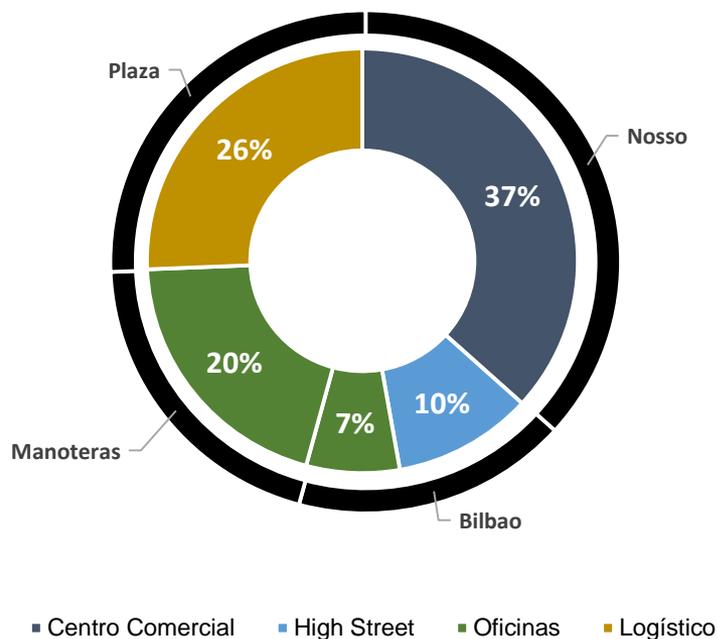
Yield Inicial 6,7%

GAV (dec-16) €199 Mn
(+8.2% / valor invertido)

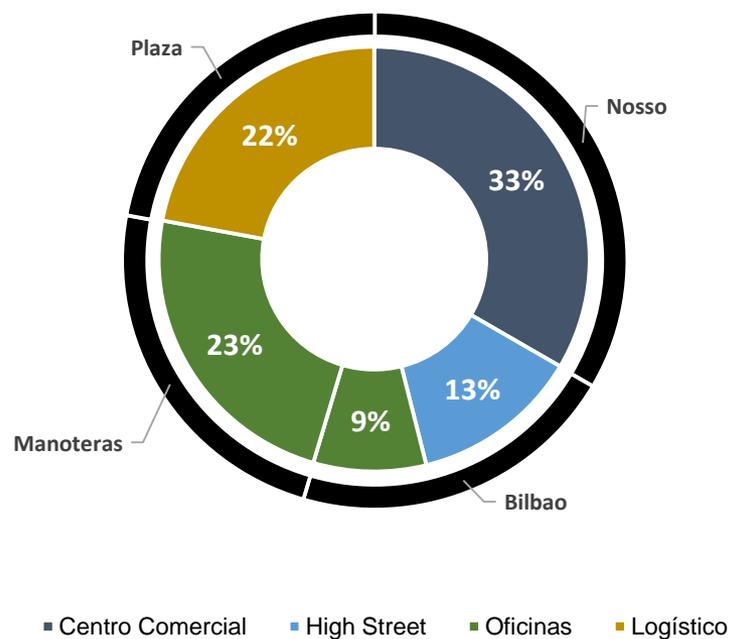
3. Inversiones 2016

Mix de producto 2016

Desglose de Rentas anualizadas - €12 Mn



Desglose de GAV¹ - €199 Mn



⁽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.

1. Hitos y magnitudes clave

2. Resumen financiero 2016

3. Inversiones 2016

4. Hechos relevantes posteriores al cierre del ejercicio 2016

4. Hechos relevantes posteriores al cierre del ejercicio

Alcalá Magna

Adquisición de centro comercial – Alcalá Magna (Madrid)

1 de febrero de 2017



Principales Indicadores:

- Precio: €100.0 Mn
- Ocupación: 97%
- Superficie Bruta Alquilable: 34,165 m²
- Plazas de parking: 1,204
- Yield inicial: 6,2%

4. Hechos relevantes posteriores al cierre del ejercicio

Cartera de Activos

Situación del portfolio tras adquisición de Alcalá Magna

Distribución Geográfica



Principales Indicadores

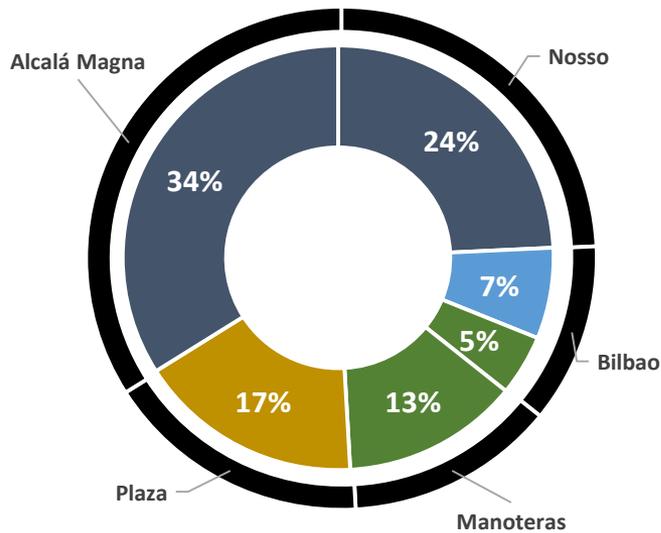
Activos	5
Superficie Bruta Alquilable	150,909 m ²
Ocupación	97%
Inversiones	€283 Mn
Yield Inicial	6,5%
GAV (dec-16)	€302 Mn (+6.4% / valor invertido)

4. Hechos relevantes posteriores al cierre del ejercicio

Mix de producto

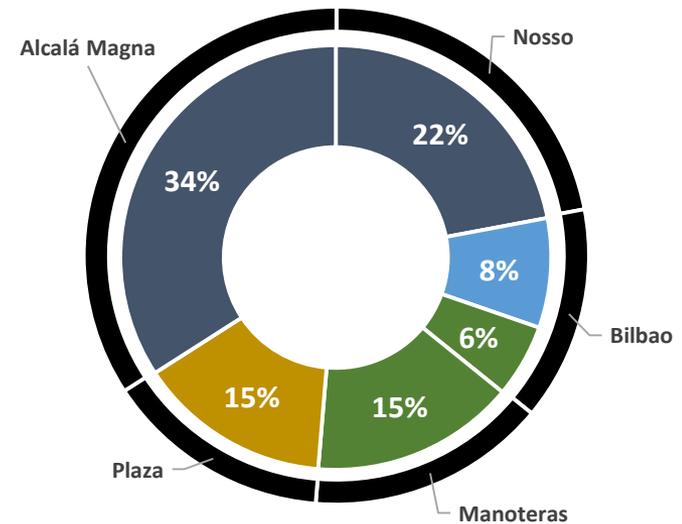
Mix de producto 2017

Desglose de Ingresos netos anualizados - €18 Mn



■ Centro Comercial ■ High Street ■ Oficinas ■ Logístico

Desglose de GAV ¹- €302 Mn



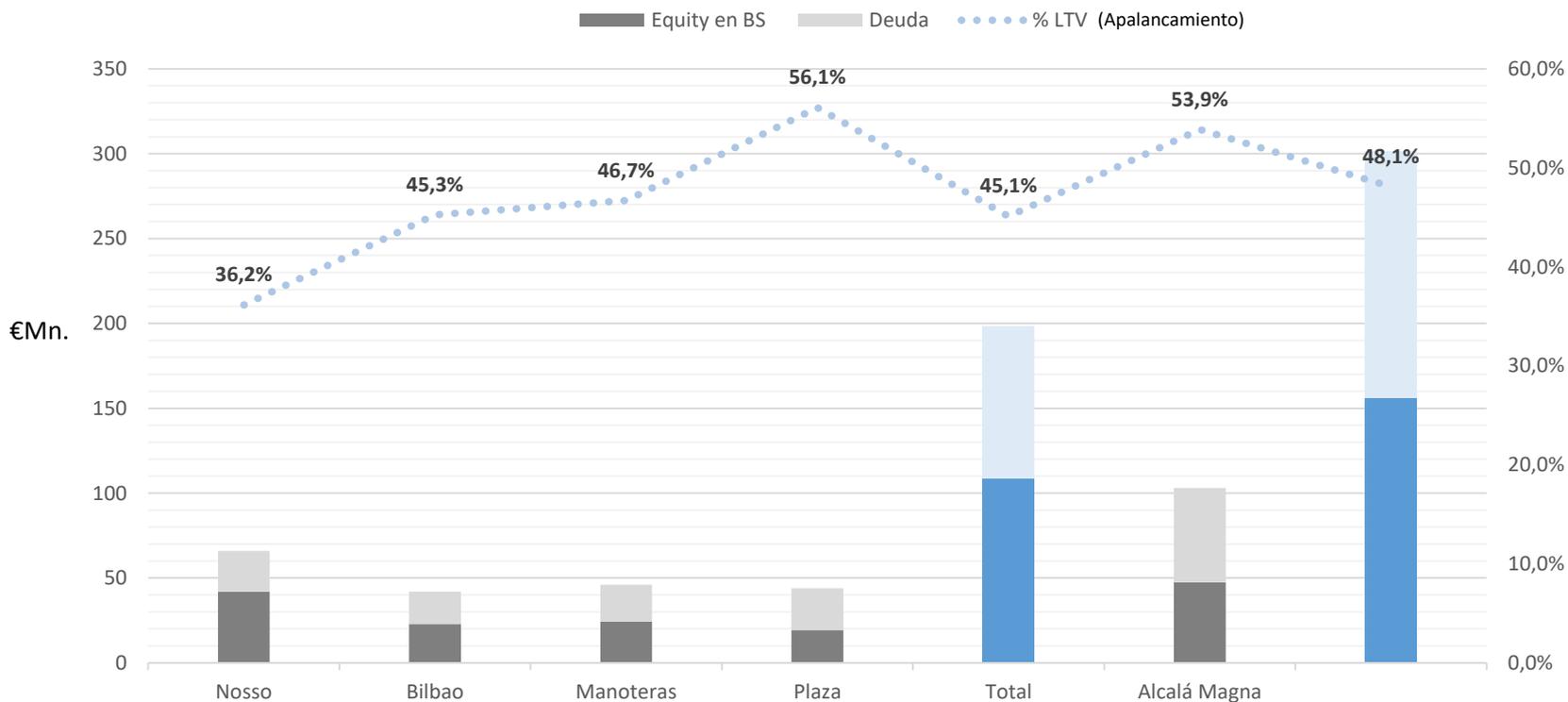
■ Centro Comercial ■ High Street ■ Oficinas ■ Logístico

(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.

4. Hechos relevantes posteriores al cierre del ejercicio

Apalancamiento Financiero



Otras financiaciones no contempladas en el gráfico:

- €6,5Mn líneas a corto plazo con 3 entidades financieras. NO dispuestas.
- €5,0Mn línea de inversiones para Douro y €2,0Mn para Alcalá. NO dispuestas. Se dispondrá a lo largo de 2017.
- €3,4Mn línea de IVA para Plaza. Dispuesta.