



TRAJANO  
IBERIA

---

Resultados 2015

---

10 de marzo de 2016

---

1. Trajano Iberia

2. Inversiones 2015

3. Resultados Financieros 2015

4. Gestión Operativa

5. Hechos relevantes posteriores al cierre del ejercicio 2015

# 1. Trajano Iberia

## Aprovechar las oportunidades del sector inmobiliario en Iberia

SOCIMI creada 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%

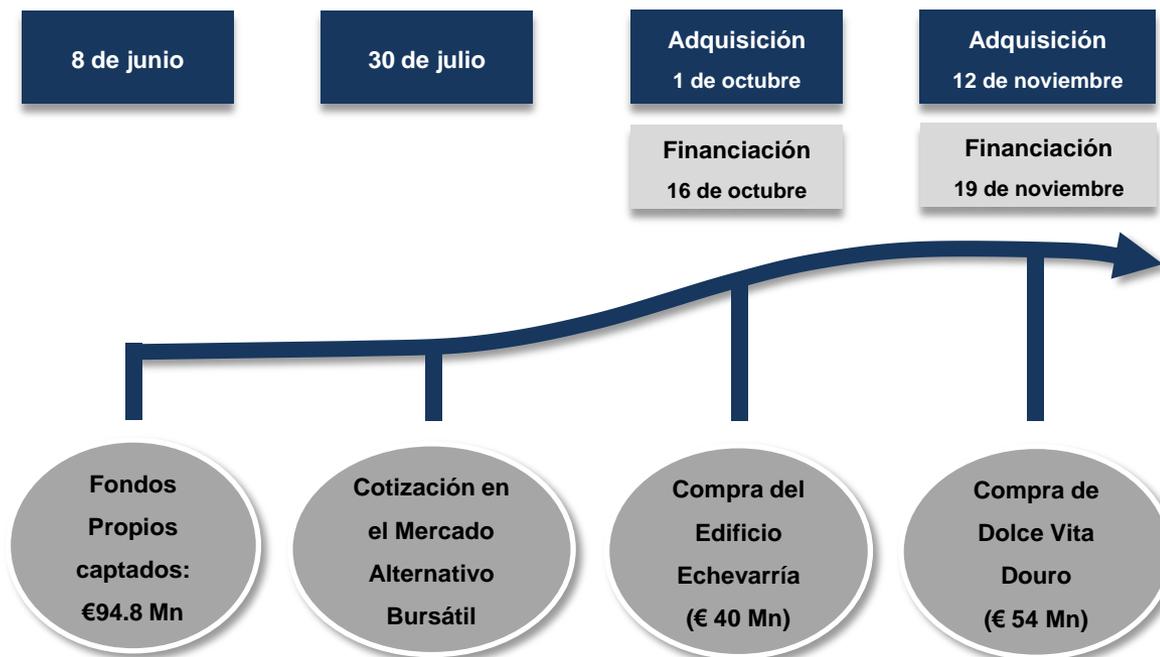
Dividendo objetivo: superior al 4%

# 1. Trajano Iberia

7 meses de actividad

Junio 2015 – Diciembre 2015

Timeline

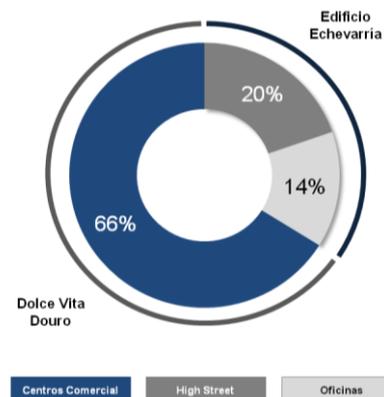


99% de los Fondos Propios invertidos, aproximadamente 50% de la capacidad inicial de inversión

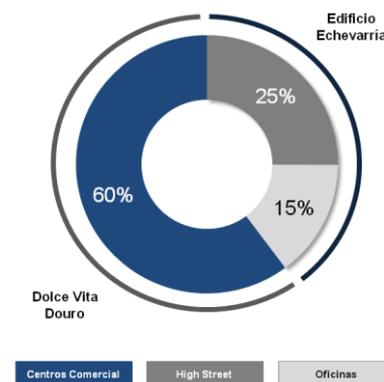
\* GAV: Gross Asset Value / Valor de mercado de los activos

Portfolio adquirido

Ingresos Netos por sector



GAV\* por sector



## 2. Inversiones 2015

### Activos alineados con la estrategia de inversión definida

#### Activos adquiridos

##### Distribución Geográfica



##### Principales Indicadores

Activos	2
Superficie Bruta Alquilable	30,818 m <sup>2</sup>
Ocupación	95.5%
Inversiones	€94.2 Mn
Yield Inicial	7.1%
GAV (dic-15)	€103.0 Mn <u>(+9.3% / valor invertido)</u>

## 2. Inversiones 2015 – Edificio Echevarría

Ubicado en la principal zona comercial y de negocios en Bilbao

### Oficinas



#### Principales Indicadores:

- Precio de adquisición: €40 Mn
- Ocupación: 95%
- Superficie Bruta Alquilable: 8,927 m<sup>2</sup>
- GAV (dic-15): €41 Mn
- Yield inicial: 5.8%

## 2. Inversiones 2015 – Dolce Vita Douro

Arquitectura icónica en ubicación estratégica al norte de Portugal

### Centro Comercial



#### Principales Indicadores:

- Precio de adquisición: €54 Mn
- Ocupación: 96%
- Superficie Bruta Alquilable: 21,891 m<sup>2</sup> + 1,000 plazas de parking
- GAV (dic-15): €62 Mn
- Yield inicial: 8.1%

## 2. Inversiones 2015 - Capacidad Adicional

€88 Mn disponibles para próximas inversiones

### Capacidad de Inversión

2015: €94 Mn invertidos

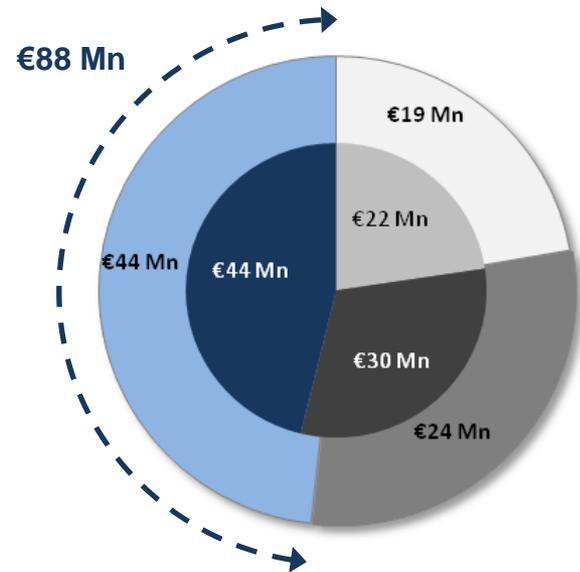
Objetivo 2016: €88 Mn pendientes de invertir

Todos fondos propios invertidos en los dos activos adquiridos

Se han financiado las compras realizadas a un LTV medio de 42%

Tras financiación hay €88 Mn disponibles para invertir

*Asumiendo objetivo de 50% LTV*



Edificio Echevarría	
Dolce Vita Douro	
Capacidad adicional de inversión	

# 3. Resultados Financieros 2015

## Cuenta de Resultados y Flujo de Caja

Cierre 2015

### Cuenta de Resultados (miles de €)

Rentas brutas 1,372

Rentas netas 1,161

EBITDA 400

Beneficio antes de impuestos 136

Beneficio neto 74

### Flujo de Caja (miles de €)

Aportaciones de capital 94,820

Costes creación SOCIMI -1,522

EBITDA 2015 +400

Inversión en activos -94,248

Caja existente en Dolce Vita Douro +1,727

Financiación bancaria utilizada +27,169

Circulante / otros +744

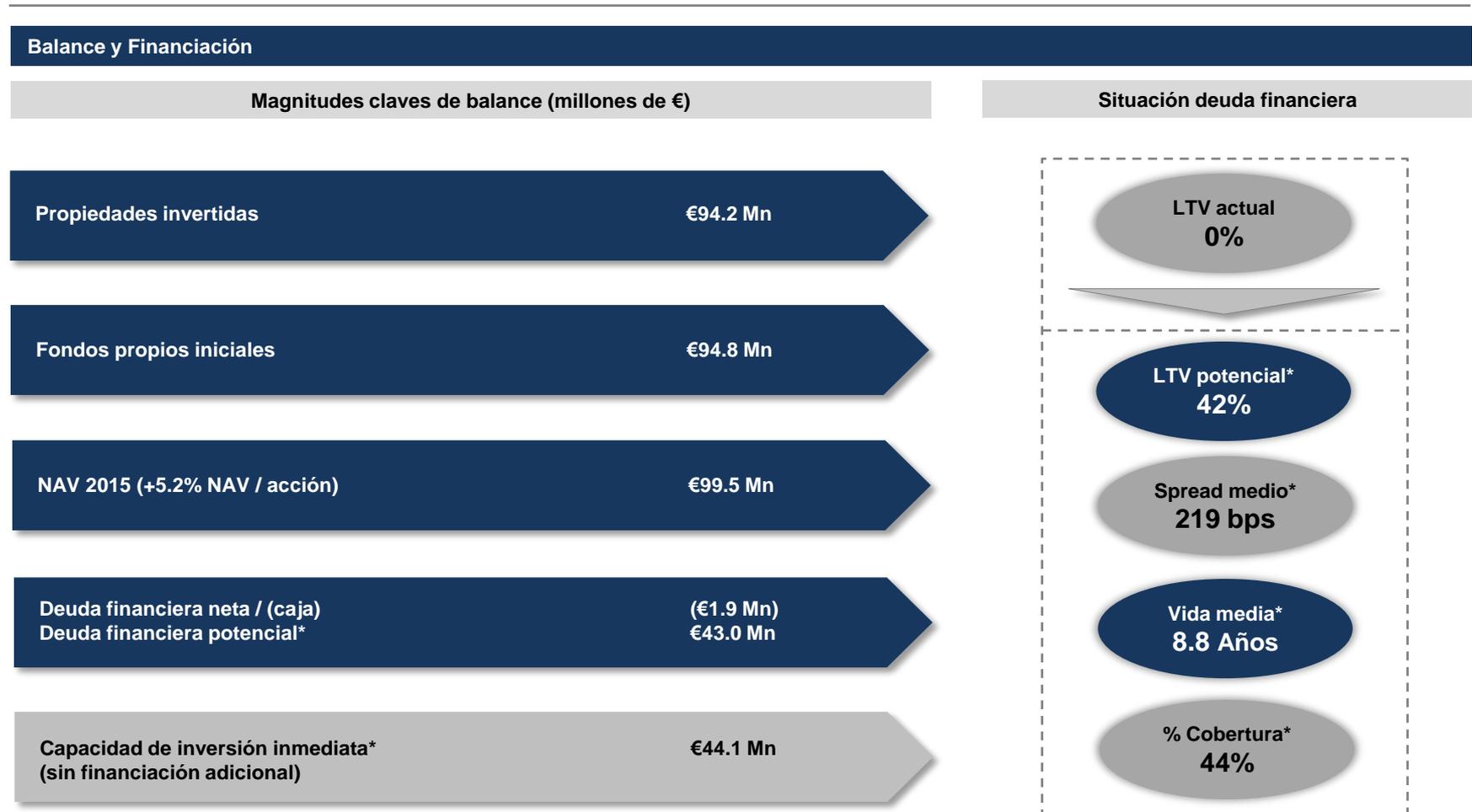
Flujo de caja neto 29,088

- La sociedad ha cerrado 2015 con un resultado positivo de **74 mil euros frente a las previsiones iniciales del folleto de salida al MAB que contemplaban para este primer Ejercicio unas pérdidas netas de 731 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 2015 consecuencia de haber anticipado la adquisición de activos y la obtención de rentas respecto a lo previsto inicialmente.
- **El Consejo de Administración va a proponer a la Junta General el pago de un dividendo por importe bruto de 0,034 euros por acción (80% de los beneficios del Ejercicio 2015). Importe total de 323 miles de euros en base a 9,5 millones de acciones**

- La sociedad captó fondos de sus accionistas por importe de 94,8 millones de euros.
- Durante el ejercicio 2015 se han utilizado 94,2 millones de euros para la adquisición de activos (incluyendo gastos asociados a la adquisición de los mismos) y 1,5 millones de euros para los gastos asociados a la constitución de la compañía.
- El EBITDA positivo de 0,4 millones de euros tiene su origen en las rentas del periodo.
- La caja existente en la sociedad de Portugal a fecha de compra era de 1,7 millones de euros.
- De los 48 millones de euros de financiación bancaria, se han dispuesto 27,2 millones de euros.
- A 31 de diciembre la caja disponible en balance asciende a 29,1 millones de euros.

# 3. Resultados Financieros 2015

## Magnitudes claves de balance y situación deuda financiera



\* Una vez dispuesta la totalidad de la financiación obtenida para la compra de los dos activos adquiridos en 2015 y dependiendo del apalancamiento en siguientes compras

# 3. Resultados Financieros 2015

NAV\* de €99.5 Mn, 10.52 €/acción (+5.2%)

## NAV

### Deglose

Valor de la Inversión en Douro (Datos en miles de €)	
Valor Activo Centro Comercial Douro	62.000
- Valor Contable en balance	-50.598
<b>= Plusvalías Contable</b>	<b>11.402</b>
- Impuesto Sociedades (25,5% plusvalías)	-2.908
+ Fondos Propios / Préstamo Participativo Douro	51.915
<b>= Valor 100% inversión en Portugal</b>	<b>60.410</b>

Cálculo NAV 2015 (Datos en miles de €)	
Valor 100% participación en Douro	60.410
Valoración Edificio Bilbao	41.000
<b>= Valor de Mercado de las Inversiones</b>	<b>101.410</b>
- Inversión Activo Bilbao (*)	-40.515
- Inversión compra 100% participación Douro (*)	-54.864
+/- Ajustes de consolidación	372
<b>= Plusvalías Latentes</b>	<b>6.403</b>
+ Fondos Propios	93.145
<b>= NAV 2015</b>	<b>99.548</b>

<b>NAV 2015 (€/acción)</b>	<b>10,52</b>
Ampliación de Capital (€/acción)	10,00
<b>% Variación NAV s/ Ampliación</b>	<b>5,2%</b>

Nº acciones totales	9.500.000
- Acciones Autocartera	-40.858
<b>= Acciones Netas de Autocartera</b>	<b>9.459.142</b>

(\*) Incluyen gastos de financiación

### Comentarios

- A cierre 2015 la valoración de los activos ascendió a 103 millones de euros frente a 94,9 millones de euros de inversión (incluyendo gastos de compra y de financiación). Las valoraciones han sido realizadas por CBRE en el caso de Bilbao y por JLL en el caso de Douro.
- Las plusvalías latentes, calculadas como el diferencial entre el valor de mercado y el valor de adquisición neto de impuestos ascienden a 6,4 millones de euros.
- El NAV 2015 de la compañía a cierre de ejercicio se sitúa en 99,5 millones de euros frente a los 94,8 millones de euros invertidos por los accionistas en la ampliación de capital realizada en Junio de 2015.
- En total el **NAV por acción es de 10,52 €/acción frente a los 10 €/acción inicialmente invertidos, esto es un crecimiento del +5,2% durante los 6 meses de actividad de la compañía.**

\* NAV: Net Asset Value / Valor liquidativo de los activos

# 4. Gestión Operativa

## Creación de valor por gestión activa

### Estrategia Comercial

#### Principales Inquilinos

ZARA

PULL&BEAR

MANGO

Stradivarius

Bershka

Cinemas NOS

worten

fnac

#### Últimas Entradas

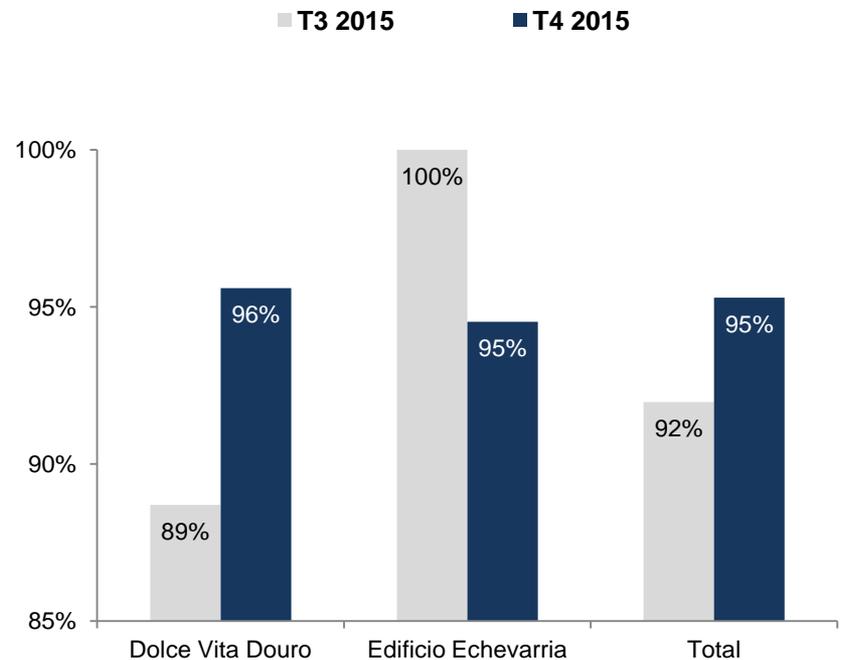
lefties

1,750 m2 de SBA  
Dolce Vita Douro

El Corte Inglés

360 m2 de SBA  
Edificio Echevarría

#### Ocupación



# 5. Hechos relevantes posteriores al cierre del ejercicio 2015

Adquisición de activo de oficinas – Manoteras 48 (Madrid)

7 de marzo de 2016



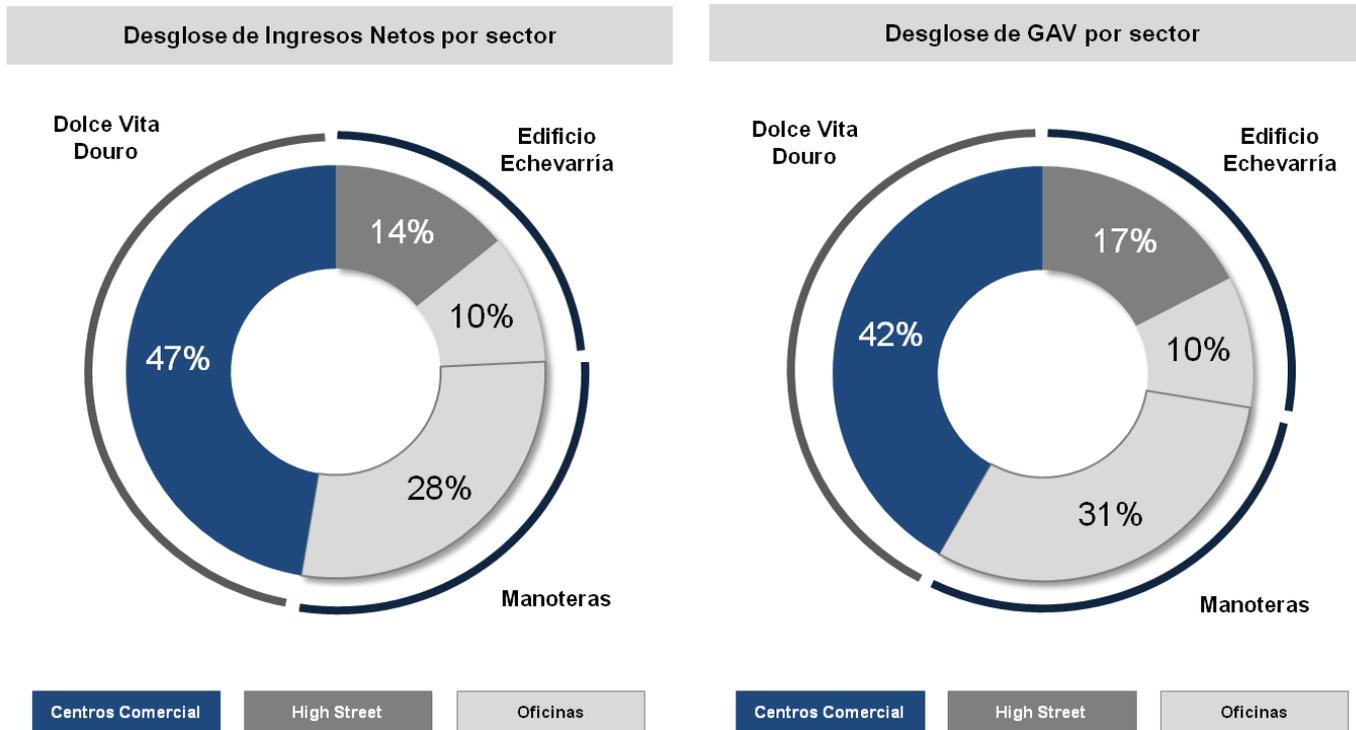
### Principales Indicadores:

- Precio: €44.3 Mn
- Ocupación: 95% (incluyendo respectivas garantías)
- Superficie Bruta Alquilable: 13,442 m<sup>2</sup>
- Plazas de parking: 274
- Yield inicial: 5.8%

# 5. Hechos relevantes posteriores al cierre del ejercicio 2015

## Adquisición de activo de oficinas – Manteras 48 (Madrid)

### Mix de producto después de adquisición



# 5. Hechos relevantes posteriores al cierre del ejercicio 2015

## Situación del portfolio tras adquisición

### Distribución Geográfica



### Principales Indicadores

Activos	3
Superficie Bruta Alquilable	44,260 m <sup>2</sup>
Ocupación	95.2%
Inversiones	€138.5 Mn
Yield Inicial	6.7%
GAV	€148.5 Mn