



TRAJANO
IBERIA

Resultados 2016

Primer Semestre

1. Trajano Iberia

2. Inversiones

3. Resultados Financieros 2016 Primer Semestre

4. Hechos Relevantes Posteriores al Cierre 2016 Primer Semestre

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%

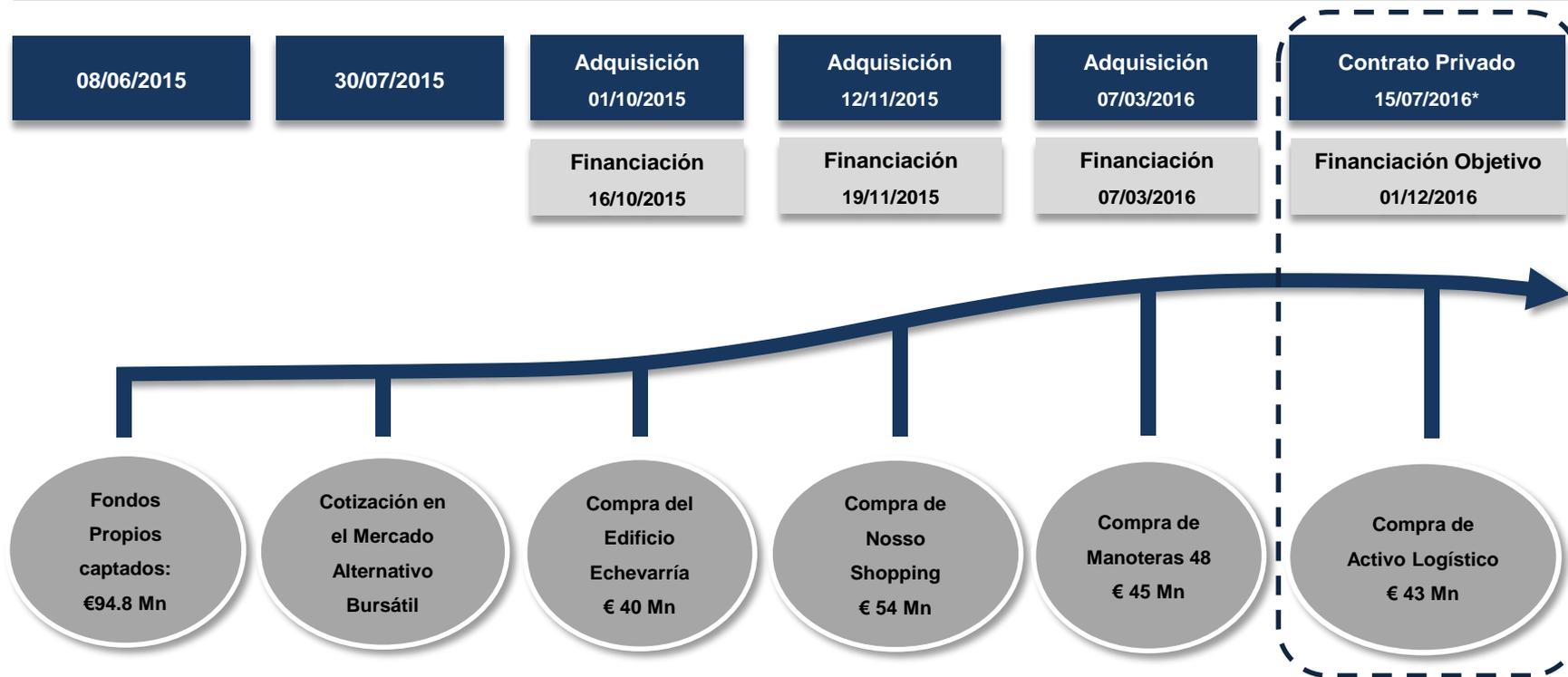
Dividendo objetivo: superior al 4%

1. Trajano Iberia

15 meses de actividad

Junio 2015 –Septiembre 2016

Timeline



75% de la capacidad inicial invertida en 3 activos. Una vez adquirido el Activo Logístico, la compañía estaría 100% invertida

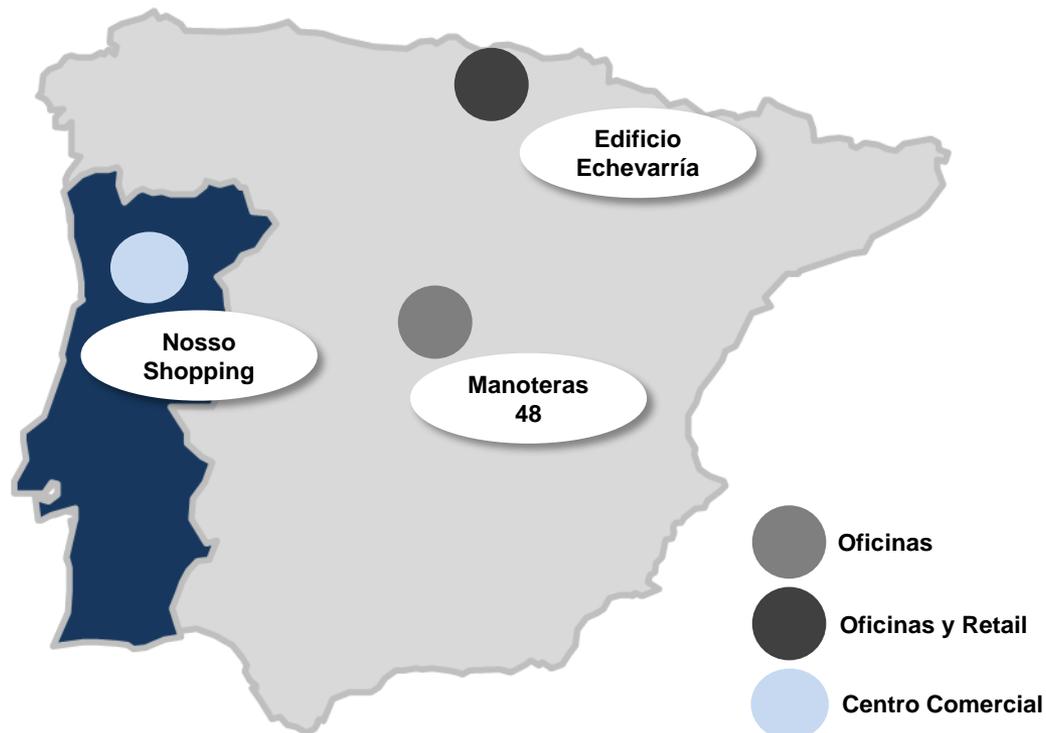
* A pesar de que el contrato privado se firmó el 15 de julio, la fecha de escritura tendrá lugar el 1 de diciembre, siempre que se cumplan las respectivas Condiciones Suspensivas.

2. Inversiones

Activos alineados con la estrategia de inversión definida

Situación actual del portfolio

Distribución Geográfica



Principales Indicadores

Activos 3

Superficie Bruta Alquilable 44,260 m²

Ocupación 93.1%

Inversiones €139 Mn

Yield Inicial 6.7%

GAV (+7% desde compra) €149 Mn

2. Inversiones – Edificio Echevarría

Ubicado en la principal zona comercial y de negocios en Bilbao

Oficinas



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 – Dolce Vita Douro

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

Creación de valor por gestión activa

Estrategia Comercial

Principales Inquilinos

ZARA

PULL&BEAR

MANGO

Stradivarius

Bershka

Cinemas NOS

fnac

sopra

Últimas Entradas

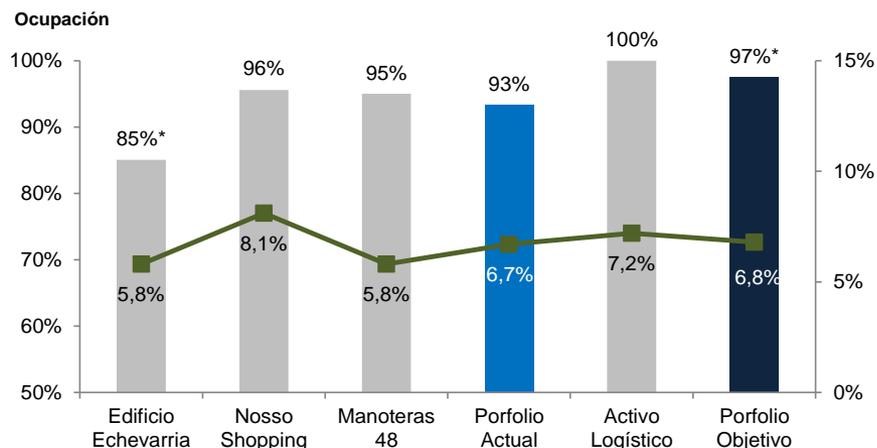
lefties

1,750 m2 de SBA
Nosso Shopping

El Corte Inglés

360 m2 de SBA
Edificio Echevarría

Ocupación & Yield



Duración Media de Contratos

WAULT (**)

3.5 Años

WALT (**)

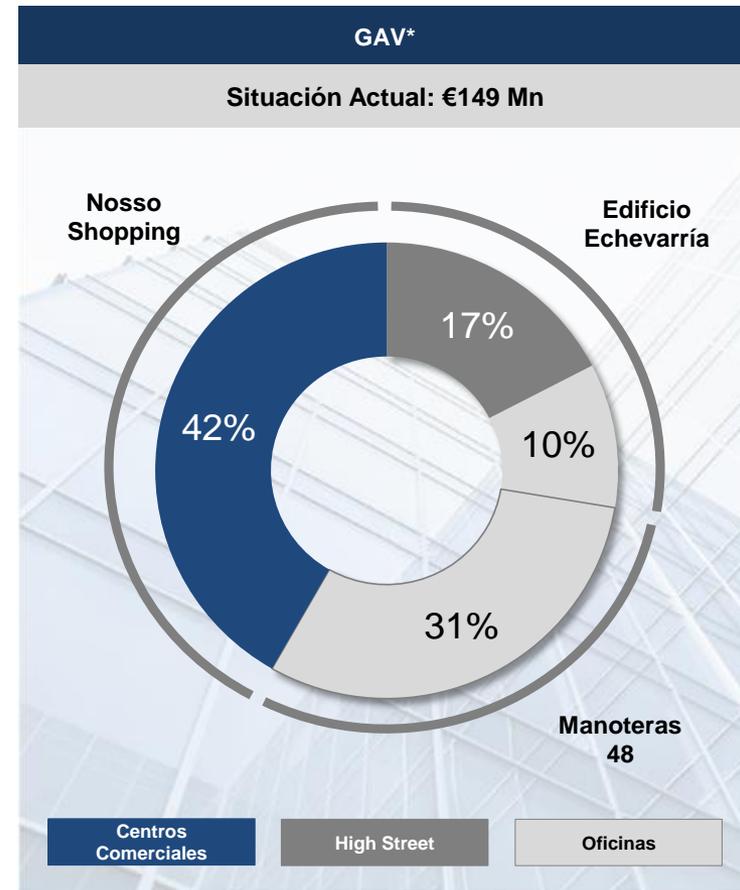
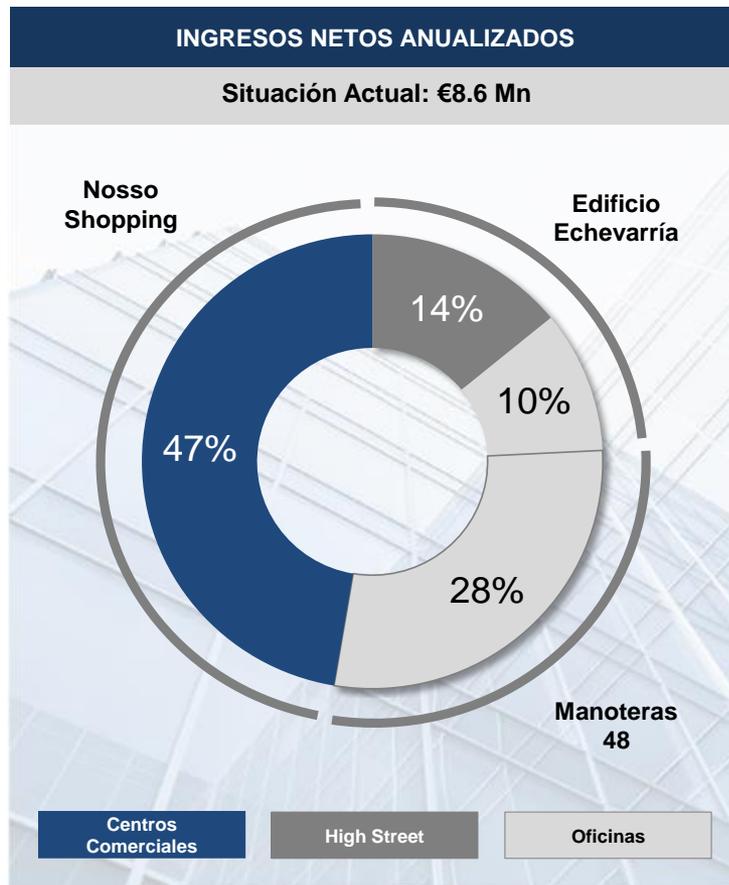
6.6 Años

(*) 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 y GAV*



* GAV: Valor de Mercado de los activos a fecha de adquisición. No hay valoración a Junio de 2016
El GAV de €149 Mn supone un crecimiento del 6% sobre valor invertido

2. Inversiones

75% de la capacidad inicial invertida

Desglose de la Inversión

€139 Mn invertidos en 3 activos (Valoración de €148 Mn)

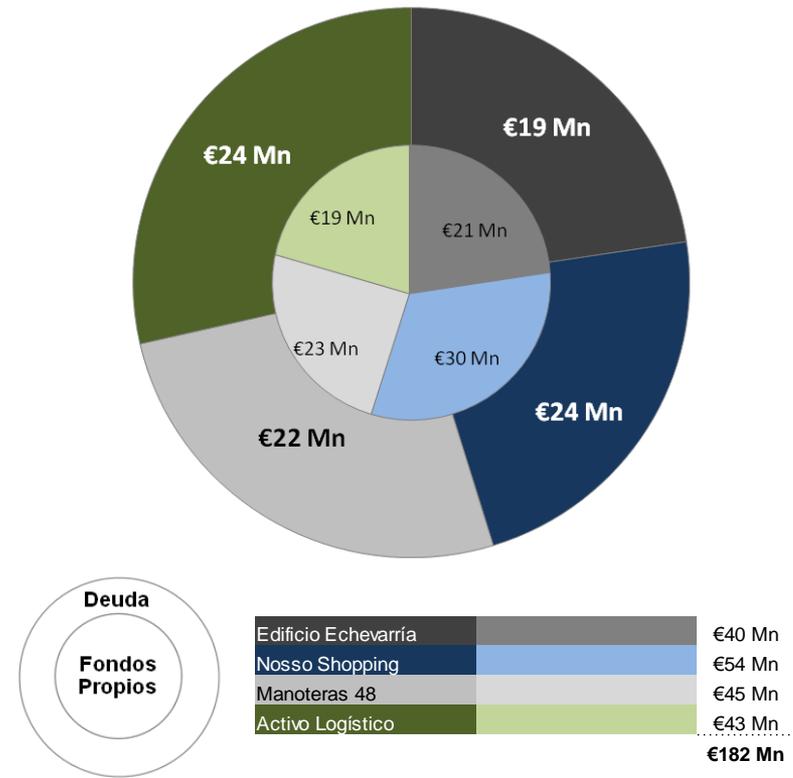
75% de la capacidad inicial de inversión utilizada en la adquisición de los 3 activos



Se han financiado las compras realizadas a LTV (*) medio del 46% (La financiación dispuesta a jun'16 corresponde a un LTV del 28%)



Tras financiación han quedado €43 Mn disponibles para invertir
Asumiendo objetivo global de la compañía de 50% LTV (*)



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

3. Resultados Financieros 2016 Primer Semestre

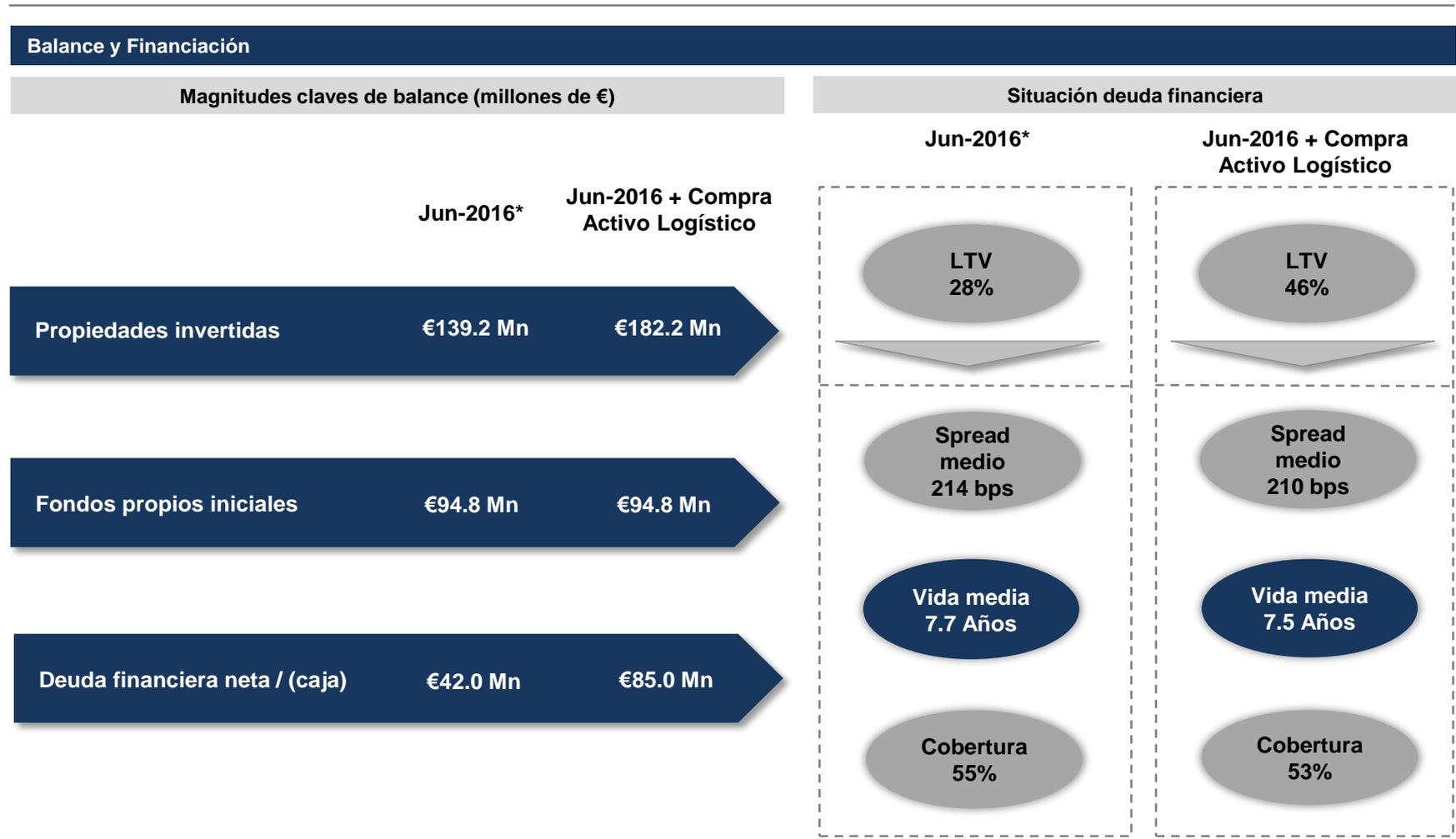
Cuenta de Resultados y Flujo de Caja

Cuenta de Resultados y Flujo de Caja					
Cuenta de Resultados (miles de €)	Dic-2015	Jun-2016*	Flujo de Caja (miles de €)	Dic-2015	Jun-2016*
Rentas brutas	1,372	4,198	Aportaciones de capital	94,820	-
Rentas netas	1,161	3,756	Costes creación SOCIMI	-1,522	-
EBITDA	400	2,991	EBITDA 2015	+400	+2,991
Cash Flow operativo	408	2,526	Inversión en activos	-94,248	-45,223
Beneficio neto	74	1,362	Caja existente en Nosso Shopping	+1,727	-
			Financiación bancaria utilizada	+27,169	+16,210
			Circulante / otros	+744	-1,796
			Flujo de caja neto del periodo	29,088	-27,818
			Caja contable al cierre		1,270

* La situación patrimonial actual no incluye el Activo Logístico

3. Resultados Financieros 2016 Primer Semestre

Magnitudes claves de balance y situación deuda financiera



* La situación patrimonial actual no incluye el Activo Logístico

3. Resultados Financieros 2016 Primer Semestre

NAV* de €101.8 Mn, 10.77 €/acción (+2.4%)

NAV estimado a Junio 2016

Deglose

Cálculo EPRA NAV ¹ (Datos en miles €)	Jun '16	Dic '15
Valor 100% participación en Douro	35.323	60.410
Valoración Edificio Bilbao + Manteras	86.500	41.000
= Valor de Mercado de las Inversiones	121.823	101.410
- Inversión Activo Bilbao + Manteras (*)	-85.618	-40.515
- Inversión compra 100% participación Douro (*)	-29.518	-54.864
+/- Ajustes de consolidación	1.023	372
= Plusvalías Latentes	7.709	6.403
+ Fondos Propios	93.023	93.145
+ Operaciones de cobertura	1.026	-
= EPRA NAV	101.758	99.548

EPRA NAV (€/acción)	10,77	10,52
% Variación EPRA NAV	2,4%	

Nº acciones totales	9.500.000	9.500.000
- Acciones Autocartera	-53.155	-40.858
= Acciones Netas de Autocartera	9.446.845	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

Comentarios

- Tanto el valor de la participación, como el coste de la inversión en Douro, se han reducido en el primer semestre en un importe de 25,7 millones de euros, reducción que corresponde a la devolución efectuada a favor de Trajano en concepto de amortización parcial del préstamo a favor del accionista. Esta doble reducción tiene un efecto nulo a efectos de valoración.
- El valor de mercado de los inmuebles es de 148,5 millones de euros frente a 135,7 millones de euros de coste contable. .
- Las valoraciones de Bilbao y Douro han sido realizadas respectivamente por CBRE y JLL a 31 de diciembre de 2015 coincidiendo con las tasaciones anuales, y para el caso de Manteras ha sido realizada por CBRE en marzo de 2016.
- El EPRA NAV (eliminando la valoración de las coberturas financieras) asciende a 101,8 millones de euros, resultando un NAV por acción de 10,77€/acción frente a los 10,52 €/acción de fecha 31 de diciembre de 2015, esto representa un crecimiento del +2,4% durante el primer semestre del ejercicio, y un +7,7% respecto al precio de la ampliación de junio de 2015.

4. Hechos Relevantes Posteriores al Cierre

Adquisición de un Activo Logístico ubicado en el noreste de España

Logístico - Adquisición en diciembre 2016, siempre que se cumplan las Condiciones Suspensivas del contrato privado firmado el 15/07/16



Principales Indicadores:

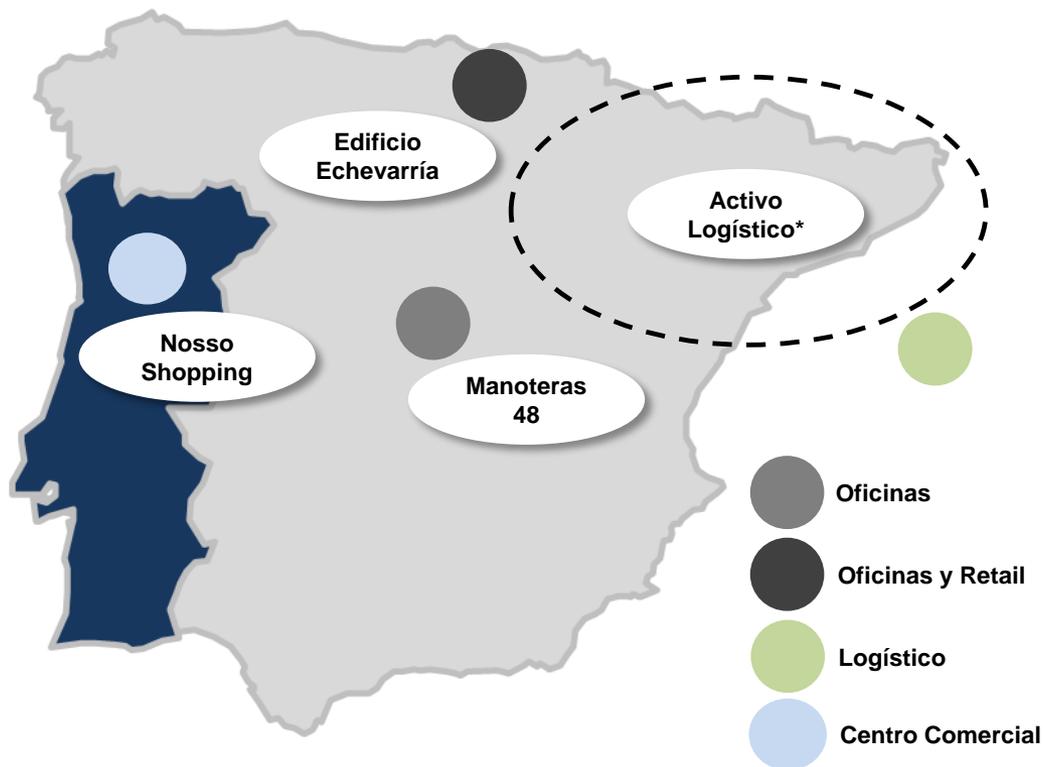
- Precio de adquisición: €43 Mn
- Ocupación: 100%
- Superficie Bruta Alquilable: 72,484 m2
- GAV (jul-16): €43 Mn
- Yield inicial: 7.2%

4. Hechos Relevantes Posteriores al Cierre

Situación Portfolio - Compañía 100% invertida

Situación del portfolio tras adquisición

Distribución Geográfica



Principales Indicadores

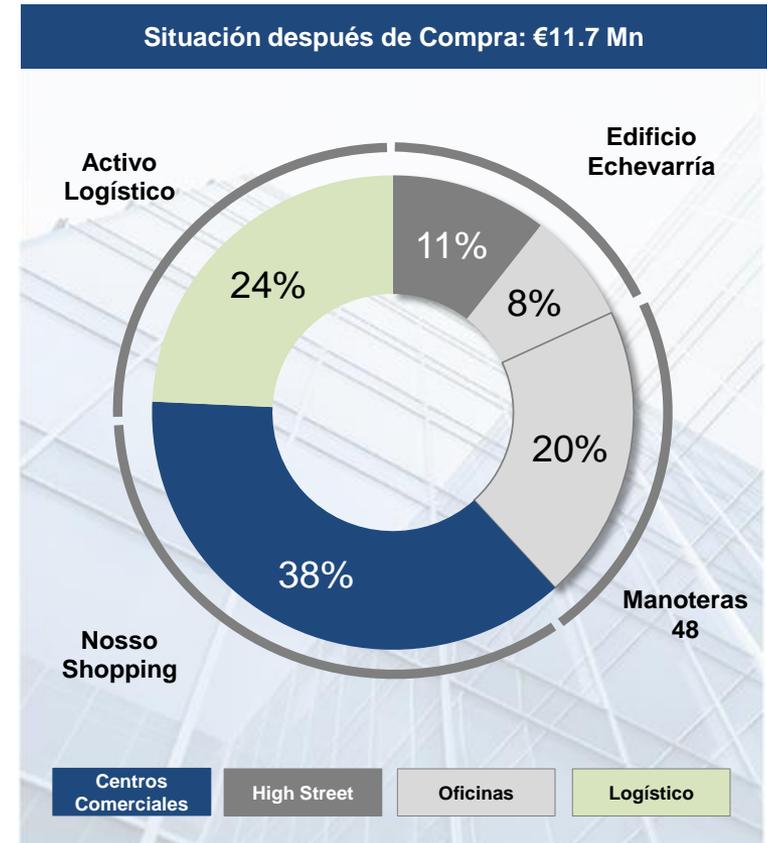
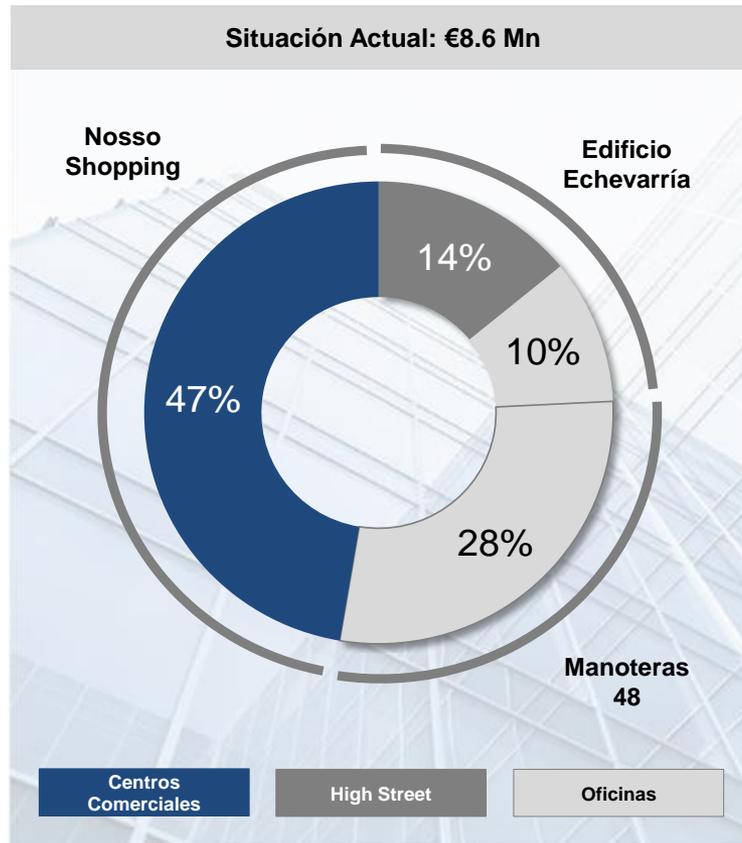
Activos	4
Superficie Bruta Alquilable	116,744 m ²
Ocupación	97.4%
Inversiones	€182 Mn
Yield Inicial	6.8%
GAV (+5% desde compra)	€192 Mn

(*) - Activo con 72,484m², un 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%

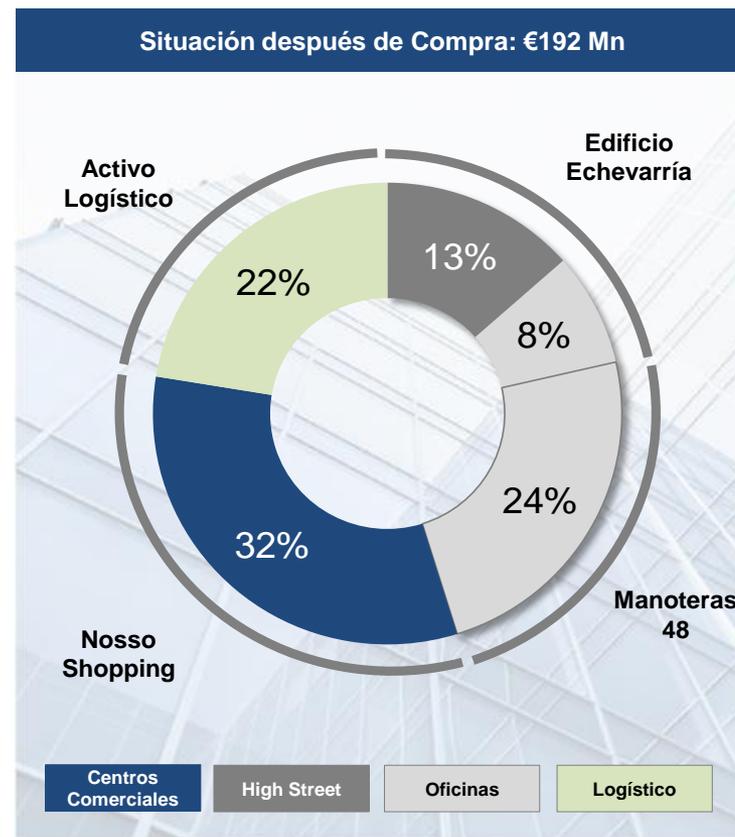
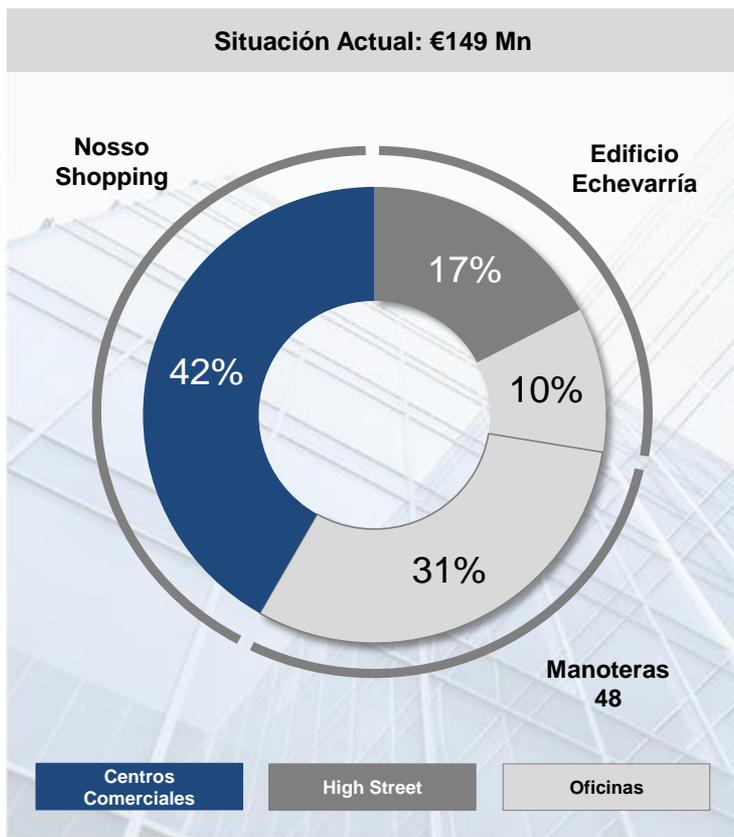
4. Hechos Relevantes Posteriores al Cierre

Situación Portfolio – Mix según Ingresos Netos anualizados



4. Hechos Relevantes Posteriores al Cierre

Situación Portfolio – Mix según GAV*



* GAV: Valor de Mercado de los activos a fecha de adquisición. No hay valoración a Junio

El GAV, tras la compra del activo logístico, de €192 Mn supone un crecimiento del 5% sobre valor invertido

4. Hechos Relevantes Posteriores al Cierre

Ampliación de capital en septiembre - Proceso

Ampliación de Capital - Septiembre 2016

Condiciones	Timing
<p>Precio de la acción <i>10.0€/acción (2.5€/acción de valor nominal y 7.5€/acción de prima de emisión), representando un descuento de cotización del 6% y del 5% en base a NAV</i></p>	<p>Periodo de Suscripción Preferente</p> <p>Primera Vuelta</p> <p>12/09/2016 (*) Inicio Periodo de Cotización de Derechos</p>
<p>Nº de Acciones <i>4,723,840 acciones. 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. 1 Acción Nueva por cada 2 Acciones Antiguas</i></p>	<p>Periodo de Asignación de Acciones Adicionales</p> <p>Segunda Vuelta</p> <p>12/10/2016</p>
<p>Importe Total de la Ampliación <i>47,238,400€ (asumiendo se mantiene la autocartera actual de 52,320 acciones)</i></p>	<p>Periodo de Asignación Discrecional</p> <p>Tercera Vuelta</p> <p>18/10/2016</p>
<p>Objetivo <i>Continuar acometiendo inversiones en activos alineados con la estrategia inicial de la compañía y con un objetivo de TIR global del 8%.</i></p>	<p>Cotización</p> <p>20/10/2016</p> <p>Estimado 18/11/2016</p>

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

4. Hechos Relevantes Posteriores al Cierre

Ampliación de capital en septiembre – 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%, del 5% sobre el NAV de diciembre 2015, y del 8% sobre el EPRA NAV de junio de 2016.**

	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%