



## **AL MERCADO ALTERNATIVO BURSÁTIL (MAB)**

Madrid, 6 de septiembre de 2016

Trajano Iberia Socimi, S.A. (“Trajano Iberia”), de conformidad con lo dispuesto en la Circular 7/2016 del MAB pone a disposición del mercado el siguiente

### **Hecho Relevante**

Se adjunta documento informativo de la compañía que incorpora los principales datos de la ampliación de capital e información financiera a 31 de mayo de 2015, fecha de referencia de las principales magnitudes económicas reflejadas en el Documento de Ampliación Reducido aprobado por el MAB en el día de hoy.

Trajano Iberia Socimi S.A

---

D. José Luis Palao Iturzaeta  
Secretario del Consejo

Trajano Iberia Socimi, S.A. CIF A87251948  
Tomo 33.377 Sección 8 Hoja M600838

Pº de la Castellana, 18 - Planta 7. 28046 Madrid  
info@trajanoiberia.es  
T. +34 917 942 684 F. +34 917 942 601  
www.trajanoiberia.es



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%**

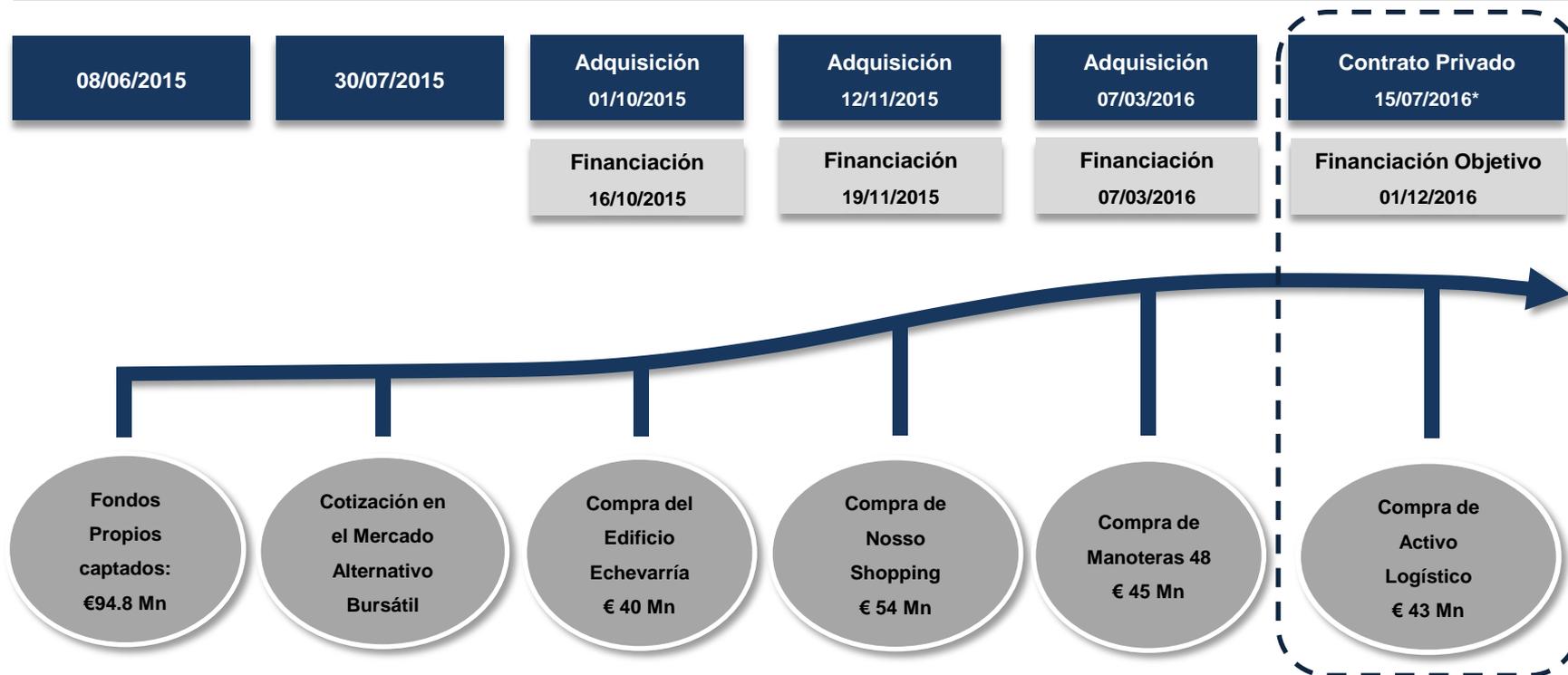
**Dividendo objetivo: superior al 4%**

# 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

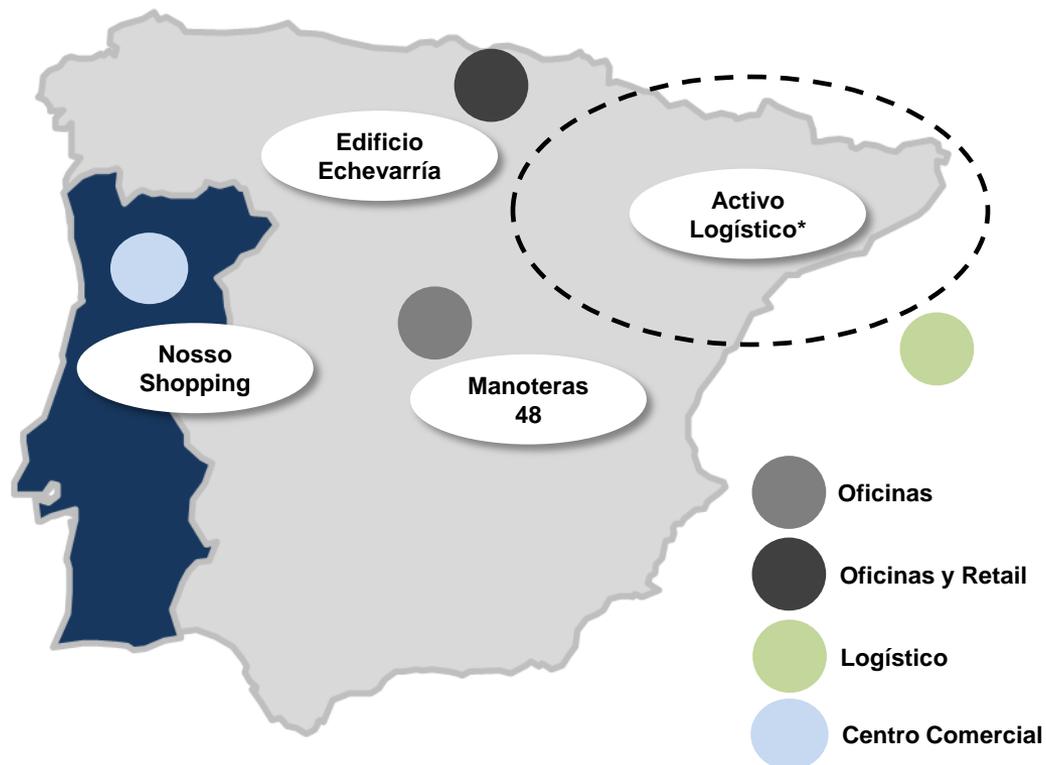
5. Equipo de gestión patrimonial

## 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 <sup>2</sup>
Ocupación	97.4%
Inversiones	€182 Mn
Yield Inicial	6.8%
GAV (+5% desde compra)	€192 Mn

(\*) Activo con 72,484m<sup>2</sup> por valor de €43 Mn y una yield inicial del 7.2%

Sin el activo logístico, la superficie bruta alquilable sería de 44,260 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> + 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 m<sup>2</sup> + 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

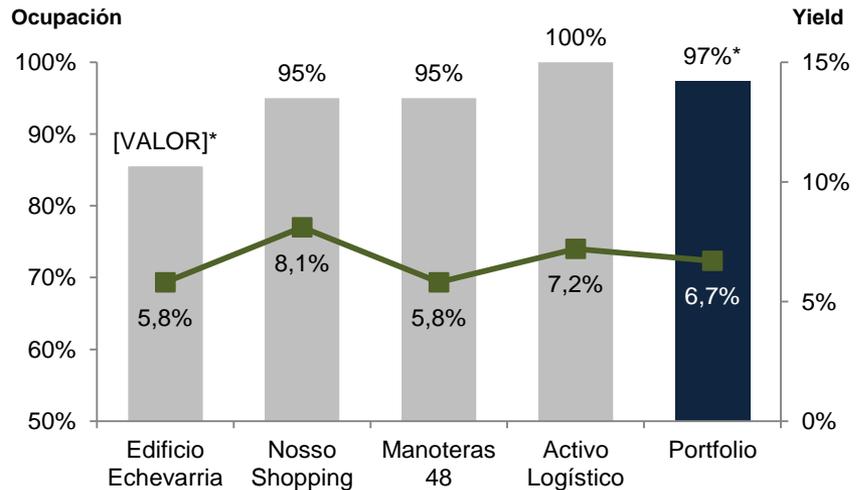
#### Principales Inquilinos

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

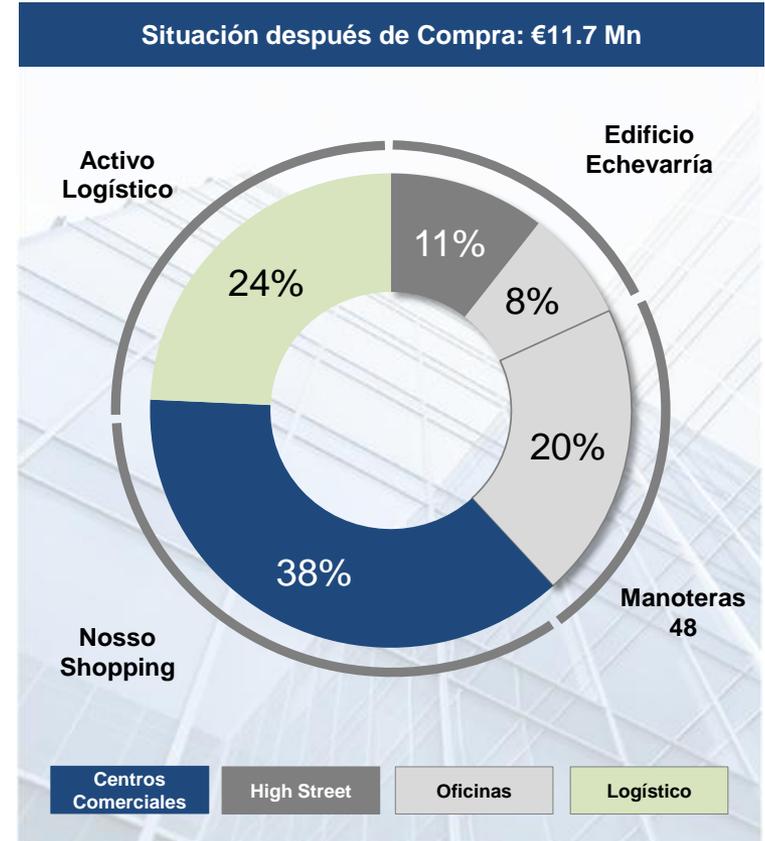
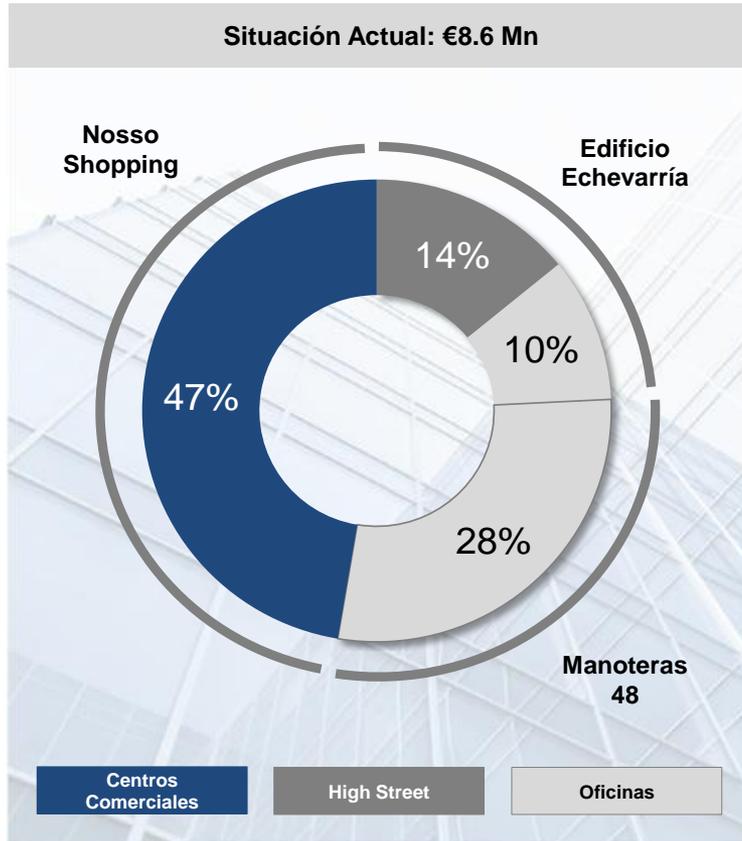
<p>WAULT (**)</p> <p>3.5 Años</p>	<p>WALT (**)</p> <p>6.6 Años</p>
-----------------------------------	----------------------------------

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.

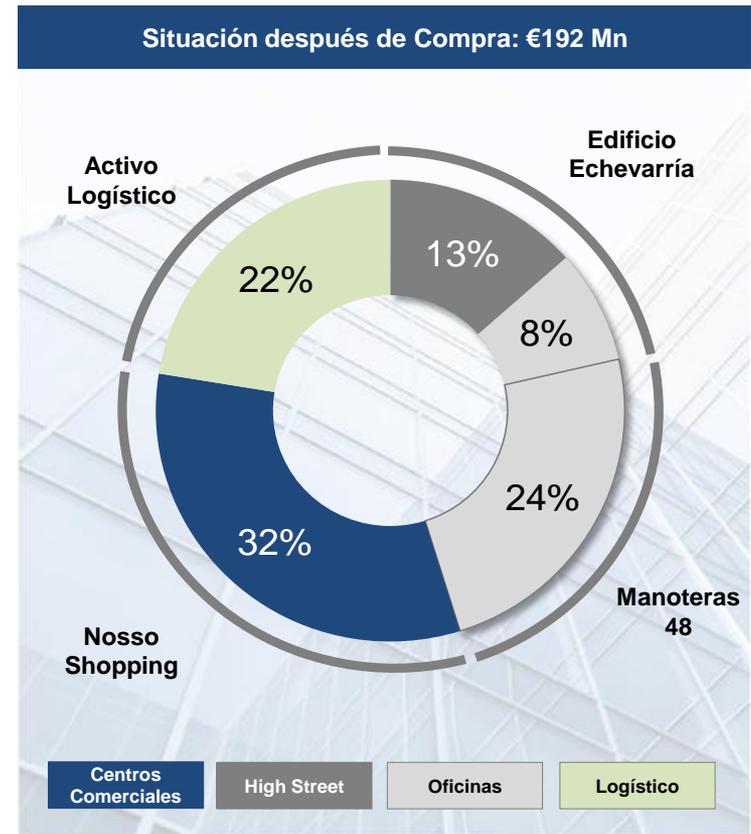
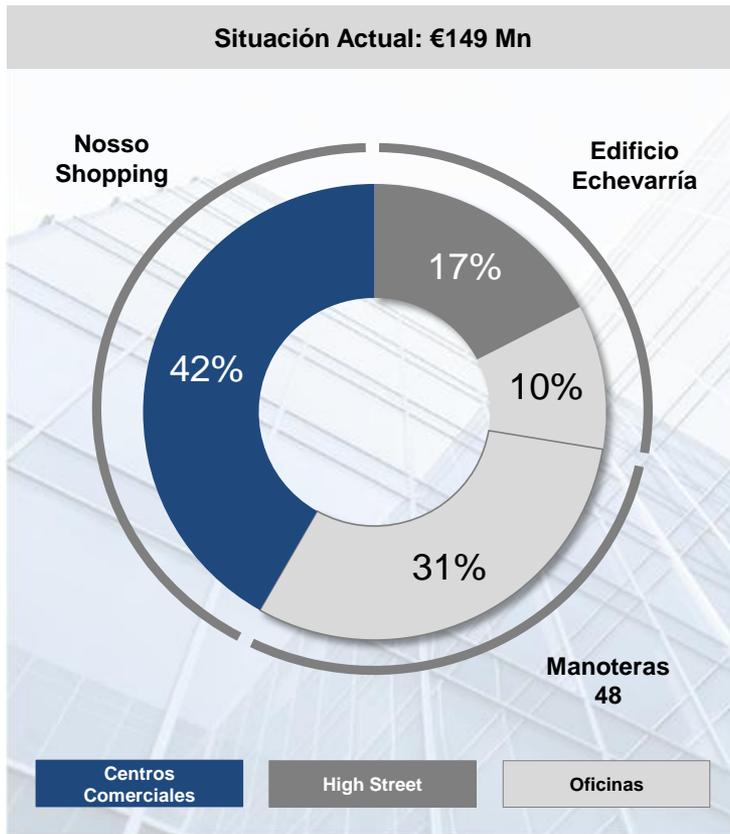
## 2. Inversiones

### 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
<b>Estructura TRAJANO</b>							-€1.5 Mn	-€1.6 Mn
<b>TOTAL</b>	-	<b>116,744</b>	<b>€182 Mn</b>	<b>6.7%</b>	<b>9.4% <sup>(1)</sup></b>	<b>€11.7 Mn</b>	<b>€9.8 Mn</b> <b>€10.2 Mn</b>	<b>€6.2 Mn</b> <b>€7.0 Mn</b>
<b>DIIM (*) MAB 2015</b>	-	-	-	-	<b>8.0%</b>	<b>€10.7 Mn</b>	<b>€9.1 Mn</b>	<b>€6.2 Mn</b>

(\*) 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 <sup>(1)</sup>	39%	250 bps	9.4 años
	€45 Mn	07/03/2016	€22 Mn	48%	195 bps	6.7 años
	€43 Mn	01/12/2016 <sup>(2)</sup>	€24 Mn <sup>(2)</sup>	55%	200 bps <sup>(2)</sup>	7.0 años
<b>TRAJANO</b>	<b>€182 Mn</b>	-	<b>€89 Mn <sup>(3)</sup></b>	<b>46% <sup>(3)</sup></b>	<b>210 bps</b>	<b>7.5 años</b>
						<b>83% Bullet al Final de la Vida</b>

*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.*

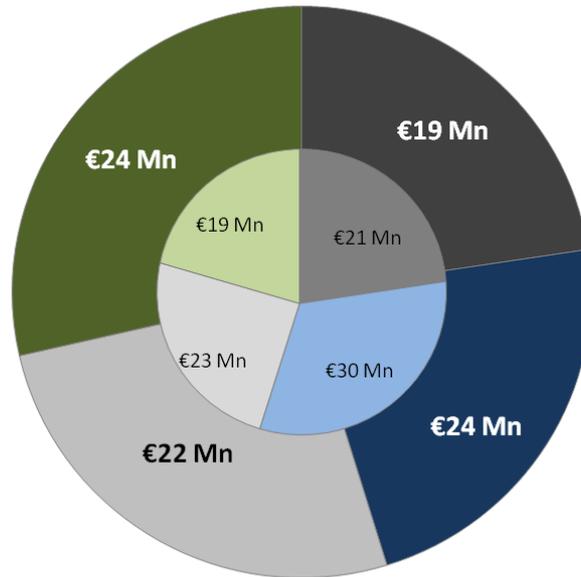
*3 – Este importe corresponde solamente a deuda utilizada para financiar la adquisición de los activos, no teniendo en cuenta otras líneas circulantes contratadas por la compañía*

# 2. Inversiones

100% de la capacidad inicial invertida

## Desglose de la Inversión

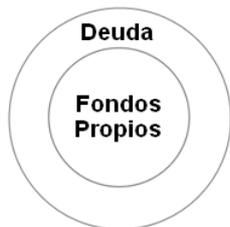
€182 Mn invertidos en 4 activos (Valoración de 192 € Mn)



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
<b>Total</b>	<b>€182 Mn</b>

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

---

1. Trajano Iberia

2. Inversiones

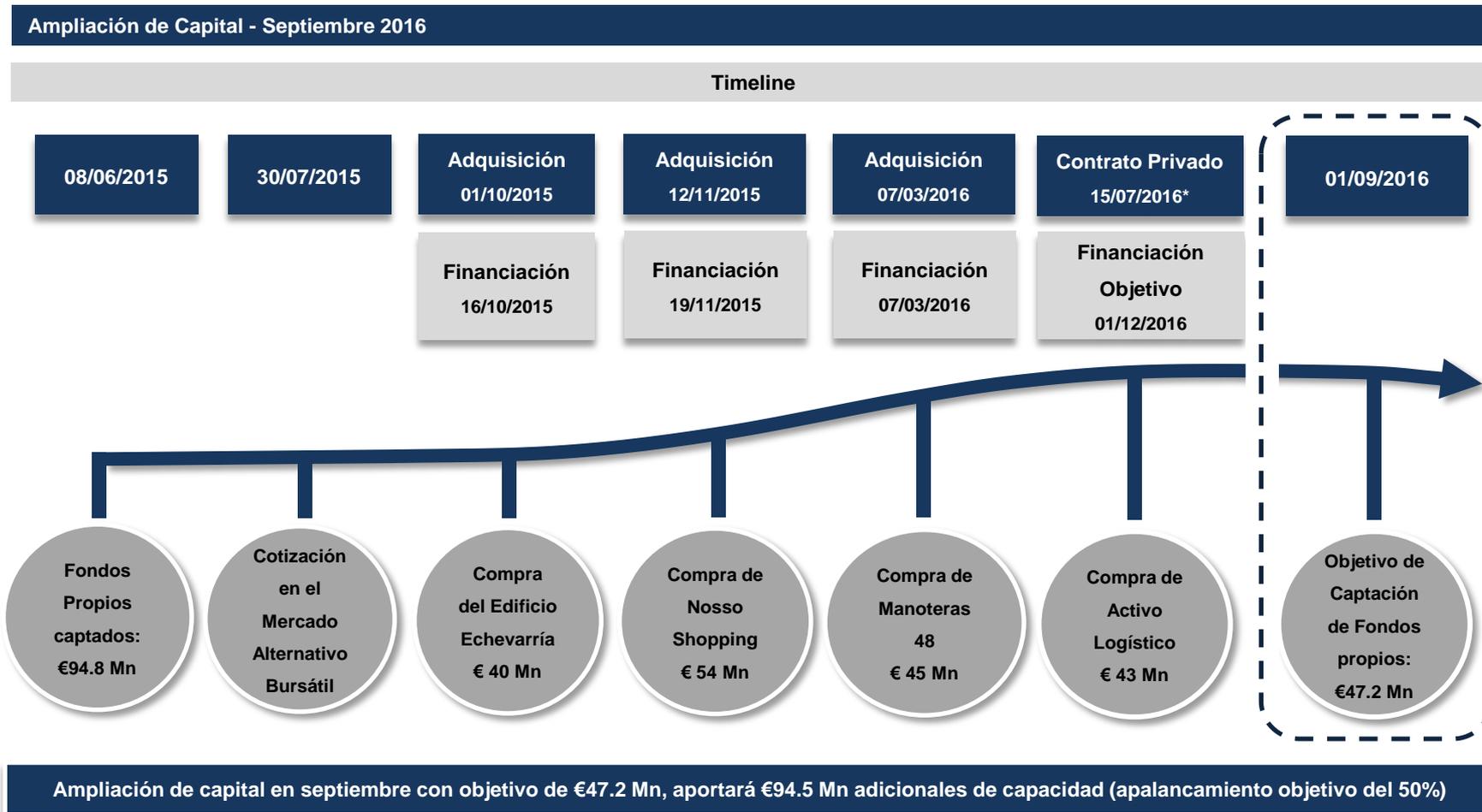
3. Ampliación de Capital

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	
<b>Precio de la acción</b>	<u>10.0€/acción</u> (2.5€/acción de valor nominal y 7.5€/acción de prima de emisión)	Periodo de Suscripción Preferente	<b>Primera Vuelta</b> 12/09/2016 (*) Inicio Periodo de Cotización de Derechos
<b>Nº de Acciones</b>	<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	<b>Segunda Vuelta</b> 12/10/2016 18/10/2016
<b>Importe Total de la Ampliación</b>	<u>47,238,400€</u> (asumiendo se mantiene la autocartera actual de 52,320 acciones)	Periodo de Asignación Discrecional	<b>Tercera Vuelta</b> 20/10/2016
<b>Objetivo</b>	Continuar acometiendo inversiones en activos alineados con la estrategia inicial de la compañía y con un objetivo de TIR global del 8%.		<b>Cotización</b> 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

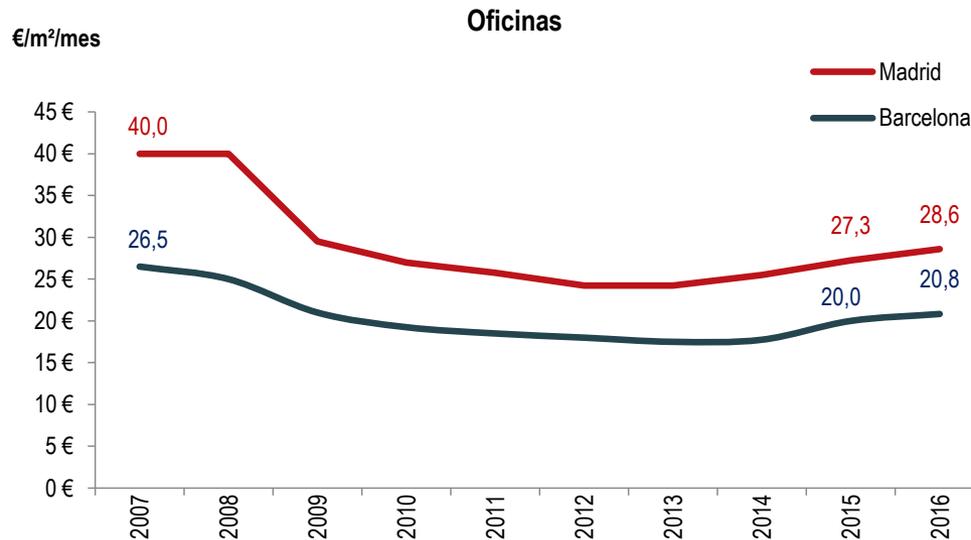
- Desde marzo 2015 las SOCIMIs han realizado ampliaciones de capital por un valor entorno a €2,892 Mn. La última la ampliación anunciada por Grupo Lar en julio'16 por €147 Mn.
- El descuento medio ponderado utilizado en las ampliaciones ha sido de un -13.7% sobre la cotización de cada momento y del -12.5% 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%
<b>Promedio Ponderado por tamaño</b>		<b>2.892</b>			<b>-13,7%</b>		<b>-12,5%</b>
<b>Promedio</b>					<b>-14,6%</b>		<b>-13,9%</b>
<i>*Fuente: Información Facilitada por GVC Gaesco BeKa</i>							
<b>AMPLIACION TRAJANO</b>			<b>10,00</b>	<b>10,65</b>	<b>-6%</b>	<b>10,52</b>	<b>-5%</b>

# 3. Ampliación de Capital

## Mercado – Rentas (Oficinas)

### Oficinas

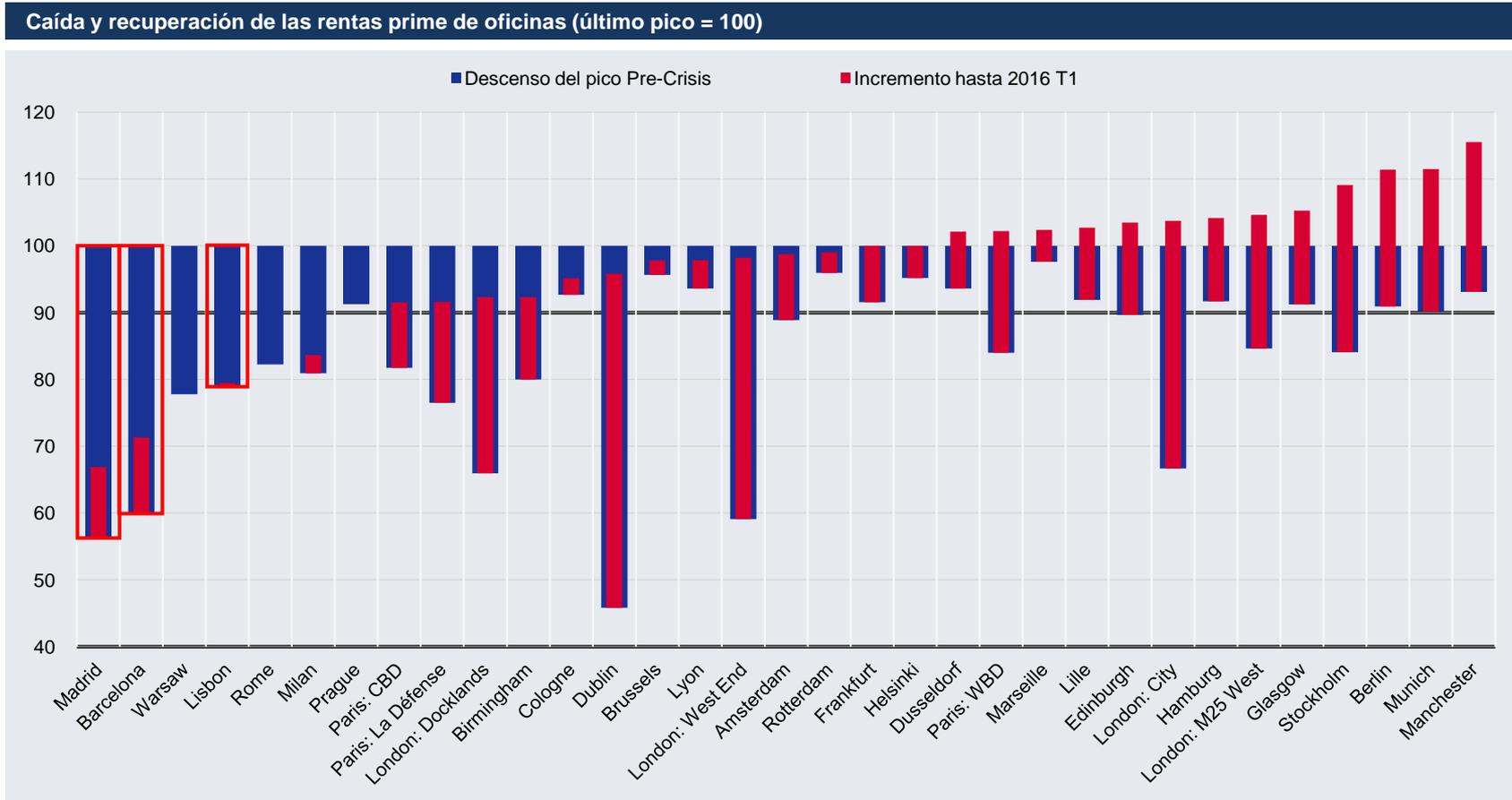


- Las rentas prime de oficinas crecieron en 2015 de media un 6.9% en Madrid y un 12.7% en Barcelona.
- En ubicaciones más periféricas se ha notado una reducción significativa del vacío que se acabará traduciendo también a medio plazo en incremento de rentas.

Fuente: JLL (T2 2016)

# 3. Ampliación de Capital

## Mercado – Rentas (Oficinas)



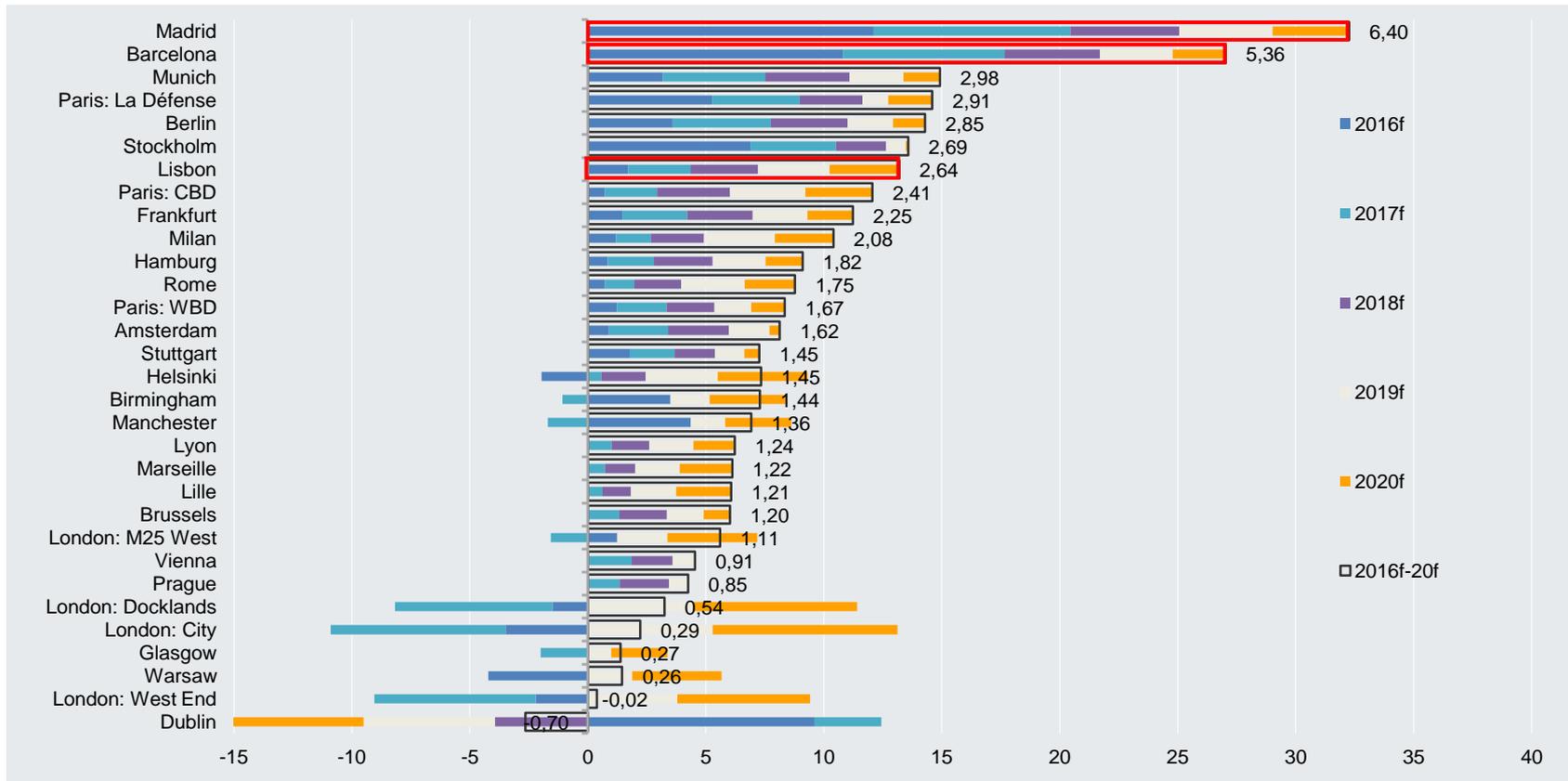
Nota: Último pico entre 2006-2009, min entre T1 2008 y T2 2015

Fuentes: Deutsche AM (T2 2016)

# 3. Ampliación de Capital

## Mercado – Rentas (Oficinas)

Crecimiento acumulado de las rentas para Oficinas Prime (%)



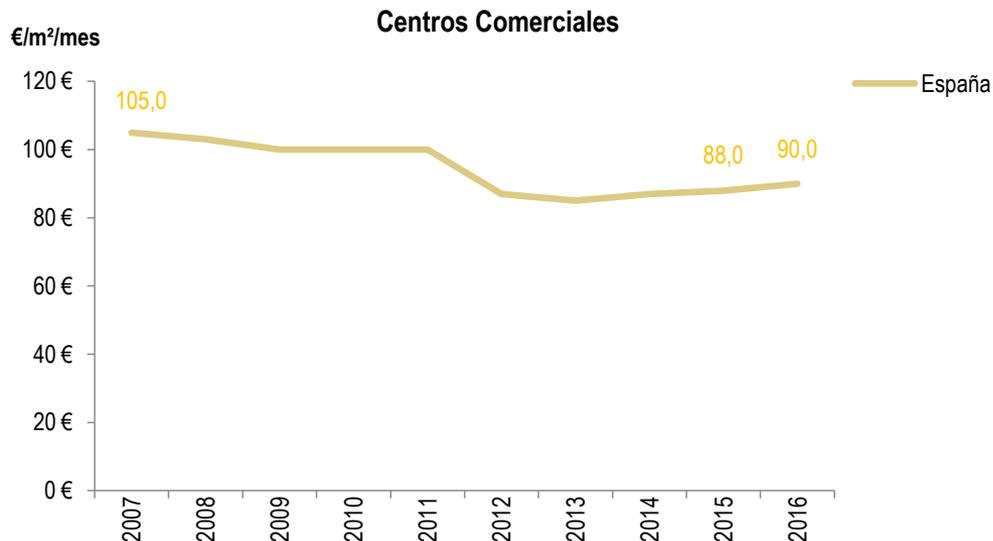
Nota: f = forecast. No existen garantías de que las proyecciones se vayan a materializar.

Fuente: Deutsche AM (T2 2016)

# 3. Ampliación de Capital

## Mercado – Rentas (Centros Comerciales)

### Oficinas, Logístico y Centros Comerciales



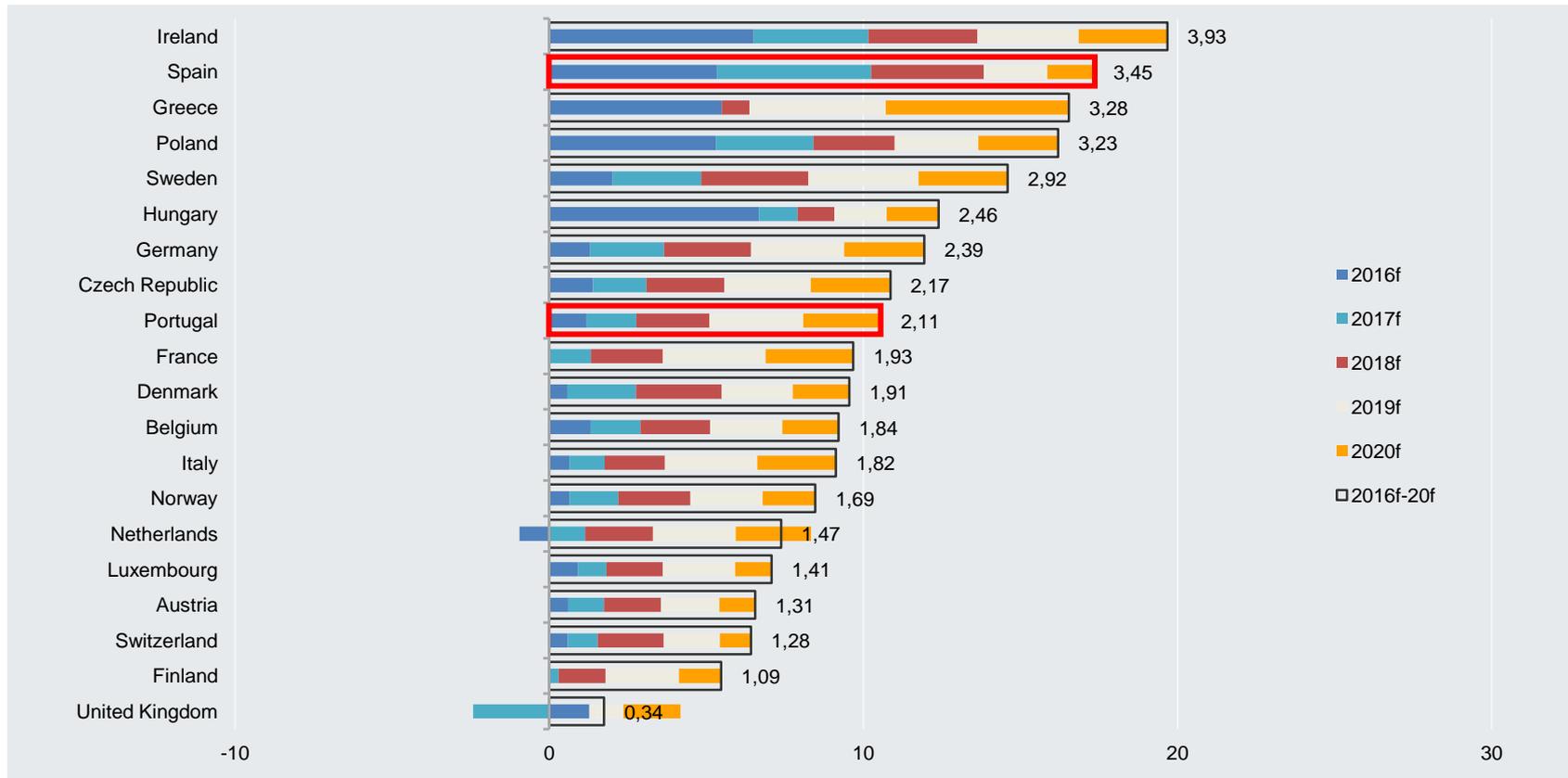
- En 2015, las rentas prime de centros comerciales crecieron un 1.1% en España. Se percibe una mejora en los principales indicadores económicos influyentes en el sector (descenso del paro, incremento del Índice de Confianza del Consumidor, incremento de consumo privado,...).
- La inversión en este sector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



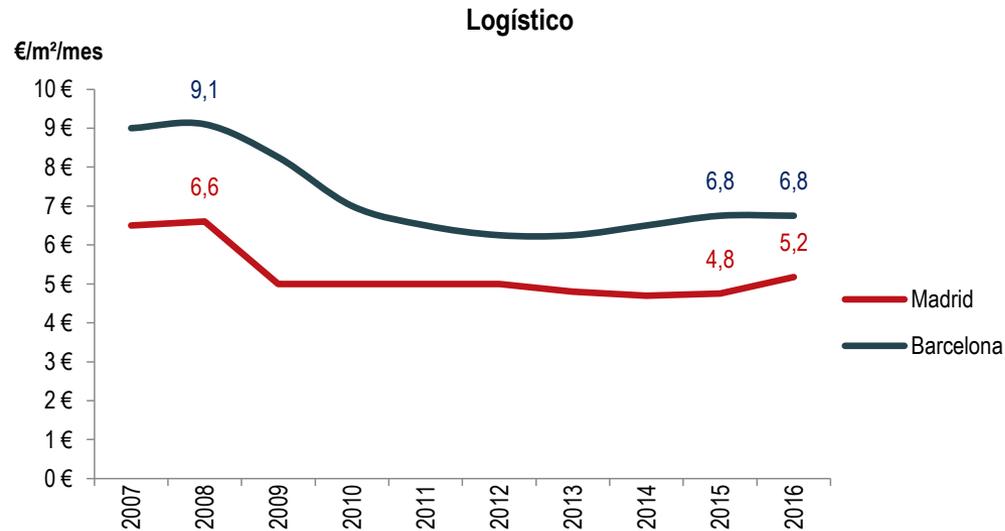
Nota: f = forecast. No existen garantías de que las proyecciones se vayan a materializar.

Fuente: Deutsche AM (T2 2016)

# 3. Ampliación de Capital

## Mercado – Rentas (Logístico)

### Oficinas, Logístico y Centros Comerciales



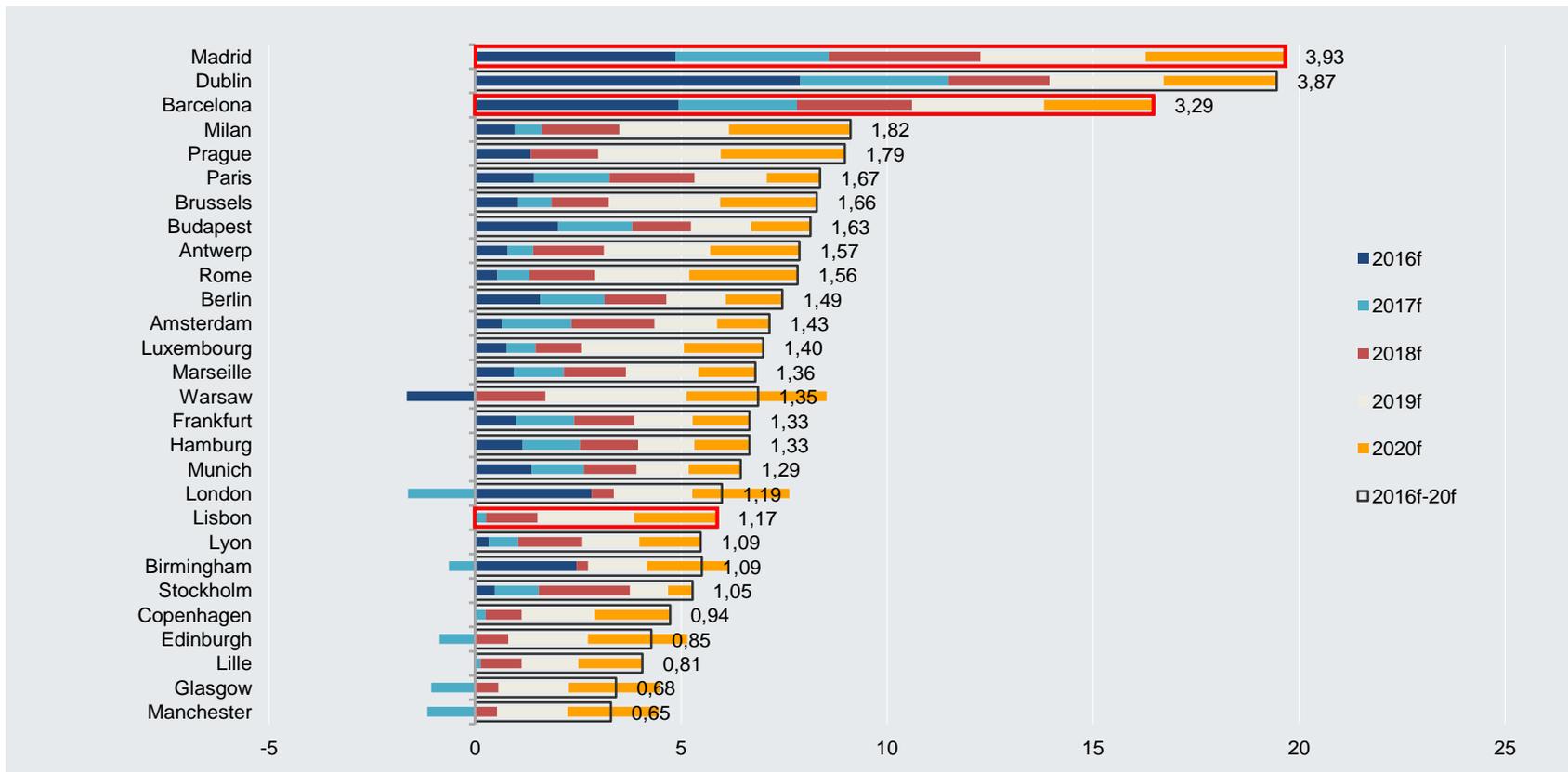
- Las rentas logísticas crecieron en 2015 un 1.1% en Madrid y un 3.8% en Barcelona. Clara recuperación destacando Madrid y Barcelona con una cifra de contratación de 1 millón de metros cuadrados aproximadamente entre ambas.
- Esta mejoría se ha visto favorecida por el incremento del consumo y la mejora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

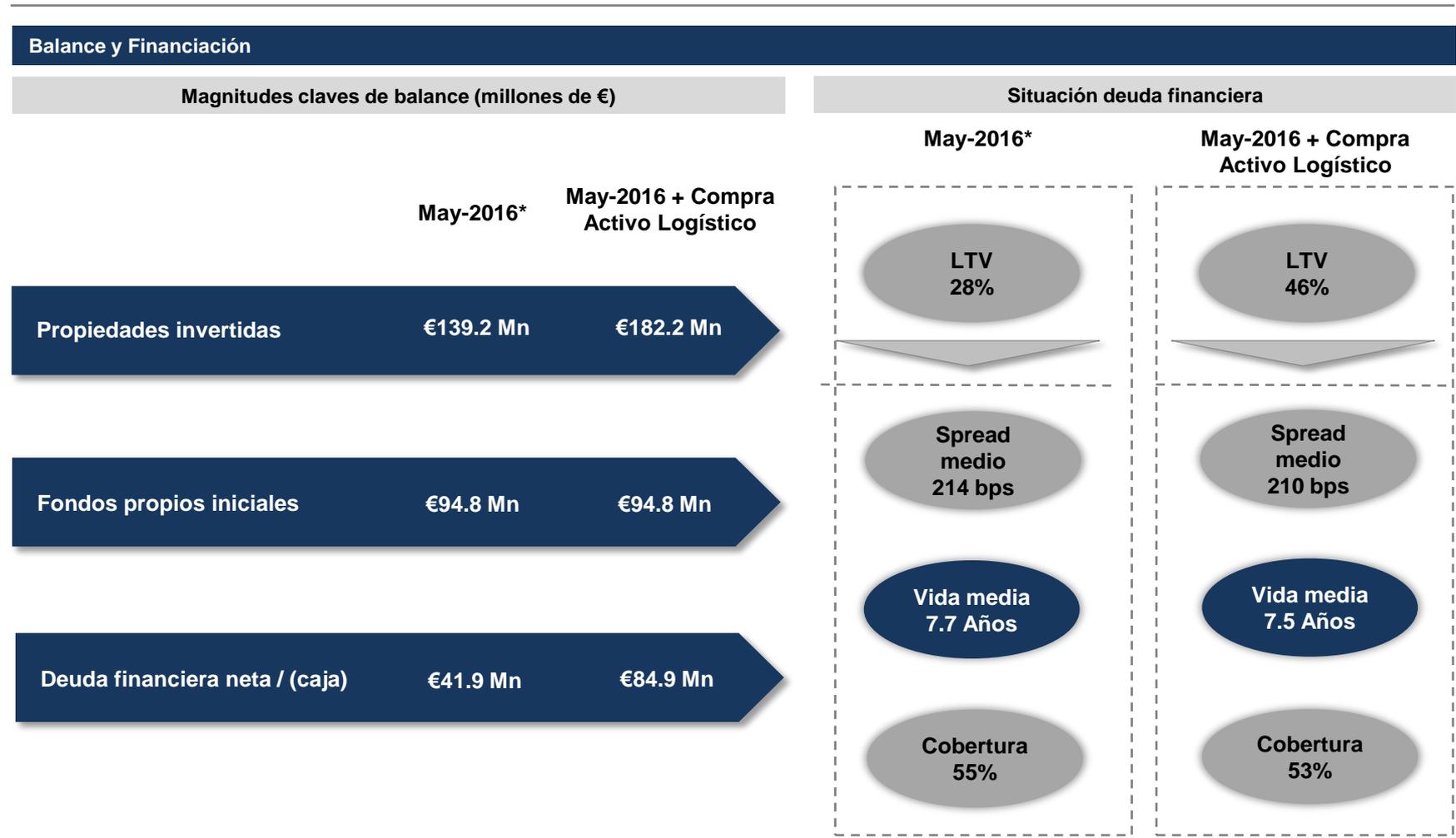
## Cuenta de Resultados y Flujo de Caja

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

