



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

Madrid, 14 de septiembre de 2016

Trajano Iberia Socimi, S.A. (“Trajano Iberia”), de conformidad con lo dispuesto en la Circular 15/2016 del MAB pone a disposición del mercado el siguiente

### **Hecho Relevante**

Se adjunta la siguiente información financiera correspondiente a los resultados consolidados del Grupo al 30 de junio de 2016, y aprobados por el Consejo de Administración en el día de hoy:

- Evolución de los negocios. Resultados primer semestre 2016.
- Presentación de Resultados primer semestre 2016.
- Actualización a fecha 30 de junio 2016 del anterior documento informativo de la compañía relativo a la ampliación de capital e información financiera enviado al MAB mediante hecho relevante de fecha 6 de septiembre de 2016.

Trajano Iberia Socimi S.A

---

**D. José Luis Palao Iturzaeta**  
**Secretario del Consejo**



***EVOLUCION DE LOS NEGOCIOS***  
***RESULTADOS PRIMER SEMESTRE 2016***  
***TRAJANO IBERIA SOCIMI, S.A.***

## Cumplimiento de objetivos y futuro crecimiento

Durante el ejercicio 2016, Trajano Iberia ha continuado con el cumplimiento de los objetivos marcados desde su constitución:

- ✓ Consolidar un portfolio de activos inmobiliarios en renta de tipología diversa y localizados en la península ibérica:
  - A los 2 activos adquiridos en 2015,
    - Inmueble en Bilbao de uso mixto de oficinas y comercial con SBA (superficie bruta alquilable) de 8.927 m2.
    - Centro Comercial en Vila Real (Douro - Portugal) con SBA de 21.891m2.
  - Se ha incorporado una nueva inversión en marzo de 2016,
    - Parque empresarial compuesto por 2 edificios de oficinas ubicado en Madrid, con una superficie alquilable de 13.442 m2 y 274 plazas de parking.
  - Con posterioridad al cierre del semestre, se ha firmado un contrato privado de compraventa que previsiblemente se elevará a público en diciembre de 2016:
    - Parque logístico con 4 naves en la zona noroeste con una superficie de 72.484m2.
- ✓ **En los primeros 6 meses del año se han generado:**
  - **Rentas por importe de 4,2 millones de euros,**
  - **EBITDA de 3,0 millones de euros**
  - **Cash Flow Operativo de 2,5 millones de euros**
  - **Resultado Neto de 1,4 millones de euros**
- ✓ A 30 de junio se ha obtenido financiación bancaria por importe de 73,5 millones de euros, incluida una línea para inversiones en Douro de 5 millones de euros y una línea de circulante de 3,5 millones de euros. El objetivo máximo de apalancamiento se encuentra en el 50%, siendo el apalancamiento a junio del 28%.
- ✓ Se ha repartido un dividendo por importe de 321 mil euros con cargo a los beneficios del ejercicio 2015, correspondientes a 0,034 euros por acción.

Tras la adquisición del parque logístico estimada para finales de año, Trajano habría invertido 182,2 millones de euros, correspondientes al 100% de su capacidad de inversión en base a los fondos captados en 2015 antes de la salida al MAB.

Con el objetivo de captar nuevos fondos para continuar con el crecimiento de la compañía, y poder aprovechar las oportunidades inmobiliarias que se continuarán produciendo en los próximos meses, la Sociedad está llevando a cabo una ampliación de capital por importe objetivo total de 47,2 millones de euros, que supondría una capacidad adicional de inversión de 94,5 millones de euros, asumiendo un apalancamiento objetivo del 50%.

## Magnitudes Clave de la compañía

A continuación se presentan las principales magnitudes clave de la Sociedad a 30 de junio de 2016:

<b>Estructura de Capital</b>	<b>Jun '16</b>	<b>Dic '15</b>
<b>Datos en miles de €</b>		
GAV <sup>(1)</sup>	148.500	103.000
EPRA NAV <sup>(2)</sup>	101.758	99.548
<b>EPRA NAV por acción</b>	<b>10,77</b>	<b>10,52</b>
Deuda Financiera Neta / (Caja)	42.049	-1.919
% LTV	28%	0%
<b>Portafolio de Activos</b>		
Nº Activos	3	2
Superficie Alquilable	44.260	30.818
% Ocupación	93,1%	95,5%
<b>Magnitudes Económico - Financieras</b>		
<b>Datos en miles de €</b>		
Rentas	4.198	1.372
EBITDA Recurrente	2.991	601
Cash Flow Operativo	2.526	408
Resultado Neto	1.362	74

<sup>(1)</sup> GAV: Gross Asset Value / Valor de Mercado de los activos

La valoración de los activos adquiridos en 2015 son de fecha 31 de diciembre, y del adquirido en 2016 de marzo.

<sup>(2)</sup> 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)

## Inversiones Primer Semestre 2016

### Parque empresarial Manoteras (Madrid)

Trajano Iberia ha realizado una inversión en marzo por importe neto de gastos de 45 millones de euros. Se trata de un parque empresarial integrado por dos edificios de oficinas ubicado en Madrid, Avenida de Manoteras, 48. El activo, con un yield inicial del 5,8%, cuenta con una superficie alquilable de 13.442 m<sup>2</sup> y 274 plazas de parking. La ocupación del inmueble alcanza el 95%.

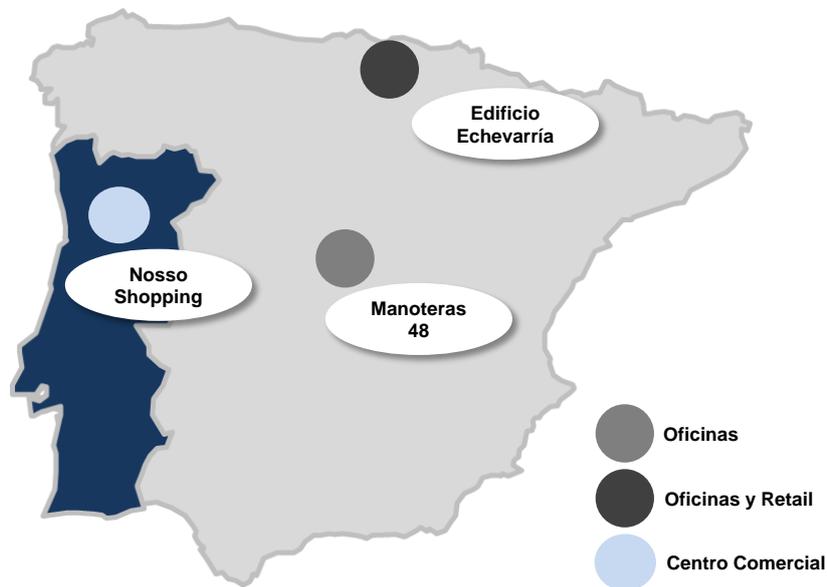
El inmueble se encuentra ubicado al norte de Madrid, junto a la M-30 y la A1, en la zona de oficinas de Manoteras / Las Tablas / Sanchinarro. Esta ubicación viene adquiriendo gran relevancia después del Distrito Central de Negocios, y se encuentra en un entorno consolidado con sedes de importantes empresas y excelentes condiciones de accesibilidad, con conexiones por autopista, metro y autobús.



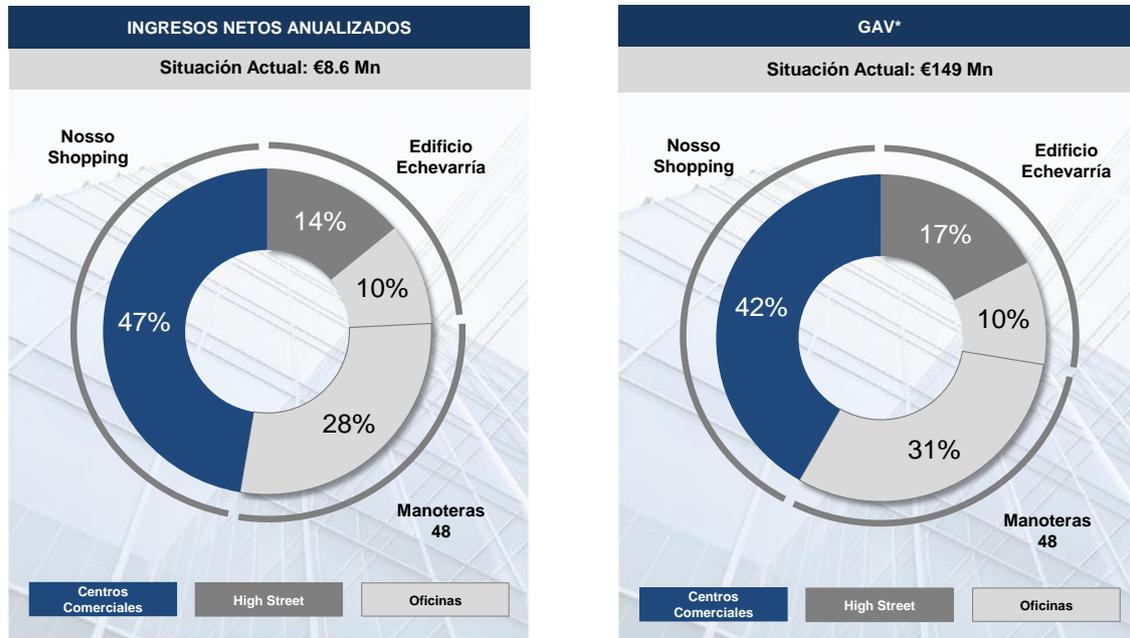
El activo se enmarca dentro de la estrategia de la Sociedad de invertir en Madrid y Barcelona en ubicaciones semi-prime de oficinas y en activos de máxima calidad.

### Mix de producto

A fecha 30 de junio y en base a los activos ya en balance, el portfolio de Trajano se encuentra distribuido de la siguiente manera: tres activos con una Superficie Bruta Alquilable de 44,260 m<sup>2</sup>, con una inversión realizada de 139,2 millones de euros (75% de la capacidad) y una rentabilidad inicial del 6,7% (sin apalancar).



A continuación se presentan las rentas netas anualizadas y el GAV correspondientes al porfolio de activos:



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

## Análisis de los Resultados Financieros Primer Semestre 2016

### Cuenta de Resultados Analítica Consolidada

P&L Analítica Consolidada (Datos en miles €)	1º Sem'16	1º Sem'15
+ Ingresos brutos por Rentas	4.198	-
- Gastos netos no repercutidos	-442	-
<b>= Rentas netas</b>	<b>3.756</b>	<b>0</b>
- Gastos de Estructura	-768	-42
+ Otros Resultados	3	-
<b>= EBITDA recurrente</b>	<b>2.991</b>	<b>-42</b>
- Gastos iniciales y otros no recurrentes	0	-60
<b>= Resultado operativo</b>	<b>2.991</b>	<b>-102</b>
+/- Variación Provisiones	-176	-
- Amortizaciones	-902	-
+/- Resultado financiero	-466	-
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>1.448</b>	<b>-102</b>
+/- Impuestos	-85	-
<b>Resultado</b>	<b>1.362</b>	<b>-102</b>

- ✓ Los datos del ejercicio anterior no son comparables con motivo de que la Sociedad fue constituida en marzo de 2015, y a 30 de junio todavía no se había adquirido ningún activo.

- ✓ **Los ingresos por rentas durante el primer semestre han ascendido a 4.198 miles de euros.**
- ✓ Las rentas netas por importe de 3.756 miles de euros, resultado de minorar los ingresos del periodo en los gastos directamente relacionados con los activos y que no han sido repercutidos, tienen el siguiente desglose:
  - El 28% por importe de 1.050 miles de euros corresponden al Edificio Echevarría de Bilbao.
  - El 53% por importe de 1.974 miles de euros corresponden al Centro Comercial de Douro.
  - El 19 % restante por importe de 732 miles de euros corresponden al Edificio Manteras (periodo de 4 meses desde su adquisición en marzo).
- ✓ Durante el primer semestre los gastos de estructura de la compañía han ascendido a 768 miles de euros, de ellos 566 miles de euros se corresponden a honorarios de gestión a favor de la división inmobiliaria de Deutsche Asset Management, gestora de las inversiones de la compañía. Trajano Iberia tiene un contrato de gestión con Deutsche Asset Management por un periodo de 6 años y por el cual factura un 1,2% del importe de los fondos propios captados en la ampliación de capital realizada en Junio 2015.
- ✓ **El EBITDA ascendió a 2.991 miles de euros y el Cash Flow operativo a 2.526 miles de euros.**
- ✓ Los impuestos de 85 miles de euros se corresponden al gasto por Impuesto de Sociedades devengados por la sociedad portuguesa adquirida. Las inversiones realizadas en Portugal están sujetas a impuesto de sociedades al no existir hasta la fecha un régimen fiscal equivalente al de la SOCIMI en España.
- ✓ **La sociedad ha cerrado el primer semestre de 2016 con un resultado positivo de 1.362 miles de euros.**
- ✓ La compañía no tenía previsto generar resultados durante el primer año de vida, y por lo tanto tampoco distribuir dividendos. No obstante, en cumplimiento del régimen Socimi, que obliga a repartir a los accionistas al menos el 80% de los beneficios obtenidos, **La Sociedad ha llevado a cabo en junio de 2016 la distribución de un dividendo con cargo a los Beneficios de 2015 por importe de 321 mil euros, correspondiente a un importe unitario bruto de 0,034 euros por acción.**

**Balance Consolidado**

<i>Balance Consolidado (Datos en miles €)</i>	<i>Jun '16</i>	<i>Dic '15</i>
<b>Activo</b>	<b>140.423</b>	<b>123.059</b>
Inversiones inmobiliarias	137.251	92.910
Otro Activo no corriente	493	166
<b>Activo no corriente</b>	<b>137.745</b>	<b>93.076</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.306	795
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.270	29.088
Otro Activo corriente	103	100
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>2.678</b>	<b>29.983</b>
<b>Pasivo</b>	<b>140.423</b>	<b>123.059</b>
Capital y Reservas	93.086	93.336
Acciones propias	-400	-265
Resultado del Ejercicio	1.362	74
Operaciones de cobertura	-1.026	-
<b>Patrimonio neto</b>	<b>93.023</b>	<b>93.145</b>
Deudas con entidades de crédito	42.449	27.169
Otros pasivos financieros	1.790	426
<b>Pasivo no corriente</b>	<b>44.239</b>	<b>27.594</b>
Deudas a c/p con entidades de crédito	869	93
Otras Deudas a c/p	8	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.905	2.227
Otro Pasivo corriente	378	-
<b>Pasivo corriente</b>	<b>3.160</b>	<b>2.320</b>

- ✓ La compañía utiliza el **criterio contable del precio de adquisición** para contabilizar los activos, **y por lo tanto el balance no refleja el valor de mercado ni su efecto en fondos propios** (calculado como diferencial entre el valor de mercado de los activos y su coste de adquisición).
- ✓ Las Inversiones inmobiliarias reflejadas en el balance corresponden a los 3 activos adquiridos. Figuran a valor neto contable después de amortizaciones por importe de 139,2 millones de euros.
- ✓ Las deudas con entidades de crédito a corto y largo plazo figuran valoradas a coste amortizado por importe de 43,3 millones de euros. La deuda financiera neta a 30 de junio ascendía a 42,0 millones de euros.
- ✓ Dentro de los Fondos Propios, la partida de Capital y Reservas incluye las siguientes partidas:
  - Capital escriturado por importe de 23,7 millones de euros
  - Prima de emisión por importe de 71,1 millones de euros

- Otras Reservas por importe negativo de -1,7 millones de euros, que incluye los gastos iniciales de constitución de la Socimi por importe de -1,5 millones de euros (principalmente costes de comercialización de la ampliación de capital realizada en Junio de 2015 por 94,8 millones de euros).
- ✓ La Sociedad tiene contratados instrumentos financieros para la cobertura de los flujos de efectivo de los préstamos hipotecarios. La normativa contable obliga a reflejar en fondos propios la valoración de mercado de dichas coberturas, en el caso de Trajano por un importe negativo de -1.026 miles de euros.

**Cash Flow consolidado**

<b>Cash Flow Jun '16 (Datos en miles de €)</b>	
<b>Caja inicio del periodo</b>	<b>29.088</b>
+ EBITDA Jun '16	2.991
+ Adquisición Manteras + ajuste precio Douro	-45.223
+ Financiación bancaria utilizada	16.210
+/- Resultados Financiero	-1.265
+ Circulante / otros varios	-531
<b>=Variación de Caja 2016</b>	<b>-27.818</b>
<b>Caja Contable a cierre Jun '16</b>	<b>1.270</b>

- ✓ La Sociedad contaba con liquidez a principio del ejercicio por importe de 29,1 millones de euros.
- ✓ Durante el primer semestre de 2016 se han utilizado 45,2 millones de euros para la adquisición de activos (incluyendo gastos asociados a la adquisición de los mismos).
- ✓ El EBITDA positivo de 3,0 millones de euros tiene su origen en las rentas del periodo.
- ✓ De los 73,5 millones de euros de financiación bancaria, se ha dispuesto en total de 44,4 millones de euros, de los cuales 16,2 millones de euros se han dispuesto en 2016.
- ✓ A 30 de junio la caja disponible en balance ascendía a 1,3 millones de euros.

**Estructura Financiera**

En marzo de 2016 se ha firmado una financiación vinculada a la adquisición del activo de Manteras por importe de 22 millones de euros, con un vencimiento a 7 años y un diferencial de 195 pb. El %LTV actual del activo sería de 48%. De este importe se ha dispuesto de 0,7 millones de euros.

A efectos de apalancamiento, la deuda financiera (a coste amortizado) neta de tesorería sería por importe de 42,0 millones de euros (43,3Mn€ deuda – 1,3Mn€ de caja) y el apalancamiento financiero efectivo sería del 28%.

A cierre del primer semestre el spread medio de la financiación obtenida sería de 214 pb, y la vida media de la deuda de 7,7 años.

**A 30 de junio la compañía contaba con caja disponible por importe de 1,3 millones de euros, y líneas bancarias disponibles (sin incluir la línea de inversiones de Nosso Shopping) por importe de 24,1 millones de euros. En total 25,4 millones de euros de liquidez disponible que se utilizará principalmente para la adquisición del activo logístico.**

### NAV: Net Asset Value / Valor Liquidativo de la Compañía

<b>Cálculo EPRA NAV<sup>1</sup> (Datos en miles €)</b>	<b>Jun '16</b>	<b>Dic '15</b>
Valor 100% participación en Douro	35.323	60.410
Valoración Edificio Bilbao + Manteras	86.500	41.000
<b>= Valor de Mercado de las Inversiones</b>	<b>121.823</b>	<b>101.410</b>
- Inversión Activo Bilbao + Manteras (*)	-85.618	-40.515
- Inversión compra 100% participación Douro (*)	-29.518	-54.864
+/- Ajustes de consolidación	1.023	372
<b>= Plusvalías Latentes</b>	<b>7.709</b>	<b>6.403</b>
+ Fondos Propios	93.023	93.145
+ Operaciones de cobertura	1.026	-
<b>= EPRA NAV</b>	<b>101.758</b>	<b>99.548</b>
<b>EPRA NAV (€/acción)</b>	<b>10,77</b>	<b>10,52</b>
<b>% Variación EPRA NAV</b>	<b>2,4%</b>	
Nº acciones totales	9.500.000	9.500.000
- Acciones Autocartera	-53.155	-40.858
<b>= Acciones Netas de Autocartera</b>	<b>9.446.845</b>	<b>9.459.142</b>

<sup>(1)</sup> 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

- ✓ 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 neutro a efectos de valoración.
- ✓ El valor de mercado de los activos 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 asciende a 101,8 millones de euros, resultando un **EPRA NAV por acción de 10,77€/acción frente a los 10,52 €/acción de fecha 31 de diciembre de 2015**, esto es un crecimiento del +2,4% durante el primer semestre del ejercicio, y un +7,7% sobre los 10€/acción de la ampliación de capital de junio de 2015.

## Evolución bursátil

Los parámetros bursátiles durante el primer semestre, y la evolución de la cotización se muestran en los siguientes datos:

- ✓ Cotización a cierre de 30 de junio de 2016 (€/acción): 10,30
- ✓ Variación de cotización (%): 3,4%
- ✓ Capitalización bursátil al cierre jun'16 (Millones €): 101,2
- ✓ Cotización máxima del periodo: 10,65
- ✓ Cotización mínima del periodo: 10,00
- ✓ Volumen negociado (títulos): 232.474 (2,44% del capital social de la compañía)

Al 30 de junio la Sociedad tenía 53.155 acciones propias, correspondientes al 0,55% del capital social.

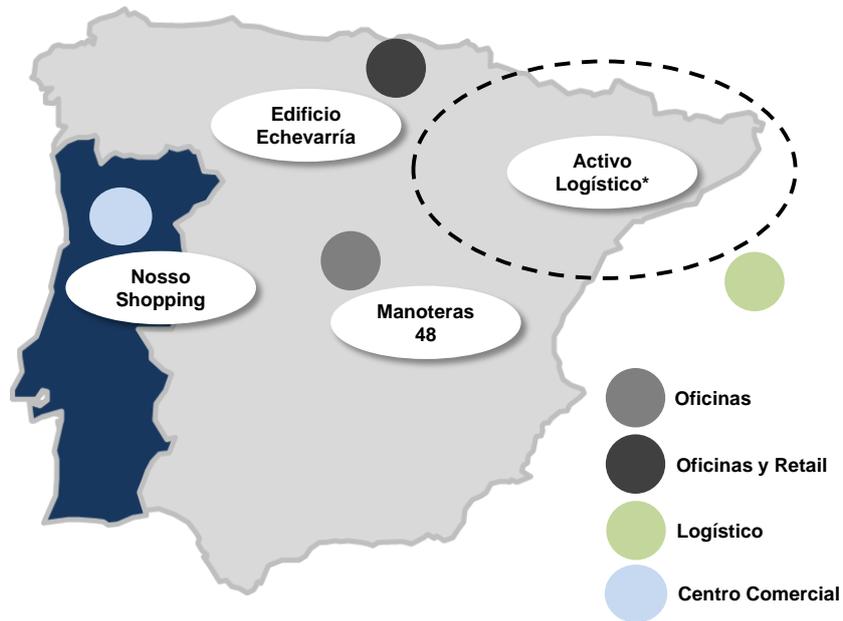
## Hechos relevantes posteriores al 30 de junio de 2016

### Compra de Parque Logístico

Con fecha 15 de julio de 2016 la Sociedad ha firmado un contrato privado de compraventa de un parque logístico con 4 naves en el noroeste de España con una superficie de 72.484m<sup>2</sup>. La escrituración y pago estará sujeto al cumplimiento de una serie de condiciones recogidas en el contrato privado y que deberán estar cumplidas en principio en diciembre de 2016. El activo aportaría 1 mes de rentas en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2016 de Trajano. El yield de entrada sería del 7,2%. El precio acordado asciende a 43 millones de euros.

El mencionado activo encaja en la estrategia de Trajano, tanto por tipo de producto como por rentabilidad esperada.

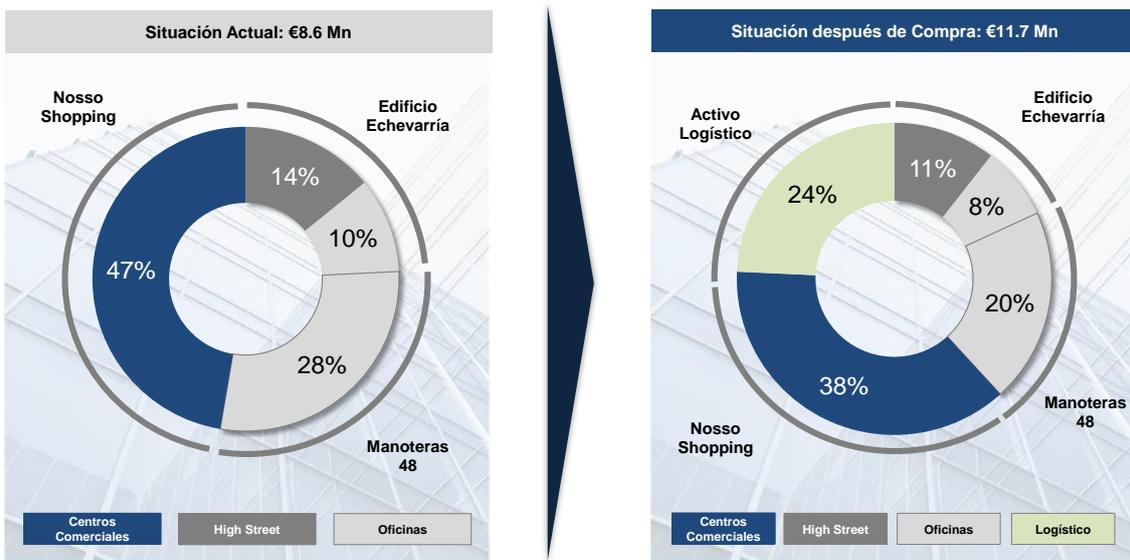
En el escenario de adquisición del activo logístico, el portfolio quedaría distribuido en cuatro activos con una superficie bruta alquilable de 116,744 m<sup>2</sup>, con una inversión total en inmuebles de 182,2 millones de euros (100% de la capacidad) y una rentabilidad inicial media del 6.8%.



Tras la compra, en caso de materializarse la escrituración y pago en diciembre de 2016, Trajano habría utilizado el 100% de su capacidad de inversión en base a la primera ampliación de capital realizada en junio 2015 de 94,8 millones de euros.

La financiación bancaria de Trajano se incrementaría hasta unos 90 millones de euros una vez cerrada la compra y financiación del activo logístico. En global y una vez adquirido el inmueble, el apalancamiento medio se situará en el entorno del 46% para todo su portfolio de activos.

En base a la nueva adquisición, las rentas netas anualizadas del portfolio pasarían de una situación actual de 8,6 millones de euros a 11,7 millones de euros con el siguiente mix:



**Ampliación de capital**

En uso de la delegación conferida por la Junta General de la Sociedad celebrada el pasado 14 de junio de 2016, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó aumentar el capital social por un importe total máximo de **47.238.400 euros** mediante la emisión y puesta en circulación de 4.723.840 nuevas acciones ordinarias a 10 euros por acción (2,5 euros de valor nominal y una prima de emisión de 7,5 euros por acción). La ampliación a 10 euros por acción, supone un descuento del 6% sobre la cotización actual de la compañía (10,65 euros por acción) y del 5% sobre el último NAV publicado a cierre de 2015 (10,52 euros por acción).

El Mercado Alternativo Bursátil ha aprobado el correspondiente Documento de Ampliación Reducido, habiendo sido publicado con fecha 7 de septiembre en el Boletín Oficial del Registro Mercantil el preceptivo anuncio del aumento de capital.

Está previsto que la colocación de la ampliación finalice a mediados de Octubre de 2016. Hasta la fecha el consejo de administración ha ratificado su intención de acudir a la ampliación cubriendo al menos un 58%, lo que supondría 27,6 millones de euros de la misma.

**Para más información:**

Dionisio Sevilla  
Tel. +34 917 942 684  
info@trajanoiberia.es  
www.trajanoiberia.es



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%**

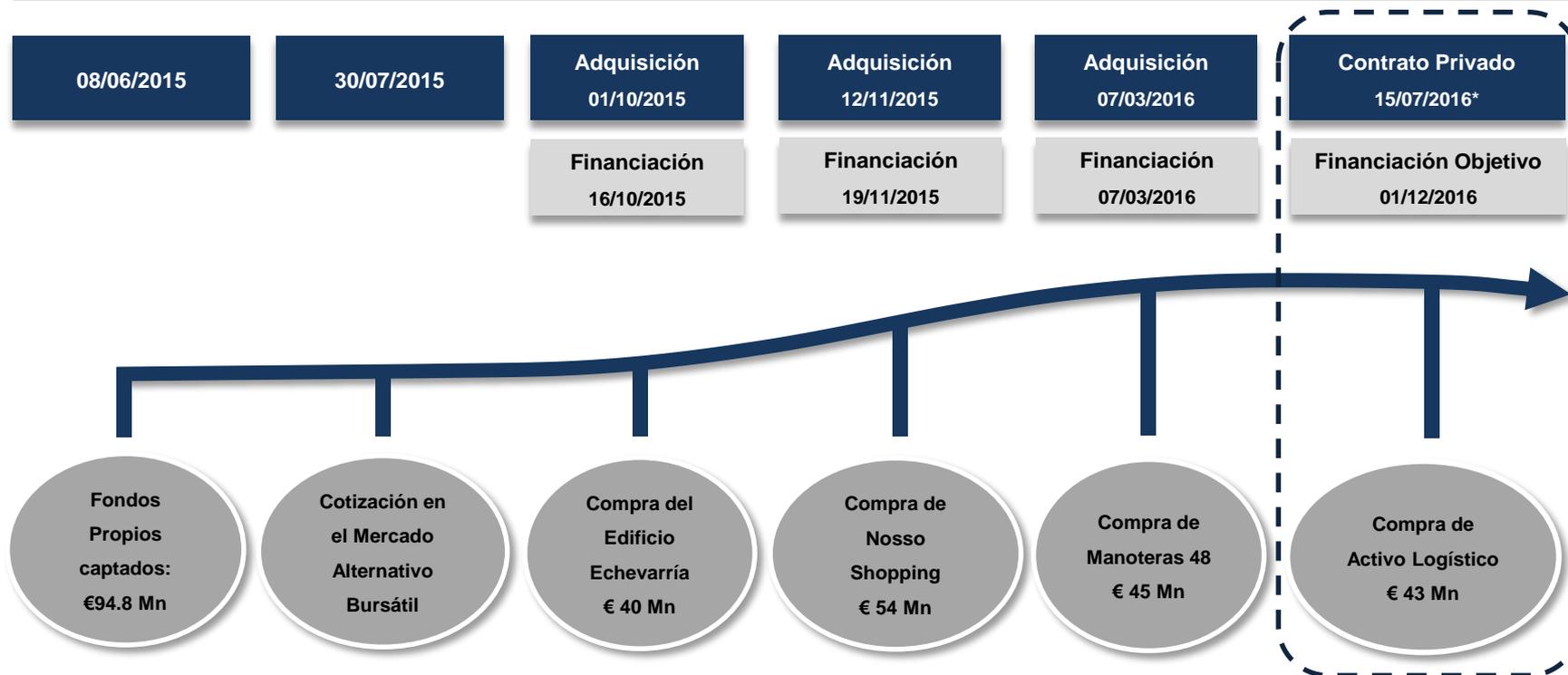
**Dividendo objetivo: superior al 4%**

# 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

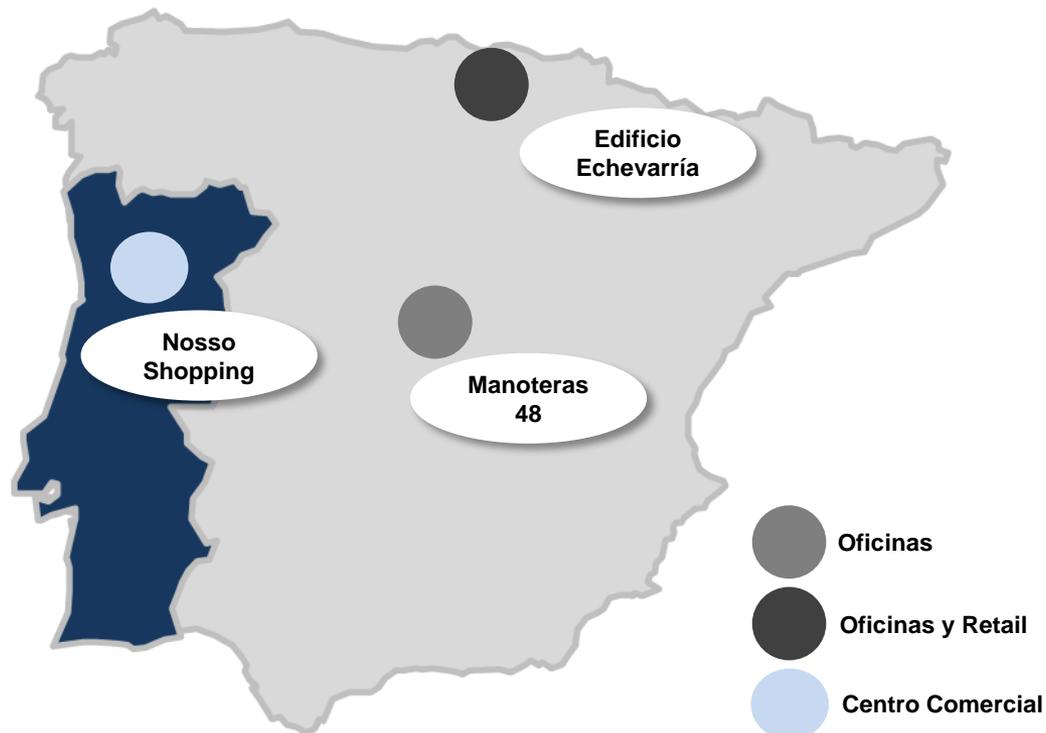
\* A pesar de que el contrato privado se firmó el 15 de julio, la fecha de escritura tendrá lugar el 1 de diciembre, siempre que se cumplan las respectivas Condiciones Suspensivas.

## 2. Inversiones

### Activos alineados con la estrategia de inversión definida

#### Situación actual del portfolio

##### Distribución Geográfica



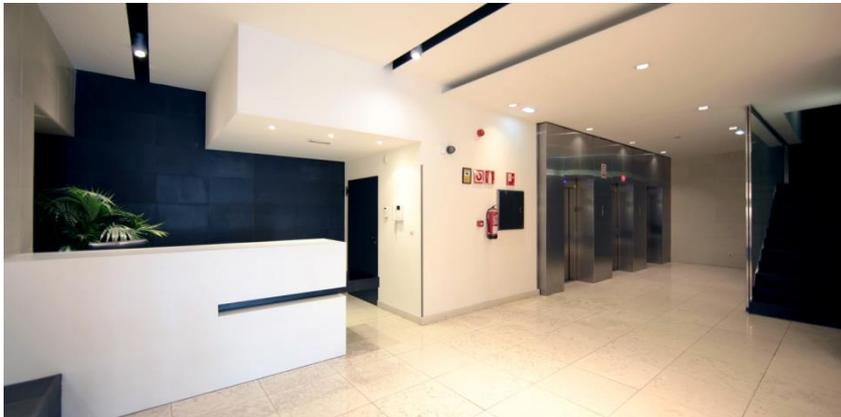
##### Principales Indicadores

Activos	3
Superficie Bruta Alquilable	44,260 m <sup>2</sup>
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 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

## Creación de valor por gestión activa

### Estrategia Comercial

#### Principales Inquilinos

ZARA

PULL&BEAR

MANGO

Stradivarius

Bershka

Cinemas NOS

fnac

sopra

#### Últimas Entradas

lefties

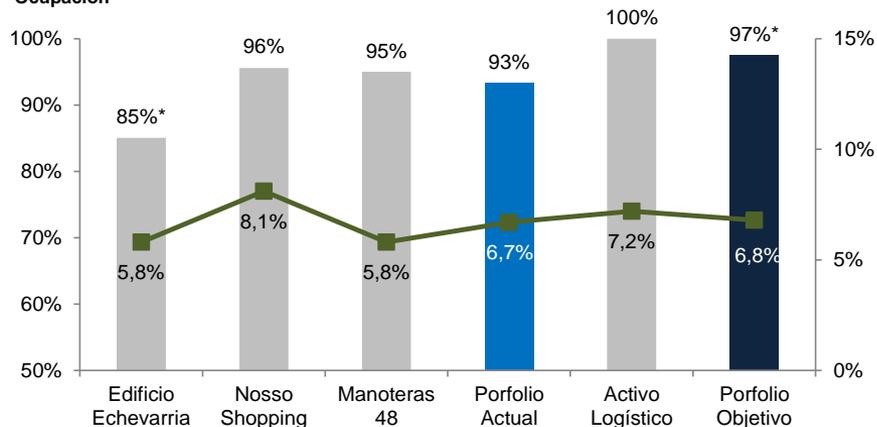
1,750 m2 de SBA  
Nosso Shopping

El Corte Inglés

360 m2 de SBA  
Edificio Echevarría

#### Ocupación & Yield

##### Ocupación



#### Duración Media de Contratos

WAULT (\*\*)

3.5 Años

WALT (\*\*)

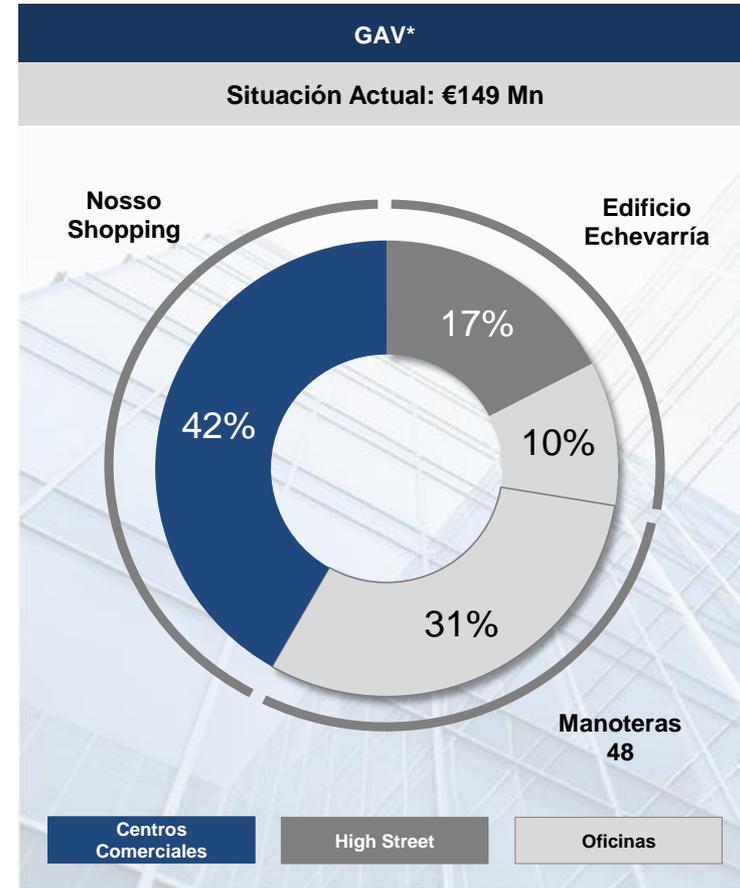
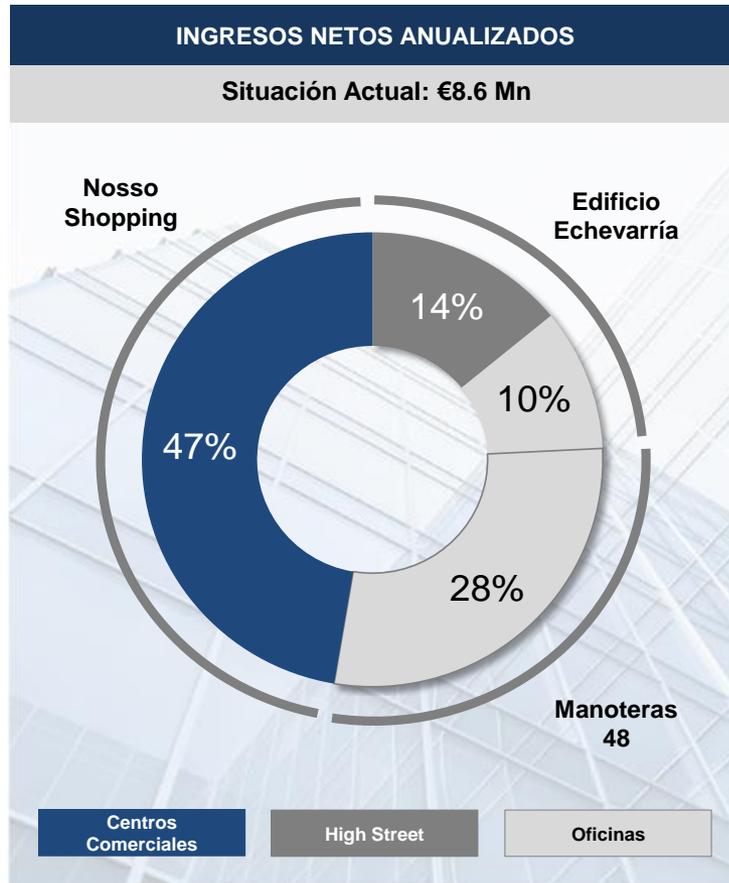
6.6 Años

(\* ) 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

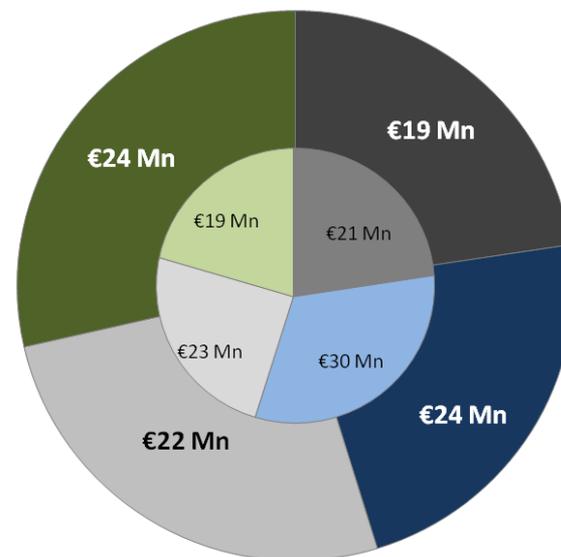
### Desglose de la Inversión

€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



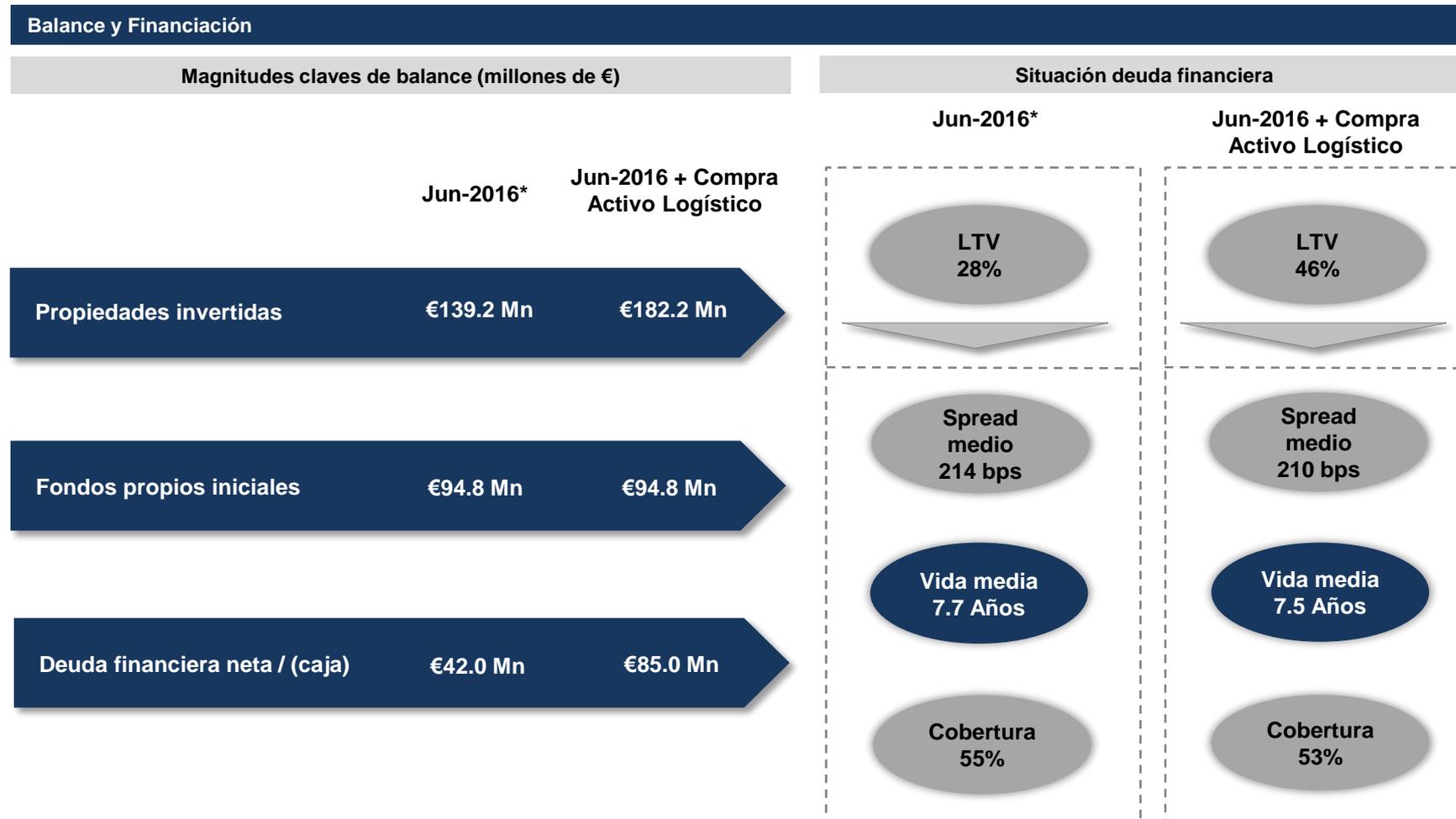
## Cuenta de Resultados y Flujo de Caja

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 <sup>1</sup> (Datos en miles €)	Jun '16	Dic '15
Valor 100% participación en Douro	35.323	60.410
Valoración Edificio Bilbao + Manteras	86.500	41.000
<b>= Valor de Mercado de las Inversiones</b>	<b>121.823</b>	<b>101.410</b>
- Inversión Activo Bilbao + Manteras (*)	-85.618	-40.515
- Inversión compra 100% participación Douro (*)	-29.518	-54.864
+/- Ajustes de consolidación	1.023	372
<b>= Plusvalías Latentes</b>	<b>7.709</b>	<b>6.403</b>
+ Fondos Propios	93.023	93.145
+ Operaciones de cobertura	1.026	-
<b>= EPRA NAV</b>	<b>101.758</b>	<b>99.548</b>
<b>EPRA NAV (€/acción)</b>	<b>10,77</b>	<b>10,52</b>
<b>% Variación EPRA NAV</b>	<b>2,4%</b>	
Nº acciones totales	9.500.000	9.500.000
- Acciones Autocartera	-53.155	-40.858
<b>= Acciones Netas de Autocartera</b>	<b>9.446.845</b>	<b>9.459.142</b>

<sup>(1)</sup> 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:

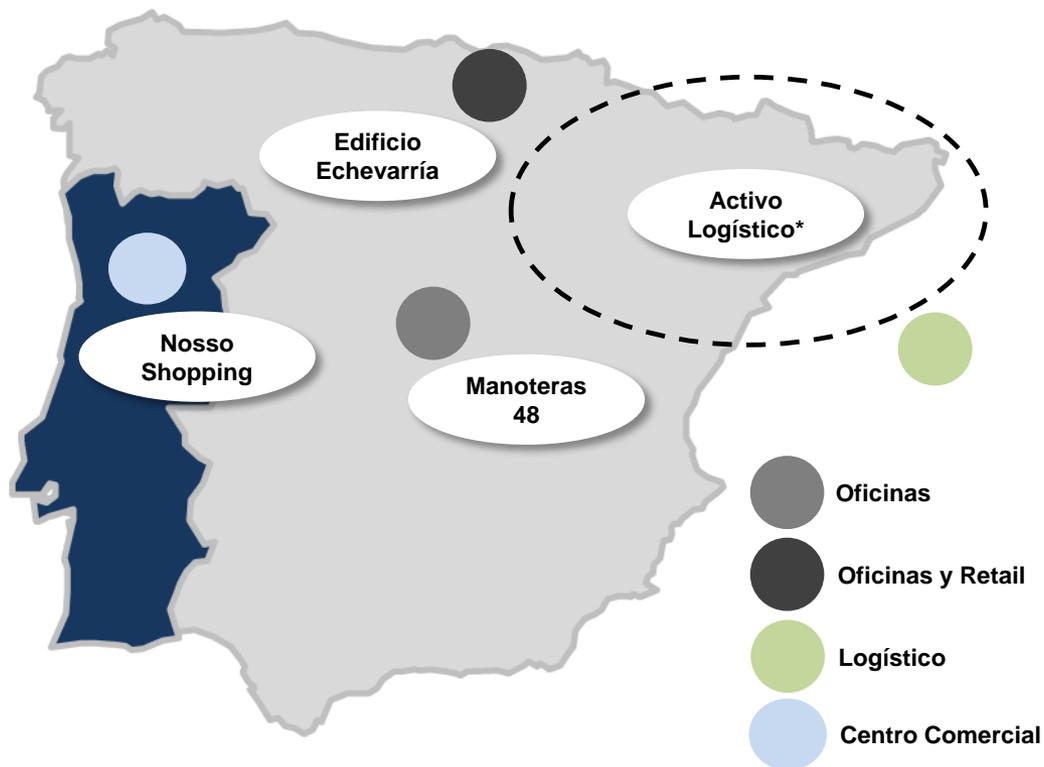
- Precio de adquisición: €43 Mn
- Ocupación: 100%
- Superficie Bruta Alquilable: 72,484 m<sup>2</sup>
- GAV (jul-16): €43 Mn
- Yield inicial: 7.2%

# 4. Hechos Relevantes Posteriores al Cierre

## Situación Portfolio - Compañía 100% invertida

### Situación del portfolio tras adquisición

#### Distribución Geográfica



#### Principales Indicadores

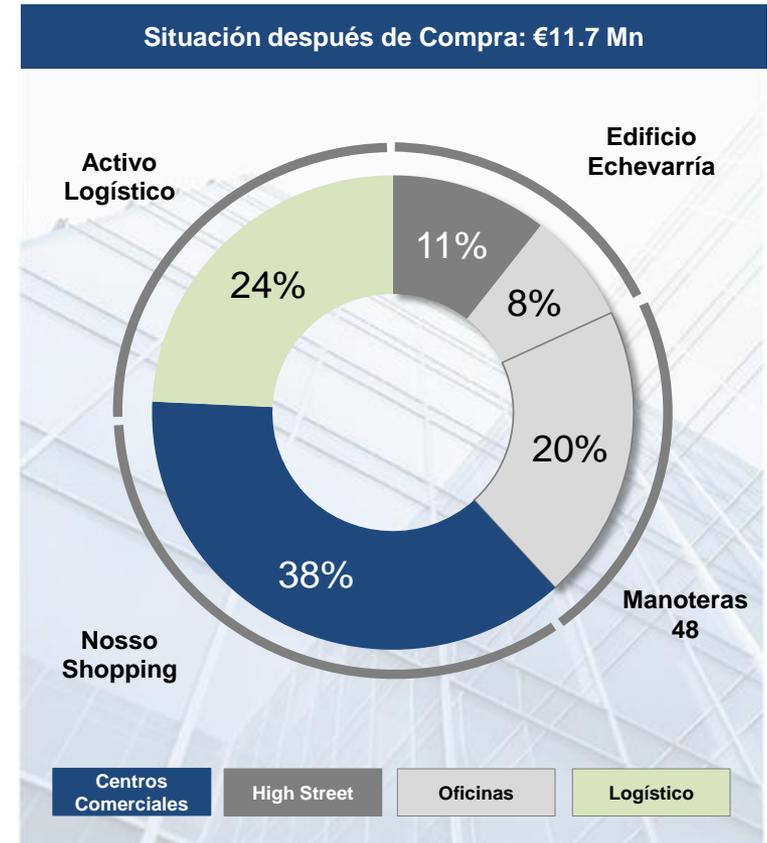
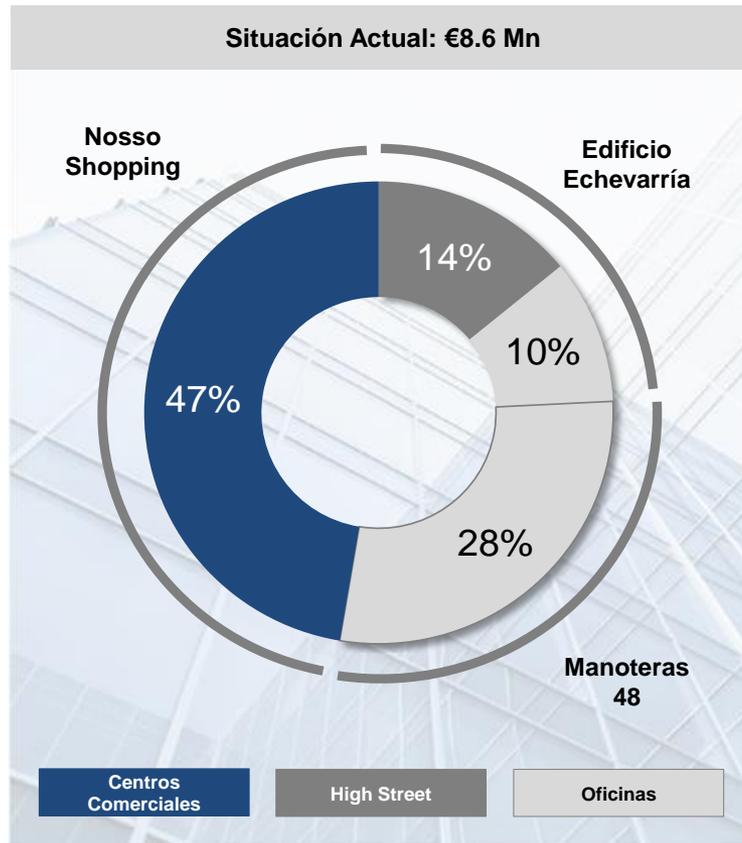
Activos	4
Superficie Bruta Alquilable	116,744 m <sup>2</sup>
Ocupación	97.4%
Inversiones	€182 Mn
Yield Inicial	6.8%
GAV (+5% desde compra)	€192 Mn

(\*) - Activo con 72,484m<sup>2</sup>, un 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%

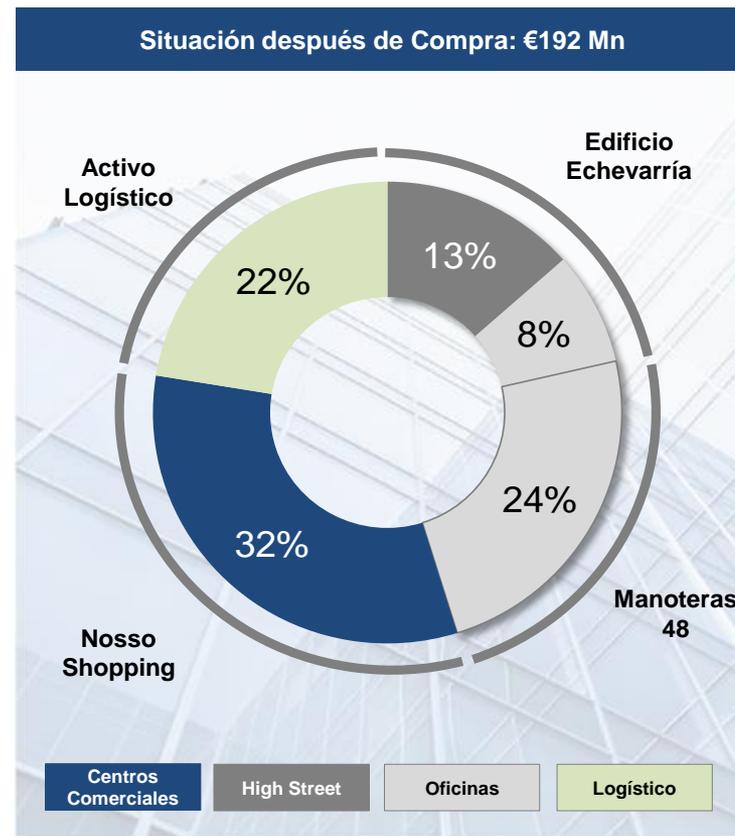
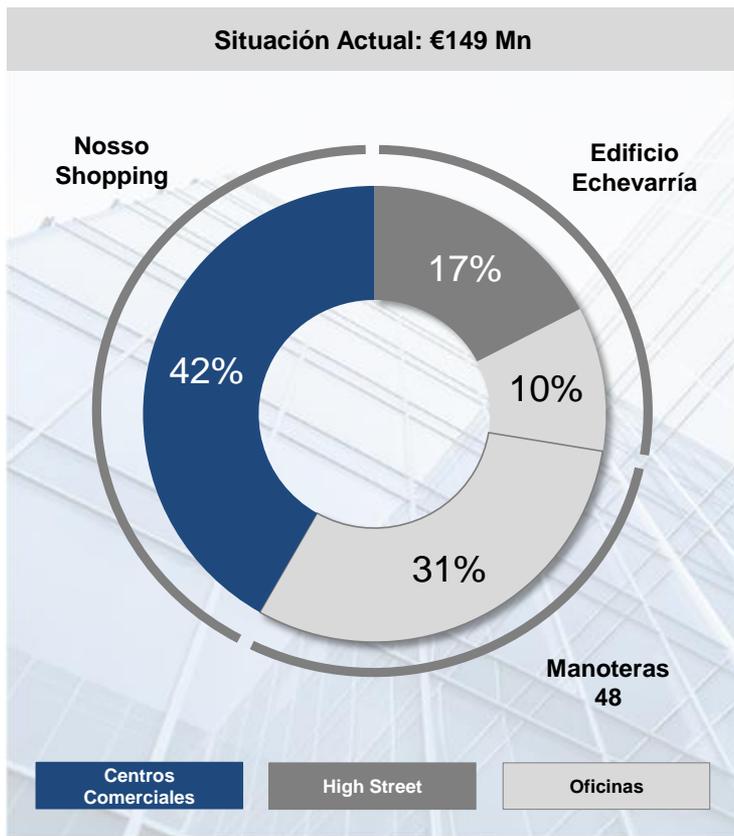
# 4. Hechos Relevantes Posteriores al Cierre

## 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><b>Precio de la acción</b> <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><b>Primera Vuelta</b></p> <p>12/09/2016 (*) Inicio Periodo de Cotización de Derechos</p>
<p><b>Nº de Acciones</b> <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. <u>1 Acción Nueva por cada 2 Acciones Antiguas</u></i></p>	<p>Periodo de Asignación de Acciones Adicionales</p> <p><b>Segunda Vuelta</b></p> <p>12/10/2016</p>
<p><b>Importe Total de la Ampliación</b> <i>47,238,400€ (asumiendo se mantiene la autocartera actual de 52,320 acciones)</i></p>	<p>Periodo de Asignación Discrecional</p> <p><b>Tercera Vuelta</b></p> <p>18/10/2016</p>
<p><b>Objetivo</b> <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><b>Cotización</b></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%
<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>



TRAJANO  
IBERIA

---

Ampliación de Capital

---

---

1. Trajano Iberia

2. Inversiones

3. Ampliación de Capital

4. Resultados Financieros – Primer Semestre 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%**

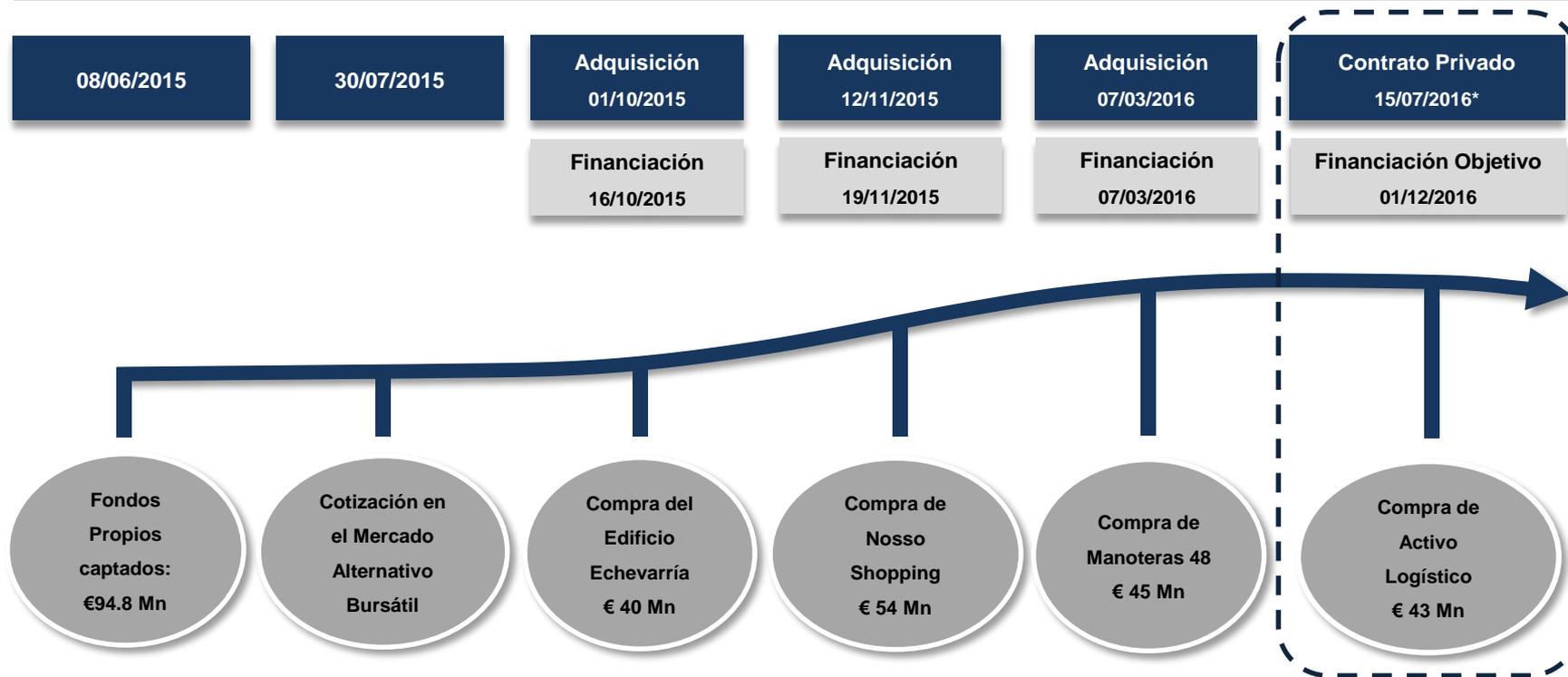
**Dividendo objetivo: superior al 4%**

# 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 – Primer semestre 2016

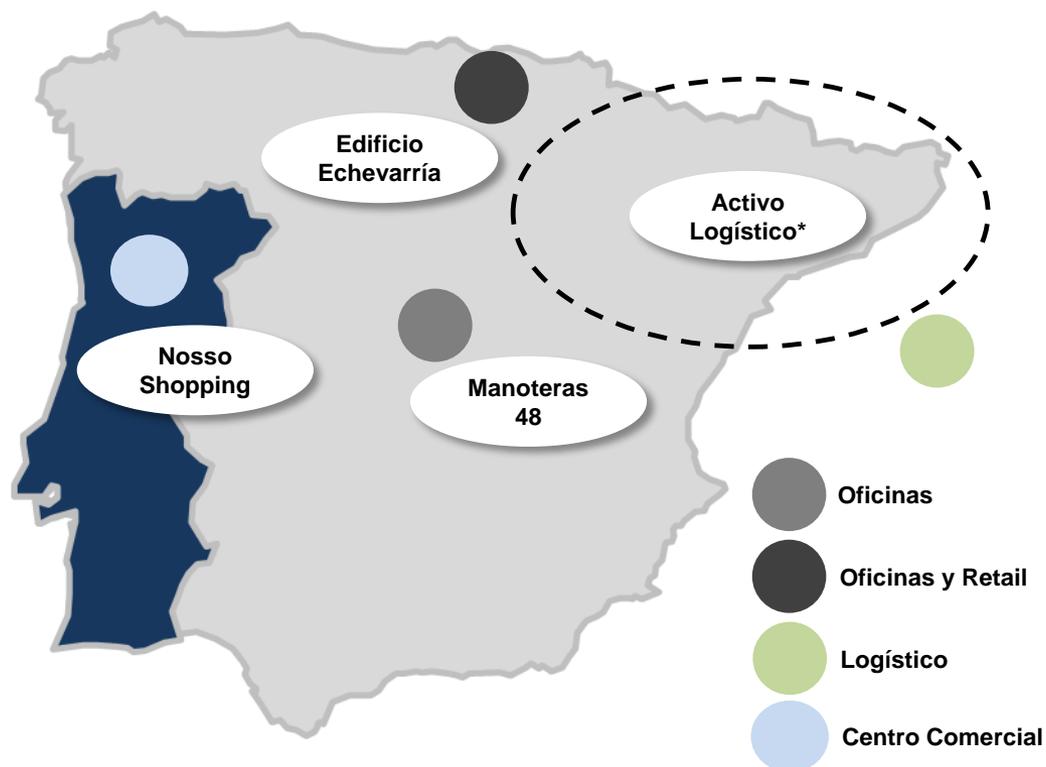
5. Equipo de gestión patrimonial

## 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

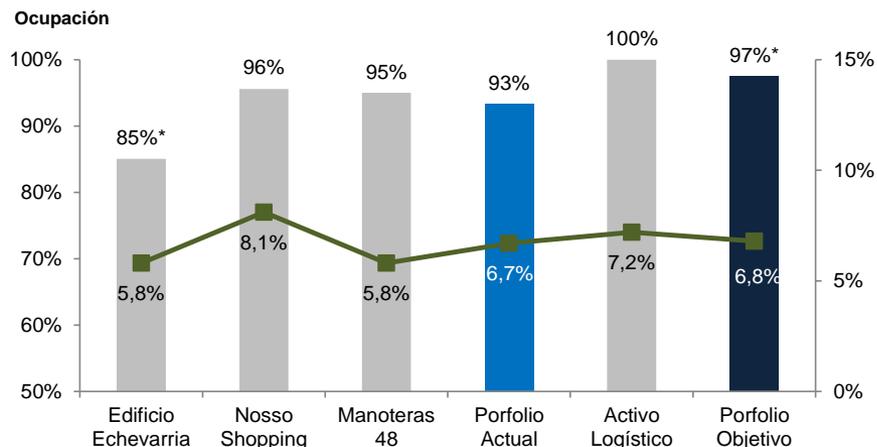
lefties

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 (\*\*)

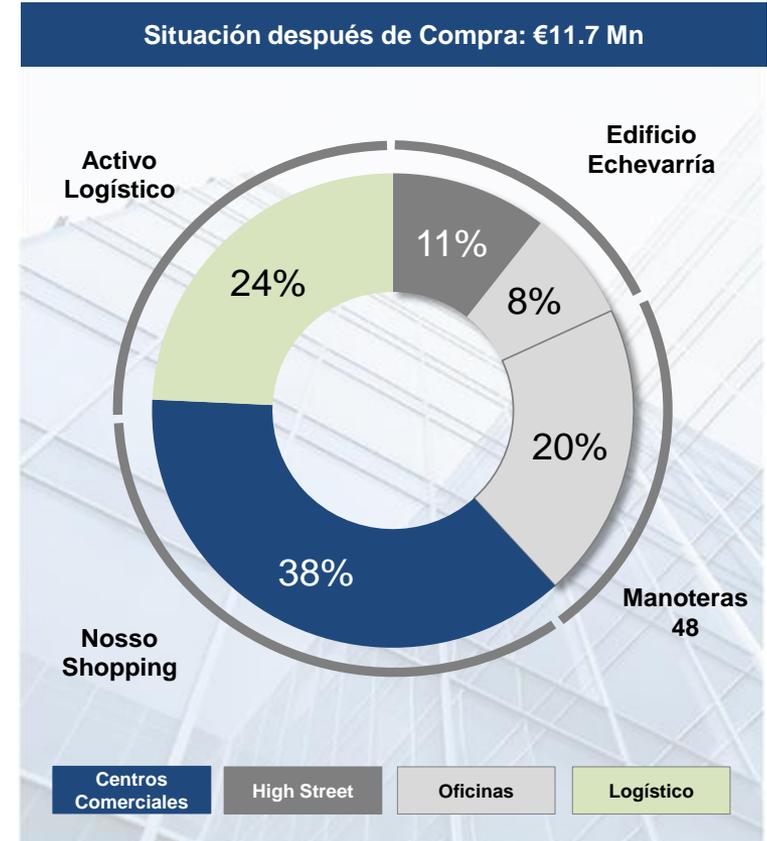
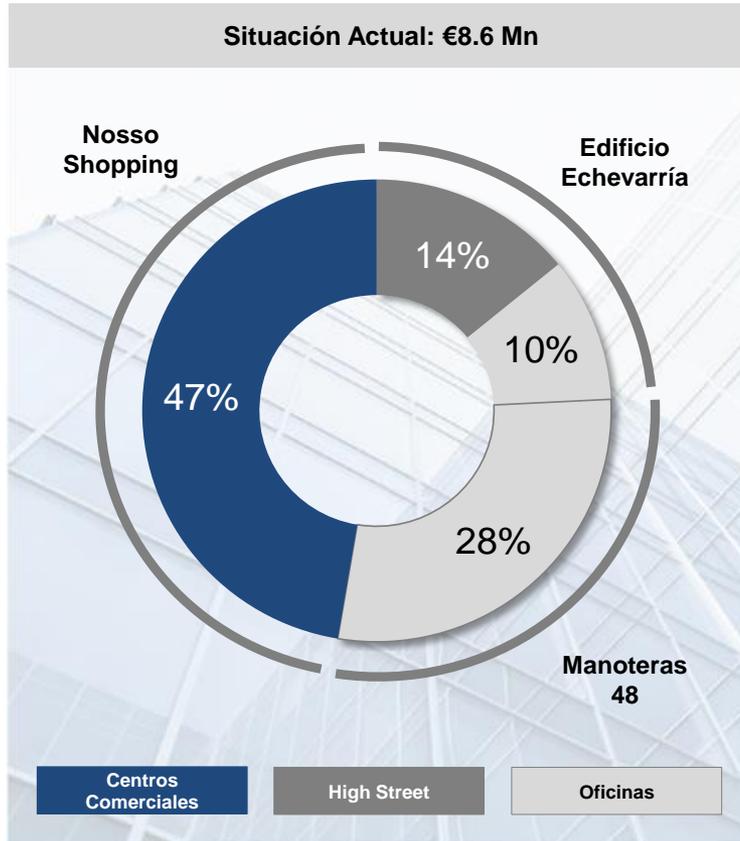
6.6 Años

(\*) 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.

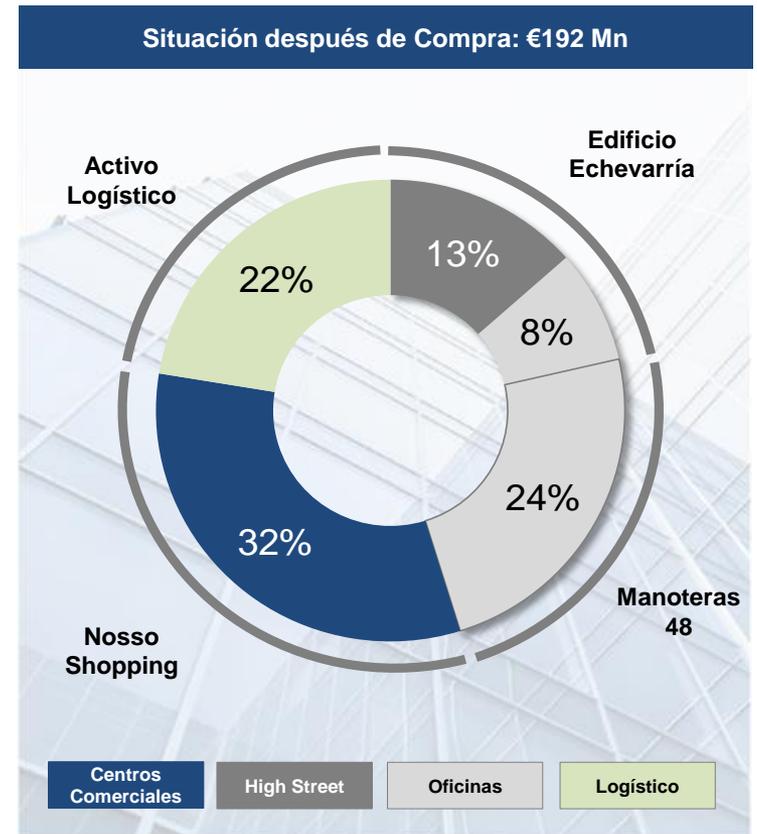
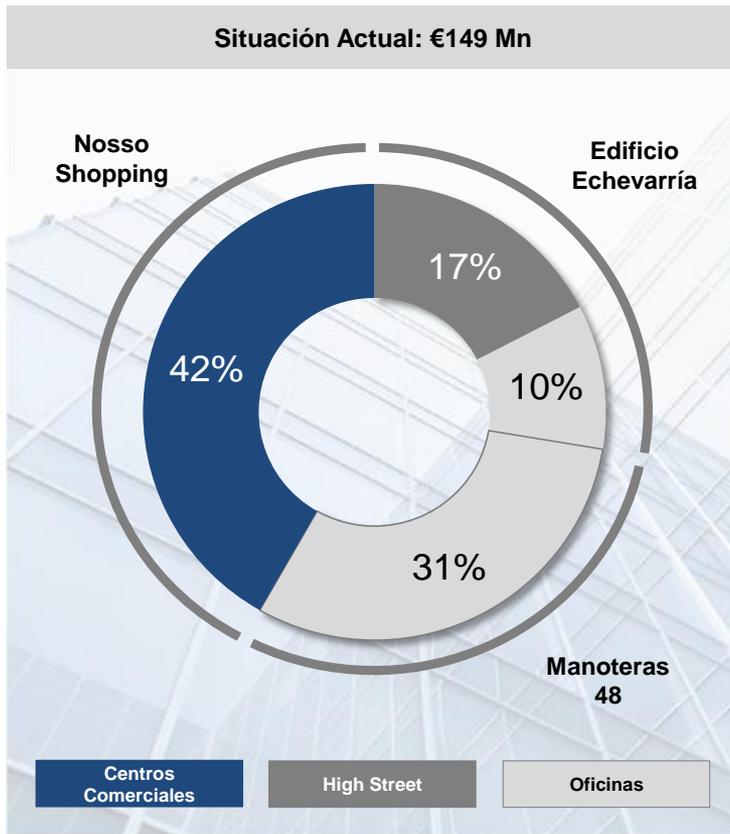
## 2. Inversiones

### Mix según Ingresos Netos 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	€1.6 Mn - €1.8 Mn
	Centro Comercial	21,891	€54 Mn	8.1%	12.0%	€4.0 Mn	€3.9 Mn - €4.0 Mn	€3.0 Mn - €3.2 Mn
	Oficinas	13,442	€45 Mn	5.8%	8.2%	€2.4 Mn	€2.3 Mn - €2.4 Mn	€1.6 Mn - €1.8 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>6.8%</b>	<b>9.4% <sup>(1)</sup></b>	<b>€11.7 Mn</b>	<b>€9.8 Mn</b> <b>€10.2 Mn</b>	<b>€6.8 Mn</b> <b>€7.6 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.*

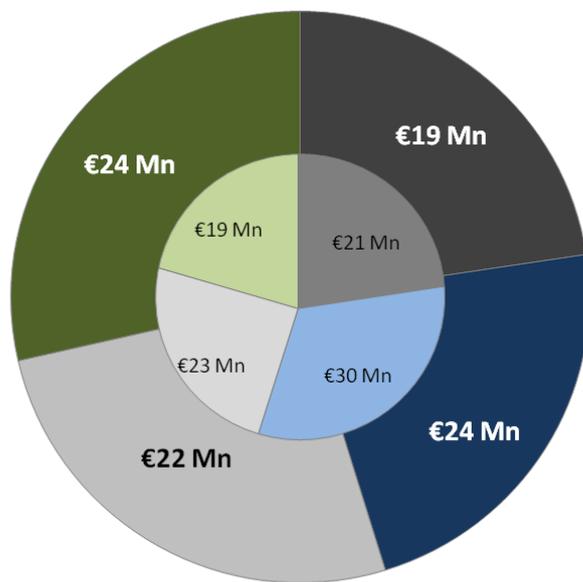
*3 – Este importe corresponde solamente a deuda utilizada para financiar la adquisición de los activos, no teniendo en cuenta otras líneas circulantes contratadas por la compañía*

# 2. Inversiones

100% de la capacidad inicial invertida

## Desglose de la Inversión

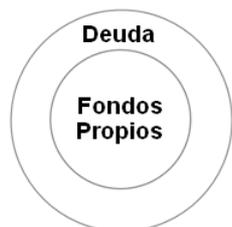
€182 Mn invertidos en 4 activos (Valoración de 192 € Mn)



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

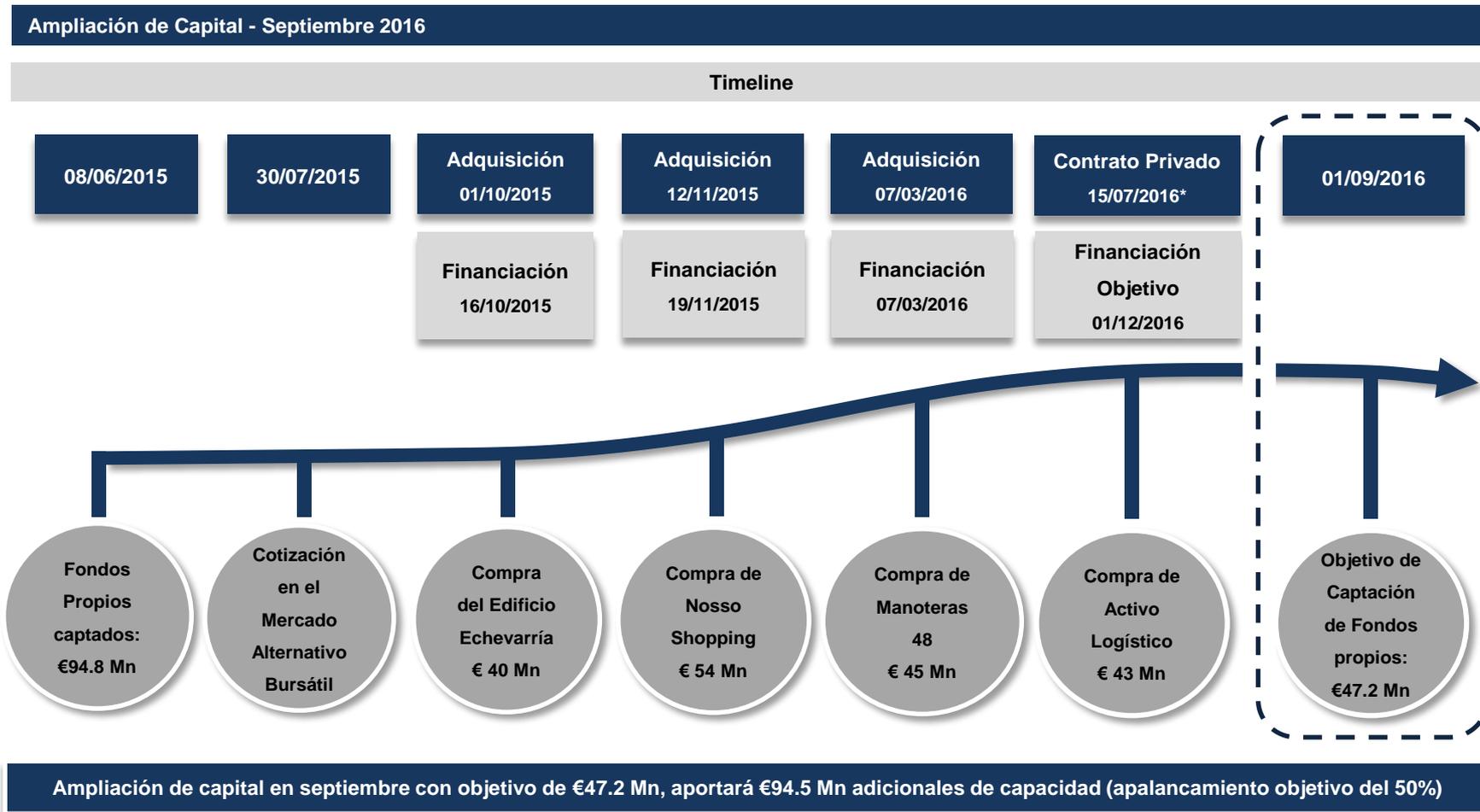
3. Ampliación de Capital

4. Resultados Financieros – Primer Semestre 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 <u>52,320 acciones</u> )	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

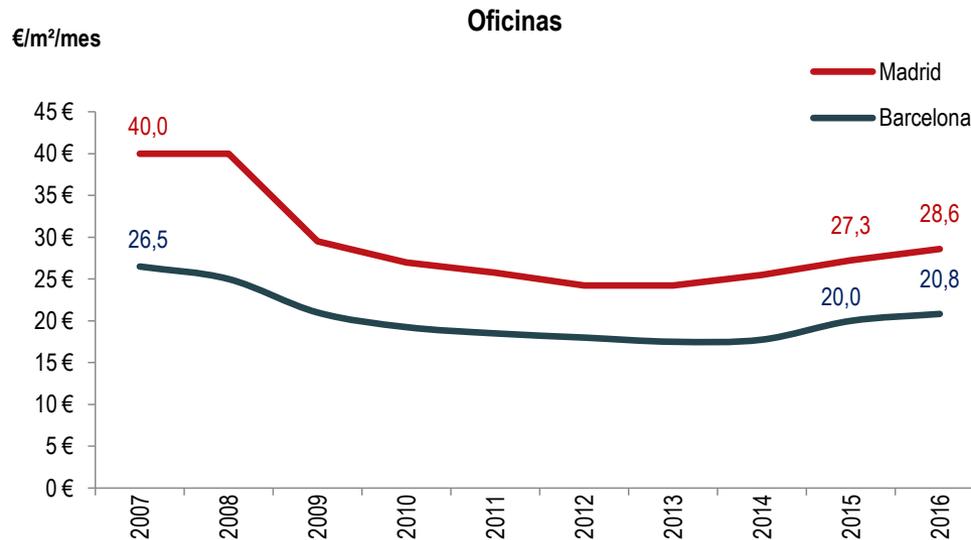
- Desde marzo 2015 las SOCIMIs han realizado ampliaciones de capital por un valor entorno a €2,892 Mn. La última la ampliación anunciada por Grupo Lar en julio'16 por €147 Mn.
- El descuento medio ponderado utilizado en las ampliaciones ha sido de un -13.7% sobre la cotización de cada momento y del -12.5% 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

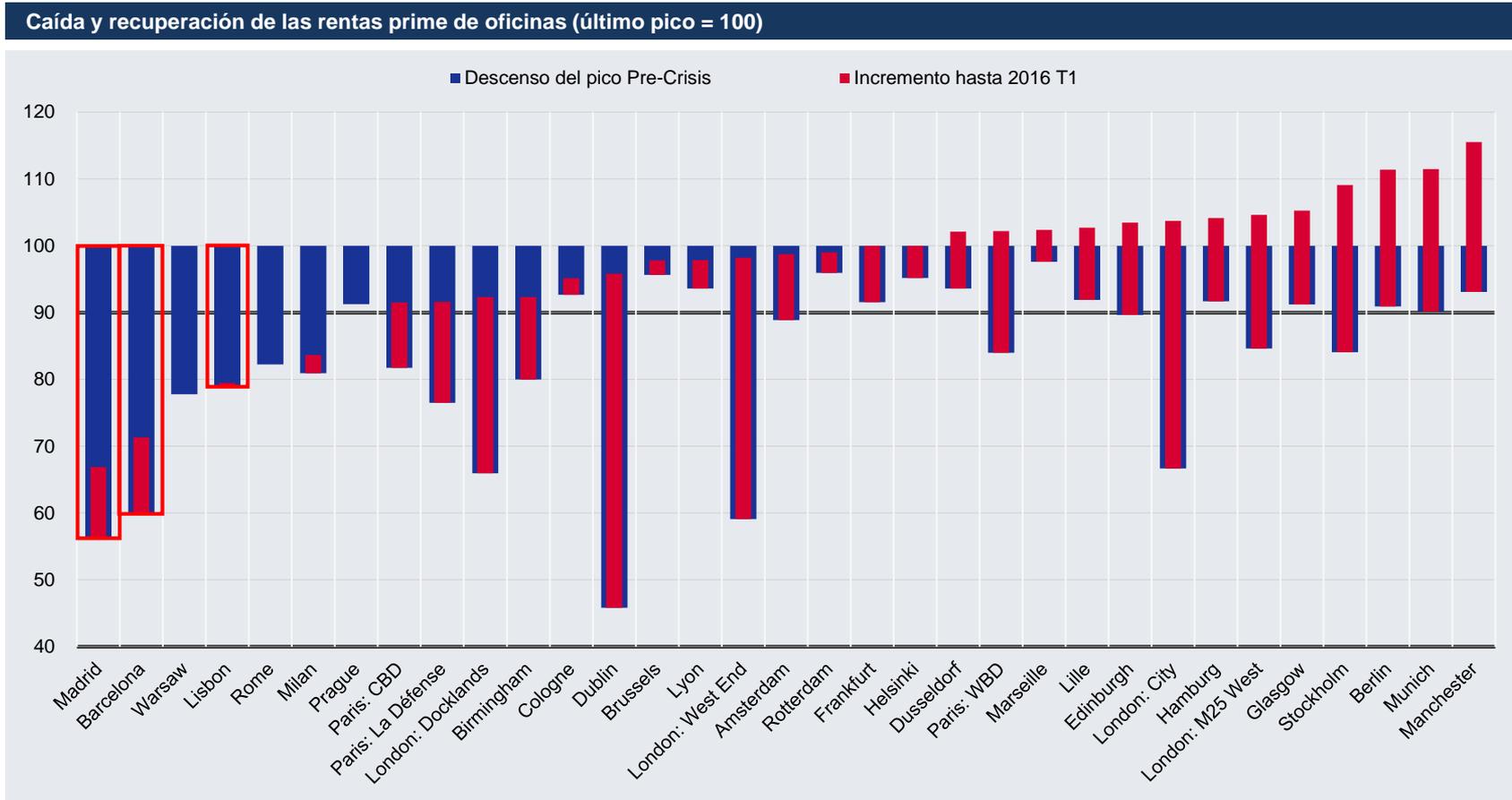


- Las rentas prime de oficinas crecieron en 2015 de media un 6.9% en Madrid y un 12.7% en Barcelona.
- En ubicaciones más periféricas se ha notado una reducción significativa del vacío que se acabará traduciendo también a medio plazo en incremento de rentas.

Fuente: JLL (T2 2016)

# 3. Ampliación de Capital

## Mercado – Rentas (Oficinas)



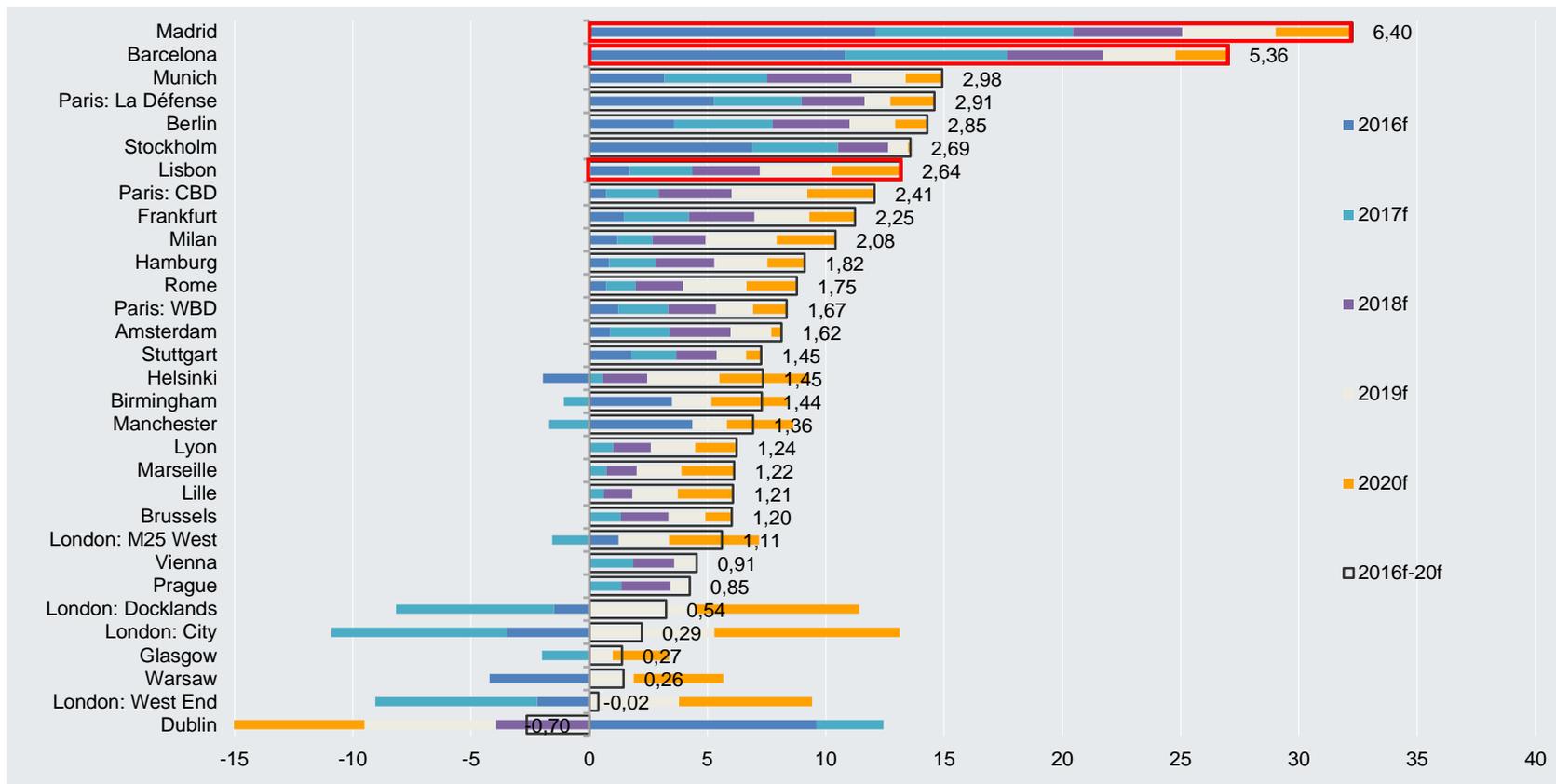
Nota: Último pico entre 2006-2009, min entre T1 2008 y T2 2015

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

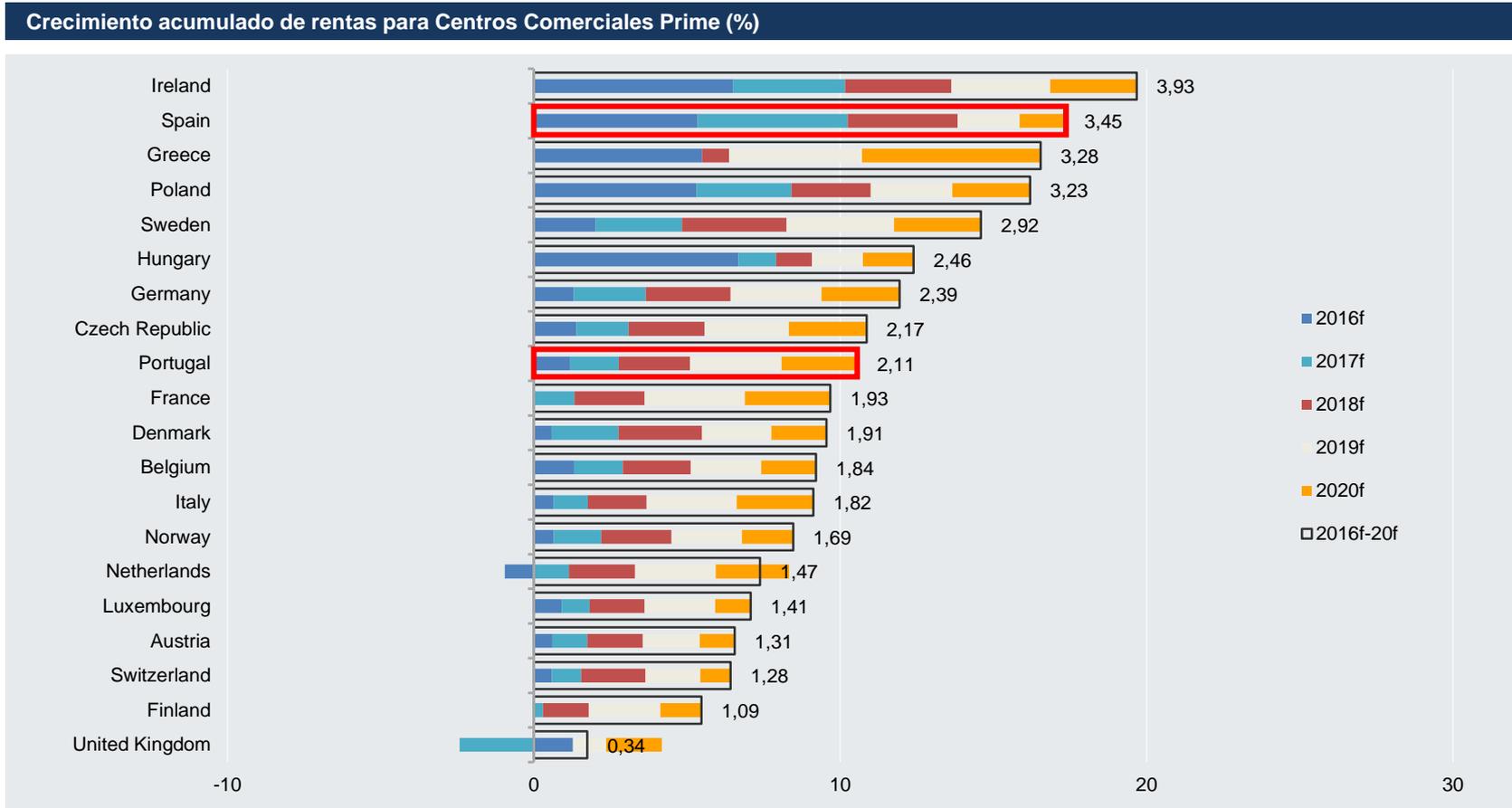


- En 2015, las rentas prime de centros comerciales crecieron un 1.1% en España. Se percibe una mejora en los principales indicadores económicos influyentes en el sector (descenso del paro, incremento del Índice de Confianza del Consumidor, incremento de consumo privado,...).
- La inversión en este sector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

Fuente: JLL (T2 2016)

# 3. Ampliación de Capital

## Mercado – Rentas (Centros Comerciales)



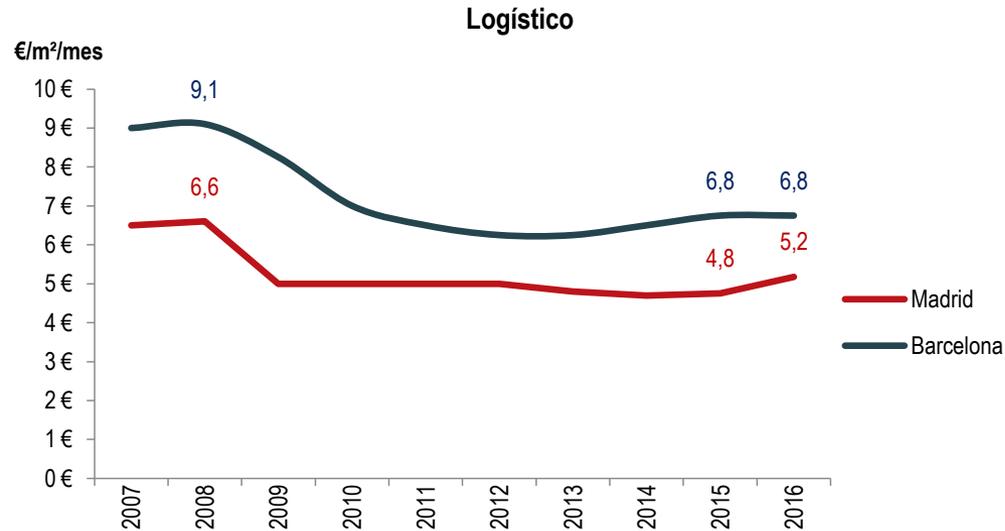
Nota: f = forecast. No existen garantías de que las proyecciones se vayan a materializar.

Fuente: Deutsche AM (T2 2016)

# 3. Ampliación de Capital

## Mercado – Rentas (Logístico)

### Oficinas, Logístico y Centros Comerciales



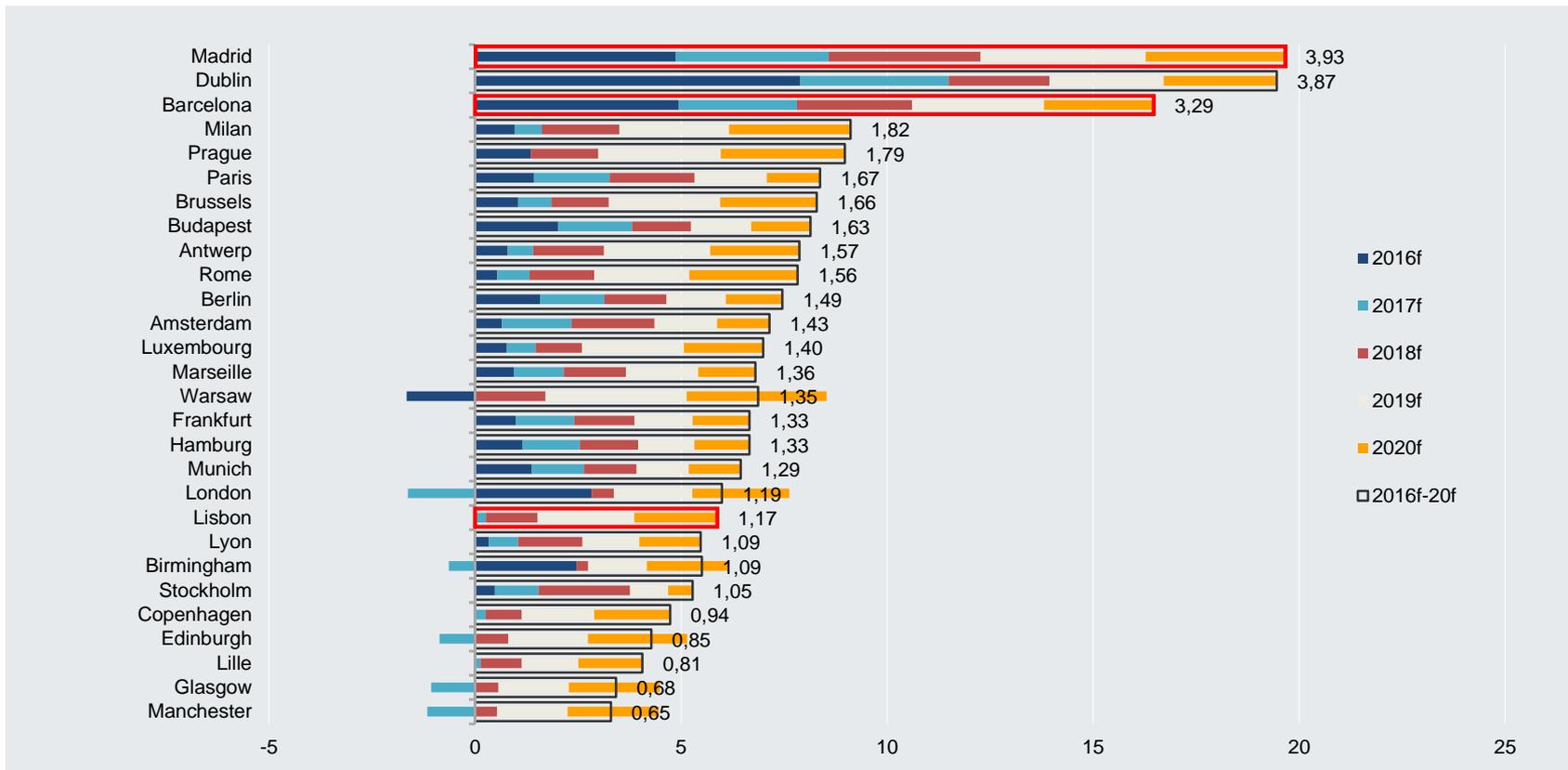
- Las rentas logísticas crecieron en 2015 un 1.1% en Madrid y un 3.8% en Barcelona. Clara recuperación destacando Madrid y Barcelona con una cifra de contratación de 1 millón de metros cuadrados aproximadamente entre ambas.
- Esta mejoría se ha visto favorecida por el incremento del consumo y la mejora 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 – Primer Semestre 2016**

5. Equipo de gestión patrimonial

# 4. Resultados Financieros 2016 Primer Semestre

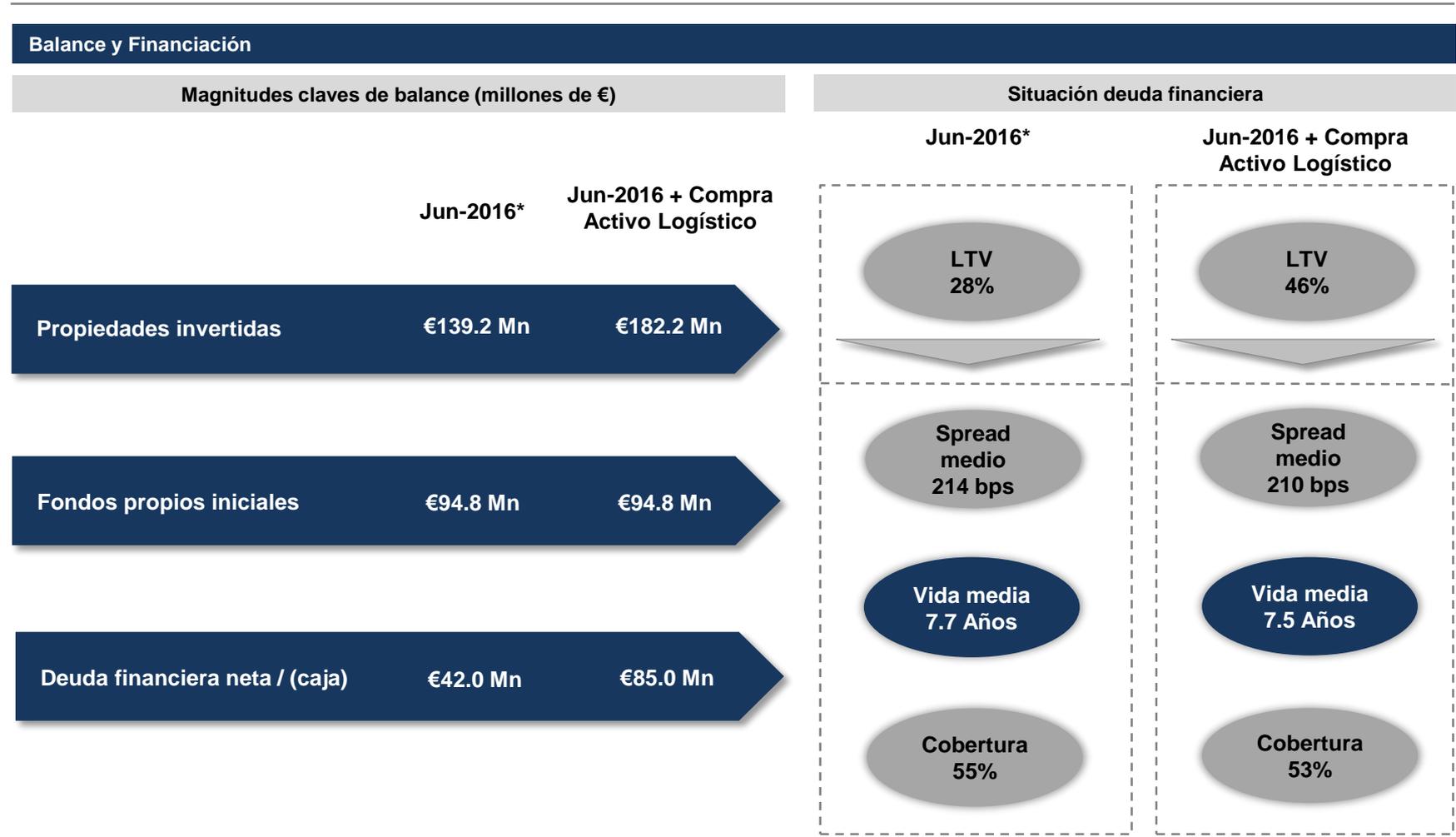
## Cuenta de Resultados y Flujo de Caja

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

# 4. Resultados Financieros 2016 Primer Semestre

## Magnitudes claves de balance y situación deuda financiera



\* La situación patrimonial actual no incluye el Activo Logístico

# 4. Resultados Financieros 2016 Primer Semestre

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

## NAV estimado a Junio 2015

### Deglose

Cálculo EPRA NAV <sup>1</sup> (Datos en miles €)	Jun '16	Dic '15
Valor 100% participación en Douro	35.323	60.410
Valoración Edificio Bilbao + Manteras	86.500	41.000
<b>= Valor de Mercado de las Inversiones</b>	<b>121.823</b>	<b>101.410</b>
- Inversión Activo Bilbao + Manteras (*)	-85.618	-40.515
- Inversión compra 100% participación Douro (*)	-29.518	-54.864
+/- Ajustes de consolidación	1.023	372
<b>= Plusvalías Latentes</b>	<b>7.709</b>	<b>6.403</b>
+ Fondos Propios	93.023	93.145
+ Operaciones de cobertura	1.026	-
<b>= EPRA NAV</b>	<b>101.758</b>	<b>99.548</b>
<b>EPRA NAV (€/acción)</b>	<b>10,77</b>	<b>10,52</b>
<b>% Variación EPRA NAV</b>	<b>2,4%</b>	
Nº acciones totales	9.500.000	9.500.000
- Acciones Autocartera	-53.155	-40.858
<b>= Acciones Netas de Autocartera</b>	<b>9.446.845</b>	<b>9.459.142</b>

<sup>(1)</sup> 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.

---

1. Trajano Iberia

2. Inversiones

3. Ampliación de Capital

4. Resultados Financieros – Primer Semestre 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

