



TRAJANO
IBERIA

Resultados primer semestre 2017

1. Hitos y magnitudes clave

2. Resumen financiero primer semestre 2017

3. Inversiones primer semestre 2017

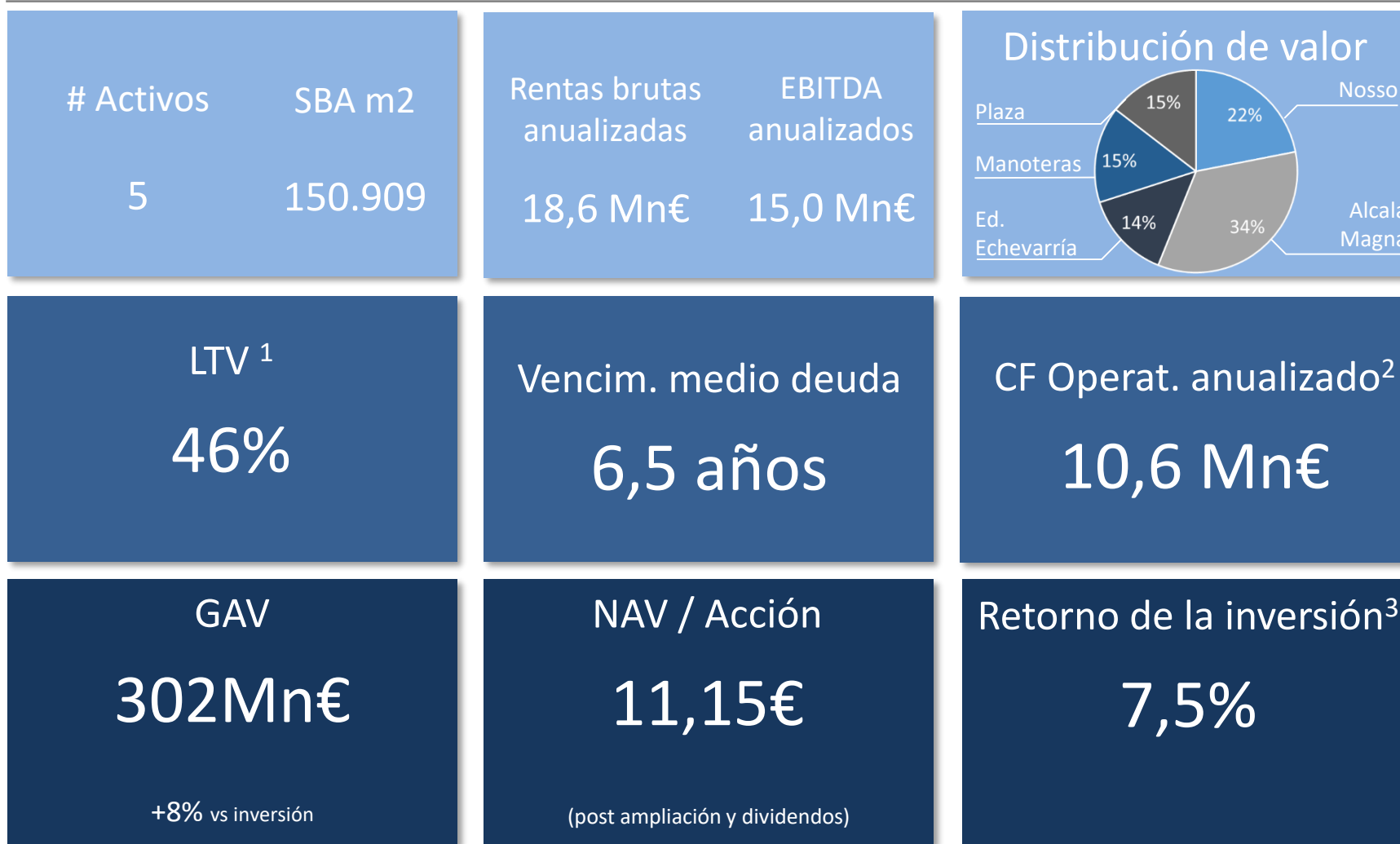
1. Hitos y magnitudes clave

1.1. Principales hitos – 2 años de actividad



1. Hitos y magnitudes clave

1.2. Magnitudes clave de la compañía



1. Hitos y magnitudes clave

2. Resumen financiero primer semestre 2017

3. Inversiones primer semestre 2017

2. Resumen financiero primer semestre 2017

2.1. Magnitudes cuenta de resultados analítica

Cuenta de Resultados analítica a 30 de junio de 2017 vs 30 de junio de 2016

Cuenta de Resultados (millones de €)	Jun-2017	Jun-2016	% Variación
Rentas brutas	8,9	4,2	+112%
Rentas netas	8,5	3,8	+124%
EBITDA	7,3	3,0	+143%
Cash Flow operativo	5,4	2,5	+116%
Beneficio neto	3,5	1,4	+150%

2. Resumen financiero primer semestre 2017

2.2. Magnitudes de Balance y situación deuda financiera

Balance y Financiación a 30 de junio de 2017 vs 31 de diciembre de 2016

Magnitudes clave de balance (millones de €)	30/06/17	31/12/16	Situación deuda financiera a 30/06/17
Coste contable propiedades invertida (neto de amortizaciones)	€282,2 Mn	€180,0 Mn	LTV (neto de caja) * 46%
Patrimonio neto	€141,3 Mn	€140,0 Mn	
EPRA NAV (€uro por acción)	€158,1 Mn (€11,15)	€155,2 Mn (€10,95)	Spread medio** 201 Pb
Deuda financiera neta / (caja)	€139,8 Mn	€42,1 Mn	Vida media 6,5 Años
LTV (apalancamiento financiero) de la compañía neto de caja (*)	46%	21%	% Cobertura 55,5%

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

(**) Margen de los préstamos hipotecarios.

2. Resumen financiero primer semestre 2017

2.3. Flujo de Caja

Flujo de caja primer semestre '17 vs primer semestre '16 (millones de €)

	1º Semestre 2017	1º semestre 2016	% Variación
CF Operativo	+5,4	+2,5	+116%
Caja inicio del periodo	+24,9	+29,1	-14%
Disp/Amort Financiación Activos (neta de costes)	+78,5	+16,2	+385%
Inversión en activos (incluye gastos de compra)	-102,0	-45,2	+126%
Disposición líneas de Financiación CAPEX	+2,2	-	n/a
Inversión CAPEX y Fit out	-2,4	-	n/a
Dividendos	-2,0	-0,3	+567%
Circulante / Otros	2,9	-1,0	n/a
Situación final de Caja	+7,5	+1,3	+477%

2. Resumen financiero primer semestre 2017

2.4. NAV de €158,1Mn y 11,15 €/acción

NAV			Valoración de la inversión en Trajano			
Valor Inversión Douro (Datos en millones €)	Jun'17	31-dic-16				
Valor Activo Centro Comercial Douro	66,4	66,4				
- Valor Contable en balance	-49,1	-49,6				
= Plusvalías Contable	17,3	16,8				
- Impuesto Sociedades (25,5% plusvalías)	-4,4	-4,3				
+ Fondos Propios / Préstamo Participativo Douro	26,9	26,1				
= Valor 100% inversión en Portugal	39,8	38,6				
				Total (Mn€)	Unitario (€)	% s/ 10€
			NAV 30/06/2017	158,1	11,15	11,5%
			Dividendos pagados	4,3	0,30	3,0%
			Nav ajustado dividendos	162,4	11,46	14,6%
			Inversión	-141,7	-10,00	
			Plusvalías generadas	20,7	1,46	14,6%

Cálculo EPRA NAV ¹ (Datos en millones €)		
Valor 100% participación en Douro	39,8	38,6
Valoración Activos Trajano	235,3	132,2
= Valor de Mercado de las Inversiones	275,1	170,8
- Inversión Activo Bilbao + Manteras + Plaza (*)	-232,4	-129,6
- Inversión compra 100% participación Douro (*)	-28,9	-28,4
+/- Ajustes de consolidación	1,9	1,5
= Plusvalías Latentes	15,7	14,4
+ Fondos Propios	141,3	140,0
+ Operaciones de cobertura	1,0	0,9
= EPRA NAV	158,1	155,2

EPRA NAV (€/acción)	11,15	10,95
% Variación EPRA NAV	1,8%	

- Para el cálculo del NAV se han utilizado las valoraciones de 31/12/2016 y por tanto, la valoración no incluye las plusvalías por generación de valor producidas en el presente ejercicio.
- Consideramos que la inversión en Capex incrementa el valor de los activos y por tanto, tiene efecto neutro en el cálculo del NAV.
- El NAV de la compañía a 30 de junio de 2017 se sitúa en 158,1 millones de euros equivalente a 11,15€/acción.
- Si ajustamos en los dividendos ya pagados a los accionistas resulta un NAV de 11,46 €/acción, que corresponde a unas plusvalías del 14,6% respecto a los 10 euros invertidos.

Nº acciones totales	14.223.840	14.223.840
- Acciones Autocartera	-50.330	-51.800
= Acciones Netas de Autocartera	14.173.510	14.172.040

⁽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

1. Hitos y magnitudes clave

2. Resumen financiero primer semestre 2017

3. Inversiones primer semestre 2017

3. Inversiones primer semestre 2017

3.1. Alcalá Magna

Adquisición de centro comercial – Alcalá Magna (Madrid)

1 de febrero de 2017



Principales Indicadores:

- Precio: €100.0 Mn
- Ocupación: 98%
- Superficie Bruta Alquilable: 34,165 m²
- Plazas de parking: 1,204
- Yield inicial: 6,2%

3. Inversiones primer semestre 2017

3.2. Cartera de Activos

Situación del portfolio tras adquisición de Alcalá Magna

Distribución Geográfica



Principales Indicadores



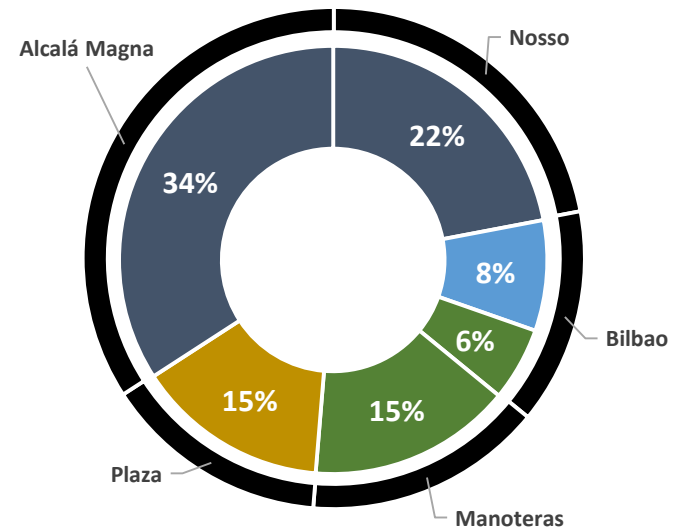
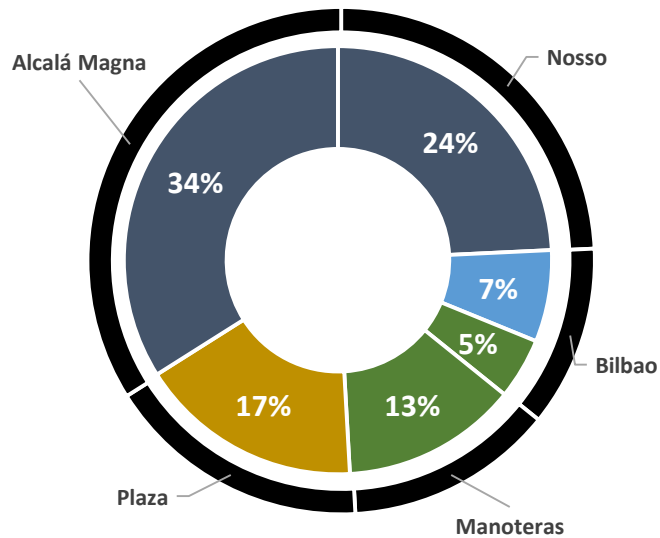
3. Inversiones primer semestre 2017

3.3. Mix de producto

Mix de producto 2017

Desglose de Ingresos netos anualizados - €17 Mn

Desglose de GAV ¹- €302 Mn



■ Centro Comercial ■ High Street ■ Oficinas ■ Logístico

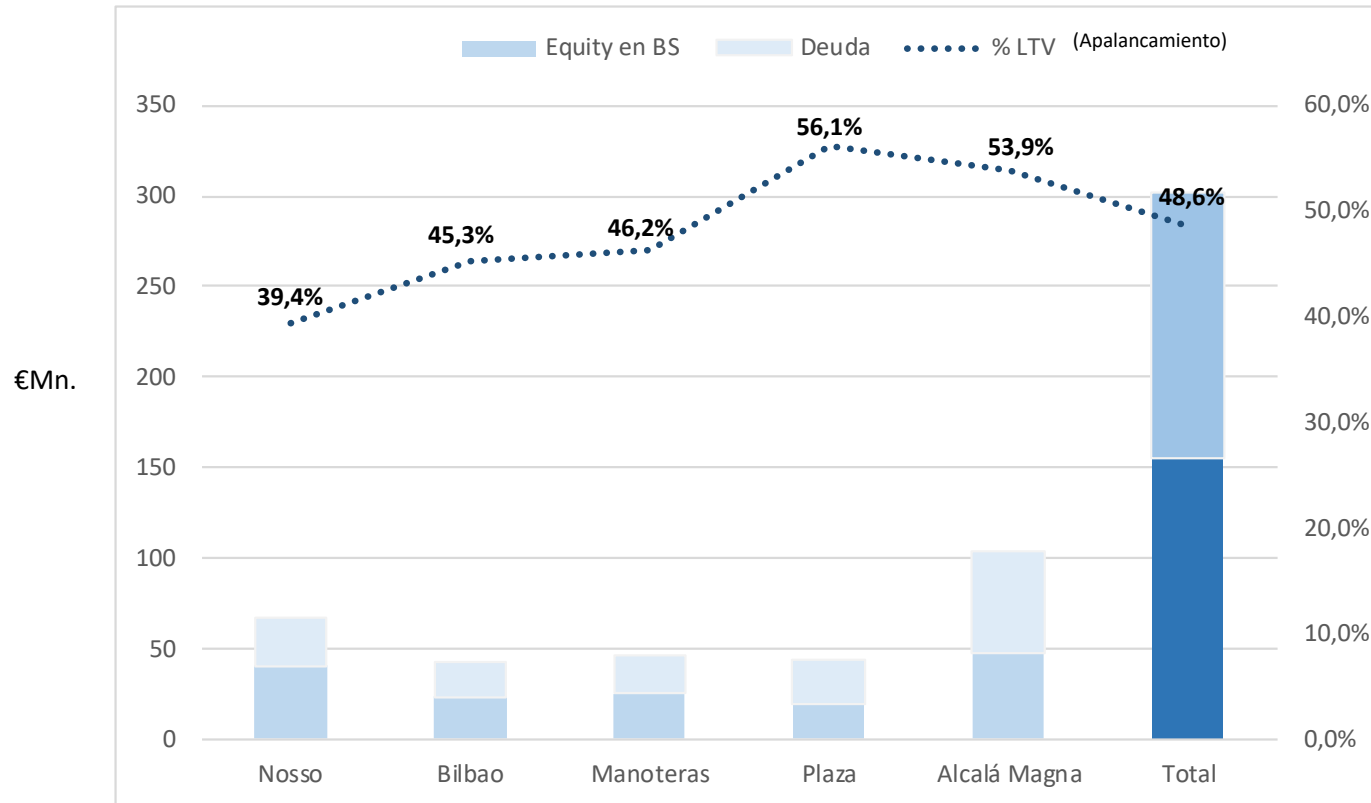
■ Centro Comercial ■ High Street ■ Oficinas ■ Logístico

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

Nota: Estimación sujeta a la evolución del mercado. No existen garantías de que las proyecciones se vayan a materializar.

3. Inversiones primer semestre 2017

3.4. Apalancamiento Financiero de los Activos



Otras financiaciones no contempladas en el gráfico:

- €6,5Mn líneas a corto plazo con 3 entidades financieras. NO dispuestas.
- €2,8Mn no dispuesto línea de inversiones para Douro (ya dispuesto €2,2Mn) y €2,0Mn para Alcalá (NO dispuesta). Se dispondrá a lo largo de 2017.
- €3,4Mn línea de IVA para Plaza. Dispuesta.