



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		
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
Cálculo EPRA NAV¹ (Datos en millones €)	Jun'17	31-dic-16
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%	

Valoración de la inversión en Trajano			
	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%

- 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

Activos 5

Superficie Bruta Alquilable 150,909 m²

Ocupación 98%

Inversiones €283 Mn

Yield inversiones 6,6%

GAV (dec-16) €302 Mn
(+6.7% / valor invertido)

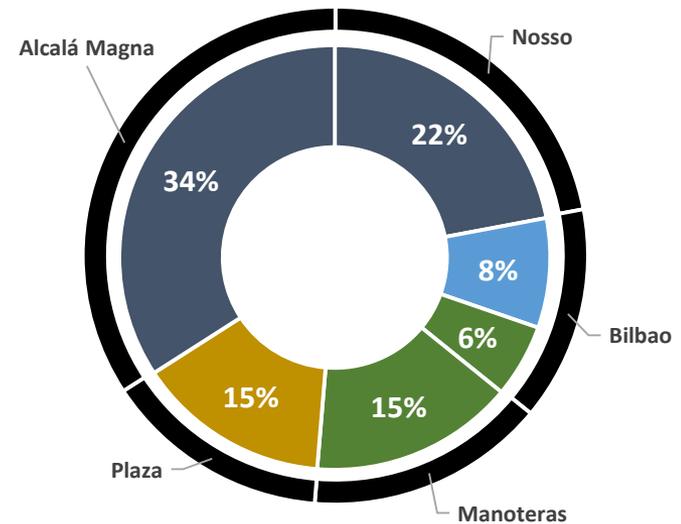
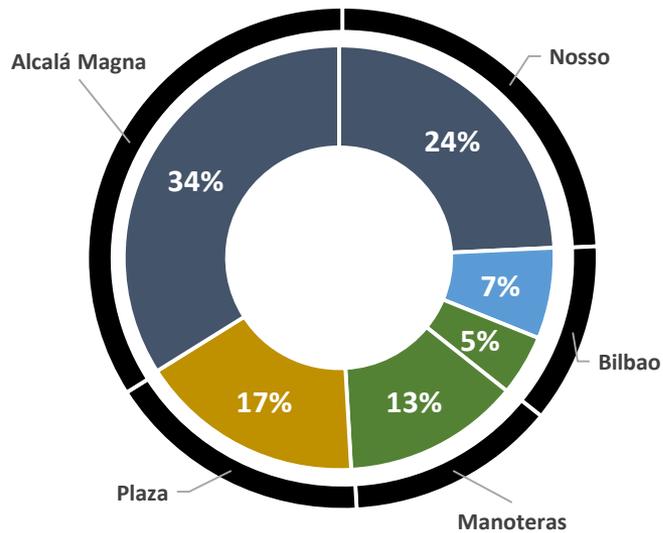
3. Inversiones primer semestre 2017

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

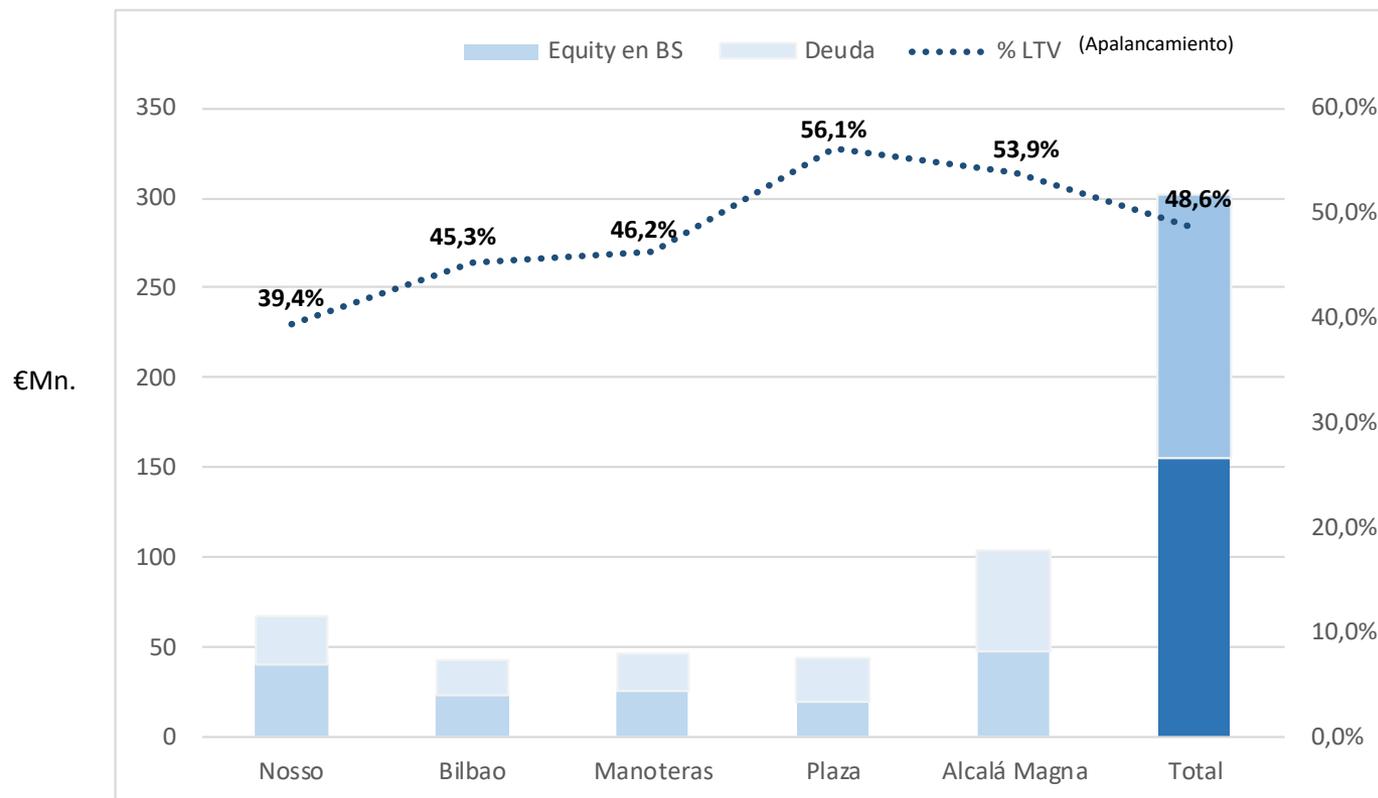
■ Centro Comercial ■ High Street ■ Oficinas ■ Logístico

(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.