

**INFORME DE
RESULTADOS**



Índice

1

2

3

RESUMEN EJECUTIVO

p. 4

1.1

Cifras Clave
4T 2017
p. 6

1.2

Evolución de los
Principales Indicadores
p. 8

1.3

Hechos
Relevantes
p. 12

1.4

Cartera de Activos
a 31 de diciembre de 2017
p. 20

1.5

Principales
Magnitudes
p. 30

1.6

Evolución del Negocio
p. 32

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

p. 54

2.1

Chart Societario
31.12.2017
p. 56

2.2

Estado de Resultado Global
Consolidado
p. 58

2.3

Estado de Situación Financiera
Consolidado
p. 60

2.4

Estado de Flujos de Efectivo
Consolidado
p. 67

2.5

Honorarios de Grupo Lar
como Gestor de Lar España
en 2017
p. 68

2.6

Propuesta de Distribución
a los Accionistas
p. 70

INFORMACIÓN EPRA

p. 72

3.1

EPRA Earnings
p. 76

3.2

EPRA NAV y EPRA NNNAV
p. 77

3.3

EPRA NIY y EPRA topped-up NIY
P.78

3.4

EPRA Vacancy
p.80

3.5

EPRA Cost
p.81

4

EVOLUCIÓN BURSÁTIL

p. 82

5

HECHOS POSTERIORES

p. 86

6

GLOSARIO

p. 91

1



RESUMEN EJECUTIVO

1.1
Cifras Clave
4T 2017
p. 6

1.2
Evolución de los
Principales Indicadores
p. 8

1.3
Hechos
Relevantes
p. 12

1.4
Cartera de Activos
a 31 de Diciembre 2017
p. 20

1.5
Principales Magnitudes
p. 30

1.6
Evolución del Negocio
p. 32

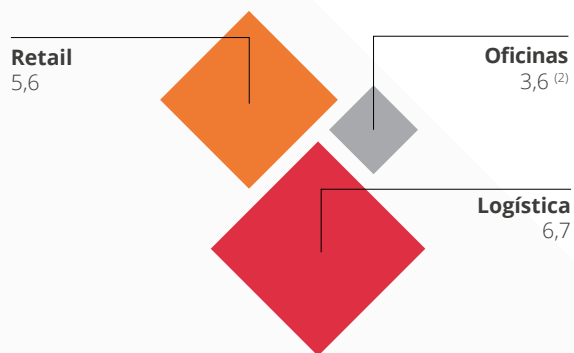
1.1 Cifras Clave 4T 2017



GAV por tipo de activo (%)

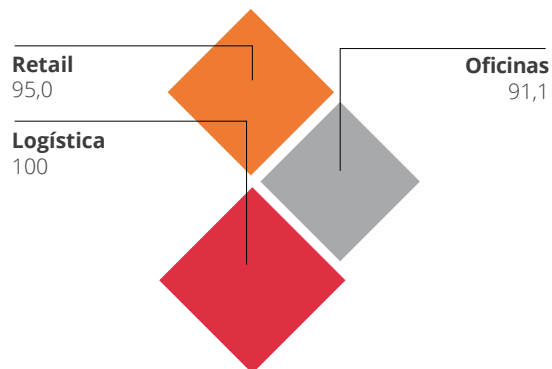


EPRA Net Initial Yield por tipo de activo (%)



Total Lar España 5,5%

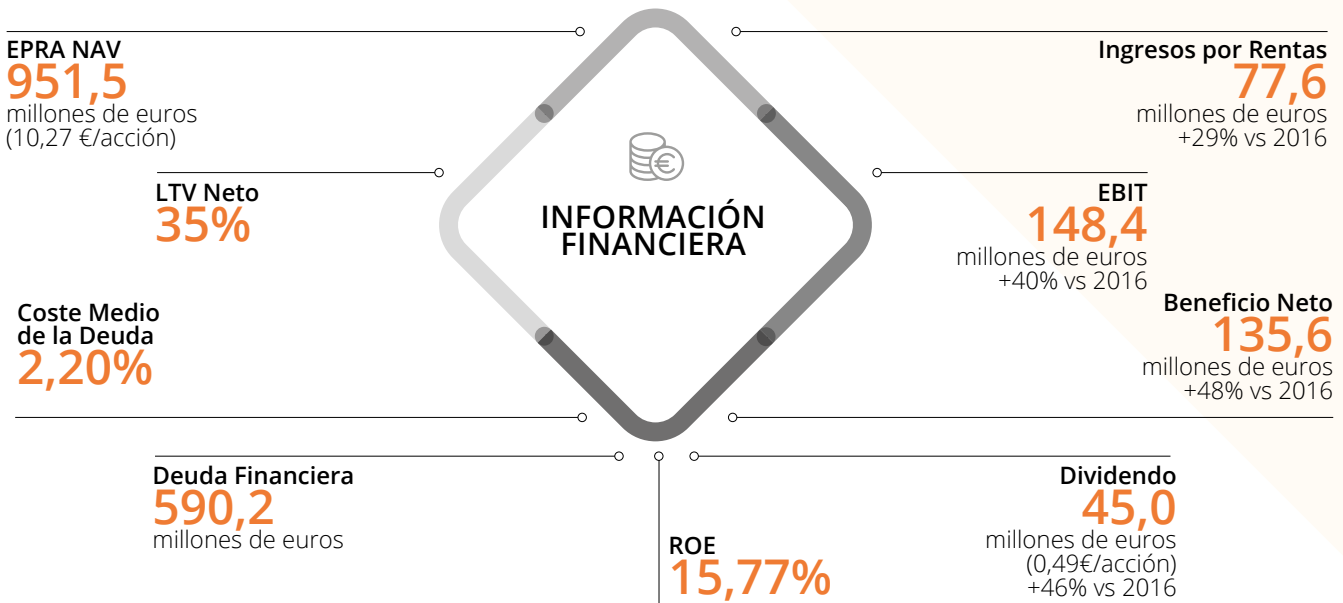
Ocupación por tipo de activo (%) ⁽¹⁾



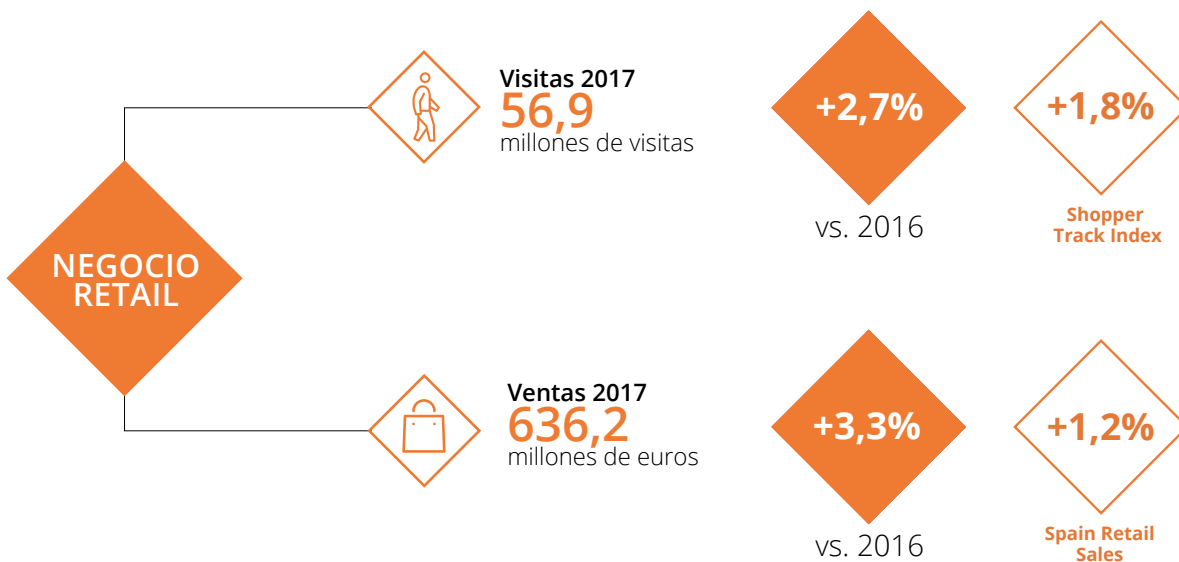
Total Lar España 95,1%

(1) Ratio calculado bajo estándares EPRA

(2) Para más información consultar apartado 3 "Información EPRA".



Ingresos por tipo de activo (%)

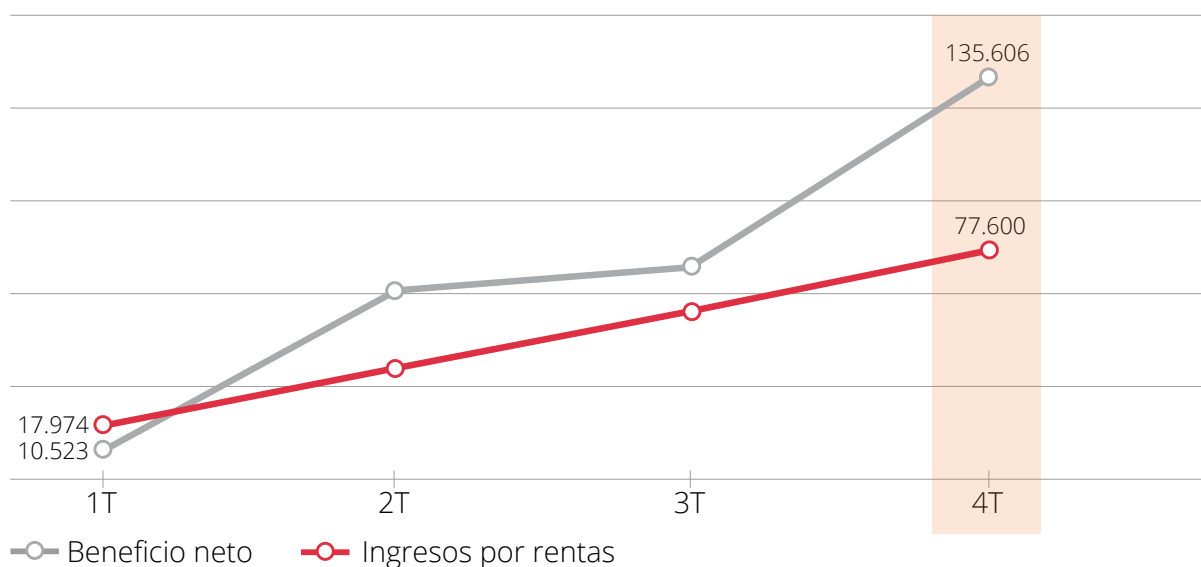


1.2 Evolución de los principales indicadores

a) Evolución principales resultados económico-financieros

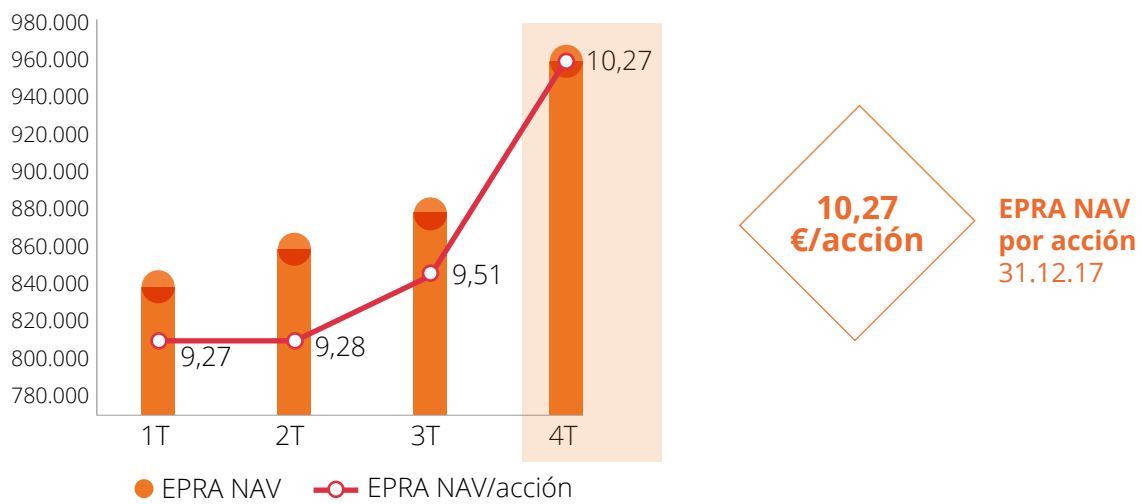
Los **ingresos por rentas** obtenidos a cierre del año han sido de **77.600 miles de euros**. Junto a la revalorización experimentada por nuestros activos en cartera, el **beneficio neto** asciende a **135.606 miles de euros**, suponiendo un **incremento del 48%** respecto al año anterior (91.430 miles de euros).

La evolución a lo largo del año 2017 puede apreciarse en el siguiente gráfico (cifras en miles de euros):

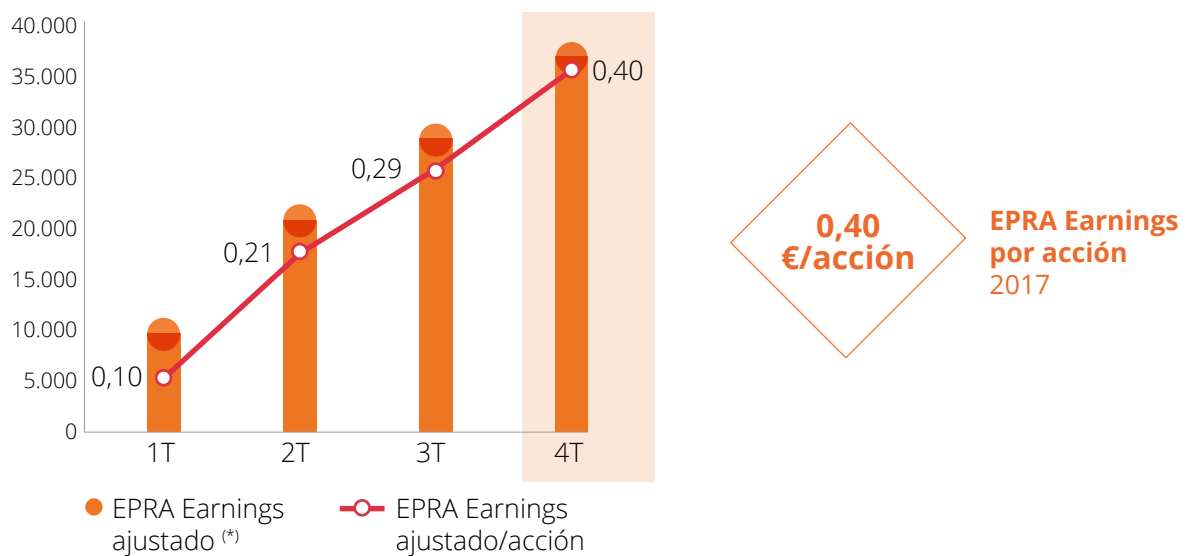


b) Evolución de los principales indicadores EPRA

En el siguiente gráfico se muestra la evolución del **EPRA NAV** de la compañía, que pone de manifiesto la creación de valor experimentada a lo largo del año 2017. A 31 de diciembre de 2017 el EPRA NAV asciende a **951.489 miles de euros (10,27€/acción)**, suponiendo un incremento del 11,6% respecto al cierre del año anterior:

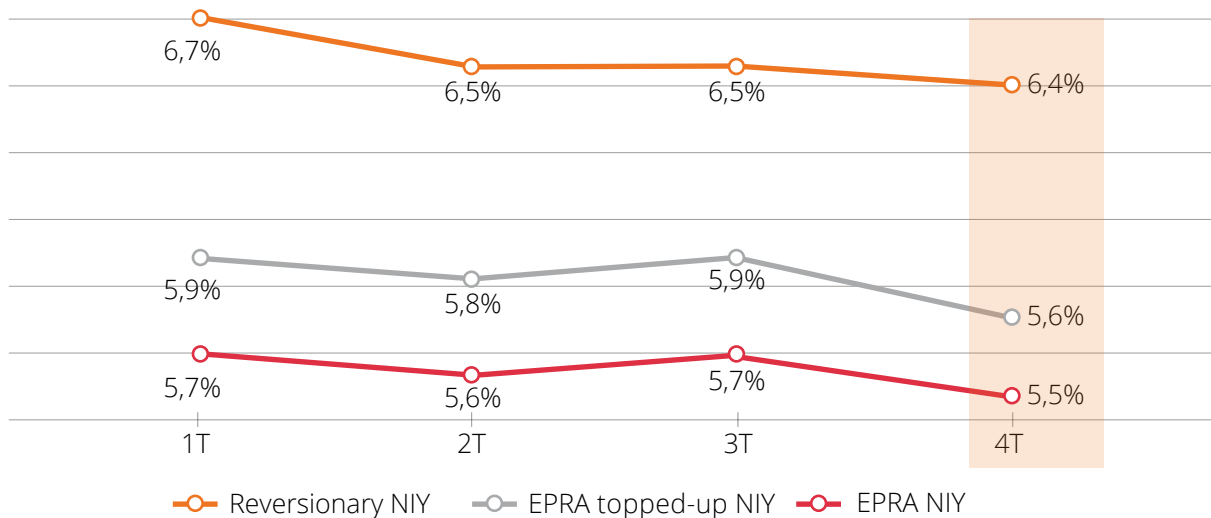


A continuación se presenta la variación del resultado operativo (**EPRA Earnings**), situándose a cierre del año 2017 en **36.579 miles de euros** (25.884 miles de euros en 2016). Esto es debido principalmente a la gestión eficaz de los activos del portfolio así como a una excelente labor comercial.

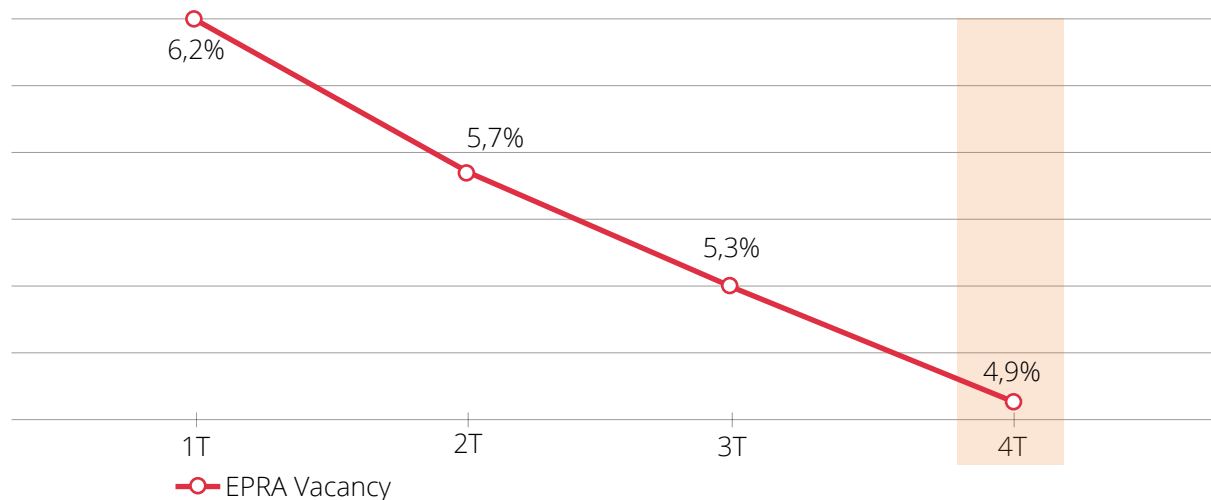


(*) Ver apartado 3, Información EPRA, cálculo del EPRA Earnings

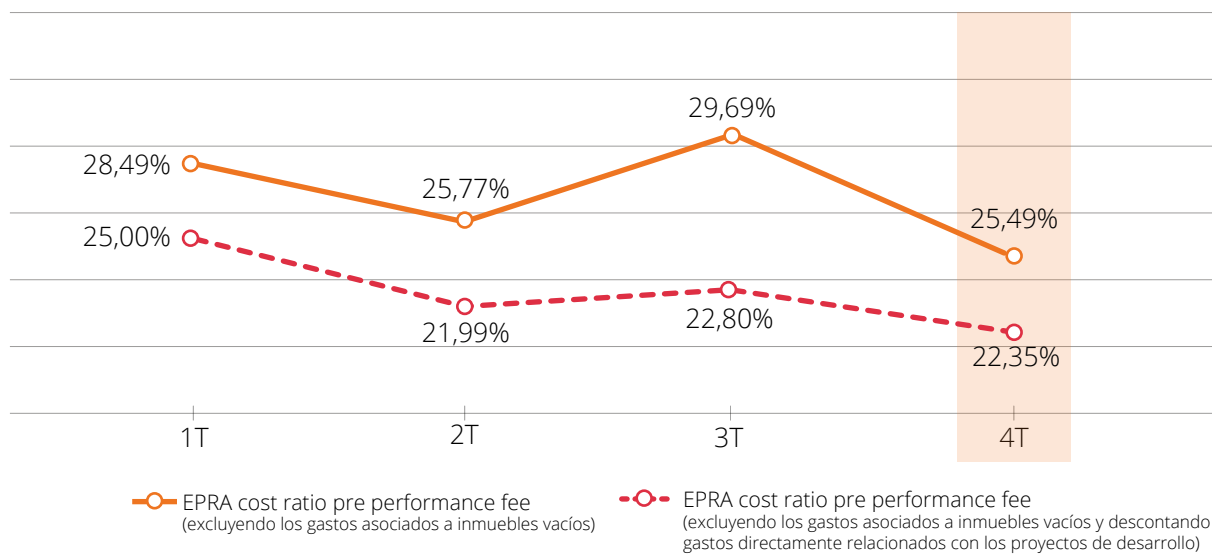
En cuanto a evolución de los **EPRA Yields** durante el año 2017 y su comparativa con el Reversionary NIY, podemos observar la alta rentabilidad de la cartera de Lar España y el potencial de crecimiento que aún podemos experimentar gracias a la gestión activa del portfolio:



El **ratio EPRA Vacancy** ha ido disminuyendo durante el año gracias a una labor comercial activa y eficiente, situándose en un **4,9%** a cierre del año 2017:

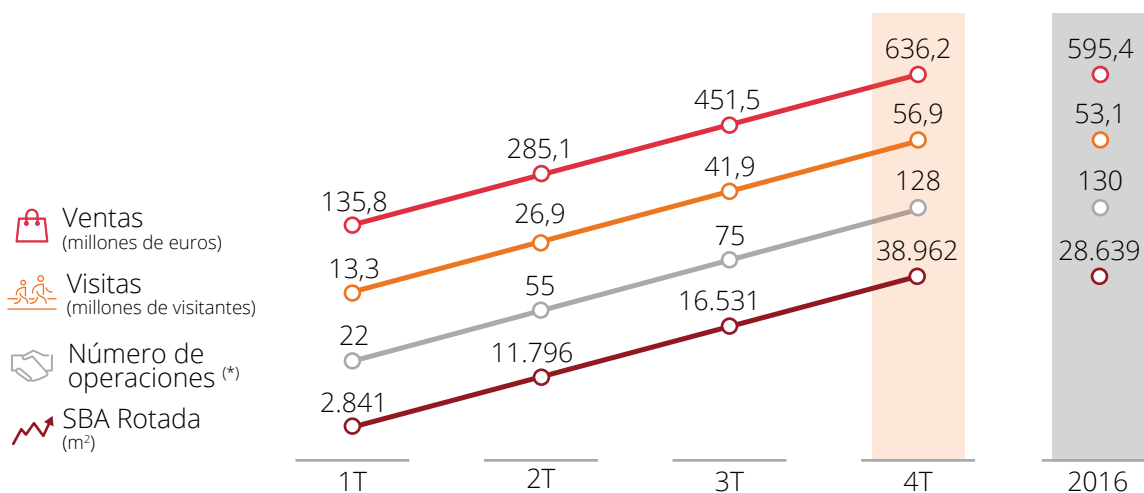


La evolución del **EPRA Cost Ratio** a lo largo del año muestra la eficiencia de Lar España en la reducción de costes asociados a la gestión operativa:



c) Evolución de los principales indicadores comerciales

A continuación se muestra la evolución de los principales indicadores del negocio de retail a lo largo del año 2017. Lar España ha alcanzado unas **ventas** en sus centros comerciales por un total de **636,2 millones de euros**, apoyadas por el incremento del número de **visitas** a nuestros centros comerciales (**56,9 millones de visitas**). Se ha llegado a rotar un total de 38.962 m², lo que ha supuesto un incremento del 36% respecto al año 2016.



(*) Incluye renovaciones, sustituciones, reubicaciones y entradas de nuevos inquilinos en nuestros centros comerciales

1.3 Hechos Relevantes

A continuación se presentan, por orden cronológico, los **hechos relevantes** que han ocurrido a lo largo del ejercicio 2017, tal y como se comunicó oportunamente a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV):

1

Operaciones relativas al contrato de liquidez

04.01.2017 Conforme a lo dispuesto en el apartado 2 de la Norma Cuarta de la Circular 3/2007, de 19 de diciembre, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, sobre los contratos de liquidez a los efectos de su aceptación como práctica de mercado, la Sociedad informa de las **operaciones realizadas por JB Capital Markets** (el "Intermediario Financiero") al amparo del Contrato de Liquidez (el "Contrato de Liquidez") desde el **1 de octubre hasta el 31 de diciembre de 2016**, así como del total de acciones propias compradas y vendidas y el efectivo empleado y obtenido.

2

Financiación de los centros comerciales Parque Vistahermosa y Gran Vía

15.03.2017 En relación con los hechos relevantes publicados los pasados días 16 de septiembre y 17 de junio de 2016 (con números de registro 242769 y 239851, respectivamente), en los que se informaba de que la Sociedad había adquirido

(i) el 100% del capital social de la sociedad GRAN VÍA CENTRUM HOLDINGS, S.A.U., propietaria del **centro comercial "Gran Vía de Vigo"**, con una superficie bruta alquilable (SBA) de aproximadamente 41.386 metros cuadrados; y (ii) el **complejo comercial "Parque Vistahermosa"** en Alicante, con una superficie bruta alquilable (SBA) de aproximadamente 33.550 metros cuadrados; la Sociedad informa de la firma de dos financiaciones bancarias con ING Bank NV sucursal en España y BBVA, asociadas respectivamente a los activos arriba mencionados, por un importe total de **103,9 millones de euros**, con una duración de 5 años en estructura de amortización "bullet".

3

Adquisición complejo comercial Abadía y 22 locales comerciales

27.03.2017 Con fecha 27 de marzo de 2017, la Sociedad ha adquirido de Rockspring NPS European Property Holding, B.V. (i) en Toledo, **complejo comercial Parque Abadía**, una superficie bruta alquilable (SBA) de aproximadamente 37.114 metros cuadrados, totalmente ocupados; y (ii) en distintos lugares de España, una **cartera de 22 locales comerciales** y una SBA total de 28.822 metros cuadrados, totalmente ocupados. La adquisición se ha llevado a cabo por un importe total de **110,7 millones de euros**, sujeto a los posteriores ajustes habituales en esta clase de operaciones, desembolsado íntegramente con fondos propios de la Sociedad.

Centro Comercial Vistahermosa (Alicante)



4

Operaciones relativas al contrato de liquidez

06.04.2017 Conforme a lo dispuesto en el apartado 2 de la Norma Cuarta de la Circular 3/2007, de 19 de diciembre, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, sobre los contratos de liquidez a los efectos de su aceptación como práctica de mercado, la Sociedad informa de las **operaciones realizadas por JB Capital Markets** (el "Intermediario Financiero") al amparo del Contrato de Liquidez (el "Contrato de Liquidez") desde el **1 de enero hasta el 31 de marzo de 2017**, así como del total de acciones propias compradas y vendidas y el efectivo empleado y obtenido.

5

Financiación de Lagasca99

28.04.2017 Lar España informa de que, con fecha 27 de abril de 2017, ha cerrado un acuerdo para **asegurar la financiación bancaria del activo Lagasca99**. Se trata de un préstamo en favor de su sociedad filial Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L. por importe de **78 millones de euros**, concedido por Banco Santander, que se destinará a financiar el proceso de construcción del inmueble, así como un tramo destinado a la potencial financiación de los compradores. También forma parte de la operación la modificación de los términos y condiciones de un saldo adicional de 40 millones de euros, procedente de una financiación anterior asociada a la compra del solar. Esta operación permite mejorar tanto el coste como la amortización de la deuda.

Residencial Lagasca99 (Madrid)



6

Convocatorias y acuerdos de Juntas y Asambleas generales

29.05.2017 La Junta General ordinaria de accionistas de Lar España, convocada el 25 de abril de 2017 mediante anuncio publicado en “El Economista” y en la página web de la Sociedad —copia del cual fue remitido a la CNMV por medio de la comunicación de hecho relevante con número de registro 251046— y celebrada en segunda convocatoria hoy, **29 de mayo de 2017**, ha **aprobado los acuerdos sometidos a su consideración** en los términos del informe de votación que se adjunta a la presente.

7

Información sobre dividendos

29.05.2017 La Junta General ordinaria de accionistas de Lar España, válidamente celebrada hoy, 29 de mayo de 2017, en segunda convocatoria, **ha aprobado**, entre otros acuerdos, distribuir:

(i) como dividendo del ejercicio un importe de 3.416 miles de euros, a razón de 0,038 euros brutos por acción;

(ii) con cargo a prima de emisión, un importe de 26.584 miles de euros, a razón de 0,294 euros brutos por acción.

La distribución será exigible y pagadera el día 31 de mayo de 2017 y se efectuará a través de las entidades participantes en la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. Unipersonal (IBERCLEAR).

Se recuerda que, conforme lo dispuesto en el artículo 47 de los Estatutos Sociales tendrán derecho a la percepción de dicha distribución quienes figuren legitimados en los registros contables de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. Unipersonal (Iberclear) a las 23.59 horas del día en que la Junta General apruebe la misma, esto es, en el día de hoy.

8

Composición del Consejo de Administración

30.05.2017 Tal y como se anticipó en la convocatoria de la Junta General ordinaria de accionistas celebrada ayer, 29 de mayo de 2017, y conforme a lo anunciado durante el transcurso de la misma, el Consejo de Administración de Lar España, en su reunión celebrada con carácter posterior a la referida Junta, ha acordado el **nombramiento por cooptación de D.ª Isabel Aguilera Navarro como consejera de la Sociedad, con la categoría de consejera independiente**. Este nombramiento se ha llevado a cabo sobre la base de la propuesta de nombramiento elaborada por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

Por tanto, tras la celebración de la Junta General ordinaria de accionistas de 29 de mayo de 2017, en la que se aprobó la ampliación del número de miembros del Consejo y nombró a D. Laurent Luccioni como nuevo consejero dominical, y tras la reunión del Consejo de Administración posterior, **el Consejo de Administración de la Sociedad pasa a estar formado por los siguientes miembros:**

D. José Luis del Valle
Presidente y consejero independiente

D. Pedro Luis Uriarte
Consejero independiente

D. Alec Emmot
Consejero independiente

D. Roger Maxwell Cooke MBE
Consejero independiente

D.ª Isabel Aguilera Navarro
Consejera independiente

D. Miguel Pereda
Consejero dominical

D. Laurent Luccioni
Consejero dominical



Centro Comercial Txingudi (Guipúzcoa)



Centro Comercial Portal de la Marina (Alicante)

9

Operaciones relativas al contrato de liquidez

06.07.2017 Conforme a lo dispuesto en el apartado 2 de la Norma Cuarta de la Circular 3/2007, de 19 de diciembre, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, sobre los contratos de liquidez a los efectos de su aceptación como práctica de mercado, la Sociedad informa de las **operaciones realizadas por JB Capital Markets** (el "Intermediario Financiero") al amparo del Contrato de Liquidez (el "Contrato de Liquidez") desde el **1 de abril hasta el 30 de junio de 2017**, así como del total de acciones propias compradas y vendidas y el efectivo empleado y obtenido.

10

Informes de valoración a 30 de junio de 2017

06.07.2017 Lar España ha recibido los **informes de valoración** de su cartera de activos inmobiliarios a 30 de junio de 2017, realizados por **JLL Valoraciones, S.A y Cushman & Wakefield Suursal en España**.

El **valor total de mercado del portfolio** de la compañía que reflejan los referidos informes es de **1.448,2 millones de euros**. El precio de adquisición sin incluir costes de transacción de los activos objeto de la valoración fue de 1.211,8 millones de euros.

Las valoraciones de los activos se han realizado siguiendo los **estándares profesionales de valoración y tasación de la RICS** (Royal Institution of Chartered Surveyors), bajo hipótesis de valor neto de mercado a 30 de junio de 2017.

11

Operaciones relativas al contrato de liquidez

10.07.2017 Lar España informa de que con fecha de efectos 11 de julio de 2017, el actual **Contrato de Liquidez suscrito con JB Capital Markets, S.V., S.A.U.** (en adelante, "JB Capital Markets" y el "Contrato de Liquidez") **quedará resuelto** como consecuencia de (i) la derogación de la Circular 3/2007, de 19 de diciembre, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, sobre los contratos de liquidez a los efectos de su aceptación como práctica de mercado ("Circular 3/2007"), y (ii) la suscripción por parte de Lar España de un nuevo contrato de liquidez con JB Capital Markets, con fecha de efectos 11 de julio de 2017, de conformidad con lo previsto en la Circular 1/2017, de 26 de abril, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, sobre los contratos de liquidez ("Circular 1/2017").

12

Operaciones relativas al contrato de liquidez

10.07.2017 Según lo previsto en el apartado 2 de la Norma Cuarta de la Circular 1/2017, de 26 de abril, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, sobre los **contratos de liquidez** ("Circular 1/2017"), la Sociedad informa de que con fecha 5 de julio de 2017 ha **suscrito un contrato de liquidez** (el "Contrato de Liquidez") con **JB Capital Markets, S.V., S.A.U.** ("JB Capital Markets"), de conformidad con lo previsto en la Circular 1/2017, que entrará **en vigor el 11 de julio de 2017**.

A tenor de lo establecido en la cláusula 2.a) de la citada Norma Cuarta, la sociedad informa de los siguientes extremos:

- Identidad del intermediario financiero: **JB Capital Markets, S.V., S.A.U.**
- Identificación de **los valores objeto del Contrato de Liquidez**: acciones ordinarias de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. con número ISIN: ES0105015012.
- Identificación de los **mercados en los que las operaciones** se realizan: Bolsas de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia a través del Sistema de Interconexión Bursátil - SIBE (Mercado Continuo).
- **Periodo de vigencia del Contrato de Liquidez**: 12 meses desde su formalización el 5 de julio de 2017, entendiéndose tácitamente prorrogado por igual periodo, salvo indicación en contrario de cualquiera de las partes.
- **Número de acciones** destinadas a la cuenta de valores asociada al Contrato de Liquidez: 63.000 acciones.
- Importe destinado a la **cuenta de efectivo asociada** al Contrato de Liquidez: 500.000,00 €

13

Ampliación de capital: Reinversión del Performance Fee del Manager

02.08.2017 Se informa que el día 25 de julio de 2017 ha quedado inscrita en el Registro Mercantil de Madrid la escritura relativa al **aumento de capital** de Lar España, aprobado el 29 de mayo de 2017 por la Junta General ordinaria de accionistas, bajo el punto duodécimo de su orden del día, por importe nominal de 4.167.070 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 2.083.535 acciones nuevas de Lar España, de dos euros de valor nominal y 7,20 euros de prima cada una de ellas, de la misma clase y serie que las acciones actualmente existentes y en circulación ("Aumento de Capital"). Por tanto, el importe total (nominal y prima) del **Aumento de Capital asciende a 19.168.522 euros**.

El Aumento de Capital fue **íntegramente suscrito y desembolsado** mediante aportaciones dinerarias por **Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A., sociedad gestora de Lar España**, de conformidad con lo previsto en el acuerdo duodécimo adoptado por la Junta General ordinaria de accionistas el 29 de mayo de 2017.

Como consecuencia de lo anterior, **el capital social de Lar España ha quedado fijado en 185.248.194 euros, dividido en 92.624.097 acciones**, de dos euros de valor nominal cada una, todas ellas pertenecientes a una única clase y serie.

14

Admisión a negociación de las Acciones Nuevas

19.08.2017 Como continuación del Hecho Relevante publicado el día 2 de agosto de 2017 con número de registro 255621, se informa que el día de ayer la Comisión Nacional del Mercado de Valores verificó la concurrencia de los requisitos exigidos para la **admisión a negociación de las Acciones Nuevas** y las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia acordaron la admisión a negociación de las Acciones Nuevas a través del Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo), donde ya cotizan las acciones de Lar España en circulación. En consecuencia, se espera que el día 21 de agosto de 2017 se inicie la contratación de las Acciones Nuevas en las referidas Bolsas de Valores. En caso de producirse un retraso por cualquier cuestión sería inmediatamente comunicado al mercado mediante la publicación del oportuno hecho relevante.

15

Desinversión del edificio de oficinas Arturo Soria 336

27.09.2017 Con fecha 27 de septiembre de 2017, **la Sociedad ha transmitido la totalidad de las participaciones sociales de su filial íntegramente participada LAR ESPAÑA OFFICES ARTURO SORIA, S.L.U.**, única titular y propietaria del edificio de oficinas Arturo Soria 336.

La referida venta se ha formalizado en escritura pública en dicha fecha, por un **precio inicial de 32.540.000 euros**, susceptible de ser ajustado al alza en los términos y conforme a los mecanismos habituales en este tipo de operaciones.

16

Operaciones relativas al contrato de liquidez

05.10.2017 Conforme a lo dispuesto en el apartado 2 de la Norma Cuarta de la Circular 1/2017, de 26 de abril, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, sobre los contratos de liquidez a los efectos de su aceptación como práctica de mercado, la Sociedad informa de las **operaciones realizadas por JB Capital Markets** (el "Intermediario Financiero") al amparo del Contrato de Liquidez (el "Contrato de Liquidez") **desde el 11 de julio hasta el 30 de septiembre de 2017.**



◇ Edificio de Oficinas Arturo Soria (Madrid)

17

Adquisición Megapark Ocio

30.10.2017 Con fecha 27 de octubre de 2017, la Sociedad ha adquirido de Arcona Ibérica los activos que permiten la explotación de **33 locales** con una superficie bruta alquilable (SBA) de aproximadamente 19.800 m², destinadas a **equipamientos recreativos y de ocio, situadas en el complejo inmobiliario Megapark Barakaldo (Vizcaya)**. Esta adquisición estratégica, que se suma a las ya comunicadas mediante hechos relevantes de 20 de julio y 19 de octubre de 2015 (con números de registro 226456 y 229825 respectivamente), en los que se informaba de la adquisición (i) del parque de medianas, que incluye 14 medianas con una SBA aproximada de 44.500 metros cuadrados y (ii) el centro comercial Outlet, con 61 locales y una SBA aproximada de 19.300 metros cuadrados, permite a la Sociedad la explotación de una SBA total de aproximadamente 83.500 m² del complejo inmobiliario Megapark Barakaldo.

La adquisición se ha llevado a cabo por un importe total de **8,7 millones de euros**, sujeto a los posteriores ajustes habituales en esta clase de operaciones, desembolsado íntegramente con fondos propios de la Sociedad.

18

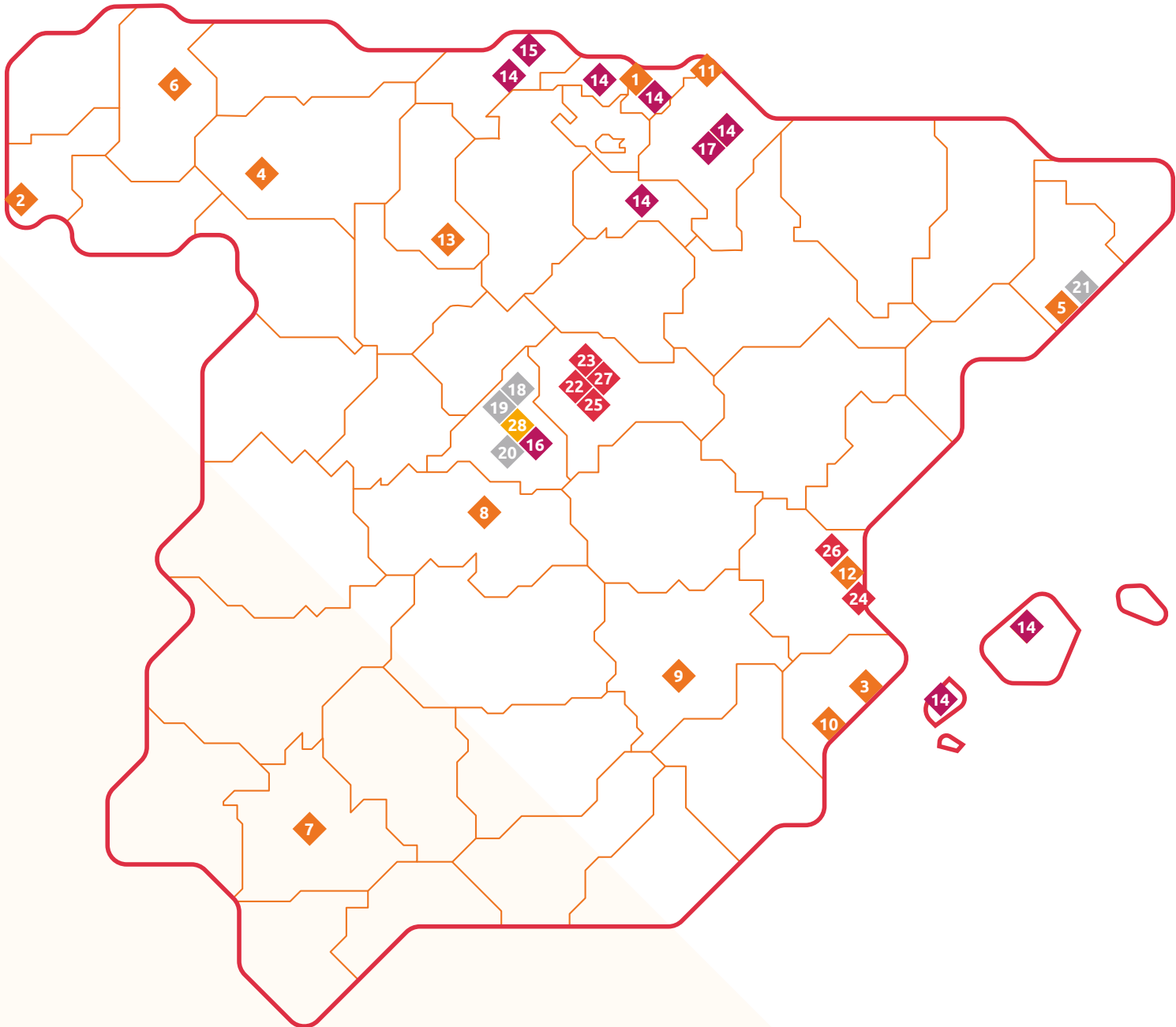
Celebración Día del Analista

01.12.2017 La Sociedad informa que en el día de hoy ha celebrado su "Día del Analista 2017" y que todos los materiales utilizados durante la jornada están disponibles en la página web de la sociedad: <http://laespana.com/inversores/informacion-economico-financiera/presentaciones/>.

◆ Celebración Día del Analista 2017 (Madrid)



1.4 Cartera de Activos a 31 de diciembre de 2017



GAV = 1.538
millones de euros



CENTROS COMERCIALES

- 1 Megapark + Megapark Ocio (Bilbao)

- 2 Gran Vía (Vigo)

- 3 Portal de la Marina + Hipermercado (Alicante)

- 4 El Rosal (León)

- 5 Anec Blau (Barcelona)

- 6 As Termas + Gasolinera (Lugo)

- 7 Palmas Altas (Sevilla)

- 8 Parque Abadía (Toledo)

- 9 Albacenter + Hipermercado y Locales Comerciales (Albacete)

- 10 Vistahermosa (Alicante)

- 11 Txingudi (Guipúzcoa)

- 12 Vidanova Parc (Valencia)

- 13 Las Huertas (Palencia)



OFICINAS

- 18 Egeo (Madrid)

- 19 Marcelo Spínola (Madrid)

- 20 Eloy Gonzalo (Madrid)

- 21 Joan Miró (Barcelona)



LOGÍSTICA

- 22 Alovera II (Guadalajara)

- 23 Alovera I (Guadalajara)

- 24 Almussafes (Valencia)

- 25 Alovera IV (C5-C6) (Guadalajara)

- 26 Cheste (Valencia)

- 27 Alovera III (C2) (Guadalajara)



MEDIANAS COMERCIALES

- 14 Cartera supermercados (22 unidades)
(Cantabria, País Vasco, La Rioja, Navarra y Baleares)

- 15 Nuevo Alisal (Santander)

- 16 Villaverde (Madrid)

- 17 Parque Galaria (Navarra)



RESIDENCIAL

- 28 Lagasca99 (Madrid)

1 MEGAPARK, BILBAO **BREEAM** ES **MegaPark** BARAKALDO



Ubicación	Bilbao
SBA	83.380 m ²
Fecha de adquisición	19 de octubre de 2015/27 de octubre de 2017
Precio de adquisición	178,7 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2017)*	214,0 millones de euros
WAULT	2,3 años
EPRA Net Initial Yield	5,4%
EPRA Vacancy Rate	7,4%

2 GRAN VÍA, VIGO



Ubicación	Vigo
SBA	41.426 m ²
Fecha de adquisición	15 de septiembre de 2016
Precio de adquisición	141,0 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2017)*	163,0 millones de euros
WAULT	2,7 años
EPRA Net Initial Yield	5,6%
EPRA Vacancy Rate	1,4%

3 PORTAL DE LA MARINA E HIPERMERCADO, ALICANTE



Ubicación	Ondara (Alicante)
SBA	40.158 m ²
Fecha de adquisición	30 de octubre de 2014/30 de marzo de 2016/9 de junio 2015
Precio de adquisición	89,2 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2017)*	119,8 millones de euros
WAULT	2,2 años
EPRA Net Initial Yield	4,9%
EPRA Vacancy Rate	3,2%

4 EL ROSAL, LEÓN



Ubicación	Ponferrada (León)
SBA	51.022 m ²
Fecha de adquisición	7 de julio de 2015
Precio de adquisición	87,5 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2017)*	109,0 millones de euros
WAULT	2,7 años
EPRA Net Initial Yield	5,6%
EPRA Vacancy Rate	8,9%

* Las valoraciones han sido efectuadas a 31 de diciembre de 2017 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.

5 ANEC BLAU, BARCELONABREEAM® ES 

Ubicación	Casteldefels (Barcelona)
SBA	28.609 m ²
Fecha de adquisición	31 de julio de 2014
Precio de adquisición	80,0 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2017)*	95,4 millones de euros
WAULT	2,6 años
EPRA Net Initial Yield	4,5%
EPRA Vacancy Rate	6,6%

6 AS TERMAS Y GASOLINERA, LUGOBREEAM® ES 

Ubicación	Lugo
SBA	35.127 m ²
Fecha de adquisición	15 de abril de 2015/ 28 de julio de 2015
Precio de adquisición	68,8 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2017)*	84,2 millones de euros
WAULT	1,9 años
EPRA Net Initial Yield	6,1%
EPRA Vacancy Rate	4,8%

7 PALMAS ALTAS, SEVILLA

Ubicación	Sevilla
Espacios comerciales y de ocio familiar	100.000 m ² ⁽¹⁾
Fecha de adquisición	1 de marzo de 2016
Precio de adquisición	40,5 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2017)*	71,5 millones de euros ⁽¹⁾
WAULT	N/A
EPRA Net Initial Yield	N/A
EPRA Vacancy Rate	N/A

(1) Incluye una potencial edificabilidad adicional.

8 PARQUE ABADÍA, TOLEDO

Ubicación	Toledo
SBA	37.009 m ²
Fecha adquisición	27 de marzo de 2017
Precio de adquisición	63,1 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2017)*	65,0 millones de euros
WAULT	2,5 años
EPRA Net Initial Yield	6,4%
EPRA Vacancy Rate	0,0%

9 ALBACENTER, HIPER Y L.C, ALBACETE

BREEAM® ES 



Ubicación	Albacete
SBA	27.890 m ²
Fecha de adquisición	30 de julio de 2014/19 de diciembre de 2014
Precio de adquisición	39,9 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2017)*	56,3 millones de euros
WAULT	2,5 años
EPRA Net Initial Yield	5,9%
EPRA Vacancy Rate	8,5%

10 VISTAHERMOSA, ALICANTE

BREEAM® ES 



Ubicación	Alicante
SBA	33.550 m ²
Fecha de adquisición	16 de junio de 2016
Precio de adquisición	42,5 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2017)*	50,4 millones de euros
WAULT	5,6 años
EPRA Net Initial Yield	5,8%
EPRA Vacancy Rate	6,1%

11 TXINGUDI, GUIPÚZCOA





Ubicación	Irún (Guipúzcoa)
SBA	10.712 m ²
Fecha de adquisición	24 de marzo de 2014
Precio de adquisición	27,7 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2017)*	39,0 millones de euros
WAULT	2,9 años
EPRA Net Initial Yield	6,1%
EPRA Vacancy Rate	5,5%

12 VIDANOVA PARC, VALENCIA (2)





Ubicación	Sagunto (Valencia)
SBA	44.252 m ²
Fecha de adquisición	3 de agosto de 2015
Precio de adquisición	14,0 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2017)*	24,8 millones de euros
WAULT	N/A
EPRA Net Initial Yield	N/A
EPRA Vacancy Rate	N/A

(2) Desarrollo del proyecto sujeto a la finalización del plan de comercialización.

13 LAS HUERTAS, PALENCIA

Ubicación	Palencia
SBA	6.267 m ²
Fecha de adquisición	24 de marzo de 2014
Precio de adquisición	11,7 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2017)*	12,6 millones de euros
WAULT	2,2 años
EPRA Net Initial Yield	6,6%
EPRA Vacancy Rate	9,0%

14 CARTERA SUPERMERCADOS (22 UNIDADES)

Ubicación	Cantabria, País Vasco, La Rioja, Navarra y Baleares
SBA	28.822 m ²
Fecha adquisición	27 de marzo de 2017
Precio de adquisición	47,6 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2017)*	52,5 millones de euros
WAULT	12,8 años
EPRA Net Initial Yield	7,0%
EPRA Vacancy Rate	0,0%

15 NUEVO ALISAL, SANTANDER

Ubicación	Santander
SBA	7.649 m ²
Fecha de adquisición	17 de diciembre de 2014
Precio de adquisición	17,0 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2017)*	19,3 millones de euros
WAULT	2,1 años
EPRA Net Initial Yield	6,3%
EPRA Vacancy Rate	0,0%

16 VILLAVERDE, MADRID

Ubicación	Madrid
SBA	4.391 m ²
Fecha de adquisición	29 de julio de 2014
Precio de adquisición	9,1 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2017)*	11,3 millones de euros
WAULT	4,8 años
EPRA Net Initial Yield	6,1%
EPRA Vacancy Rate	0,0%

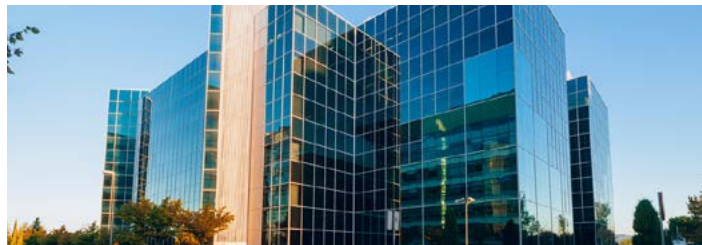
* Las valoraciones han sido efectuadas a 31 de diciembre de 2017 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.

17 PARQUE GALARIA, NAVARRA

Ubicación	Pamplona
SBA	4.108 m ²
Fecha de adquisición	23 de julio de 2015
Precio de adquisición	8,4 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2017)*	10,7 millones de euros
WAULT	3,9 años
EPRA Net Initial Yield	6,3%
EPRA Vacancy Rate	0,0%

18 EGEO, MADRID

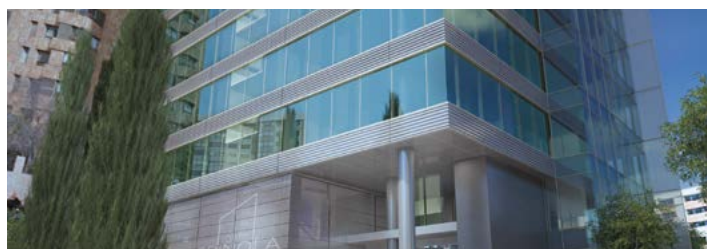
BREEAM® ES



Ubicación	Madrid
SBA	18.254 m ²
Fecha de adquisición	16 de diciembre de 2014
Precio de adquisición	64,9 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2017)*	78,1 millones de euros
WAULT	3,7 años
EPRA Net Initial Yield	4,1%
EPRA Vacancy Rate	10,1%

19 MARCELO SPÍNOLA, MADRID

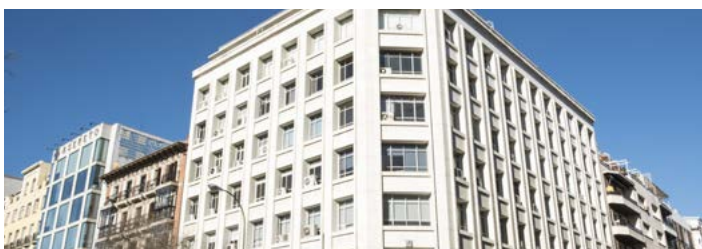
BREEAM® ES



Ubicación	Madrid
SBA	8.875 m ²
Fecha de adquisición	31 de julio de 2014
Precio de adquisición	19,0 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2017)*	37,5 millones de euros
WAULT	N/A
EPRA Net Initial Yield	N/A **
EPRA Vacancy Rate	N/A **

20 ELOY GONZALO, MADRID

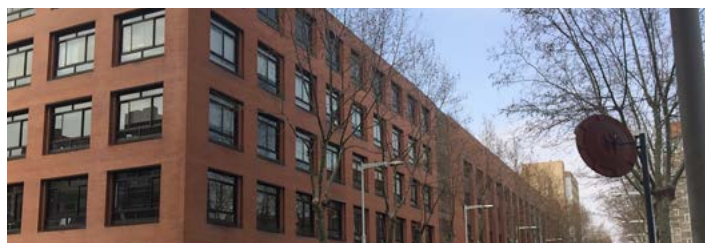
BREEAM® ES



Ubicación	Madrid
SBA	6.231 m ²
Fecha de adquisición	23 de diciembre de 2014
Precio de adquisición	12,7 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2017)*	26,5 millones de euros
WAULT	2,1 años
EPRA Net Initial Yield	N/A **
EPRA Vacancy Rate	N/A **

* Las valoraciones han sido efectuadas a 31 de diciembre de 2017 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.

** Para más información, ver apartado 3 Información EPRA.

21 JOAN MIRÓ, BARCELONA

Ubicación	Barcelona
SBA	8.607 m ²
Fecha de adquisición	11 de junio de 2015
Precio de adquisición	19,7 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2017)*	21,5 millones de euros
WAULT	0,5 años
EPRA Net Initial Yield	1,6%
EPRA Vacancy Rate	5,9%

22 ALOVERA II, GUADALAJARA

Ubicación	Guadalajara
SBA	83.952 m ²
Fecha de adquisición	13 de octubre de 2014
Precio de adquisición	32,1 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2017)*	43,7 millones de euros
WAULT	2,2 años
EPRA Net Initial Yield	6,7%
EPRA Vacancy Rate	0,0%

23 ALOVERA I, GUADALAJARA

Ubicación	Guadalajara
SBA	35.196 m ²
Fecha de adquisición	7 de agosto de 2014
Precio de adquisición	12,7 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2017)*	18,8 millones de euros
WAULT	1,5 años
EPRA Net Initial Yield	6,6%
EPRA Vacancy Rate	0,0%

24 ALMUSSAFES, VALENCIA

Ubicación	Valencia
SBA	19.211 m ²
Fecha de adquisición	26 de mayo de 2015
Precio de adquisición	8,4 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2017)*	10,3 millones de euros
WAULT	1,9 años
EPRA Net Initial Yield	6,7%
EPRA Vacancy Rate	0,0%

* Las valoraciones han sido efectuadas a 31 de diciembre de 2017 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.

25 ALOVERA IV (C5-C6), GUADALAJARA

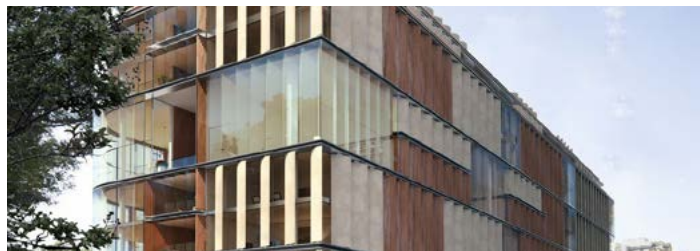
Ubicación	Guadalajara
SBA	14.891 m ²
Fecha de adquisición	26 de mayo de 2015
Precio de adquisición	7,2 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2017)*	9,6 millones de euros
WAULT	1,2 años
EPRA Net Initial Yield	7,4%
EPRA Vacancy Rate	0,0%

27 ALOVERA III (C2), GUADALAJARA

Ubicación	Guadalajara
SBA	8.591 m ²
Fecha de adquisición	26 de mayo de 2015
Precio de adquisición	3,0 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2017)*	4,3 millones de euros
WAULT	2,0 años
EPRA Net Initial Yield	5,5%
EPRA Vacancy Rate	0,0%

26 CHESTE, VALENCIA

Ubicación	Valencia
SBA	112.813 m ²
Fecha de adquisición	12 de mayo de 2017
Precio de adquisición	2,2 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2017)*	5,2 millones de euros
WAULT	N/A
EPRA Net Initial Yield	N/A
EPRA Vacancy Rate	N/A

28 LAGASCA99, MADRID

Ubicación	Madrid
SBA	26.203 m ²
Fecha de adquisición	30 de enero de 2015
Precio de adquisición	50,1 millones de euros ⁽³⁾
Valor de mercado (31 de diciembre de 2017)*	83,3 millones de euros ⁽³⁾
WAULT	N/A
EPRA Net Initial Yield	N/A
EPRA Vacancy Rate	N/A

(3) Corresponde al 50% de la joint venture con PIMCO.

Edificio de Oficinas Eloy Gonzalo (Madrid)



Centro Comercial Albacenter (Albacete)

1.5 Principales Magnitudes

Magnitudes Económico-Financieras

Lar España (en adelante "Grupo") ha obtenido durante el año 2017 unos **ingresos ordinarios de 77.600 miles de euros** y un **beneficio neto de 135.606 miles de euros**.

(En miles de euros)	2017	2016
Ingresos ordinarios	77.600	60.234
EBITDA	46.904	18.093
EBIT	148.447	105.908
BAI	135.606	91.430
Beneficio neto	135.606	91.430

Otras Magnitudes Financieras

El Grupo presenta los siguientes indicadores financieros:

	31/12/2017	31/12/2016
Fondo de Maniobra (en miles de euros)	115.198	65.512
Ratio de liquidez	2,1	2,8
Ratio de solvencia	1,1	1,1
LTV neto	35%	33%
ROE	15,77%	13,40%
ROA	9,15%	7,74%

El Grupo presenta a 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 unos ratios relacionados con la liquidez (fondo de maniobra y ratio de liquidez) que alcanzan valores considerablemente elevados, lo que denota que dispone del nivel de liquidez suficiente y un elevado margen de seguridad para hacer frente a sus pagos.



A 31 de diciembre, el **ROE ("Return on Equity")**, que mide la rentabilidad obtenida por el Grupo sobre sus fondos propios, asciende a **15,77%** (13,40% a 31 de diciembre de 2016), y el **ROA ("Return on Assets")**, que mide la eficiencia de los activos totales con independencia de las fuentes de financiación empleadas, es decir, la capacidad de los activos para generar renta, es de **9,15%** (7,74% a 31 de diciembre de 2016).



Centro Comercial As Termas (Lugo)



Centro Comercial Gran Vía (Vigo)

1.6 Evolución del Negocio

a) Distribución de los ingresos

Los **ingresos por rentas** han alcanzado los **77.600 miles de euros** durante el año 2017 (60.234 miles de euros durante el año 2016). El incremento de los ingresos por rentas entre el año 2017 y 2016, corresponde principalmente a la adquisición y puesta en marcha de nuevas inversiones inmobiliarias durante los meses comprendidos entre ambos

períodos por parte del Grupo (principalmente por los centros Gran Vía de Vigo, Parque Abadía y una cartera de 22 locales comerciales).

El peso relativo de los ingresos por rentas por línea de negocio a 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

Ingresos por rentas por tipo de activo. Año 2017 (%)

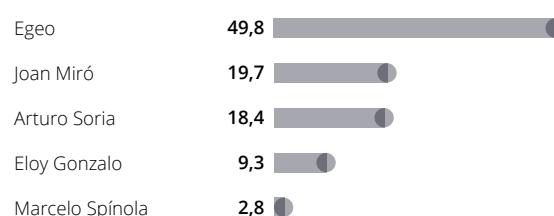


El detalle de los **ingresos por activo** para estas tres líneas de negocio durante el ejercicio 2017 es el siguiente:

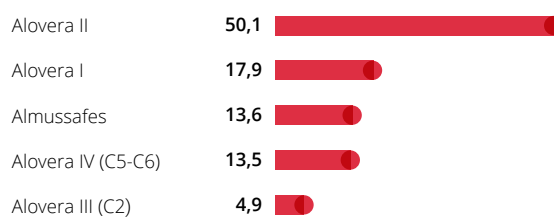
Ingresos por Centro Comercial (%)



Ingresos por Edificio de Oficinas (%)

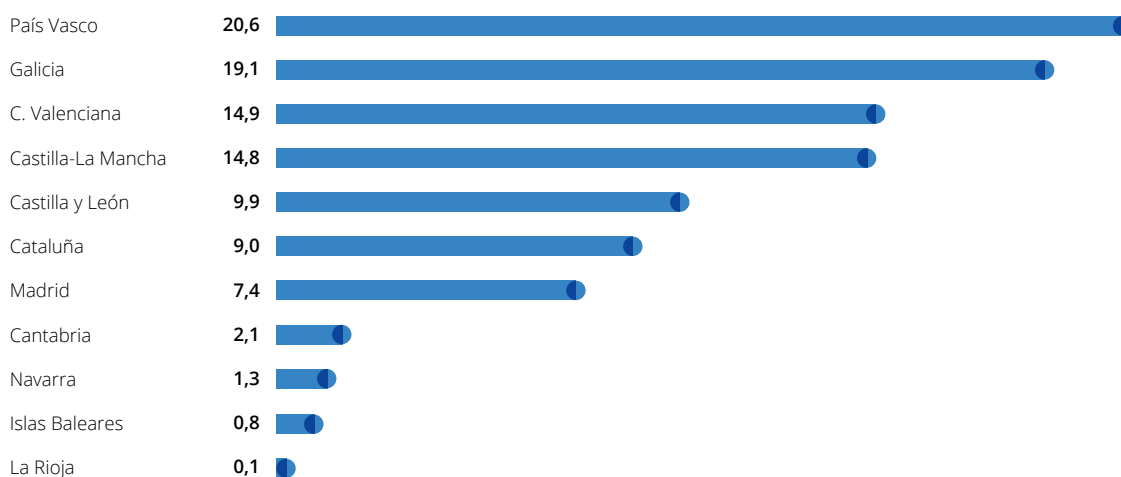


Ingresos por Nave Logística (%)



A su vez se muestra el desglose por **zona geográfica de los ingresos por rentas** del ejercicio 2017:

Ingresos por área geográfica (%)



A continuación, se indican los diez **arrendatarios que han generado más rentas** durante el año 2017, así como sus principales características:

Posición	Arrendatario	Proyecto	% s/total de rentas	% Acumulado	Vencimiento	Sector
1	Garrefour	Alovera II/El Rosal/Gran Vía de Vigo/Hipermercado Portal de la Marina	8,53%	8,53%	2021-2060	Distribución/Hipermercado
2	INDITEX	Portal de la Marina/Anec Blau/ Gran Vía de Vigo/El Rosal/As Termas/Albacenter	6,99%	15,52%	2025-2034	RM Modas
3	MediaMarkt	Megapark/Nuevo Alisal/Parque Abadía/Vistahermosa/Villaverde/As Termas	5,04%	20,56%	2023-2041	Tecnología
4	EROSKI	Hiper Albacenter/As Termas/ Cartera Supermercados	2,86%	23,42%	2025-2051	Gasolinera/Hipermercado
5	DECATHLON	Parque Abadía/Megapark	2,79%	26,21%	2036-2041	Distribución
6	H&M	Portal de la Marina/Anec Blau/Gran Vía de Vigo/ El Rosal/As Termas/Albacenter/Txingudi	2,27%	28,48%	2022-2047	RM Modas
7	C&A	Portal de la Marina/Megapark/Anec Blau/Parque Abadía/Gran Vía de Vigo/As Termas	2,25%	30,73%	2018-2026	RM Modas
8	El Corte Inglés	Megapark/Parque Galaria	2,02%	32,75%	2027-2036	Distribución
9	CORTEFIEL	Portal de la Marina/Megapark/Anec Blau/Huertas/Vistahermosa/Gran vía de Vigo/El Rosal/As Termas/Albacenter/Txingudi	1,99%	34,74%	2019-2030	RM Modas
10	Alcampo	Parque Abadía/Vistahermosa	1,66%	36,40%	2055-2061	Distribución/Hipermercado

Rentas brutas anualizadas

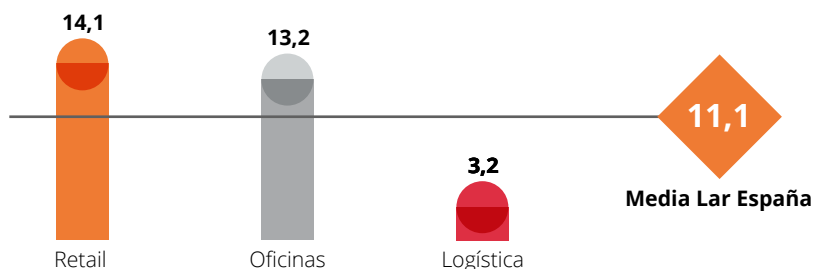
A continuación se presenta la **renta bruta anualizada** (*) de los activos de Lar España, así como la **renta bruta anualizada por metro cuadrado ocupado**, a 31.12.2017.

Activo	Rentas Brutas Anualizadas (Miles de euros)	SBA ocupada (m ²)	Renta bruta (€/m ²)
CENTROS COMERCIALES	63.110	366.004	17,2
Megapark + Megapark Ocio	12.088	70.859	14,2
Gran Vía Vigo	9.866	40.513	20,3
Portal de la Marina + hipermercado	7.590	39.310	16,1
El Rosal	7.207	47.601	12,6
Anec Blau	5.299	25.799	17,1
As Termas + gasolinera	5.730	33.648	14,2
Parque Abadía	4.315	37.009	9,7
Vistahermosa	3.654	30.352	10,0
Albacenter + hipermercado	3.742	25.050	12,4
Txingudi	2.633	10.261	21,4
Las Huertas	986	5.602	14,7
MEDIANAS COMERCIALES	6.593	44.970	12,2
Cartera supermercados	3.793	28.822	11,0
Nuevo Alisal	1.317	7.649	14,3
Villaverde	792	4.391	15,0
Parque Galaria	691	4.108	14,0
TOTAL RETAIL	69.703	410.974	14,1
OFICINAS	3.993	25.280	13,2
Egeo	3.365	17.050	16,4
Marcelo Spínola	(**)	(**)	(**)
Joan Miró	628	8.230	6,4
Eloy Gonzalo	(**)	(**)	(**)
TOTAL OFICINAS	3.993	25.280	13,2
LOGÍSTICA	6.296	161.841	3,2
Alovera II	3.188	83.952	3,2
Alovera I	1.338	35.196	3,2
Almussafes	761	19.211	3,3
Alovera IV (C5-C6)	758	14.891	4,2
Alovera III (C2)	251	8.591	2,4
TOTAL LOGÍSTICA	6.296	161.841	3,2
TOTAL LAR ESPAÑA	79.992	598.095	11,1

(*) La renta bruta anualizada se ha calculado tomando como base el EPRA NIY de cada activo.
Renta bruta anualizada = rendimiento anual de la inversión inmobiliaria + efecto de arrendamientos con carencia o bonificados.
Ver apartado 3 "Información EPRA".

(**) Datos relativos a Marcelo Spínola (íntegramente reformado y en comercialización) y Eloy Gonzalo (bajo reforma integral actualmente) no han sido incluidos por falta de representatividad.

Renta bruta anualizada / metro cuadrado ocupado por tipo de activo (€/m²)

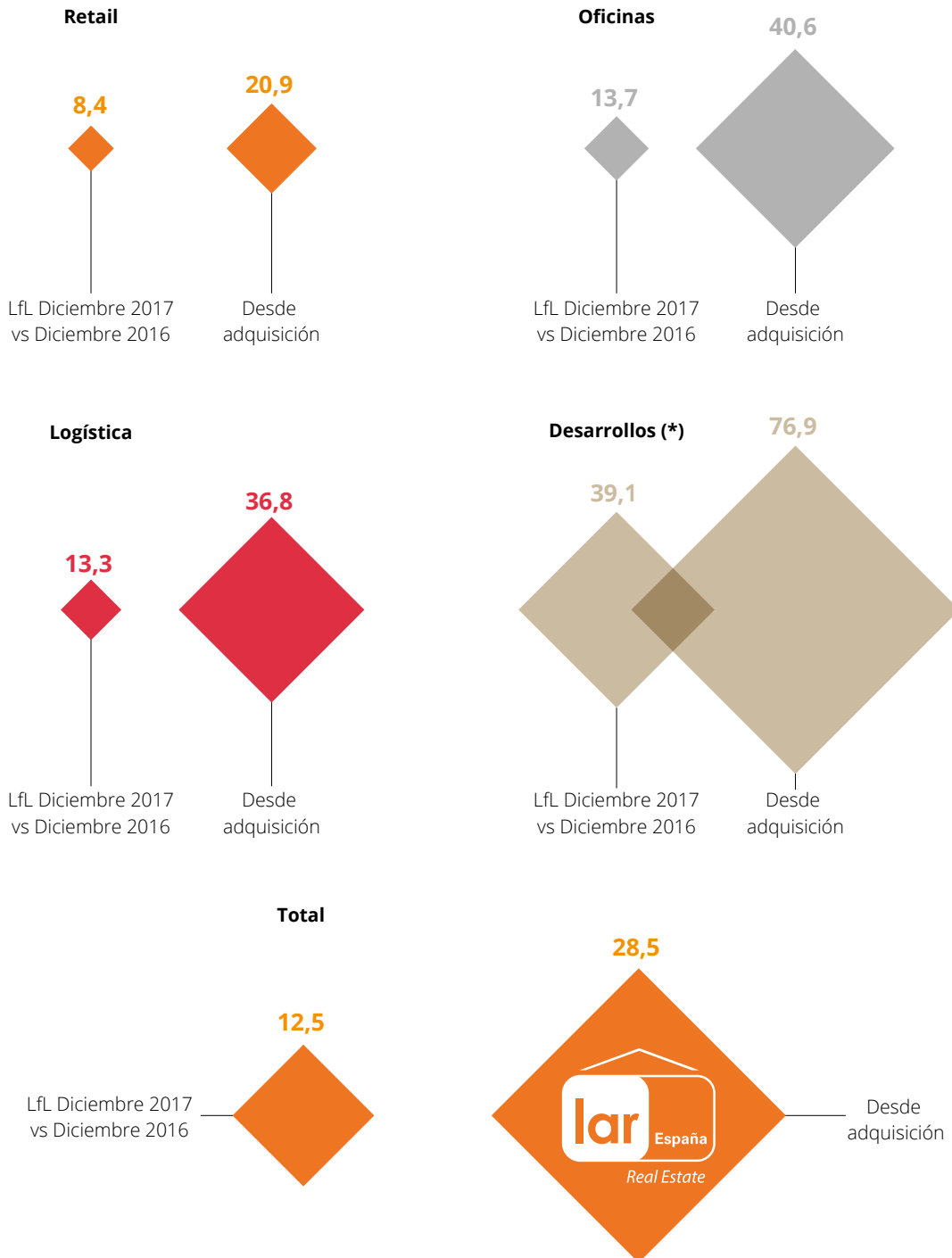


b) Valoraciones

De acuerdo a los informes de valoración presentados por JLL y Cushman & Wakefield a fecha 31 de diciembre de 2017, el valor de la cartera de Lar España asciende a **1.538 millones de euros**, logrando una **revalorización del 28,5%** respecto al precio de adquisición.

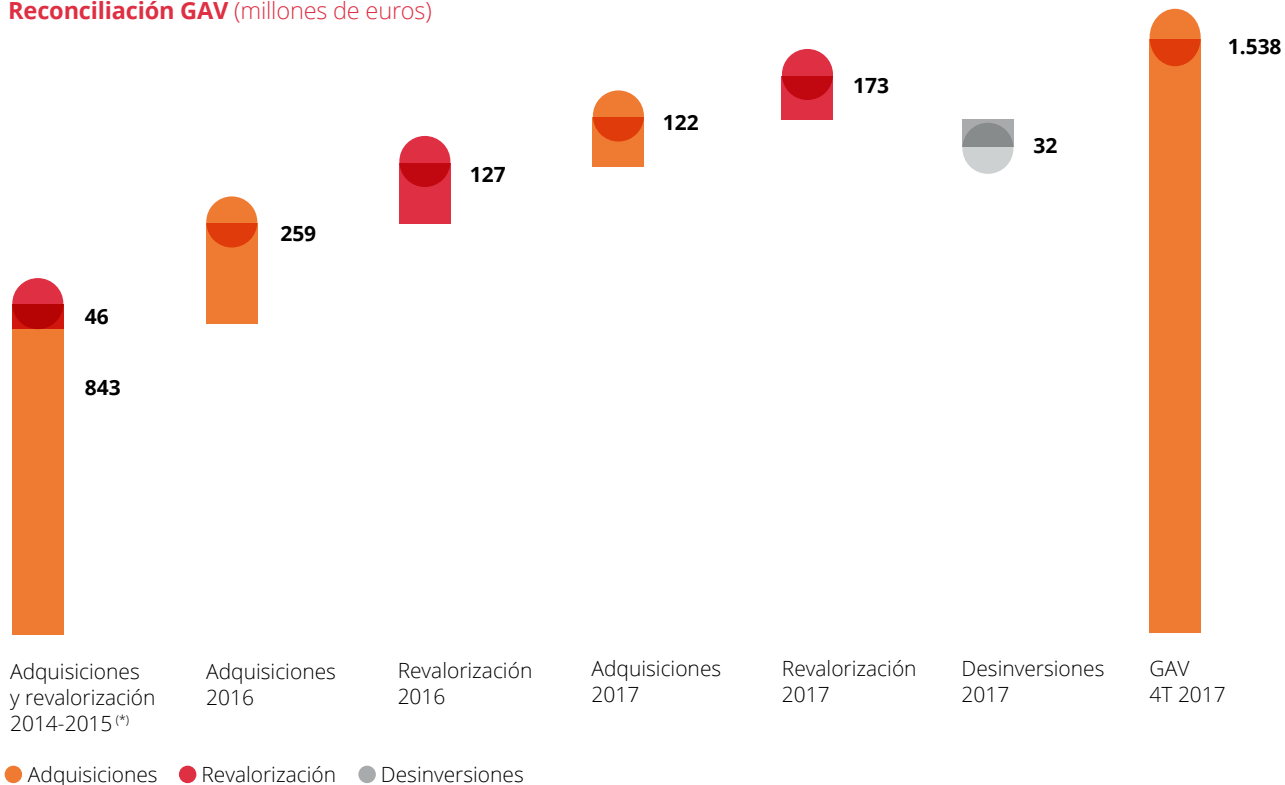
El incremento de valor anual y desde adquisición por tipo de activo ha sido el siguiente:

Revalorización por tipo de activo (%)



(*) Incluye los proyectos de Palmas Altas y Vidanova Parc (retail), Lagasca99 (residencial) y Cheste (logística)

Reconciliación GAV (millones de euros)



(*) No se ha tenido en cuenta el proyecto de Claudio Coello

Mediana Comercial Parque Galaria (Navarra)

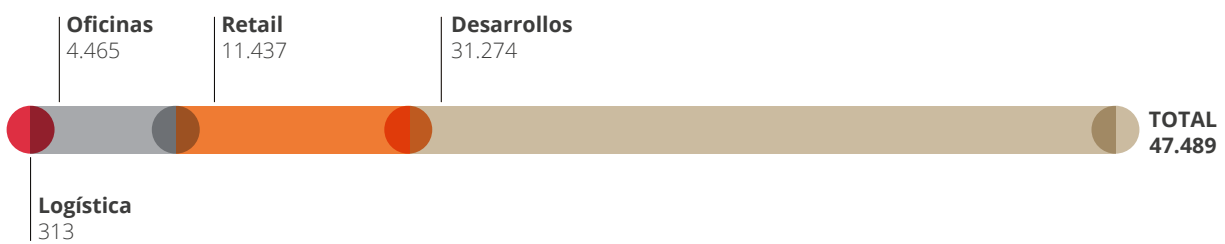


c) Capex

La Sociedad ha continuado con su política de mejora y desarrollo de sus activos. Con el objetivo de generar mayor valor, se han invertido cerca de **47.500 miles de euros** durante el año 2017.

A continuación se muestra el desglose por tipo de activo:

Inversión CAPEX (miles euros)

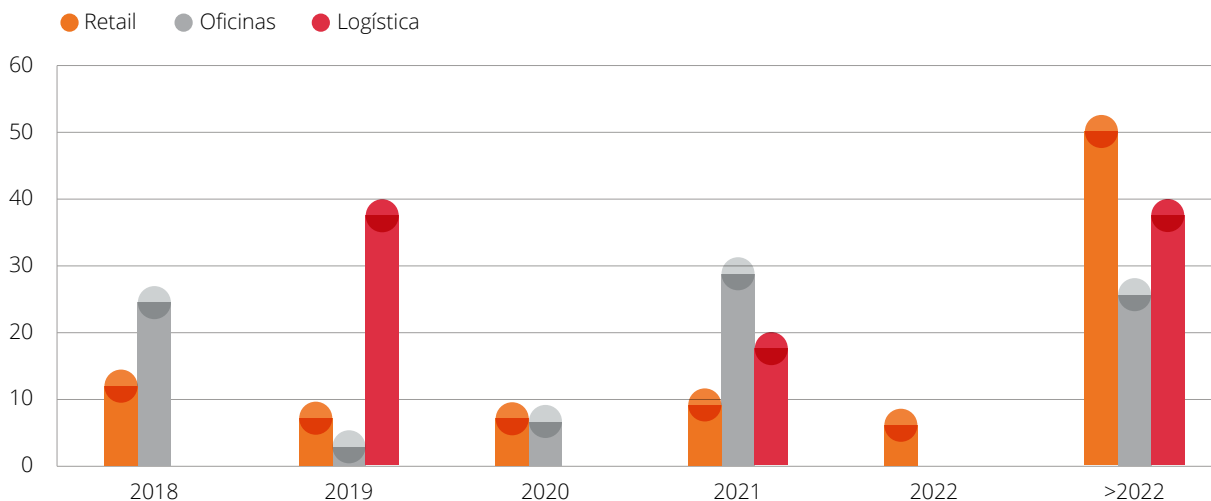


d) Vencimiento de los contratos y WAULT

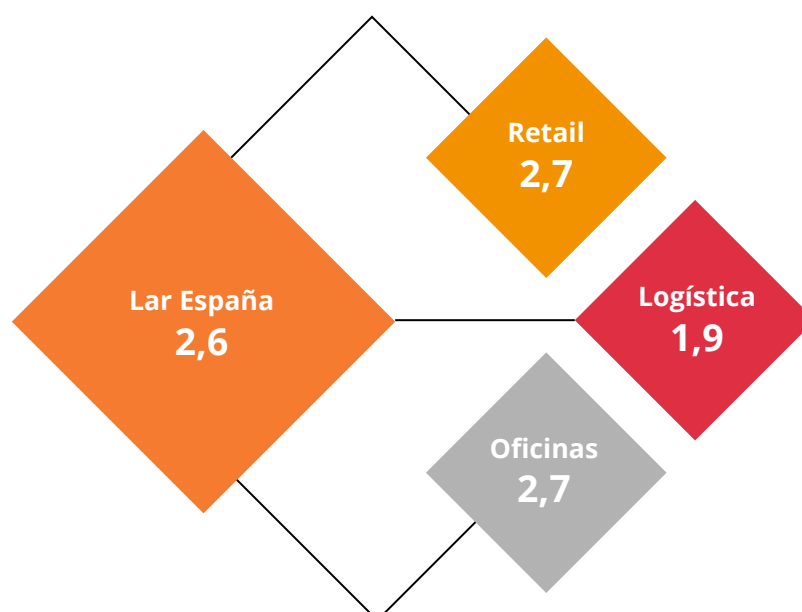
Continuamos con nuestra gestión proactiva de la cartera, que nos permite contar con una **base de arrendatarios sólida y diversificada**.

Se han llevado a cabo renovaciones de nuestros principales arrendatarios, prolongando la duración de sus contratos, suponiendo ello alcanzar un considerable nivel de rentas mínimas garantizadas.

Vencimiento de los contratos por año de la cartera de Lar España (%)



De esta manera el **WAULT** (*) (período medio de vigencia de los contratos de alquiler) a 31 de diciembre de 2017 de la cartera de Lar España es de **2,6 años**. A continuación se encuentra el detalle por tipo de activo:

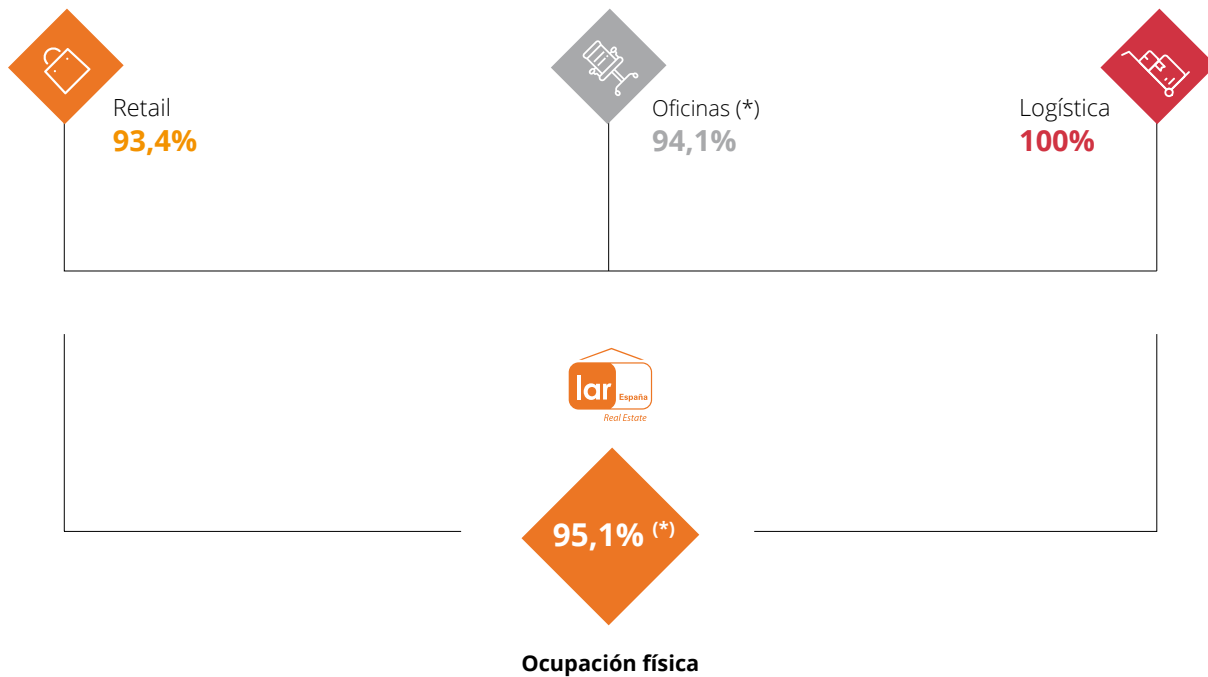


(*) Calculado como número de años de vigencia de los contratos desde la fecha actual y hasta el primer *break option*, ponderado por la renta bruta de cada contrato. En el apartado 1.3 "Cartera de activos a 31 de diciembre de 2017" se muestra el WAULT de cada activo.

e) Ocupación física 4T 2017

La superficie bruta alquilable (SBA) de los activos que generan rentas de Lar España a 31 de diciembre de 2017 asciende a 643.927 m², situándose la **ocupación** en un **95,1% (*)**.

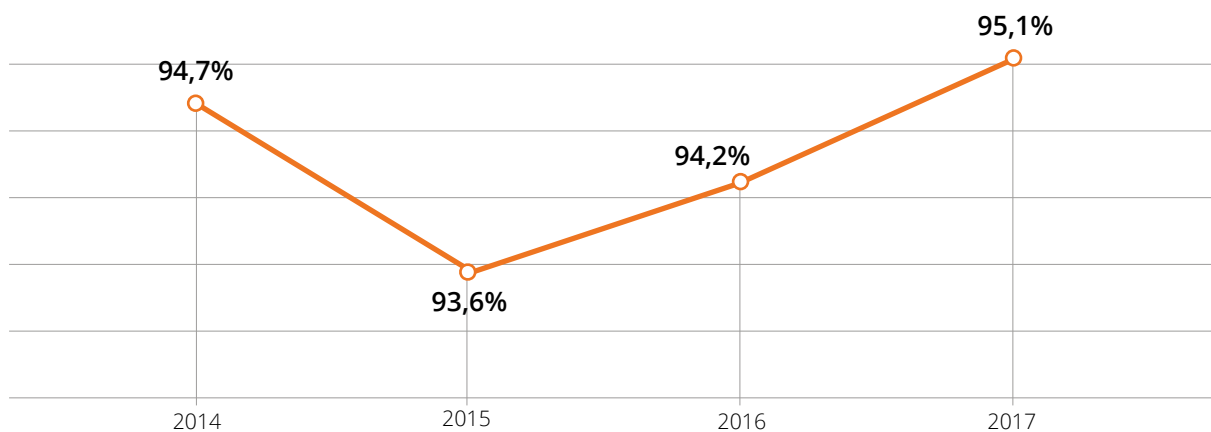
A continuación se muestra el % de ocupación física por unidad de negocio a cierra de año 2017:



(*) No se tiene en cuenta el proyecto Marcelo Spínola, en comercialización tras una reforma, ni el edificio de oficinas Eloy Gonzalo, bajo reforma actualmente.

A continuación se presenta la **evolución de la ocupación física** de la cartera de Lar España desde el año 2014:

Ocupación física (m²)



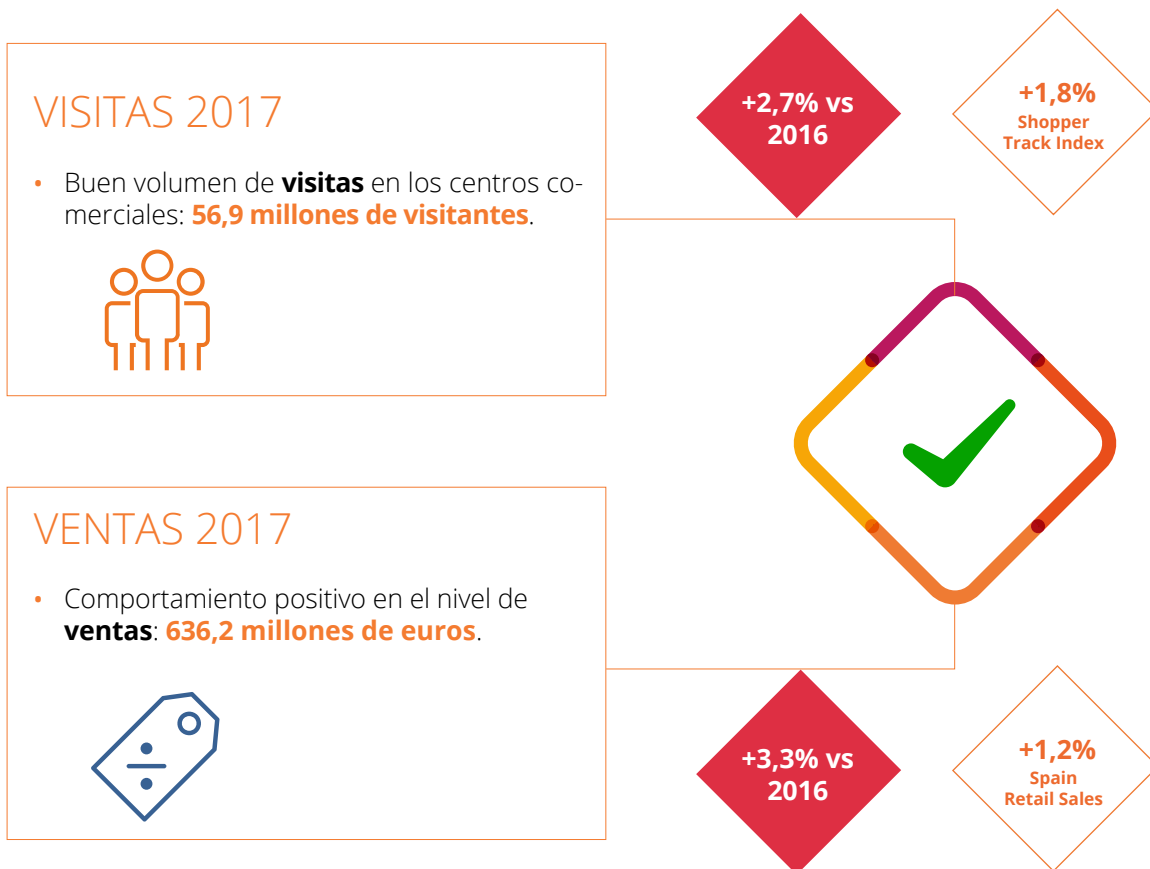
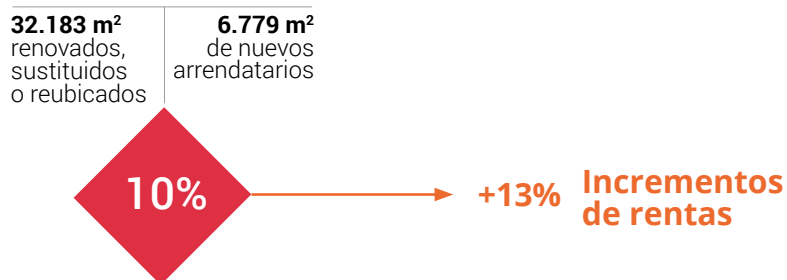
f) Principales hitos

Retail:

Durante el año 2017 Lar España ha continuado con su estrategia de gestión activa de la cartera. Como muestra de ello, en el negocio de *retail* se han cerrado **128 operaciones** entre renovaciones,

sustituciones, reubicaciones y entradas de nuevos arrendatarios, suponiendo una tasa de rotación anualizada de inquilinos de la cartera del 10%.

- **Tasa de rotación de inquilinos**



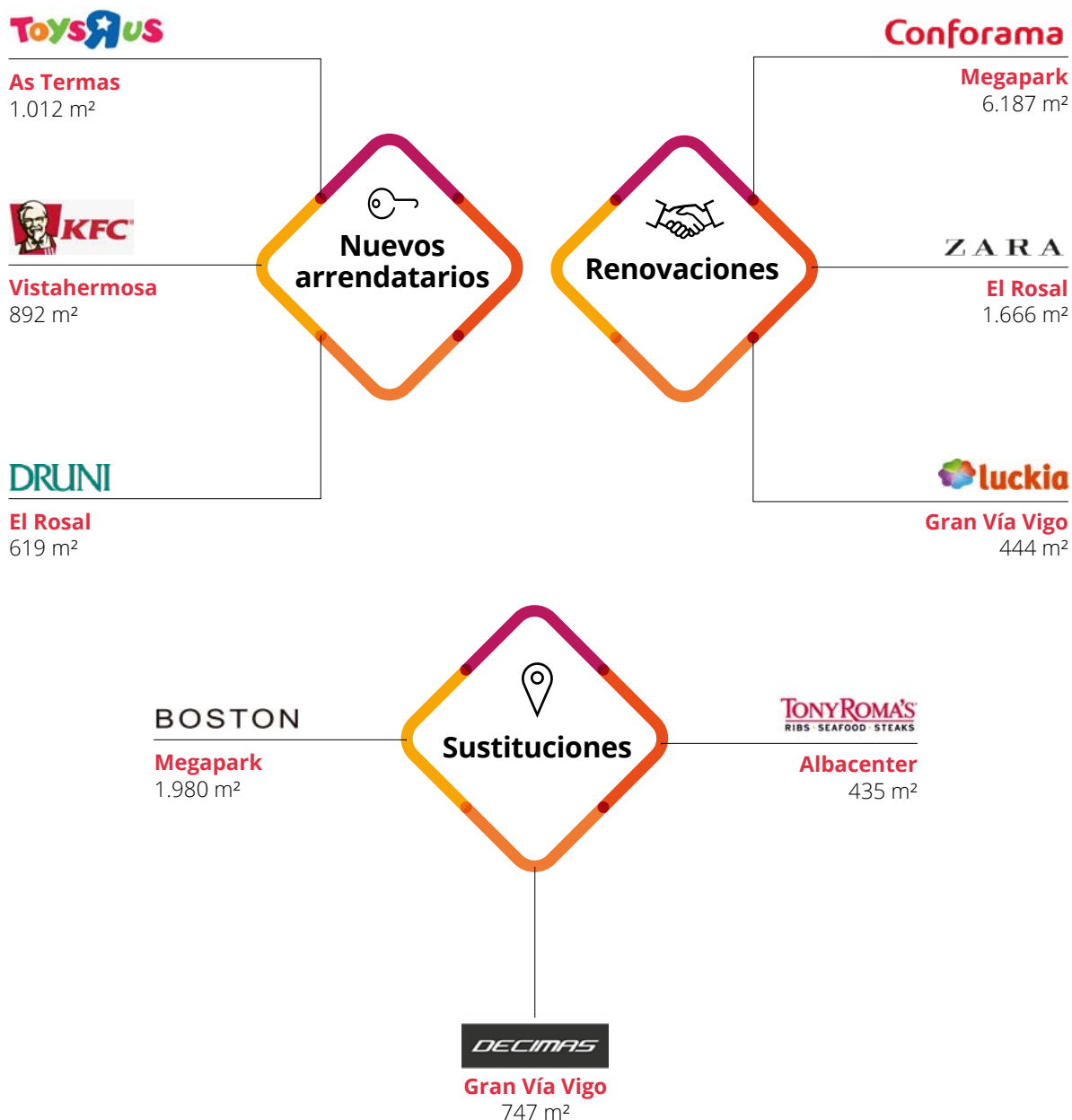


Centro Comercial Las Huertas (Palencia)



Nave Logística Almussafes (Valencia)

A continuación se muestran algunas de las **operaciones principales** del período comprendido entre el 30 de septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2017:



Asimismo, continúa el buen ritmo de firmas para los proyectos de *retail* en desarrollo. A lo largo del año 2017, se han firmado **ocho operaciones** para el complejo comercial **Vidanova Parc** y **veintinueve operaciones** para el centro comercial **Palmas Altas**, suponiendo un total de 36.612 m².



Proyectos de innovación y digitalización

Durante el último trimestre del año, Lar España ha continuado con la apuesta por la **innovación y el desarrollo de nuevas tecnologías** que impulsen la creación de valor y que **mejoren la gestión de los activos** de la sociedad. Igualmente se han realizado eventos orientados a nuestros principales grupos de interés, así como proyectos para mejorar la **experiencia de los usuarios** de nuestros centros comerciales.

Leasing Tool Mapic

Con motivo de la celebración de la feria internacional del mercado inmobiliario comercial, **MAPIC 2017** y dentro del proceso de **innovación y digitalización** por el que viene apostando Lar España, se ha desarrollado una nueva **herramienta digital** que sirve como soporte y apoyo a los equipos encargados de la **comercialización de los activos**. Dicha herramienta permite de forma sencilla mostrar **información relevante de nuestros activos** (dossier comercial, dossier de reforma, planos...) y consultar todos los documentos en formato digital y en tiempo real desde cualquier dispositivo móvil o PC.

Retail Thinking Journey

En octubre de 2017 fue clausurado el **programa de formación interna** especialmente ideado para Lar España por el Profesor Pablo Foncillas, para el desarrollo profesional de la Dirección y equipo gestor de los Centros Comerciales. El objetivo principal de estas jornadas gira en torno al **desarrollo y la adquisición de nuevos conceptos y capacidades digitales** que nos permitan un mejor entendimiento del **proceso de transformación** que se está dando en los **centros comerciales**.

De esta manera, gracias a este programa pudimos profundizar y entender mejor el fenómeno digital y las características del **consumidor digital** hoy en día.

Los participantes diseñaron acciones concretas para la consecución de una **eficiente transformación omnicanal** e idearon "el centro comercial Lar de 2020".

Como cierre del programa los asistentes hicieron una **presentación de los proyectos e ideas** en las que han estado trabajando durante todo el programa con el objetivo final de poder implementarlo en los centros comerciales en cartera.



Centro Comercial Albacenter (Albacete)

Analyst Day

El día 1 de diciembre Lar España celebró su primer **Analyst Day** en Madrid. La jornada fue conducida por el área de **Relaciones con Inversores de Lar España** y permitió compartir con los asistentes la **estrategia de creación de valor** de Lar España, su objetivo de liderar y ser la **referencia en el sector de centros comerciales y el plan estratégico 2018-2021** de la mano de los miembros directivos de la compañía.

La jornada fue un éxito en convocatoria y asistencia en el número de analistas que dan cobertura a la compañía, tanto a nivel nacional como internacional, y muestra una clara apuesta por consolidar estos eventos dentro de la agenda con inversores y analistas.



Oficinas



Egeo

- **Alquiler** de 340,50 m² de oficinas a **Ineco**
- Alquiler de un paquete de 15 **plazas de aparcamiento**
- Finalización de la renovación total del **sistema de detección de incendios del edificio**
- **Impermeabilización de los cuartos técnicos** de la cubierta del edificio
- A fecha de este informe, el activo ha sido vendido a Inmobiliaria Colonial por un importe de **79,3 millones de euros (4.344€/m²)**
- El precio de venta supone una **revalorización del 22,2%** respecto al precio de adquisición

Cardenal Marcelo Spínola

- **Alquiler de 330m²** de oficinas a la licenciataria que diseña, produce y comercializa material deportivo de pádel a nivel mundial bajo la marca **Adidas** hasta el año 2022
- **Alquiler de 660m²** de oficinas a **BMIND** hasta el año 2022
- Ambas operaciones han sido firmadas a un **buen nivel de rentas** suponiendo un impulso en los **avances de comercialización** (más de 30 visitas comerciales en el último trimestre)

Eloy Gonzalo

- Culminación de la 1^a fase, desarrollo de la 2^a fase e **inicio de la 3^a fase de la obra** de reforma
- Negociaciones avanzadas para el **arrendamiento** de la totalidad de la **superficie bajo reforma**

Joan Miró

- Inicio del análisis, contratación y gestión para llevar a cabo la **reforma del inmueble**
- Convocatoria de un concurso de ideas con la finalidad de seleccionar a la empresa de arquitectura más adecuada para dicha reforma

Logística



Alovera II

- **Ejecución de gran parte de las obras** comprometidas en acuerdo de novación del contrato con Carrefour

Almussafes

- Inicio de las obras de **renovación de la cubierta**

Residencial



Lagasca99

- Continuación, según el ritmo previsto, de las **obras en Lagasca99**
- Gran interés de **inversores** nacionales e internacionales
- El nivel de **preventas** a 31 de diciembre de 2017 asciende a **78,60%**

Proyectos en desarrollo

PALMAS ALTAS

DESARROLLO DE RETAIL

Tu espacio familiar y comercial en Sevilla



- ✓ Excelente localización a 4 km del centro de Sevilla
- ✓ Precio de adquisición: 40,5 MM €⁽¹⁾
- ✓ Valor de mercado (*): 71,5 MM €
- ✓ Fecha de adquisición: 1T 2016
- ✓ Fecha estimada de apertura: 1S 2019
- ✓ 100.000 m² de espacios comerciales y de ocio familiar
- ✓ Cerca del 59% de SBA firmada o con documento vinculante, con operadores de referencia
- ✓ En proceso de obtención de la certificación **BREEAM[®] ES**
- ✓ Gran zona de afluencia: 1,5 MM de habitantes
- ✓ Algunos de nuestros principales inquilinos:
 - 
 - 
 - 
 - 
 - 
- ✓ 14 MM € previsibles de ingresos anuales







(1) Incluye una potencial edificabilidad adicional.

VIDANOVA PARC

DESARROLLO DE RETAIL

Un parque comercial y de ocio familiar para dar vida a la comarca



- ✓ Emplazamiento urbano en zona de gran afluencia turística, Sagunto (Valencia)
- ✓ Precio de adquisición: 14 MM €
- ✓ Valor de mercado (*): 24,8 MM €
- ✓ Fecha de adquisición: 3T 2015
- ✓ Fecha estimada de apertura: 3T 2018
- ✓ 44.252 m² de superficie bruta alquilable
- ✓ El 95% del SBA firmada o con documento vinculante, con operadores de referencia
- ✓ Área de influencia de 250.000 habitantes
- ✓ Algunos de nuestros principales inquilinos:
 - 
 - 
 - 
 - 
 - 
 - 
- ✓ 4 MM € previsibles de ingresos anuales

(*) Las valoraciones han sido efectuadas a 31 de diciembre de 2017 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.

LAGASCA99

DESARROLLO RESIDENCIAL

Único, irreplicable, inalcanzable



- ✓ Solar urbano en construcción en pleno centro del Barrio de Salamanca, una de las zonas más exclusivas de Madrid, llamado a convertirse en un referente en el sector del lujo residencial.
- ✓ Solar con 4 fachadas exentas que contará con 42 viviendas con una superficie media de 400-450 m²
- ✓ Proyecto llevado a cabo por el estudio de arquitectura de Rafael de la Hoz
- ✓ Contará con todo tipo de facilidades: piscina interior y exterior, spa, gimnasio y salones comunes
- ✓ En proceso de obtención de la certificación **BREEM[®] ES**
- ✓ Precio de adquisición: 50,1 MM € (**)
- ✓ Valor de mercado (*): 83,3 MM € (**)
- ✓ Fecha de adquisición: 1T 2015
- ✓ Fecha inicio de obra: 1T 2016
- ✓ Fecha estimada de entrega: 2018
- ✓ Cuenta con más de 26.000m² de superficie BR & SR
- ✓ A 31 de diciembre de 2017 el nivel de preventas asciende al 78,6%

(*) Las valoraciones han sido efectuadas a 31 de diciembre de 2017 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.

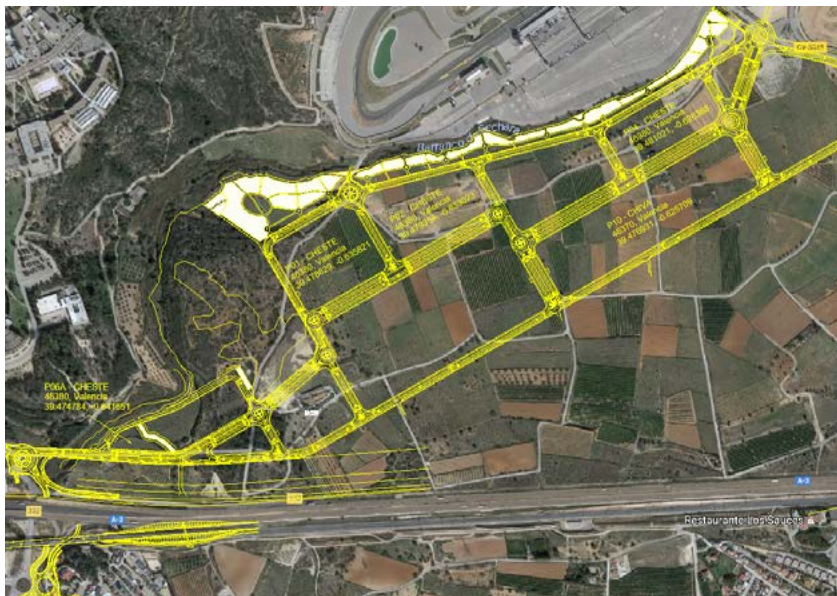
(**) Se corresponde con el 50% de la Joint Venture con PIMCO

◇ Fachada de Lagasca99 (Madrid)



CHESTE

DESARROLLO LOGÍSTICO



- ✓ Ubicación estratégica a lo largo del eje principal de la logística en Valencia, siendo un lugar clave para el comercio internacional en el corredor del Mediterráneo
- ✓ Valencia: tercera ciudad más grande de la logística en España, con tasas históricas de desocupación bajas (6,1%). Actualmente no existe disponibilidad de naves de más 5.000 m² en la zona
- ✓ Precio de adquisición: 2,2 MM €
- ✓ Valor de mercado (*): 5,2 MM €
- ✓ Excelente oportunidad a un precio por debajo del mercado logístico
- ✓ Fecha de adquisición: 1S 2017
- ✓ Comienzo obras de urbanización: 1T 2018
- ✓ Entrega primeras naves: 4T 2019
- ✓ Coste total del suelo (terreno + urbanización): 16,5 millones de euros (84,6 €/m²)
- ✓ SBA: 112.813 m²

(*) Las valoraciones han sido efectuadas a 31 de diciembre de 2017 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.



◆ Edificio de Oficinas Marcelo Spínola (Madrid)

Sostenibilidad

A lo largo del año 2017 Lar España ha avanzado proactivamente en sus compromisos adquiridos al asumir sus políticas de **Responsabilidad Social Corporativa (RSC)** y, en particular, en las referidas al campo de la **sostenibilidad**. Lar España está comprometida con el uso de herramientas de **calificación y certificación** de sus activos para asegurar el mejor desempeño en sostenibilidad.

Durante este año hemos conseguido las siguientes certificaciones:

EDIFICIOS DE OFICINAS

- ✓ Edificio de oficinas Eloy Gonzalo: Certificación del proyecto de reforma en **BREEAM® Nueva Construcción “Muy bueno”** (*)
- ✓ Edificio de oficinas Marcelo Spínola: Nivel **“Muy bueno”** en la **Certificación BREEAM® Nueva Construcción**
- ✓ Edificio de oficinas Egeo: Obtención de la certificación **BREEAM® en Uso “Bueno”**

(*) ‘Definitivo en fase de Diseño’ en categoría Muy Bueno.

CENTROS COMERCIALES

- ✓ Centro comercial As Termas: Obtención de la certificación **BREEAM® en Uso “Muy bueno”**
- ✓ Centro comercial Albacenter: Obtención de la certificación **BREEAM® en Uso “Muy Bueno”**
- ✓ Centro comercial Megapark: Obtención de la certificación **BREEAM® en Uso “Muy Bueno”**
- ✓ Centro comercial Anec Blau: Obtención de la certificación **BREEAM® en Uso “Muy Bueno”**

- ✓ Centro comercial Gran Vía de Vigo: Obtención de la certificación **BREEAM® en Uso “Muy Bueno”**
- ✓ Centro comercial Vistahermosa: Obtención de la certificación **BREEAM® en Uso “Muy Bueno”**
- ✓ Centro comercial El Rosal: Obtención de la certificación **BREEAM® en Uso “Muy Bueno”**

En Portal de la Marina, Txingudi y Las Huertas ya se están implementando todas las medidas necesarias (asesorados por una ingeniería especialista) para conseguirlo en los próximos meses.

En nuestros proyectos de promoción, tanto de centros comerciales (**Palmas Altas y Vidanova Parc**) como de residencial, **Lagasca99**, estamos aplicando todo el conocimiento y la tecnología para desarrollar unos edificios sostenibles, respetuosos con el medioambiente y con sus habitantes. Por eso están siendo diseñados y proyectados para obtener el prestigioso sello de calidad y sostenibilidad BREEAM®.

Asimismo, en septiembre de 2017, Lar España recibió por primera vez un EPRA Award de Sostenibilidad (Silver), por el trabajo y los avances llevados a cabo en el último año en relación a la información publicada sobre **Responsabilidad Social Corporativa**; a esta distinción, y en el mismo terreno, hay que añadir el **EPRA Most Improved Award de Sostenibilidad**.



Accesibilidad

A su vez, Lar España trabaja por alcanzar y mantener unos **estándares elevados de accesibilidad** que permitan el correcto y cómodo acceso de todas las personas, teniendo en cuenta las problemáticas existentes.

El objetivo de Lar España es alcanzar la **certificación en ISO 21542** (Accesibilidad del Entorno Construido), y cumplir con la norma **UNE-EN 17000, de Accesibilidad Universal**, demostrando así su compromiso por la integración.

Con el fin de lograr el objetivo se ha realizado un diagnóstico sobre las condiciones que tienen los activos, a través de **auditorías de accesibilidad**, para establecer prioridades y el modo de intervenir en los mismos.

Estas auditorías de accesibilidad se han realizado en once de los **activos de retail**. A su vez, se están poniendo en marcha las recomendaciones marca-

das como intervenciones urgentes a lo largo del año 2017 con el objetivo de implementar en los próximos meses el resto de las recomendaciones, así como de realizar los informes de accesibilidad en los centros comerciales adquiridos recientemente.

En todos los **edificios de oficinas**, se ha realizado el diagnóstico de accesibilidad. Los principales logros obtenidos en el año 2017 han sido los siguientes:

- ✓ Edificio de oficinas Eloy Gonzalo: Certificación del proyecto de reforma en **Accesibilidad Universal AENOR (*)**
- ✓ Reconocimiento por parte de **ILUNION Tecnología y Accesibilidad** en octubre de 2017 a Lar España por sus **iniciativas y proyectos para mejorar la accesibilidad universal** y la atención a las personas con discapacidad.

(*) Provisional hasta finalización de las obras



2



ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

2.1

Chart Societario
31.12.2017
p. 56

2.2

Estado de Resultado Global
Consolidado
p. 58

2.3

Estado de Situación Financiera
Consolidado
p. 60

2.4

Estado de Flujos de Efectivo
Consolidado
p. 67

2.5

Honorarios de Grupo Lar
como Gestor de Lar España
en 2017
p. 68

2.6

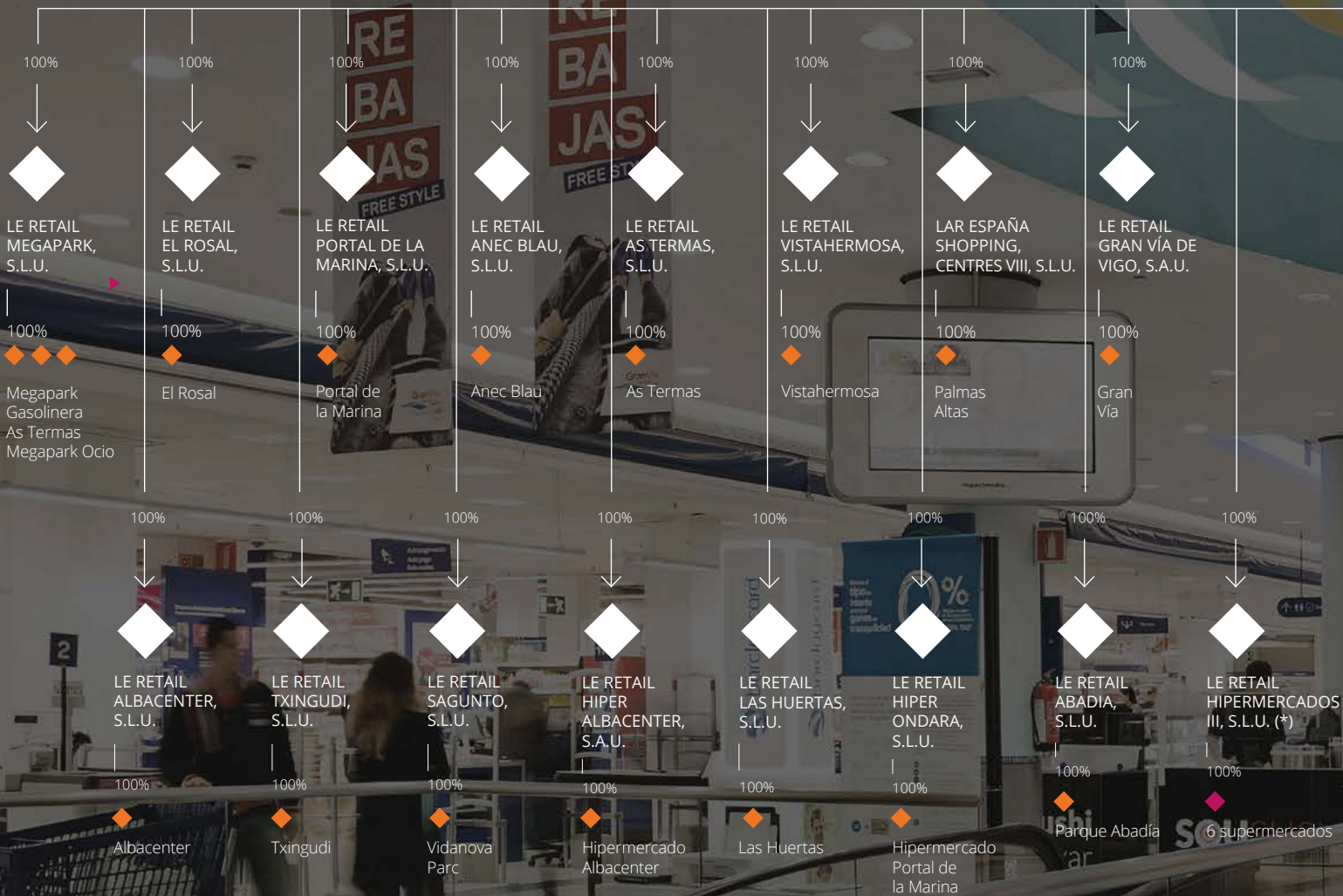
Propuesta de Distribución
a los Accionistas
p. 70

2.1 Chart societario 31.12.2017

A 31 de diciembre de 2017 los estados financieros consolidados del Grupo se presentan de conformidad con los criterios contables establecidos en las Normas Internacionales de Información Financiera aprobadas por el Parlamento Europeo (NIIF-UE) hasta la fecha.



El **perímetro de consolidación** del Grupo es el siguiente:



(*) Anteriormente denominada NPS EUROPEAN PROPERTY (RETAIL) III, S.L.U.

A efectos comparativos, se han presentado los saldos del Estado de Resultado Global Consolidado, correspondientes al mismo periodo del ejercicio anterior, mientras que, para el Estado de Situación Financiera Consolidado, los correspondientes al 31 de diciembre de 2016.



(**) Anteriormente denominada NPS EUROPEAN PROPERTY (RETAIL) I, S.L.U.

(***) Anteriormente denominada NPS EUROPEAN PROPERTY (RETAIL) II, S.L.U.

2.2 Estado de Resultado Global Consolidado

(Miles de euros)	2017	2016
Ingresos ordinarios	77.600	60.234
Otros ingresos	2.198	1.792
Gastos por retribuciones a los empleados	(542)	(446)
Gastos por amortización	(15)	-
Otros gastos	(35.847)	(46.401)
Otros resultados	653	2.914
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	101.558	87.815
Resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias	2.842	-
RESULTADO DE LAS OPERACIONES	148.447	105.908
Ingresos financieros	3.559	4.009
Gastos financieros	(14.281)	(17.746)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	-	13
Participación en beneficios (pérdidas) del ejercicio de las inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	(2.119)	(754)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS DE ACTIVIDADES CONTINUADAS	135.606	91.430
Impuestos sobre beneficios	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	135.606	91.430

Resultado de las operaciones

A cierre del ejercicio de 2017, el Grupo presenta un **resultado de las operaciones** positivo por importe de **148.447 miles de euros** (beneficio de 105.908 miles de euros a cierre del ejercicio de 2016).

Ingresos ordinarios

El importe de los **ingresos ordinarios** durante el año 2017 ha ascendido a **77.600 miles de euros** (60.234 miles de euros en el año 2016), de los cuales un 85% proceden de las rentas obtenidas de centros comerciales (79% durante el año 2016).

Otros gastos

A 31 de diciembre 2017, el Grupo ha incurrido en **otros gastos** por importe de **35.847 miles de euros** que corresponden principalmente a:

- Servicios recurrentes y directamente ligados a la gestión diaria de los activos (gestión patrimonial, suministros, IBI...) por 11.343 miles de euros.
- *Management fees* (honorarios fijos y variables) por servicios de gestión prestados por Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias ("Grupo Lar") a la Sociedad por un importe de 19.023 miles de euros (9.023 miles de euros como honorario fijo y 10.000 miles de euros como honorario variable). Ver apartado 2.5 "Honorarios de Grupo Lar como Gestor de Lar España en 2017".

Otros resultados

A 31 de diciembre de 2017, otros resultados recoge la ganancia por importe de 653 miles de euros proveniente de la adquisición del 100% de las sociedades dependientes LE Retail Hipermercados I, S.L.U. (anteriormente denominada NPS European Property (Retail) I, S.L.U.), LE Retail Hipermercados II, S.L.U. (anteriormente denominada NPS European Property (Retail) II, S.L.U.) y LE Retail Hipermercados III, S.L.U. (anteriormente denominada NPS European Property (Retail) III, S.L.U.). Dicho importe deriva de la **diferencia entre el importe pagado y el valor razonable de los activos adquiridos y pasivos asumidos**. Dichas adquisiciones tuvieron lugar con fecha 27 de marzo de 2017 (véase hecho relevante 3), cuyos cálculos realizados en la combinación de negocios son provisionales y están sujetos a ajustes hasta un año posterior a la fecha de adquisición.

Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias

El importe de este epígrafe, **101.558 miles de euros**, recoge la diferencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias tras las últimas valoraciones realizadas por expertos independientes (C&W y JLL) a 31 de diciembre de 2017.

Resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias

A 31 de diciembre de 2017, este epígrafe recoge la ganancia por importe de **2.842 miles de euros** proveniente de la **venta de Arturo Soria** (ver hecho relevante 15).

Resultado Financiero Neto

El **resultado financiero** presenta un saldo negativo de 10.722 miles de euros a 31 de diciembre de 2017 (resultado negativo de 13.737 miles de euros a 31 de diciembre de 2016).

Los **ingresos financieros** por importe de 3.559 miles de euros en el año 2017 corresponden principalmente a los intereses devengados por los cré-

ditos concedidos a las sociedades que se consolidan por el método de participación, mientras que los **gastos financieros** por importe de 14.281 miles de euros corresponden, principalmente, a los intereses devengados por préstamos que el Grupo mantiene con entidades financieras y por los bonos emitidos por el Grupo en febrero de 2015.

A 31 de diciembre de 2016 y con motivo de la obtención del control de la sociedad dependiente LE Retail Portal de la Marina, S.L., y por consiguiente la valoración a valor razonable del 58,78% de participación que ya ostentaba el Grupo, se reconoció un ajuste negativo por importe de 4.105 miles de euros que correspondía a la diferencia ente dicho valor razonable y el valor contable reconocido hasta la fecha.

Estado de Resultado Global Consolidado por línea de negocio

Los ingresos y gastos registrados por el Grupo a fecha 31 de diciembre de 2017 por línea de negocio son los siguientes:

(Miles de euros)	Retail	Oficinas	Logística	Residencial	LRE ^(*)	Total
Ingresos ordinarios	65.865	6.137	5.598	-	-	77.600
Otros ingresos	2.030	97	70	-	1	2.198
Gastos por retribuciones a los empleados	(257)	(36)	(20)	-	(229)	(542)
Gastos por amortización	(15)	-	-	-	-	(15)
Otros gastos	(26.463)	(4.080)	(1.819)	-	(3.485)	(35.847)
Otros resultados	653	-	-	-	-	653
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	72.422	16.334	12.802	-	-	101.558
Resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias	-	2.842	-	-	-	2.842
RESULTADO DE LAS OPERACIONES	114.235	21.294	16.631	-	(3.713)	148.447
Resultado financiero neto	(9.840)	(1.895)	(828)	2.072	(231)	(10.722)
Participación en beneficios (pérdidas) del ejercicio de las inversiones contabilizadas aplicando el método de participación	-	-	-	(2.119)	-	(2.119)
RESULTADO DEL EJERCICIO	104.395	19.399	15.803	(47)	(3.944)	135.606

(*) Los importes incluidos en la columna de LRE se corresponden con los gastos corporativos no refacturados a las unidades de negocio.

A 31 de diciembre de 2017 los activos de retail presentan un resultado de las operaciones positivo de 114.235 miles de euros; las oficinas, un resultado de

las operaciones positivo de 21.294 miles de euros; y las naves logísticas, un resultado de las operaciones positivo por importe de 16.631 miles de euros.

2.3 Estado de Situación Financiera Consolidado

ACTIVO (Miles de euros)	31/12/2017	31/12/2016
Inmovilizado intangible	8.673	2
Inversiones inmobiliarias	1.306.350	1.191.089
Activos financieros con empresas asociadas	2.161	2.270
Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	5.526	7.645
Activos financieros no corrientes	11.928	11.205
ACTIVOS NO CORRIENTES	1.334.638	1.212.211
Activos no corrientes mantenidos para la venta	124.295	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	14.413	18.067
Activos financieros con empresas asociadas	27.718	45.288
Otros activos financieros corrientes	7.118	5.393
Otros activos corrientes	553	617
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	45.617	31.591
ACTIVOS CORRIENTES	219.714	100.956
TOTAL ACTIVO	1.554.352	1.313.167

PATRIMONIO NETO Y PASIVO (Miles de euros)	31/12/2017	31/12/2016
Capital	185.248	181.081
Prima emisión	487.349	498.914
Otras reservas	111.854	42.898
Ganancias acumuladas	135.606	91.430
Acciones propias	(175)	(823)
Ajustes por cambio de valor	(1.663)	(1.365)
PATRIMONIO NETO	918.219	812.135
Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables	138.787	138.506
Pasivos financieros con entidades de crédito	361.165	301.738
Pasivos por impuestos diferidos	14.613	8.536
Derivados	831	1.890
Otros pasivos no corrientes	16.221	14.918
PASIVOS NO CORRIENTES	531.617	465.588
Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	47.618	-
Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables	3.482	3.482
Pasivos financieros con entidades de crédito	5.580	7.877
Deudas con empresas asociadas a corto plazo	7.505	-
Derivados	1.267	1.384
Otros pasivos financieros	147	193
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	38.917	22.508
PASIVOS CORRIENTES	104.516	35.444
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	1.554.352	1.313.167

Activos no corrientes

Inversiones inmobiliarias

A 31 de diciembre de 2017, las **inversiones inmobiliarias** se encuentran clasificadas como activos no corrientes y su valor razonable asciende a **1.306.350 miles de euros** (1.191.089 miles de euros a 31 de diciembre de 2016), excepto por la inversión inmobiliaria correspondiente al edificio de oficinas **Egeo** por importe de **76.674 miles de euros**, y las medianas comerciales **Parque Galaria, Nuevo Alisal y Villaverde** por importes de **10.700 miles de euros, 19.313 miles de euros y 11.343 miles de euros**, respectivamente, que se encuentran clasificadas dentro del epígrafe "Activos no corrientes mantenidos para la venta" (Véase activos y pasivos mantenidos para la venta).

Las inversiones inmobiliarias del Grupo, incluyendo los activos Egeo, Parque Galaria, Nuevo Alisal y Villaverde comprenden trece centros comerciales, tres medianas comerciales, veintidós locales comerciales, cuatro edificios de oficinas y seis naves logísticas. Destaca la inversión en centros comerciales y oficinas por importe total de 1.253.720 miles de euros (1.069.312 miles de euros a 31 de diciembre de 2016), cuyos ingresos por arrendamiento suponen el 93% de los ingresos del Grupo durante el año 2017 (91% de los ingresos del Grupo a 31 de diciembre de 2016).

Durante el año 2017, el Grupo ha adquirido el centro comercial Parque Abadía y veintidós locales comerciales (Véase hecho relevante 3), cuyos valores razonables a 31 de diciembre de 2017 ascienden a 65.040 miles de euros y 52.533 miles de euros, respectivamente.

Adicionalmente, durante el año 2017, el Grupo ha vendido el edificio de oficinas Arturo Soria, cuyo valor razonable a la fecha de la transacción ascendía a 29.664 miles de euros (ver hecho relevante 15).

INVERSIÓN NETA

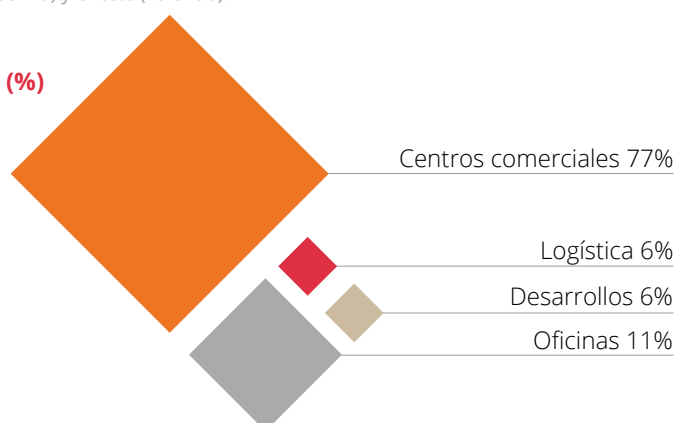
(Miles de euros)	31/12/2017	31/12/2016
Centros comerciales ^(*)	1.091.596	898.302
Oficinas ^(**)	162.124	171.010
Logística	86.680	76.475
Desarrollos ^(***)	83.980	45.302
Inversiones inmobiliarias	1.424.380	1.191.089

(*) Este importe incluye las inversiones de Parque Galaria, Nuevo Alisal y Villaverde, por importe total de 41.356 miles de euros, las cuales han sido reclasificadas al epígrafe de "Activos no corrientes mantenidos para la venta".

(**) Este importe incluye la inversión de Egeo por importe de 76.674 miles de euros, el cual ha sido reclasificado al epígrafe "Activos no corrientes mantenidos para la venta".

(***) A 31 de diciembre de 2017, el importe registrado en esta línea corresponde al valor razonable de los terrenos adquiridos en relación a los proyectos Vidanova Parc (Valencia), Palmas Altas (Sevilla) y Cheste (Valencia).

Inversiones inmobiliarias por tipo de activo (%)



La **SBA**, el **valor razonable** y el **rendimiento inicial** por activo, es como sigue:

Activo	Superficie Bruta Alquilable (SBA) total (m ²)	Valor razonable (miles de euros)	Rendimiento neto inicial (NIY) (*)
Megapark	63.576	203.000	5,05%-7,50%
Gran Vía	41.426	163.000	
Portal de la Marina + Hipermercado	40.158	119.800	
El Rosal	51.022	108.950	
Anec Blau	28.609	95.380	
As Termas + Gasolinera	35.127	84.225	
Parque Abadía	37.009	65.040	
Albacenter + Hipermercado	27.890	56.322	
Cartera supermercados	28.822	52.533	
Vistahermosa	33.550	50.390	
Txingudi	10.712	39.000	
Nuevo Alisal	7.649	19.313	
Las Huertas	6.267	12.600	
Villaverde	4.391	11.343	
Parque Galaria	4.108	10.700	
TOTAL CENTROS Y MEDIANAS COMERCIALES	420.316	1.091.596	
Egeo	18.254	76.674	0,91% - 4,43%
Marcelo Spínola	8.875	37.500	
Joan Miró	8.607	21.450	
Eloy Gonzalo	6.231	26.500	
TOTAL OFICINAS	41.967	162.124	
Alovera II	83.952	43.680	6,49% - 7,63%
Alovera I	35.196	18.800	
Almussafes	19.211	10.300	
Alovera IV (C5-C6)	14.891	9.600	
Alovera III (C2)	8.591	4.300	
TOTAL LOGÍSTICA	161.841	86.680	
Vidanova Parc	44.252	24.780	N/A
Palmas Altas	(**)	54.000	
Cheste	112.813	5.200	
TOTAL DESARROLLOS	157.065	83.980	
TOTAL LAR ESPAÑA	781.189	1.424.380	

(*) Yields obtenidas en los informes de valoración de JLL y C&W a 31 de diciembre de 2017

(**) 100.000 m² de espacios comerciales y de ocio familiar

Inmovilizado intangible

A 31 de diciembre de 2017, el importe corresponde principalmente a la adquisición de un **derecho de uso** de una superficie que permite la explotación de **33 locales** destinados a equipamientos recreativos y de ocio, ubicados en el complejo inmobiliario **Megapark Barakaldo** (Vizcaya). (Véase hecho relevante 17)

Activos financieros con empresas asociadas

El importe registrado en este epígrafe a 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 hace referencia a los créditos con la sociedad asociada Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L.

Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación

A 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, el importe corresponde a la participación que ostenta el Grupo que se consolida por el método de la participación: Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L.

Activos financieros no corrientes

El Grupo tiene registrados en activos financieros no corrientes a 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, principalmente, las fianzas recibidas de los arrendatarios en señal de garantía, que el Grupo ha depositado en los organismos públicos correspondientes.

Activos corrientes

Activos y pasivos mantenidos para la venta

A 31 de diciembre de 2017, este epígrafe recoge los activos y pasivos de la sociedad **LE Offices Egeo, S.A.U., LE Retail Villaverde, S.A.U., LE Retail Galaria, S.A.U. y LE Retail Alisal, S.A.U.**, los cuales han sido clasificados como mantenidos para la venta, tal y como establece la NIIF 5^(*).

Activos no corrientes mantenidos para la venta

Miles de euros	31/12/2017
Inversiones inmobiliarias	118.030
Activos financieros no corrientes	841
Otros activos corrientes	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.959
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	3.465
Activos no corrientes mantenidos para la venta	124.295

Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta

Miles de euros	31/12/2017
Pasivos financieros con entidades de crédito	45.809
Otros pasivos no corrientes	1.020
Pasivos financieros con entidades de crédito corto plazo	173
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	616
Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	47.618

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

A 31 de diciembre 2017, este epígrafe recoge principalmente créditos con administraciones públicas por importe de 6.833 miles de euros.

Activos financieros con empresas asociadas

A 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, el importe de este epígrafe corresponde, principalmente, al crédito y cuentas corrientes con la sociedad asociada Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L.

(*) NIIF: Normas Internacionales de Información Financiera

Patrimonio neto

A 31 de diciembre de 2017 el **capital social** de la Sociedad está compuesto por **92.624.097 acciones nominativas**, representadas por medio de anotaciones en cuenta, de 2 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas, otorgando a sus titulares los mismos derechos.

- La Sociedad se constituyó con un capital de 60 miles de euros que se correspondían con 30.000 acciones a un valor nominal de 2 euros.
- Con fecha 5 de febrero de 2014, se acordó aumentar el capital social en 80 millones de euros mediante la emisión y puesta en circulación de 40 millones de acciones ordinarias de la Sociedad, de 2 euros de valor nominal y 8 de prima de emisión cada una, a ser suscritas y desembolsadas mediante contraprestación dineraria y destinadas a ser ofrecidas en una oferta de suscripción.
- Con la finalidad de equiparar el valor de las acciones suscritas a 10 euros, los accionistas realizaron una aportación por importe de 240 miles de euros, que corresponden a 30.000 acciones a un precio de 8 euros.
- Con fecha 6 de agosto de 2015, finalizó el proceso de ampliación de capital social de Lar España en 39.935.512 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 19.967.756 acciones nuevas con un precio de suscripción de 6,76 euros cada una (con un valor nominal de 2 euros más una prima de emisión de 4,76 euros por acción).
- Con fecha 21 de abril de 2016 se acordó distribuir como dividendo del ejercicio un importe de 4.499 miles de euros, a razón de 0,075 euros brutos por acción; y con cargo a prima de emisión, un importe de 7.538 miles de euros, a razón de 0,125 euros brutos por acción.
- Con fecha 29 de abril de 2016 se llevó a cabo una ampliación de capital por un valor nominal total de 1.258.654 euros mediante la puesta en circulación de 629.327 nuevas acciones de 2 euros de valor nominal cada una, a los únicos efectos de que el pago del Performance Fee o Comisión de Éxito a Grupo Lar por la prestación de sus servicios como gestor exclusivo de la Sociedad sea invertido en acciones de la Sociedad. Dicha ampliación de capital fue íntegramente suscrita y desembolsada por Grupo Lar. Las nuevas acciones se han emitido con una prima

de emisión de 6,4189 euros por acción lo que equivale a una prima total de 4.039.590,37 euros, en virtud de la delegación otorgada por la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 18 de diciembre de 2015 en segunda convocatoria al Consejo de Administración.

- Con fecha 3 de agosto de 2016, finalizó el proceso de ampliación de capital social de Lar España en 59.826.958 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 29.913.479 acciones nuevas con un precio de suscripción de 4,92 euros cada una (con un valor nominal de 2 euros más una prima de emisión de 2,92 euros por acción).
- Con fecha 29 de mayo de 2017 se acordó distribuir como dividendo del ejercicio un importe de 3.416 miles de euros, a razón de 0,038 euros brutos por acción; y con cargo a prima de emisión, un importe de 26.584 miles de euros, a razón de 0,294 euros brutos por acción. (Véase hecho relevante 7 de fecha 29 de mayo de 2017).
- Con fecha 29 de mayo de 2017 la Junta de Accionistas aprobó aumentar el capital social por importe nominal de 4.167 miles de euros mediante la puesta en circulación de 2.083.535 acciones ordinarias de 2 euros de valor nominal y una prima de emisión por importe de 15.001 miles de euros a suscribir por la sociedad gestora Grupo Lar en concepto de reinversión del *performance fee* según lo estipulado en el *Investment Manager Agreement* (IMA).

La Sociedad ha reconocido en patrimonio neto como menos reservas los gastos relacionados con las emisiones de acciones, cuyo importe asciende a 16.428 miles de euros.

Durante el año 2017, la Sociedad ha realizado operaciones de compra y venta de acciones propias tal y como se establece a continuación:

	Número de acciones	Miles de euros
31 de diciembre de 2016	117.998	823
Altas	3.993.001	31.370
Bajas	(4.091.119)	(32.018)
31 de diciembre de 2017	19.880	175

El resultado positivo generado por la venta de las acciones propias durante el año 2017 ha ascendido a 131 miles de euros, registrado en el epígrafe "Otras Reservas".

Pasivos financieros

Deuda financiera

El desglose y las condiciones de la deuda financiera a 31 de diciembre de 2017 son los siguientes:

Tipo	Proyecto	Entidad	Tipo interés (*)	Fin de contrato	Nominal (miles de euros)	Corriente (miles de euros)	No Corriente (miles de euros)
Préstamo Hipotecario (**)	Egeo	WestImmo	Eur 3M + 2%	15/12/2019	30.000	-	30.000
Préstamo Hipotecario (**)	Nuevo Alisal	bankinter.	Eur 3M + 2,90%	16/06/2025	7.822	165	7.196
Préstamo Hipotecario	As Termas	ING BANK	Eur 3M + 1,80%	25/06/2020	37.345	-	36.835
Préstamo Hipotecario	El Rosal	CaixaBank	Eur 3M + 1,75%	07/07/2030	50.000	294	48.894
Préstamo Hipotecario (**)	Villaverde	bankinter.	1,75% hasta el 30/09/2018 (posteriormente Eur 12 meses + 1,75%)	13/10/2020	4.550	4	4.499
Préstamo Hipotecario (**)	Parque Galaria	CaixaBank	Eur 3M + 1,75%	14/12/2029	4.200	3	4.116
Préstamo Hipotecario	Joan Miró	BBVA	Eur 3M + 1,75%	23/12/2020	9.800	5	9.644
Préstamo Hipotecario	Megapark	Santander NATIXIS CRÉDIT AGRICOLE	Eur 3M + 1,70%	24/02/2023	97.000	222	95.657
Préstamo Hipotecario	Megapark Ocio	Santander NATIXIS CRÉDIT AGRICOLE	Eur 3M + 1,70%	24/02/2023	4.675	-	4.583
Préstamo Hipotecario	Portal de la Marina	CaixaBank BBVA Sabadell	Eur 3M + 0,88%	17/05/2020	49.266	4.994	30.373
Préstamo Hipotecario	Vistahermosa	BBVA	Eur 3M + 1,85%	02/03/2022	21.550	1	21.070
Préstamo Hipotecario	Gran Vía Vigo	ING BANK	Eur 3M + 1,75%	14/03/2022	82.400	-	80.284
Crédito Promotor	Vidanova Parc	CaixaBank	Eur 3M + 2,10%	14/09/2020	24.000	-	-
Préstamo Hipotecario	Parque Abadía	Santander	1,80%	23/05/2024	34.750	65	33.825
PASIVOS FINANCIEROS CON ENTIDADES DE CRÉDITO					457.358	5.753	406.976

(*) El 67% del principal se encuentra cubierto con derivados.

(**) Este préstamo hipotecario ha sido reclasificado al epígrafe "Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta".

Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables

Corresponde a la emisión de bonos realizada por el Grupo por importe de 140.000 miles de euros durante el ejercicio 2015.

A continuación se muestra el cálculo del **Loan To Value** neto de la compañía a 31 de diciembre de 2017:

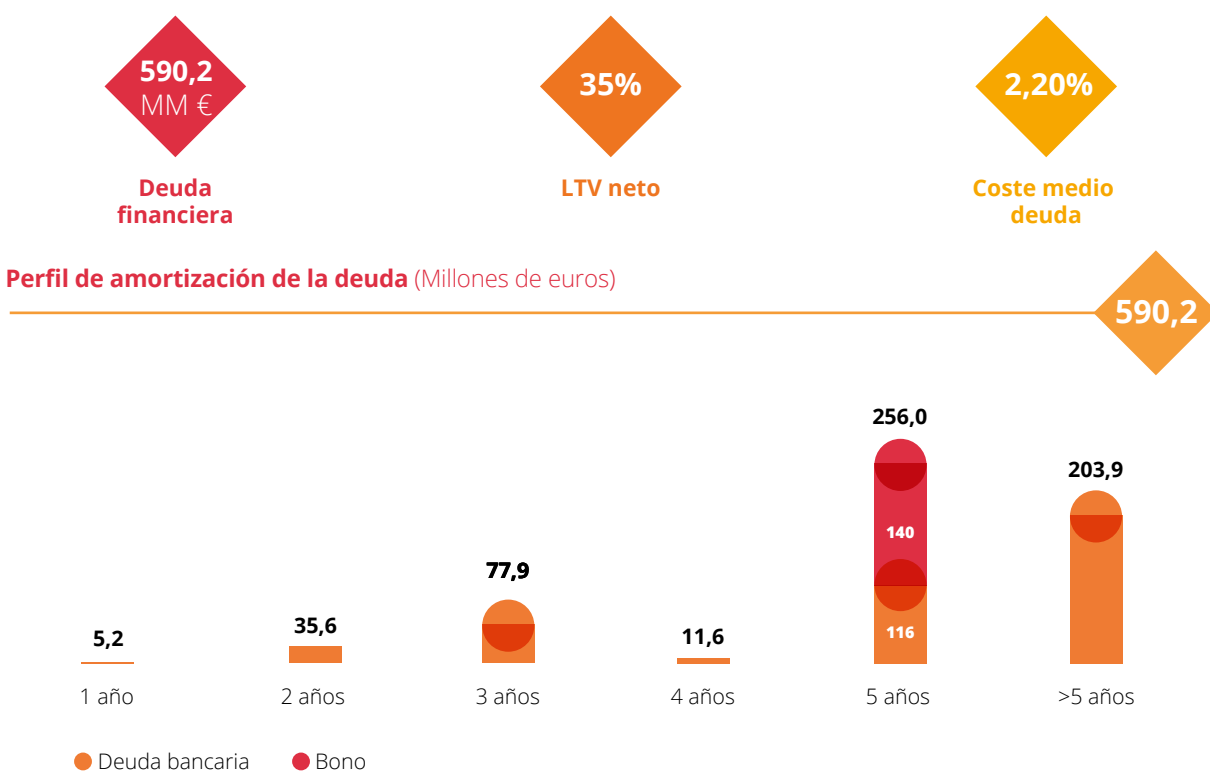
(Miles de Euros)	31/12/2017
GAV	1.537.576
Deuda bruta por integración global	559.374
Deuda bruta por método de la participación	30.842
Deuda bruta total	590.216
Caja (integración global y método de la participación)	46.717
Deuda neta total	543.499
LTV neto*	35%

* Calculado como Deuda neta total/GAV

La deuda financiera de Lar España a 31 de diciembre de 2017 asciende a 590.216 miles de euros, con un **coste medio de 2,20%**.

El ratio **LTV** neto se sitúa en un **35%**, cumpliendo el objetivo establecido en torno al 50%, siendo el **periodo medio de vencimiento de la deuda de 5,3 años**.

A continuación se muestran los principales indicadores de la deuda y el calendario de amortización:



Pasivos por impuestos diferidos

Al 31 de diciembre de 2017, este epígrafe recoge el pasivo por impuesto diferido derivado de las combinaciones de negocio llevadas a cabo durante el año 2017 (véase hecho relevante 3) así como de la adquisición durante el año 2016 de la sociedad dependiente LE Retail Gran Vía de Vigo, S.A.U. Estos importes corresponden al efecto fiscal proveniente de la diferencia entre el valor razonable y el valor fiscal de las inversiones inmobiliarias adquiridas.

Otros pasivos no corrientes

Corresponden a las fianzas recibidas en señal de garantía por parte de los arrendatarios de los centros comerciales, oficinas y naves logísticas.

Deudas con empresas asociadas a corto plazo

Este epígrafe recoge el pasivo por la línea de crédito firmada con la sociedad asociada Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L.. A 31 de diciembre de 2017 el importe dispuesto asciende a 7.500 miles de euros.

2.4 Estado de Flujos de Efectivo Consolidado

(Miles de Euros)	31/12/2017	31/12/2016
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	48.688	19.132
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	135.606	91.430
2. Ajustes del resultado	(92.178)	(56.720)
Amortización del inmovilizado (+)	15	-
(Beneficios)/Pérdidas por ajustes al valor razonable de inversiones inmobiliarias (+/-)	(101.558)	(87.815)
Resultados por bajas y enajenaciones de inversiones inmobiliarias (+/-)	(2.842)	-
Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	19	349
Ingresos financieros (-)	(2.085)	(4.009)
Gastos financieros (+)	14.281	14.696
Variación del valor razonable en instrumentos financieros (+/-)	(1.474)	3.050
Gastos por pagos basados en acciones	-	19.169
Participación en beneficios/pérdidas del ejercicio de las asociadas	2.119	754
Ajustes a la contraprestación entregada contra resultados por combinación negocios	(653)	(2.914)
3. Cambios en el capital corriente	17.389	(5.863)
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (+/-)	1.776	(12.750)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (+/-)	17.274	7.902
Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)	(1.661)	(1.015)
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(12.129)	(9.715)
Pagos de intereses (-)	(12.129)	(9.758)
Cobros de intereses (+)	-	43
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(129.142)	(237.915)
1. Pagos por inversiones (-)	(163.530)	(249.477)
Inmovilizado intangible	(8.686)	(1)
Empresas asociadas	(248)	(2.000)
Salida neta de caja en la adquisición de negocios	(110.218)	(152.042)
Inversiones inmobiliarias	(43.934)	(93.699)
Otros activos financieros	(444)	(1.735)
2. Cobros por desinversiones (+)	34.388	11.562
Empresas del grupo y asociadas	14.388	-
Otros activos financieros	-	9.663
Empresas asociadas	20.000	-
Otros activos	-	361
Cobro de dividendos	-	1.538
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	97.945	214.819
1. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	779	142.460
Cobros procedentes de la emisión de capital	-	143.038
Adquisición/ Enajenación de instrumentos de patrimonio (- /+)	779	(578)
2. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	127.145	84.368
a) Emisión de	151.875	85.724
Deudas con entidades de crédito (+)	143.375	85.724
Otros pasivos financieros (+)	8.500	-
b) Devolución y amortización de	(24.730)	(1.356)
Otros pasivos financieros (-)	-	(1.356)
Deudas con entidades de crédito (-)	(24.730)	-
3. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	(29.979)	(12.009)
Pagos por dividendos (-)	(29.979)	(12.009)
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO	(3.465)	-
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (A+B+C+D)	14.026	(3.964)
F) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO	31.591	35.555
G) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO (E+F)	45.617	31.591

2.5 Honorarios de Grupo Lar como Gestor de Lar España en 2017

1) Base fee (Honorarios fijos)

El **base fee**, de acuerdo al *Investment Manager Agreement* (IMA) firmado entre Lar España y su gestor, Grupo Lar, modificado el 6 de octubre de 2016, tras haber alcanzado un GAV (*gross asset value*) superior a mil millones de euros, asciende al 1,25% del NAV (*net asset value*) hasta 600 millones de euros + 1% del NAV por encima de 600 millones de euros.

De este modo, los honorarios fijos registrados en el Estado de Resultado Global Consolidado de Lar España a 31 de diciembre de 2017 ascienden a 9.023 miles de euros.

BASE FEE

	(Miles de euros)
EPRA NAV 31.12.16	830.399
Fee bruto	9.804
Gastos de Grupo Lar incurridos por Lar España	(277)
Gastos indirectamente pagados por las filiales (*)	(504)
BASE FEE	9.023

* Fees del proyecto residencial Lagasca99

2) Performance fee (Honorarios variables)

Conforme a la cláusula 7.2 del IMA, Grupo Lar tiene derecho a **una retribución variable anual ("Performance fee")** y que retribuye al gestor en función de la **rentabilidad obtenida por los accionistas** de Lar España.

En este sentido, la rentabilidad anual de los accionistas se define en el contrato como la suma de la variación del EPRA NAV del Grupo durante el ejercicio menos los fondos netos obtenidos por la emisión de acciones durante el ejercicio, más los dividendos distribuidos durante el referido ejercicio.

El importe del **retorno actual** para el accionista es el siguiente:

	(Miles de euros)
EPRA NAV 31.12.16	830.399
EPRA NAV 31.12.17	961.489
Diferencia	131.090
Dividendo 2016 repartido en 2017	30.000
Diferencia neta	161.090
RETORNO DEL ACCIONISTA (%)	19,40%

Centro Comercial Gran Vía
(Vigo)



Grupo Lar tenía derecho a un honorario equivalente al 20% del retorno del accionista cuando éste supere el 10%, y, adicionalmente, en caso de que el retorno exceda del 12% y hasta el 22%, un 20% del exceso sobre el 12%.

Con fecha 28 de diciembre de 2017, Lar España y Grupo Lar han acordado modificar, con efectos retroactivos a 1 de enero de 2017, la cláusula 7.2 del acuerdo de gestión de inversiones que recoge la definición y cálculo del "Performance fee", de tal manera que el **importe anual devengado por el gestor por este concepto no podrá exceder de un importe máximo de 10.000 miles de euros.**

Adicionalmente a lo anterior, las partes han acordado que el gestor tendrá el derecho a recibir una **retribución vinculada a la venta de activos inmobiliarios** y a que haya tenido lugar la generación de retorno para el accionista, siempre y **cuando el importe de las ventas ascienda al menos a 100 millones de euros.** El importe de dicha retribución será devengado por el gestor en el ejercicio en el que el Grupo haya llevado a cabo desinversiones por el citado importe o si, habiéndose generado valor para el accionista, Lar España resolviera unilateralmente el acuerdo de gestión, condiciones ambas que no han acontecido a la fecha actual.

El importe de esta retribución será el excedente respecto a 10.000 miles de euros del retorno generado para el accionista, el cual se determina conforme a la cláusula original del acuerdo (20% del retorno del accionista cuando éste supere el 10%, y, adicionalmente, en caso de que el retorno exceda del 12% y hasta el 22%, un 20% del exceso sobre el 12%).

Por tanto, el importe de **19.023 miles de euros** resultantes de agregar el *base fee* y el *performance fee* se encuentra registrado en el Estado de Resultado Global Consolidado a fecha 31 diciembre 2017 dentro de la partida "Otros Gastos". Ver página 58, apartado 2 "Estados Financieros Consolidados".

El importe de los honorarios (fijo y variable) se ha tenido en cuenta para el cálculo del EPRA Cost Ratio (ver página 81, apartado 3 "Información EPRA").

Para el pago del *performance fee*, se seguirá el proceso estipulado en el IMA:

- Aprobación por parte de Lar España
- Pago del importe correspondiente al *performance fee* (10.000 miles de euros) a Grupo Lar
- Reinversión de este pago por parte de Grupo Lar (después de deducción de impuestos) mediante la suscripción de nuevas acciones de Lar España

	%	Miles de euros
Performance fee	100	10.000
Impuestos	25	(2.500)
Reinversión de Grupo Lar	75	7.500

Los 7.500 miles de euros serán destinados a la adquisición de nuevas acciones emitidas por Lar España a través de una ampliación de capital (después de la aprobación en la Junta General de Accionistas que se estima que se celebrará en abril del 2018).

Lar España y Grupo Lar han acordado **suscribir las nuevas acciones de Lar España** a precio de cierre de 2017 del EPRA NAV de la compañía, es decir, a **10,27€/acción.**

2.6 Propuesta de Distribución a los Accionistas

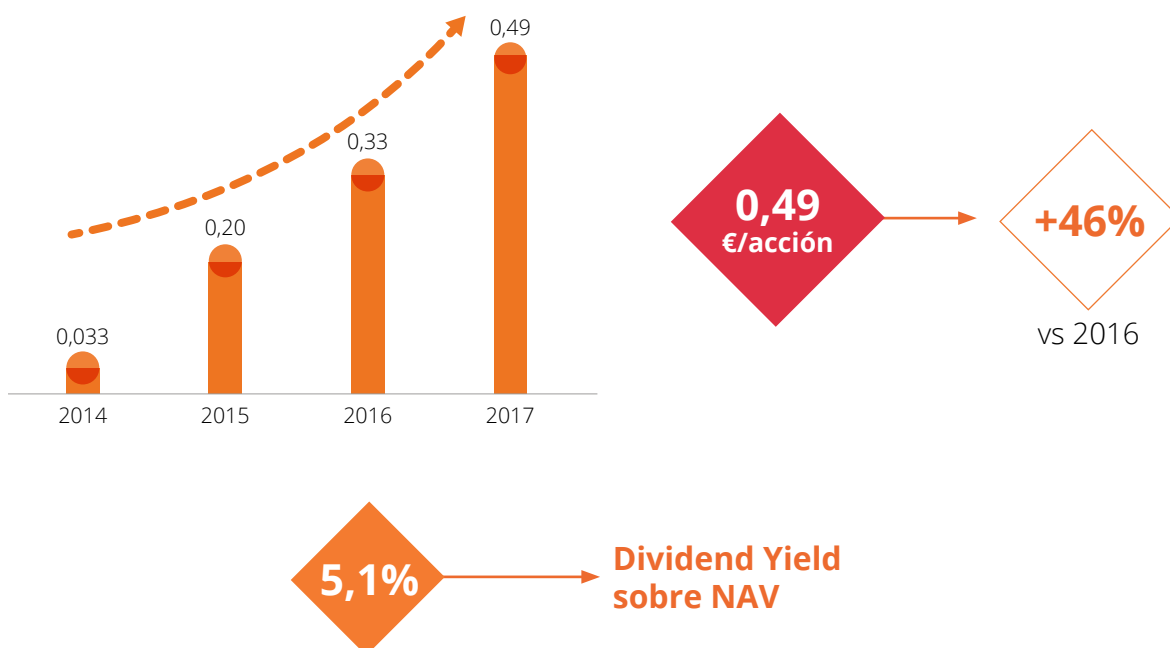
La Sociedad tiene intención de mantener una **política de dividendos** considerando unos niveles sostenibles de distribución de dividendos, que reflejen su previsión futura de obtención de beneficios. Lar España fue constituida con el objetivo de generar **altas rentabilidades para sus accionistas** a través de un **reparto anual significativo de dividendos** y de la **creación de valor** materializada en el incremento del EPRA NAV de la compañía.

En línea con la última comunicación realizada por Lar España (**dividend yield superior al 5% del EPRA NAV trimestral medio del año 2017**), la propuesta de distribución a los accionistas tendría la siguiente base:

EPRA NAV	Miles de euros
1T	838.128
2T	859.244
3T	880.241
4T	951.489
MEDIA	882.276

De esta manera, la propuesta de **distribución a los accionistas** del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017 a presentar a la Junta General de Accionistas sería de **45.000 miles de euros (5,1% de la media del EPRA NAV del año)**, suponiendo un reparto que ascendería a **0,486 euros por acción**.

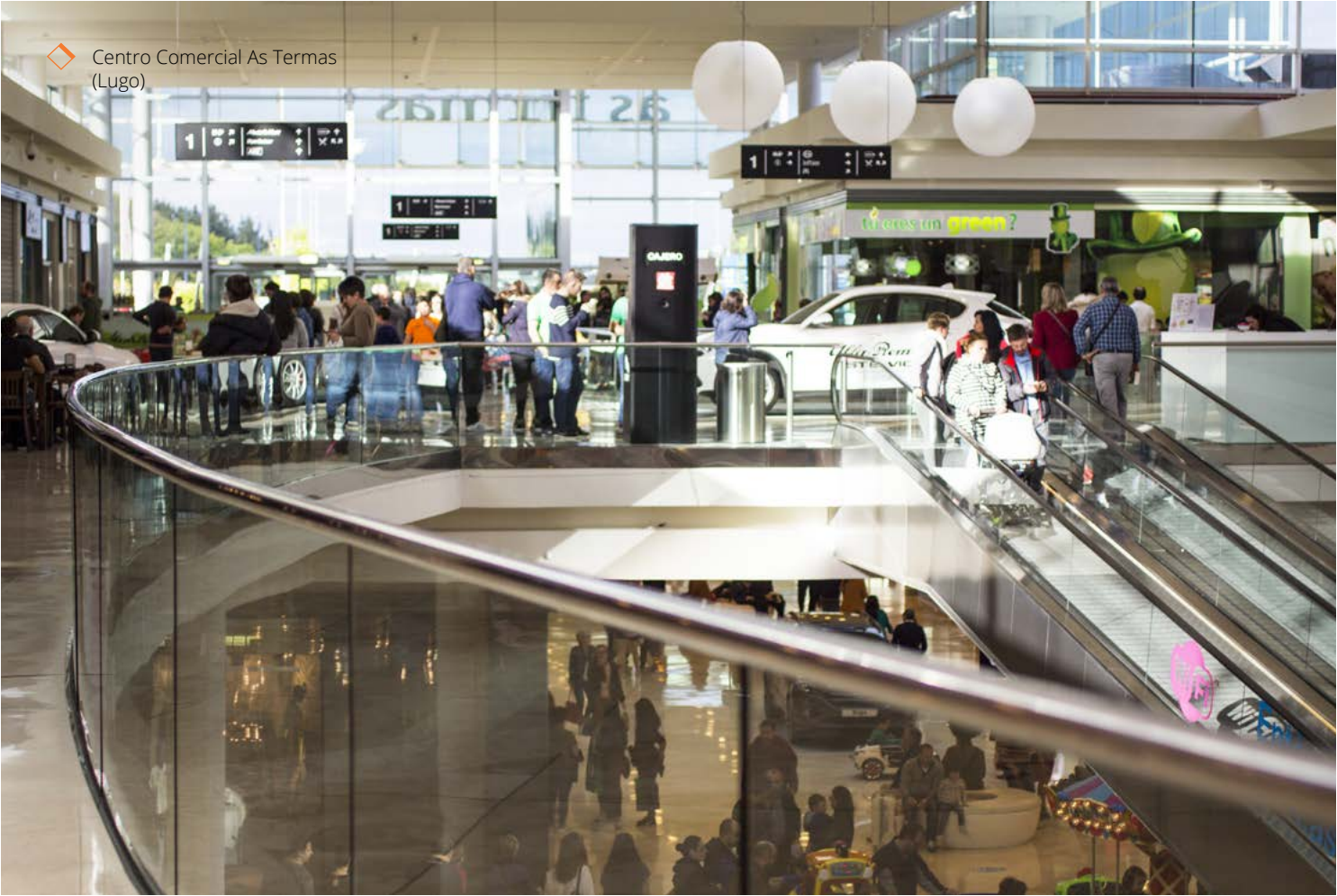
A continuación se muestra la evolución anual del dividendo por acción (euros):



Desde el pasado 5 de febrero de 2018, Lar España forma parte del **Ibex Top Dividendo**, un selectivo compuesto por los 25 valores del Ibex 35, Ibex Medium Cap o Ibex Small Cap que ofrecen a sus accionistas una **mayor rentabilidad por dividendo**. Esta noticia nos refuerza en nuestro objetivo de generar valor para nuestros inversores.



Centro Comercial Portal de la Marina (Alicante)



Centro Comercial As Termas (Lugo)

3





INFORMACIÓN EPRA

3.1
EPRA Earnings
p. 76

3.2
EPRA NAV y EPRA NNNAV
p. 77

3.3
EPRA NIY y EPRA topped-up NIY
P.78

3.4
EPRA Vacancy
p.80

3.5
EPRA Cost
p.81

- **En noviembre de 2016**, el Comité de Contabilidad y Reporting de EPRA (*European Public Real Estate Association*¹⁾ ha publicado una versión actualizada del documento que incluye las "Mejores Prácticas y Recomendaciones²" en relación a la presentación, análisis y cálculo de los principales indicadores económicos del negocio para empresas del sector inmobiliario.

Desde Lar España reconocemos la importancia de cumplir con un mecanismo de reporting estandarizado y generalmente aceptado sobre los principales indicadores económicos del negocio para poder proporcionar una información de calidad y directamente comparable en el sector tanto para inversores como para diferentes usuarios de la información financiera.

Por este motivo, hemos dedicado un apartado específico para presentar nuestros principales indicadores económicos siguiendo las indicaciones establecidas por EPRA.

- **En septiembre de 2015**, Lar España fue galardonada por EPRA con el GOLD AWARD como reconocimiento a la calidad de la información financiera proporcionada, convirtiéndose de esta manera en la primera SOCIMI española en recibir este galardón.
- **En septiembre de 2016**, Lar España volvió a ser galardonada con el máximo reconocimiento por parte de EPRA, es decir, el GOLD AWARD. Un reconocimiento otro año más a la calidad de la información proporcionada por Lar España en el marco de los estándares exigidos por el índice.
- **En septiembre de 2017**, Lar España ha conseguido **por tercer año consecutivo el GOLD AWARD otorgado por EPRA** como reconocimiento a la calidad de la información financiera que publica. Además, recibe por primera vez un **EPRA Award de Sostenibilidad (Silver)**, por el trabajo y los avances llevados a cabo en el último año en relación a la información publicada sobre Responsabilidad Social Corporativa; a esta distinción, y en el mismo terreno, hay que añadir el **EPRA Most Improved Award de Sostenibilidad**.



- (1) Organismo creado en 1999 sin ánimo de lucro con sede central en Bruselas que nace con el objetivo de promover la emisión de información transparente y comparable dentro del sector Real Estate.
- (2) Documento de "Best Practices Recommendations - BPR" que se encuentra disponible en la página web del EPRA: www.epra.com.

2015



2016



2017



Los ratios definidos en el código de mejores prácticas que ha desarrollado EPRA son los que se exponen en la siguiente tabla:

Indicador	31/12/2017 (Miles Euros) / %	31/12/2017 (Euros por acción)
EPRA Earnings	36.579 (*)	0,40
EPRA NAV	951.489	10,27
EPRA NNNAV	936.687	10,11
EPRA Net Initial Yield (NIY)	5,5%	-
EPRA "topped-up" NIY	5,6%	-
EPRA Vacancy Rate	4,9%	-
EPRA Cost Ratio	29,1% (**)	-
EPRA Cost Ratio (excluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos)	25,5% (**)	-

(*) Resultado EPRA ajustado

(**) Ratio calculado sin tener en cuenta el *performance fee*
Ver Glosario, apartado 6, para descripción de la terminología.



3.1 EPRA Earnings

(Miles Euros)	2017	2016
RESULTADO DEL EJERCICIO BAJO IFRS	135.606	91.430
Revalorización de las inversiones inmobiliarias	(101.558)	(87.815)
Efecto en resultado por adquisiciones de compañías	(653)	1.191
Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros	(1.474)	1.909
Efecto en resultado por venta de inversiones inmobiliarias	(2.842)	-
RESULTADO EPRA	29.079	6.715
Nº medio de Acciones (excluyendo acciones propias)	91.372.891	72.707.108
RESULTADO EPRA POR ACCIÓN (EUROS)	0,32	0,09
Ajuste específico de la compañía (*)	7.500	19.169
RESULTADO EPRA AJUSTADO	36.579	25.884
RESULTADO EPRA AJUSTADO POR ACCIÓN (EUROS)	0,40	0,36

(*) Se corresponde con la parte del *Performance fee* que el Gestor estaría obligado a reinvertir en Lar España, sin que exista de esa manera una salida de caja real para la compañía.

**Resultado
EPRA
ajustado**

vs 2016

+41%



3.2 EPRA NAV

(Miles Euros)	31/12/2017	31/12/2016
VALOR DE ACTIVOS NETOS SEGÚN BALANCE DE SITUACIÓN	918.219	812.135
Revalorización de activos no corrientes	18.468	14.990
Valor razonable instrumentos financieros	189	3.274
Pasivos por impuestos diferidos	14.613	-
EPRA NAV	951.489	830.399
Nº Acciones (excluyendo acciones propias)	92.604.217	90.245.429
EPRA NAV POR ACCIÓN (EUROS)	10,27^(*)	9,20

(*) A la hora de interpretar esta cifra se debe tener en cuenta la remuneración a los accionistas de 30.000 miles de euros en 2T 2017 (0,33€/acción) en concepto de dividendo del ejercicio 2016.

**EPRA NAV
por acción**

**10,27
€/acción**

3.2 EPRA NNAV

(Miles Euros)	31/12/2017	31/12/2016
EPRA NAV	951.489	830.399
Valor razonable instrumentos financieros	(189)	(3.274)
Pasivos por impuesto diferidos	(14.613)	-
EPRA NNAV	936.687	827.125
Nº Acciones (excluyendo acciones propias)	92.604.217	90.245.429
EPRA NNAV POR ACCIÓN (EUROS)	10,11^(*)	9,17

(*) A la hora de interpretar esta cifra se debe tener en cuenta la remuneración a los accionistas de 30.000 miles de euros en 2T 2017 (0,33€/acción) en concepto de dividendo del ejercicio 2016.



3.3 EPRA NIY y EPRA “topped-up” NIY (31/12/2017)

(Cifras en miles de euros)

Activo	Cartera de inversión inmobiliaria	Costes estimados de transacción de los activos inmobiliarios	Valoración total cartera inversión inmobiliaria (A)	Rendimiento anual de la inversión inmobiliaria
CENTROS COMERCIALES	1.008.707	24.169	1.032.876	63.110
Megapark + Megapark Ocio	214.000	4.066	218.066	12.088
Gran Vía Vigo	163.000	4.483	167.483	9.866
Portal de la Marina + hipermercado	119.800	2.875	122.675	7.590
El Rosal	108.950	2.726	111.676	7.207
Anec Blau	95.380	2.380	97.760	5.299
As Termas + gasolinera	84.225	2.316	86.541	5.730
Parque Abadía	65.040	1.630	66.670	4.315
Albacenter + hipermercado	56.322	1.408	57.730	3.742
Vistahermosa	50.390	1.260	51.650	3.654
Txingudi	39.000	741	39.741	2.633
Las Huertas	12.600	284	12.884	986
MEDIANAS COMERCIALES	93.889	1.968	95.857	6.593
Cartera supermercados	52.533	1.051	53.584	3.793
Nuevo Alisal	19.313	483	19.796	1.317
Villaverde	11.343	284	11.627	792
Parque Galaria	10.700	150	10.850	691
TOTAL RETAIL	1.102.596	26.137	1.128.733	69.703
OFICINAS	163.570	4.340	102.053 ⁽¹⁾⁽²⁾	3.993
Egeo	78.120	1.950	80.070	3.365
Marcelo Spínola	37.500	1.088	38.588	⁽¹⁾
Eloy Gonzalo	26.500	769	27.269	⁽²⁾
Joan Miró	21.450	533	21.983	628
TOTAL OFICINAS	163.570	4.340	102.053 ⁽¹⁾⁽²⁾	3.993
LOGÍSTICA	86.680	2.716	89.396	6.296
Alovera II	43.680	1.091	44.771	3.188
Alovera I	18.800	733	19.533	1.338
Almussafes	10.300	350	10.650	761
Alovera IV (C5-C6)	9.600	374	9.974	758
Alovera III (C2)	4.300	168	4.468	251
TOTAL LOGÍSTICA	86.680	2.716	89.396	6.296
TOTAL LAR ESPAÑA	1.352.846	33.193	1.320.182	79.992

(1) No se han tenido en cuenta los datos para Marcelo Spínola debido a que acaba de ser íntegramente reformado y se encuentra en comercialización.

(2) No se han tenido en cuenta los datos para Eloy Gonzalo debido a que se encuentra en remodelación todo el edificio.

Gastos operativos asociados a los activos no repercutibles	Rendimiento neto de la inversión inmobiliaria (B)	Efecto de arrendamientos con carencia o bonificados	Rendimiento neto máximo de la inversión inmobiliaria (C)	EPRA NET INITIAL YIELD (B/A)	EPRA TOPPED-UP NET INITIAL YIELD (C/A)
(6.102)	57.009	947	57.955	5,5%	5,6%
(392)	11.696	258	11.954	5,4%	5,5%
(494)	9.372	75	9.447	5,6%	5,6%
(1.552)	6.039	117	6.155	4,9%	5,0%
(904)	6.303	231	6.534	5,6%	5,9%
(923)	4.375	26	4.401	4,5%	4,5%
(453)	5.277	34	5.311	6,1%	6,1%
(60)	4.255	73	4.328	6,4%	6,5%
(355)	3.387	24	3.411	5,9%	5,9%
(649)	3.005	50	3.055	5,8%	5,9%
(190)	2.444	22	2.466	6,1%	6,2%
(130)	856	37	893	6,6%	6,9%
(209)	6.384	0	6.384	6,7%	6,7%
(38)	3.755	0	3.755	7,0%	7,0%
(78)	1.239	0	1.239	6,3%	6,3%
(81)	711	0	711	6,1%	6,1%
(12)	679	0	679	6,3%	6,3%
(6.311)	63.393	947	64.339	5,6%	5,7%
(337)	3.656	81	3.737	3,6%	3,7%
(71)	3.294	81	3.375	4,1%	4,2%
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)
(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)
(266)	362	0	362	1,6%	1,6%
(337)	3.656	81	3.737	3,6%	3,7%
(312)	5.984	84	6.068	6,7%	6,8%
(184)	3.004	0	3.004	6,7%	6,7%
(54)	1.284	0	1.284	6,6%	6,6%
(47)	714	0	714	6,7%	6,7%
(22)	736	0	736	7,4%	7,4%
(5)	246	84	330	5,5%	7,4%
(312)	5.984	84	6.068	6,7%	6,8%
(6.960)	73.033	1.112	74.144	5,5%	5,6%

(1) No se han tenido en cuenta los datos para Marcelo Spínola debido a que acaba de ser íntegramente reformado y se encuentra en comercialización.

(2) No se han tenido en cuenta los datos para Eloy Gonzalo debido a que se encuentra en remodelación todo el edificio.

3.4 EPRA Vacancy Rate

Activo	ERV (Miles Euros)	ERV Vacancy (Miles Euros)	EPRA VACANCY RATE (%)
Megapark + Megapark Ocio	14.363	1.061	7,4%
Gran Vía	9.761	141	1,4%
Portal de la Marina + hipermercado	7.753	251	3,2%
El Rosal	7.446	659	8,9%
Anec Blau	6.285	418	6,6%
As Termas + gasolinera	5.612	272	4,8%
Parque Abadía	3.879	0	0,0%
Vistahermosa	3.633	220	6,1%
Albacenter + hipermercado	3.909	333	8,5%
Txingudi	2.875	158	5,5%
Las Huertas	1.058	95	9,0%
TOTAL CENTROS COMERCIALES	66.574	3.608	5,4%
Cartera de supermercados	3.276	0	0,0%
Nuevo Alisal	1.231	0	0,0%
Villaverde	738	0	0,0%
Parque Galaria	664	0	0,0%
TOTAL MEDIANAS COMERCIALES	5.909	0	0,0%
TOTAL RETAIL	72.483	3.608	5,0%
Egeo	3.883	391	10,1%
Marcelo Spínola	N/A	N/A	N/A
Eloy Gonzalo	N/A	N/A	N/A
Joan Miró	1.436	85	5,9%
TOTAL OFICINAS	5.319	476	8,9%
Alovera II	3.274	0	0,0%
Alovera I	1.330	0	0,0%
Almussafes	807	0	0,0%
Alovera IV (C5-C6)	643	0	0,0%
Alovera III (C2)	335	0	0,0%
TOTAL LOGÍSTICA	6.389	0	0,0%
TOTAL	84.191	4.084	4,9%

EPRA
Vacancy Rate

4,9%

-1,6% vs 2016

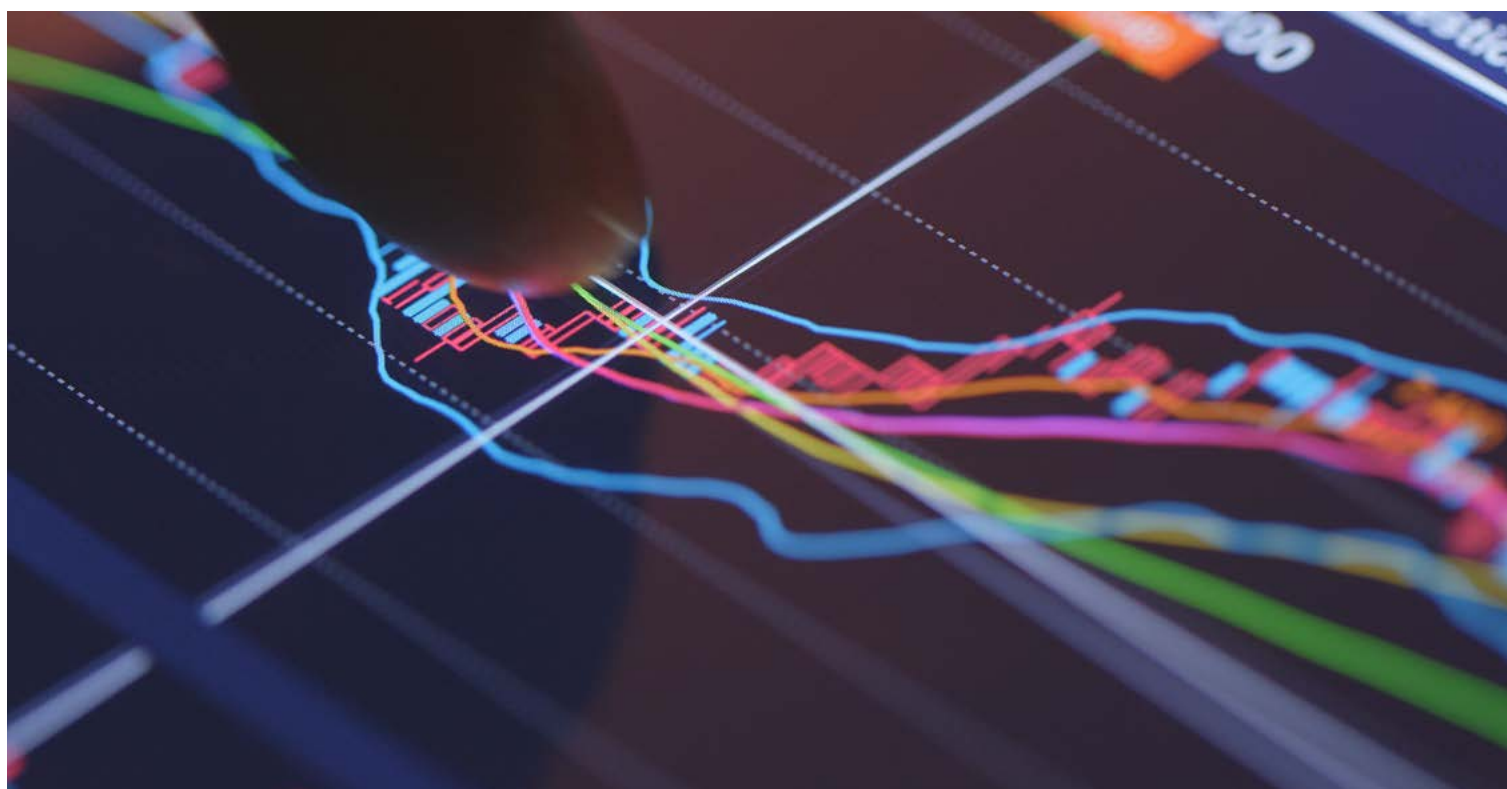
3.5 EPRA Cost Ratios

(Miles Euros)	2017	2016
Gastos administrativos	(542)	(446)
Gastos operativos netos de ingresos repercutibles ^(*) (**)	(29.523)	(40.018)
Gastos procedente de participación en empresas asociadas	(1.206)	(1.030)
EPRA Cost (incluyendo vacancy Cost) (A)	(31.271)	(41.494)
Gastos asociados a activos inmobiliarios vacíos	(2.659)	(2.221)
EPRA Cost (excluyendo vacancy Cost) (B)	(28.612)	(39.273)
Ingresos por alquileres bajo IFRS	79.346	61.555
Ingresos por alquileres procedentes de participaciones en empresas asociadas	-	959
Gastos netos asociados a los activos (<i>net service charge</i>)	(6.324)	(6.383)
Ingresos por alquileres total (C)	73.022	56.131
EPRA COST RATIO (incluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos) A/C	42,8%	73,9%
EPRA COST RATIO (excluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos) B/C	39,2%	70,0%
EPRA COST RATIO pre performance fee (incluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos) (***)	29,1%	28,4%
EPRA COST RATIO pre performance fee (excluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos) (***)	25,5%	24,4%

(*) Se incluyen gastos de mantenimiento por un importe de 1.011 miles de euros.

(**) Incluidos los honorarios fijos y variables del gestor.

(***) Descontando gastos directamente relacionados con los proyectos de desarrollo los ratios a 31 de diciembre de 2017 serían 26,0% y 22,4% respectivamente



4



EL ROSAL FASHION EXPERIENCE

27 Marzo - 11 Abril

No te pierdas
La Fianza de
Imaginar el
27 de marzo
de 10:00
a 18:00h

UNA EXPERIENCIA ÚNICA PARA LOS AMANTES DE LA MODA

USUARIOS DE MODA
MÚSICA EN DIRECTO, DJ
ESPECTÁCULO DE
DESEÑOS EN FIBRA
DE DISEÑO
PERSONAL SHOPPER
EXHIBICIÓN DE GRAFFITI
TALLERES DE BAILE

EL ROSAL

EVOLUCIÓN BURSÁTIL

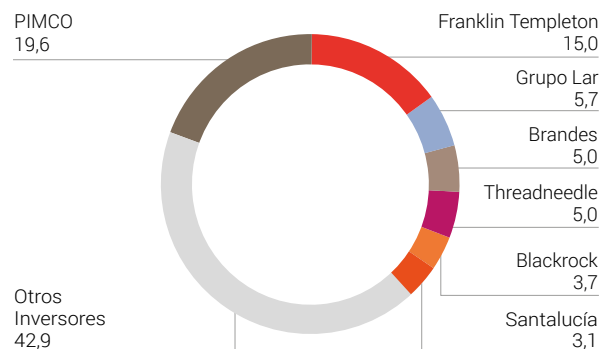


4. Evolución Bursátil

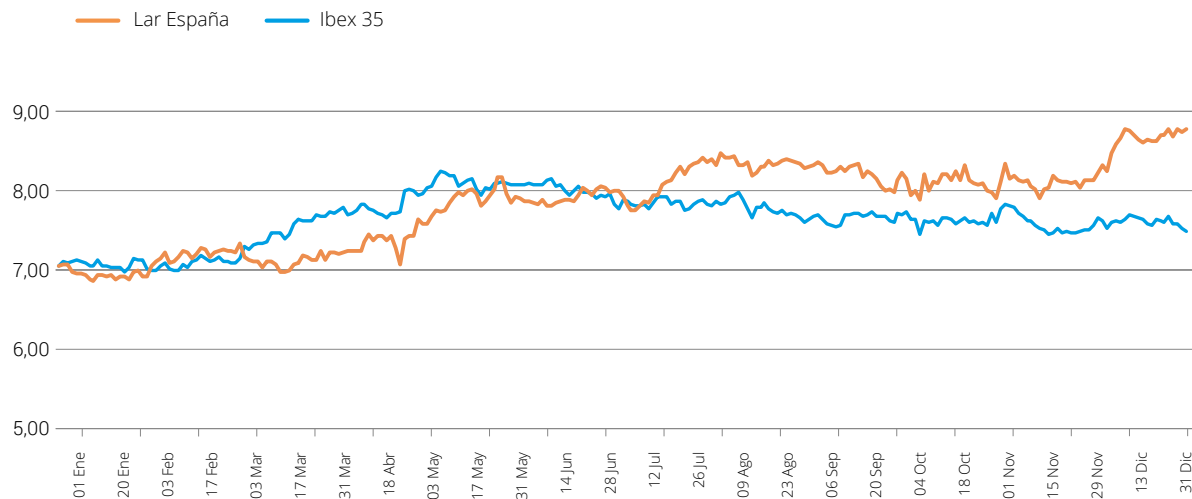
Datos de la acción (Euros)	Ene-Dic 2017
Precio al inicio del periodo	7,05
Precio al final del periodo	8,89
Evolución del periodo	26,2%
Precio máximo del periodo	8,90
Precio mínimo del periodo	6,83
Promedio del periodo	7,87
VMDN (*)	180.707
Capitalización bursátil (Euros) 31/12/2017	823.428.222
Nº de acciones 31/12/2017	92.624.097

(*) Volumen medio diario negociado en número de títulos.

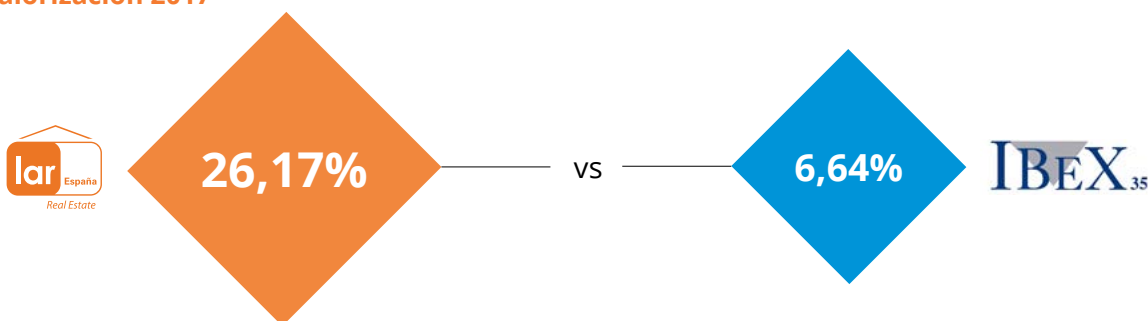
Estructura de Capital a 31 de diciembre de 2017 (%)



Evolución cotización de LAR ESPAÑA vs Ibex 35 (Enero-Diciembre 2017)



Revalorización 2017



7,5%
Retorno
Potencial

Recomendaciones de los analistas

A fecha del presente informe de resultados, Lar España cuenta con la cobertura de 14 analistas, cuyo precio objetivo medio es de **9,56€**

Entidad	Recomendación	Fecha de análisis	Precio objetivo (Euros)
 Ahorro Corporación	Comprar	16/11/2016	9,00
 Santander	Comprar	16/11/2016	9,10
 Kepler Cheuvreux	Mantener	22/03/2017	7,80
 J.P.Morgan Asset Management	Mantener	29/03/2017	9,50
 intermoney valores sv	Comprar	17/05/2017	9,50
 HAITONG	Comprar	13/07/2017	9,70
 GVC Gaesco Beka	Comprar	04/12/2017	9,97
 bankinter	Comprar	04/12/2017	10,25
 Sabadell	Comprar	04/12/2017	9,05
 MIRABAUD	Mantener	04/12/2017	9,30
 KEMPEN & CO	Mantener	11/01/2018	9,40
 fidentiis	Comprar	24/01/2017	10,80
 JBCapitalMarkets	Comprar	01/02/2018	11,50
 ING BANK	Mantener	07/02/2018	8,96

Comprar
64%

Mantener
34%

Vender
0%

Fuente: Bloomberg

(*) Teniendo en cuenta la media de los precios objetivos y el precio de cierre del periodo.



5



HECHOS POSTERIORES

5. Hechos posteriores

1

Operaciones relativas al contrato de liquidez

04.01.2018 Conforme a lo dispuesto en el apartado 2 de la Norma Cuarta de la Circular 1/2017, de 26 de abril, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, sobre los contratos de liquidez, la Sociedad informa de las **operaciones realizadas por JB Capital Markets** (el "Intermediario Financiero") al amparo del Contrato de Liquidez (el "Contrato de Liquidez" o el "Contrato") desde el **1 de octubre hasta el 31 de diciembre de 2017**, así como del total de acciones propias compradas y vendidas y el efectivo empleado y obtenido.

3

Información adicional venta del edificio de oficinas Egeo

17.01.2018 Como complemento del Hecho Relevante publicado en esta misma fecha con número de registro 260739, se informa de que el precio inicial de venta acordado con Inmobiliaria Colonial Socimi, S.A. por la transmisión de la totalidad de las participaciones sociales de LE OFFICES EGEO, S.A.U. (79.279.870 euros) representa (i) una **plusvalía del 22,2% respecto del precio de adquisición** desembolsado por la Sociedad por el edificio de oficinas Egeo en diciembre de 2014, y (ii) un **incremento del 4,2% sobre el valor de la última valoración**.

2

Desinversión del edificio de oficinas Egeo

17.01.2018 Con fecha 16 de enero de 2018, la Sociedad ha transmitido a Inmobiliaria Colonial Socimi, S.A. la totalidad de las participaciones sociales de su filial íntegramente participada LE OFFICES EGEO, S.A.U., única titular y propietaria del **edificio de oficinas Egeo**, sito en Madrid, Avenida Partenón número 4-6. La referida venta se ha formalizado en escritura pública en dicha fecha, por **un precio inicial de 79.279.870 euros**, susceptible de ser ajustado al alza en los términos y conforme a los mecanismos habituales en este tipo de operaciones.

Edificio de Oficinas Egeo
(Madrid)



4

Informes de valoración a 31 de diciembre de 2018

25.01.2018 Lar España ha recibido los informes de valoración de su cartera de activos inmobiliarios a 31 de diciembre de 2017, realizados por JLL Valoraciones, S.A y Cushman & Wakefield Sucursal en España. El **valor total de mercado del portfoli**o de la compañía que reflejan los referidos informes es de **1.537,6 millones de euros**. El precio de adquisición sin incluir costes de transacción de los activos objeto de la valoración fue de 1.196,3 millones de euros. Las valoraciones de los activos se han realizado siguiendo los estándares profesionales de valoración y tasación de la RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), bajo hipótesis de valor neto de mercado a 31 de diciembre de 2017. Se adjuntan documentos de los certificados de valoración.

5

Adquisición Parque Comercial Rivas Futura

06.02.2018 Lar España ha adquirido de un fondo de inversión de Credit Suisse el 100% de las participaciones sociales de la sociedad española propietaria de una superficie bruta alquilable (SBA) de aproximadamente 36.724 metros cuadrados en el **parque comercial Rivas Futura (Rivas-Vaciamadrid)**. El precio total de la operación ha sido aproximadamente **61,6 millones de euros**, sujeto a los ajustes habituales en esta clase de operaciones.

Parque Comercial Rivas Futura (Madrid)



6

Acuerdo de novación del contrato de gestión con el Manager

19.02.2018 En el día de hoy la Sociedad ha suscrito un acuerdo con su sociedad gestora, Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. (la "Sociedad Gestora"), con el objeto de **novar los términos del contrato de gestión de inversiones o investment manager agreement** firmado por ambas partes el 12 de febrero de 2014 (el "IMA").

Conforme a la referida novación, el IMA (que originalmente expiraba el 12 de febrero de 2019) tendrá una efectividad de **4 años a contar desde el 1 de enero de 2018**. Adicionalmente, ciertas previsiones del IMA han sido modificadas con el propósito de actualizar su contenido en línea con la experiencia acumulada en la práctica y el crecimiento experimentado por el mercado de las SOCIMIs en España desde la fecha de suscripción inicial del IMA. Las modificaciones más relevantes son las siguientes:

- **Estrategia de inversión:** Con efectos a 1 de enero de 2018, las **inversiones inmobiliarias** de la Sociedad deben distribuirse entre **activos retail, activos logísticos seleccionados y otras propiedades** que podrían representar un máximo del 10% del GAV (*gross asset value*) total de los activos que formen parte del portfolio inmobiliario de la Sociedad (en todos los casos, ubicados en España). La Sociedad no acometerá inversiones que consistan en propiedades formadas principalmente por oficinas o unidades residenciales.

La Sociedad centrará su objetivo en activos que presenten **potencial para la creación de valor** o que constituyan **oportunidades para la gestión activa**, incluyendo proyectos de desarrollo inmobiliario.

- **Exclusividad de la Sociedad Gestora y representación en el Consejo:** La **Sociedad Gestora conservará sus obligaciones de exclusividad frente a Lar España**, cuyo alcance se ha adaptado en línea con la nueva estrategia de inversión definida en el IMA.

La **Sociedad Gestora tendrá derecho a nombrar un miembro no ejecutivo del Consejo de Administración de Lar España** (actualmente, D. Miguel Pereda), independientemente del número de consejeros que formen parte del Consejo en cada momento.

- **Comisiones de gestión:** La **estructura de las comisiones** correspondientes a la Sociedad Gestora (comisión fija o *base fee* y comisión variable o *performance fee*) **ha sido modificada** con el objetivo de **mejorar la estructura de costes de la Sociedad y reforzar el alineamiento**

to existente entre los intereses de la Sociedad Gestora y de los accionistas de la Sociedad.

A partir del ejercicio 2018, el *base fee* a abonar a la Sociedad Gestora se calculará sobre la base de un importe anual equivalente al que resulte más elevado entre (i) **2 millones de euros**, o (ii) la suma de (a) el **1.00% del valor del EPRA NAV** (EPRA net asset value) (excluyendo efectivo neto) a 31 de diciembre del ejercicio anterior hasta un **importe inferior o igual a 1.000 millones de euros**, y (b) el **0,75% del valor del EPRA NAV** (excluyendo efectivo neto) a 31 de diciembre del ejercicio anterior en relación con el **importe que supere los 1.000 millones de euros**.

Igualmente, a partir del ejercicio 2018 el *performance fee* a abonar a la Sociedad Gestora **se calculará en función del EPRA NAV y de la capitalización bursátil de la Sociedad**, y se encontrará sujeto a un **límite total equivalente al 3% del EPRA NAV** de la Sociedad a 31 de diciembre del ejercicio precedente. La presentación anexa a esta comunicación incluye información adicional en relación con el cálculo y el pago del *performance fee*.

- **Terminación:** Tras esta novación, el IMA otorga a **la Sociedad el derecho de resolver el contrato de manera unilateral en cualquier momento anterior a su fecha de expiración, asumiendo el pago de una comisión de terminación** que puede ascender a entre el 1,50% y el 2% del último EPRA NAV de la Sociedad comunicado al mercado (ajustado en función de las adquisiciones y ventas de activos inmobiliarios que se produzcan hasta la fecha de terminación), dependiendo de las circunstancias y del plazo de preaviso que se haya otorgado.

7

Adquisición de la galería comercial en Parque Abadía

20.02.2018 Con fecha de hoy, la Sociedad ha adquirido una **galería comercial en Parque Abadía (Toledo)** con una superficie bruta alquilable (SBA) de aproximadamente 6.138 m². Esta adquisición estratégica, que se suma a la ya comunicadas mediante hecho relevante de 27 de marzo de 2017 (con número de registro 250038), en el que se informaba de la adquisición, entre otros, de una superficie bruta alquilable (SBA) de aproximadamente 37.114 m², totalmente ocupados en el mismo complejo comercial, permite a la Sociedad la explotación de una SBA total de aproximadamente 43.252 m² del complejo inmobiliario Parque Abadía. La adquisición se ha llevado a cabo por un **importe total de 14 millones de euros**, sujeto a los posteriores ajustes habituales en esta clase de operaciones.

6. Glosario

BAI

Resultado operativo antes de impuestos.

EBIT

Resultado operativo antes de intereses e impuestos.

EBITDA

Resultado operativo antes de amortizaciones, provisiones, intereses e impuestos.

Beneficio neto

Resultado del ejercicio después de impuestos.

ROE (Return on Equity)

Rentabilidad calculada como el cociente entre el resultado de los últimos 12 meses y el patrimonio neto medio de los últimos cuatro trimestres de la compañía.

ROA (Return on Assets)

Rentabilidad calculada como el cociente entre el resultado de los últimos 12 meses y el activo total medio de los últimos cuatro trimestres de la compañía.

Ratio de liquidez

Indica la capacidad de la empresa para hacer frente a sus obligaciones con sus activos líquidos. Se calcula como el cociente entre el activo corriente y el pasivo corriente.

Ratio de solvencia

Indica la capacidad financiera de la empresa para hacer frente a sus obligaciones de pago con todos los bienes y recursos disponibles. Se calcula como el cociente de, en el numerador, la suma del patrimonio neto y los pasivos no corrientes, y en el denominador, el activo no corriente.

EPRA

European Public Real Estate Association.

EPRA Earnings

Resultado operativo.

EPRA NAV

Valoración ajustada de los activos netos del negocio que incluye las inversiones inmobiliarias por su valor razonable y excluye determinados conceptos que no se esperan materializar con certeza asumiendo una estrategia de inversión a largo plazo.

EPRA NNNNAV

EPRA NAV ajustado con el valor razonable de (i) instrumentos financieros, (ii) deuda e (iii) impuestos diferidos.

EPRA Net Initial Yield (NIY)

Rentabilidad anual (%) de los flujos por arrendamientos a recibir (excluyendo gastos operativos no recuperables) con respecto al valor de mercado de la cartera de activos inmobiliarios (incluyendo los costes estimados de transacción).

EPRA "topped-up" NIY

EPRA NIY ajustado por asumir rentas sin ningún tipo de bonificación o descuento (rentas de alquiler con periodos de carencia, rentas de alquiler con descuentos iniciales, etc.).

Like for like (Lfl)

Comparativa de un período con el mismo del año anterior teniendo en cuenta el mismo número de activos.

Reversionary Yield

Yield calculada como cociente entre los ingresos por rentas que resultarían de alquilar la totalidad de la superficie a los precios de mercado estimados por los valoradores independientes (ERV) entre el valor bruto del activo

EPRA Vacancy Rate

Porcentaje que refleja el valor estimado de las rentas asociadas a superficies no ocupadas con respecto al valor estimado total de las rentas (sobre toda la cartera de activos).

EPRA Cost Ratio

Porcentaje que refleja el importe que representan los costes operativos y administrativos con respecto al total de ingresos por rentas brutas.

EPRA Cost Ratio (excluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos)

EPRA Cost Ratio excluyendo los costes operativos y administrativos asociados a inmuebles no arrendados.

WAULT

Periodo medio de vigencia de los contratos de alquiler. Calculado como, número de años de vigencia de los contratos desde fecha actual y hasta el primer break option, ponderado por la renta bruta de cada contrato.

LTV (Loan to Value) neto

Ratio que mide la cantidad total de principal pendiente de pago, descontada la caja disponible, frente al valor de los activos.
LTV neto= Deuda neta/GAV.

GAV (Gross Asset Value)

Valor de mercado bruto de los activos.

SBA

Superficie Bruta Alquilable, medida en metros cuadrados.

NIIF

Normas Internacionales de Información Financiera.



Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.

C/ Rosario Pino 14-16 8ª planta.

28020 Madrid, España

+34 91 436 04 37

www.larespana.com

info@larespana.com

