



# Informe de resultados **1T 2019**

# ÍNDICE



## 1

### Resumen ejecutivo

**p.5**

#### **1.1**

Cifras Clave 1T 2019

p.6

#### **1.2**

Fundamentales del mercado de *retail*

p.8

#### **1.3**

Hechos Relevantes

p.14

#### **1.4**

Cartera de activos a 31 de marzo de 2019

p.18

#### **1.5**

Principales Magnitudes

p.26

#### **1.6**

Evolución del Negocio

p.28

## 2

### Estados Financieros Consolidados

**p.49**

#### **2.1**

Chart Societario

31.03.2019

p.50

#### **2.2**

Estado de Resultado Global Consolidado

p.52

#### **2.3**

Estado de Situación Financiera Consolidado

p.56

#### **2.4**

Estado de Flujos de Efectivo Consolidado

p.63



# 3

## Información EPRA p.65

### 3.1

EPRA Earnings  
p.68

### 3.2

EPRA NAV y  
EPRA NNNAV  
p.69

### 3.3

EPRA NIY y  
EPRA “topped-up” NIY  
p.70

### 3.4

EPRA Vacancy Rate  
p.72

### 3.5

EPRA Cost Ratios  
p.73



# 4

## Evolución bursátil p.75

### 4.1

Datos y evolución  
de la acción  
p.76

### 4.2

Recomendaciones de  
los analistas  
p.77



# 5

## Hechos posteriores p.79



# 6

## Glosario p.83



ADOLFODOMINGUEZ

**Centro Comercial**  
Megapark (Bilbao)



# 1

## Resumen Ejecutivo

**1.1**  
Cifras Clave 1T 2019  
p.6

**1.2**  
Fundamentales del  
mercado de retail  
p.8

**1.3**  
Hechos Relevantes  
p.14

**1.4**  
Cartera de activos  
a 31 de marzo de 2019  
p.18

**1.5**  
Principales  
Magnitudes  
p.26

**1.6**  
Evolución del  
Negocio  
p.28

## 1.1

## Cifras Clave 1T 2019

## Información Cartera

GAV

**1.481**

millones de euros

Renta Neta Anualizada

**72,3**

millones de euros

WAULT

**3,3**

años

Activos

**17**

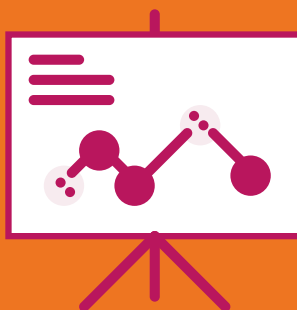
SBA

**587.882**m<sup>2</sup>

Desinversiones en 2019

**37,0**

millones de euros



## Información Financiera

EPRA NAV

**1.041**millones de euros  
(11,38 €/acción) <sup>(1)</sup>

LTV Neto

**29%**

Deuda Financiera

**624,7**

millones de euros

Coste Medio de la Deuda

**2,20%**

Ingresos por Rentas

**19,4**

millones de euros

EBITDA

**12,0**

millones de euros

Beneficio Neto

**17,6**

millones de euros

ROE

**13,36%**

(1) EPRA NAV por acción ajustado por efecto dividendo: 10,58 €/acción

# Negocio Retail

## Resultados operativos

Renta Neta Anualizada

**70,7**

millones de euros

EPRA topped-up NIY <sup>(1)</sup>

**5,8%**

Reversionary Yield <sup>(1)</sup>

**6,3%**

LfL GRI <sup>(1)</sup>

**+2,4%**

LfL NOI <sup>(1)</sup>

**+0,4%**

% Ocupación <sup>(1) (2)</sup>

**95,3%**

GAV (%)



Retail. **95**

Resto del Portafolio. **5**

Ingresos por rentas (%)



Retail. **99**

Resto del Portafolio. **1**

## Actividad comercial

Renta negociada

**2,3**

millones de euros

Operaciones firmadas

**25**

Superficie rotada

**14.299**

m<sup>2</sup>

Incremento de rentas

**+13,5%**

Visitas 1T 2019

**15,5**

millones de visitas



Ventas 1T 2019

**160,6** <sup>(4)</sup>

millones de euros



**-2,2%** <sup>(1) (6)</sup>

vs 1T 2018

**-3,8%**

Media de visitas en España <sup>(3)</sup>

**+0,2%** <sup>(1) (6)</sup>

vs 1T 2018

**-0,2%**

Índice de ventas grandes superficies España <sup>(5)</sup>

(1) Excluyendo el centro comercial Anec Blau debido a que se encuentra bajo reforma integral | (2) Ratio calculado bajo estándares EPRA | (3) Shoppertrak Index | (4) Ventas declaradas | (5) Instituto Nacional de Estadística (INE) | (6) Datos afectados por el efecto Semana Santa (marzo en 2018, abril en 2019)

## 1.2

# Fundamentales del mercado de retail

### Crecimiento y PIB

La **economía española sigue mostrando signos de resiliencia y crecimiento** pese a la ralentización en varios países de la Eurozona. Los datos adelantados de *Oxford Economics* muestran un sólido **avance del 0,6% en el PIB durante el primer trimestre de 2019**, comparado con el 0,7% en el último trimestre de 2018. Las previsiones para este año se moderan, aunque se mantienen positivas, con un **crecimiento estimado del 2,3% en el PIB**, según *Oxford Economics*.

### Empleo

El **crecimiento del empleo**, que ha sido un elemento clave del presente ciclo económico, **sigue siendo fuerte, aunque se ralentiza en el primer trimestre** después de registrar a finales de 2018 el crecimiento más rápido en seis trimestres. La subida de los salarios impulsaría, junto a una menor inflación (1,3% para el año), el consumo privado. No obstante, la fuerte correlación entre el gasto de los hogares y el empleo conlleva que se estime una cierta ralentización del consumo privado en 2019, dada la moderación en el crecimiento del empleo prevista para este año.

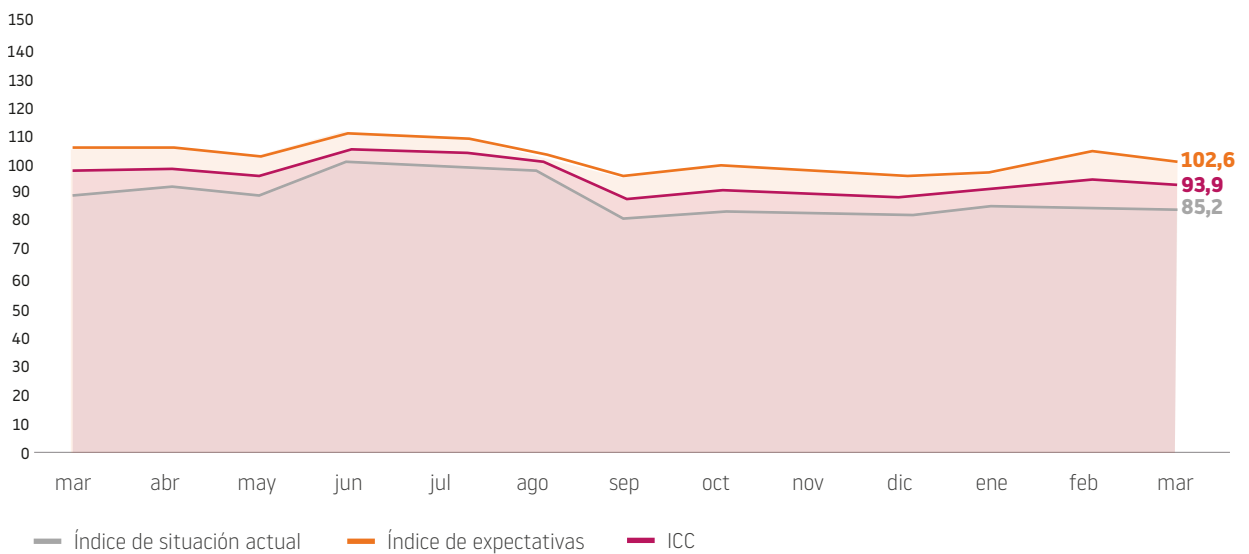




### Índice de Confianza del Consumidor (ICC)

El **Índice de Confianza del Consumidor (ICC)** publicado por el CIS para el mes de marzo se situó en **93,9 puntos**, 2,3 puntos por debajo del dato del mes anterior. El ICC desciende desde marzo del pasado año 4,8 puntos, aunque evoluciona en positivo a comienzos de 2019, respecto al último trimestre del año anterior.

### Índice de Confianza del Consumidor (ICC)



Fuente: Centro de Investigaciones Sociológicas (CIS)



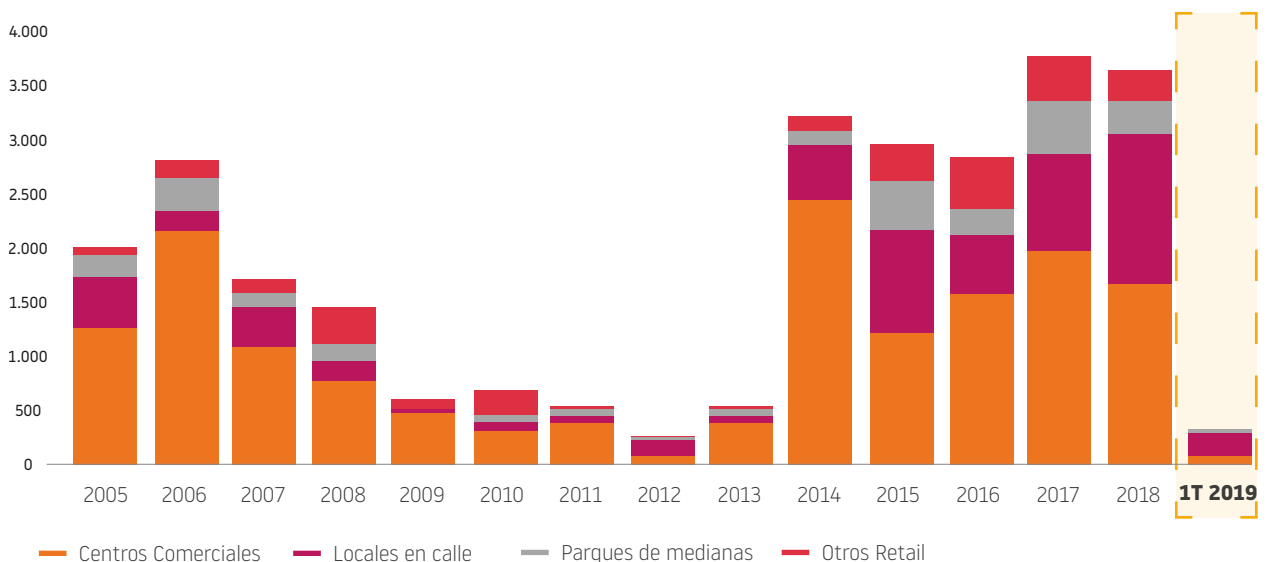
## Inversión *retail* en España en el primer trimestre de 2019: **310 M€**

### Inversión

Durante el primer trimestre del año 2019, el segmento *retail* ha alcanzado **un volumen de inversión cercano a los 310 millones de euros**, lo que representa el 22% del total de inversión en activos inmobiliarios. La escasez de oferta en el mercado ha desembocado en un descenso de la inversión en este tipo de activos. La tipología de local en calle ubicado en los principales ejes comerciales continúa siendo muy valorada por los inversores, pero la escasez de oferta está provocando que no se materialicen más operaciones.

Por tipología de activo, los **centros comerciales** han sido protagonistas de **76 millones de euros** transaccionados en los primeros tres meses del año y los **parques de medianas** apenas han supuesto un movimiento de **10 millones de euros**.

### Volumen de inversión (millones de euros)



## Rentas prime

Las rentas prime en **parques de medianas** registran las mayores subidas interanuales (5,4%) situándose en niveles de **19,50 €/m<sup>2</sup>/mes**. Los locales en calle, con unas rentas de **294 €/m<sup>2</sup>/mes**, han registrado una subida del +5,0%. La renta prime de los centros comerciales alcanza niveles de **98 €/m<sup>2</sup>/mes** con una subida interanual del 2,6%.

El crecimiento de las rentas prime en España seguirá siendo de los mayores en Europa durante los próximos cinco años, aunque será más moderado que en años anteriores.

## Rentas prime en €/m<sup>2</sup>/mes



Centros comerciales

**98€**

**+2,6%**

Crecimiento rentas 1T 2019 | 1T 2018



Parques de medianas

**19,50€**

**+5,4%**

Crecimiento rentas 1T 2019 | 1T 2018



Locales en calle

**294€**

**+5,0%**

Crecimiento rentas 1T 2019 | 1T 2018

### Rentabilidades *prime*

Las **rentabilidades prime se mantienen estables** en el primer trimestre del año respecto al último trimestre de 2018. De esta manera, las rentabilidades más prime para los **locales en calle** se sitúan en **3,15%**, mientras que para los **parques de medianas** en **5,25%**. Las *yields* de **centros comerciales** en el primer trimestre del año se sitúan en niveles de **4,50%**.

### Rentabilidades *prime* 1T 2019



Centros comerciales

**4,50%**

**0**

Variación puntos básicos  
1T 2019 | 4T 2018



Parques de medianas

**5,25%**

**0**

Variación puntos básicos  
1T 2019 | 4T 2018



Locales en calle

**3,15%**

**0**

Variación puntos básicos  
1T 2019 | 4T 2018

## Afluencias

El **volumen de visitas interanual en España registró un descenso del 3,8%** respecto al mismo periodo del año 2018. Esto se debe, principalmente, a la celebración de Semana Santa en el mes de abril.



## 1.3 Hechos Relevantes

ENERO	
16.01.2019	Informes de valoración a 31 de diciembre de 2018 <span style="float: right;">01</span>
29.01.2019	Inscripción de la reducción de capital mediante amortización de acciones propias <span style="float: right;">02</span>
31.01.2019	Desinversión del edificio de oficinas Marcelo Spínola <span style="float: right;">03</span>

MARZO	
01.03.2019	Finalización programa de recompra de acciones <span style="float: right;">04</span>
25.03.2019	Nuevo programa de recompra de acciones <span style="float: right;">05</span>

A continuación se presentan, por orden cronológico, los hechos relevantes que han ocurrido a lo largo del primer trimestre del año 2019, tal y como se comunicó oportunamente a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV):

### ENERO.

01

16.01.2019

#### Informes de valoración a 31 de diciembre de 2018

Lar España ha recibido los informes de valoración de su cartera de activos inmobiliarios a 31 de diciembre de 2018, realizados por JLL Valoraciones, S.A y Cushman & Wakefield Sucursal en España. El **valor total de mercado del portfolio** de la compañía que reflejan los referidos informes es de **1.535,9 millones de euros**. El precio de adquisición sin incluir costes de transacción de los activos objeto de la valoración fue de 1.087,2 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 2018.

02

29.01.2019

#### Inscripción de la reducción de capital mediante amortización de acciones propias

En relación con el Hecho Relevante remitido por la Sociedad a la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 28 de diciembre de 2018 (número de registro 273427), Lar España informa de que, en el día de hoy, se ha inscrito en el Registro Mercantil de Madrid la escritura pública de **reducción de capital mediante**

#### amortización de acciones propias otorgada el 28 de diciembre de 2018.

La reducción de capital se ha realizado en virtud del acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de la Sociedad el 27 de diciembre de 2018, y al amparo de la delegación efectuada por la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 29 de mayo de 2017, que aprobó, bajo el punto undécimo del orden del día, autorizar al Consejo de Administración para la adquisición derivativa de acciones propias, en los términos y condiciones indicados en el referido acuerdo de la Junta General, facultándole expresamente para reducir el capital social en una o varias veces a fin de proceder a la amortización de las acciones propias adquiridas.

Consecuentemente, **el capital social de Lar España se ha reducido en 3.088.980,00 euros, mediante la amortización de 1.544.490 acciones propias** de dos euros de valor nominal cada una de ellas. Asimismo, con el objeto de corregir y aclarar la información facilitada en el referido Hecho Relevante de fecha 28 de diciembre de 2018, se hace constar que la totalidad de las acciones amortizadas fueron adquiridas en virtud del programa de recompra de acciones de la Sociedad anunciado mediante Hecho Relevante de fecha 28 de septiembre de 2018 (número de registro 270006) y cuyo plazo de vigencia fue prorrogado el pasado 28 de diciembre (el "Programa de Recompra"). **El capital social resultante de la reducción ha quedado fijado en 186.438.088,00 euros, representadas mediante 93.219.044 acciones de dos euros de valor nominal cada una.**

La finalidad de esta reducción de capital, en línea con lo previsto en el Programa de Recompra, es **incrementar el beneficio por acción y coadyuvar así a la remuneración de los accionistas de la Sociedad**. Se hace constar que la reducción de capital no entraña devolución de aportaciones a los accionistas de la Sociedad, por ser esta la titular de las acciones que se han amortizado.

La reducción de capital **se ha realizado con cargo a reservas de libre disposición**, mediante la dotación de una reserva por capital amortizado por un importe igual al valor nominal de las acciones amortizadas, de la que solo será posible disponer con los mismos requisitos que los exigidos para la reducción del capital social, en aplicación de lo previsto en el artículo 335 c) de la Ley de Sociedades de Capital. En consecuencia, conforme a lo señalado en dicho precepto, los acreedores de la Sociedad no tienen el derecho de oposición al que se refiere el artículo 334 de la Ley de Sociedades de Capital en relación con la reducción de capital.

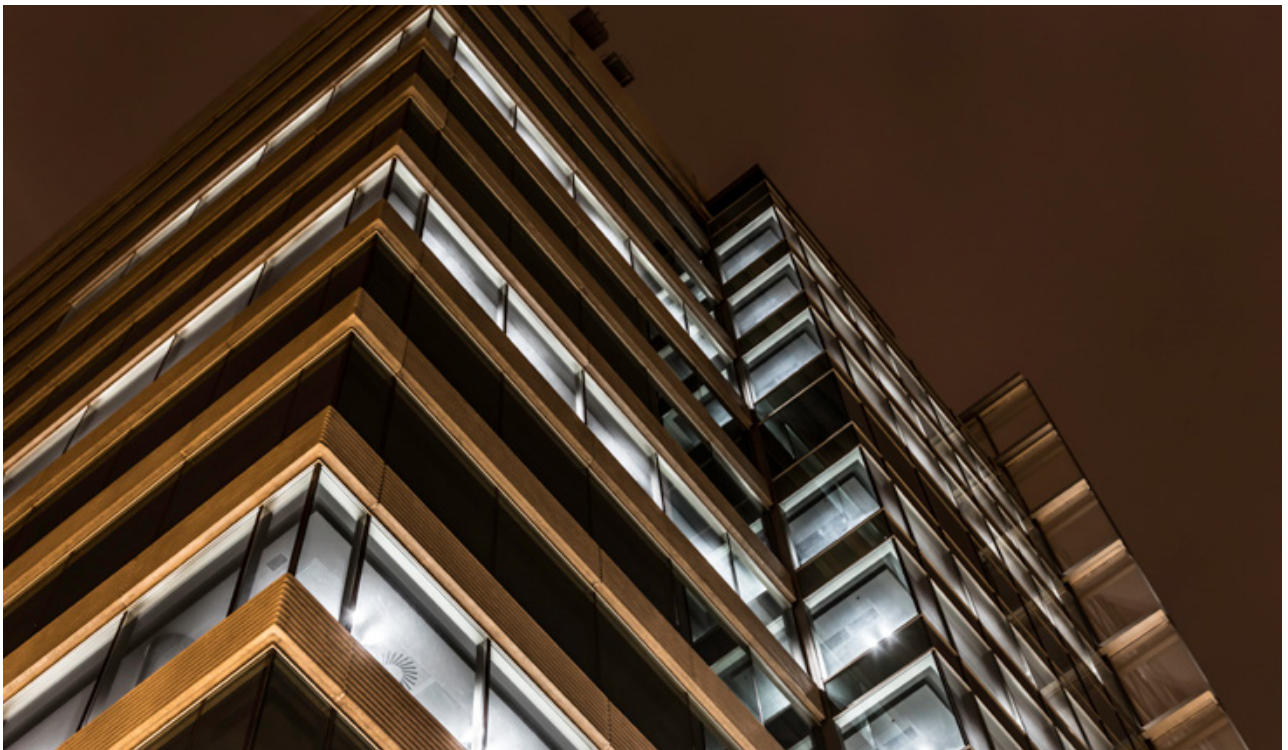
En los próximos días se procederá a solicitar la **exclusión de negociación de las 1.544.490 acciones amortizadas**, en las Bolsas de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, a través del Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo).



31.01.2019

### **Desinversión del edificio de oficinas Marcelo Spínola**

La Sociedad (a través de su filial LE Offices Marcelo Spínola 42 SLU) ha transmitido a la sociedad de **IN-VESCO** denominada IRE-RE Espinola, S.L.U. **un edificio de oficinas, situado en la calle Cardenal Marcelo Spínola 42 de Madrid**, con una superficie bruta alquilable (SBA) total de aproximadamente 8.875 m<sup>2</sup>. La referida venta se ha formalizado en escritura pública de fecha 31 de enero de 2019 por un **precio total de 37 millones de euros**. Este precio representa **una plusvalía del 94,7% respecto del precio de adquisición** desembolsado por la Sociedad por dicho inmueble en julio de 2014 y se ajusta al valor de la última tasación de este activo realizada en diciembre de 2018.



## MARZO.

04

01.03.2019

### Finalización programa de recompra de acciones

Lar España comunica que en el día de ayer concluyó el plazo de duración previsto para el Programa de Recompra y, por lo tanto, ha de darse por finalizado. Al amparo del Programa de Recompra, la Sociedad ha adquirido un total de **3.091.141 acciones propias, representativas del 3,31% del capital social actual de Lar España**. La adquisición de acciones propias al amparo del Programa de Recompra ha sido comunicada periódicamente, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 2.2 y 2.3 del Reglamento Delegado (UE) 2016/1052, y ha sido efectuada de acuerdo con los términos y condiciones previstos en dicho Reglamento.

El Programa de Recompra lo ha implantado JB Capital Markets, S.V., S.A.U., que ha actuado como intermediario financiero. Adicionalmente, se informa de que tras haber finalizado el Programa de Recompra, la Sociedad retomará hoy el Contrato de Liquidez que fue suspendido el día 28 de septiembre de 2018 (número de registro 270006), en los términos comunicados mediante hecho relevante, número 254421, el 10 de julio de 2017 conforme la Circular 1/2017, de 26 de abril, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, sobre los contratos de liquidez. Por último, la Sociedad comunica que las acciones propias adquiridas en virtud del Programa de Recompra hasta el día 28 de febrero de 2019 que aún no han sido amortizadas serán amortizadas próximamente.

05

25.03.2019

### Nuevo programa de recompra de acciones

Lar España comunica que el Consejo de Administración de la Sociedad, en su reunión celebrada el día 19 de marzo de 2019, ha aprobado un **nuevo Programa de Recompra** (el "Programa de Recompra") de acciones de la Sociedad, al amparo de la autorización conferida por la Junta General de Accionistas de 29 de mayo de 2017 para la adquisición derivativa de acciones propias.

El Programa de Recompra se encuentra sujeto a lo previsto en el Reglamento (UE) N° 596/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de abril de 2014, sobre el abuso de mercado y por el que se derogan la Directiva 2003/6/CE del Parlamento Europeo y del Consejo y las Directivas 2003/124/CE, 2003/125/CE y 2004/72/CE de la Comisión (el "Reglamento 596/2014"), y en el Reglamento Delegado (UE) 2016/1052 de la Comisión, de 8 de marzo de 2016, por el que se completa el Reglamento 596/2014 en lo que respecta a las normas técnicas de regulación relativas a las condiciones aplicables a los programas de recompra y a las medidas de estabilización (el "Reglamento Delegado 2016/1052"), así como demás normativa aplicable. La finalidad del Programa de Recompra es, según lo previsto en el punto 2.c) del artículo 5 del Reglamento 596/2014, la reducción del capital de Lar España.

El Programa de Recompra tendrá las siguientes características:

- **El importe monetario máximo** asignado al Programa de Recompra de acciones será de hasta un máximo de cuarenta y dos millones de euros (**42.000.000 €**).
- **El número máximo de acciones** a adquirir por la Sociedad en ejecución del Programa de Recompra será **4.660.000 acciones**, que representan el **5% del capital social actual de Lar España**.
- Las acciones se adquirirán conforme a las condiciones de precio y volumen establecidas en el artículo 3 del Reglamento Delegado 2016/1052. En particular, en lo que se refiere al precio, Lar España no adquirirá acciones a un precio superior al más elevado de los siguientes:
  - (a) el precio de la última operación independiente;
  - o
  - (b) la oferta independiente más alta de ese momento en el centro de negociación donde se efectúe la compra, incluso cuando las acciones se negocien en diferentes centros de negociación.



- En lo que respecta al volumen de contratación, **la Sociedad no adquirirá más del 25% del volumen medio diario de las acciones** de Lar España en el centro de negociación en que se lleve a cabo la compra, aplicándose ese límite a la totalidad del Programa de Recompra.

A estos efectos, el volumen medio diario deberá basarse en el volumen medio diario negociado durante uno de los siguientes períodos: (a) el mes que preceda al de la divulgación de información sobre el programa de recompra; (b) los 20 días de negociación anteriores a la fecha de la compra.

- Estará **vigente por el plazo de nueve (9) meses** desde la fecha de publicación de este hecho relevante, salvo si, con anterioridad a dicha fecha, se hubieran adquirido la totalidad de las acciones indicadas. El Programa de Recompra será implementado por JB Capital Markets, S.V., S.A.U.

El Programa de Recompra se iniciará con la publicación del presente hecho relevante. Asimismo, el Contrato de Liquidez suscrito entre la Sociedad y JB Capital Markets, S.V., S.A.U., con fecha 5 de julio de 2017, comunicado mediante hecho relevante número 254421, el 10 de julio de 2017 conforme la Circular 1/2017, de 26 de abril, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, sobre los contratos de liquidez, permanecerá en suspenso mientras el Programa de Recompra se encuentra operativo.





## Centros Comerciales

1. Megapark + Megapark Ocio (Vizcaya)
2. Gran Vía (Vigo)
3. Lagoh (Sevilla) (\*)
4. Portal de la Marina + Hipermercado (Alicante)
5. El Rosal (León)
6. Anec Blau (Barcelona)
7. As Termas + Gasolinera (Lugo)
8. Albacenter + Hipermercado y Locales Comerciales (Albacete)
9. Txingudi (Guipúzcoa)
10. Las Huertas (Palencia)



## Parques Comerciales

11. Parque Abadía y Galería Comercial (Toledo)
12. Rivas Futura (Madrid)
13. VidaNova Parc (Valencia)
14. Cartera supermercados (22 unidades) (Cantabria, País Vasco, La Rioja, Navarra y Baleares)
15. Vistahermosa (Alicante)



## Oficinas

16. Eloy Gonzalo (Madrid) (\*\*)



## Residencial

17. Lagasca99 (Madrid)

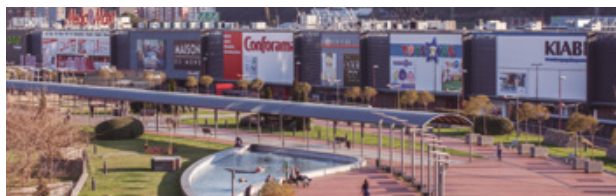


(\*) Activo en desarrollo

(\*\*) Activo desinvertido el 24 de abril de 2019

**Megapark**

Bilbao

Ubicación	Barakaldo (Bilbao)
SBA	83.205 m <sup>2</sup>
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 2018)*	222,2 millones de euros
WAULT	2,8 años
EPRA Net Initial Yield	4,8%
EPRA Vacancy Rate	11,1% **

**Gran Vía**

Vigo




Ubicación	Vigo
SBA	41.444 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	15 de septiembre de 2016
Precio de adquisición	141,0 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2018)*	173,0 millones de euros
WAULT	2,1 años
EPRA Net Initial Yield	5,5%
EPRA Vacancy Rate	0,4%

**Lagoh**

Sevilla




Ubicación	Sevilla
Espacios comerciales y de ocio familiar	100.000 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	1 de marzo de 2016
Precio de adquisición	40,5 millones de euros
Valor de mercado (31 de marzo de 2019)*	165,0 millones de euros
WAULT	N/A
EPRA Net Initial Yield	N/A
EPRA Vacancy Rate	N/A

**Portal de la Marina**

Alicante




Ubicación	Ondara (Alicante)
SBA	40.158 m <sup>2</sup>
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 2018)*	129,2 millones de euros
WAULT	2,7 años
EPRA Net Initial Yield	5,5%
EPRA Vacancy Rate	5,0%

\* Valoraciones efectuadas por valoradores externos independientes: JLL o C&amp;W.

\*\* El activo está siendo reformado significativamente con vacíos temporales en los locales.

**El Rosal**  
León



Ubicación	Ponferrada (León)
SBA	51.156 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	7 de julio de 2015
Precio de adquisición	87,5 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2018)*	110,2 millones de euros
WAULT	2,8 años
EPRA Net Initial Yield	5,8%
EPRA Vacancy Rate	4,5%

**Anec Blau**  
Barcelona



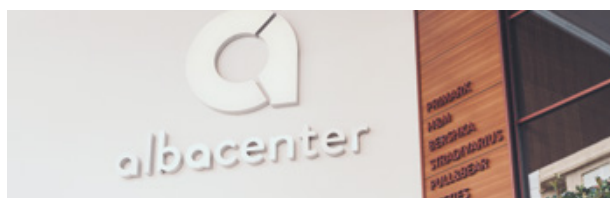
Ubicación	Casteldefels (Barcelona)
SBA	28.725 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	31 de julio de 2014
Precio de adquisición	80,0 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2018)*	97,1 millones de euros
WAULT	2,9 años
EPRA Net Initial Yield	**
EPRA Vacancy Rate	**

**As Termas + Gasolinera**  
Lugo



Ubicación	Lugo
SBA	35.127 m <sup>2</sup>
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 2018)*	87,6 millones de euros
WAULT	2,0 años
EPRA Net Initial Yield	5,9%
EPRA Vacancy Rate	3,8%

**Albacenter, Hiper y L.C.**  
Albacete



Ubicación	Albacete
SBA	27.846 m <sup>2</sup>
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 2018)*	60,4 millones de euros
WAULT	2,0 años
EPRA Net Initial Yield	5,2%
EPRA Vacancy Rate	2,6%

\* Valoraciones efectuadas por valoradores externos independientes: JLL o C&W.

\*\* El activo está siendo reformado significativamente con vacíos temporales en los locales.

## Txingudi

Guipúzcoa



Ubicación	Irún (Guipúzcoa)
SBA	10.712 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	24 de marzo de 2014
Precio de adquisición	27,7 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2018)*	37,5 millones de euros
WAULT	2,7 años
EPRA Net Initial Yield	6,8%
EPRA Vacancy Rate	2,4%

## Las Huertas

Palencia



Ubicación	Palencia
SBA	6.267 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	24 de marzo de 2014
Precio de adquisición	11,7 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2018)*	12,6 millones de euros
WAULT	1,5 años
EPRA Net Initial Yield	7,2%
EPRA Vacancy Rate	5,6%

## Parque Abadía y Galería comercial

Toledo



Ubicación	Toledo
SBA	43.154 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	27 de marzo de 2017/ 20 de febrero de 2018
Precio de adquisición	77,1 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2018)*	83,4 millones de euros
WAULT	2,0 años
EPRA Net Initial Yield	5,7%
EPRA Vacancy Rate	5,8% **

## Rivas Futura

Madrid



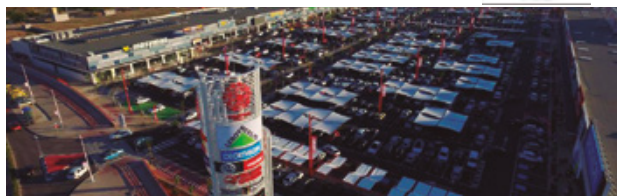
Ubicación	Madrid
SBA	36.447 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	6 de febrero de 2018
Precio de adquisición	61,6 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2018)*	67,5 millones de euros
WAULT	2,0 años
EPRA Net Initial Yield	5,6%
EPRA Vacancy Rate	4,2%

\* Valoraciones efectuadas por valoradores externos independientes: JLL o C&W.

\*\* Vacío temporal de un local de gran superficie. En negociaciones avanzadas para su sustitución

**VidaNova Parc**

Valencia



Ubicación	Sagunto (Valencia)
SBA	45.568 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	3 de agosto de 2015
Precio de adquisición	14,0 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2018)*	59,9 millones de euros
WAULT	4,6 años
EPRA Net Initial Yield	5,7%
EPRA Vacancy Rate	0,0%

**Cartera de Supermercados**

(22 Unidades)



Ubicación	Cantabria, País Vasco, La Rioja, Navarra y Baleares
SBA	27.909 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	27 de marzo de 2017
Precio de adquisición	47,6 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2018)*	53,0 millones de euros
WAULT	12,0 años
EPRA Net Initial Yield	7,1%
EPRA Vacancy Rate	0,0%

**Vistahermosa**

Alicante



Ubicación	Alicante
SBA	33.763 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	16 de junio de 2016
Precio de adquisición	42,5 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2018)*	50,5 millones de euros
WAULT	4,7 años
EPRA Net Initial Yield	5,8%
EPRA Vacancy Rate	5,1%

## Eloy Gonzalo

Madrid



Ubicación	Madrid
SBA	6.401 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	23 de diciembre de 2014
Precio de adquisición	12,7 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2018)*	39,4 millones de euros
WAULT	11,5 años
EPRA Net Initial Yield	3,8%
EPRA Vacancy Rate	0,0%

## Lagasca99

Madrid



Ubicación	Madrid
SBA	26.203 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	30 de enero de 2015
Precio de adquisición	50,1 millones de euros <sup>(1)</sup>
Valor de mercado (31 de diciembre de 2018)*	83,4 millones de euros <sup>(1)</sup>
WAULT	N/A
EPRA Net Initial Yield	N/A
EPRA Vacancy Rate	N/A



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

\* Valoraciones efectuadas por valoradores externos independientes: JLL o C&W.



Nuestro *retail* de un vistazo:

### Centros y parques comerciales *prime* dominantes en su área de influencia

<b>15</b> #Activos	<b>581.481</b> SBA (m <sup>2</sup> ) <sup>(1)</sup>	<b>70,7</b> Renta Bruta Anualizada (€M)	<b>1.411</b> GAV (€M)
<b>5,8%</b> EPRA "topped-up" NIY <sup>(2)</sup>	<b>95,3%</b> Ocupación <sup>(2)</sup>	<b>15,5</b> Afluencia trimestral (millones de personas)	

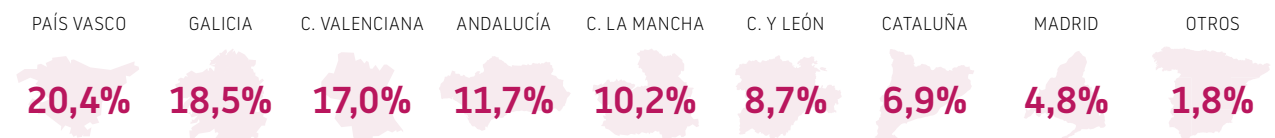
### Por tamaño<sup>(\*)</sup> (GAV)



<sup>(\*)</sup> De acuerdo a la clasificación de la Asociación Española de Centros Comerciales (AECC):

Muy grande (>79.999 m<sup>2</sup>) | Grande (40.000-79.999 m<sup>2</sup>) | Medio (20.000-39.999 m<sup>2</sup>) | Pequeño (5.000-19.999 m<sup>2</sup>)

### Por geografía (GAV)



OTROS: Baleares 0,8% | Cantabria 0,4% | Navarra 0,4% | La Rioja 0,2%

### Por tipología de activo (GAV)

Centros comerciales.

**77,7%**

Parques comerciales.

**18,5%**

Locales comerciales.

**3,8%**



**73%**

de nuestro *portfolio retail* está clasificado como grande o muy grande

(1) Considerando la apertura de Lagoh, centro comercial en desarrollo que abrirá en 2019

(2) Ratio calculado bajo estándares EPRA y excluyendo el centro comercial Anec Blau debido a que se encuentra bajo reforma integral

## 1.5 Principales Magnitudes

Durante el primer trimestre de 2019 Lar España ha alcanzado una cifra de ingresos de **19.366 miles de euros** y un beneficio neto de **17.550 miles de euros**, siendo las cifras más relevantes las siguientes:

### Ingresos Ordinarios (Miles de euros)



### EBITDA (Miles de euros)



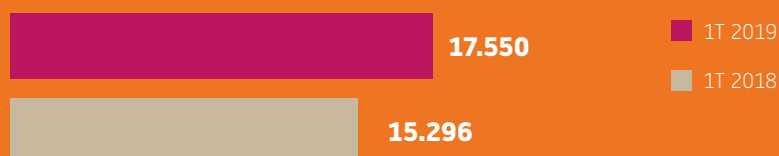
### EBIT (Miles de euros)



### BAI (Miles de euros)



### Beneficio Neto (Miles de euros)



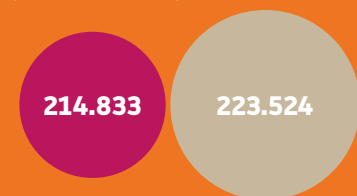
**19.366**  
Miles de euros  
**Ingresos**

**17.550**  
Miles de euros  
**Beneficio Neto**

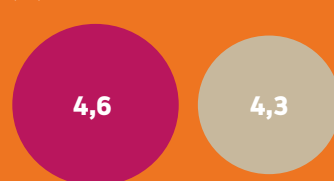
**+15%**  
Beneficio Neto  
vs 1T 2018

El Grupo presenta los siguientes indicadores financieros:

**Fondo de maniobra**  
(Miles de euros)



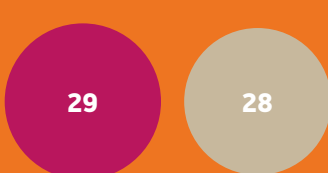
**Ratio de liquidez**  
(%)



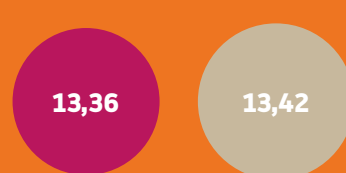
**Ratio de solvencia**  
(%)



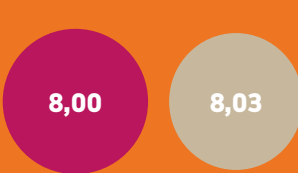
**LTV Neto**  
(%)



**ROE**  
(%)



**ROA**  
(%)



● 31/03/2019 ● 31/12/2018

El Grupo presenta a 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018 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 marzo de 2019, el **ROE ("Return on Equity")**, que mide la rentabilidad obtenida por el Grupo sobre sus fondos propios, asciende a **13,36%** (13,42% a 31 de diciembre de 2018), 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 **8,00%** (8,03% a 31 de diciembre de 2018).

## 1.6 Evolución del Negocio

### a. Distribución de los ingresos

#### Ingresos por rentas

Los **ingresos por rentas** del primer trimestre de 2019 han alcanzado los **19.366 miles de euros** (19.641 miles de euros durante el primer trimestre de 2018).

El peso relativo de los ingresos por rentas por línea de negocio a 31 de marzo de 2019 es el siguiente:

#### Ingresos por rentas por tipo de activo (%). 1T 2019

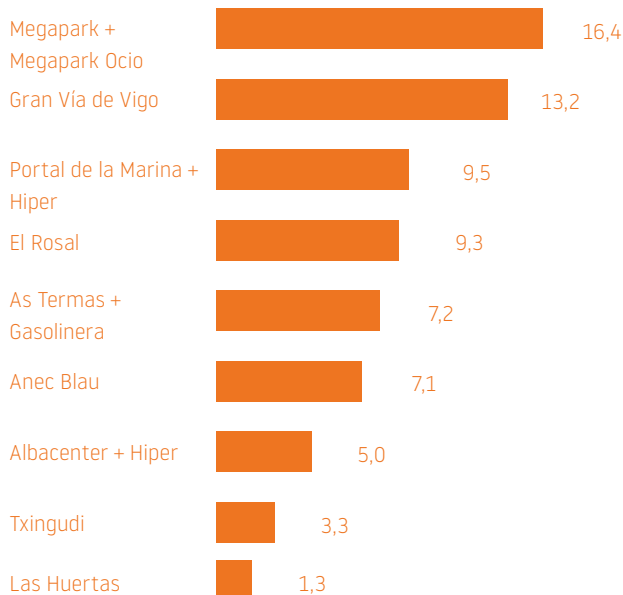
Oficinas. **1**



Retail. **99**

El detalle de los **ingresos por tipología de activo** en el primer trimestre de 2019 es el siguiente:

#### Ingresos por Centro Comercial (%)



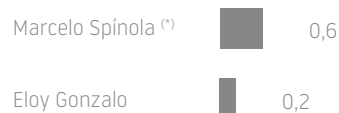
#### Ingresos por Parque Comercial (%)



#### Ingresos por Locales Comerciales (%)



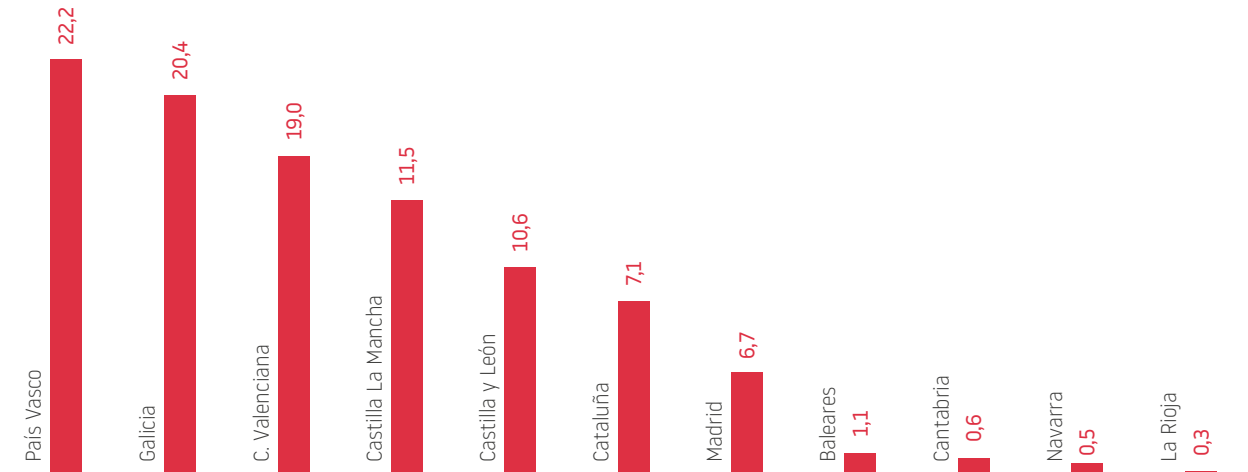
#### Ingresos por Edificio de Oficinas (%)



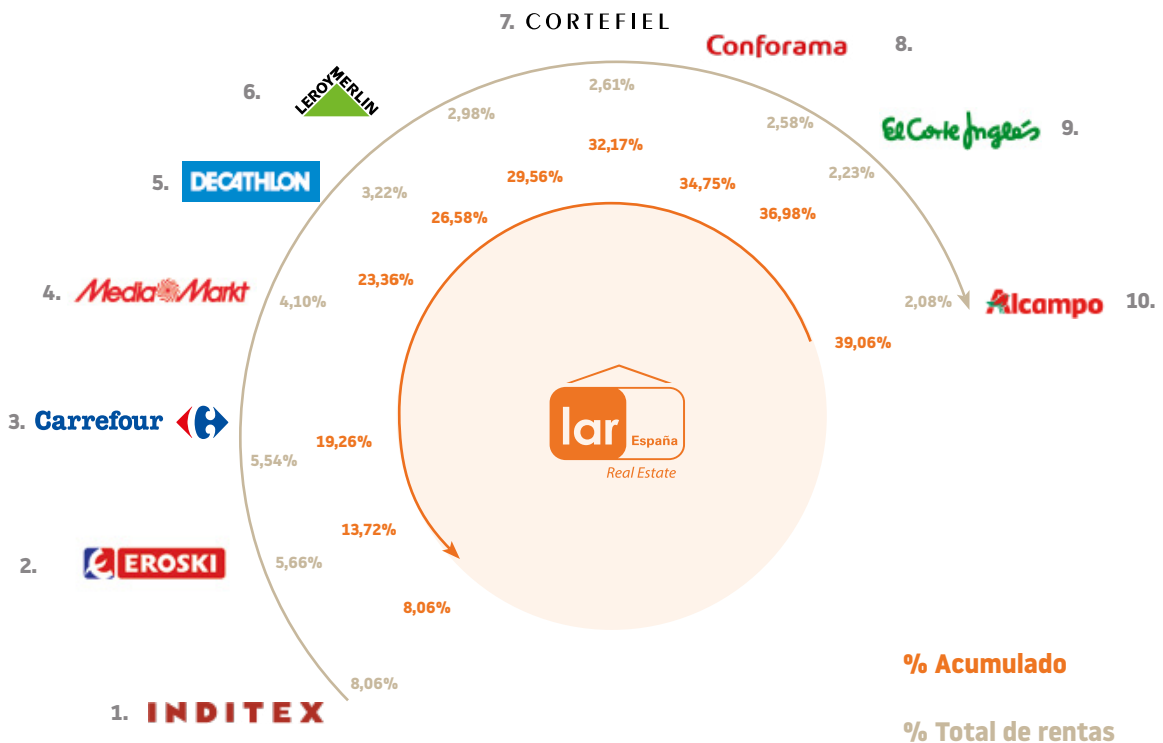
(\*) Este activo ha sido vendido en el primer trimestre de 2019

A su vez se muestra el desglose por zona geográfica de los **ingresos por rentas** del primer trimestre del ejercicio 2019:

**Ingresos por área geográfica (%)**



A continuación se indican los **diez arrendatarios que han generado más rentas** durante los primeros tres meses del año 2019:



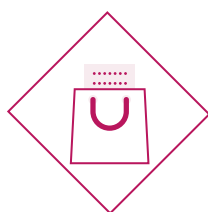
## Rentas Brutas Anualizadas

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 de marzo de 2019.

Activo	31.03.2019		
	Rentas Brutas Anualizadas (miles de euros)	SBA ocupada (m <sup>2</sup> )	Renta bruta (€/m <sup>2</sup> /mes)
Megapark + Megapark Ocio	12.883	68.416	15,7
Gran Vía Vigo	10.382	41.237	21,0
Portal de la Marina + hipermercado	8.032	38.893	17,2
El Rosal	7.714	48.570	13,2
Anec Blau	5.927	24.030	20,6
As Termas + gasolinera	5.978	33.680	14,8
Parque Abadía + galería comercial	5.334	40.564	11,0
Rivas Futura	4.309	34.962	10,3
Albacenter + hipermercado	4.100	26.654	12,8
VidaNova Parc	4.150	45.568	7,6
Cartera supermercados	3.839	27.909	11,5
Vistahermosa	3.729	30.352	10,2
Txingudi	2.786	10.532	22,0
Las Huertas	1.079	5.719	15,7
<b>TOTAL RETAIL</b>	<b>80.242</b>	<b>477.086</b>	<b>14,0</b>
Eloy Gonzalo	1.689	6.401	22,0
<b>TOTAL OFICINAS</b>	<b>1.689</b>	<b>6.401</b>	<b>22,0</b>
<b>TOTAL LAR ESPAÑA</b>	<b>81.931</b>	<b>483.487</b>	<b>14,1</b>

(\*) 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".

Renta bruta anualizada / metro cuadrado ocupado por tipo de activo (€/m<sup>2</sup>/mes)

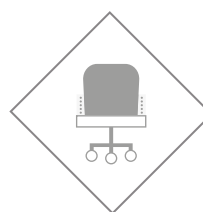
Retail.

14,0



Total Lar España.

14,1



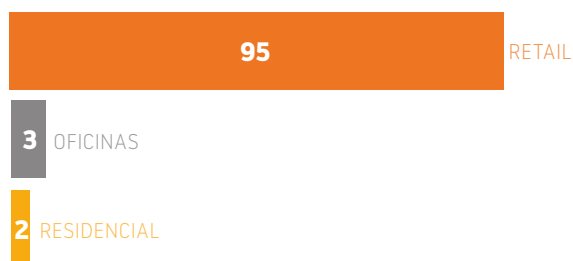
Oficinas.

22,0

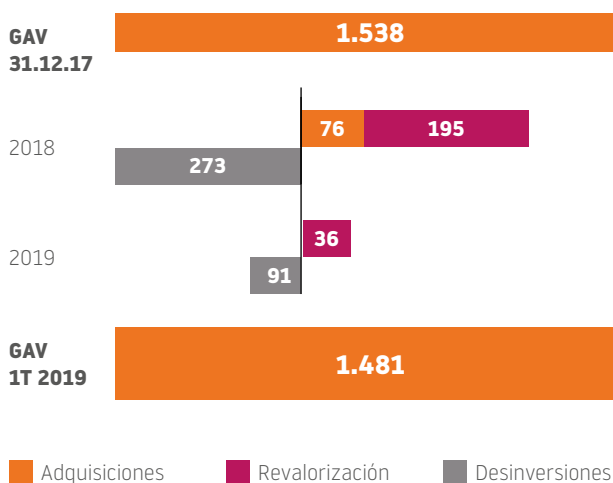
## b. Valor de la cartera a 31.03.19

A 31 de marzo de 2019 el valor de mercado de la cartera de activos de Lar España asciende a **1.481 millones de euros**:

### GAV por tipo de activo (%) (\*)



### Reconciliación GAV a 31.03.2019 (millones de euros)



(\*) Los proyectos en desarrollo suponen un 11% del GAV a 31 de marzo de 2019.

Durante el primer trimestre del 2019, Lar España ha llevado a cabo la desinversión del edificio de oficinas Marcelo Spínola por un importe de **37 millones de euros**, lo que representa una plusvalía del **94,7% respecto del precio de adquisición**. Asimismo, se han realizado entregas correspondientes al proyecto residencial Lagasca99.



## 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 **25 millones de euros** durante el primer trimestre de 2019.

A continuación se muestra el desglose por tipo de activo:

## Inversión CAPEX (miles de euros)



La inversión realizada en el **proyecto de retail en desarrollo Lagoh** durante el ejercicio ha alcanzado los 22,6 millones de euros, representando el **90%** de la inversión total. Los centros comerciales **As Termas y Portal de la Marina**, con cerca de **1,3 millones de euros** en conjunto, lideran la inversión en *retail*. Por su parte, la inversión en oficinas corresponde al edificio **Eloy Gonzalo**.






Desarrollo Centro Comercial Lagoh (Sevilla)





## Pipeline de reformas

A continuación se muestran las **principales características y grado de avance** de todas las **reformas** que actualmente se están llevando a cabo en nuestros activos:

	Objetivo	Presupuesto (millones de euros)	Estado	% Ejecutado	SBA (m²)	Finalización
	Renovación de imagen y nueva zona de ocio	6,5	Fase 1 ✓ Ejecutado Fase 2 En proyecto	Fase 1 100% Fase 2 En licitación	83.205	Fase 1 Outlet + parque de medianas 4T 2018 Fase 2 Zona de ocio 4T 2019
	Renovación de imagen y área de restauración	3,8	Fase 1 ✓ Ejecutado Fase 2 En proyecto	Fase 1 100% Fase 2 En proyecto	40.158	Fase 1 Renovación imagen y accesos 4T 2018 Fase 2 Mejora área de restauración 3T 2019
	Mejora de transporte vertical (accesibilidad)	1,0	✓ Ejecutado	100%	41.444	1T 2019
	Renovación de imagen y área de restauración	2,0	Fase 1 ✓ Ejecutado Fase 2 Trabajos adjudicados	Fase 1 100%	51.156	3T 2019
	Renovación integral de imagen	14,8	En proyecto	-	28.725	2020



**Más del 64% de los contratos** con operadores a 31 de diciembre de 2018 tienen un vencimiento de más de 5 años de plazo.

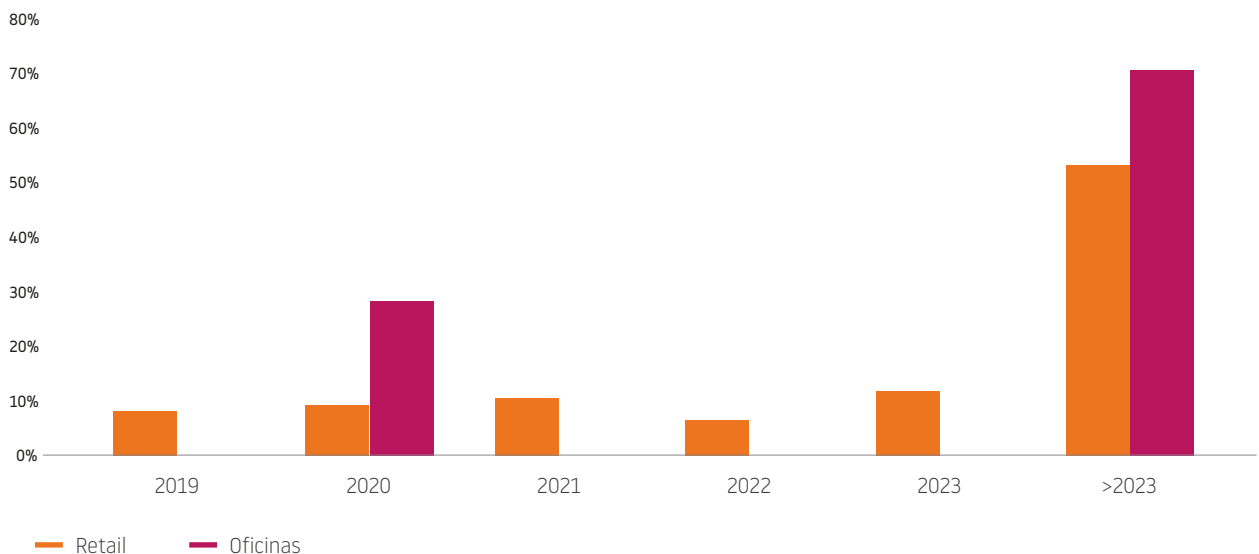
#### d. Vencimiento de los contratos y WAULT

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, lo que supone alcanzar un considerable nivel

de rentas mínimas garantizadas. Asimismo, durante el año, se han firmado contratos de larga duración con nuevos inquilinos. Cabe destacar que el **64,8% de los contratos** en vigor a 31 de marzo de 2019 de todo el *portfolio* de Lar España, tienen un vencimiento a más de 5 años de plazo.

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



De esta manera el **WAULT<sup>(\*)</sup>** (período medio de vigencia de los contratos de alquiler) a 31 de marzo de 2019 de la cartera de Lar España es de **3,3 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 1.4 "Cartera de activos a 31 de marzo de 2019" se muestra el WAULT de cada activo.*



**93,9%<sup>(\*)</sup>**  
Ocupación física  
(m<sup>2</sup>)



**517.882 m<sup>2</sup>**  
SBA total

### e. Ocupación física (m<sup>2</sup>)

La superficie bruta alquilable (SBA) de los activos que generan rentas de Lar España a 31 de marzo de 2019 asciende a **517.882 m<sup>2</sup>**, situándose la ocupación en un **93,9%<sup>(\*)</sup>**.

A continuación se muestra el % de ocupación física por unidad de negocio a cierre del primer trimestre del año 2019:



Retail.

**93,8%<sup>(\*)</sup>**



Total Lar España.

**93,9%<sup>(\*)</sup>**



Oficinas.

**100,0%**



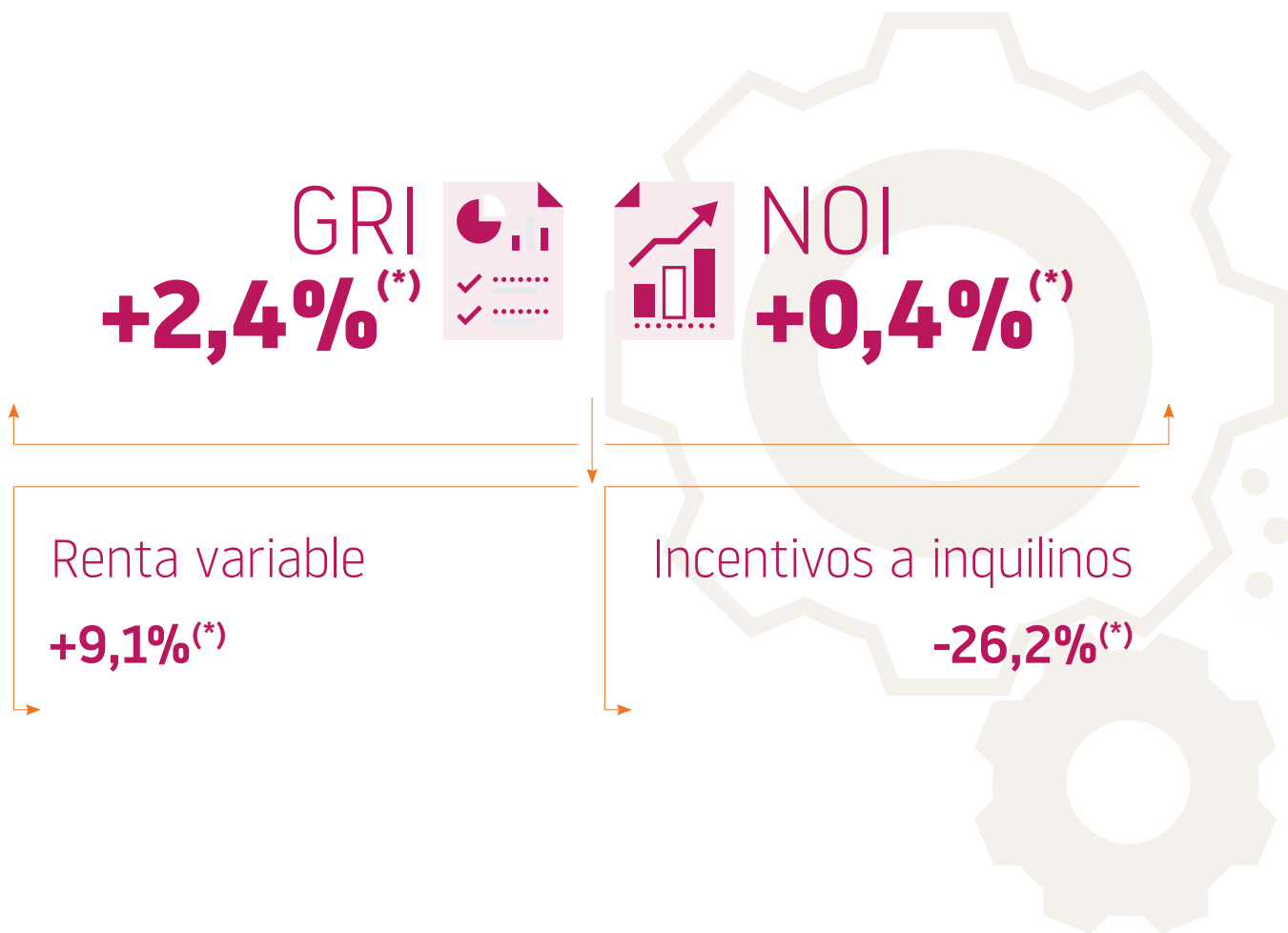
(\*) Excluyendo el centro comercial Anec Blau debido a que se encuentra bajo reforma integral

## f. Principales hitos

Durante el primer trimestre de 2019 Lar España ha logrado los **siguientes resultados operativos**:

### A. RETAIL

#### Evolución principales indicadores LfL



(\*) Excluyendo el centro comercial Anec Blau debido a que se encuentra bajo reforma integral

## Indicadores de la actividad comercial

Durante los primeros tres meses del año 2019 Lar España ha continuado con su estrategia de gestión activa de la cartera. Como muestra de ello, en el negocio retail se han cerrado **25 operaciones** entre renovaciones, sustituciones, reubicaciones y entradas de nuevos arrendatarios de la cartera, suponiendo una tasa de rotación de inquilinos del **12%**.

	Renovaciones	Reubicaciones y Sustituciones	Nuevos Arrendatarios	Total
<b>Nº de operaciones</b>	9	13	3	<b>25</b>
<b>m²</b>	10.074	3.135	1.090	<b>14.299</b>



## Visitas 1T 2019

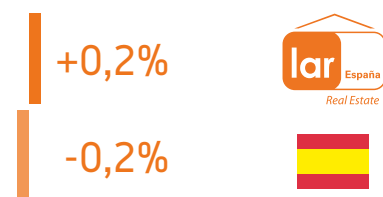
La afluencia a los centros comerciales durante el primer trimestre de 2019 asciende a **15,5 millones de visitas**.



**-2,2% <sup>(2) (6)</sup>**  
vs 1T 2018  
**-3,8%**  
Media de visitas en España<sup>(3)</sup>

## Ventas 1T 2019

El nivel de ventas registrado por nuestros inquilinos durante el primer trimestre de 2019 asciende a **160,6 <sup>(4)</sup> millones de euros**.



**+0,2% <sup>(2) (6)</sup>**  
vs 1T 2018  
**-0,2%**  
Índice de ventas grandes superficies España<sup>(5)</sup>

## Datos Usuarios Retail

Con el objetivo de **conocer mejor los hábitos de nuestros usuarios**, tenemos implantada la herramienta de **Seeketing** en algunos de nuestros principales centros comerciales (Albacenter, Anec Blau, As Termas, El Rosal y Portal de la Marina). Gracias a ella, obtenemos información de gran importancia para la toma de decisiones en la gestión de los activos.

Entre los datos que podemos extraer de esta herramienta, destaca el **tiempo de estancia media** de los

clientes, así como el **número de visitas**. A través de estos dos datos, se puede conocer el uso total del centro comercial como producto del tiempo medio registrado y del número de visitas.

Durante el primer trimestre de 2019 los resultados obtenidos para los centros indicados han sido los siguientes:

 **87 min**  
estancia  
media

 **462.684.161 min**  
de uso  
total<sup>(\*)</sup>

Como se puede apreciar, en los centros analizados el tiempo medio de visita de los usuarios ha alcanzado los **87 minutos**, manteniéndose al mismo nivel respecto al mismo periodo del año anterior.

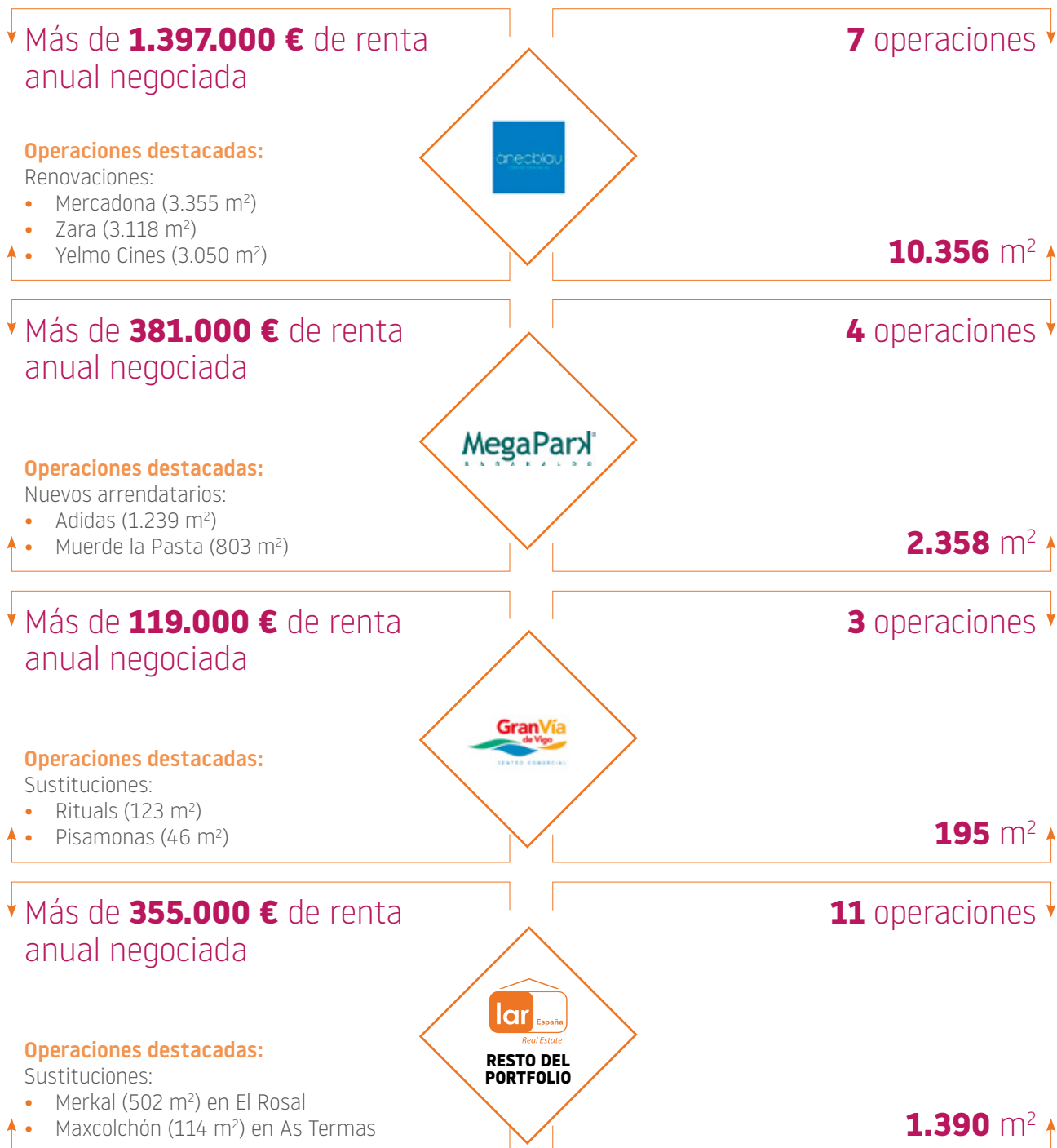
Adicionalmente a la herramienta de *Seeketing*, hemos implantado en nuestros activos el proyecto **“Customer Journey”**, un programa de investigación dirigido a conocer y definir el trayecto que sigue un usuario durante su estancia en el centro, identificando los arquetipos

de cliente y conociendo cómo se comporta durante su visita.

Con estas herramientas podemos conocer mejor tanto las tendencias de nuestros usuarios como los puntos de satisfacción e insatisfacción, obteniendo un análisis que permite una mejor gestión, creando una oferta única y diferencial, aumentando la satisfacción del cliente de acuerdo a sus preferencias.

(\*) Cifra calculada como el producto del tiempo de estancia medio y el número de visitas en el periodo.

A continuación se muestran algunas de las **operaciones principales** del período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2019:



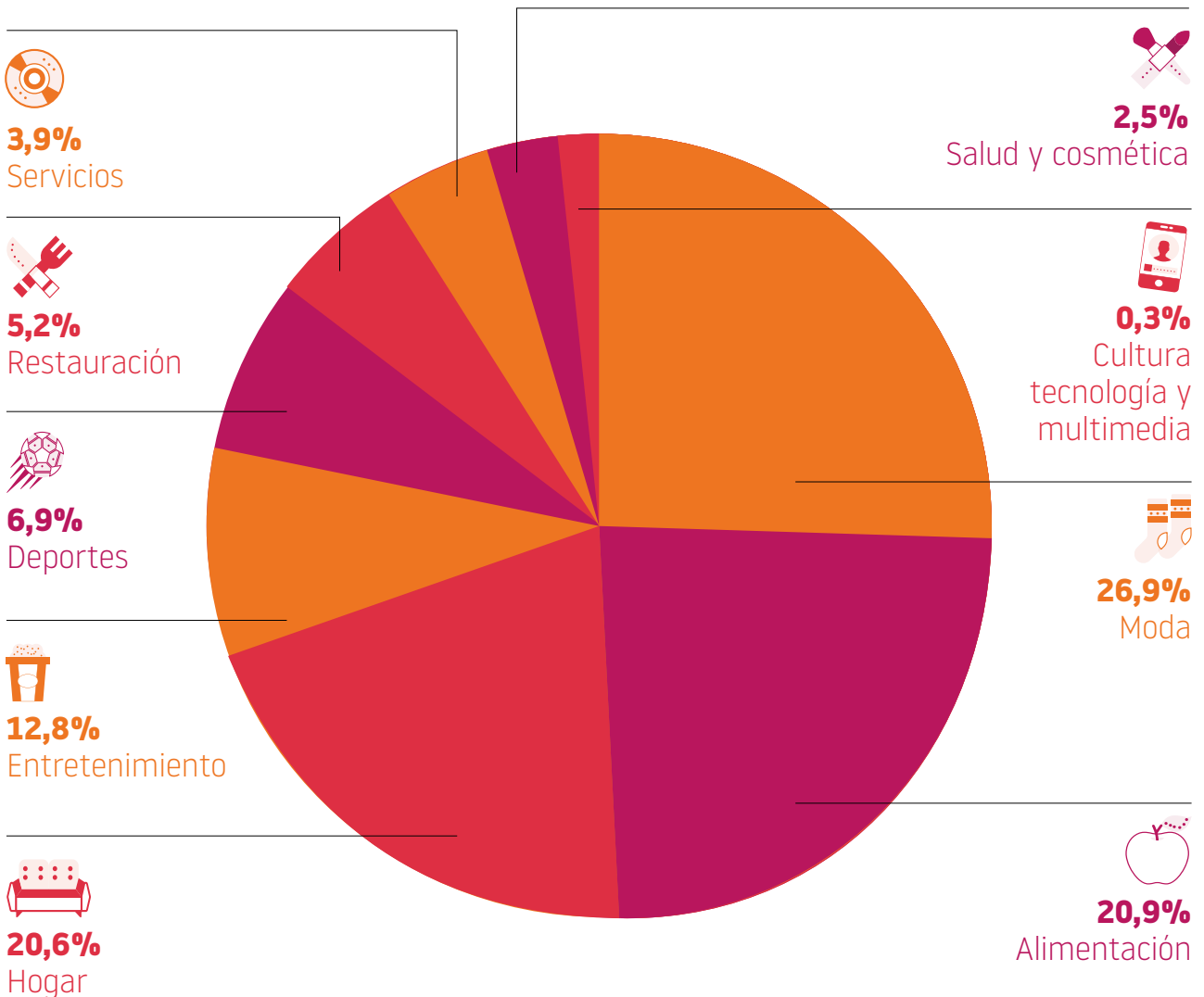
Asimismo, continúa el buen ritmo de comercialización en el proyecto en desarrollo del centro comercial Lagoh, habiendo alcanzado a 31 de marzo de 2019 un **92% (\*) de la SBA comprometida** (64.090 m<sup>2</sup>) con más de **100 operadores** de referencia. Durante el primer trimestre del año se han firmado **doce operaciones** (5.836 m<sup>2</sup>). El centro de ocio y entretenimiento familiar que será referente en Sevilla contará entre su mix de inquilinos con marcas de la talla de Mercadona, Primark, Yelmo Cines, Urban Planet, Hollister, Adidas y todas las marcas de Inditex, entre otras.

(\*) A fecha de reporting del presente informe, la comercialización asciende al 93%.



### Mix de arrendatarios de retail (%)

A continuación se muestra el **mix de arrendatarios** del portfolio de *retail* de Lar España a 31 de marzo de 2019 de acuerdo a la superficie arrendada. Los sectores de moda, alimentación, hogar y entretenimiento acumulan el 81% de la oferta comercial de nuestros centros comerciales.



## Proyectos de innovación, diferenciación y eventos

Lar España es consciente de la importancia de la **innovación y las nuevas tecnologías** en el contexto actual. Por ello, apuesta de forma permanente por la innovación en todos los ámbitos de la sociedad, junto a la incorporación de nuevas tecnologías, la eficiencia, la sostenibilidad de sus activos inmobiliarios y la captación del mejor talento, para adaptarse a las necesidades de clientes, accionistas y demás grupos de interés.

A nivel sectorial, Lar España colabora activamente en **la transformación del sector inmobiliario** a través de la concienciación y su dilatada experiencia para garantizar la sostenibilidad de un sector sometido a patrones cíclicos, apostando por el **intercambio de experiencias** y buscando **nuevas soluciones innovadoras** que ayuden a mejorar la credibilidad y aumentar la creación de valor.

Todas las iniciativas giran en torno al proyecto **“TES” (Technology, Engagement & Sustainability)**, cuyo objetivo es aplicar la innovación tecnológica para mejorar la experiencia del cliente, a través de tres diferentes bloques: **tecnología, experiencia y sostenibilidad**.



Destacamos las siguientes actividades realizadas en el primer trimestre del año 2019:

### Lanzamiento de Wonderful Summit

Lar España lanzó el pasado 26 de marzo la tercera edición del **proyecto Wonderful**, iniciativa de **apoyo a proyectos de innovación** como principio esencial para el éxito de proyectos de emprendimiento, así como de avance social y mejora de la competitividad empresarial.

En esta tercera edición, la iniciativa sigue creciendo y ya suma **once centros comerciales** adheridos a la misma. Los buenos resultados de las dos ediciones pasadas, donde han participado más de 100 proyectos innovadores en cada edición y varios de los premiados han podido desarrollar sus proyectos o comercializar sus productos, sitúan un año más este proyecto como referencia en las ciudades donde se sitúan los centros comerciales de Lar España.

En esta tercera edición se han diferenciado tres categorías:

- **Startups innovadoras en comercio y centros comerciales**
- **Negocios o tiendas innovadoras**
- **Startups o proyectos innovadores en cualquier ámbito**



Las candidaturas podrán presentarse hasta el próximo 31 de mayo a través del portal [www.proyectowonderful.es](http://www.proyectowonderful.es), donde se debe rellenar un formulario y cargar el proyecto innovador. En los respectivos centros comerciales se tendrá la oportunidad de exponer las ideas y se llevará a cabo la **entrega de premios de cada categoría.**

Los mejores proyectos obtendrán premios variados entre los que se incluyen premios en metálico; acceso a financiación o inversión privada; asesoramiento profesional; apoyo en software y tecnología para sus desarrollos; una entrevista en un medio de tirada nacional y formación y cursos de emprendimiento, entre otros.

Asimismo, los proyectos ganadores de las distintas categorías por centro comercial participarán en el **Wonderful Summit 2019** que se celebrará en Madrid en el mes de julio.

Un año más, Lar España cuenta con el apoyo de IBM, INDRA, Mindsait, El Economista, BStartup de Banco Sabadell y la Consultora Grupo PGS, que patrocinan y aportan a Wonderful **sinergias para apoyar y fomentar la innovación.**

## Lanzamiento Hola Familia

“Hola Familia” es un proyecto de Lar España cuyo objetivo es la creación de un **espacio cómodo, acogedor, humano y alegre**, donde madres y padres puedan alimentar a sus hijos en periodo lactante durante su paso por el centro comercial.

El pasado 22 de marzo inauguramos el **club “Hola Familia”** en el centro comercial **Gran Vía de Vigo** con la presencia de una madrina, la actriz Marta Larralde y con una charla de primeros auxilios para niños y adultos. El club, junto a las nuevas salas de lactancia, tiene la finalidad de mostrar que los centros comerciales de Lar España se preocupan por las familias y las ponen en valor.

## Lanzamiento “Club de los disfrutones”

**Programa de fidelización** que pretende premiar a los clientes en función del compromiso demostrado con el centro comercial, así como crear una comunidad activa de embajadores/fans en la que los usuarios del centro comercial puedan acceder a un contenido exclusivo de las marcas colaboradoras y basado en el enfoque del disfrute.

Además, la tecnología utilizada permitirá asentar las bases para una inteligencia de marketing basada en el almacenamiento estructurado de los datos de clientes (CRM) y de sus interacciones con las propuestas del club.

El Club Disfrutones tendrá un apartado en las webs de los centros comerciales y se está trabajando en el desarrollo de una aplicación (APP) propia.



## Premio “Mejor Valor Social” por la iniciativa de salto de charcos en Gran Vía de Vigo

El 21 de Marzo Lar España fue galardonada con el premio **“Mejor Valor Social”** en el IX Festival Internacional de Publicidad y Humor Smile Festival. La gala tuvo lugar en el histórico Ateneo de Madrid y tuvo una gran acogida con más de 650 proyectos presentados. En este festival, presentado por Alonso Caparrós, se encontraban presentes los creativos más destacados del panorama internacional con el fin de poner en relieve el valor de las **mejores campañas** con ese toque de humor único.

El premio lo conseguimos gracias a la acción social llevada a cabo en el centro comercial Gran Vía de Vigo con el **Campeonato Mundial de Saltos de Charcos**, que tuvo lugar el 22 de enero en el centro comercial. El Campeonato convocó a 80 participantes de toda Galicia de entre 5 y 76 años repartiendo 1.000 euros en premios y donando 1.000 euros a distintas ONG'S y Asociaciones escogidas por los ganadores de las cuatro categorías.



## B. OFICINAS

### CARDENAL MARCELO SPÍNOLA

- En enero de 2019 el edificio de oficinas fue vendido a una sociedad de INVESCO por un precio total de **37 millones de euros**, lo que supone una **plusvalía del 94,7%** respecto del **precio de adquisición** desembolsado en julio de 2014.
- Edificio ubicado en el corazón de Chamartín, en el norte de Madrid, **dentro del anillo de la M-30**.
- Cuenta con **14 plantas y 8,875 m<sup>2</sup>** de superficie bruta alquilable, además de 135 plazas de parking.
- Tras la **reforma integral** se obtiene como resultado un **edificio flexible y versátil** con instalaciones modernas y eficientes. Luminarias LED y sistema de iluminación inteligente, sistema VRV de climatización, vestuarios con duchas, aparcamiento para bicicletas y CCTV.

### ELOY GONZALO

- El 24 de abril de 2019 se completó la venta del edificio de oficinas Eloy Gonzalo a *SwissLife* por un importe de **40 millones de euros**, suponiendo una plusvalía que asciende al **214,2% respecto del precio de adquisición**.
- Se trata de un edificio situado en la C/ Eloy Gonzalo, 27, en una magnífica ubicación, a menos de un km de distancia del tramo central del Paseo de la Castellana, muy **cerca del corazón financiero de la ciudad**.
- El inmueble cuenta con cerca de **6.401 m<sup>2</sup> de superficie alquilable**, distribuidos en ocho plantas sobre rasante.
- Se vende con un **100% de ocupación y su inquilino principal es WeWork**, empresa líder en espacios de coworking y oficinas (70% de la SBA).



Precio de venta:  
**37 millones de euros**



**94,7%**  
revalorización  
vs precio de  
adquisición



Precio de venta:  
**40 millones de euros**



**214,2%**  
revalorización  
vs precio de  
adquisición

## C. PROYECTO EN DESARROLLO

A 31 de marzo de 2019, el único proyecto en desarrollo en cartera de Lar España es el **centro de ocio y entretenimiento Lagoh**. Durante el primer trimestre de 2019 se ha producido la entrega de las viviendas del proyecto residencial **Lagasca99**.

Lagoh  
Desarrollo Retail



Tu espacio familiar  
y comercial en Sevilla



Excelente  
localización a 4 km  
del centro de Sevilla

Fecha estimada  
de apertura:  
Septiembre 2019

Precio de adquisición:  
40,5 MM €

Valor de mercado<sup>(\*)</sup>:  
165,0 MM €

100.000 m<sup>2</sup> de espacios comerciales  
y de ocio familiar

En proceso de obtención de la  
certificación BREEAM

Cerca del 92%<sup>(\*\*)</sup> de SBA firmada o con documento vinculante, con  
operadores de referencia

Gran zona de  
afluencia:  
1,5 MM de  
habitantes

Cerca de 15 MME  
previstos de  
ingresos anuales

Estado:  
en construcción y  
comercialización

Coste estimado  
de construcción:  
151,6 MM €

Fecha de adquisición  
1T 2016

Algunos de  
nuestros principales  
inquilinos:

Media Markt

MERCADONA

YELMO CINES

PRIMARK

Massimo Dutti

VICTORIA'S  
SECRET

McDonald's

STARBUCKS  
COFFEE

FIVE GUYS

Urban Planet

ZARA

(\*) La valoración ha sido efectuada a 31 de marzo de 2019 por un valorador externo independiente (C&W)

(\*\*) A fecha de reporting del presente informe, la comercialización asciende al 93%.

## Primeras entregas de locales en el centro comercial Lagoh

Durante los primeros meses 2019 se ha comenzado a entregar los primeros locales del centro de ocio y entretenimiento, Lagoh, que abrirá sus puertas en septiembre de 2019 y será referencia en Sevilla.

Se ha realizado la entrega de llaves de los locales de **Yelmo Cines, Primark, Mercadona y Urban Planet**, algunas de las anclas del futuro centro comercial de más de 70.000 m<sup>2</sup> de superficie bruta alquilable que contará con más de 200 locales y 3.250 plazas de aparcamiento.



Fecha de apertura:  
**27 de septiembre de 2019**



4.300 m<sup>2</sup>

Última tecnología

Uno de los cines más avanzados en España, tanto en proyección y sonido, como en comodidad



7.000 m<sup>2</sup>

Una de sus tiendas más grandes en el mundo

Tienda innovadora con un gran impacto visual para mejorar la experiencia del cliente



3.000 m<sup>2</sup>

Una de las cadenas de supermercados de referencia en España

Mercadona domina el sector de los supermercados en España



3.300 m<sup>2</sup>

Con el formato más innovador en España

Ofreciendo estilo de vida, deportes y la última generación de ocio y actividades para adultos y niños

**+200**  
locales

**Multiaventura**

**3.250**  
plazas de  
aparcamiento

**Realidad virtual**

Lago de  
**6.500 m<sup>2</sup>**  
de área

**Food courts**

**4.800** nuevos  
empleos



**Centro Comercial**  
El Rosal (León)

 **LA BOTICA**  
DE LOS FERROVIAJES





# 2

## Estados Financieros Consolidados

### **2.1**

Chart Societario  
31.03.2019  
p.50

### **2.2**

Estado de Resultado  
Global Consolidado  
p.52

### **2.3**

Estado de Situación  
Financiera Consolidado  
p.56

### **2.4**

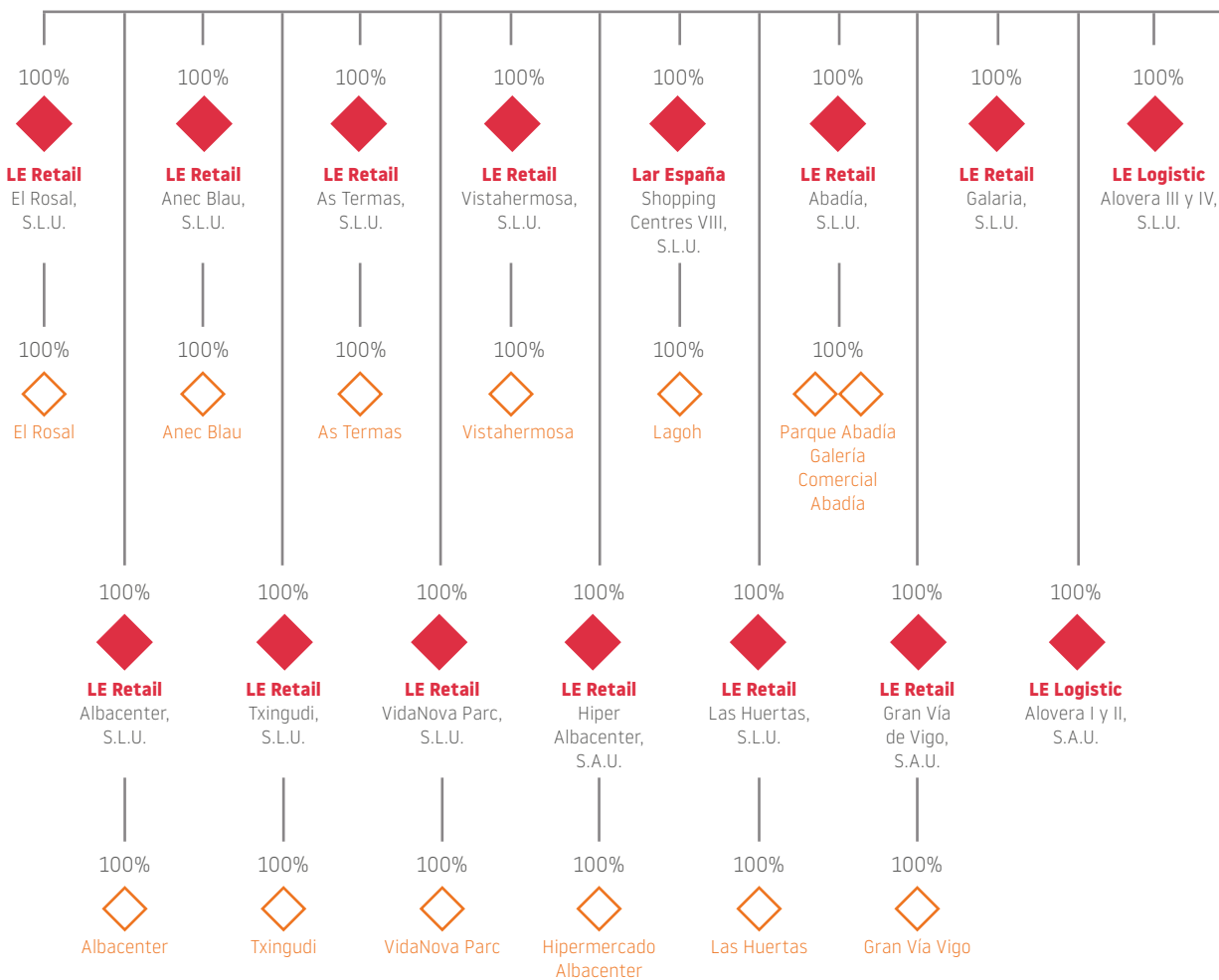
Estado de Flujos de  
Efectivo Consolidado  
p.63



## 2.1 Chart Societario 31.03.2019

A 31 de marzo de 2019 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:

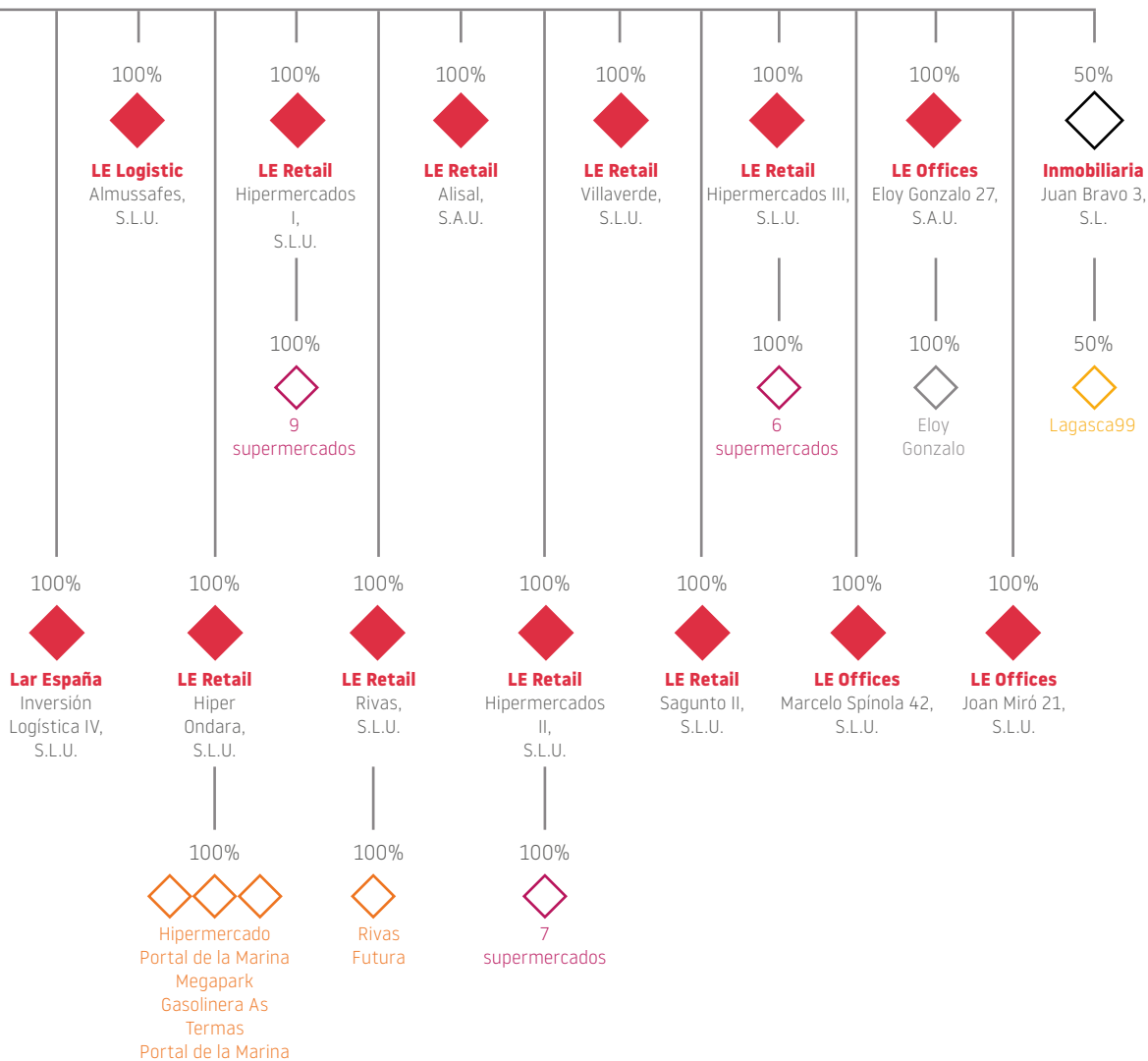


### Sociedad.

◆ Integración Global    ◇ Método de la Participación (puesta en equivalencia)



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 2018.



Activo.

- Centros y Parques Comerciales
- Locales Comerciales
- Oficinas
- Residencial

## 2.2

## Estado de Resultado Global Consolidado

(Miles de euros)	1T 2019	1T 2018
Ingresos ordinarios	19.366	19.641
Otros ingresos	532	429
Gastos por retribuciones a los empleados	(106)	(135)
Gastos por amortización	-	(42)
Otros gastos	(7.811)	(25.676)
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	10.390	21.382
Resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias	-	3.315
<b>RESULTADO DE LAS OPERACIONES</b>	<b>22.371</b>	<b>18.914</b>
Ingresos financieros	1	430
Gastos financieros	(4.822)	(3.854)
Participación en beneficios (pérdidas) del ejercicio de las inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	-	(194)
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS DE ACTIVIDADES CONTINUADAS</b>	<b>17.550</b>	<b>15.296</b>
Impuestos sobre beneficios	-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>17.550</b>	<b>15.296</b>

Información no auditada a 31 de marzo de 2019



Resultado de las  
operaciones

**22.371**  
**miles de euros**

**+18% vs 1T 2018**



Resultado del  
ejercicio

**17.550**  
**miles de euros**

**+15% vs 1T 2018**

## Resultado de las operaciones

A 31 de marzo de 2019, el Grupo presenta un **resultado de las operaciones positivo** por importe de **22.371 miles de euros** (18.914 miles de euros a 31 de marzo de 2018).

### Ingresos ordinarios

El importe de los **ingresos ordinarios** durante los primeros tres meses de 2019 ha ascendido a **19.366 miles de euros** (19.641 miles de euros durante los primeros tres meses de 2018), de los cuales un 99% proceden de las rentas obtenidas de centros comerciales (90% para los primeros tres meses de 2018).

### Otros gastos

A 31 de marzo de 2019, el Grupo ha incurrido en "Otros gastos" por un importe de **7.811 miles de euros** que corresponden principalmente a:

- Servicios recurrentes y directamente ligados a la gestión diaria de los activos (gestión patrimonial, suministros, IBI...) por 3.910 miles de euros.

- *Management fees* (honorarios fijos) por servicios de gestión prestados por Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias ("Grupo Lar") a la Sociedad por un importe de 2.486 miles de euros, una vez descontados los honorarios indirectamente pagados en sociedades filiales (59 miles de euros) y gastos de Grupo Lar asumidos por Lar España (24 miles de euros).

### Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias

El importe de este epígrafe, 10.390 miles de euros, recoge la diferencia del valor razonable de la inversión inmobiliaria en Lagoh (Sevilla), tras la valoración realizada de manera extraordinaria por expertos independientes (C&W) a 31 de marzo de 2019.



## Resultado Financiero Neto

El **resultado financiero** presenta un saldo negativo de 4.821 miles de euros a 31 de marzo de 2019 (resultado negativo de 3.424 miles de euros a 31 de marzo de 2018).

Los **gastos financieros** por importe de 4.822 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.

### Estado de Resultado Global Consolidado por línea de negocio

Los ingresos y gastos registrados por el Grupo a fecha 31 de marzo de 2019 por línea de negocio son los siguientes:

(Miles de euros)	Retail	Oficinas	Residencial	LRE (*)	Total
Ingresos ordinarios	19.204	162	-	-	19.366
Otros ingresos	531	1	-	-	532
Gastos por retribuciones a los empleados	-	-	-	(106)	(106)
Gastos por amortización	-	-	-	-	-
Otros gastos	(5.946)	(128)	-	(1.737)	(7.811)
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	10.390	-	-	-	10.390
Resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias	-	-	-	-	-
<b>RESULTADO DE LAS OPERACIONES</b>	<b>24.179</b>	<b>35</b>	<b>-</b>	<b>(1.843)</b>	<b>22.371</b>
Resultado financiero neto	(3.731)	-	-	(1.090)	(4.821)
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>20.448</b>	<b>35</b>	<b>-</b>	<b>(2.933)</b>	<b>17.550</b>

(\*) Los importes incluidos en la columna de LRE se corresponden con los gastos corporativos no refacturados a las unidades de negocio.  
Información no auditada a 31 de marzo de 2019

A 31 de marzo de 2019 los activos de retail presentan un resultado de las operaciones positivo de 24.179 miles de euros y las oficinas, de 35 miles de euros.





**Centro Comercial**  
Portal de la Marina (Alicante)



## 2.3

## Estado de Situación Financiera Consolidado

Activo (Miles de euros)	TOTAL	
	31/03/2019	31/12/2018
Inmovilizado intangible	2	8.556
Inversiones inmobiliarias	1.411.995	1.363.646
Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	4.627	4.627
Activos financieros no corrientes	13.607	11.426
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar de largo plazo	3.113	2.733
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>1.433.344</b>	<b>1.390.988</b>
Activos no corrientes mantenidos para la venta	43.211	78.081
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	12.423	13.762
Otros activos financieros corrientes	7.285	3.268
Otros activos corrientes	4.094	4.176
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	207.869	191.328
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>274.882</b>	<b>290.615</b>

<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>1.708.226</b>	<b>1.681.603</b>
---------------------	------------------	------------------

Patrimonio neto y pasivo (Miles de euros)	TOTAL	
	31/03/2019	31/12/2018
Capital	186.438	186.438
Prima emisión	476.301	476.301
Otras reservas	354.686	220.289
Acciones propias	(14.193)	(1.228)
Ganancias acumuladas	17.550	129.308
Ajustes por cambio de valor	(3.245)	(2.610)
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>1.017.537</b>	<b>1.008.498</b>
Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables	139.150	139.077
Pasivos financieros con entidades de crédito	451.455	428.400
Pasivos por impuestos diferidos	19.405	19.405
Derivados	2.224	1.892
Otros pasivos no corrientes	18.406	17.240
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>630.640</b>	<b>606.014</b>
Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	1.441	810
Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables	422	3.482
Pasivos financieros con entidades de crédito	6.129	6.461
Derivados	3.043	2.179
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	49.014	54.159
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>60.049</b>	<b>67.091</b>

<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	<b>1.708.226</b>	<b>1.681.603</b>
---------------------------------------	------------------	------------------



## Activos no corrientes

### Inversiones inmobiliarias

A 31 de marzo de 2019, las **inversiones inmobiliarias** se encuentran clasificadas como activos no corrientes y su valor razonable asciende a **1.411.995 miles de euros** (1.363.646 miles de euros a 31 de diciembre de 2018), excepto por la inversiones inmobiliarias correspondientes al edificio de oficinas Eloy Gonzalo por importe total de 39.944 miles de euros, 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 clasificados dentro del epígrafe “Activos no corrientes mantenidos para la venta” comprenden cator-

ce centros y parques comerciales, veintidós locales comerciales y un edificio de oficinas. Destaca la inversión en *retail* por importe total de 1.245.688 miles de euros (1.230.399 miles de euros a 31 de diciembre de 2018), cuyos ingresos por arrendamiento suponen el 99% de los ingresos del Grupo durante el primer trimestre de 2019.

Adicionalmente, durante el primer trimestre de 2019, el Grupo ha vendido el edificio de oficinas Marcelo Spínola, cuyo valor razonable a la fecha de la transacción ascendía a 37.000 miles de euros (véase hecho relevante 3).

Inversión Neta (Miles de euros)	31/03/2019	31/12/2018
Retail	1.245.688	1.230.399
Oficinas <sup>(*)</sup>	39.944	76.400
Desarrollos <sup>(**)</sup>	166.307	133.307
<b>INVERSIONES INMOBILIARIAS</b>	<b>1.451.939</b>	<b>1.440.106</b>

(\*) El total de este importe ha sido reclasificado al epígrafe de “Activos no corrientes mantenidos para la venta”.

(\*\*) A 31 de marzo de 2019, el importe registrado en esta línea corresponde, principalmente, al proyecto del centro comercial Lagoh (Sevilla).

### Inversiones inmobiliarias por tipo de activo (%)



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

Activo	TOTAL		Rendimiento neto inicial (NIY) (*)
	Superficie Bruta Alquilable (SBA) total (m <sup>2</sup> )	Valor razonable (Miles de euros)	
Megapark + Megapark Ocio	83.205	222.199	
Gran Vía Vigo	41.444	173.000	
Portal de la Marina + hipermercado	40.158	130.053	
El Rosal	51.156	110.515	
Anec Blau	28.725	97.115	
As Termas + gasolinera	35.127	87.943	
Parque Abadía + galería comercial	43.154	83.410	
Rivas Futura	36.447	67.500	5,06%-7,19%
VidaNova Parc	45.568	59.910	
Albacenter + hipermercado	27.846	60.367	
Cartera supermercados	27.909	53.024	
Vistahermosa	33.763	50.540	
Txingudi	10.712	37.500	
Las Huertas	6.267	12.612	
<b>TOTAL CENTROS Y PARQUES COMERCIALES</b>	<b>511.481</b>	<b>1.245.688</b>	
Eloy Gonzalo	6.401	39.944	
<b>TOTAL OFICINAS</b>	<b>6.401</b>	<b>39.944</b>	4,06%
Lagoh	(**)	165.000	
Otros	N/A	1.307	N/A
<b>TOTAL DESARROLLOS</b>	<b>-</b>	<b>166.307</b>	
<b>TOTAL LAR ESPAÑA</b>	<b>517.882</b>	<b>1.451.939</b>	

(\*) Yields obtenidas en los últimos informes de valoración de JLL y C&W.

(\*\*) 100.000 m<sup>2</sup> de espacios comerciales y de ocio familiar.

## Activos corrientes

### Inmovilizado intangible

A 31 de diciembre de 2018, el inmovilizado intangible correspondía a un **derecho de uso sobre la superficie en la que se asienta la zona de ocio de Megapark Barakaldo** y por la que se obtiene ingresos por arrendamiento.

El derecho de uso, que tiene un vencimiento en el año 2056, fue adquirido el día 27 de octubre de 2017 por un importe de 8.686 miles de euros. A vencimiento del derecho de uso los activos contenidos en la superficie cedida serán entregados al Ayuntamiento de Barakaldo.

Durante el primer trimestre del año 2019, el Grupo **ha reclassificado el derecho de uso sobre la superficie en la que se asienta la zona de ocio de Megapark** al epígrafe de inversiones inmobiliarias, por lo que en adelante dicha zona de ocio será valorada por su valor razonable de acuerdo con NIC 40, el cual asciende a **13.811 miles de euros** de acuerdo con la última tasación realizada al 31 de diciembre de 2018 por los expertos independientes (C&W).

La diferencia entre el valor contable del derecho de uso al 31 de diciembre de 2018 y su valor razonable ha sido registrado como un aumento en el epígrafe de otras reservas (véase Patrimonio Neto).

### Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación

A 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el importe corresponde a la participación del 50% que ostenta el Grupo que se consolidan 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 marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018, principalmente, las fianzas recibidas de los arrendatarios en señal de garantía, que el Grupo ha depositado en los organismos públicos correspondientes.

### Activos y pasivos mantenidos para la venta

A 31 de diciembre de 2018, este epígrafe recogía los activos y pasivos de las sociedades **LE Offices Eloy Gonzalo 27, S.A.U. y LE Offices Marcelo Spinola 42, S.L.U.**, los cuales habían sido clasificados como mantenidos para la venta. Durante el primer trimestre de 2019, ha sido vendido el activo que estaba en propiedad de LE Offices Marcelo Spinola 42, S.L.U. (véase hecho relevante 3).

A 31 de marzo de 2019, este epígrafe recoge los activos y pasivos de la sociedad **LE Offices Eloy Gonzalo 27, S.A.U.**, los cuales han clasificados como mantenidos para la venta, tal y como establece la NIIF 5. (\*)

A 31 de marzo de 2019, los activos y pasivos mantenidos para la venta son como siguen:

#### Activos no corrientes mantenidos para la venta

(Miles de euros)	31/03/2019
Inversiones inmobiliarias	39.944
Activos financieros no corrientes	248
Otros activos corrientes	3
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.287
Otros activos financieros corrientes	4
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	1.725
<b>Total activos no corrientes mantenidos para la venta</b>	<b>43.211</b>

#### Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta

(Miles de euros)	31/03/2019
Otros pasivos no corrientes	285
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.156
<b>Total pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta</b>	<b>1.441</b>

### Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

A 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018, este epígrafe recoge principalmente créditos con administraciones públicas por importe de 8.320 miles de euros y 10.019 miles de euros, respectivamente.

### Otros activos financieros corrientes

A 31 de marzo de 2019, este epígrafe recoge principalmente el importe por 7.010 miles de euros correspondiente al importe pendiente de ser cobrado producto de la venta del edificio de oficinas Marcelo Spínola.

### Efectivo y otros medios líquidos equivalentes

A 31 de marzo de 2019, dentro del epígrafe se incluye un importe de 13.714 miles de euros, en relación al programa de recompra de acciones. Este importe no sería considerado caja disponible de la Compañía.

## Patrimonio neto

A 31 de marzo de 2019 el **capital social** de la Sociedad está compuesto por **93.219.044 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.

Durante los primeros tres meses de 2019, 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
<b>31 de diciembre de 2018</b>	<b>164.925</b>	<b>1.228</b>
Altas	1.720.356	13.722
Bajas	(94.995)	(757)
<b>31 de marzo de 2019</b>	<b>1.790.286</b>	<b>14.193</b>

El resultado negativo generado por la venta de las acciones propias durante los primeros tres meses de 2019 ha ascendido a 17 miles de euros, registrada en el epígrafe "Otras Reservas".
















Adicionalmente, se ha registrado un aumento por importe de 5.146 miles de euros en el epígrafe de otras reservas correspondiente a la diferencia entre el valor contable del derecho de uso sobre la superficie en la que se asienta la zona de ocio de Megapark a 31 de diciembre de 2018 y el valor razonable de acuerdo con la tasación realizada por los expertos independientes (C&W) a cierre del ejercicio 2018 (véase inmovilizado intangible).



## Pasivos financieros

### Deuda financiera

El desglose y las condiciones de la deuda financiera a 31 de marzo de 2019 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	As Termas	ING 	EUR 3M + 1,8%	25/06/2020	37.345	5	37.085
Préstamo Hipotecario	El Rosal	CaixaBank 	EUR 3M + 1,75%	07/07/2030	50.000	288	49.041
Préstamo Hipotecario	VidaNova Parc	CaixaBank 	EUR 3M + 2,10%	14/09/2020	24.000	5.108	16.717
Préstamo Hipotecario	Megapark + Megapark Ocio	Santander  NATIXIS  CREDIT AGRICOLE 	EUR 3M + 1,70%	24/02/2023	105.250	218	100.649
Préstamo Hipotecario	Portal de la Marina	Santander  NATIXIS  CREDIT AGRICOLE 	EUR 3M + 1,70%	24/02/2023	60.000	135	58.190
Préstamo Hipotecario	Vistahermosa	BBVA 	EUR 3M + 1,85%	02/03/2022	21.550	33	21.217
Préstamo Hipotecario	Parque Abadía + galería comercial	Santander 	1,80% y 1,93%	23/05/2024	42.060	77	41.170
Préstamo Hipotecario	Gran Via Vigo	ING 	EUR 3M + 1,75%	14/03/2022	82.400	4	80.822
Préstamo Hipotecario	Parque Comercial Rivas	BBVA 	2,28%	30/06/2020	27.500	157	27.442
Crédito promotor	Lagoh	Santander  Liberbank  Unicaja  Sabadell 	EUR 3M + 2,25%	29/06/2025	98.500	-	19.122
Crédito Mercantil IVA	Lagoh	bankinter. 	EUR 3M + 2,25%	01/09/2019	-	90	-
Cuenta de crédito	LRE	bankinter. 	EUR 12M + 1,20%	16/05/2019	25.000	14	-
Préstamo Hipotecario	LRE	Banco Europeo de Inversiones 	1,25%	26/10/2025	70.000	-	-
<b>PASIVOS FINANCIEROS CON ENTIDADES DE CRÉDITO</b>						<b>6.129</b>	<b>451.455</b>

(\*) El 62% del principal se encuentra cubierto con derivados

### 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.

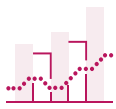
A continuación se muestra el cálculo del *Loan To Value* neto de la compañía a 31 de marzo de 2019:

(Miles de Euros)	31/03/2019
<b>GAV</b>	<b>1.481.275</b>
Deuda bruta por integración global	603.779
Deuda bruta por método de la participación	20.944
<b>Deuda bruta total</b>	<b>624.723</b>
Caja (integración global y método de la participación) <sup>(*)</sup>	202.131
<b>Deuda neta total</b>	<b>422.592</b>
<b>LTV NETO (**)</b>	<b>29%</b>

(\*) Sólo se considera la caja disponible / (\*\*) Calculado como Deuda neta/GAV

La deuda financiera de Lar España a 31 de marzo de 2019 asciende a **624.723 miles de euros**, con un **coste medio de 2,20%** y un ratio **LTV neto del 29%**. El periodo medio de vencimiento de la deuda es de 4,5 años.

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



**624,7 MM€**  
Deuda financiera



**29%**  
LTV Neto



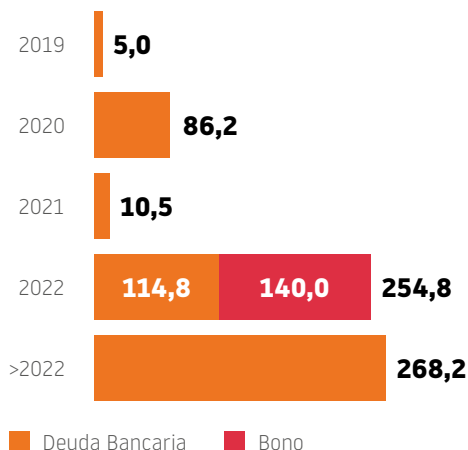
**2,20%**  
Coste medio  
de la deuda

### Pasivos por impuestos diferidos

A 31 de marzo de 2019, este epígrafe recoge el pasivo por impuesto diferido derivado de la combinación de negocio llevada a cabo por la adquisición de la sociedad dependiente LE Retail Rivas, S.L.U. realizada en el año 2018, así como de las adquisiciones realizadas durante los años 2017 y 2016 de las sociedades dependientes LE Retail Abadía, S.A.U., LE Retail Hipermercados I, S.A.U., LE Retail Hipermercados II, S.A.U., LE Retail Hipermercados III, S.A.U. y 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.

También se incluye en este epígrafe el pasivo por impuestos diferidos derivados de la desinversión del edificio de oficinas Marcelo Spínola.

### Perfil de amortización de la deuda (Millones de euros)



### Otros pasivos no corrientes

Corresponden a las fianzas recibidas en señal de garantía por parte de los arrendatarios de los activos.

## 2.4

## Estado de Flujos de Efectivo Consolidado

	31/03/2019 (*)	31/03/2018 (*)
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>(10.414)</b>	<b>(327)</b>
<b>1. Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>	<b>17.550</b>	<b>15.296</b>
<b>2. Ajustes del resultado</b>	<b>(5.569)</b>	<b>(21.037)</b>
Beneficios/(Pérdidas) por ajustes al valor razonable de inversiones inmobiliarias (+/-)	(10.390)	(21.382)
Amortización del inmovilizado (+)	-	42
Ingresos financieros (-)	(1)	(430)
Gastos financieros (+)	4.260	3.854
Variación del valor razonable de los instrumentos financieros	562	-
Participación en beneficios/pérdidas del ejercicio de las asociadas	-	194
Resultados por bajas y enajenaciones de inversiones inmobiliarias (+/-)	-	(3.315)
<b>3. Cambios en el capital corriente</b>	<b>(15.870)</b>	<b>10.796</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (+/-)	(10.399)	(4.716)
Otros activos y pasivos corrientes (+/-)	(1.015)	4.064
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (+/-)	(4.701)	10.702
Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)	245	746
<b>4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>	<b>(6.525)</b>	<b>(5.382)</b>
Pagos de intereses (-)	(6.525)	(5.384)
Cobros de intereses (+)	-	2
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>19.589</b>	<b>37.233</b>
<b>1. Pagos por inversiones (-)</b>	<b>(13.316)</b>	<b>(55.368)</b>
Salida neta de caja en la adquisición de negocios	-	(29.083)
Inmovilizado intangible	-	(39)
Inversiones inmobiliarias	(13.316)	(26.246)
<b>2. Cobros por desinversiones (+)</b>	<b>32.905</b>	<b>92.601</b>
Otros activos financieros	-	46.897
Empresas asociadas	-	33.175
Empresas del grupo y asociadas	-	12.529
Inversiones inmobiliarias	32.905	-
<b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>	<b>9.091</b>	<b>(17.301)</b>
<b>1. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>	<b>(12.981)</b>	<b>(300)</b>
Adquisición/Enajenación de instrumentos de patrimonio (- /+)	(12.981)	(300)
<b>2. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>	<b>22.072</b>	<b>(17.001)</b>
a) Emisión de	22.072	7.038
Deudas con entidades de crédito (+)	22.072	7.038
b) Devolución y amortización de	-	(24.039)
Otros pasivos financieros (-)	-	(3.519)
Deudas con entidades de crédito (-)	-	(13.015)
Deudas con empresas asociadas (-)	-	(7.505)
<b>D) EFECTIVO Y EQUIVALENTES EN ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA</b>	<b>(1.725)</b>	<b>(1.447)</b>
<b>E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (A+B+C+D)</b>	<b>16.541</b>	<b>18.158</b>
<b>F) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO</b>	<b>191.328</b>	<b>45.617</b>
<b>G) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO (E+F)</b>	<b>207.869</b>	<b>63.775</b>

(\*) Período de tres meses.

Información no auditada a 31 de marzo de 2019

# Las Hu

**Centro Comercial**  
Las Huertas (Palencia)





# Alertas

## 3

### Información EPRA

**3.1**  
EPRA Earnings  
p.68

**3.2**  
EPRA NAV y  
EPRA NNAV  
p.69

**3.3**  
EPRA NIY y  
EPRA “topped-up” NIY  
p.70

**3.4**  
EPRA Vacancy Rate  
p.72

**3.5**  
EPRA Cost Ratios  
p.73



## Reconocimientos EPRA

- En noviembre de 2016, el Comité de Contabilidad y Reporting de EPRA (*European Public Real Estate Association*<sup>(1)</sup>) publicó una versión actualizada del documento que incluye las “Mejores Prácticas y Recomendaciones<sup>(2)</sup>” 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.

(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](http://www.epra.com).

- En **septiembre de 2018**, por cuarto año consecutivo, Lar España fue galardonada con el **EPRA Gold Award** relativo a la calidad de **la información financiera** puesta a disposición de sus principales grupos de interés. En lo que concierne a la información publicada sobre **Responsabilidad Social Corporativa y Sostenibilidad**, Lar España obtuvo la máxima distinción por parte de EPRA, logrando por primer año el **Gold Award**.

Con ello se pone de manifiesto el **reconocimiento internacional a la calidad de la información reportada por Lar España** y puesta a disposición de sus accionistas.





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

<b>Indicador</b>	<b>31/03/2019</b> (Miles de euros)/%	<b>31/03/2019</b> (Euros por acción)
<b>EPRA Earnings</b>	<b>7.722</b>	<b>0,08</b>
<b>EPRA NAV</b>	<b>1.040.749</b>	<b>11,38</b>
<b>EPRA NNAV</b>	<b>1.017.537</b>	<b>11,13</b>
<b>EPRA Net Initial Yield (NIY)</b>	<b>5,5%</b>	-
<b>EPRA “topped-up” NIY</b>	<b>5,7%</b>	-
<b>EPRA Vacancy Rate</b>	<b>4,6%</b>	-
<b>EPRA Cost Ratio</b>	<b>28,3% (*)</b>	-
<b>EPRA Cost Ratio (excluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos)</b>	<b>25,1% (*)</b>	-

(\*) Ratio calculado teniendo en cuenta los gastos recurrentes  
Ver Glosario, apartado 6, para descripción de la terminología

## 3.1 EPRA Earnings

(Miles de euros)	1T 2019	1T 2018
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO BAJO IFRS</b>	<b>17.550</b>	<b>15.296</b>
Revalorización de las inversiones inmobiliarias	(10.390)	(21.382)
Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros	562	(89)
Efecto en el resultado por venta de inversiones inmobiliarias	-	(3.315)
Amortización inmovilizado intangible	-	42
<b>RESULTADO EPRA</b>	<b>7.722</b>	<b>(9.448)</b>
Nº medio de Acciones (excluyendo acciones propias)	92.043.162	93.576.708
<b>RESULTADO EPRA POR ACCIÓN (EUROS)</b>	<b>0,08</b>	<b>(0,10)</b>
Ajuste específico de la compañía <sup>(*)</sup>	-	13.424
<b>RESULTADO EPRA AJUSTADO</b>	<b>7.722</b>	<b>3.976</b>
<b>RESULTADO EPRA AJUSTADO POR ACCIÓN (EUROS)</b>	<b>0,08</b>	<b>0,04</b>

<sup>(\*)</sup> Se corresponde con la parte del performance/divestment fee que el Gestor está obligado a reinvertir en Lar España, sin que exista de esa manera una salida de caja real para la compañía

## 3.2

### EPRA NAV y EPRA NNNAV

#### EPRA NAV

(Miles de euros)	31/03/2019	31/12/2018
<b>VALOR DE ACTIVOS NETOS SEGÚN BALANCE DE SITUACIÓN</b>	<b>1.017.537</b>	<b>1.008.498</b>
Revalorización de activos no corrientes	-	5.146
Valor razonable instrumentos financieros	3.807	3.634
Pasivos por impuestos diferidos	19.405	19.405
<b>EPRA NAV</b>	<b>1.040.749</b>	<b>1.036.683</b>
Nº Acciones (excluyendo acciones propias)	91.428.758	93.081.129
<b>EPRA NAV POR ACCIÓN (EUROS)</b>	<b>11,38</b>	<b>11,14</b>
<b>EPRA NAV POR ACCIÓN AJUSTADO POR DIVIDENDO (EUROS)</b>	<b>10,58 (*)</b>	<b>10,34 (*)</b>

(\*) Ajustado por el efecto del dividendo de 2018 (0,80 €/acción) aprobado por la Junta General de Accionistas el 25 de abril de 2019.

#### EPRA NNNAV

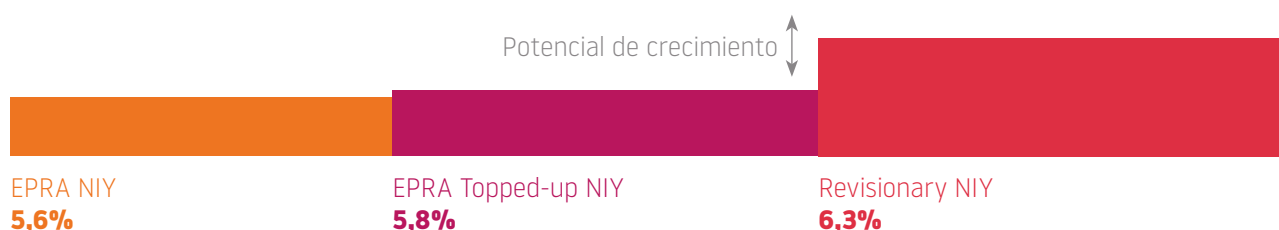
(Miles de euros)	31/03/2019	31/12/2018
<b>EPRA NAV</b>	<b>1.040.749</b>	<b>1.036.683</b>
Valor razonable instrumentos financieros	(3.807)	(3.634)
Pasivos por impuestos diferidos	(19.405)	(19.405)
<b>EPRA NNNAV</b>	<b>1.017.537</b>	<b>1.013.644</b>
Nº Acciones (excluyendo acciones propias)	91.428.758	93.081.129
<b>EPRA NNNAV POR ACCIÓN (EUROS)</b>	<b>11,13</b>	<b>10,89</b>

## 3.3

EPRA NIY y EPRA “topped-up” NIY (31/03/2019)<sup>(\*)</sup>

Activos (Miles de euros)	Cartera de inversión inmobiliaria	Costes estimados de transacción de los activos inmobiliarios	Valoración total cartera inversión inmobiliaria (A)
Megapark + Megapark Ocio	222.199	4.222	226.421
Gran Vía Vigo	173.000	4.758	177.758
Portal de la Marina + hipermercado	130.053	3.100	133.153
El Rosal	110.515	2.752	113.267
Anec Blau	97.115	2.916	100.031
As Termas + gasolinera	87.943	2.408	90.350
Parque Abadía + galería comercial	83.410	2.085	85.495
Rivas Futura	67.500	1.519	69.019
Albacenter + hipermercado	60.367	1.509	61.876
VidaNova Parc	59.910	1.500	61.410
Cartera supermercados	53.024	1.060	54.084
Vistahermosa	50.540	1.260	51.800
Txingudi	37.500	713	38.213
Las Huertas	12.612	284	12.896
<b>TOTAL RETAIL</b>	<b>1.245.688</b>	<b>30.085</b>	<b>1.275.773</b>
Eloy Gonzalo	39.944	1.143	41.087
<b>TOTAL OFICINAS</b>	<b>39.944</b>	<b>1.143</b>	<b>41.087</b>
<b>TOTAL LAR ESPAÑA</b>	<b>1.285.632</b>	<b>31.227</b>	<b>1.316.859</b>

## Yields Retail



<sup>(\*)</sup> Excluyendo el centro comercial Anec Blau debido a que se encuentra bajo reforma integral

Rendimiento anual de la inversión inmobiliaria	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)
12.619	(1.702)	10.916	265	11.181	4,8%	4,9%
10.307	(607)	9.700	75	9.775	5,5%	5,5%
7.918	(570)	7.349	114	7.463	5,5%	5,6%
7.421	(847)	6.574	293	6.867	5,8%	6,1%
(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
5.671	(354)	5.317	306	5.624	5,9%	6,2%
5.245	(335)	4.910	89	4.999	5,7%	5,8%
4.107	(223)	3.884	202	4.087	5,6%	5,9%
3.883	(657)	3.226	217	3.443	5,2%	5,6%
3.954	(458)	3.497	196	3.693	5,7%	6,0%
3.839	(13)	3.825	0	3.825	7,1%	7,1%
3.666	(662)	3.005	63	3.068	5,8%	5,9%
2.770	(160)	2.609	16	2.626	6,8%	6,9%
1.048	(120)	927	32	959	7,2%	7,4%
<b>72.448</b>	<b>(6.708)</b>	<b>65.739</b>	<b>1.868</b>	<b>67.608</b>	<b>5,6%</b>	<b>5,8%</b>
1.634	(79)	1.555	55	1.610	3,8%	3,9%
<b>1.634</b>	<b>(79)</b>	<b>1.555</b>	<b>55</b>	<b>1.610</b>	<b>3,8%</b>	<b>3,9%</b>
<b>74.082</b>	<b>(6.788)</b>	<b>67.294</b>	<b>1.923</b>	<b>69.218</b>	<b>5,5%</b>	<b>5,7%</b>



**5,6%**  
EPRA NIY  
Retail



**5,8%**  
EPRA  
Topped-up  
NIY Retail



**6,3%**  
Reversionary  
Yield Retail

## 3.4

## EPRA Vacancy Rate (\*)

Activo	ERV (Miles de euros)	ERV Vacancy (Miles de euros)	EPRA VACANCY RATE %
Megapark + Megapark Ocio	14.497	1.614	11,1%(**)
Gran Vía Vigo	9.981	44	0,4%
Portal de la Marina + hipermercado	7.687	387	5,0%
El Rosal	7.451	335	4,5%
Anec Blau	(*)	(*)	(*)
As Termas + gasolinera	5.573	212	3,8%
Parque Abadía + galería comercial	5.444	317	5,8%(***)
Rivas Futura	4.427	185	4,2%
Albacenter + hipermercado	3.996	102	2,6%
VidaNova Parc	4.318	0	0,0%
Cartera de supermercados	3.276	0	0,0%
Vistahermosa	3.614	183	5,1%
Txingudi	2.865	69	2,4%
Las Huertas	1.048	59	5,6%
<b>TOTAL RETAIL</b>	<b>74.177</b>	<b>3.507</b>	<b>4,7%</b>
Eloy Gonzalo	1.522	0	0,0%
<b>TOTAL OFICINAS</b>	<b>1.522</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>75.699</b>	<b>3.507</b>	<b>4,6%</b>



4,6%

EPRA Vacancy Rate

(\*) Excluyendo el centro comercial Anec Blau debido a que se encuentra bajo reforma integral

(\*\*) El activo está siendo reformado significativamente con vacíos temporales en los locales

(\*\*\*) Vacío temporal de un local de gran superficie. En negociaciones avanzadas para su sustitución



## 3.5 EPRA Cost Ratios

(Miles de euros)	Recurrente		TOTAL	
	1T 2019	1T 2018	1T 2019	1T 2018
Gastos administrativos	(106)	(135)	(106)	(135)
Gastos operativos netos de ingresos repercutibles <sup>(*)</sup>	(4.746) <sup>(**)</sup>	(4.597) <sup>(**)</sup>	(5.185)	(22.938)
Gastos procedentes de participación en empresas asociadas	-	(96)	-	(96)
<b>EPRA Cost (incluyendo vacancy Cost) (A)</b>	<b>(4.851)</b>	<b>(4.828)</b>	<b>(5.290)</b>	<b>(23.169)</b>
Gastos asociados a activos inmobiliarios vacíos	(545)	(540)	(545)	(540)
<b>EPRA Cost (excluyendo vacancy Cost) (B)</b>	<b>(4.306)</b>	<b>(4.288)</b>	<b>(4.745)</b>	<b>(22.629)</b>
Ingresos por alquileres bajo IFRS	19.795	20.052	19.795	20.052
Gastos netos asociados a los activos ( <i>net service charge</i> )	(2.627)	(2.739)	(2.627)	(2.739)
<b>Ingresos por alquileres total (C)</b>	<b>17.168</b>	<b>17.313</b>	<b>17.168</b>	<b>17.313</b>
<b>EPRA COST RATIO (incluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos) A/C <sup>(***)</sup></b>	<b>28,3%</b>	<b>27,9%</b>	<b>30,8%</b>	<b>133,8%</b>
<b>EPRA COST RATIO (excluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos) B/C <sup>(***)</sup></b>	<b>25,1%</b>	<b>24,8%</b>	<b>27,6%</b>	<b>130,7%</b>

<sup>(\*)</sup> Se incluyen gastos de mantenimiento por un importe de 230 miles de euros.

<sup>(\*\*)</sup> Incluidos los honorarios fijos del gestor.

<sup>(\*\*\*)</sup> Descontando gastos directamente relacionados con los proyectos de desarrollo los ratios a 31 de marzo de 2019 serían 26,4% y 23,2% respectivamente.

**Centro Comercial**  
Lagoh (Sevilla)





# 4

## Evolución Bursátil

**4.1**  
Datos y evolución  
de la acción  
p.76

**4.2**  
Recomendaciones de los  
analistas  
p.77



## 4.1

## Datos y evolución de la acción

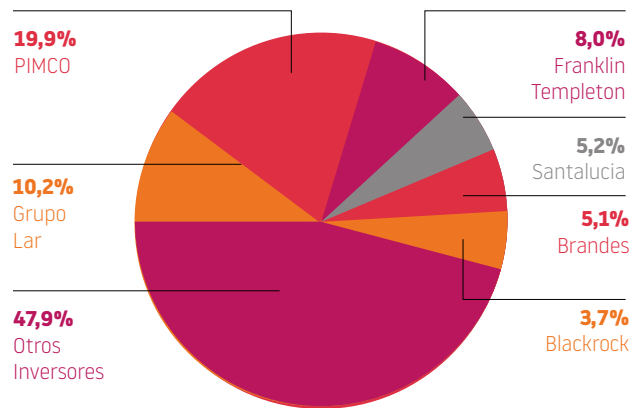
## Evolución bursátil

## Datos de la acción (€)

	Ene-Mar 2019
Precio al inicio del periodo	7,45
Precio al final del periodo	7,44
<b>EVOLUCIÓN DEL PERIODO</b>	<b>-0,1%</b>
Precio máximo del periodo	8,55
Precio mínimo del periodo	7,33
<b>PROMEDIO DEL PERIODO</b>	<b>7,90</b>
VMDN (*)	188.311
Capitalización bursátil (Euros) 31/03/2019	693.549.687
Nº de acciones 31/03/2019	93.219.044

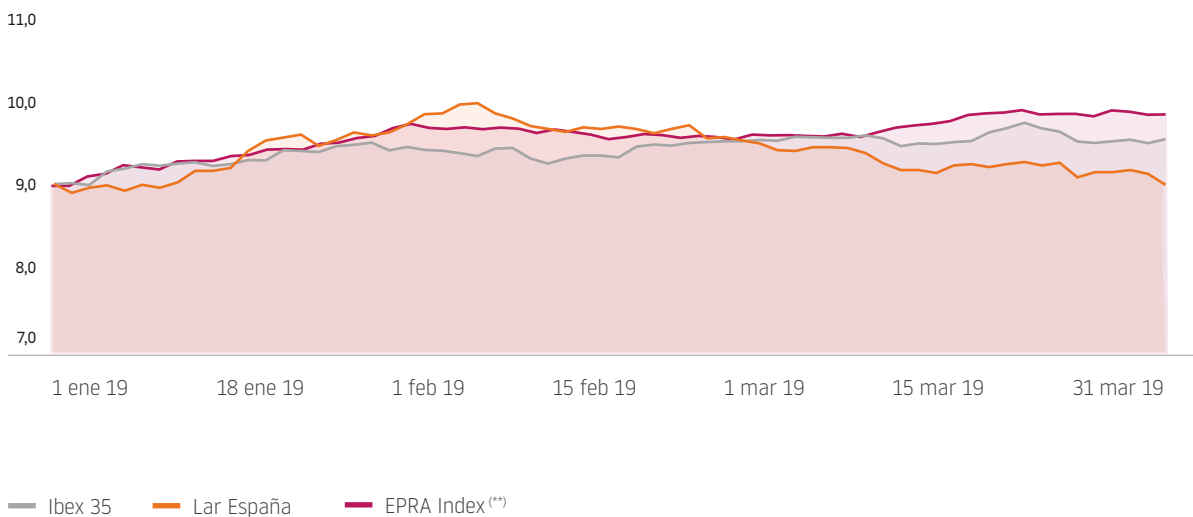
(\*) Volumen medio diario negociado en número de títulos

## Estructura de Capital a 31 de marzo de 2019



La **evolución de la cotización** de la acción durante el primer trimestre de 2019 y su comparación con el IBEX 35 y el EPRA Index se puede observar en el siguiente gráfico:

## Evolución cotización de LAR España vs Ibex 35 y EPRA Index (Enero-Marzo 2019)



(\*\*) Índice europeo sectorial de referencia.

## 4.2

### Recomendaciones de los analistas

**32,7% (\*)****Retorno Potencial**

A fecha del presente informe de resultados, Lar España cuenta con la cobertura de 14 analistas, cuyo precio objetivo medio es de **9,87€**.

Entidad	Recomendación	Fecha de análisis	Precio objetivo (Euros)
Kepler Cheuvreux	Mantener	21/03/2017	Bajo revisión
Sabadell	Comprar	07/06/2018	10,95
JBCapitalMarkets	Comprar	27/02/2019	12,50
Ahorro Corporación	Comprar	27/02/2019	10,70
MIRABAUD	Comprar	27/02/2019	10,34
intermoney valores sv	Comprar	27/02/2019	10,00
J.P.Morgan Asset Management	Mantener	27/02/2019	9,00
fidentiis	Comprar	28/02/2019	10,30
ING	Mantener	28/02/2019	8,50
SOCIETE GENERALE	Vender	28/02/2019	6,90
Santander	Mantener	28/03/2019	8,90
bankinter.	Comprar	05/04/2019	10,44
GVC Gaesco Beka	Comprar	06/05/2019	11,41
KIMFEN & CO	Mantener	06/05/2019	8,41

Fuente: Bloomberg

**62%**  
Comprar

**30%**  
Mantener

**8%**  
Vender

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



**Centro Comercial**  
Albacenter (Albacete)

albacenter

# 5

Hechos  
posteriores

PRIMARK

H&M

BERSTKA

TRADIVARIUS

PULL&BEEAR

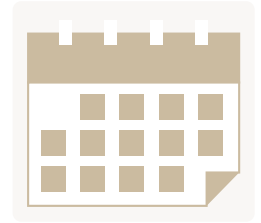
LEFFIES

SPRINGER

JD SPORTS

BIENVENIDO

## Hechos posteriores



### 2019



24.04.2019

#### Desinversión del edificio de oficinas Eloy Gonzalo

Con fecha de hoy, la Sociedad (a través de su filial LE Offices Eloy Gonzalo 27 SLU) ha transmitido a la sociedad de SwissLife denominada CARFEN SPV 2018, SL un edificio de oficinas situado en la calle Eloy Gonzalo 27 de Madrid, con una superficie bruta alquilable (SBA) total de aproximadamente 6.295 m<sup>2</sup>.

La referida venta se ha formalizado en escritura pública de fecha de hoy, por un **precio total de 40 millones de euros**, que representa (i) una **plusvalía del 214,21% % respecto del precio de adquisición** desembolsado por la Sociedad por dicho inmueble en diciembre de 2014; y (ii) un incremento del 1,52% % sobre el valor de la última tasación de este activo realizada en diciembre de 2018.





25.04.2019

## Convocatorias y acuerdos de Juntas y Asambleas generales

**La Junta General ordinaria de accionistas de Lar España**, convocada el 22 de marzo de 2019 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 rele-

vante con número de registro 276.332— y celebrada en segunda convocatoria hoy, **25 de abril de 2019, ha aprobado los acuerdos sometidos a su consideración** en los términos del informe de votación que se adjunta a la presente.



**Centro Comercial  
As Termas (Lugo)**





# 6

## Glosario



# Glosario

- BAI**  
Resultado operativo antes de impuestos.
- Beneficio neto**  
Resultado del ejercicio después de impuestos.
- Dividend Yield**  
La rentabilidad por dividendo, que muestra, en porcentaje, el rendimiento que obtiene el accionista por los dividendos. Calculado como Dividendo/EPRA NAV medio de los cuatro trimestres del año.
- EBIT**  
Resultado operativo antes de intereses e impuestos.
- EBITDA**  
Resultado operativo antes de amortizaciones, provisiones, intereses e impuestos.
- EPRA**  
European Public Real Estate Association.
- EPRA Earnings**  
Resultado operativo.
- EPRA Cost Ratio (excluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos)**  
EPRA Cost Ratio excluyendo los costes operativos y administrativos asociados a inmuebles no arrendados.
- 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 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 NNNAV**  
EPRA NAV ajustado con el valor razonable de (i) instrumentos financieros, (ii) deuda e (iii) impuestos diferidos.
- 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.).
- 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).
- GAV (Gross Asset Value)**  
Valor de mercado bruto de los activos.
- GRI (Gross Rental Income)**  
Ingresos brutos del período.
- Like for like (LfL)**  
Comparativa de un período con el mismo del año anterior teniendo en cuenta el mismo número de activos.
- 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.
- NIIF**  
Normas Internacionales de Información Financiera.

**NOI (Net Operating Income)**

Ingresos brutos descontando gastos incurridos en el período.

**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.

**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.

**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.

**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.

**SBA**

Superficie Bruta Alquilable, medida en metros cuadrados.

**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.

