



**INFORME DE
RESULTADOS**



Índice

1

2

3

RESUMEN EJECUTIVO

p. 4

1.1

Cifras Clave
1S 2017
p. 6

1.2

Hechos
Relevantes
p. 8

1.3

Cartera de Activos
a 30 de Junio de 2017
p. 12

1.4

Principales
Magnitudes
p. 22

1.5

Evolución del Negocio
p. 24

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

p. 38

2.1

Chart Societario
30.06.2017
p. 40

2.2

Estado de Resultado Global
Consolidado
p. 42

2.3

Estado de Situación Financiera
Consolidado
p. 44

2.4

Estado de Flujos de Efectivo
Consolidado
p. 51

INFORMACIÓN EPRA

p. 52

4

EVOLUCIÓN BURSÁTIL

p. 62

5

HECHOS POSTERIORES

p. 67

6

GLOSARIO

p. 70

1



RESUMEN EJECUTIVO

1.1
Cifras Clave
1S 2017
p. 6

1.2
Hechos
Relevantes
p. 8

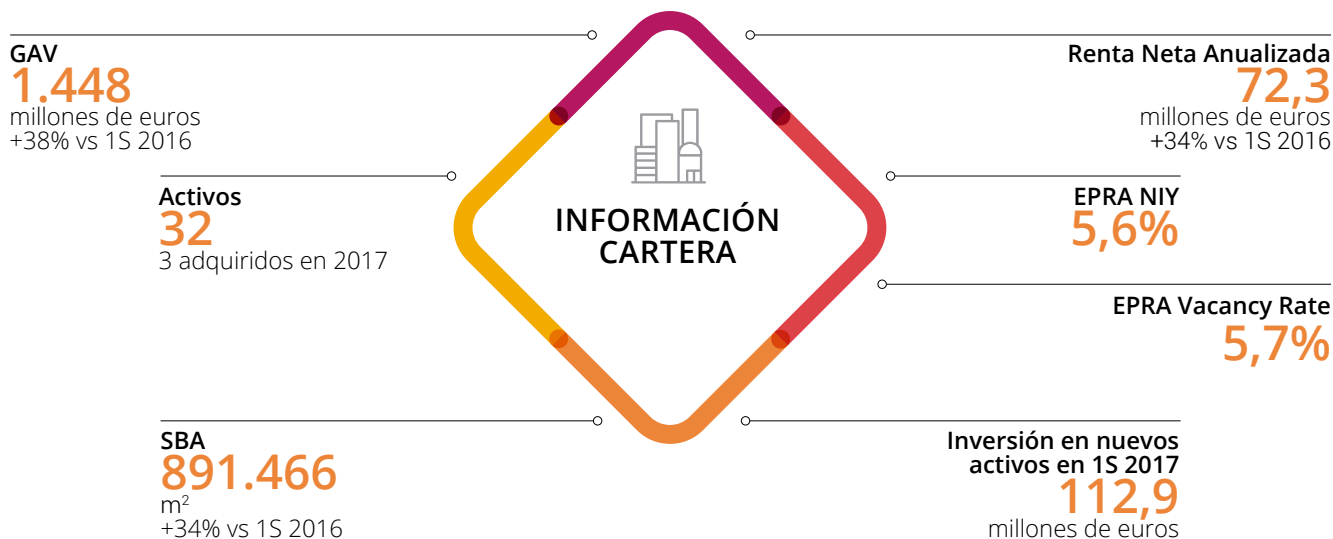
1.3
Cartera de Activos
a 30 de Junio de 2017
p. 12

1.4
Principales Magnitudes
p. 22

1.5
Evolución del Negocio
p. 24



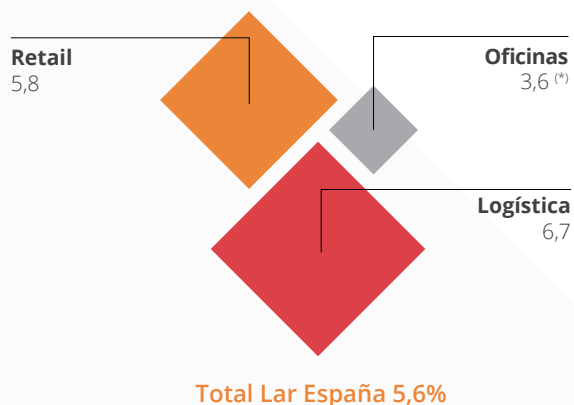
1.1 Cifras Clave 1S 2017



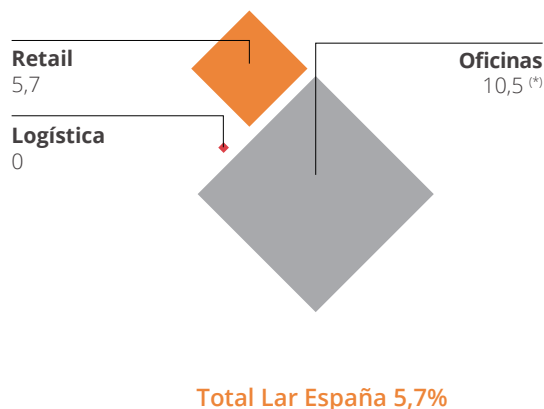
GAV por tipo de activo (%)



EPRA Net Initial Yield por tipo de activo (%)



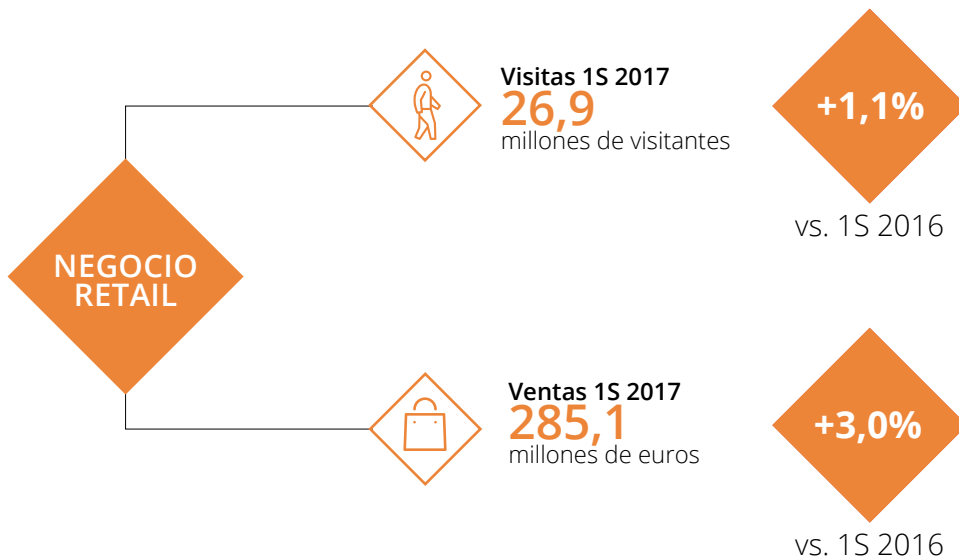
EPRA Vacancy Rate por tipo de activo (%)



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



Ingresos por tipo de activo (%)



1.2 Hechos Relevantes

1

Operaciones relativas al contrato de liquidez

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

superficie bruta alquilable (SBA) de aproximadamente 41.386 metros cuadrados; y (ii) el **complejo comercial "Parque Vistahermosa"** en Alicante, con una superficie bruta alquilable (SBA) de aproximadamente 33.550 metros cuadrados; la Sociedad informa de la firma de dos financiaciones bancarias con ING Bank NV sucursal en España y BBVA, asociadas respectivamente a los activos arriba mencionados, por un importe total de **103,9 millones de euros**, con una duración de 5 años en estructura de amortización "bullet".

2

Financiación de los centros comerciales Parque Vistahermosa y Gran Vía

15.03.2017 En relación con los hechos relevantes publicados los pasados días 16 de septiembre y 17 de junio de 2016 (con números de registro 242769 y 239851 respectivamente), en los que se informaba de que la Sociedad había adquirido (i) el 100% del capital social de la sociedad GRAN VÍA CENTRUM HOLDINGS, S.A.U., propietaria del **centro comercial "Gran Vía de Vigo"**, con una

3

Adquisición complejo comercial Abadía y 22 locales comerciales

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

Centro Comercial Vistahermosa (Alicante)



4

Operaciones relativas al contrato de liquidez

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

5

Financiación de Lagasca99

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

Residencial Lagasca99 (Madrid)



6

Convocatorias y acuerdos de Juntas y Asambleas generales

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

7

Información sobre dividendos

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

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

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

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

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

8

Composición del Consejo de Administración

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

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

D. José Luis del Valle
Presidente y consejero independiente

D. Pedro Luis Uriarte
Consejero independiente

D. Alec Emmot
Consejero independiente

D. Roger Maxwell Cooke MBE
Consejero independiente

D.ª Isabel Aguilera Navarro
Consejera independiente

D. Miguel Pereda
Consejero dominical

D. Laurent Luccioni
Consejero dominical

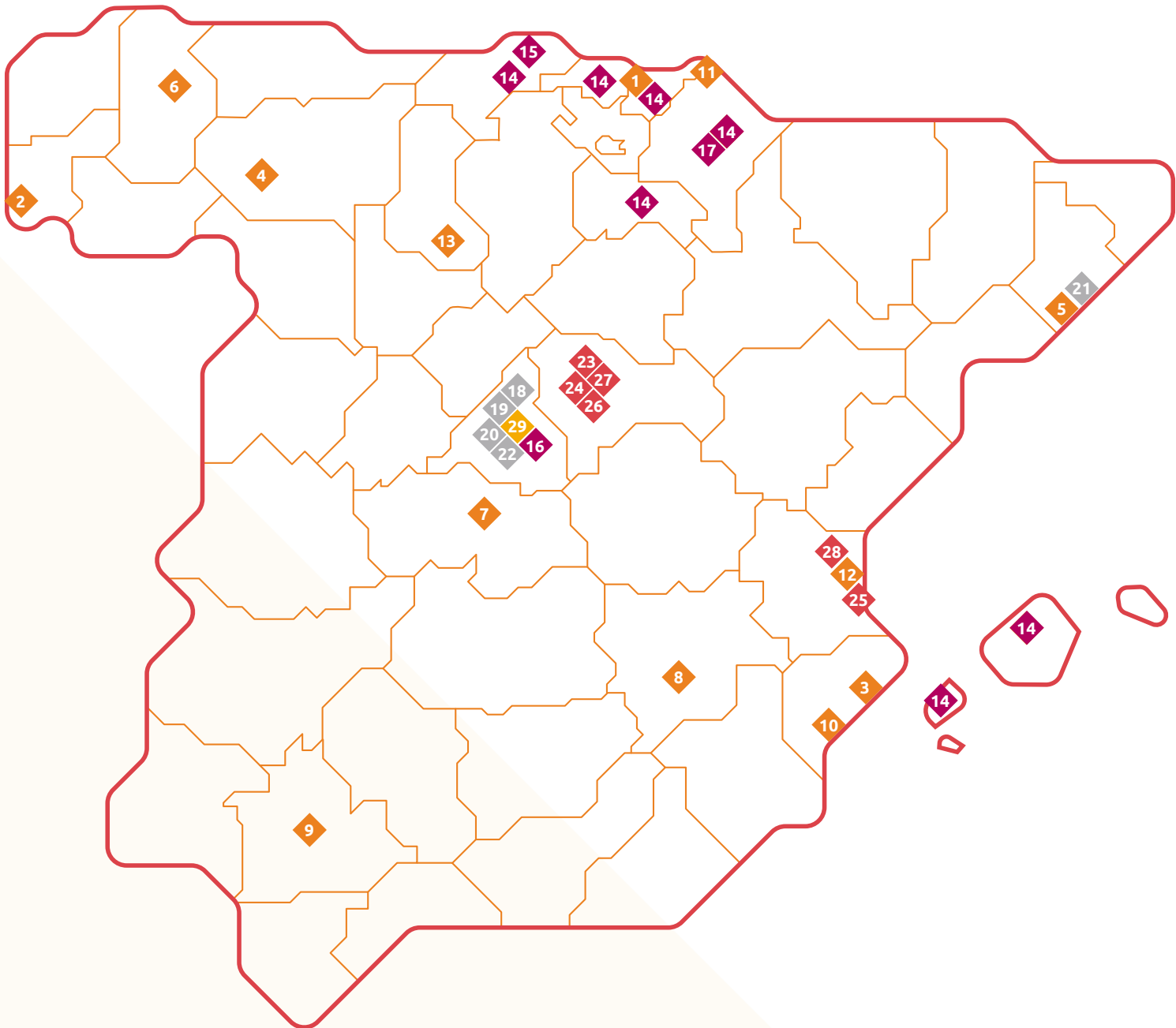
Centro Comercial Palmas Altas
(Sevilla)



Centro Comercial Megapark
(Bilbao)



1.3 Cartera de Activos a 30 de Junio de 2017



GAV = 1.448
millones de euros



CENTROS COMERCIALES

- 1 Megapark (Bilbao)

- 2 Gran Vía (Vigo)

- 3 Portal de la Marina + Hipermercado (Alicante)

- 4 El Rosal (León)

- 5 Anec Blau (Barcelona)

- 6 As Termas + Gasolinera (Lugo)

- 7 Parque Abadía (Toledo)

- 8 Albacenter + Hipermercado y Locales Comerciales (Albacete)

- 9 Palmas Altas (Sevilla)

- 10 Vistahermosa (Alicante)

- 11 Txingudi (Guipúzcoa)

- 12 Vidanova Parc (Valencia)

- 13 Las Huertas (Palencia)



OFICINAS

- 18 Egeo (Madrid)

- 19 Marcelo Spínola (Madrid)

- 20 Arturo Soria (Madrid)

- 21 Joan Miró (Barcelona)

- 22 Eloy Gonzalo (Madrid)



LOGÍSTICA

- 23 Alovera II (Guadalajara)

- 24 Alovera I (Guadalajara)

- 25 Almussafes (Valencia)

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

- 27 Alovera III (C2) (Guadalajara)

- 28 Chestre (Valencia)



MEDIANAS COMERCIALES

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

- 15 Nuevo Alisal (Santander)

- 16 Villaverde (Madrid)

- 17 Parque Galaria (Navarra)



RESIDENCIAL

- 29 Lagasca99 (Madrid)

1 MEGAPARK, BILBAO

MegaParx
 BARAKALDO


Ubicación	Bilbao
SBA	63.576 m ²
Fecha de adquisición	19 de octubre de 2015
Precio de adquisición	170,0 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2017)*	192,0 millones de euros
WAULT	2,3 años
EPRA Net Initial Yield	5,1%
EPRA Vacancy Rate	7,3%

2 GRAN VÍA, VIGO

GranVía
 de Vigo
 GRAN VÍA DE VIGO


Ubicación	Vigo
SBA	41.436 m ²
Fecha de adquisición	15 de septiembre de 2016
Precio de adquisición	141,0 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2017)*	153,0 millones de euros
WAULT	2,9 años
EPRA Net Initial Yield	5,8%
EPRA Vacancy Rate	4,2%

3 PORTAL DE LA MARINA E HIPERMERCADO, ALICANTE

PORTAL DE
LaMarina
 CENTRO COMERCIAL


Ubicación	Ondara (Alicante)
SBA	40.158 m ²
Fecha de adquisición	30 de octubre de 2014/30 de marzo de 2016/9 de junio 2015
Precio de adquisición	89,2 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2017)*	114,3 millones de euros
WAULT	2,5 años
EPRA Net Initial Yield	5,8%
EPRA Vacancy Rate	3,4%

4 EL ROSAL, LEÓN

el Rosal
 CENTRO COMERCIAL


Ubicación	Ponferrada (León)
SBA	51.022 m ²
Fecha de adquisición	7 de julio de 2015
Precio de adquisición	87,5 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2017)*	100,4 millones de euros
WAULT	2,5 años
EPRA Net Initial Yield	5,8%
EPRA Vacancy Rate	10,3%

* Las valoraciones han sido efectuadas a 30 de junio de 2017 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.

5 ANEC BLAU, BARCELONA

Ubicación	Barcelona
SBA	28.591 m ²
Fecha de adquisición	31 de julio de 2014
Precio de adquisición	80,0 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2017)*	95,0 millones de euros
WAULT	2,7 años
EPRA Net Initial Yield	5,1%
EPRA Vacancy Rate	6,6%

6 AS TERMAS Y GASOLINERA, LUGO

Ubicación	Lugo
SBA	35.127 m ²
Fecha de adquisición	15 de abril de 2015/ 28 de julio de 2015
Precio de adquisición	68,8 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2017)*	80,8 millones de euros
WAULT	1,9 años
EPRA Net Initial Yield	6,4%
EPRA Vacancy Rate	5,0%

7 PARQUE ABADÍA, TOLEDO

Ubicación	Toledo
SBA	37.114 m ²
Fecha adquisición	27 de marzo de 2017
Precio de adquisición	63,1 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2017)*	63,7 millones de euros
WAULT	3,0 años
EPRA Net Initial Yield	6,3%
EPRA Vacancy Rate	0,0%

8 ALBACENTER, HIPERMERCADO Y LOCALES COMERCIALES, ALBACETE

Ubicación	Albacete
SBA	27.890 m ²
Fecha de adquisición	30 de julio de 2014/19 de diciembre de 2014
Precio de adquisición	39,9 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2017)*	52,1 millones de euros
WAULT	2,2 años
EPRA Net Initial Yield	5,6%
EPRA Vacancy Rate	10,8%

* Las valoraciones han sido efectuadas a 30 de junio de 2017 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.

9 PALMAS ALTAS, SEVILLA



Ubicación	Sevilla
Espacios comerciales y de ocio familiar	100.000 m ²
Fecha de adquisición	1 de marzo de 2016
Precio de adquisición	40,5 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2017)*	52,0 millones de euros ⁽¹⁾
WAULT	N/A
EPRA Net Initial Yield	N/A
EPRA Vacancy Rate	N/A

(1) Incluye una potencial edificabilidad adicional.

11 TXINGUDI, GUIPÚZCOA



Ubicación	Irún (Guipúzcoa)
SBA	10.679 m ²
Fecha de adquisición	24 de marzo de 2014
Precio de adquisición	27,7 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2017)*	38,5 millones de euros
WAULT	2,8 años
EPRA Net Initial Yield	5,9%
EPRA Vacancy Rate	2,7%

10 VISTAHERMOSA, ALICANTE



Ubicación	Alicante
SBA	33.550 m ²
Fecha de adquisición	16 de junio de 2016
Precio de adquisición	42,5 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2017)*	47,5 millones de euros
WAULT	6,0 años
EPRA Net Initial Yield	5,8%
EPRA Vacancy Rate	8,2%

12 VIDANOVA PARC, VALENCIA ⁽²⁾



Ubicación	Sagunto (Valencia)
SBA	44.252 m ²
Fecha de adquisición	3 de agosto de 2015
Precio de adquisición	14,0 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2017)*	19,6 millones de euros
WAULT	N/A
EPRA Net Initial Yield	N/A
EPRA Vacancy Rate	N/A

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

13 LAS HUERTAS, PALENCIA

Ubicación	Palencia
SBA	6.267 m ²
Fecha de adquisición	24 de marzo de 2014
Precio de adquisición	11,7 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2017)*	12,6 millones de euros
WAULT	2,1 años
EPRA Net Initial Yield	6,5%
EPRA Vacancy Rate	13,8%

14 CARTERA SUPERMERCADOS (22 UNIDADES)

Ubicación	Cantabria, País Vasco, La Rioja, Navarra y Baleares
SBA	28.822 m ²
Fecha adquisición	27 de marzo de 2017
Precio de adquisición	47,6 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2017)*	50,1 millones de euros
WAULT	13,8 años
EPRA Net Initial Yield	7,3%
EPRA Vacancy Rate	0,0%

15 NUEVO ALISAL, SANTANDER

Ubicación	Santander
SBA	7.649 m ²
Fecha de adquisición	17 de diciembre de 2014
Precio de adquisición	17,0 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2017)*	19,1 millones de euros
WAULT	2,6 años
EPRA Net Initial Yield	6,2%
EPRA Vacancy Rate	0,0%

16 VILLAVERDE, MADRID

Ubicación	Madrid
SBA	4.391 m ²
Fecha de adquisición	29 de julio de 2014
Precio de adquisición	9,1 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2017)*	11,2 millones de euros
WAULT	5,3 años
EPRA Net Initial Yield	5,9%
EPRA Vacancy Rate	0,0%

* Las valoraciones han sido efectuadas a 30 de junio de 2017 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.

17 PARQUE GALARIA, NAVARRA

Ubicación	Pamplona
SBA	4.108 m ²
Fecha de adquisición	23 de julio de 2015
Precio de adquisición	8,4 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2017)*	10,6 millones de euros
WAULT	4,4 años
EPRA Net Initial Yield	6,3%
EPRA Vacancy Rate	0,0%

18 EGEO, MADRID

Ubicación	Madrid
SBA	18.254 m ²
Fecha de adquisición	16 de diciembre de 2014
Precio de adquisición	64,9 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2017)*	76,1 millones de euros
WAULT	3,9 años
EPRA Net Initial Yield	3,0%
EPRA Vacancy Rate	11,0%

19 MARCELO SPÍNOLA, MADRID

Ubicación	Madrid
SBA	8.875 m ²
Fecha de adquisición	31 de julio de 2014
Precio de adquisición	19,0 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2017)*	33,5 millones de euros
WAULT	N/A
EPRA Net Initial Yield	N/A **
EPRA Vacancy Rate	N/A **

20 ARTURO SORIA, MADRID

Ubicación	Madrid
SBA	8.663 m ²
Fecha de adquisición	29 de julio de 2014
Precio de adquisición	24,2 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2017)*	28,9 millones de euros
WAULT	1,9 años
EPRA Net Initial Yield	4,9%
EPRA Vacancy Rate	12,9%

* Las valoraciones han sido efectuadas a 30 de junio de 2017 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.

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

21 JOAN MIRÓ, BARCELONA

Ubicación	Barcelona
SBA	8.607 m ²
Fecha de adquisición	11 de junio de 2015
Precio de adquisición	19,7 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2017)*	21,4 millones de euros
WAULT	1,0 años
EPRA Net Initial Yield	4,0%
EPRA Vacancy Rate	5,9%

22 ELOY GONZALO, MADRID**BREEAM** ES

Ubicación	Madrid
SBA	6.231 m ²
Fecha de adquisición	23 de diciembre de 2014
Precio de adquisición	12,7 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2017)*	18,8 millones de euros
WAULT	2,2 años
EPRA Net Initial Yield	N/A **
EPRA Vacancy Rate	N/A **

23 ALOVERA II, GUADALAJARA

Ubicación	Guadalajara
SBA	83.952 m ²
Fecha de adquisición	13 de octubre de 2014
Precio de adquisición	32,1 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2017)*	41,5 millones de euros
WAULT	0,2 años
EPRA Net Initial Yield	6,6%
EPRA Vacancy Rate	0,0%

24 ALOVERA I, GUADALAJARA

Ubicación	Guadalajara
SBA	35.196 m ²
Fecha de adquisición	7 de agosto de 2014
Precio de adquisición	12,7 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2017)*	18,4 millones de euros
WAULT	2,0 años
EPRA Net Initial Yield	6,7%
EPRA Vacancy Rate	0,0%

* Las valoraciones han sido efectuadas a 30 de junio de 2017 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.

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

25 ALMUSSAFES, VALENCIA

Ubicación	Valencia
SBA	19.211 m ²
Fecha de adquisición	26 de mayo de 2015
Precio de adquisición	8,4 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2017)*	9,8 millones de euros
WAULT	2,5 años
EPRA Net Initial Yield	7,2%
EPRA Vacancy Rate	0,0%

26 ALOVERA IV (C5-C6), GUADALAJARA

Ubicación	Guadalajara
SBA	14.891 m ²
Fecha de adquisición	26 de mayo de 2015
Precio de adquisición	7,2 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2017)*	9,5 millones de euros
WAULT	1,7 años
EPRA Net Initial Yield	7,6%
EPRA Vacancy Rate	0,0%

27 ALOVERA III (C2), GUADALAJARA

Ubicación	Guadalajara
SBA	8.591 m ²
Fecha de adquisición	26 de mayo de 2015
Precio de adquisición	3,0 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2017)*	4,1 millones de euros
WAULT	0,5 años
EPRA Net Initial Yield	5,2%
EPRA Vacancy Rate	0,0%

28 CHESTE, VALENCIA

Ubicación	Valencia
SBA	118.160 m ²
Fecha de adquisición	12 de Mayo de 2017
Precio de adquisición	2,2 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2017)*	2,3 millones de euros
WAULT	N/A
EPRA Net Initial Yield	N/A
EPRA Vacancy Rate	N/A

* Las valoraciones han sido efectuadas a 30 de junio de 2017 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.

29 LAGASCA 99, MADRID

Ubicación	Madrid
SBA	26.203 m ²
Fecha de adquisición	30 de enero de 2015
Precio de adquisición	50,1 millones de euros ⁽³⁾
Valor de mercado (30 de junio de 2017)*	71,5 millones de euros
WAULT	N/A
EPRA Net Initial Yield	N/A
EPRA Vacancy Rate	N/A

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

1.4 Principales Magnitudes

Magnitudes Económico-Financieras

Lar España (en adelante "Grupo") ha obtenido durante el primer semestre de 2017 unos **ingresos ordinarios de 37.547 miles de euros** y un **beneficio neto de 64.997 miles de euros**.

(En miles de euros)	1S 2017	1S 2016
Ingresos ordinarios	37.547	26.872
EBITDA (*)	23.262 (*)	23.803 (*)
EBIT	70.165	52.869
BAI	64.997	43.327
Beneficio neto	64.997	43.327

(*) Eliminando efectos extraordinarios (Otros resultados), el EBITDA del primer semestre de 2017 y 2016 es de **22.609 miles de euros** y **16.825 miles de euros**, respectivamente.

El Grupo se encuentra inmerso en el análisis y evaluación de oportunidades de inversión acordes a su política.

Otras Magnitudes Financieras

El Grupo presenta los siguientes indicadores financieros:

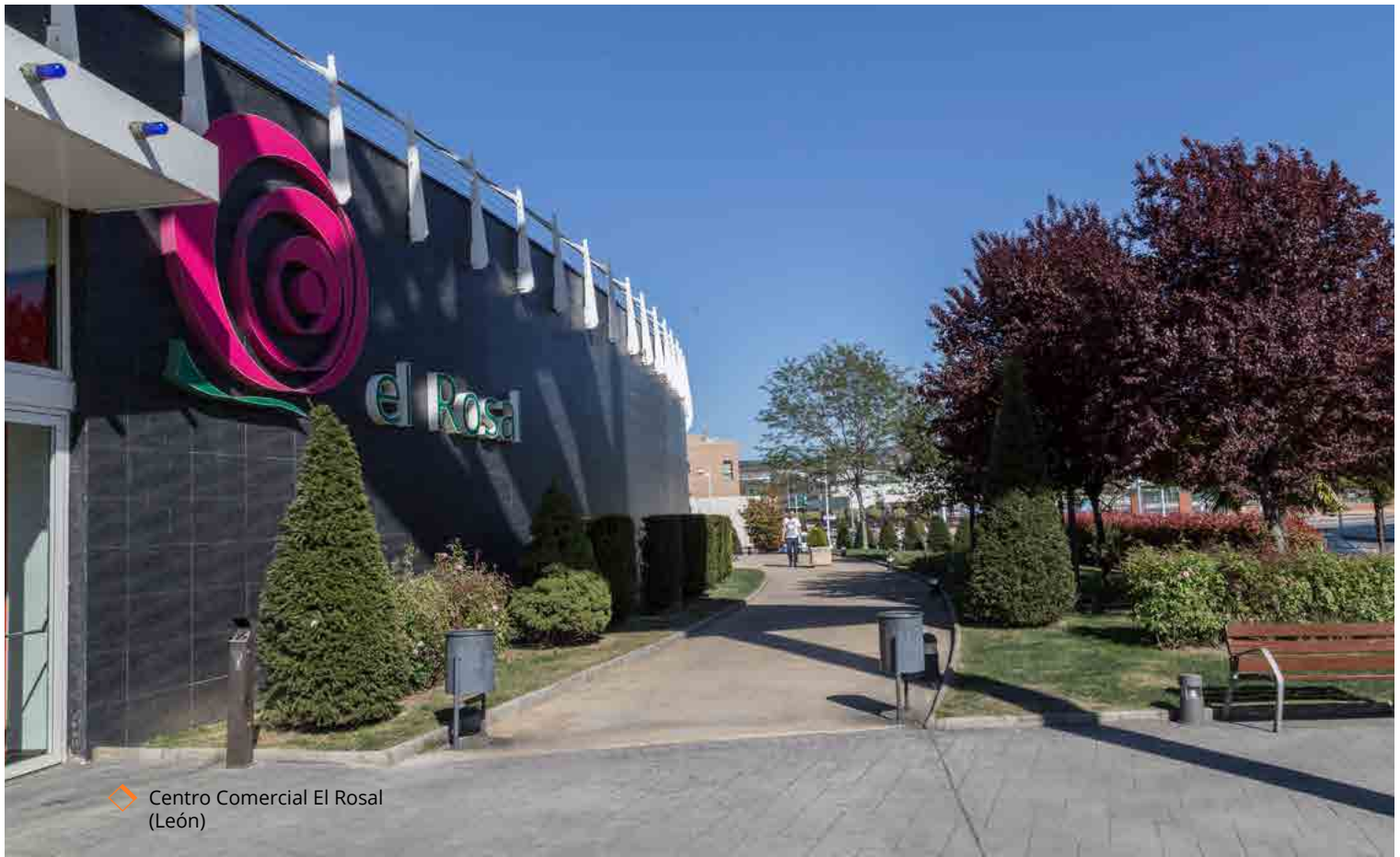
	30/06/2017	31/12/2016
Fondo de Maniobra (en miles de euros)	43.599	65.512
Ratio de liquidez	2,2	2,8
Ratio de solvencia	1,0	1,1
LTV neto	39%	33%
ROE	14,03% (**)	13,40%
ROA	8,29% (**)	7,74%

(**) Datos calculados utilizando la información de los últimos doce meses

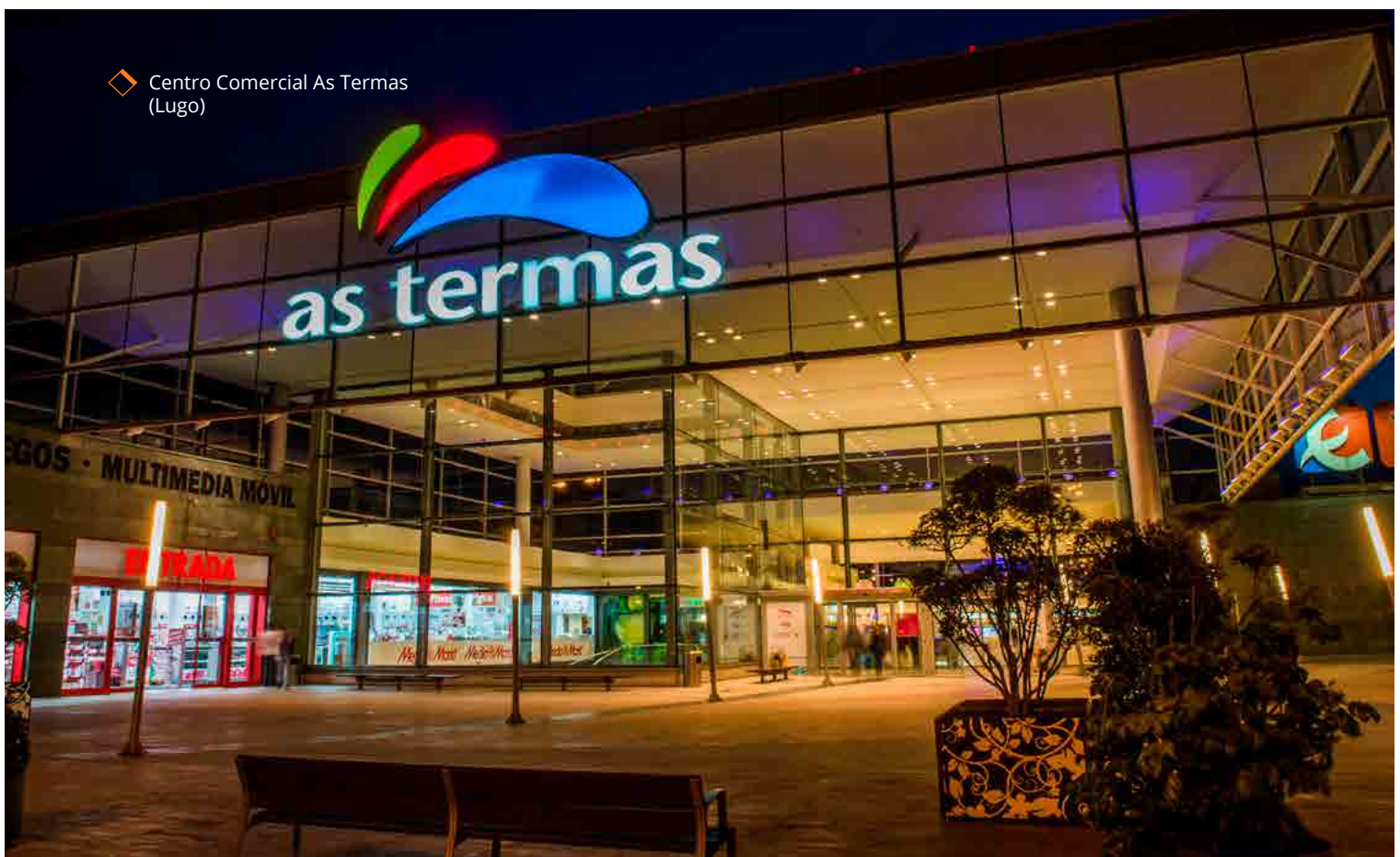
El Grupo presenta a 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016 unos ratios relacionados con la liquidez (fondo de maniobra y ratio de liquidez) que alcanzan valores considerablemente elevados, lo que denota que el Grupo dispone del nivel de liquidez suficiente y un elevado margen de seguridad para hacer frente a sus pagos.



A 30 de junio de 2017, el **ROE ("Return on Equity")**, que mide la rentabilidad obtenida por el Grupo sobre sus fondos propios, asciende a **14,03%** (13,40% a 31 de diciembre de 2016), y el **ROA ("Return on Assets")**, que mide la eficiencia de los activos totales del Grupo con independencia de las fuentes de financiación empleadas, es decir, la capacidad de los activos del Grupo para generar renta, es de **8,29%** (7,74% a 31 de diciembre de 2016).



Centro Comercial El Rosal (León)



Centro Comercial As Termas (Lugo)

1.5 Evolución del Negocio

a) Distribución de los ingresos

Los **ingresos por rentas** han alcanzado los **37.547 miles de euros** durante el primer semestre de 2017 (26.872 miles de euros durante el primer semestre de 2016). El incremento de los ingresos por rentas entre el primer semestre del año 2017 y el mismo período del ejercicio anterior, corresponde principalmente a la adquisición y puesta en marcha de nuevas inversiones inmobiliarias durante los me-

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

El peso relativo de los ingresos por rentas por línea de negocio a 30 de junio de 2017 es el siguiente:

Ingresos por rentas por tipo de activo. Primer semestre de 2017 (%)

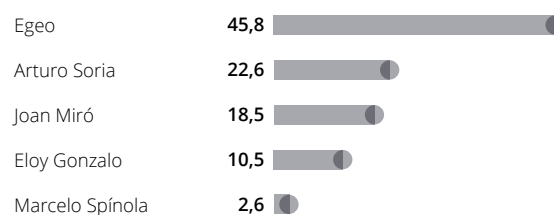


El detalle de los **ingresos por activo** para estas tres líneas de negocio en el primer semestre de 2017 es el siguiente:

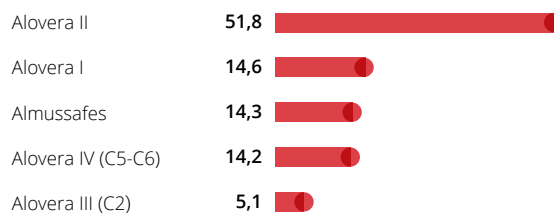
Ingresos por Centro Comercial (%)



Ingresos por Edificio de Oficinas (%)

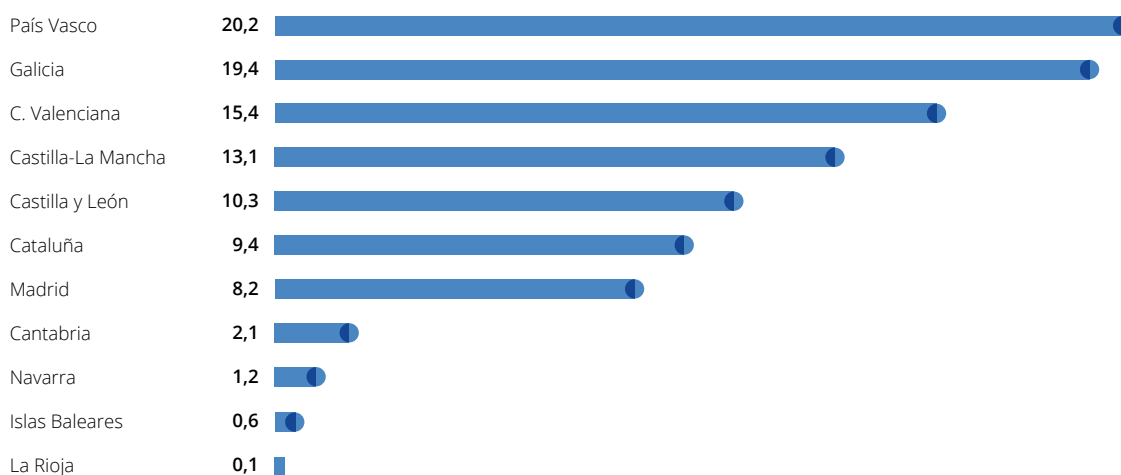


Ingresos por Nave Logística (%)












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

Ingresos por área geográfica (%)



A continuación, se indican los diez **arrendatarios que han generado más rentas** durante los primeros seis meses de 2017, así como sus principales características:

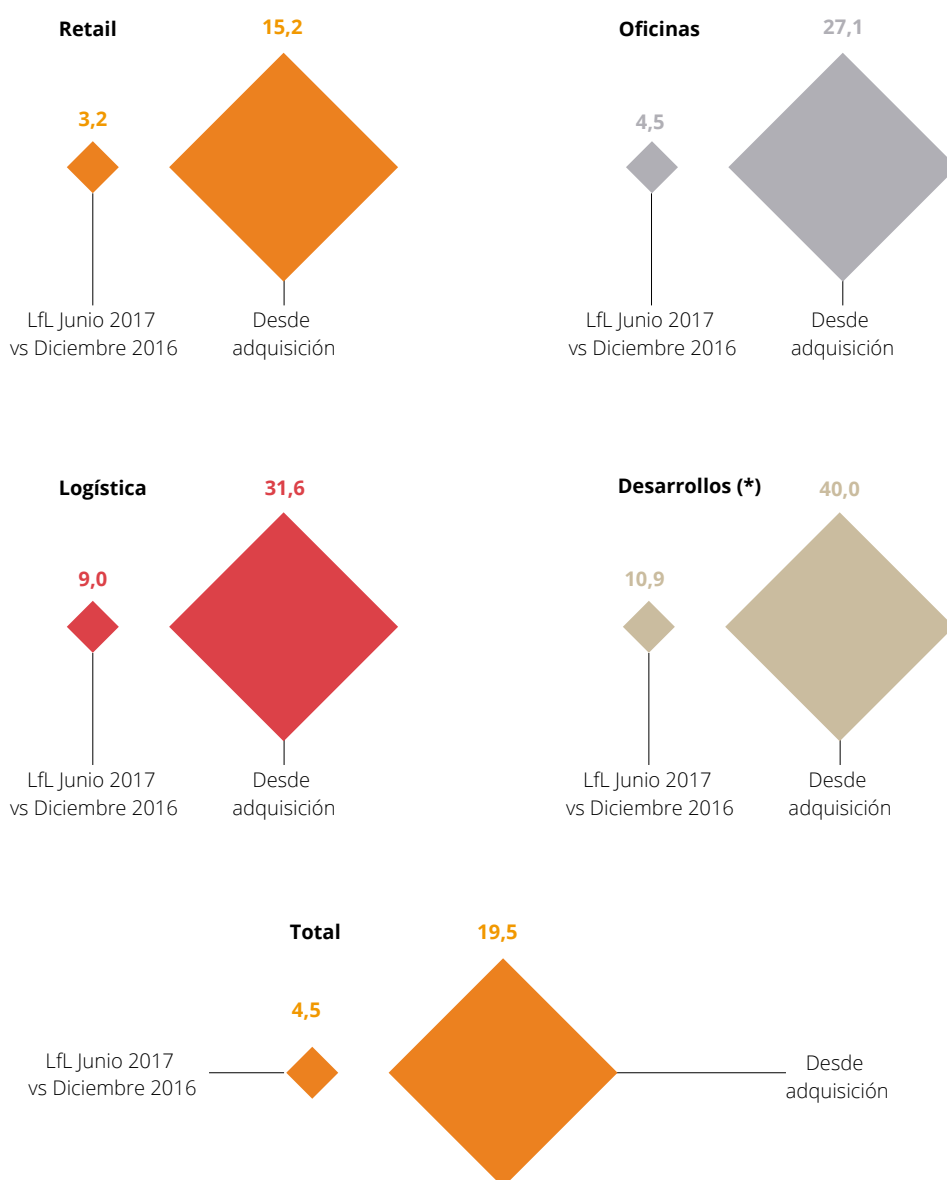
Posición	Arrendatario	Proyecto	% s/total de rentas	% Acumulado	Vencimiento	Sector
1	 Carrefour	Alovera II/El Rosal/Gran Vía de Vigo	9,03%	9,03%	2017-2046	Distribución/ Hipermercado
2	 INDITEX	Anec Blau/Albacenter/El Rosal/As Termas/Huertas/ Portal de la Marina/Gran Vía de Vigo	7,60%	16,63%	2017-2034	RM Modas
3	 MediaMarkt	Megapark/As Termas/Villaverde/Nuevo Alisal/ Vistahermosa/Parque Abadía	5,09%	21,72%	2023-2036	Tecnología
4	 EROSKI	Portfolio Supermercados/ Hipermercado Albacenter/ Gasolinera As Termas/Hipermercado Portal de la Marina	3,48%	25,20%	2024-2051	Hipermercado /Gasolinera
5	 DECATHLON	Megapark/Parque Abadía	2,72%	27,92%	2036-2041	Distribución
6	 H&M	Anec Blau/Albacenter/El Rosal/As Termas/Portal de la Marina/Gran Vía de Vigo/Txingudi	2,35%	30,27%	2022-2047	RM Modas
7	 C&A	Anec Blau/As Termas/Megapark/Portal de la Marina/ Gran Vía de Vigo	2,35%	32,62%	2018-2026	RM Modas
8	 El Corte Inglés	Megapark/ Parque Galaria/Gran Vía de Vigo	2,28%	34,90%	2027-2036	Distribución
9	CORTEFIEL	Anec Blau/Albacenter/El Rosal/As Termas/Portal de la Marina/Gran Vía de Vigo/Las Huertas/Megapark/ Txingudi/Vistahermosa	2,15%	37,05%	2019-2030	RM Modas
10	 Conforama	Megapark/Parque Abadía	1,69%	38,74%	2023-2032	Distribución

b) Valoraciones

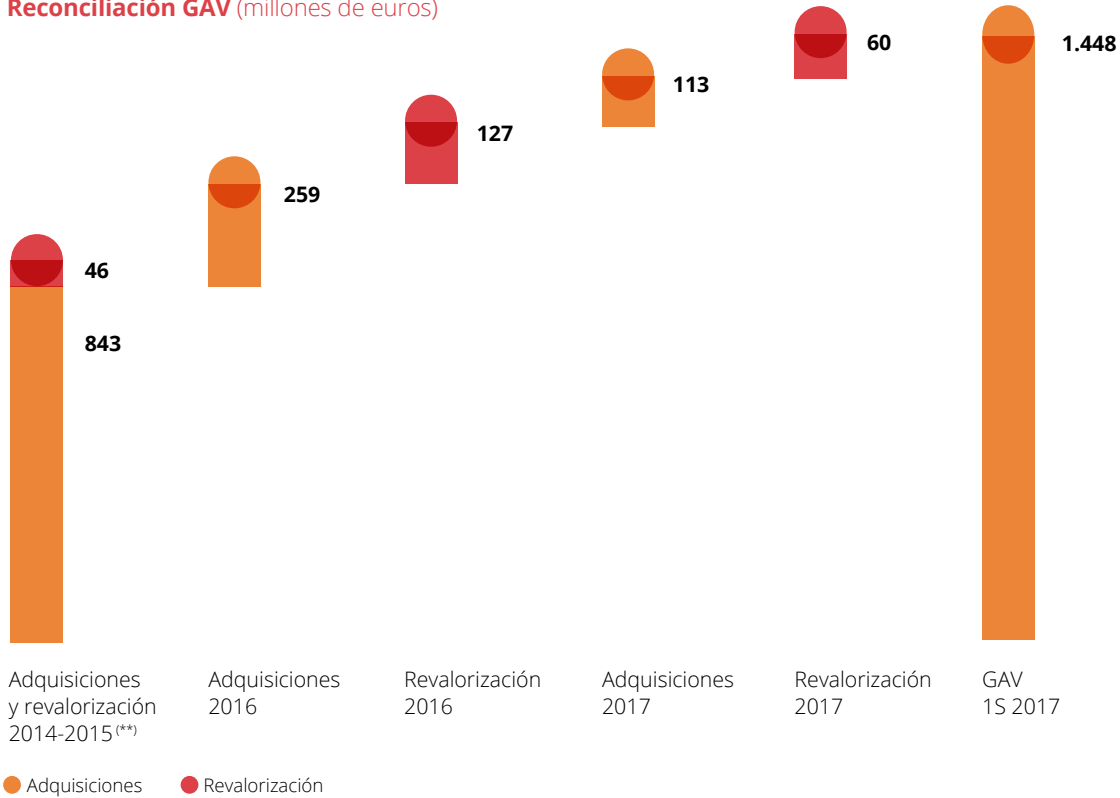
De acuerdo a los informes de valoración presentados por JLL y Cushman & Wakefield a fecha 30 de junio de 2017, el valor de la cartera de Lar España asciende a **1.448 millones de euros**, logrando una **revalorización del 19,5%** respecto al precio de adquisición.

El incremento de valor por tipo de activo respecto al precio de adquisición y la última valoración (diciembre de 2016) ha sido el siguiente:

Revalorización por tipo de activo (%)



(*) Incluye los proyectos de Lagasca 99 (residencial), Cheste (logística) y Palmas Altas y Vidanova Parc (retail)

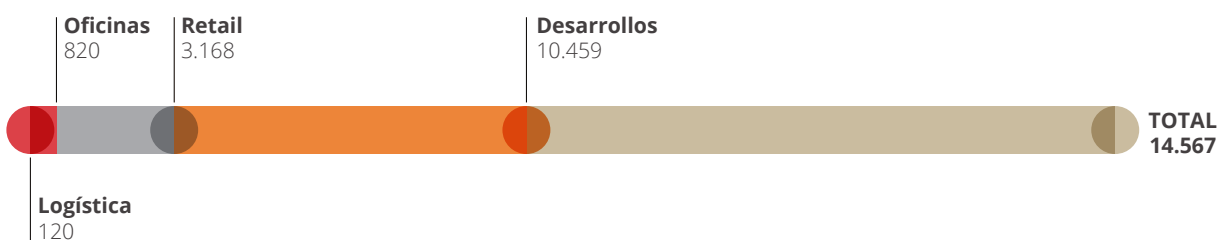
Reconciliación GAV (millones de euros)

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

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 más de **14.500 miles de euros** durante el primer semestre de 2017.

A continuación se muestra el desglose por tipo de activo:

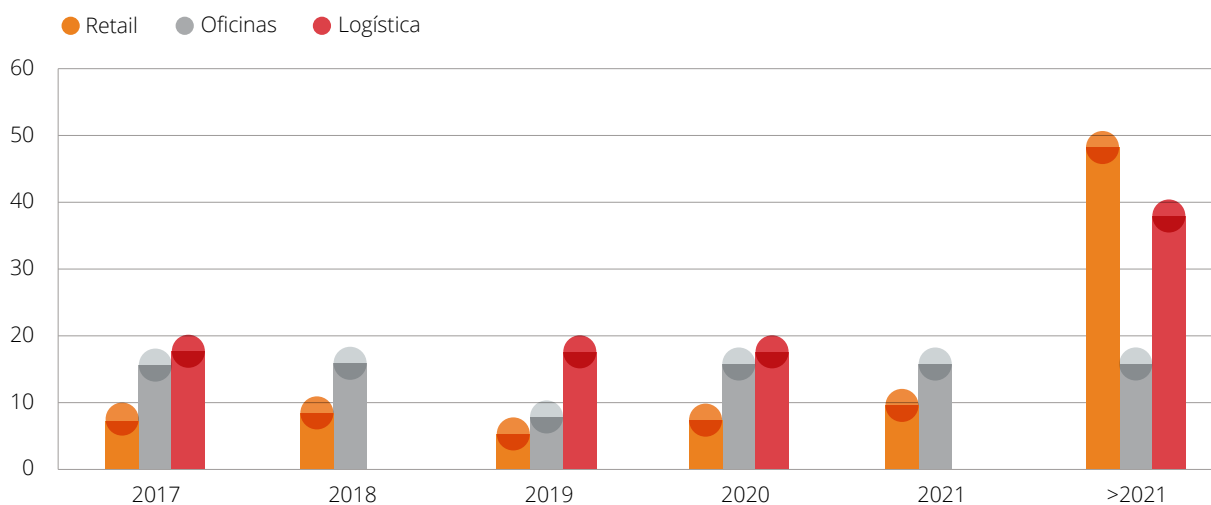
Inversión CAPEX (miles euros)

d) Vencimiento de los contratos

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

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

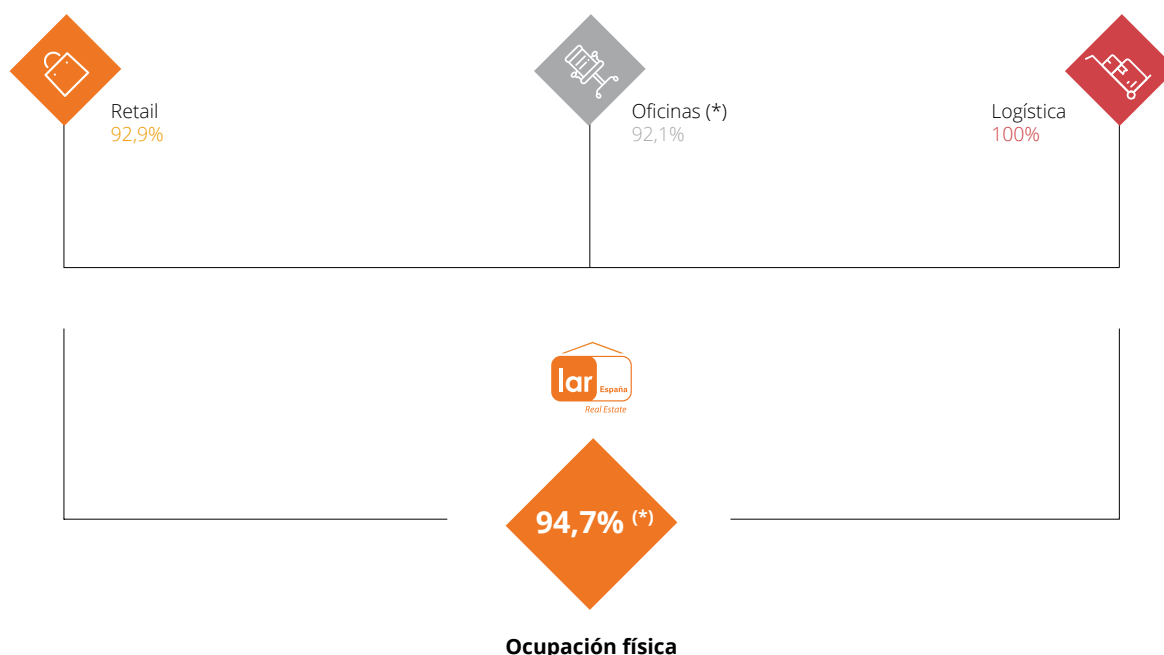
Vencimiento de los contratos por año de la cartera de Lar España (%)



e) Ocupación física 1S 2017

La superficie bruta alquilable (SBA) de los activos que generan rentas de Lar España a 30 de junio de 2017 asciende a 632.851 m², situándose la **ocupación** en un **94,7%**.

A continuación se muestra el % de ocupación física por unidad de negocio para el primer semestre de 2017:



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

f) Principales hitos

Retail:



Durante los primeros seis meses de 2017 Lar España ha continuado con su estrategia de gestión activa de la cartera. Como muestra de ello, en el negocio de *retail* se han cerrado **55 operaciones**

entre renovaciones, sustituciones, reubicaciones y entradas de nuevos arrendatarios, suponiendo una tasa de rotación anualizada de inquilinos de la cartera del 6%.

- **Tasa de rotación de inquilinos**

8.961 m²
renovados,
sustituídos
o reubicados

2.835 m²
de nuevos
arrendatarios

6%

VISITAS 1S 2017

- Buen volumen de **visitas** en los centros comerciales: **26,9 millones de visitantes**.



**+1,1% vs
1S 2016**

VENTAS 1S 2017

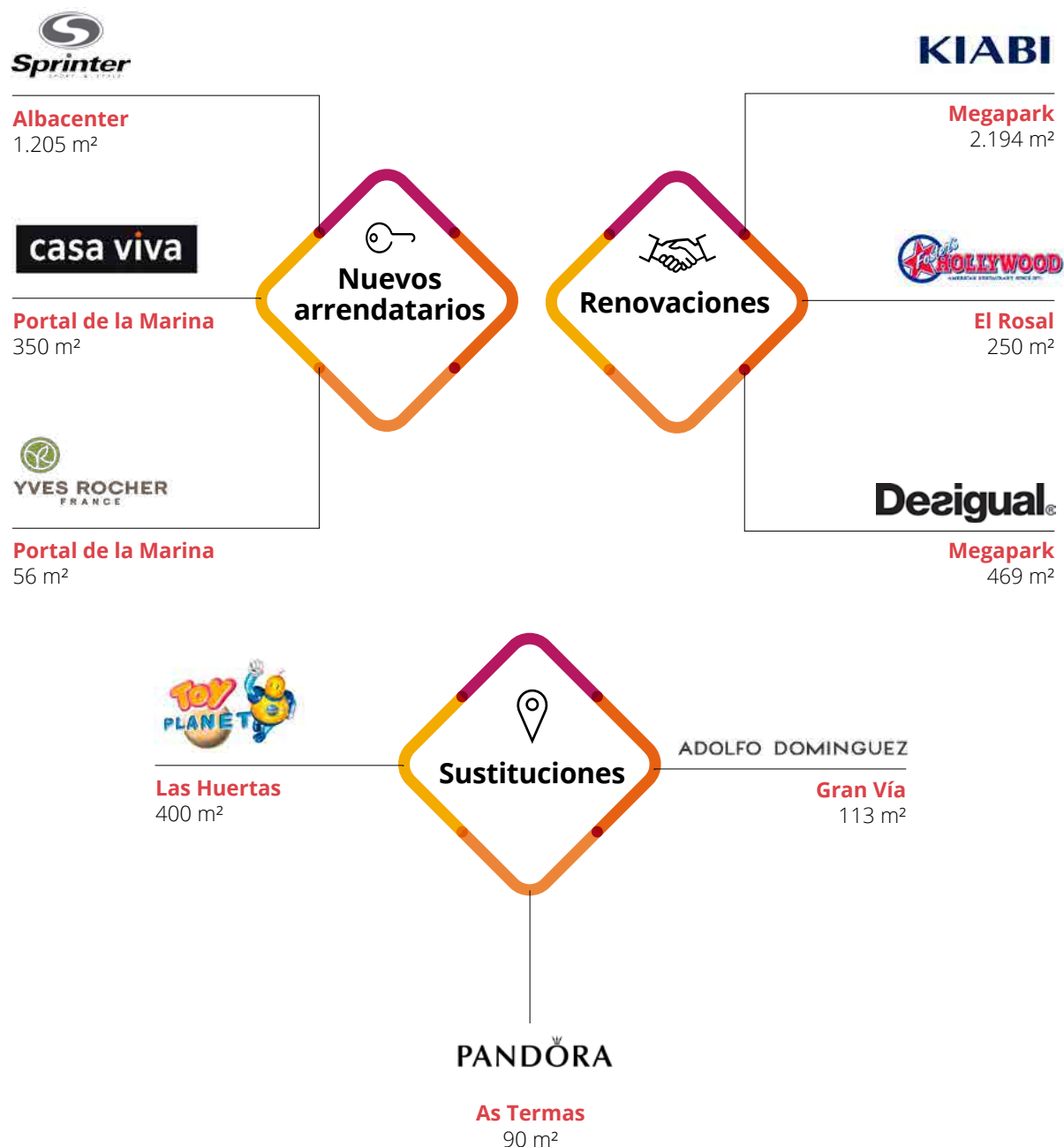
- Comportamiento positivo en el nivel de **ventas**: **285,1 millones de euros**.



**+3,0% vs
1S 2016**



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



Asimismo, continúa el buen ritmo de firmas para los proyectos de *retail* en desarrollo. A lo largo del año 2017, se han firmado **dos operaciones** para el complejo comercial **Vidanova Parc** y **cinco operaciones** para el centro comercial **Palmas Altas**, suponiendo un total de más de 11.300 m².

ADOLFO DOMINGUEZ



Proyectos de innovación y digitalización 1S 2017

Lanzamiento del proyecto Lar España Digital

El 30 de mayo de 2017 se produjo el lanzamiento del proyecto de **digitalización y diferenciación de los centros comerciales de Lar España**, que ofrece un nuevo canal adicional para la realización de compras en sus centros comerciales a través de la **plataforma on-line tucentro.com**.

Se trata de una auténtica revolución en el sector, que ofrece la oportunidad a todas las tiendas presentes en los centros comerciales de vender sus productos y servicios por canales digitales, lo que supondrá un incremento considerable de las ventas, completando las físicas con el potencial de las ventas on-line.

Evento Partners & Friends

El 20 de junio de 2017 Lar España reunió a cerca de **100 representantes de distintas marcas** en el primer encuentro **Partners & Friends** para darles a conocer los distintos proyectos y mejoras que Lar España tiene en marcha en las 16 superficies comerciales de su propiedad. El evento se celebró en el Museo Reina Sofía y los participantes en el han podido disfrutar de una visita privada, con guía, a la exposición "Piedad y Terror en Picasso. El camino a Guernica".

En el transcurso del evento también han podido conocer más detalles de la **nueva plataforma de venta online de Lar España**.

Entre las marcas presentes en el evento, destacan Primark, Carrefour, Decathlon, Kiabi, C&A, Mango, H&M, Worten, Sprinter, Forum, Yelmo, Grupo Vips y Grupo Restalia.

Wonderful Summit

El 3 de julio se celebró el evento de clausura del proyecto Wonderful, **primer encuentro nacional de innovación en centros comerciales**, impulsado por Lar España. El objetivo de este proyecto es promover la innovación y el emprendimiento en el sector de *retail* en España.

La jornada, además de ser un escenario de debate para analizar las **tendencias del sector retail y su adaptación a las nuevas tecnologías**, fue el marco para la entrega de los premios Wonderful. En total, en este concurso han competido más de 120 iniciativas que tuvieron lugar en algunas de las provincias donde Lar España tiene presencia. Al evento final accedieron las ocho iniciativas finalistas y se otorgaron los premios a los mejores proyectos.

El ganador del proyecto Wonderful ha sido el **proyecto Beabloo, candidato del centro Ànc Blau**, en Barcelona. Beabloo consiste en conocer el comportamiento de los clientes en los centros comerciales, personalizar las experiencias de compra, crear interacciones de alto impacto y optimizar el uso del espacio, de modo que se obtenga un retorno de la inversión realizada en marketing.



Oficinas



Arturo Soria

- Seguimos **incrementando la ocupación** en Arturo Soria con un nuevo inquilino; **demanda del último espacio disponible** por parte de actuales inquilinos
- Inicio de la obras de **reforma del lobby** y de los **halls** de planta

Cardenal Marcelo Spínola

- **Incremento de la actividad comercial**; se han recibido ofertas de alquiler; en negociaciones con un potencial inquilino mayoritario
- Nivel "Muy bueno" en la **Certificación BREEAM®**
- Finalización del **nuevo Jardín sostenible**

Egeo

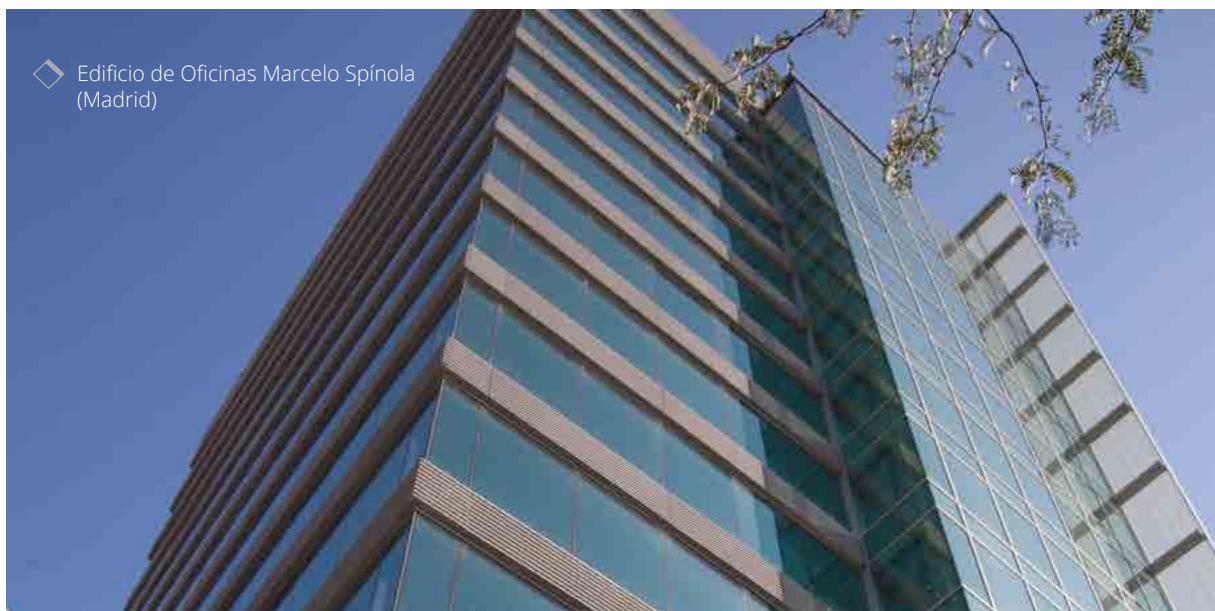
- Inicio de la **reforma de los falsos techos** de todos los halls de planta del edificio
- **Incremento del interés comercial** de potenciales inquilinos respecto al año 2016

Eloy Gonzalo

- Desarrollo de la **1ª fase de la obra de reforma**
- Nivel "Muy bueno" en la **Certificación BREEAM®**

Joan Miró

- Análisis pormenorizado de las necesidades de inversión requeridas para la **renovación de los Registros de la Propiedad**



Logística



Alovera I

- **Tech Data** sigue apostando por la nave en Alovera I y decide **continuar como inquilino**
- **Finalización de las obras** de mejora en la nave

Alovera II

- **Aceptación por Carrefour** de propuesta de novación de contratos de arrendamiento
- **Acuerdo sobre necesidades de inversión** requeridas para la renovación de Carrefour

Almussafes:

- Estudio comparativo de los costes para la **renovación de la cubierta** de la nave logística

Residencial



- Continuación, según el ritmo previsto, de las **obras en Lagasca99**
- Gran interés de **inversores** nacionales e internacionales
- El nivel de **preventas** a 30 de junio de 2017 asciende a **63,9%**

Proyectos en desarrollo**PALMAS ALTAS**

DESARROLLO DE RETAIL

Tu espacio familiar y comercial en Sevilla

- ✓ Excelente localización a 4 km del centro de Sevilla
- ✓ Precio de adquisición: 40,5 MM € ⁽¹⁾
- ✓ Valor de mercado (*): 52,0 MM €
- ✓ Fecha de adquisición: 1T 2016
- ✓ Fecha estimada de apertura: 1S 2019
- ✓ 100.000 m² de espacios comerciales y de ocio familiar
- ✓ Cerca del 42% de SBA firmada o con documento vinculante, con operadores de referencia
- ✓ En proceso de obtención de la certificación **BREEAM ES**
- ✓ Gran zona de afluencia: 1,5 MM de habitantes
- ✓ Algunos de nuestros principales inquilinos:



- ✓ 14 MM € previsibles de ingresos anuales

(1) Incluye una potencial edificabilidad adicional.

VIDANOVA PARC

DESARROLLO DE RETAIL

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

- ✓ Emplazamiento urbano en zona de gran afluencia turística, Sagunto (Valencia)
- ✓ Precio de adquisición: 14 MM €
- ✓ Valor de mercado (*): 19,6 MM €
- ✓ Fecha de adquisición: 3T 2015
- ✓ Fecha estimada de apertura: 1S 2018
- ✓ 44.252 m² de superficie bruta alquilable
- ✓ Cerca del 66% del SBA firmada o con documento vinculante, con operadores de referencia
- ✓ Área de influencia de 250.000 habitantes
- ✓ Algunos de nuestros principales inquilinos:



- ✓ 4 MM € previsibles de ingresos anuales

(*) Las valoraciones han sido efectuadas a 30 de junio de 2017 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.

LAGASCA99

DESARROLLO RESIDENCIAL

Único, irrepetible, inalcanzable



- ✓ Solar urbano en construcción en pleno centro del Barrio de Salamanca, una de las zonas más exclusivas de Madrid, llamado a convertirse en un referente en el sector del lujo residencial.
- ✓ Solar con 4 fachadas exentas que contará con 42 viviendas con una superficie media de 400-450 m²
- ✓ Proyecto llevado a cabo por el estudio de arquitectura de Rafael de la Hoz
- ✓ Contará con todo tipo de facilidades: piscina interior y exterior, spa, gimnasio y salones comunes
- ✓ En proceso de obtención de la certificación **BREEAM ES**
- ✓ Precio de adquisición: 50,1 MM € (**)
- ✓ Valor de mercado (*): 71,5 MM € (**)
- ✓ Fecha de adquisición: 1T 2015
- ✓ Fecha inicio de obra: 1T 2016
- ✓ Fecha estimada de entrega: 2018
- ✓ Cuenta con más de 26,000 m² de superficie BR& SR
- ✓ A 1S 2017 el nivel de preventas asciende al 63,9%

(*) Las valoraciones han sido efectuadas a 30 de junio de 2017 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.

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



CHESTE

DESARROLLO LOGÍSTICO



- ✓ Ubicación estratégica a lo largo del eje principal de la logística en Valencia, siendo un lugar clave para el comercio internacional en el corredor del Mediterráneo
- ✓ Valencia: tercera ciudad más grande de la logística en España, con tasas históricas de desocupación bajas (6,1%). Actualmente no existe disponibilidad de naves de más 5.000 m² en la zona
- ✓ Precio de adquisición: 2,2 MM €
- ✓ Valor de mercado (*): 2,3 MM €
- ✓ Excelente oportunidad a un precio por debajo del mercado logístico
- ✓ Fecha de adquisición: 1S 2017
- ✓ Comienzo obras de urbanización: 1T 2018
- ✓ Entrega primeras naves: 4T 2019
- ✓ Coste total del suelo (terreno + urbanización): 16,5 millones de euros (84,6 €/m²)
- ✓ SBA: 118.160 m²

(*) Las valoraciones han sido efectuadas a 30 de junio de 2017 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.

2



ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

2.1
Chart Societario
30.06.2017
p. 40

2.2
Estado de Resultado Global
Consolidado
p. 42

2.3
Estado de Situación Financiera
Consolidado
p. 44

2.4
Estado de Flujos de Efectivo
Consolidado
p. 51



2.1 Chart societario 30.06.2017

A 30 de junio de 2017 los estados financieros consolidados del Grupo se presentan de conformidad con los criterios contables establecidos en las Normas Internacionales de Información Financiera aprobadas por el Parlamento Europeo (NIIF-UE) hasta la fecha.



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



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

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



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

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

2.2 Estado de Resultado Global Consolidado

(Miles de euros)	1S 2017	1S 2016
Ingresos ordinarios	37.547	26.872
Otros ingresos	1.002	794
Gastos por retribuciones a los empleados	(222)	(175)
Otros gastos	(15.718)	(10.666)
Otros resultados	653	6.978
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	46.903	29.066
RESULTADO DE LAS OPERACIONES	70.165	52.869
Ingresos financieros	1.860	1.978
Gastos financieros	(6.316)	(9.776)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	-	29
Participación en beneficios (pérdidas) del ejercicio de las inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	(712)	(1.773)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS DE ACTIVIDADES CONTINUADAS	64.997	43.327
Impuestos sobre beneficios	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	64.997	43.327

Resultado de las operaciones

A 30 de junio de 2017, el Grupo presenta un **resultado de las operaciones** positivo por importe de **70.165 miles de euros** (beneficio de 52.869 miles de euros a 30 de junio de 2016).

Ingresos ordinarios

El importe de los **ingresos ordinarios** durante el primer semestre de 2017 ha ascendido a **37.547 miles de euros** (26.872 miles de euros durante los primeros seis meses de 2016), de los cuales un 93% proceden de las rentas obtenidas de centros comerciales y oficinas (90% para los primeros seis meses de 2016).

Otros gastos

A 30 de junio de 2017, el Grupo ha incurrido en **otros gastos** por importe de **15.718 miles de euros** que corresponden principalmente a:

- Servicios recurrentes y directamente ligados a la gestión diaria de los activos (gestión patrimonial, suministros, IBI...) por 6.303 miles de euros.
- *Management fees* (honorarios fijos y variables) por servicios de gestión prestados por Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias ("Grupo Lar") a la Sociedad (7.032 miles de euros -4.482 miles de euros fijos y 2.550 miles de euros variables-).

Otros resultados

A 30 de junio de 2017, otros resultados recoge la ganancia por importe de 653 miles de euros proveniente de la adquisición del 100% de las sociedades dependientes LE Retail Hipermercados I, S.L.U. (anteriormente denominada NPS European Property (Retail) I, S.L.U.), LE Retail Hipermercados II, S.L.U. (anteriormente denominada NPS European Property (Retail) II, S.L.U.) y LE Retail Hipermercados III, S.L.U. (anteriormente denominada NPS European Property (Retail) III, S.L.U.). Dicho importe deriva de la **diferencia entre el importe pagado y el valor razonable de los activos adquiridos y pasivos asumidos**. Dichas adquisiciones tuvieron lugar con fecha 27 de marzo de 2017 (Véase hecho relevante 3), cuyos cálculos realizados en la combinación de negocios son provisionales y están sujetos a ajustes hasta un año posterior a la fecha de adquisición.

A 30 de junio de 2016, otros resultados recogía la ganancia por importe de 6.978 miles de euros proveniente de la adquisición del 100% de la sociedad dependiente LE Retail Portal de la Marina, S.L. (anteriormente denominada Puerta Marítima Ondara, S.L.).

Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias

El importe de este epígrafe, **46.903 miles de euros**, recoge la diferencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias tras las últimas valoraciones realizadas por expertos independientes (C&W y JLL) a 30 de junio de 2017.

Financieros Netos

El **resultado financiero** presenta un saldo negativo de 4.456 miles de euros a 30 de junio de 2017 (resultado negativo de 7.798 miles de euros a 30 de junio de 2016).

Los **ingresos financieros** por importe de 1.860 miles de euros en el primer semestre de 2017 corresponden principalmente a los intereses devengados por los créditos concedidos a las sociedades que se consolidan por el método de participación, mientras que los **gastos financieros** por importe de 6.316 miles de euros corresponden, principalmente, a los intereses devengados

por préstamos que el Grupo mantiene con entidades financieras y por los bonos emitidos por el Grupo en febrero de 2015.

A 30 de junio de 2016 y con motivo de la obtención del control de la sociedad dependiente LE Retail Portal de la Marina, S.L., y por consiguiente la valoración a valor razonable del 58,78% de participación que ya ostentaba el Grupo, se reconoció un ajuste negativo por importe de 4.105 miles de euros que corresponden a la diferencia entre dicho valor razonable y el valor contable reconocido hasta la fecha.

Estado de Resultado Global Consolidado por línea de negocio

Los ingresos y gastos registrados por el Grupo a fecha 30 de junio de 2017 por línea de negocio son los siguientes:

(Miles de euros)	Centros Comerciales	Oficinas	Logística	Residencial	LRE (*)	Total
Ingresos ordinarios	31.589	3.290	2.668	-	-	37.547
Otros ingresos	992	10	-	-	-	1.002
Gastos por retribuciones a los empleados	-	-	-	-	(222)	(222)
Otros gastos	(5.191)	(819)	(293)	-	(9.415)	(15.718)
Otros resultados	-	-	-	-	653	653
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	33.297	6.851	6.755	-	-	46.903
RESULTADO DE LAS OPERACIONES	60.687	9.332	9.130	-	(8.984)	70.165
Financieros netos	(3.485)	(469)	12	1.640	(2.154)	(4.456)
Participación en beneficios (pérdidas) del ejercicio de las inversiones contabilizadas aplicando el método de participación	-	-	-	(712)	-	(712)
RESULTADO DEL EJERCICIO	57.202	8.863	9.142	928	(11.138)	64.997

(*) Los importes incluidos en la columna de LRE se corresponden con los gastos corporativos

A 30 de junio de 2017 los centros comerciales presentan un resultado de las operaciones positivo de 60.687 miles de euros; las oficinas, un resultado de las operaciones positivo de 9.332 miles de euros; y

las naves logísticas, un resultado de las operaciones positivo por importe de 9.130 miles de euros. La columna "LRE" incluye, entre otros, los *management fees* por importe de 7.032 miles de euros.

2.3 Estado de Situación Financiera Consolidado

ACTIVO (Miles de euros)	30/06/2017	31/12/2016
Inmovilizado intangible	2	2
Inversiones inmobiliarias	1.372.187	1.191.089
Activos financieros con empresas asociadas	2.119	2.270
Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	6.933	7.645
Activos financieros no corrientes	12.634	11.205
ACTIVOS NO CORRIENTES	1.393.875	1.212.211
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	23.693	18.067
Activos financieros con empresas asociadas	27.285	45.288
Otros activos financieros corrientes	3.452	5.393
Otros activos corrientes	802	617
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	25.030	31.591
ACTIVOS CORRIENTES	80.262	100.956
TOTAL ACTIVO	1.474.137	1.313.167

PATRIMONIO NETO Y PASIVO (Miles de euros)	30/06/2017	31/12/2016
Capital	185.248	181.081
Prima emisión	487.349	498.914
Otras reservas	111.816	42.898
Ganancias acumuladas	64.997	91.430
Acciones propias	(353)	(823)
Ajustes por cambio de valor	(2.665)	(1.365)
PATRIMONIO NETO	846.392	812.135
Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables	138.644	138.506
Pasivos financieros con entidades de crédito	418.675	301.738
Pasivos por impuestos diferidos	14.605	8.536
Derivados	2.376	1.890
Otros pasivos no corrientes	16.782	14.918
PASIVOS NO CORRIENTES	591.082	465.588
Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables	1.435	3.482
Pasivos financieros con entidades de crédito	5.619	7.877
Derivados	1.743	1.384
Otros pasivos financieros	158	193
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	27.708	22.508
PASIVOS CORRIENTES	36.663	35.444
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	1.474.137	1.313.167

Activos no corrientes

Inversiones inmobiliarias

A 30 de junio de 2017, las **inversiones inmobiliarias** se encuentran clasificadas como activos no corrientes y su valor razonable asciende a **1.372.187 miles de euros** (1.191.089 miles de euros a 31 de diciembre de 2016). Las inversiones inmobiliarias comprenden trece centros comerciales, cuatro medianas comerciales, veintidós locales comerciales, tres terrenos, cinco edificios de oficinas y cinco naves logísticas. Destaca la inversión en centros comerciales y oficinas por importe total de 1.219.427 miles de euros (1.069.312 miles de euros a 31 de diciembre de 2016), cuyos ingresos por arrendamiento suponen el 93% de los ingresos del Grupo durante el primer semestre de 2017 (91% de los ingresos del Grupo a 31 de diciembre de 2016).

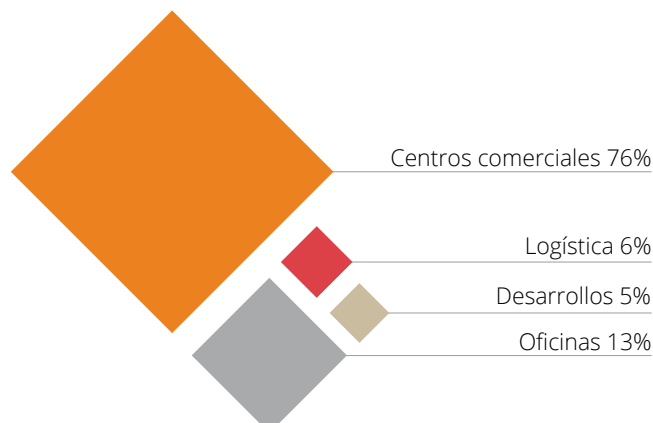
Durante los primeros seis meses del año 2017, el Grupo ha adquirido el centro comercial Parque Abadía y veintidós locales comerciales (ver hecho relevante 3), cuyos valores razonables ascienden a 63.690 miles de euros y 50.147 miles de euros, respectivamente.

INVERSIÓN NETA

(Miles de euros)	30/06/2017	31/12/2016
Centros comerciales	1.040.787	898.302
Oficinas	178.640	171.010
Logística	83.350	76.475
Otros (*)	69.410	45.302
Inversiones inmobiliarias	1.372.187	1.191.089

(*) El importe registrado en esta línea corresponde al valor razonable de los terrenos adquiridos en relación a los proyectos Vidanova Parc (Valencia), Palmas Altas (Sevilla) y Ceste (Valencia).

Inversiones inmobiliarias por tipo de activo (%)



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

Activo	Superficie Bruta Alquilable (SBA) total (m ²)	Valor razonable (miles de euros)	Rendimiento neto inicial (NIY) (*)
Megapark	63.576	192.000	5,25%-6,81%
Gran Vía	41.436	153.000	
Portal de la Marina + Hipermercado	40.158	114.300	
El Rosal	51.022	100.370	
Anec Blau	28.591	94.860	
As Termas + Gasolinera	35.127	80.800	
Abadía	37.114	63.690	
Albacenter + Hipermercado	27.890	52.052	
Cartera supermercados	28.822	50.147	
Vistahermosa	33.550	47.510	
Txingudi	10.679	38.500	
Nuevo Alisal	7.649	19.123	
Las Huertas	6.267	12.600	
Villaverde	4.391	11.235	
Parque Galaria	4.108	10.600	
TOTAL CENTROS Y MEDIANAS COMERCIALES	420.380	1.040.787	
Egeo	18.254	76.090	0,79% - 5,40%
Marcelo Spínola	8.875	33.500	
Arturo Soria	8.663	28.860	
Joan Miró	8.607	21.440	
Eloy Gonzalo	6.231	18.750	
TOTAL OFICINAS	50.630	178.640	
Alovera II	83.952	41.550	3,86% - 7,71%
Alovera I	35.196	18.400	
Almussafes	19.211	9.800	
Alovera IV (C5-C6)	14.891	9.500	
Alovera III (C2)	8.591	4.100	
TOTAL LOGÍSTICA	161.841	83.350	
Vidanova Parc	44.252	19.590	N/A
Palmas Altas	(**)	47.500	
Cheste	118.160	2.320	
TOTAL OTROS	162.412	69.410	
TOTAL GRUPO	795.263	1.372.187	

(*) Yields obtenidas en los informes de valoración de JLL y C&W a 30 de junio de 2017

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

Activos corrientes

Activos financieros con empresas asociadas

El importe registrado en este epígrafe a 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016 hace referencia a los créditos con la sociedad asociada Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L.

Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación

A 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016, el importe corresponde a la participación 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 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016, principalmente, las fianzas recibidas de los arrendatarios en señal de garantía, que el Grupo ha depositado en los organismos públicos correspondientes.

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

A 30 de junio de 2017, este epígrafe recoge principalmente créditos con administraciones públicas por importe de 17.105 miles de euros. (8.473 miles de euros, se corresponden principalmente a la adquisición de Palmas Altas).

Activos financieros con empresas asociadas

A 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016, el importe de este epígrafe corresponde, principalmente, al crédito y cuentas corrientes con la sociedad asociada Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L.

Centro Comercial Las Huertas (Palencia)



Patrimonio neto

A 30 de junio de 2017 el **capital social** de la Sociedad está compuesto por **92.624.097 acciones nominativas**, representadas por medio de anotaciones en cuenta, de 2 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas, otorgando a sus titulares los mismos derechos.

- La Sociedad se constituyó con un capital de 60 miles de euros que se correspondían con 30.000 acciones a un valor nominal de 2 euros.
- Con fecha 5 de febrero de 2014, se acordó aumentar el capital social en 80 millones de euros mediante la emisión y puesta en circulación de 40 millones de acciones ordinarias de la Sociedad, de 2 euros de valor nominal y 8 de prima de emisión cada una, a ser suscritas y desembolsadas mediante contraprestación dineraria y destinadas a ser ofrecidas en una oferta de suscripción.
- Con la finalidad de equiparar el valor de las acciones suscritas a 10 euros, los accionistas realizaron una aportación por importe de 240 miles de euros, que corresponden a 30.000 acciones a un precio de 8 euros.
- Con fecha 6 de agosto de 2015, finalizó el proceso de ampliación de capital social de Lar España en 39.935.512 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 19.967.756 acciones nuevas con un precio de suscripción de 6,76 euros cada una (con un valor nominal de 2 euros más una prima de emisión de 4,76 euros por acción).
- Con fecha 21 de abril de 2016 se acordó distribuir como dividendo del ejercicio un importe de 4.499 miles de euros, a razón de 0,075 euros brutos por acción; y con cargo a prima de emisión, un importe de 7.538 miles de euros, a razón de 0,125 euros brutos por acción.
- Con fecha 29 de abril de 2016 se llevó a cabo una ampliación de capital por un valor nominal total de 1.258.654 euros mediante la puesta en circulación de 629.327 nuevas acciones de 2 euros de valor nominal cada una, a los únicos efectos de que el pago del Performance Fee o Comisión de Éxito a Grupo Lar por la prestación de sus servicios como gestor exclusivo de la Sociedad sea invertido en acciones de la Sociedad. Dicha ampliación de capital fue íntegramente suscrita y desembolsada por Grupo Lar. Las nuevas acciones se han emitido con una prima de emisión de 6,4189 euros por acción lo que equivale a una prima total de 4.039.590,37 eu-

ros, en virtud de la delegación otorgada por la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 18 de diciembre de 2015 en segunda convocatoria al Consejo de Administración.

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

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

Durante los primeros seis meses del año 2017, la Sociedad ha realizado operaciones de compra y venta de acciones propias tal y como se establece a continuación:

	Número de acciones	Miles de euros
31 de diciembre de 2016	117.998	823
Altas	2.204.407	16.534
Bajas	(2.278.473)	(17.004)
30 de junio de 2017	43.932	353

El resultado positivo generado por la venta de las acciones propias durante los primeros seis meses del año 2017 ha ascendido a 93 miles de euros, registrada en el epígrafe "Otras Reservas".

Pasivos financieros

Deuda financiera

El desglose y las condiciones de la deuda financiera a 30 de junio de 2017 son los siguientes:

Tipo	Proyecto	Entidad	Tipo interés (*)	Fin de contrato	Nominal (miles de euros)	Corriente (miles de euros)	No Corriente (miles de euros)
Préstamo Hipotecario	Egeo	WestImmo	Eur 3M + 2%	15/12/2019	30.000	-	30.000
Préstamo Hipotecario	Nuevo Alisal	bankinter.	Eur 3M + 2,90%	16/06/2025	7.822	164	7.274
Préstamo Hipotecario	As Termas	ING BANK	Eur 3M + 1,80%	25/06/2020	37.345	-	36.729
Préstamo Hipotecario	El Rosal	CaixaBank	Eur 3M + 1,75%	07/07/2030	50.000	204	48.836
Préstamo Hipotecario	Villaverde	bankinter.	1,75% hasta el 30/09/2018 (posteriormente Eur 12 meses + 1,75%)	13/10/2020	4.550	4	4.489
Préstamo Hipotecario	Arturo Soria	bankinter.	1,80% hasta el 30/09/2018 (posteriormente Eur 12 meses + 1,80%)	09/11/2020	13.000	30	12.821
Préstamo Hipotecario	Parque Galaria	CaixaBank	Eur 3M+ 1,75%	14/12/2029	4.200	3	4.111
Préstamo Hipotecario	Joan Miró	BBVA	Eur 3M + 1,75%	23/12/2020	9.800	3	9.619
Préstamo Hipotecario	Megapark	Santander NATIXIS CREDIT AGRICOLE	Eur 3M + 1,70%	24/02/2023	97.000	173	95.557
Préstamo Hipotecario	Portal de la Marina	CaixaBank BBVA Sabadell	Eur 3M + 0,88%	17/05/2020	49.266	4.785	32.804
Préstamo Hipotecario	Vistahermosa	BBVA	Eur 3M + 1,85%	02/03/2022	21.550	25	21.025
Préstamo Hipotecario	Gran Vía Vigo	ING BANK	Eur 3M + 1,75%	14/03/2022	82.400	-	81.654
Préstamo Hipotecario	Parque Abadía	Santander	1,80% hasta el 23/11/2020 (posteriormente Eur 3M +1,75%)	23/05/2024	34.750	228	33.756
PASIVOS FINANCIEROS CON ENTIDADES DE CRÉDITO						5.619	418.675

(*) El 66% 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 30 de junio de 2017:

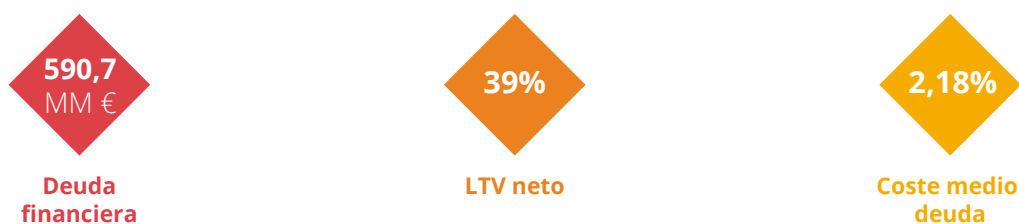
(Miles de Euros)	30/06/2017
GAV	1.448.187
Deuda bruta por integración global	570.064
Deuda bruta por método de la participación	20.628
Deuda bruta total	590.692
Caja	25.030
Deuda neta total	565.662
LTV neto*	39%

* Calculado como Deuda neta total/GAV

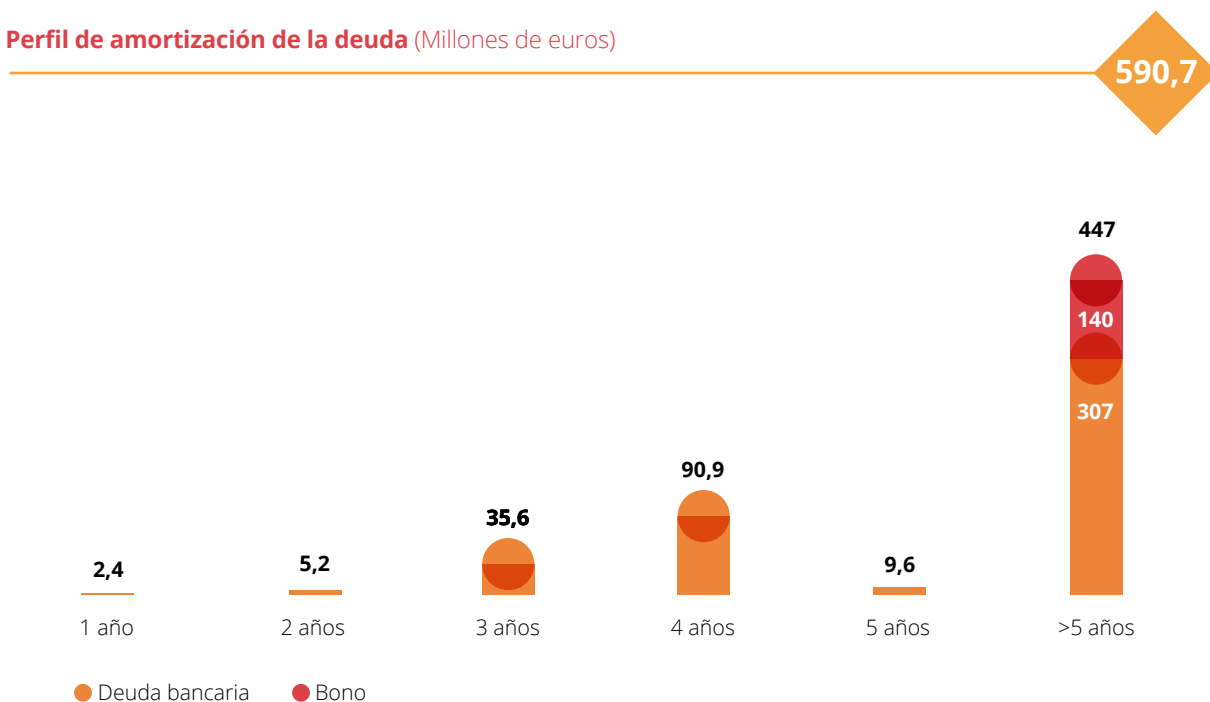
La deuda de Lar España a 30 de junio de 2017 asciende a 590.692 miles de euros, con un **coste medio de 2,18%**.

El ratio **LTV** neto se sitúa en un **39%**, cumpliendo el objetivo establecido en torno al 50%, siendo el **periodo medio de vencimiento de la deuda de 6,2 años**.

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



Perfil de amortización de la deuda (Millones de euros)



Pasivos por impuestos diferidos

Al 30 de junio de 2017, este epígrafe recoge el pasivo por impuesto diferido derivado de las combinaciones de negocio llevadas a cabo durante el primer semestre del año 2017 (Véase hecho relevante 3) así como de la adquisición durante el año 2016 de la sociedad dependiente LE Retail Gran Vía de Vigo, S.A.U. Estos importes corresponden al efecto fiscal proveniente de la diferencia entre el valor razonable y el valor fiscal de las inversiones inmobiliarias adquiridas.

Otros pasivos no corrientes

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

2.4 Estado de Flujos de Efectivo Consolidado

(Miles de Euros)	30/06/2017 (*)	30/06/2016 (*)
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	8.573	(2.634)
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	64.997	43.327
2. Ajustes del resultado	(42.397)	(26.022)
(Beneficios)/Pérdidas por ajustes al valor razonable de inversiones inmobiliarias (+/-)	(46.903)	(29.066)
Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	(9)	8
Ingresos financieros (-)	(1.860)	(1.978)
Gastos financieros (+)	6.316	9.776
Otros ingresos y gastos (+/-)	-	443
Participación en beneficios/pérdidas del ejercicio de las asociadas	712	1.773
Ajustes a la contraprestación entregada contra resultados por combinación negocios	(653)	(6.978)
3. Cambios en el capital corriente	(6.086)	(11.832)
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (+/-)	(5.345)	(16.168)
Otros activos corrientes (+/-)	1.756	508
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (+/-)	(2.462)	3.109
Otros pasivos corrientes (+/-)	(35)	29
Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)	-	690
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(7.941)	(8.107)
Pagos de intereses (-)	(7.955)	(8.137)
Cobros de intereses (+)	14	30
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(99.885)	(67.654)
1. Pagos por inversiones (-)	(119.885)	(79.034)
Adquisición de entidades	-	(1)
Salida neta de caja en la adquisición de negocios	(110.218)	(14.225)
Inversiones inmobiliarias	(9.583)	(62.808)
Otros activos financieros	(84)	(2.000)
2. Cobros por desinversiones (+)	(84)	(2.000)
Empresas asociadas	20.000	9.663
Otros activos	-	179
Cobro de dividendos	-	1.538
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	84.751	74.138
1. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	543	(419)
Adquisición/ Enajenación de instrumentos de patrimonio (- /+)	543	(419)
2. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	114.190	86.577
a) Emisión de	136.555	95.078
Deudas con entidades de crédito (+)	136.319	95.078
Otros pasivos financieros (+)	236	-
b) Devolución y amortización de	(22.365)	(8.501)
Otros pasivos financieros (-)	-	(2.390)
Deudas con entidades de crédito (-)	(22.365)	(6.111)
3. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	(29.982)	(12.020)
Pagos por dividendos (-)	(29.982)	(12.020)
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (A+B+C)	(6.561)	3.850
F) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO	31.591	35.555
G) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO (E+F)	25.030	39.405

(*) Período de seis meses.

3





INFORMACIÓN EPRA

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

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

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

- **En septiembre de 2015**, Lar España fue galardonada por EPRA con el GOLD AWARD como reconocimiento a la calidad de la información financiera proporcionada, convirtiéndose de esta manera en la primera SOCIMI española en recibir este galardón.
- **En septiembre de 2016**, Lar España volvió a ser galardonada con el máximo reconocimiento por parte de EPRA, es decir, el GOLD AWARD. Un reconocimiento otro año más a la calidad de la información proporcionada por Lar España en el marco de los estándares exigidos por el índice.

De esta manera, **Lar España se convierte en la primera y única SOCIMI española en recibir este galardón dos años consecutivos, el más prestigioso en el sector inmobiliario.**

Las empresas premiadas han sido seleccionadas de entre 117 inmobiliarias (97 de ellas cotizadas europeas del índice FTSE EPRA/NAREIT).



- (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.



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

Indicador	30/06/2017 (miles Euros) / %	30/06/2017 (Euro por acción)
EPRA Earnings	18.898 (*)	0,21
EPRA NAV	859.244	9,28
EPRA NNNAV	857.035	9,26
EPRA Net Initial Yield (NIY)	5,6%	-
EPRA "topped-up" NIY	5,8%	-
EPRA Vacancy Rate	5,7%	-
EPRA Cost Ratio	29,7% (**)	-
EPRA Cost Ratio (excluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos)	25,8% (**)	-

(*) Resultado EPRA ajustado

(**) Ratio calculado sin tener en cuenta el *performance fee*

Ver Glosario, apartado 6, para descripción de la terminología.



EPRA EARNINGS

(Miles Euros)	30/06/2017	30/06/2016
RESULTADO DEL EJERCICIO BAJO IFRS	64.997	43.327
Revalorización de las inversiones inmobiliarias	(46.903)	(29.066)
Efecto en resultado por adquisiciones de compañías	(653)	(2.873)
Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros	(456)	-
RESULTADO EPRA	16.985	11.388
Nº medio de Acciones (excluyendo acciones propias)	90.608.987	60.445.460
RESULTADO EPRA POR ACCIÓN (EUROS)	0,19	0,19
Ajuste específico de la compañía (*)	1.913	333
RESULTADO EPRA AJUSTADO	18.898	11.720
RESULTADO EPRA AJUSTADO POR ACCIÓN (EUROS)	0,21	0,19

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

**Resultado
EPRA ajustado**

vs 1S 2016

+61%



EPRA NAV

(Miles Euros)	30/06/2017	31/12/2016
VALOR DE ACTIVOS NETOS SEGÚN BALANCE DE SITUACIÓN	846.392	812.135
Revalorización de activos no corrientes	10.643	14.990
Valor razonable instrumentos financieros	2.209	3.274
EPRA NAV	859.244	830.399
Nº Acciones (excluyendo acciones propias)	92.580.165	90.245.429
EPRA NAV POR ACCIÓN (EUROS)	9,28 (*)	9,20

(*) A la hora de interpretar esta cifra se debe tener en cuenta la remuneración a los accionistas de 30.000 miles de euros en concepto de dividendo del ejercicio 2016.

**EPRA NAV
por acción**

**9,28
€/acción**

EPRA NNNAV

(Miles Euros)	30/06/2017	31/12/2016
EPRA NAV	859.244	830.399
Valor razonable instrumentos financieros	(2.209)	(3.274)
EPRA NNNAV	857.035	827.125
Nº Acciones (excluyendo acciones propias)	92.580.165	90.245.429
EPRA NNNAV POR ACCIÓN (EUROS)	9,26	9,17

EPRA NIY y EPRA "topped-up" NIY

Activo	Cartera de inversión inmobiliaria	Costes estimados de transacción de los activos inmobiliarios	Valoración total cartera inversión inmobiliaria (A)	Rendimiento anual de la inversión inmobiliaria	
CENTROS COMERCIALES	949.682	22.913	972.595	61.477	
Megapark	192.000	3.648	195.648	11.157	
Gran Vía Vigo	153.000	4.208	157.208	9.636	
Portal de la Marina + hipermercado	114.300	2.858	117.158	7.485	
El Rosal	100.370	2.514	102.884	6.994	
Anec Blau	94.860	2.370	97.230	5.840	
As Termas + gasolinera	80.800	2.217	83.017	5.752	
Parque Abadía	63.690	1.590	65.280	4.161	
Albacenter + hipermercado	52.052	1.302	53.354	3.595	
Vistahermosa	47.510	1.190	48.700	3.438	
Txingudi	38.500	732	39.232	2.496	
Las Huertas	12.600	284	12.884	923	
MEDIANAS COMERCIALES	91.105	1.910	93.015	6.556	
Cartera supermercados	50.147	1.003	51.150	3.793	
Nuevo Alisal	19.123	478	19.601	1.292	
Villaverde	11.235	281	11.516	780	
Parque Galaria	10.600	148	10.748	691	
TOTAL RETAIL	1.040.787	24.823	1.065.610	68.033	
OFICINAS	178.640	4.067	129.016 ⁽¹⁾⁽²⁾	5.038	
Egeo	76.090	1.518	77.608	2.510	
Marcelo Spínola ⁽¹⁾	33.500	972	34.472	⁽¹⁾	
Arturo Soria	28.860	599	29.459	1.538	
Joan Miró	21.440	509	21.949	990	
Eloy Gonzalo ⁽²⁾	18.750	469	19.219	⁽²⁾	
TOTAL OFICINAS	178.640	4.067	129.016⁽¹⁾⁽²⁾	5.038	
LOGÍSTICA	83.350	1.915	85.265	5.894	
Alovera II	41.550	1.079	42.629	2.843	
Alovera I	18.400	368	18.768	1.311	
Almussafes	9.800	196	9.996	761	
Alovera IV (C5-C6)	9.500	190	9.690	758	
Alovera III (C2)	4.100	82	4.182	221	
TOTAL LOGÍSTICA	83.350	1.915	85.265	5.894	
TOTAL LAR ESPAÑA	1.302.777	30.805	1.279.891	78.965	

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

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

Gastos operativos asociados a los activos no repercutibles	Rendimiento neto de la inversión inmobiliaria (B)	Efecto de arrendamientos con carencia o bonificados	Rendimiento neto máximo de la inversión inmobiliaria (C)	EPRA NET INITIAL YIELD (B/A)	EPRA TOPPED-UP NET INITIAL YIELD (C/A)
(6.296)	55.181	1.372	56.552	5,7%	5,8%
(1.091)	10.066	437	10.503	5,1%	5,4%
(545)	9.091	98	9.189	5,8%	5,8%
(684)	6.801	121	6.921	5,8%	5,9%
(1.032)	5.962	192	6.154	5,8%	6,0%
(912)	4.928	27	4.955	5,1%	5,1%
(437)	5.315	139	5.454	6,4%	6,6%
(55)	4.106	161	4.267	6,3%	6,5%
(629)	2.967	23	2.989	5,6%	5,6%
(635)	2.803	119	2.923	5,8%	6,0%
(185)	2.310	14	2.325	5,9%	5,9%
(91)	832	41	872	6,5%	6,8%
(226)	6.330	25	6.355	6,8%	6,8%
(38)	3.755	0	3.755	7,3%	7,3%
(78)	1.214	25	1.239	6,2%	6,3%
(98)	682	0	682	5,9%	5,9%
(12)	679	0	679	6,3%	6,3%
(6.522)	61.511	1.397	62.907	5,8%	5,9%
(392)	4.646	662	5.308	3,6%	4,1%
(168)	2.342	635	2.977	3,0%	3,8%
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)
(106)	1.432	26	1.458	4,9%	4,9%
(118)	872	1	873	4,0%	4,0%
(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)
(392)	4.646	662	5.308	3,6% (1)(2)	4,1% (1)(2)
(153)	5.741	365	6.106	6,7%	7,2%
(23)	2.820	262	3.082	6,6%	7,2%
(58)	1.253	12	1.265	6,7%	6,7%
(43)	718	0	718	7,2%	7,2%
(24)	734	0	734	7,6%	7,6%
(5)	216	91	307	5,2%	7,3%
(153)	5.741	365	6.106	6,7%	7,2%
(7.067)	71.898 (1)(2)	2.424	74.321	5,6% (1)(2)	5,8% (1)(2)

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

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

EPRA VACANCY RATE

Tipo de activo	ERV (Miles Euros)	ERV Vacancy (Miles Euros)	EPRA VACANCY RATE %
Megapark	12.736	929	7,3%
Gran Vía	9.554	400	4,2%
Portal de la Marina + hipermercado	7.621	256	3,4%
El Rosal	7.306	756	10,3%
Anec Blau	6.237	410	6,6%
As Termas + gasolinera	5.699	285	5,0%
Parque Abadía	3.879	0	0,0%
Albacenter + hipermercado	3.863	418	10,8%
Vistahermosa	3.590	296	8,2%
Txingudi	2.795	74	2,7%
Las Huertas	1.095	151	13,8%
TOTAL CENTROS COMERCIALES	64.375	3.975	6,2%
Cartera de supermercados	2.938	0	0,0%
Nuevo Alisal	1.231	0	0,0%
Villaverde	738	0	0,0%
Parque Galaria	664	0	0,0%
TOTAL MEDIANAS COMERCIALES	5.571	0	0,0%
TOTAL RETAIL	69.946	3.975	5,7%
Egeo	3.795	416	11,0%
Marcelo Spínola	N/A	N/A	N/A ⁽¹⁾
Arturo Soria	1.736	224	12,9%
Joan Miró	1.307	77	5,9%
Eloy Gonzalo	N/A	N/A	N/A ⁽²⁾
TOTAL OFICINAS	6.838	717	10,5% ⁽¹⁾⁽²⁾
Alovera II	3.022	0	0,0%
Alovera I	1.330	0	0,0%
Almussafes	807	0	0,0%
Alovera IV (C5-C6)	643	0	0,0%
Alovera III (C2)	335	0	0,0%
TOTAL LOGÍSTICA	6.137	0	0,0%
TOTAL	82.921	4.692	5,7% ⁽¹⁾⁽²⁾

(1) Se ha excluido del resultado global y por sector los datos correspondientes a Marcelo Spínola debido a que acaba de ser íntegramente reformado y se encuentra en comercialización.

(2) Se ha excluido del resultado global y por sector los datos correspondientes a Eloy Gonzalo, bajo reforma actualmente.

**EPRA
Vacancy Rate**

5,7%

EPRA COST RATIOS

(Miles Euros)	30/06/2017	30/06/2016
Gastos administrativos	(222)	(175)
Gastos operativos netos de ingresos repercutibles ^{(*)(**)}	(12.013)	(10.699)
Gastos procedente de participación en empresas asociadas	(606)	(403)
EPRA Cost (incluyendo vacancy Cost) (A)	(12.841)	(11.277)
Gastos asociados a activos inmobiliarios vacíos	(1.365)	(1.034)
EPRA Cost (excluyendo vacancy Cost) (B)	(11.476)	(10.243)
Ingresos por alquileres bajo IFRS	38.338	26.872
Gastos netos asociados a los activos (<i>net service charge</i>)	(3.705)	-
Ingresos por alquileres total (C)	34.633	26.872
EPRA COST RATIO (incluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos) A/C	37,1%	41,9%
EPRA COST RATIO (excluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos) B/C	33,1%	38,1%
EPRA COST RATIO pre performance fee (incluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos) (***)	29,7%	40,3%
EPRA COST RATIO pre performance fee (excluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos) (***)	25,8%	36,5%

(*) Se incluyen gastos de mantenimiento por un importe de 407 miles de euros.

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

(***) Descartando gastos directamente relacionados con los proyectos de desarrollo los ratios a 30 de junio de 2017 serían 25,9% y 22,0% respectivamente



4





EVOLUCIÓN BURSÁTIL



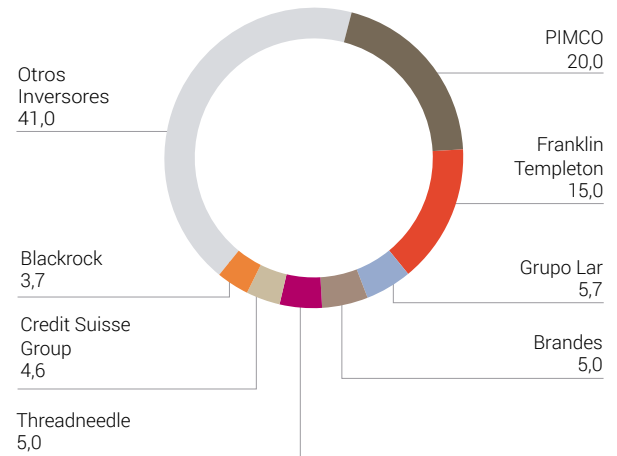
◇ Edificio de Oficinas Arturo Soria
(Madrid)

4. Evolución Bursátil

Datos de la acción (Euros)	Ene-Jun 2017
Precio al inicio del periodo	7,05
Precio al final del periodo	8,06
Evolución del periodo	14,43%
Precio máximo del periodo	8,24
Precio mínimo del periodo	6,83
Promedio del periodo	7,43
VMDN (*)	213.355
Capitalización bursátil (Euros) 30/06/2017	746.550.222
Nº de acciones 30/06/2017	92.624.097

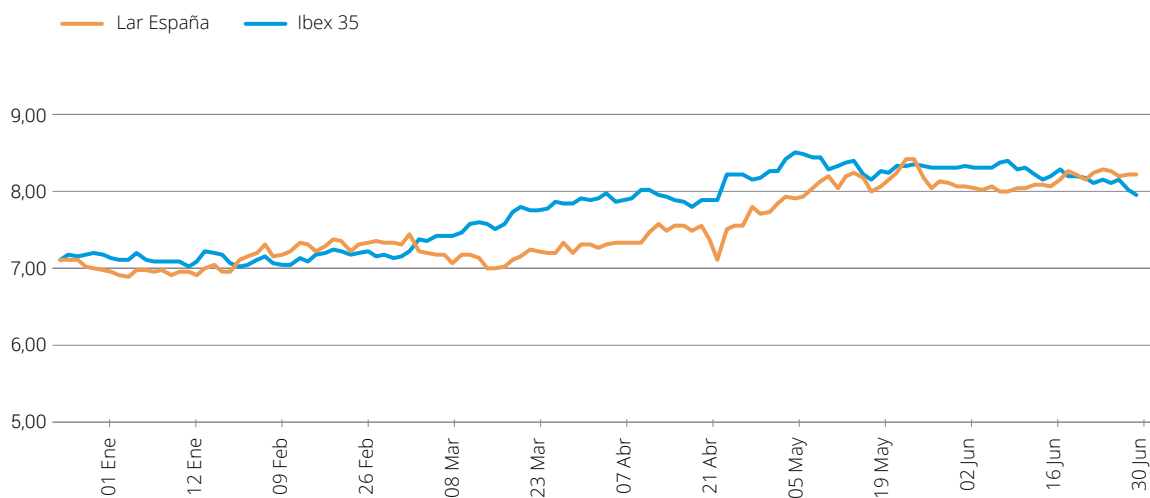
(*) Volumen medio diario negociado en número de títulos.

Estructura de Capital a 30 de junio de 2017 (%)



La **evolución de la cotización** de la acción durante los primeros seis meses de 2017 se puede observar en el siguiente gráfico:

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



12%
Retorno
Potencial^(*)

Recomendaciones de los analistas

Entidad	Recomendación	Fecha de análisis	Precio objetivo (Euros)
 Sabadell	Comprar	26/07/2016	9,05
 Aborro Corporación	Comprar	16/11/2016	9,00
 Santander	Comprar	16/11/2016	9,10
 JBCapitalMarkets	Mantener	01/03/2017	10,70
 fidentiis	Comprar	01/03/2017	10,90
 MIRABAUD	Vender	01/03/2017	6,72
 KEMPEN & CO	Vender	01/03/2017	6,50
 J.P.Morgan Asset Management	Mantener	01/03/2017	8,50
 bekafinance	Comprar	08/03/2017	9,97
 Kepler Cheuvreux	Mantener	22/03/2017	7,80
 bankinter.	Comprar	16/05/2017	10,10
 intermoney valores sv	Comprar	17/05/2017	9,50
 ING BANK	Mantener	11/07/2017	8,50
 HAITONG	Comprar	13/07/2017	9,70

Fuente: Bloomberg

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



5



HECHOS POSTERIORES



◆ Edificio de Oficinas Eloy Gonzalo (Madrid)

5. Hechos posteriores

1

Operaciones relativas al contrato de liquidez

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

2

Informes de valoración a 30 de junio de 2017

26.07.2017 Lar España ha recibido los **informes de valoración** de su cartera de activos inmobiliarios a 30 de junio de 2017, realizados **por JLL Valoraciones, S.A y Cushman & Wakefield Sucursal en España**.

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

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

3

Operaciones relativas al contrato de liquidez

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

4

Operaciones relativas al contrato de liquidez

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

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

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



◇ Centro Comercial Vistahermosa (Alicante)

6. Glosario

BAI

Resultado operativo antes de impuestos.

EBIT

Resultado operativo antes de intereses e impuestos.

EBITDA

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

Beneficio neto

Resultado del ejercicio después de impuestos.

ROE (Return on Equity)

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

ROA (Return on Assets)

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

Ratio de liquidez

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

Ratio de solvencia

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

EPRA

European Public Real Estate Association.

EPRA Earnings

Resultado operativo.

EPRA NAV

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

EPRA NNAV

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

EPRA Net Initial Yield (NIY)

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

EPRA "topped-up" NIY

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

Like for like (LfL)

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

EPRA Vacancy Rate

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

EPRA Cost Ratio

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

EPRA Cost Ratio (excluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos)

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

WAULT

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

LTV (Loan to Value) neto

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

GAV (Gross Asset Value)

Valor de mercado bruto de los activos.

SBA

Superficie Bruta Alquilable, medida en metros cuadrados.



◇ Centro Comercial Anec Blau (Barcelona)



◇ Centro Comercial Gran Vía de Vigo (Vigo)



Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.

C/ Rosario Pino 14-16 8ª planta.

28020 Madrid, España

+34 91 436 04 37

www.larespana.com

info@larespana.com

