



INFORME DE
RESULTADOS

2016



ÍNDICE

1

RESUMEN EJECUTIVO

p. 4

1.1
Cifras clave
4T 2016
p. 6

1.2
Hechos
Relevantes
p. 8

1.3
Cartera de Activos
a 31 de Diciembre de 2016
p. 20

1.4
Principales Magnitudes
p. 30

1.5
Evolución del Negocio
p. 32

2

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

p. 40

2.1
Chart Societario
31.12.2016
p. 42

2.2
Estado de Resultado Global
Consolidado
p. 44

2.3
Estado de Situación Financiera
Consolidado
p. 46

2.4
Estado de Flujos de Efectivo
Consolidado
p. 52

2.5
Honorarios percibidos por
Grupo Lar como Gestor de Lar
España en 2016
p. 54

2.6
Propuesta de Distribución
a los Accionistas
p. 56

3

INFORMACIÓN EPRA

p. 58

4

EVOLUCIÓN BURSÁTIL

p. 68

5

HECHOS POSTERIORES

p. 72

6

GLOSARIO

p. 76

Centro Comercial Anec Blau
(Barcelona)





○

1

RESUMEN EJECUTIVO



1.1
Cifras clave
4T 2016
p. 6

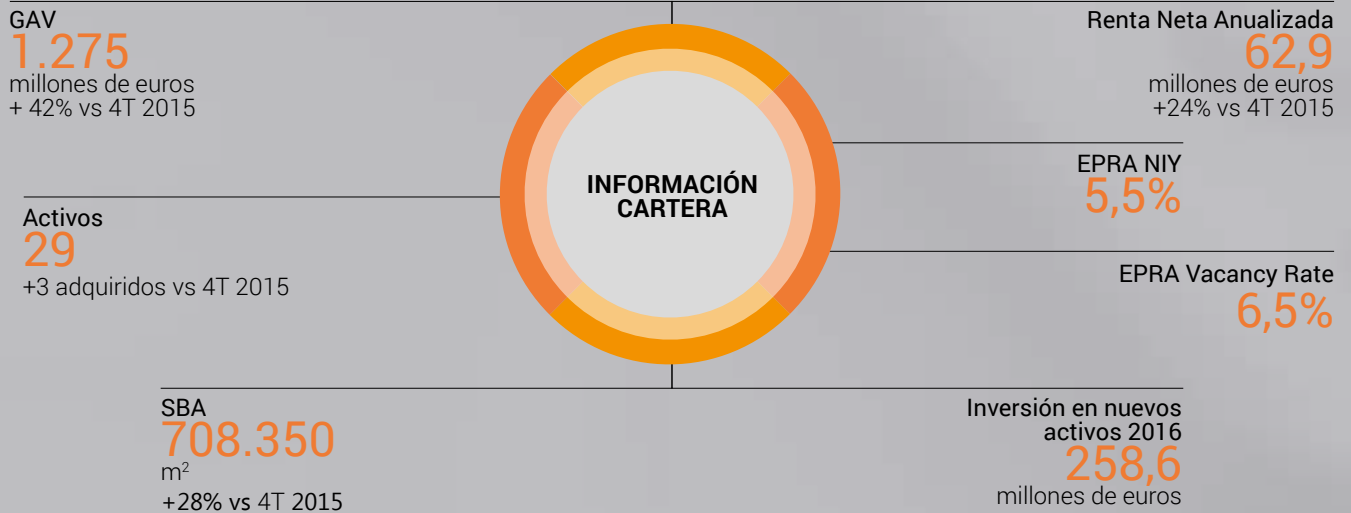
1.3
Cartera de Activos
a 31 de Diciembre de 2016
p. 20

1.5
Evolución del
Negocio
p. 32

1.2
Hechos
Relevantes
p. 8

1.4
Principales
Magnitudes
p. 30

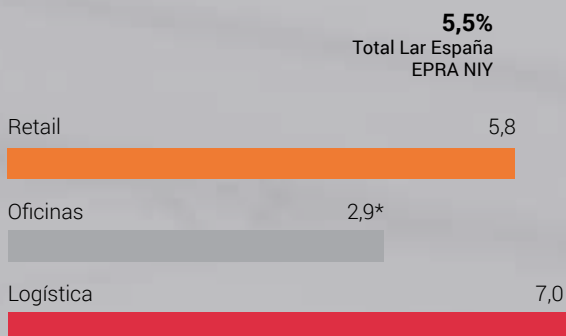
1.1 Cifras clave 4T 2016



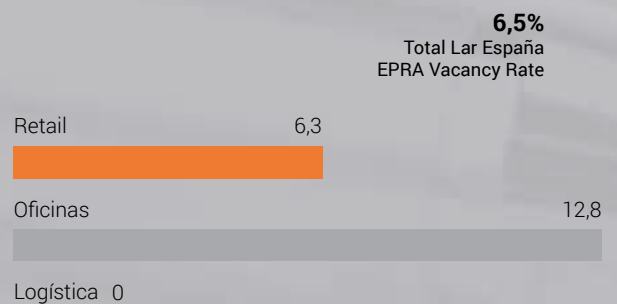
GAV por tipo de activo (%)



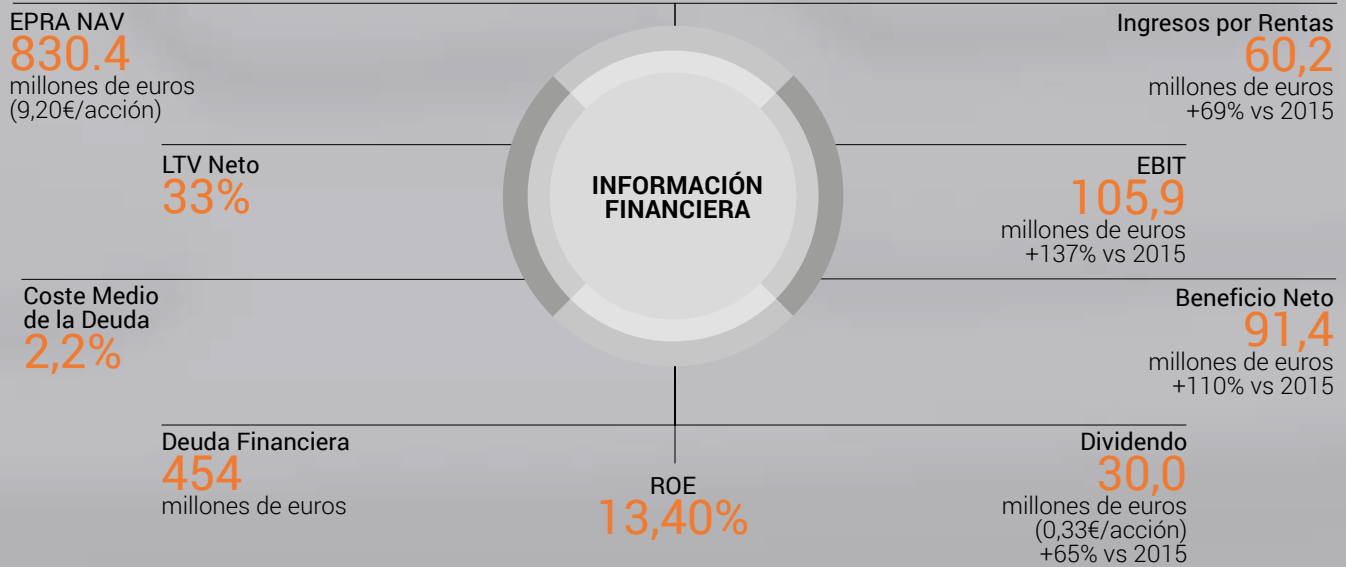
EPRA Net Initial Yield por tipo de activo (%)



EPRA Vacancy Rate por tipo de activo (%)



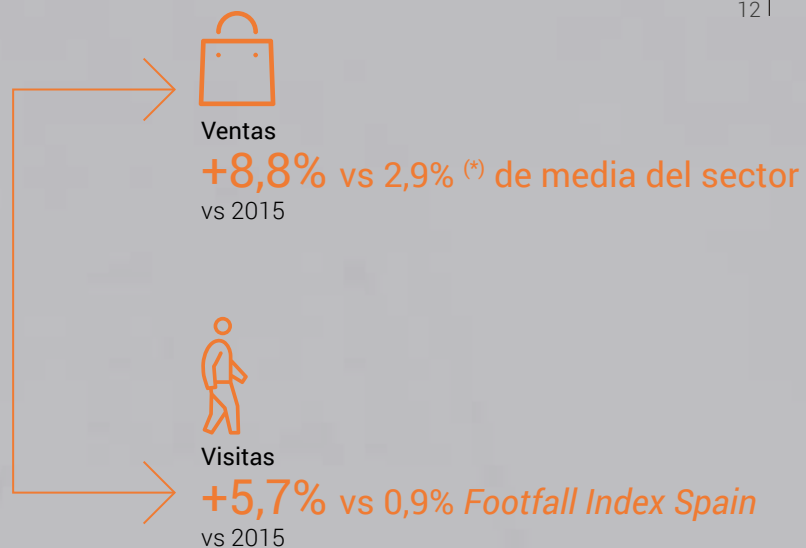
(*) Para más información consultar apartado 3. Información EPRA.



Ingresos por tipo de activo (%)



Negocio Retail



(*) Fuente: INE

1.2 Hechos Relevantes

1. Informes de valoración a 31 de diciembre de 2015

21.01.2016 Lar España ha recibido los **informes de valoración** de su cartera de activos inmobiliarios a 31 de diciembre de 2015, realizados por Jones Lang LaSalle España, 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 **898,9 millones de euros**. El precio de adquisición sin incluir costes de transacción de los activos objeto de la valoración fue de 852,7 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 2015.



2. Financiación Megapark

25.02.2016 En relación con los hechos relevantes publicados los pasados días 20 de julio y 19 de octubre de 2015 (con números de registro 226456 y 229825 respectivamente), en los que se informaba de que la Sociedad había alcanzado, y posteriormente ejecutado completamente, un acuerdo para la adquisición de (i) un parque de medianas, que

incluye 14 medianas con una superficie bruta alquilable (SBA) de 44.532 metros cuadrados y (ii) un centro comercial Outlet, con 61 locales y una SBA de 19.395 metros cuadrados, ambos situados en el complejo inmobiliario **Megapark Barakaldo (Vizcaya)**; la Sociedad informa de la firma en la fecha de ayer de una **financiación bancaria** con NATIXIS, como banco Agente, Credit Agricole CIB y Santander, asociada a los activos arriba mencionados, por un importe total de 97 millones de euros, con una duración de 7 años en estructura de amortización "bullet".

3. Adquisición de Palmas Altas

02.03.2016 Con fecha 1 de marzo de 2016, la Sociedad, a través de su filial íntegramente participada LAR ESPAÑA SHOPPING CENTRES VIII, S.L.U., ha alcanzado un acuerdo con Inmobiliaria VIAPOL, S.A. para la adquisición de una **parcela destinada a uso comercial en Palmas Altas Norte**, Sevilla. Sobre esta parcela comercial de más de 123.000 m² está previsto que se promueva y desarrolle un gran complejo comercial y de ocio-entretenimiento familiar.

Se prevé que esta operación de promoción concluya a finales de 2018, con un coste total de en torno a **145 millones de euros**, de los cuales 36 millones de euros corresponden al precio de adquisición de los terrenos. El resto de la inversión se destinará a la promoción y desarrollo del macro-complejo comercial y de ocio familiar.



Centro Comercial Megapark
(Bilbao)



Centro Comercial Palmas Altas
(Sevilla)

4. Adquisición del 41,22% de Portal de la Marina

31.03.2016 Con fecha 30 de marzo de 2016, y haciendo uso de la autorización que fue conferida por la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el pasado 18 de diciembre de 2015 bajo el punto primero del orden del día, la Sociedad ha finalizado la **adquisición del 41,22% de la sociedad Puerta Marítima Ondara, S.L.** a Grupo Lar Actividad Arrendamiento, S.A. cuyo accionista único es Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A., gestor de la Sociedad.

La compraventa se ha llevado a cabo por un precio total de 14.588.336 euros, convirtiéndose Lar España en socio único de Puerta Marítima Ondara, S.L. e indirectamente titular del 100% del Centro Comercial Portal de la Marina.



Centro Comercial Portal de la Marina
(Alicante)

5. Aprobación Junta General de Accionistas

21.04.2016 La **Junta General Ordinaria de accionistas de Lar España**, celebrada hoy, 21 de abril de 2016, en segunda convocatoria, **ha aprobado todas las propuestas de acuerdo** sometidas a su consideración, con las mayorías legal y estatutariamente exigibles, en los términos planteados a los señores accionistas en la documentación puesta a su disposición con motivo de su convocatoria, copia de la cual fue remitida a la CNMV por medio de la comunicación de hecho relevante de fecha 18 de marzo de 2016 (con número de registro 236455).

6. Distribución de dividendo

21.04.2016 La **Junta General Ordinaria de Accionistas** de Lar España, válidamente celebrada hoy, 21 de abril de 2016, en segunda convocatoria, ha aprobado, entre otros acuerdos, distribuir:

- (i) como **dividendo del ejercicio** un importe de **4.499 miles de euros**, a razón de 0,075 euros brutos por acción;
- (ii) con cargo a **prima de emisión**, un importe de **7.538 miles de euros**, a razón de 0,125 euros brutos por acción.

La distribución se efectuará el próximo 20 de mayo de 2016, por la entidad Banco Santander, S.A., a través de las entidades depositarias Participantes en la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (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, Sociedad Anónima Unipersonal (Iberclear) a las 23.59 horas del día en que la Junta General aprobó la misma.



7. Ampliación de Capital Performance Fee

29.04.2016 Lar España comunica que, en cumplimiento del artículo 7.2 del Contrato de Gestión de Inversiones (*Investment Manager Agreement*) suscrito entre la Sociedad y el Manager –Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. (“Grupo Lar”)– el 12 de febrero de 2014, y que se encuentra ampliamente descrito en el Folleto Informativo de salida a Bolsa de la Sociedad, se ha llevado a cabo en el día de hoy una **ampliación de capital** 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**.

Esta ampliación de capital, que ha sido íntegramente suscrita y desembolsada por Grupo Lar, se ha llevado a cabo por un **valor nominal total de 1.258.654 euros** mediante la **puesta en circulación de 629.327 nuevas acciones de dos euros de valor nominal cada una**, de la misma clase y serie que las que se encuentran actualmente en circulación, otorgando, por tanto, los mismos derechos políticos y económicos. Las nuevas acciones tendrán un **periodo de tenencia obligatoria o lock-up de tres años**. Las nuevas acciones se han emitido con una prima de emisión de 6,4189 euros por acción lo que equivale a una **prima total de 4.039.590,37 euros**, en virtud de la delegación otorgada por la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 18 de diciembre de 2015 en segunda convocatoria al Consejo de Administración.



Junta General de Accionistas

8. Adquisición complejo comercial Vistahermosa

17.06.2016 Con fecha 16 de junio de 2016, la Sociedad, a través de una filial íntegramente participada, ha adquirido el **complejo comercial “Parque Vistahermosa” en Alicante**, con una superficie bruta alquilable (SBA) de aproximadamente 33.550 metros cuadrados.

La adquisición se ha llevado a cabo por un importe total de **42,5 millones de euros**.



Complejo Comercial Vistahermosa
(Alicante)

9. Acuerdo de Ampliación de capital

07.07.2016 La Sociedad informa que su **Consejo de Administración**, en reunión celebrada con fecha 6 de julio de 2016, y al amparo de la delegación conferida por la Junta General Ordinaria de Accionistas de Lar España de 21 de abril de 2016 en su punto sexto del orden del día, ha acordado, entre otros aspectos, lo siguiente:

- i) **Aumentar el capital social de Lar España** en un importe nominal total de hasta 59.826.958 euros mediante la emisión **y puesta en circulación de hasta 29.913.479 nuevas acciones ordinarias**, de 2 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación y representadas mediante anotaciones en cuenta, con **derechos de suscripción preferente** para todos los accionistas actuales (las "Acciones Nuevas" y el "Aumento de Capital", respectivamente). Las Acciones Nuevas conferirán a sus titulares los mismos derechos que las acciones actualmente en circulación desde su inscripción en los registros contables de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. ("Iberclear").
- ii) Que las Acciones Nuevas se emiten por su **valor nominal de 2 euros más una prima de emisión de 2,92 euros por acción**, de lo que resulta un **tipo de emisión de 4,92 euros por cada Acción Nueva**, debiendo ser desembolsadas a través de aportaciones dinerarias. Por tanto, el **importe efectivo total del Aumento de Capital ascenderá a 147.174.316,68 euros**, estando prevista la posibilidad de suscripción incompleta.
- iii) De acuerdo con lo previsto en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital, reconocer a los accionistas de Lar España que hayan adquirido sus acciones hasta la fecha de publicación del preceptivo anuncio correspondiente al Aumento de Capital en el Boletín Oficial del Registro Mercantil ("BORME") (previsto

para el 8 de julio de 2016) y cuyas operaciones se hayan liquidado hasta el 13 de julio de 2016 a través de Iberclear, ambos días inclusive, el derecho de suscripción preferente respecto de las Acciones Nuevas. A cada acción existente de Lar España le corresponderá un **derecho de suscripción preferente**. Serán necesarios 91 derechos de suscripción preferente para suscribir 45 Acciones Nuevas.

Los derechos de suscripción preferente serán transmisibles en las mismas condiciones que las acciones de las que derivan y serán negociables en el Sistema de Interconexión Bursátil Español. Por tanto, aquellos inversores que adquieran derechos de suscripción preferente en el mercado podrán igualmente suscribir Acciones Nuevas. **El periodo de suscripción preferente durante el cual los derechos de suscripción preferente podrán ser ejercidos tendrá una duración de 15 días naturales**, comenzando el día siguiente al de la publicación del preceptivo anuncio correspondiente al Aumento de Capital en el BORME.

- iv) En relación a lo anterior, se deja constancia de que, con fecha 7 de julio de 2016, se ha firmado un **contrato de aseguramiento** entre la Sociedad, como emisor, Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A., como sociedad gestora de Lar España, **J.P. Morgan Securities plc y Morgan Stanley & Co. International plc**, que actuarán como entidades coordinadoras globales y entidades encargadas de la llevanza



del libro de demanda del Aumento de Capital (Joint Global Coordinators and Joint Bookrunners), y **Fidentiis Equities, Sociedad de Valores, S.A.**, que actuará como entidad encargada de la llevanza del libro de demanda del Aumento de Capital (Joint Bookrunner). Conforme al citado contrato de aseguramiento, la totalidad de las Acciones Nuevas han sido objeto de aseguramiento por J.P. Morgan Securities plc, Morgan Stanley & Co. International plc y Fidentiis Equities, Sociedad de Valores, S.A.

- v) **El objetivo de Lar España** es utilizar los fondos obtenidos en virtud del Aumento de Capital **para expandir su cartera de activos actual**, mejorarla a través de **la inversión en gastos de capital (capex)** y **financiar los costes operativos de su actividad** de conformidad con lo previsto en la estrategia de negocio de la Sociedad. En concreto, Lar España ha identificado oportunidades en el mercado por un importe conjunto estimado de **838,5 millones de euros**, de los cuales aproximadamente 145 millones de euros corresponden a un complejo comercial situado en el norte de España en relación con el cual se ha suscrito un acuerdo de compraventa cuya ejecución está prevista para el cuarto trimestre de 2016.

10. Aprobación del folleto informativo por la CNMV

07.07.2016 Como continuación del hecho relevante publicado en esta misma fecha con número de registro 240592, la Sociedad comunica que en el día de hoy la **Comisión Nacional del Mercado de Valores ha aprobado el folleto informativo** correspondiente al Aumento de Capital referido en el mencionado hecho relevante.

Dicho folleto informativo, que recoge los términos y condiciones del Aumento de Capital, así como el procedimiento establecido para la suscripción de las Acciones Nuevas, se encuentra disponible en la página web de Lar España (www.larespana.com) y en la página web de la CNMV (www.cnmv.es).

Tal y como se indica en el folleto informativo, está previsto que el **inicio del periodo de suscripción preferente** del Aumento de Capital tenga lugar el próximo día 9 de julio, una vez se haya producido la publicación del preceptivo anuncio en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (BORME) (prevista para mañana, 8 de julio de 2016)

11. Informes de valoración a 30 de junio de 2016

08.07.2016 Lar España ha recibido los informes de valoración de su cartera de activos inmobiliarios a 30 de junio de 2016, 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 **1.049,5 millones de euros**. El precio de adquisición sin incluir costes de transacción de los activos objeto de la valoración fue de 960,3 millones de euros.

Las valoraciones de los activos se han realizado siguiendo los **estándares profesionales de valoración y tasación de la RICS** (Royal Institution of Chartered Surveyors), bajo hipótesis de valor neto de mercado a **30 de junio de 2016**.



Centro Comercial Albacenter
(Albacete)

12. Acuerdo para la adquisición del centro comercial Gran Vía de Vigo

11.07.2016 A fecha 11 de julio de 2016 y según se señala en el folleto informativo registrado con la CNMV el 7 de julio de 2016, bajo el apartado "Short-term pipeline", la Sociedad tiene **suscrito un acuerdo de fecha junio de 2016 para adquirir un importante centro comercial en el norte de España**, con una destacada relevancia en la región. Tal y como se ha señalado en algunos medios comunicación, dicho centro es **Gran Vía de Vigo**. No obstante, dicho acuerdo se encuentra sujeto al cumplimiento de determinadas condiciones habituales en este tipo de operaciones que, una vez cumplidas, darán lugar a la adquisición del activo por parte de la Sociedad.

Se espera que la ejecución tenga lugar a finales de octubre, lo que será debidamente comunicado al mercado mediante el oportuno hecho relevante. Las principales características del activo se encuentran recogidas en el citado folleto informativo.

13. Suscripción completa de la Ampliación de Capital

29.07.2016 Como continuación al Hecho Relevante publicado el 7 de julio de 2016 con número de registro 240593, la Sociedad informa que, una vez finalizados el Periodo de Suscripción Preferente y el Periodo de Asignación Adicional previstos en el folleto informativo relativo al Aumento de Capital de la Sociedad, inscrito en los Registros Oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 7 de julio de 2016 y número de registro 10676



Centro Comercial Gran Vía de Vigo (Vigo)

(el "Folleto Informativo"), se han suscrito un total de **29.913.479 Acciones Nuevas, por importe efectivo total de 147.174.316,68 euros**, con el detalle que se indica a continuación:

- Periodo de Suscripción Preferente:** durante el Periodo de Suscripción Preferente, finalizado el día 23 de julio de 2016, se han suscrito un total de **29.587.095 Acciones Nuevas de Lar España, representativas del 98,91% del total de Acciones Nuevas ofrecidas** en el marco del Aumento de Capital, quedando disponibles 326.384 Acciones Nuevas para su adjudicación en los siguientes periodos.
- Periodo de Asignación Adicional:** durante el Periodo de Suscripción Preferente antes mencionado fueron **solicitadas un total de 341.766.220 Acciones Nuevas adicionales de Lar España**, por lo que durante el Periodo de Asignación Adicional se han suscrito un total de 326.384 Acciones Nuevas, representativas del 1,09% del total de Acciones Nuevas ofrecidas en el Aumento de Capital. Dado que el número de Acciones Nuevas adicionales solicitadas ha sido superior a las 326.384 Acciones Nuevas disponibles para su asignación, el banco agente del Aumento de Capital ha realizado el prorrateo previsto en el Folleto Informativo.

El total de Acciones Nuevas suscritas en el Periodo de Suscripción Preferente más el número de Acciones Nuevas adicionales solicitadas representan una **demanda de 12,41 veces las Acciones Nuevas ofrecidas en el Aumento de Capital**.

Como consecuencia de lo anterior, y dado que la totalidad de las Acciones Nuevas del Aumento de Capital ha sido íntegramente suscrita, no procede la apertura del Periodo de Asignación Discrecional previsto en el Folleto Informativo.

Asimismo, se comunica que Lar España otorgará la escritura de aumento de capital el próximo 1 de agosto de 2016 y procederá a tramitar su inscripción en el Registro Mercantil de Madrid.



Nave Logística Alovera II
(Guadalajara)

14. Presentación de escritura de aumento de capital en el Registro Mercantil de Madrid

02.08.2016 Como continuación al Hecho Relevante publicado el 29 de julio de 2016 con número de registro 241626, la Sociedad informa de que en el día de hoy ha quedado presentada la **escritura de aumento de capital en el Registro Mercantil de Madrid** y se espera que quede inscrita mañana, 3 de agosto de 2016, lo que se comunicará a través del correspondiente Hecho Relevante. Una vez inscrita la escritura de ampliación de capital se procederá a solicitar la **admisión a negociación de las Nuevas Acciones en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia**, que se espera que tenga lugar el próximo 4 de agosto de 2016. Igualmente, se espera que dé comienzo la contratación de las Acciones Nuevas en el Sistema de Interconexión Bursátil (SIBE) el 5 de agosto de 2016.

15. Inscripción de la ampliación de capital efectiva en el Registro Mercantil de Madrid

03.08.2016 Como continuación del Hecho Relevante publicado el día 2 de agosto de 2016 con número de registro 241777, se informa que en el día de hoy ha quedado **inscrita en el Registro Mercantil de Madrid la escritura relativa al Aumento de Capital de Lar España por un importe nominal de 59.826.958 euros**, mediante la emisión y puesta en circulación de **29.913.479 Acciones Nuevas de Lar España**, de dos euros de valor nominal y 2,92 euros de prima cada una de ellas, de la misma clase y serie que las acciones actualmente existentes y en circulación. Por tanto, **el importe total del Aumento de Capital asciende a 147.174.316,68 euros**. Como consecuencia de lo anterior, el **capital social** de Lar España ha quedado fijado en

181.081.124 euros, dividido en **90.540.562 acciones**, de dos euros de valor nominal cada una, todas ellas pertenecientes a una única clase y serie. Igualmente, la Sociedad informa que en el día de hoy se ha solicitado la admisión a negociación de las Acciones Nuevas en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia y está previsto que la Comisión Nacional del Mercado de Valores verifique la concurrencia de los requisitos exigidos el 4 de agosto de 2016, lo que será debidamente comunicado mediante el correspondiente Hecho Relevante. En consecuencia, se espera que el día 5 de agosto de 2016 se inicie la contratación de las Acciones Nuevas en las referidas Bolsas de Valores.

16. Admisión a negociación de las nuevas acciones

04.08.2016 Se informa que en el día de hoy, 4 de agosto de 2016, la Comisión Nacional del Mercado de Valores ha verificado la concurrencia de los requisitos exigidos para la **admisión a negociación de las Acciones Nuevas** y las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia han acordado la **admisión a negociación de las Acciones Nuevas a través del Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo)**, donde ya cotizan las acciones de Lar España en circulación. En consecuencia, se espera que el día 5 de agosto de 2016 se inicie la contratación de las Acciones Nuevas en las referidas Bolsas de Valores. En caso de producirse un retraso por cualquier cuestión sería inmediatamente comunicado al mercado mediante la publicación del oportuno hecho relevante.

17. Contrato de liquidez y contrapartida

15.09.2016 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 comunica que hoy se ha firmado un contrato de liquidez que entrará en vigor mañana (el "Contrato de Liquidez") con la entidad **JB Capital Markets, Sociedad de Valores, S.A.U.** (el "Intermediario Financiero"), con el objeto de **favorecer la liquidez y la regularidad de la cotización de las acciones de la Sociedad.**

A los efectos de lo dispuesto en el apartado 2.a) de la citada Norma Cuarta, se informa de los siguientes extremos:

- Valor objeto del Contrato de Liquidez: **acciones de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.**
- Mercados en los que las operaciones se llevarán a cabo: **Bolsas de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia.**
- Periodo de vigencia del Contrato de Liquidez: **12 meses, prorrogable tácitamente por igual periodo, salvo indicación contraria de las partes.**
- Número de acciones destinadas a la cuenta de valores asociada al Contrato de Liquidez: **135.381 acciones que la Sociedad tiene actualmente en autocartera.**
- Importe destinado a la cuenta de efectivo asociada al Contrato de Liquidez: **850.000 euros.**

Se hace constar que el Contrato de Liquidez se ha preparado de conformidad con la Circular 3/2007, de 19 de diciembre, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores sobre los contratos de liquidez y que una copia del mismo ha sido remitida a la CNMV a los efectos previstos en el apartado 3 de la Norma Cuarta de la Circular 3/2007.

18. Adquisición complejo comercial Gran Vía de Vigo

16.09.2016 Como continuación del hecho relevante publicado el pasado 11 de julio de 2016 con número de registro 240695, se comunica que con fecha de 15 de septiembre de 2016 la Sociedad ha formalizado y ejecutado la **adquisición del 100% del capital social de la sociedad GRAN VÍA CENTRUM HOLDINGS, S.A.U.**, propietaria del centro comercial "Gran Vía de Vigo", con una superficie bruta alquilable (SBA) de aproximadamente **41.386 metros cuadrados**, anteriormente titularidad de Quercus Opportunitas Iberia Holdings, S.A.U. La adquisición se ha llevado a cabo por un importe total de aproximadamente **141 millones de euros**, sujeto a los posteriores ajustes habituales en esta clase de operaciones y que han sido **íntegramente desembolsados con fondos propios de la Sociedad.**



Centro Comercial Gran Vía
(Vigo)



19. *Investor Day*: Información a analistas e inversores

06.10.2016 La compañía remite información relevante (Gobierno Corporativo, Responsabilidad Social Corporativa, el valor de la gestión, estrategia de las unidades de negocio) presentada en el día de los inversores.

20. Honorarios de gestión

06.10.2016 Lar España comunica que, tras haber alcanzado un GAV (*gross asset value*) superior a mil millones de euros, la sociedad gestora (Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A.) ha propuesto una **rebaja de sus honorarios de gestión (*management fees*)** que ha sido aceptada por el Consejo de Administración de la Sociedad. Así, desde esta fecha, la comisión fija de los honorarios de gestión (*base fee*) será: **1,25% del NAV (*net asset value*) hasta 600 millones de euros + 1% del NAV por encima de 600 millones de euros.**

21. *Investor Day*: Plan de negocio y crecimiento

06.10.2016 La compañía remite información relevante acerca del plan de negocio y crecimiento a futuro, presentada en el día de los inversores.

22. Operaciones relativas al contrato de liquidez

10.10.2016 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** desde el 16 de septiembre hasta el 30 de septiembre de 2016, así como del total de acciones propias compradas y vendidas y el efectivo empleado y obtenido.





Centro Comercial Anec Blau
(Barcelona)

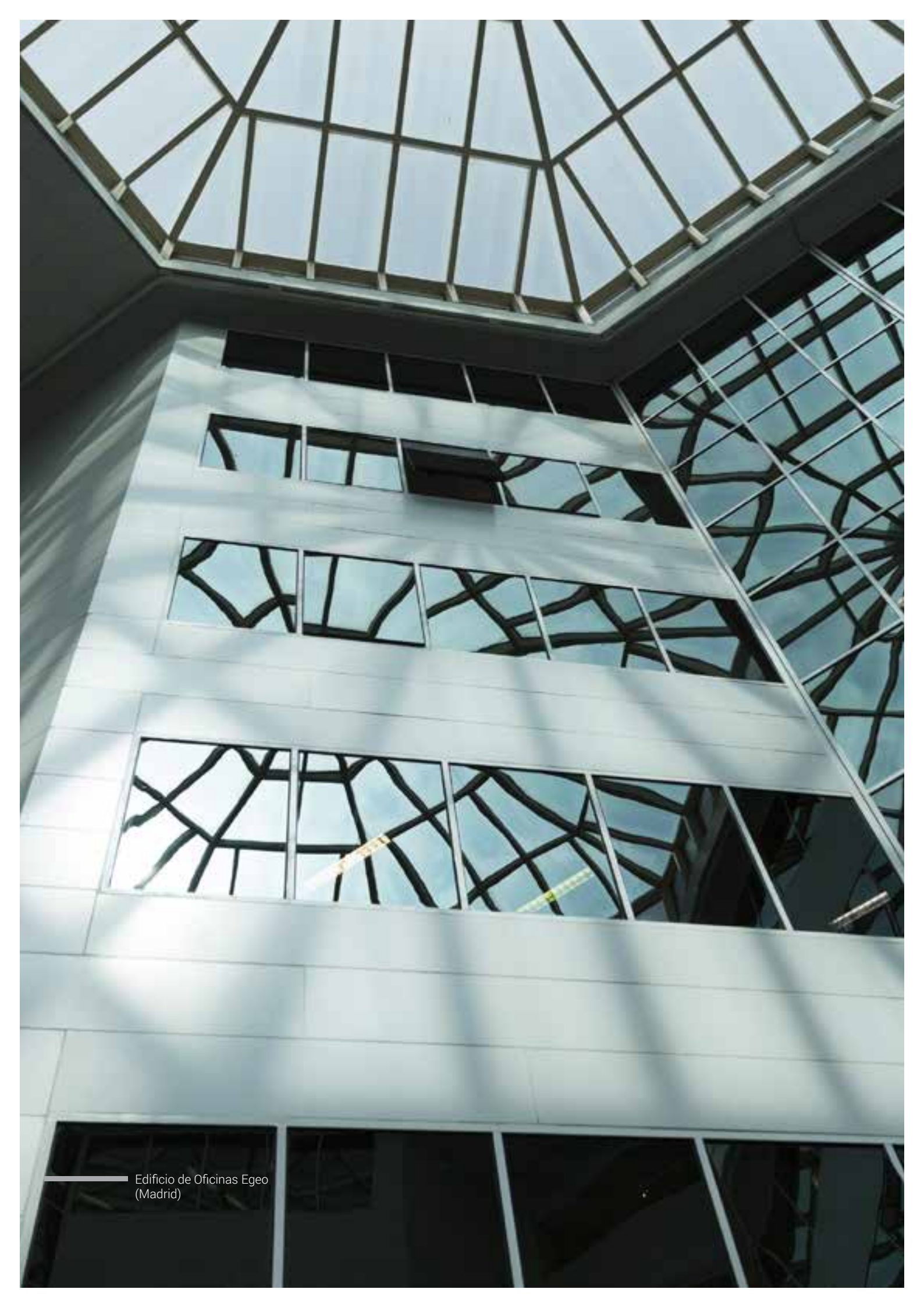
23. Nota Consejo de Administración de Lar España en relación al incremento de participación de PIMCO

18.11.2016 De acuerdo con el último hecho relevante publicado con número de registro 244844, el Consejo de Administración de Lar España toma nota del incremento de participación hasta aproximadamente el 17% de PIMCO BRAVO Fund II, L.P ("PIMCO") en la Sociedad.

PIMCO ha sido el inversor ancla de Lar España desde su salida a bolsa. Recientemente ha mostrado al Consejo de Administración un **potencial interés en ampliar su participación basándose en sus análisis sobre el atractivo y potencial de Lar España como oportunidad de inversión. PIMCO también ha señalado que no tiene intención de superar el umbral que implica la obligación de lanzar una OPA.**

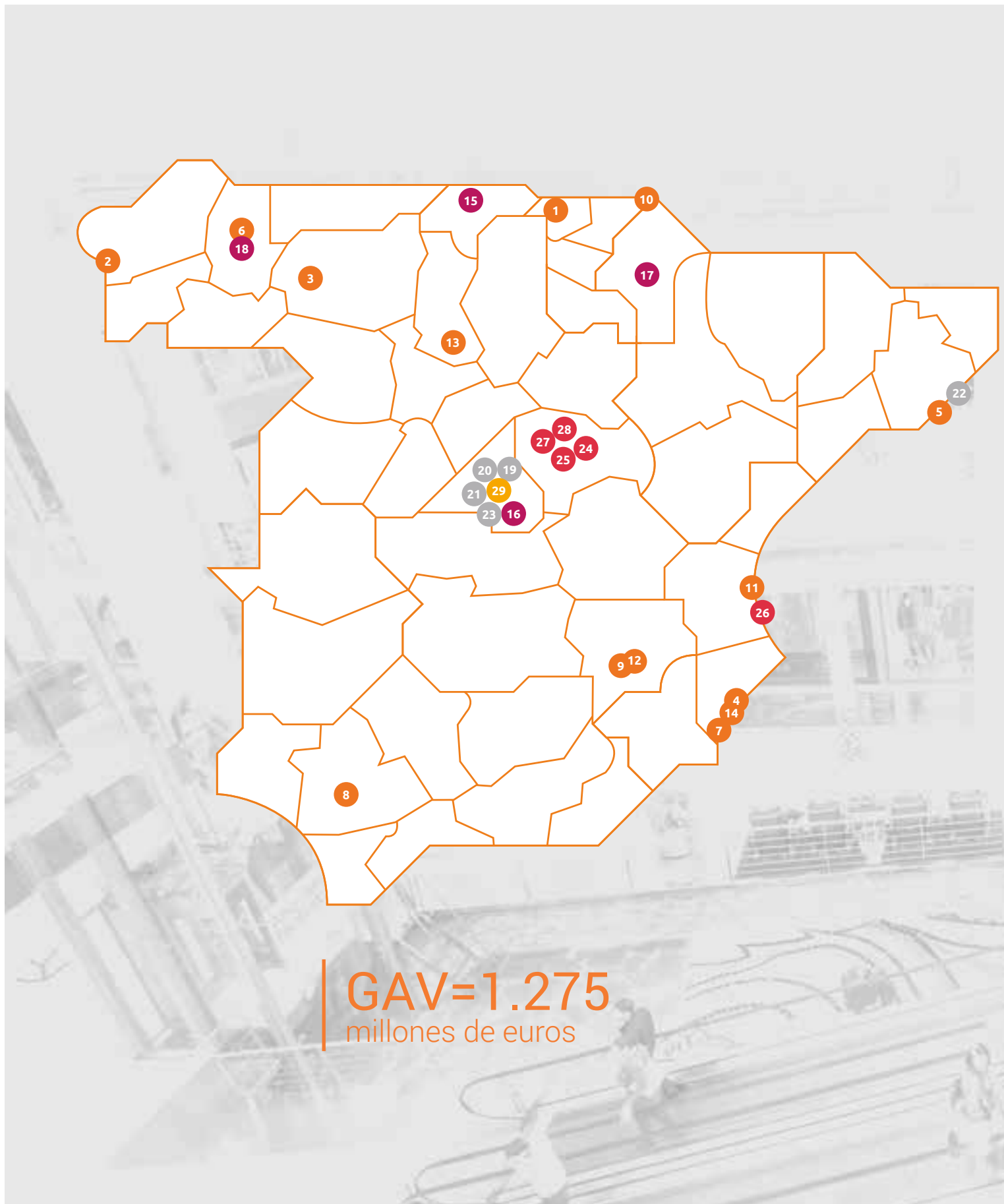
El **Consejo de Administración** está **plenamente comprometido para actuar en el mejor interés de sus accionistas e inversores**, mientras continua centrado en el desarrollo de la estrategia de la Sociedad basada en la puesta en valor de una cartera de retail líder en España.

Su intensa estrategia de *asset management*, incluyendo la rotación de activos en renta así como el desarrollo de activos premium en zonas muy consolidadas, proporciona a Lar España una **atractiva creación de valor y previsiones de crecimiento para el futuro más inmediato**. Adicionalmente, Lar España tiene un pipeline de nuevas adquisiciones al que podrá hacer frente con su solidez financiera que impulsará aún más el crecimiento, eficiencia y visibilidad de la Sociedad.



Edificio de Oficinas Egeo
(Madrid)

1.3 Cartera de Activos a 31 de Diciembre de 2016



CENTROS COMERCIALES

- 1 Megapark (Bilbao)
- 2 Gran Vía (Vigo)
- 3 El Rosal (León)
- 4 Portal de la Marina (Alicante)
- 5 Anec Blau (Barcelona)
- 6 As Termas (Lugo)
- 7 Vistahermosa (Alicante)
- 8 Palmas Altas (Sevilla)
- 9 Albacenter (Albacete)
- 10 Txingudi (Guipúzcoa)
- 11 Vidanova Parc[®] (Valencia)
- 12 Hipermercado de Albacenter y Locales Comerciales (Albacete)
- 13 Las Huertas (Palencia)
- 14 Hipermercado Portal de la Marina (Alicante)

MEDIANAS COMERCIALES

- 15 Nuevo Alisal (Santander)
- 16 Villaverde (Madrid)
- 17 Parque Galaria (Navarra)
- 18 Gasolinera As Termas (Lugo)

OFICINAS

- 19 Egeo (Madrid)
- 20 Marcelo Spinola (Madrid)
- 21 Arturo Soria (Madrid)
- 22 Joan Miró (Barcelona)
- 23 Eloy Gonzalo (Madrid)

LOGÍSTICA

- 24 Alovera II (Guadalajara)
- 25 Alovera I (Guadalajara)
- 26 Almussafes (Valencia)
- 27 Alovera IV (C5-C6) (Guadalajara)
- 28 Alovera III (C2) (Guadalajara)

RESIDENCIAL

- 29 Lagasca 99 (Madrid)

(*) Anteriormente denominado Cruce de Caminos, Sagunto

1 MEGAPARK, BILBAO

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 (31 de diciembre de 2016)*	190,0 millones de euros
WAULT	2,7 años
EPRA Net Initial Yield	5,2%
EPRA Vacancy Rate	6,0%

2 GRAN VÍA, VIGO

Ubicación	Vigo
SBA	41.462 m ²
Fecha de adquisición	15 de septiembre de 2016
Precio de adquisición	141,0 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2016)*	144,5 millones de euros
WAULT	3,1 años
EPRA Net Initial Yield	5,9%
EPRA Vacancy Rate	4,5%

3 EL ROSAL, LEÓN

Ubicación	Ponferrada (León)
SBA	51.022 m ²
Fecha de adquisición	7 de julio de 2015
Precio de adquisición	87,5 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2016)*	99,8 millones de euros
WAULT	2,7 años
EPRA Net Initial Yield	5,9%
EPRA Vacancy Rate	6,2%

4 PORTAL DE LA MARINA, ALICANTE

Ubicación	Ondara (Alicante)
SBA	30.234 m ²
Fecha de adquisición	30 de octubre de 2014/ 30 de marzo de 2016
Precio de adquisición	82,2 millones de euros ⁽¹⁾
Valor de mercado (31 de diciembre de 2016)*	98,5 millones de euros
WAULT	1,5 años
EPRA Net Initial Yield	6,4%
EPRA Vacancy Rate	7,2%

(1) Precio medio ponderado de ambas adquisiciones.

5 ANEC BLAU, BARCELONA



Ubicación	Barcelona
SBA	28.598 m ²
Fecha de adquisición	31 de julio de 2014
Precio de adquisición	80,0 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2016)*	93,3 millones de euros
WAULT	3,0 años
EPRA Net Initial Yield	5,4%
EPRA Vacancy Rate	7,0%

6 AS TERMAS, LUGO



Ubicación	Lugo
SBA	33.127 m ²
Fecha de adquisición	15 de abril de 2015
Precio de adquisición	67,0 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2016)*	78,1 millones de euros
WAULT	1,8 años
EPRA Net Initial Yield	6,4%
EPRA Vacancy Rate	5,3%

7 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 (31 de diciembre de 2016)*	45,6 millones de euros
WAULT	6,3 años
EPRA Net Initial Yield	5,8%
EPRA Vacancy Rate	11,3%

8 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 (31 de diciembre de 2016)*	46,0 millones de euros ⁽²⁾
WAULT	N/A
EPRA Net Initial Yield	N/A
EPRA Vacancy Rate	N/A

(2) Incluye una potencial edificabilidad adicional.

9 ALBACENTER, ALBACETE

Ubicación	Albacete
SBA	15.428 m ²
Fecha de adquisición	30 de julio de 2014
Precio de adquisición	28,4 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2016)*	35,5 millones de euros
WAULT	2,9 años
EPRA Net Initial Yield	5,3%
EPRA Vacancy Rate	12,6%

10 TXINGUDI, GUIPÚZCOA

Ubicación	Irún (Guipúzcoa)
SBA	10.127 m ²
Fecha de adquisición	24 de marzo de 2014
Precio de adquisición	27,7 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2016)*	35,5 millones de euros
WAULT	2,7 años
EPRA Net Initial Yield	6,1%
EPRA Vacancy Rate	14,8%

11 VIDANOVA PARC, VALENCIA ⁽³⁾

Ubicación	Sagunto (Valencia)
SBA	44.252 m ²
Fecha de adquisición	3 de agosto de 2015
Precio de adquisición	14,0 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2016)*	17,3 millones de euros
WAULT	N/A
EPRA Net Initial Yield	N/A
EPRA Vacancy Rate	N/A

12 HIPERMERCADO ALBACENTER Y LOCALES COMERCIALES, ALBACETE

Ubicación	Albacete
SBA	12.462 m ²
Fecha de adquisición	19 de diciembre de 2014
Precio de adquisición	11,5 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2016)*	14,3 millones de euros
WAULT	0,7 años
EPRA Net Initial Yield	6,6%
EPRA Vacancy Rate	0,0%

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

13 LAS HUERTAS, PALENCIA

Ubicación	Palencia
SBA	6.267 m ²
Fecha de adquisición	24 de marzo de 2014
Precio de adquisición	11,7 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2016)*	13,3 millones de euros
WAULT	2,3 años
EPRA Net Initial Yield	6,2%
EPRA Vacancy Rate	15,1%

14 HIPERMERCADO PORTAL DE LA MARINA, ALICANTE

Ubicación	Ondara (Alicante)
SBA	9.924 m ²
Fecha de adquisición	9 de junio de 2015
Precio de adquisición	7,0 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2016)*	8,6 millones de euros
WAULT	13,3 años
EPRA Net Initial Yield	5,9%
EPRA Vacancy Rate	0,0%

*Las valoraciones han sido efectuadas a 31 de diciembre de 2016 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.

15 NUEVO ALISAL, SANTANDER

Ubicación	Santander
SBA	7.649 m ²
Fecha de adquisición	17 de diciembre de 2014
Precio de adquisición	17,0 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2016)*	18,3 millones de euros
WAULT	3,1 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 (31 de diciembre de 2016)*	10,8 millones de euros
WAULT	5,8 años
EPRA Net Initial Yield	6,2%
EPRA Vacancy Rate	0,0%

17 PARQUE GALARIA, NAVARRA

Ubicación	Pamplona
SBA	4.108 m ²
Fecha de adquisición	23 de julio de 2015
Precio de adquisición	8,4 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2016)*	10,4 millones de euros
WAULT	4,9 años
EPRA Net Initial Yield	6,3%
EPRA Vacancy Rate	0,0%

18 GASOLINERA AS TERMAS, LUGO

Ubicación	Lugo
SBA	2.000 m ²
Fecha de adquisición	28 de julio de 2015
Precio de adquisición	1,8 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2016)*	1,9 millones de euros
WAULT	14,4 años
EPRA Net Initial Yield	5,8%
EPRA Vacancy Rate	0,0%

19 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 (31 de diciembre de 2016)*	73,9 millones de euros
WAULT	4,4 años
EPRA Net Initial Yield	1,6%
EPRA Vacancy Rate	11,0%

20 MARCELO SPINOLA, MADRID

BREEAM ES



Ubicación	Madrid
SBA	8.875 m ²
Fecha de adquisición	31 de julio de 2014
Precio de adquisición	19,0 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2016)*	33,5 millones de euros
WAULT	N/A
EPRA Net Initial Yield	N/A **
EPRA Vacancy Rate	N/A **

21 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 (31 de diciembre de 2016)*	27,2 millones de euros
WAULT	2,3 años
EPRA Net Initial Yield	4,8%
EPRA Vacancy Rate	21,2%

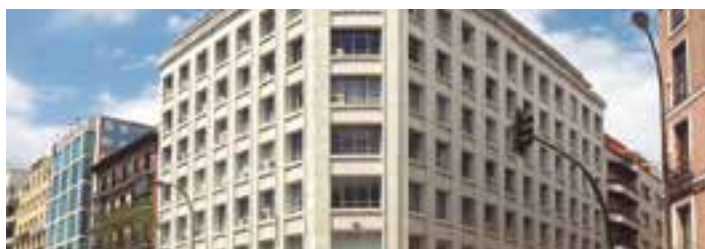
22 JOAN MIRÓ, BARCELONA



Ubicación	Barcelona
SBA	8.611 m ²
Fecha de adquisición	11 de junio de 2015
Precio de adquisición	19,7 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2016)*	21,4 millones de euros
WAULT	1,1 años
EPRA Net Initial Yield	5,3%
EPRA Vacancy Rate	2,7%

* Las valoraciones han sido efectuadas a 31 de diciembre de 2016 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.

** Para más información, ver apartado 3 Información EPRA

23 ELOY GONZALO, MADRID

Ubicación	Madrid
SBA	6.231 m ²
Fecha de adquisición	23 de diciembre de 2014
Precio de adquisición	12,7 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2016)*	15,0 millones de euros
WAULT	1,9 años
EPRA Net Initial Yield **	2,7%
EPRA Vacancy Rate **	17,1%

24 ALOVERA II, GUADALAJARA

Ubicación	Guadalajara
SBA	83.952 m ²
Fecha de adquisición	13 de octubre de 2014
Precio de adquisición	32,1 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2016)*	37,5 millones de euros
WAULT	0,7 años
EPRA Net Initial Yield	7,0%
EPRA Vacancy Rate	0,0%

25 ALOVERA I, GUADALAJARA

Ubicación	Guadalajara
SBA	35.196 m ²
Fecha de adquisición	7 de agosto de 2014
Precio de adquisición	12,7 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2016)*	17,4 millones de euros
WAULT	1,8 años
EPRA Net Initial Yield	6,0%
EPRA Vacancy Rate	0,0%

26 ALMUSSAFES, VALENCIA

Ubicación	Valencia
SBA	19.211 m ²
Fecha de adquisición	26 de mayo de 2015
Precio de adquisición	8,4 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2016)*	9,5 millones de euros
WAULT	2,9 años
EPRA Net Initial Yield	7,3%
EPRA Vacancy Rate	0,0%

* Las valoraciones han sido efectuadas a 31 de diciembre de 2016 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.

** Para más información, ver apartado 3 Información EPRA

27 ALOVERA IV (C5-C6), GUADALAJARA

Ubicación	Guadalajara
SBA	14.891 m ²
Fecha de adquisición	26 de mayo de 2015
Precio de adquisición	7,2 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2016)*	8,5 millones de euros
WAULT	2,2 años
EPRA Net Initial Yield	8,3%
EPRA Vacancy Rate	0,0%

28 ALOVERA III (C2), GUADALAJARA

Ubicación	Guadalajara
SBA	8.591 m ²
Fecha de adquisición	26 de mayo de 2015
Precio de adquisición	3,0 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2016)*	3,6 millones de euros
WAULT	1,0 años
EPRA Net Initial Yield	6,7%
EPRA Vacancy Rate	0,0%

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 ⁽⁴⁾
Valor de mercado (31 de diciembre de 2016)*	65,8 millones de euros
WAULT	N/A
EPRA Net Initial Yield	N/A
EPRA Vacancy Rate	N/A

(4) 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 ejercicio 2016 unos **ingresos ordinarios de 60.234 miles de euros** y un **beneficio neto de 91.430 miles de euros**.

En miles de euros	2016	2015
Ingresos ordinarios	60.234	35.734
EBITDA	18.093	18.699
EBIT	105.908	44.677
BAI	91.430	43.559
Beneficio neto	91.430	43.559

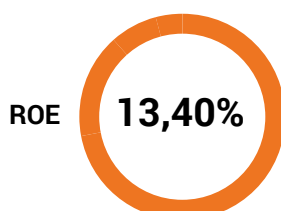
El Grupo se encuentra inmerso en el análisis y evaluación de oportunidades de inversión acordes a su política.

Otras Magnitudes Financieras

El Grupo presenta los siguientes indicadores financieros:

	31/12/2016	31/12/2015
Fondo de Maniobra (en miles de euros)	65.512	49.645
Ratio de liquidez	2,8	3,5
Ratio de solvencia	1,1	1,1
LTV neto	33%	39%
ROE	13,40%	9,05%
ROA	7,74%	5,72%

El Grupo presenta a 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015 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 31 de diciembre de 2016, el **ROE ("Return on Equity")**, que mide la rentabilidad obtenida por el Grupo sobre sus fondos propios, asciende a **13,40%** (9,05% a 31 de diciembre de 2015), 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 **7,74%** (5,72% a 31 de diciembre de 2015).



Edificio de oficinas Marcelo Spinola
(Madrid)

1.5 Evolución del Negocio

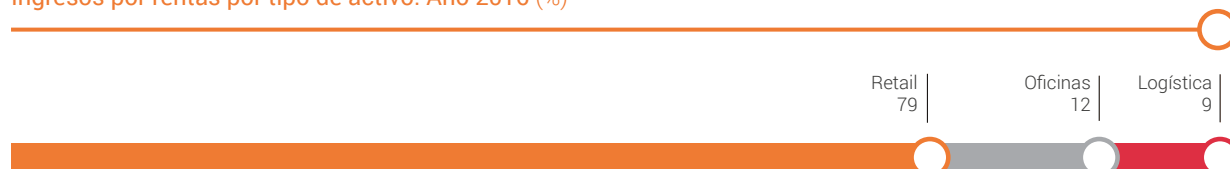
Distribución de los ingresos

Los **ingresos por rentas** han alcanzado los **60.234 miles de euros** durante el año 2016 (35.734 miles de euros durante el año 2015). El incremento de los ingresos por rentas entre el año 2016 y 2015, corresponde principalmente a la adquisición y puesta en marcha de nuevas inversiones inmobiliarias durante los meses comprendidos entre ambos

períodos por parte del Grupo (principalmente por los centros comerciales Megapark, Vistahermosa y Gran Vía de Vigo).

El peso relativo de los ingresos por rentas por línea de negocio a 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

Ingresos por rentas por tipo de activo. Año 2016 (%)



El detalle de los **ingresos por activo** para estas tres líneas de negocio durante el ejercicio 2016 es el siguiente:

Ingresos por Centro Comercial (%)

Megapark	24,7
El Rosal	13,7
Anec Blau	11,7
As Termas	11,0
Portal de la Marina	10,1
Albacenter	5,6
Gran Vía de Vigo	4,6
Txingudi	4,4
Vistahermosa	3,3
Nuevo Alisal	2,7
Hiper Albacenter	2,1
Las Huertas	1,8
Villaverde	1,6
Parque Galaria	1,4
Hiper Portal de la Marina	1,1
Gasolinera As Termas	0,2

Ingresos por Edificio de Oficinas (%)

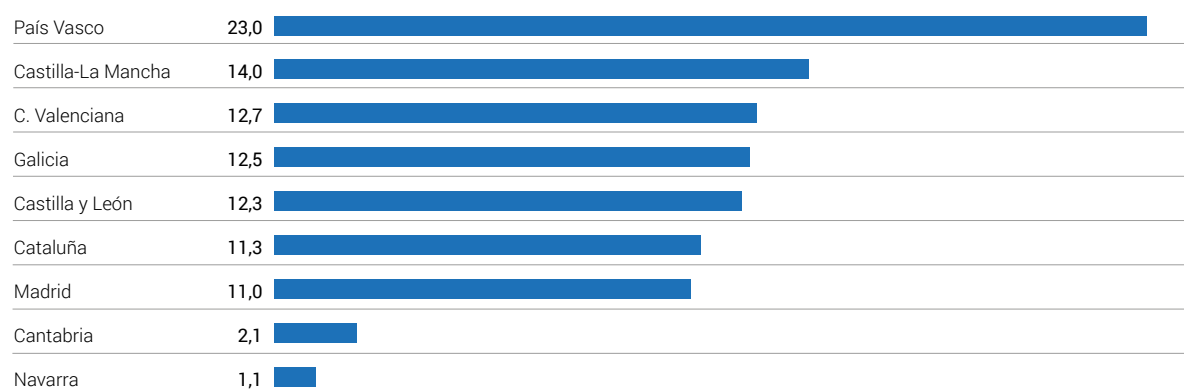
Egeo	48,2
Arturo Soria	20,6
Joan Miró	17,5
Eloy Gonzalo	11,3
Marcelo Spínola	2,4

Ingresos por Nave Logística (%)

Alovera II	48,9
Alovera I	20,6
Almussafes	13,5
Alovera IV (C5-C6)	13,4
Alovera III (C2)	3,6

A su vez se muestra el desglose por **zona geográfica de los ingresos por rentas** del ejercicio 2016:

Ingresos por área geográfica (%)



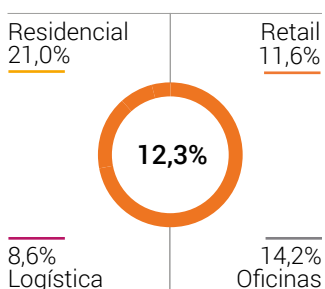
A continuación, se indican los diez **arrendatarios que han generado más rentas** durante el ejercicio 2016, así como sus principales características:

Posición	Arrendatario	Proyecto	% s/total de rentas	% Acumulado	Fin contrato	Sector
1	Carrefour	Alovera II/El Rosal/Gran Vía de Vigo	8,08%	8,08%	2017-2046	Distribución/ Alimentación
2	INDITEX	Anec Blau/Albacenter/El Rosal/As Termas/Las Huertas/Portal de la Marina/Gran Vía de Vigo	6,17%	14,25%	2025-2034	RM Modas
3	MediaMarkt	Megapark/As Termas/Villaverde/Nuevo Alisal/Vistahermosa	5,37%	19,62%	2023-2036	Tecnología
4	ineco	Egeo	4,56%	24,18%	2021	Ingeniería
5	DECATHLON	Megapark	3,13%	27,31%	2036	Distribución
6	El Corte Inglés	Megapark/Parque Galaria/Gran Vía de Vigo	2,72%	30,03%	2020-2036	Distribución
7	CA	Anec Blau/El Rosal/As Termas/Megapark/Portal de la Marina/Gran Vía de Vigo	2,68%	32,71%	2016-2026	RM Modas
8	H&M	Anec Blau/Albacenter/El Rosal/As Termas/Portal de la Marina/Gran Vía de Vigo	1,95%	34,66%	2022-2040	RM Modas
9	CORTEFIEL	Anec Blau/Albacenter/El Rosal/As Termas/Portal de la Marina/Gran Vía de Vigo/Las Huertas/Megapark/Txingudi/Vistahermosa	1,92%	36,58%	2017-2031	RM Modas
10	ToysRUs	Megapark/Nuevo Alisal	1,86%	38,44%	2024-2036	Distribución

Valoraciones

De acuerdo a los informes de valoración presentados por JLL y Cushman & Wakefield a fecha 31 de diciembre de 2016, el valor de la cartera de Lar España asciende a **1.275 millones de euros**. La **revalorización durante el año 2016** de los activos mantenidos en cartera a lo largo de los 12 meses (*like for like*) es del **12,3%**.

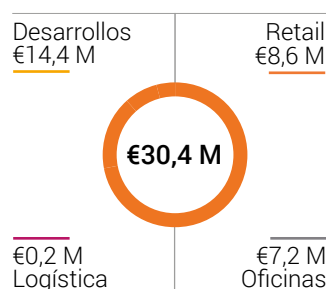
El incremento de valor por tipo de activo ha sido el siguiente:



Capex

La compañía ha continuado con su política de mejora y desarrollo de sus activos. Con el objetivo de generar mayor valor, se han invertido **30,4 millones de euros** durante el año 2016.

A continuación se muestra el desglose por tipo de activo:



Nueva Imagen Centro Comercial Vistahermosa (Alicante)



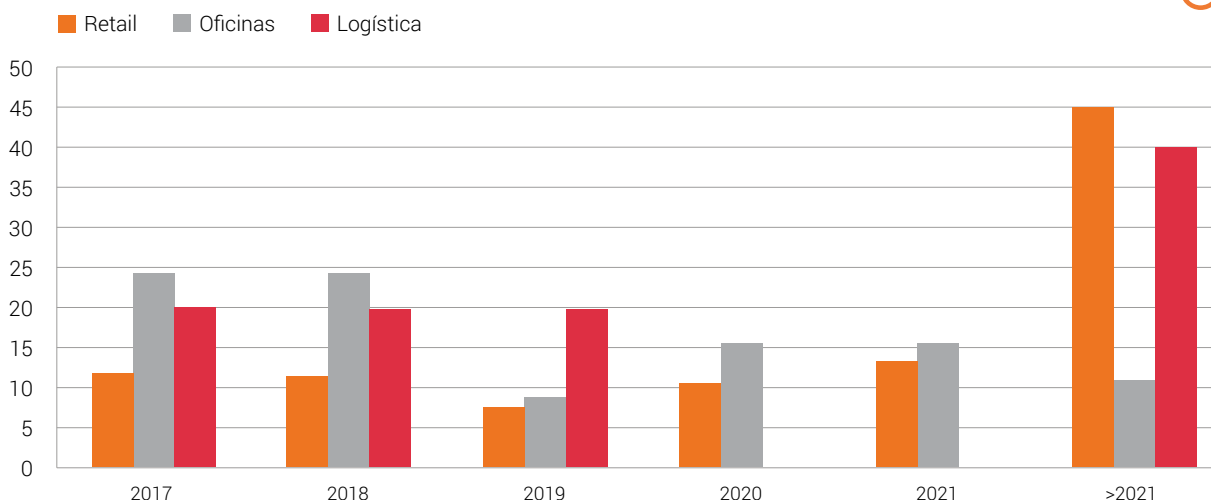
Obras en residencial Lagasca 99 (Madrid)

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 (%)



Principales hitos

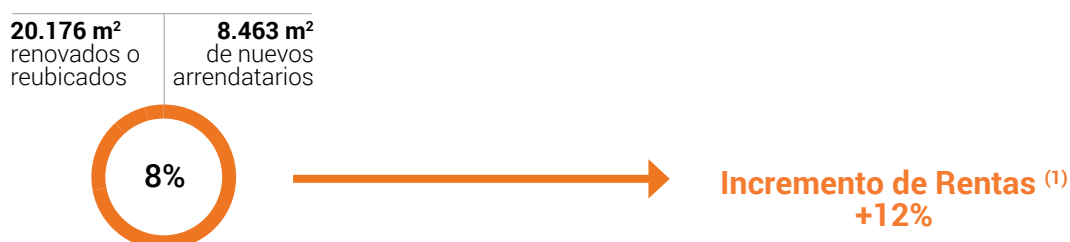
Retail:



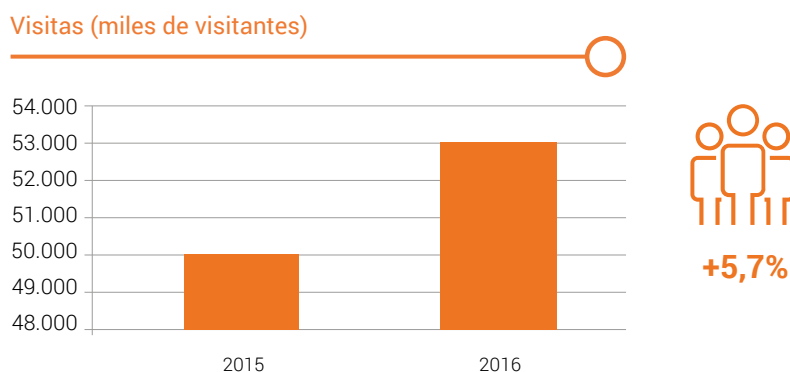
Durante el año 2016 Lar España ha continuado con su estrategia de gestión activa de la cartera. Como muestra de ello, en el negocio de retail se

han cerrado **130 operaciones** entre renovaciones, reubicaciones y entradas de nuevos arrendatarios, suponiendo una tasa de rotación anualizada de inquilinos de la cartera del 8%.

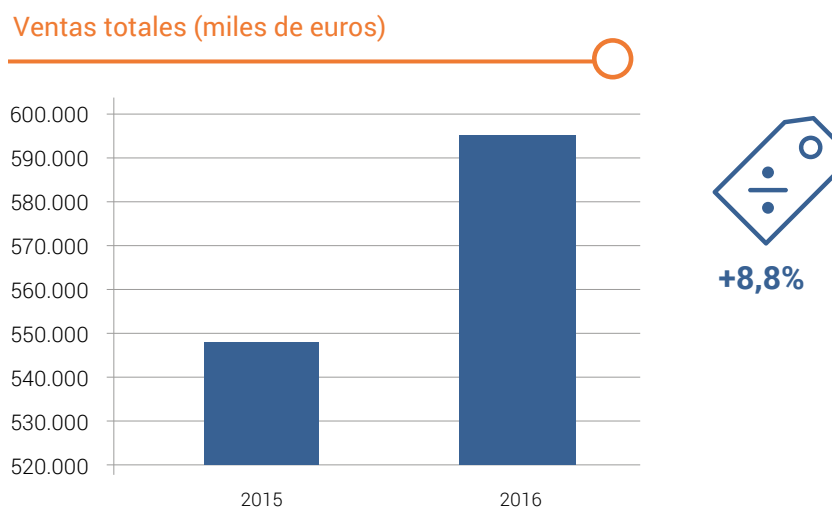
- **Tasa de rotación de inquilinos**



- Incremento de las **visitas** en los centros comerciales: **+5,7%** vs 2015



- Incremento del nivel de **ventas** un **8,8%** vs 2015 (2,7% like for like)



(1) Solo tenemos en cuenta renovaciones y reubicaciones

A continuación se muestran algunas de las **principales operaciones** de este cuarto trimestre:

Firmadas



Vistahermosa
2.535 m²

GINOS
ESTIMATI

El Rosal
489 m²

SUPER
FARMACIAS

Megapark
230 m²

TEXTURA
ESTIMATI

Megapark
126 m²

Nuevas Aperturas



FIFTY FACTORY

Vistahermosa
622 m²

Koröshi.
Marketing & Graphic Design T.M

Albacenter
215 m²

SAMSUNG

Anec Blau
100 m²

BIMBA Y LOLA

Gran Vía
99 m²

Durante este año hemos anunciado la implantación (estimada para el primer trimestre de 2017) de la **primera plataforma de venta online en centros comerciales omnicanal**. Esta iniciativa, **pionera en Europa**, queda enmarcada dentro de nuestra estrategia de **crecimiento y generación de valor de la cartera de centros comerciales**.

Se trata de una auténtica revolución en el sector, ya que dará la oportunidad a todas las tiendas de vender sus productos por canales digitales, lo que supondrá previsiblemente un incremento considerable de las ventas, completando las físicas con el potencial de las ventas en línea.



Stand 360 Digital, Día del Inversor



Centro Comercial Gran Vía
(Vigo)



Centro Comercial Vistahermosa
(Alicante)



Centro Comercial Albacenter
(Albacete)

Oficinas:



- **Finalización de las obras** en Cardenal Marcelo Spínola y obtención de la **certificación BREEAM**.
- Incremento de la **actividad comercial** en Arturo Soria.
- Finalización del **Proyecto Básico de reforma** en Eloy Gonzalo 27 y licitación de la obra.
- Auditoría de **accesibilidad** en Eloy Gonzalo, Egeo, Arturo Soria y Joan Miró.

Logística:



- Mantenimiento del **nivel de ocupación** al 100%
- Mejoras en las naves y estudio de **mantenimiento global** de las cubiertas.
- Instalación de un **sistema contraincendios** completo en Almussafes

Residencial:



- Continuación, según el ritmo previsto, de las **obras en Lagasca 99**.
- Gran interés de **inversores** nacionales e internacionales.
- El nivel de **preventas** a 31 de diciembre de 2016 asciende a **44,5%**.

Proyectos en desarrollo

PALMAS ALTAS

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 (*): 46,0 MM €
- ✓ Fecha de adquisición: 1T 2016
- ✓ Fecha estimada de apertura: 1S 2019
- ✓ 100.000 m² de espacios comerciales y de ocio familiar
- ✓ En proceso de obtención de la certificación **BREEAM ES**
- ✓ Gran zona de afluencia: 1,5 MM de habitantes
- ✓ En negociaciones con las principales marcas de restauración, ocio y moda
- ✓ 14 MM € previsibles de ingresos anuales


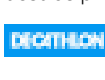



(1) Incluye una potencial edificabilidad adicional.



VIDANOVA PARC

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 (*): 17,3 MM €
 - ✓ Fecha de adquisición: 3T 2015
 - ✓ Fecha estimada de apertura: 1S 2018
 - ✓ 44.252 m² de superficie bruta alquilable
 - ✓ Más del 60% de SBA firmada con operadores de referencia
 - ✓ Área de influencia de 250.000 habitantes
 - ✓ Algunos de nuestros principales inquilinos:
- 




- ✓ 4 MM € previsibles de ingresos anuales

(*) Las valoraciones han sido efectuadas a 31 de diciembre de 2016 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.

LAGASCA 99

Único, irreplicable, inalcanzable



- ✓ Solar urbano en construcción en pleno centro del Barrio de Salamanca, una de las zonas más exclusivas de Madrid, llamado a convertirse en un referente en el sector del lujo residencial.
- ✓ Solar con 4 fachadas exentas que contará con 42 viviendas con una superficie media de 400-450 m²
- ✓ Proyecto llevado a cabo por el estudio de arquitectura de Rafael de la Hoz
- ✓ Contará con todo tipo de facilidades: piscina interior y exterior, spa, gimnasio y salones comunes
- ✓ En proceso de obtención de la certificación **BREEAM ES**
- ✓ Precio de adquisición: 50,1 MM € (**)
- ✓ Valor de mercado (*): 65,8 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 4T 2016 el nivel de preventas asciende al 44,5%

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



Obras en residencial Lagasca 99
(Madrid)



(*) Las valoraciones han sido efectuadas a 31 de diciembre de 2016 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.



Centro Comercial Megapark
(Bilbao)

○

2

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS



2.1
Chart Societario
31.12.2016
p. 42

2.2
Estado de Resultado Global
Consolidado
p. 44

2.3
Estado de Situación
Financiera Consolidado
p. 46

2.4
Estado de Flujos de
Efectivo Consolidado
p. 52

2.5
Honorarios percibidos por
Grupo Lar como Gestor de Lar
España en 2016
p. 54

2.6
Propuesta de Distribución
a los Accionistas
p. 56

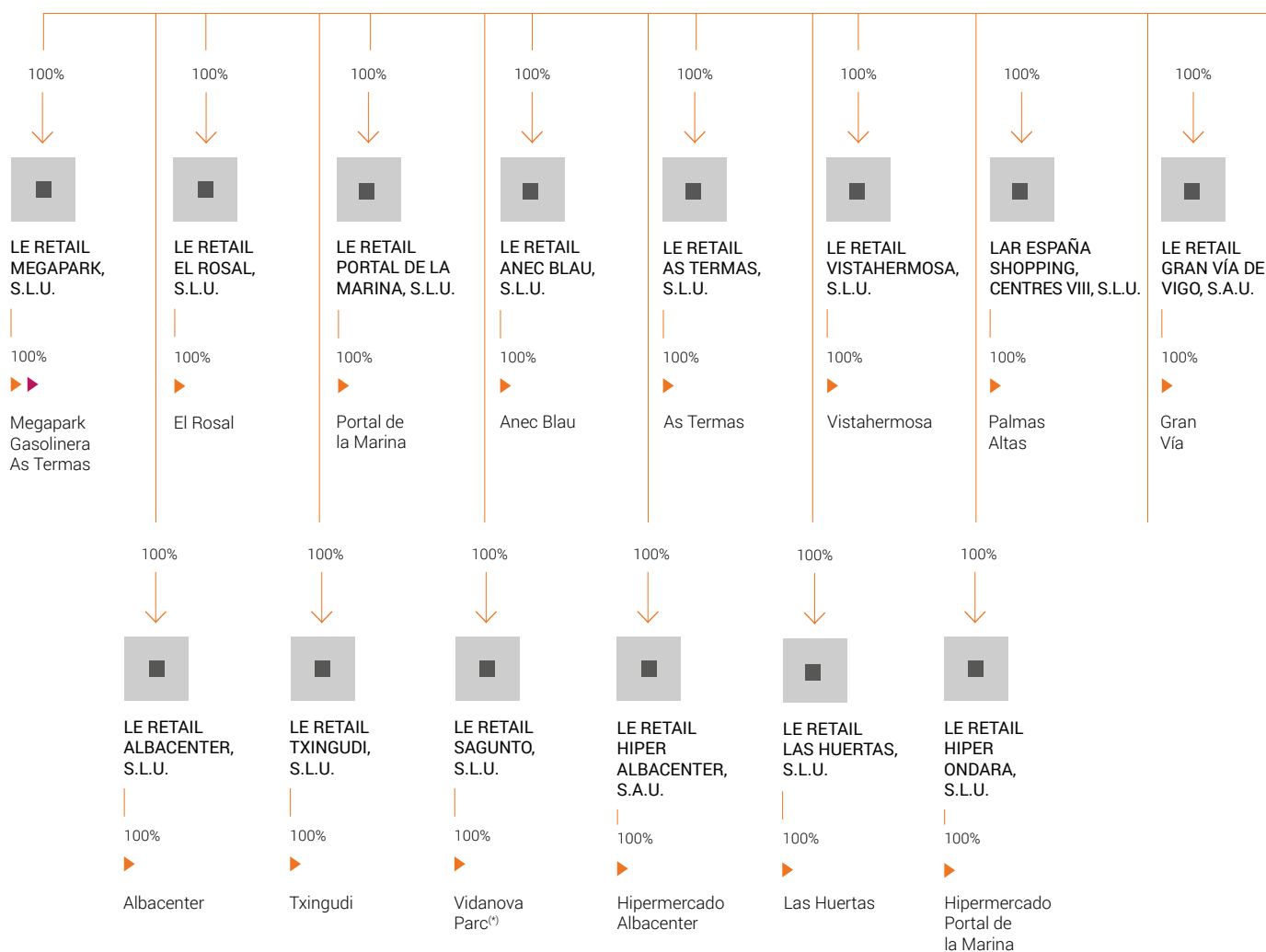
2.1 Chart Societario 31.12.2016

LAR ESPAÑA
REAL ESTATE
SOCIMI, S.A.

Real Estate

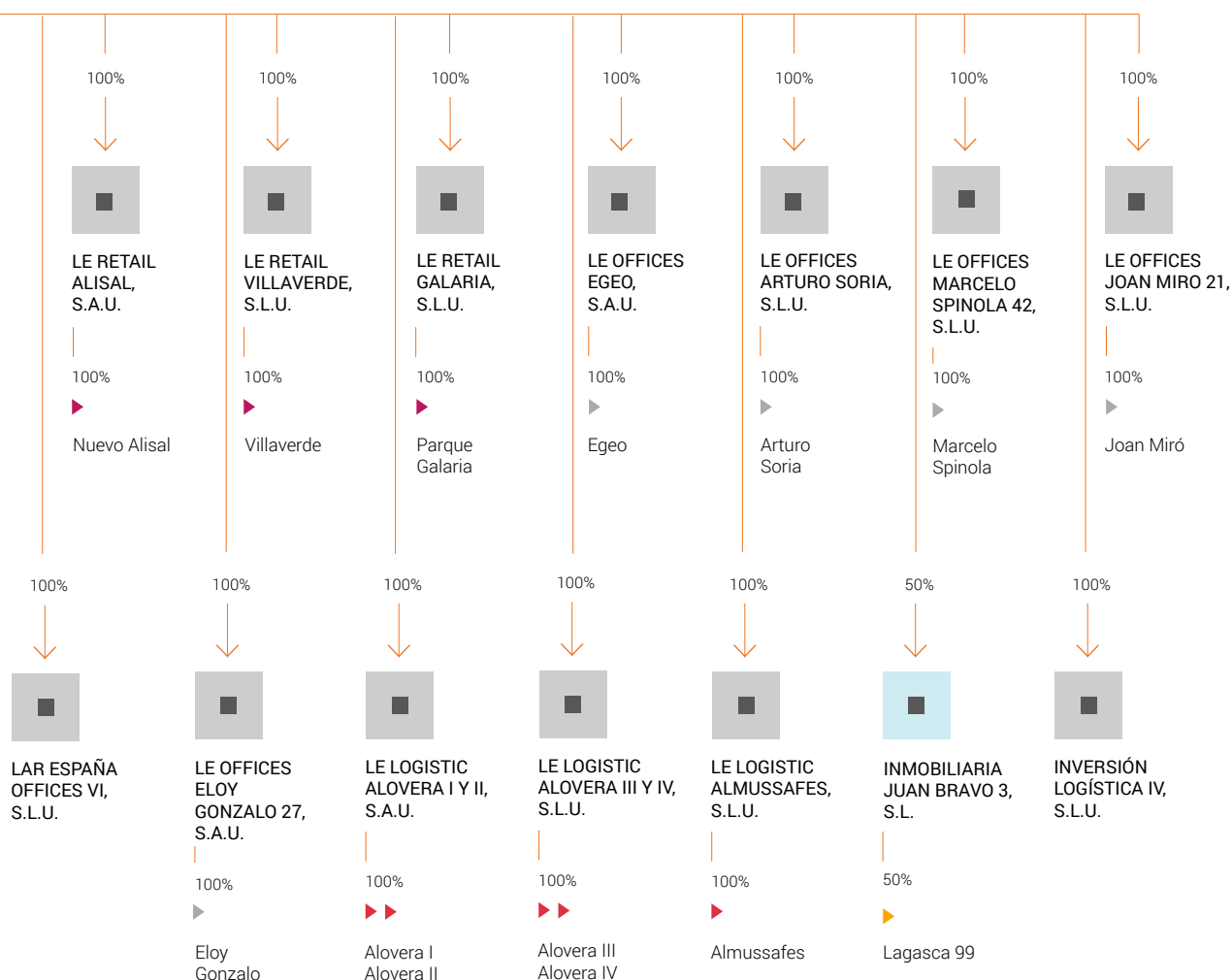
A 31 de diciembre de 2016 los estados financieros consolidados del Grupo se presentan de conformidad con los criterios contables establecidos en las Normas Internacionales de Información Financiera aprobadas por el Parlamento Europeo (NIIF-UE) hasta la fecha.

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



(*) Anteriormente denominado Cruce de Caminos (Sagunto)

A efectos comparativos, se han presentado los saldos del Estado de Resultado Global Consolidado y el Estado de Situación Financiera Consolidado, correspondiente al ejercicio anterior.



Sociedad

	Integración Global
	Método de la Participación (puesta en equivalencia)

Activo

	Centros Comerciales
	Medianas Comerciales
	Oficinas
	Logística
	Residencial

2.2 Estado de Resultado Global Consolidado

(Miles de euros)	2016	2015
Ingresos ordinarios	60.234	35.734
Otros ingresos	1.792	1.039
Gastos por retribuciones a los empleados	(446)	(396)
Otros gastos	(46.401)	(20.013)
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	87.815	25.978
Otros resultados	2.914	2.335
RESULTADO DE LAS OPERACIONES	105.908	44.677
Ingresos financieros	4.009	2.444
Gastos financieros	(17.746)	(6.127)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	13	(29)
Participación en beneficios (pérdidas) del ejercicio de las inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	(754)	2.594
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS DE ACTIVIDADES CONTINUADAS	91.430	43.559
Impuestos sobre beneficios	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	91.430	43.559

Resultado de las operaciones

A 31 de diciembre de 2016, el Grupo presenta un **resultado de las operaciones** positivo por importe de 105.908 miles de euros (beneficio de 44.677 miles de euros a 31 de diciembre de 2015).

Ingresos ordinarios

El importe de los **ingresos ordinarios** durante el año 2016 ha ascendido a **60.234 miles de euros** (35.734 miles de euros durante el año 2015), de los cuales un 91% proceden de las rentas obtenidas de centros comerciales y oficinas (85% para el año 2015).

Otros gastos

A 31 de diciembre de 2016, el Grupo ha incurrido en **otros gastos** por importe de **46.401 miles de euros** que corresponden principalmente a:

- Servicios recurrentes y directamente ligados a la gestión diaria de los activos (gestión patrimonial, suministros, IBI...) por 9.974 miles de euros.
- *Management fees* (honorarios fijos y variables) por servicios de gestión prestados por Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias ("Grupo Lar") a la Sociedad (31.961 miles de euros, 6.403 miles de euros como honorario fijo y 25.558 miles de euros como honorario variable). Ver apartado 2.5 "Honorarios percibidos por Grupo Lar como Gestor de Lar España en 2016".

Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias

El importe de este epígrafe, **87.815 miles de euros**, recoge la diferencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias tras las últimas valoraciones realizadas por expertos independientes (C&W y JLL) a 31 de diciembre de 2016.

Otros resultados

A 31 de diciembre de 2016, otros resultados recoge la **ganancia y la pérdida neta** por importes de **6.978 miles de euros y 4.064** miles de euros provenientes de la adquisición del 100% de las sociedades dependientes LE Retail Portal de la Marina, S.L. (anteriormente denominada Puerta Marítima Ondara, S.L.) y LE Retail Gran Vía de Vigo S.A.U. (anteriormente denominada GRAN VÍA CENTRUM HOLDINGS, S.A.U), respectivamente. Dichos importes derivan de la **diferencia entre el importe pagado y el valor razonable de los activos adquiridos y pasivos asumidos**. Dichas adquisiciones tuvieron lugar con fecha 30 de marzo y 15 de septiembre de 2016 (Véase hechos relevantes 4 y 18), respectivamente, cuyos cálculos realizados en la combinación de negocios son provisionales y es-

tán sujetos a ajustes hasta un año posterior a la fecha de adquisición.

A 31 de diciembre de 2015, otros resultados recoge la ganancia por importe de 2.335 miles de euros proveniente de la adquisición del 100% de la sociedad dependiente El Rosal Retail, S.L.U.

Financieros Netos

El **resultado financiero** presenta un saldo negativo de 13.737 miles de euros a 31 de diciembre de 2016 (resultado negativo de 3.683 miles de euros a 31 de diciembre de 2015).

Los **ingresos financieros** por importe de 4.009 miles de euros en el año 2016 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 17.746 miles de euros corresponden, principalmente, a los siguientes conceptos:

- 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 ente dicho valor razonable y el valor contable reconocido hasta la fecha.
- 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 diciembre de 2016 por línea de negocio son los siguientes:

En miles de euros	Centros Comerciales	Oficinas	Logística	Residencial	LRE*	Total
Ingresos ordinarios	47.617	7.054	5.563	-	-	60.234
Otros ingresos	1.675	117	-	-	-	1.792
Gastos por retribuciones a los empleados	-	-	-	-	(446)	(446)
Otros gastos	(8.972)	(683)	(319)	-	(36.427)	(46.401)
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	67.945	13.969	5.901	-	-	87.815
Otros resultados	2.914	-	-	-	-	2.914
RESULTADO DE LAS OPERACIONES	111.179	20.457	11.145	-	(36.873)	105.908
Financieros netos	(11.421)	(1.158)	-	3.174	(4.332)	(13.737)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	29	-	-	-	(16)	13
Participación en beneficios (pérdidas) del ejercicio de las inversiones contabilizadas aplicando el método de participación	579	-	-	(1.333)	-	(754)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS DE ACTIVIDADES CONTINUADAS	100.366	19.299	11.145	1.841	(41.221)	91.430
Impuestos sobre beneficios	-	-	-	-	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	100.366	19.299	11.145	1.841	(41.221)	91.430

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

A 31 de diciembre de 2016 los centros comerciales presentan un resultado de las operaciones positivo de 111.179 miles de euros; las oficinas, un resultado de las operaciones positivo de 20.457 miles de euros;

y las naves logísticas, un resultado de las operaciones positivo por importe de 11.145 miles de euros. La columna "LRE" incluye, entre otros, los *management fees* por importe de 31.961 miles de euros.

2.3 Estado de Situación Financiera Consolidado

ACTIVO (Miles de euros)	31/12/2016	31/12/2015
Inmovilizado intangible	2	1
Inversiones inmobiliarias	1.191.089	776.375
Activos financieros con empresas asociadas	2.270	16.774
Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	7.645	43.217
Activos financieros no corrientes	11.205	8.475
ACTIVOS NO CORRIENTES	1.212.211	844.842
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	18.067	4.647
Activos financieros con empresas asociadas	45.288	26.717
Otros activos financieros corrientes	5.393	1.676
Otros activos corrientes	617	601
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	31.591	35.555
ACTIVOS CORRIENTES	100.956	69.196
TOTAL ACTIVO	1.313.167	914.038

PATRIMONIO NETO Y PASIVO (Miles de euros)	31/12/2016	31/12/2015
Capital	181.081	119.996
Prima emisión	498.914	415.047
Otras reservas	42.898	(5.767)
Ganancias acumuladas	91.430	43.559
Acciones propias	(823)	(709)
Ajustes por cambio de valor	(1.365)	(1.560)
PATRIMONIO NETO	812.135	570.566
Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables	138.506	138.233
Pasivos financieros con entidades de crédito	301.738	173.354
Pasivos por impuestos diferidos	8.536	-
Derivados	1.890	1.560
Otros pasivos no corrientes	14.918	10.774
PASIVOS NO CORRIENTES	465.588	323.921
Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables	3.482	3.504
Pasivos financieros con entidades de crédito	7.877	5.593
Derivados	1.384	-
Otros pasivos financieros	193	2.651
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	22.508	7.803
PASIVOS CORRIENTES	35.444	19.551
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	1.313.167	914.038

Activos no corrientes

Inversiones inmobiliarias

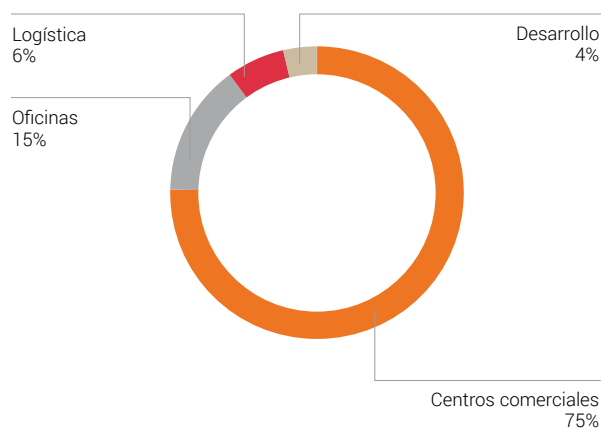
A 31 de diciembre de 2016, las **inversiones inmobiliarias** se encuentran clasificadas como activos no corrientes y su valor razonable asciende a **1.191.089 miles de euros** (776.375 miles de euros a 31 de diciembre de 2015). Las inversiones inmobiliarias comprenden doce centros comerciales, cuatro medianas comerciales, dos terrenos, cinco edificios de oficinas y cinco naves logísticas. Destaca la inversión en **centros comerciales y oficinas** por importe total de 1.069.312 miles de euros (697.457 miles de euros a 31 de diciembre de 2015), cuyos ingresos por arrendamiento suponen el 91% de los ingresos del Grupo durante el año 2016 (85% de los ingresos del Grupo a 31 de diciembre de 2015).

INVERSIÓN NETA

(Miles de euros)	31/12/2016	31/12/2015
Centros comerciales	898.302	547.707
Oficinas	171.010	149.750
Logística	76.475	70.390
Desarrollo (*)	45.302	8.528
INVERSIONES INMOBILIARIAS	1.191.089	776.375

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

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	190.000	5,40%-6,35%
Gran Vía	41.462	144.500	
El Rosal	51.022	99.790	
Portal de la Marina	30.234	98.500	
Anec Blau	28.598	93.250	
As Termas	33.127	78.100	
Vistahermosa	33.550	45.580	
Albacenter	15.428	35.464	
Txingudi	10.127	35.500	
Nuevo Alisal	7.649	18.334	
Las Huertas	6.267	13.300	
Hipermercado Albacenter	12.462	14.313	
Villaverde	4.391	10.771	
Parque Galaria	4.108	10.400	
Hipermercado Portal de la Marina	9.924	8.600	
Gasolinera As Termas	2.000	1.900	
TOTAL CENTROS Y MEDIANAS COMERCIALES	353.925	898.302	
Egeo	18.254	73.930	4,33%-5,16% (**)
Marcelo Spinola	8.875	33.500	
Arturo Soria	8.663	27.160	
Joan Miró	8.611	21.420	
Eloy Gonzalo	6.231	15.000	
TOTAL OFICINAS	50.634	171.010	
Alovera II	83.952	37.450	6,27%-8,35%
Alovera I	35.196	17.400	
Almussafes	19.211	9.500	
Alovera IV (C5-C6)	14.891	8.500	
Alovera III (C2)	8.591	3.625	
TOTAL LOGÍSTICA	161.841	76.475	
Vídanova Parc	44.252	6.189	N/A
Palmas Altas	(***)	39.113	
TOTAL OTROS	44.252	45.302	
TOTAL GRUPO	610.652	1.191.089	

(*) Yields obtenidas en los informes de valoración de JLL y C&W a 31 de diciembre de 2016.

(**) No se tiene en cuenta el rendimiento neto inicial de Marcelo Spinola debido a que acaba de ser reformado en su totalidad, ni el de Eloy Gonzalo, bajo remodelación a día de hoy.

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

Activos financieros con empresas asociadas

El importe registrado en este epígrafe a 31 de diciembre de 2016 y 2015 hace referencia a los créditos con la sociedad asociada Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L..

Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación

A 31 de diciembre de 2016, el importe corresponde a las participaciones que ostenta el Grupo que se consolidan por el método de la participación: Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L. (Puerta Marítima Ondara, S.L., Lavernia Investments S.L. e Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L. a 31 de diciembre de 2015).

La disminución del saldo con respecto al 31 de diciembre de 2015 se debe principalmente a la adquisición del 41,22% restante de la sociedad Puerta Marítima Ondara S.L., ostentando así el 100% de la sociedad e integrándose, por consecuencia, por el método de integración global.

Activos financieros no corrientes

El Grupo tiene registrados en activos financieros no corrientes a 31 de diciembre de 2016 y 2015, principalmente, las fianzas recibidas de los arrendatarios en señal de garantía, que el Grupo ha depositado en los organismos públicos correspondientes.

Activos corrientes

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

A 31 de diciembre de 2016, este epígrafe recoge principalmente créditos con administraciones públicas por importe de 14.746 miles de euros. (7.819 miles de euros, se corresponden principalmente a la adquisición de Palmas Altas).

Activos financieros con empresas asociadas

A 31 de diciembre de 2016 y 2015, el importe de este epígrafe corresponde, principalmente, al crédito y cuentas corrientes con la sociedad asociada Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L..



Centro Comercial As Termas
(Lugo)

Patrimonio neto

A 31 de diciembre de 2016 el **capital social** de la Sociedad está compuesto por **90.540.562 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. (Véase hecho relevante de fecha 21 de abril de 2016).
- 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 dos euros de valor nominal cada una, a los únicos efectos de que el pago del Performance Fee o Comisión de Éxito a Grupo Lar por la prestación de sus servicios como gestor exclusivo de la Sociedad sea invertido en acciones de la Sociedad.

Dicha ampliación de capital fue íntegramente suscrita y desembolsada por Grupo Lar. Las nuevas acciones se han emitido con una prima de emisión de 6,4189 euros por acción lo que equivale a una prima total de 4.039.590,37 euros, en virtud de la delegación otorgada por la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 18 de diciembre de 2015 en segunda convocatoria al Consejo de Administración. (Véase hecho relevante de fecha 29 de abril de 2016).

- 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).

La Sociedad ha reconocido en patrimonio neto como menos reservas los gastos relacionados con las emisiones de acciones, cuyo importe asciende a 18.320 miles de euros.

Durante el año 2016, 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 2015	74.250	709
Altas	2.169.722	16.494
Bajas	(2.125.974)	(16.380)
31 de diciembre de 2016	117.998	823

El resultado negativo generado por la venta de las acciones propias durante el año 2016 ha ascendido a 577 miles de euros, registrada en el epígrafe "Otras Reservas".

Pasivos financieros

Deuda financiera

El desglose y las condiciones de la deuda financiera a 31 de diciembre de 2016 son los siguientes:

Tipo	Proyecto	Entidad	Tipo interés (*)	Vencimiento	Nominal (Miles de Euros)	Corriente (Miles de Euros)	No Corriente (Miles de Euros)
Préstamo Hipotecario	Egeo		Eur 3M + 2,00%	15/12/2019	30.000	-	30.000
Préstamo Hipotecario	Nuevo Alisal		Eur 3M + 2,90%	16/06/2025	7.822	165	7.352
Préstamo Hipotecario	Lagasca 99		Eur 3M + 2,83%	30/01/2018	25.000	2.583	17.336
Préstamo Hipotecario	As Termas		Eur 3M + 1,80%	25/06/2020	37.345	-	36.620
Préstamo Hipotecario	El Rosal		Eur 3M + 1,75%	07/07/2030	50.000	295	48.779
Préstamo Hipotecario	Villaverde		1,75% hasta el 30/09/2018 (posteriormente Eur 12M + 1,75%)	13/10/2020	4.550	4	4.480
Préstamo Hipotecario	Arturo Soria		1,80% hasta el 30/09/2018 (posteriormente Eur 12M + 1,80%)	09/11/2020	13.000	31	12.797
Préstamo Hipotecario	Parque Galaria		Eur 3M + 1,75%	14/12/2029	4.200	3	4.106
Préstamo Hipotecario	Joan Miró		Eur 3M + 1,75%	23/12/2020	9.800	5	9.594
Préstamo Hipotecario	Megapark	  	Eur 3M + 1,70%	24/02/2023	97.000	217	95.440
Préstamo Hipotecario	Portal de la Marina	  	Eur 3M + 0,88%	17/05/2020	66.000	4.574	35.234
PASIVOS FINANCIEROS CON ENTIDADES DE CRÉDITO						7.877	301.738

(*) 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.

Miles de Euros	31/12/2016
GAV	1.274.857
Deuda bruta	453.729
Caja	31.591
Deuda neta	422.138
LTV neto*	33%

* Calculado como Deuda neta/GAV

Pasivos por impuestos diferidos

Al 31 de diciembre de 2016, este epígrafe recoge el pasivo por impuesto diferido derivado de la adquisición de LE Retail Gran Vía de Vigo, S.A.U. Este importe corresponde al efecto fiscal proveniente de la diferencia entre el valor razonable y el valor fiscal de la inversión inmobiliaria adquirida.

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

(Thousands of Euros)	31/12/2016	31/12/2015
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	19.132	22.674
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	91.430	43.559
2. Ajustes del resultado	(56.720)	(21.237)
(Beneficios)/Pérdidas por ajustes al valor razonable de inversiones inmobiliarias (+/-)	(87.815)	(25.978)
Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	349	95
Ingresos financieros (-)	(4.009)	(2.444)
Gastos financieros (+)	17.746	6.127
Gastos por pagos basados en acciones	19.169	5.298
Participación en beneficios del ejercicio de las asociadas	754	(2.594)
Ajustes a la contraprestación entregada contra resultados por combinación negocios	(2.914)	(1.741)
3. Cambios en el capital corriente	(5.863)	1.885
Existencias (+/-)	-	2.843
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (+/-)	(12.750)	(987)
Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)	(1.015)	(465)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (+/-)	7.902	494
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(9.715)	(1.533)
Pagos de intereses (-)	(9.758)	(1.676)
Cobros de intereses (+)	43	143
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(237.915)	(370.221)
1. Pagos por inversiones (-)	(249.477)	(400.577)
Salida neta de caja en la adquisición de negocios	(152.042)	(198.382)
Empresas asociadas	(2.000)	(64.175)
Inmovilizado intangible	(1)	(1)
Inversiones inmobiliarias	(93.699)	(136.851)
Otros activos financieros	(1.735)	(1.168)
2. Cobros por desinversiones y dividendos (+)	11.562	30.356
Otros activos financieros	9.663	30.356
Otros activos	361	-
Cobro de dividendos	1.538	-
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	214.819	362.850
1. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	142.460	135.107
Cobros procedentes de la emisión de capital	143.038	130.219
Adquisición/ Enajenación de instrumentos de patrimonio (- /+)	(578)	4.888
2. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	84.368	229.074
a) Emisión de	84.368	229.074
Obligaciones y otros valores negociables (+)	-	138.005
Deudas con entidades de crédito (+)	85.724	86.149
Otros pasivos financieros (+)	(1.356)	4.920
3. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	(12.009)	(1.331)
Pagos por dividendos (-)	(12.009)	(1.331)
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (A+B+C+D)	(3.964)	15.303
F) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO	35.555	20.252
G) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO (E+F)	31.591	35.555

Las Huertas



2.5 Honorarios percibidos por Grupo Lar como Gestor de Lar España en 2016

1) Base fee (Honorarios fijos)

El **base fee**, de acuerdo al *Investment Manager Agreement* (IMA) firmado entre Lar España y su gestor, Grupo Lar, será pagado mensualmente y ascenderá a **la parte proporcional del 1,25% del importe EPRA NAV (excluyendo caja) a fecha 31 diciembre del año anterior**, en este caso, 31 de diciembre de 2015.

El 6 de octubre de 2016 (ver hecho relevante número 20) Lar España comunica que, tras haber alcanzado un GAV (*gross asset value*) superior a mil millones de euros, la sociedad gestora (Grupo Lar) ha propuesto una **rebaja de sus honorarios de gestión**. Así, desde esa fecha, la comisión fija de los honorarios de gestión (*base fee*) será: 1,25% del NAV (*net asset value*) hasta 600 millones de euros + 1% del NAV por encima de 600 millones de euros.

Los honorarios fijos percibidos por Grupo Lar en 2016 por su labor de gestión de la cartera de Lar España han ascendido a 6.403 miles de euros:

BASE FEE

	(Miles Euros)
EPRA NAV 31/12/2015	577.970
Fee bruto = 1,25% del EPRA NAV 31.12.2015	7.225
Gastos de Grupo Lar incurridos por Lar España	(255)
Gastos indirectamente pagados por las filiales ^(*)	(567)
BASE FEE	6.403

^(*) Lagasca 99 y Portal de la Marina (en este último caso, hasta 30.03.2016, cuando Lar España adquiere el 100% de la propiedad)

2) Performance fee (Honorarios variables)

En el IMA también se recoge un *performance fee* como incentivo a nuestro Gestor, que depende del retorno anual generado a nuestros accionistas.

El *performance fee* se devenga cuando el incremento anual del EPRA NAV (neto de ampliaciones de capital y dividendo distribuido) de Lar España, excede del 10% y se calcula de la siguiente manera:

- **Promote fee:** El 20% del exceso del 10% de rentabilidad anual de los accionistas.
- **Catch-up fee:** El 20% adicional de la parte del exceso de rentabilidad que se encuentre entre el 12% y el 22%.

A continuación, se muestra el cálculo del *performance fee* para 2016:

PERFORMANCE FEE

	(Miles Euros)
EPRA NAV 31/12/15	577.970
EPRA NAV 31/12/16	836.788
Diferencia	258.818
Ampliación de capital	(147.174)
Gastos de ampliación de capital	4.136
Dividendo 2015 repartido en 2016	12.009
Diferencia neta de ampliación de capital y dividendo	127.789
INCREMENTO % 31/12/15 - 31/12/16	22,11%
Retorno por encima del 10%	12,11%
<i>Promote fee</i>	13.999
Retorno entre 12%-22%	10,00%
<i>Catch-up fee</i>	11.559
PROMOTE + CATCH-UP = PERFORMANCE FEE (*)	25.558

^(*) Información auditada por Deloitte

De esta manera, los honorarios variables percibidos por Grupo Lar en 2016 por la consecución de unos excelentes retornos para nuestros accionistas han ascendido a 25.558 miles de euros.

El importe de 31.961 miles de euros resultantes de agregar el *base fee* y el *performance fee* se encuentra registrado en el Estado de Resultado Global Consolidado a fecha 31 diciembre 2016 dentro de la partida "Otros Gastos". Ver página 44, apartado 2 "Estados Financieros Consolidados".

El importe de los honorarios (fijo y variable) se ha tenido en cuenta para el cálculo del EPRA Cost Ratio. Ver página 67, apartado 3 "Información EPRA"

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

- Aprobación por parte de Lar España.
- Pago del importe correspondiente al *performance fee* (25.558 miles de euros) a Grupo Lar.
- Reinversión de este pago por parte de Grupo Lar (después de deducción de impuestos) mediante la suscripción de nuevas acciones de Lar España.

	%	(Miles de euros)
<i>Performance fee</i>	100	25.558
Impuestos	25	(6.390)
REINVERSIÓN GRUPO LAR	75	19.168

Los 19.168 miles de euros serán destinados a la adquisición de nuevas acciones emitidas por Lar España a través de una ampliación de capital (después de la aprobación en la Junta General de Accionistas que se estima que se celebrará en el mes de abril del 2017).



2.6 Propuesta de Distribución a los Accionistas

En línea con la última comunicación realizada por la Compañía (**dividend yield superior al 4% del EPRA NAV trimestral medio del año 2016**), la propuesta de distribución a los accionistas tendría la siguiente base:

EPRA NAV	(Miles de euros)
1T	582.780
2T	610.638
3T	757.872
4T	830.399
MEDIA	695.423

La propuesta de **distribución a los accionistas** del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016 a presentar a la Junta General de Accionistas sería de **30.000 miles de euros (4,3% de la media del EPRA NAV del año)**.

De esta manera, el reparto por acción ascendería a **0,33 €/acción**.

Dividend Yield → **4,3%**

0,33 €/acción

vs. 2015

+65%





Icar

España

Real Estate

Centro Comercial Vistahermosa
(Alicante)





○

3

INFORMACIÓN
EPRA

- **En noviembre de 2016**, el Comité de Contabilidad y Reporting de EPRA (*European Public Real Estate Association*¹⁾ ha publicado una la 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 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	31/12/2016 (miles Euros) / %	31/12/2016 (Euro por acción)
EPRA Earnings	25.884 (*)	0,36
EPRA NAV	830.399	9,20
EPRA NNNAV	827.125	9,17
EPRA Net Initial Yield (NIY)	5,5%	-
EPRA "topped-up" NIY	5,8%	-
EPRA Vacancy Rate	6,5%	-
EPRA Cost Ratio	28,4% (**)	-
EPRA Cost Ratio (excluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos)	24,4% (**)	-

(*) Resultado EPRA ajustado. Ver página 62.

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

Nave logística Alovera III (C2)
(Guadalajara)



EPRA EARNINGS

(Miles Euros)	2016	2015
RESULTADO DEL EJERCICIO BAJO IFRS	91.430	43.559
Revalorización de las inversiones inmobiliarias	(87.815)	(25.978)
Efecto en resultado por adquisiciones de compañías	1.191	(1.741)
Revalorización de las inversiones inmobiliarias en empresas asociadas	-	(2.466)
Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros	1.909	-
RESULTADO EPRA	6.715	13.374
Nº medio de Acciones (excluyendo acciones propias)	72.707.108	47.790.562
RESULTADO EPRA POR ACCIÓN (EUROS)	0,09	0,28
Ajuste específico de la compañía ^(*)	19.169	5.298
RESULTADO EPRA AJUSTADO	25.884	18.672
RESULTADO EPRA AJUSTADO POR ACCIÓN (EUROS)	0,36	0,39

(*) Se corresponde con la parte del *Performance 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.

**Resultado EPRA
ajustado**

vs. 2015

+39%



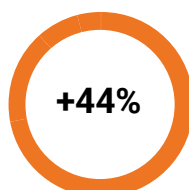
EPRA NAV

(Miles Euros)	31/12/2016	31/12/2015
VALOR DE ACTIVOS NETOS SEGÚN BALANCE DE SITUACIÓN	812.135	570.566
Revalorización de activos no corrientes	14.990	5.660
Valor razonable instrumentos financieros	3.274	1.560
Valor razonable instrumentos financieros en empresas asociadas	-	184
EPRA NAV	830.399	577.970
Nº Acciones (excluyendo acciones propias)	90.245.429	59.923.506
EPRA NAV POR ACCIÓN (EUROS)	9,20 (*)	9,65

(*) A la hora de interpretar esta cifra se debe tener en cuenta la ampliación de capital llevada a cabo por Lar España en 3T 2016, por importe de 147,2 millones de euros, a un precio de suscripción de 4,92 euros.

EPRA NAV

vs. 2015



EPRA NNAV

(Miles Euros)	31/12/2016	31/12/2015
EPRA NAV	830.399	577.970
Valor razonable instrumentos financieros	(3.274)	(1.560)
Valor razonable instrumentos financieros en empresas asociadas	-	(184)
EPRA NNAV	827.125	576.226
Nº Acciones (excluyendo acciones propias)	90.245.429	59.923.506
EPRA NNAV POR ACCIÓN (EUROS)	9,17 (*)	9,62

(*) A la hora de interpretar esta cifra se debe tener en cuenta la ampliación de capital llevada a cabo por Lar España en 3T 2016, por importe de 147,2 millones de euros, a un precio de suscripción de 4,92 euros.

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	856.897	20.629	877.526	57.046
Megapark	190.000	3.610	193.610	11.220
Gran Vía Vigo	144.500	3.974	148.474	9.449
El Rosal	99.790	2.496	102.286	6.996
Portal de la Marina	98.500	2.463	100.963	7.059
Anec Blau	93.250	2.330	95.580	5.977
As Termas	78.100	2.148	80.248	5.567
Vistahermosa	45.580	1.140	46.720	3.332
Albacenter	35.464	887	36.351	2.545
Txingudi	35.500	675	36.175	2.408
Hipermercado Albacenter	14.313	358	14.671	974
Las Huertas	13.300	333	13.633	991
Hipermercado Portal de la Marina	8.600	215	8.815	528
MEDIANAS COMERCIALES	41.405	921	42.326	2.821
Villaverde	10.771	269	11.040	780
Parque Galaria	10.400	146	10.546	680
Nuevo Alisal	18.334	458	18.792	1.246
Gasolinera As Termas	1.900	48	1.948	115
TOTAL RETAIL	898.302	21.550	919.852	59.867
OFICINAS	137.510	2.932	140.442	4.633
Egeo	73.930	1.481	75.411	1.305
Marcelo Spinola ⁽¹⁾	33.500	972	34.472	⁽¹⁾
Arturo Soria	27.160	573	27.733	1.465
Joan Miró	21.420	503	21.923	1.191
Eloy Gonzalo ⁽²⁾	15.000	375	15.375	672
TOTAL OFICINAS	137.510	2.932	140.442	4.633
LOGÍSTICA	76.475	1.751	78.226	5.598
Alovera II	37.450	976	38.426	2.720
Alovera I	17.400	348	17.748	1.129
Almussafes	9.500	184	9.684	749
Alovera IV (C5-C6)	8.500	170	8.670	746
Alovera III (C2)	3.625	73	3.698	254
TOTAL LOGÍSTICA	76.475	1.751	78.226	5.598
TOTAL LAR ESPAÑA	1.112.287	26.233	1.138.520	70.098

(1) No hemos calculado el EPRA NIY para la inversión en Marcelo Spinola por su falta de representatividad. Se ha llevado a cabo una remodelación completa del inmueble. Para el cálculo del NIY sobre el total de la cartera de activos de inversión, hemos excluido los datos correspondientes a la inversión en Marcelo Spinola.

(2) Ratio distorsionado por encontrarse el edificio en remodelación.

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)
(6.351)	50.694	910	51.603	5,8%	5,9%
(1.113)	10.107	103	10.210	5,2%	5,3%
(739)	8.710	144	8.854	5,9%	6,0%
(960)	6.036	148	6.184	5,9%	6,0%
(646)	6.413	111	6.524	6,4%	6,5%
(855)	5.122	39	5.161	5,4%	5,4%
(445)	5.122	71	5.193	6,4%	6,5%
(603)	2.729	166	2.895	5,8%	6,2%
(633)	1.912	70	1.981	5,3%	5,5%
(195)	2.213	41	2.254	6,1%	6,2%
(10)	964	0	964	6,6%	6,6%
(147)	844	17	861	6,2%	6,3%
(5)	522	-	522	5,9%	5,9%
(182)	2.639	50	2.689	6,2%	6,4%
(92)	688	-	688	6,2%	6,2%
(11)	669	-	669	6,3%	6,3%
(78)	1.168	50	1.218	6,2%	6,5%
(1)	114	-	114	5,8%	5,8%
(6.533)	53.333	960	54.292	5,8%	5,9%
(549)	4.083	1.992	6.074	2,9%	4,3%
(123)	1.182	1.923	3.105	1,6%	4,1%
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)
(125)	1.339	-	1.339	4,8%	4,8%
(39)	1.152	2	1.153	5,3%	5,3%
(262)	410	67	477	2,7% (2)	3,1% (2)
(549)	4.083	1.992	6.074	2,9% (1)	4,3% (1)
(155)	5.442	208	5.651	7,0%	7,2%
(21)	2.699	-	2.699	7,0%	7,0%
(69)	1.060	194	1.254	6,0%	7,1%
(38)	712	-	712	7,3%	7,3%
(23)	722	-	722	8,3%	8,3%
(4)	249	14	264	6,7%	7,1%
(155)	5.442	208	5.651	7,0%	7,2%
(7.237)	62.858	3.160	66.017	5,5% (1)	5,8% (1)

(1) No hemos calculado el EPRA NIY para la inversión en Marcelo Spinola por su falta de representatividad. Se ha llevado a cabo una remodelación completa del inmueble. Para el cálculo del NIY sobre el total de la cartera de activos de inversión, hemos excluido los datos correspondientes a la inversión en Marcelo Spinola.

(2) Ratio distorsionado por encontrarse el edificio en remodelación.

EPRA VACANCY RATE

Tipo de activo	ERV (Miles Euros)	ERV Vacancy (Miles Euros)	EPRA VACANCY RATE %
Megapark	12.373	740	6,0%
Gran Vía	9.417	422	4,5%
El Rosal	7.436	465	6,2%
Portal de la Marina	6.929	496	7,2%
Anec Blau	6.102	424	7,0%
As Termas	5.540	292	5,3%
Vistahermosa	3.518	119	3,4% ⁽¹⁾
Albacenter	3.043	384	12,6%
Txingudi	2.778	410	14,8% ⁽²⁾
Hipermercado Portal de la Marina	536	0	0,0%
Las Huertas	1.303	197	15,1%
Hipermercado Albacenter	884	0	0,0%
TOTAL CENTROS COMERCIALES	59.859	3.949	6,6 %
Villaverde	738	0	0,0%
Parque Galaria	664	0	0,0%
Nuevo Alisal	1.231	0	0,0%
Gasolinera As Termas	120	0	0,0%
TOTAL MEDIANAS COMERCIALES	2.753	0	0,0%
TOTAL RETAIL	62.612	3.949	6,3%
Egeo	3.678	406	11,0%
Marcelo Spinola	N/A	N/A	N/A ⁽³⁾
Arturo Soria	1.628	346	21,2% ⁽⁴⁾
Joan Miró	1.307	36	2,7%
Eloy Gonzalo	1.403	240	17,1% ⁽³⁾
TOTAL OFICINAS	8.016	1.028	12,8% ⁽³⁾
Alovera II	2.821	0	0,0%
Alovera I	1.330	0	0,0%
Almussafes	807	0	0,0%
Alovera IV (C5-C6)	581	0	0,0%
Alovera III (C2)	335	0	0,0%
TOTAL LOGÍSTICA	5.874	0	0,0%
TOTAL	76.502	4.977	6,5% ⁽³⁾

(1) Se ha tenido en cuenta la existencia de una garantía de rentas.

(2) A fecha de la publicación de este informe, con la firma de un nuevo inquilino, el ratio se sitúa en 3,4%.

(3) Se ha excluido del resultado total y por sector los datos correspondientes a Marcelo Spinola debido a su falta de representatividad. Se ha llevado a cabo una remodelación del inmueble.

(4) A fecha de la publicación de este informe, con la firma de un nuevo inquilino, el ratio se sitúa en 13,4%.

(5) Ratio distorsionado por encontrarse el edificio en remodelación.

EPRA COST RATIOS

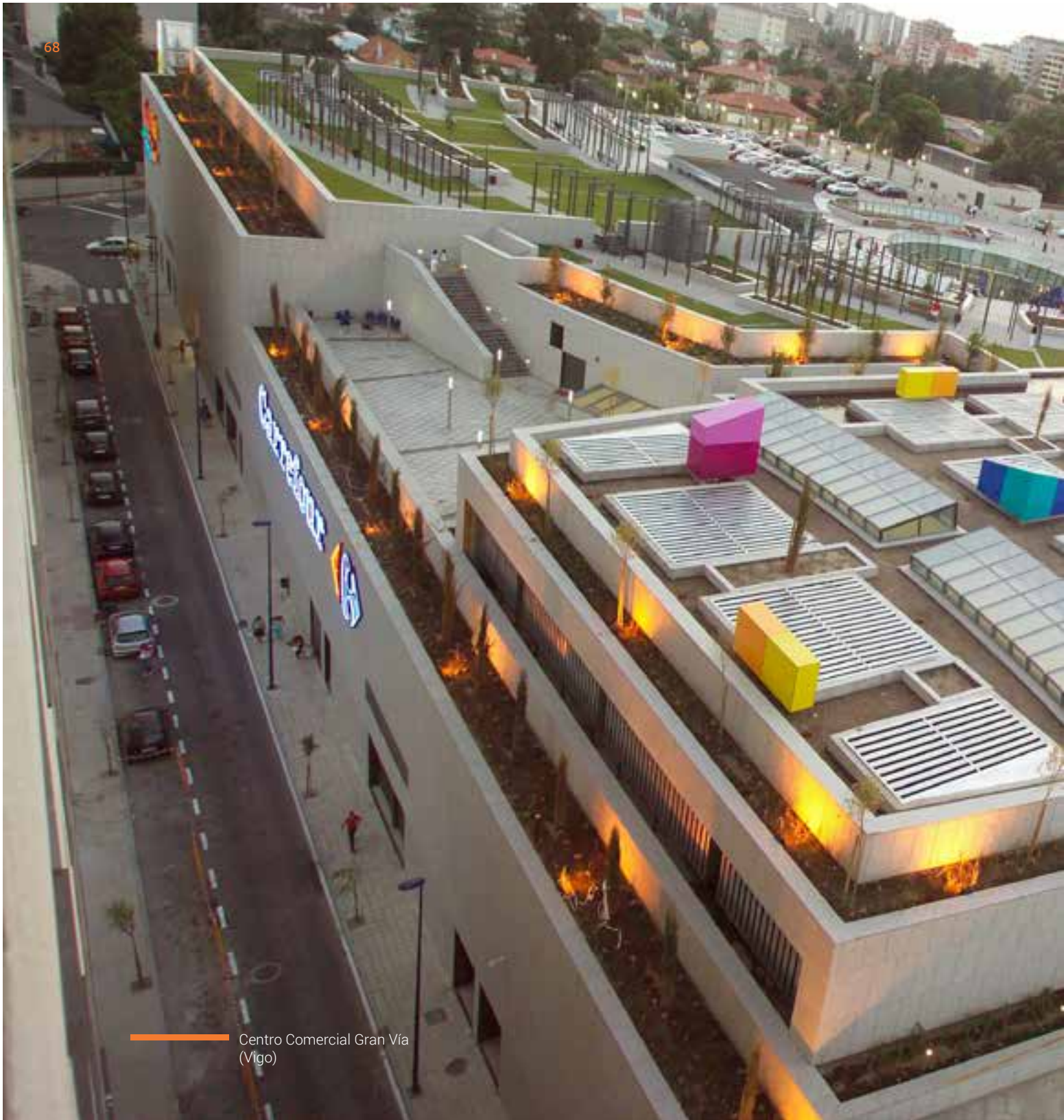
(Miles Euros)	2016	2015
Gastos administrativos	(446)	(396)
Gastos operativos netos de ingresos repercutibles ^(*) (**)	(40.018)	(20.013)
Gastos procedente de participación en empresas asociadas	(1.030)	(1.792)
EPRA Cost (incluyendo vacancy Cost) (A)	(41.494)	(22.201)
Gastos asociados a activos inmobiliarios vacíos	(2.221)	(1.328)
EPRA Cost (excluyendo vacancy Cost) (B)	(39.273)	(20.873)
Ingresos por alquileres bajo IFRS	61.555	35.734
Ingresos por alquileres procedente de participación en empresas asociadas	959	3.589
Gastos netos asociados a los activos (<i>net service charge</i>)	(6.383)	-
Ingresos por alquileres total (C)	56.131	39.323
EPRA COST RATIO (incluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos) A/C	73,9%	56,5%
EPRA COST RATIO (excluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos) B/C	70,0%	53,1%
EPRA COST RATIO pre performance fee (incluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos)^(***)	28,4%	37,7%
EPRA COST RATIO pre performance fee (excluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos)^(***)	24,4%	34,4%

(*) Se incluyen gastos de mantenimiento por un importe de 1.399 miles de euros.

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

(***)Descontando gastos directamente relacionados con los proyectos de desarrollo, los ratios, en 2016, serían 27,3% y 23,3% respectivamente.





— Centro Comercial Gran Vía (Vigo)



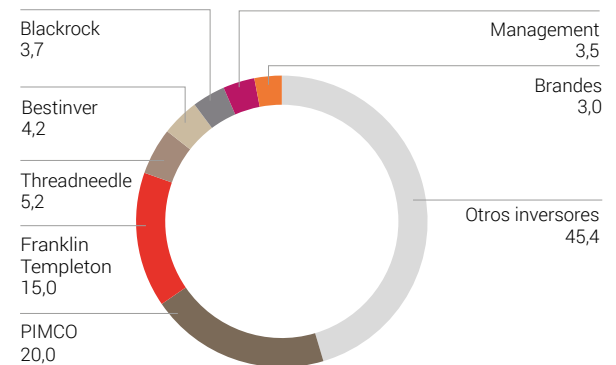
4 EVOLUCIÓN BURSÁTIL

4. EVOLUCIÓN BURSÁTIL

Datos de la acción (Euros)	Ene-Dic 2016
Precio al inicio del periodo	9,46
Precio al final del periodo	7,03
Evolución en el periodo (%)	-25,69%
Precio máximo del periodo	9,74
Precio mínimo del periodo	6,01
Promedio del periodo	7,54
VMDN (*)	204.867
Capitalización bursátil (Euros) 31/12/2016	636.500.151
Nº de acciones 31/12/2016	90.540.562

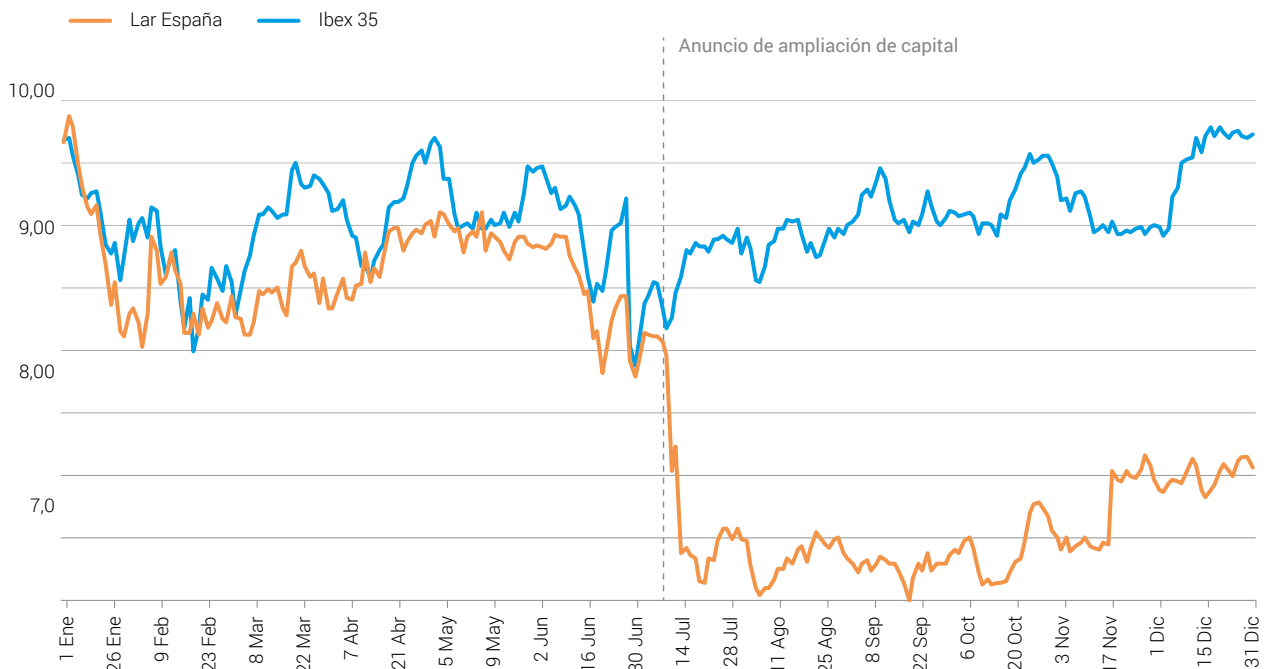
*Volumen medio diario negociado en número de títulos

Estructura de Capital a 31 de diciembre de 2016 (%)
















La **evolución de la cotización** de la acción durante el año 2016 se puede observar en el siguiente gráfico:

Evolución cotización de LAR ESPAÑA vs Ibex 35 (Enero - Diciembre 2016)



26%
Retorno
Potencial^(**)

Recomendaciones de los analistas

Entidad	Recomendación	Fecha de análisis	Precio objetivo (Euros)*
 Sabadell	Comprar	26/07/2016	9,05
 Intermoney Valores SV	Comprar	19/09/2016	9,00
 bankinter	Comprar	16/11/2016	10,60
 Abanto Corporación	Comprar	16/11/2016	9,00
 fidentiis	Comprar	16/11/2016	10,90
 Kapler Cheuvreux	Comprar	16/11/2016	7,50
 bekafinance	Comprar	16/11/2016	9,00
 Santander	Comprar	16/11/2016	9,10
 JPMorgan	Mantener	14/12/2016	8,25
 RBS	Vender	09/01/2017	6,50
 JBCapitalMarkets	Mantener	17/01/2017	10,70
 MIRABAUD	Vender	23/01/2017	6,72
 HAITONG	Comprar	31/01/2017	8,80

Fuente: Bloomberg

(*) En el precio de cotización objetivo se ha de tener en cuenta la ampliación de capital anunciada el 7 de julio de 2016.

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





Centro Comercial As Termas
(Lugo)



○

5

HECHOS
POSTERIORES

5. HECHOS POSTERIORES

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.





Residencial Lagasca 99
(Madrid)

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.

PGC

Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre.

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.).

GAV (Gross Asset Value)

Valor de mercado bruto de los activos.

SBA

Superficie Bruta Alquilable, medida en metros cuadrados.

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. $LTV \text{ neto} = \text{Deuda neta} / \text{GAV}$.

Dividend Yield

La rentabilidad por dividendo, que muestra, en porcentaje, el rendimiento que obtiene el accionista por los dividendos. Calculado como $\text{Dividendo} / \text{EPRA NAV}$ medio de los cuatro trimestres del año.



Edificio de oficinas Arturo Soria
(Madrid)



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

