



2018 INFORME DE RESULTADOS



1

Resumen ejecutivo

p.4

1.1

Cifras Clave 2018

p.6

1.2

Evolución de los principales indicadores p.8

1.3

Lar España hoy: líder en retail p.12

1.4

Fundamentales del mercado de retail p.14

1.5

Hechos Relevantes p.22

1.6

Cartera de activos a 31 de diciembre de 2018 p.32

1.7

Principales Magnitudes p.40

1.8

Evolución del Negocio p.42

2

Estados Financieros Consolidados

p.68

2.1

Chart Societario 31.12.2018 p.70

2.2

Estado de Resultado Global Consolidado p.72

2.3

Estado de Situación Financiera Consolidado p.76

2.4

Estado de Flujos de Efectivo Consolidado p.83

2.5

Honorarios de Grupo Lar como gestor de Lar España p.84

2.6

Propuesta de Distribución a los Accionistas p.86

2.7

Retorno al Accionista p.87

3

Información EPRA

p.88

3.1

EPRA Earnings p.92

3.2

EPRA NAV y EPRA NNNAV p.93

3.3

EPRA NIY y EPRA "topped-up" NIY p.94

3.4

EPRA Vacancy Rate p.96

3.5

EPRA Cost Ratios p.97

4

Evolución bursátil

p.98

4.1

Datos y evolución de la acción p.100

4.2

Recomendaciones de los analistas p.101

5

Hechos Posteriores

p.102

6

Glosario

p.106





1

RESUMEN EJECUTIVO

1.1

Cifras Clave
2018
p.6

1.2

Evolución de los
principales
indicadores
p.8

1.3

Lar España hoy :
líder en retail
p.12

1.4

Fundamentales del
mercado de retail
p.14

1.5

Hechos Relevantes
p.22

1.6

Cartera de activos a
31 de diciembre de
2018
p.32

1.7

Principales
Magnitudes
p.40

1.8

Evolución del
Negocio
p.42



Centro Comercial Lagoh (Sevilla)



1.1 Cifras Clave 2018

Información Cartera

GAV

1.536

millones de euros

Renta Neta Anualizada

70,3

millones de euros

Activos

18

2 adquiridos en 2018

SBA

622.643m²

WAULT

3,5

años

Desinversiones en 2018

272,5

millones de euros

Inversión en nuevos
activos en 2018**75,6**

millones de euros

Información Financiera

EPRA NAV

1.037millones de euros
(11,14 €/acción)

Ingresos por Rentas

77,8

millones de euros

LTV Neto

28%

EBITDA

54,5

millones de euros

Coste Medio
de la Deuda**2,16%**

Beneficio Neto

129,3

millones de euros

Deuda Financiera

621,7

millones de euros

Dividendo

75millones de euros
(0,80€/acción)

ROE

13,42%

Negocio Retail

Resultados operativos

Renta Neta Anualizada
69,0
millones de euros

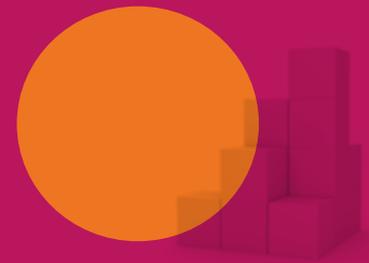
EPRA Topped-up NIY
5,5%

Reversionary Yield
6,3%

LfL GRI
+3,2%

LfL NOI
+3,7%

% Ocupación⁽¹⁾
94,8%



GAV (%)

Retail Resto del Portfolio



Ingresos por rentas (%)

Retail Resto del Portfolio



Actividad comercial

Renta negociada
8,3
millones de euros

Operaciones firmadas
154

Superficie rotada
38.723
m²

Incremento de rentas
+12,4%

Visitas 2018
63,0
millones de visitas



Ventas 2018
708,4⁽⁴⁾
millones de euros



+0,8%⁽²⁾
vs 2017

0,0%
Media de visitas en España ⁽³⁾

+2,2%
vs 2017

0,0%
Spain Retail Sales ⁽⁵⁾

(1) Ratio calculado bajo estándares EPRA

(2) **Afectado por las reformas que se están llevando a cabo en los activos**

(3) Shoppertrak Index

(4) Ventas declaradas

(5) Instituto Nacional de Estadística (INE)

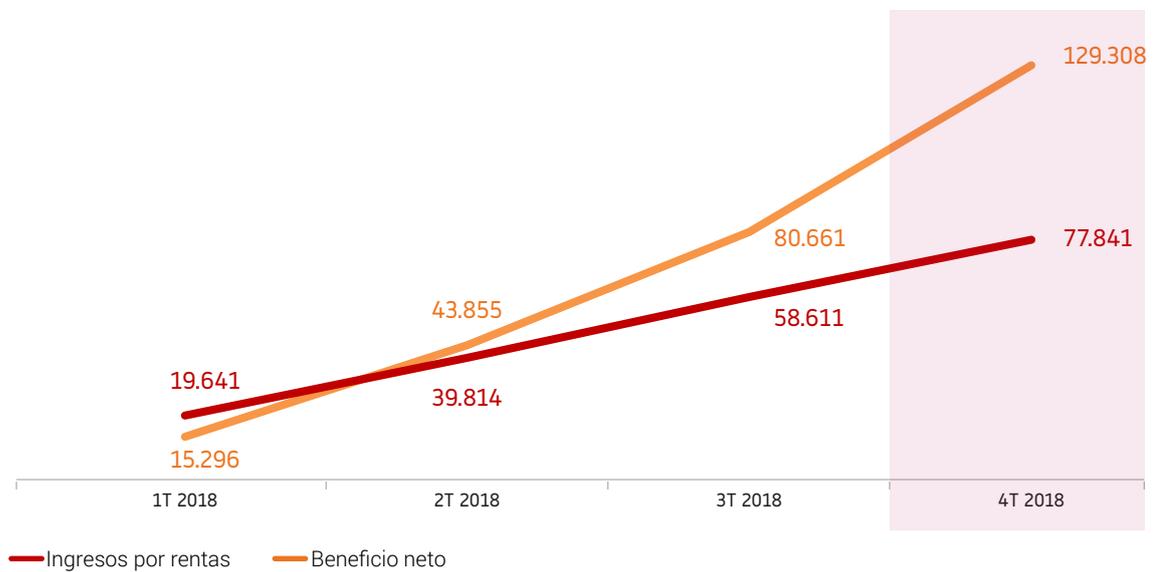
Estancia media
87 minutos
+6% vs 2017

1.2 Evolución de los principales indicadores

a. Evolución principales resultados económico-financieros

Los **ingresos por rentas** obtenidos a cierre del año han sido de **77.841 miles de euros**, de los cuales el **94%** corresponden a las rentas obtenidas en nuestros activos *retail*, mientras que el **EBITDA** obtenido ha alcanzado la cifra de **54.465 miles de euros**. Gracias a la revalorización experimentada por nuestros activos en cartera, el **beneficio neto** asciende a **129.308 miles de euros**.

Dicha evolución puede apreciarse en la siguiente gráfica (cifras en miles de euros):

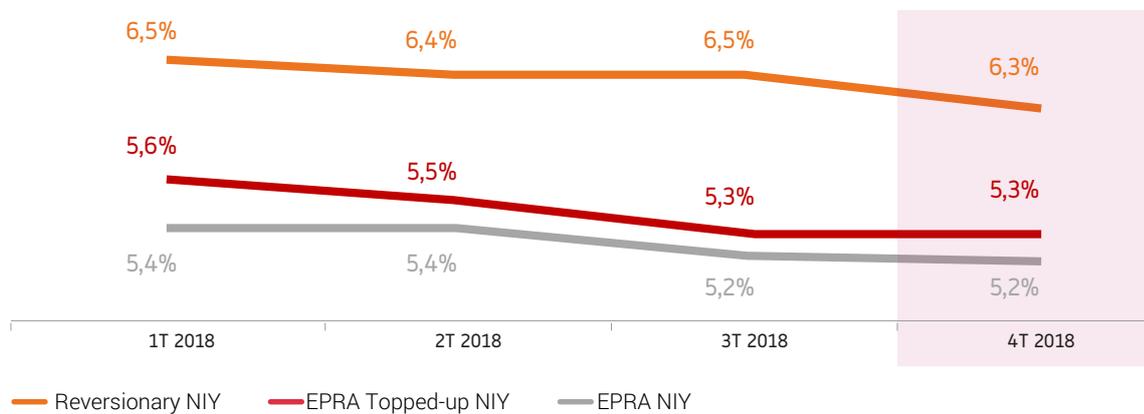


Centro Comercial El Rosal (León)



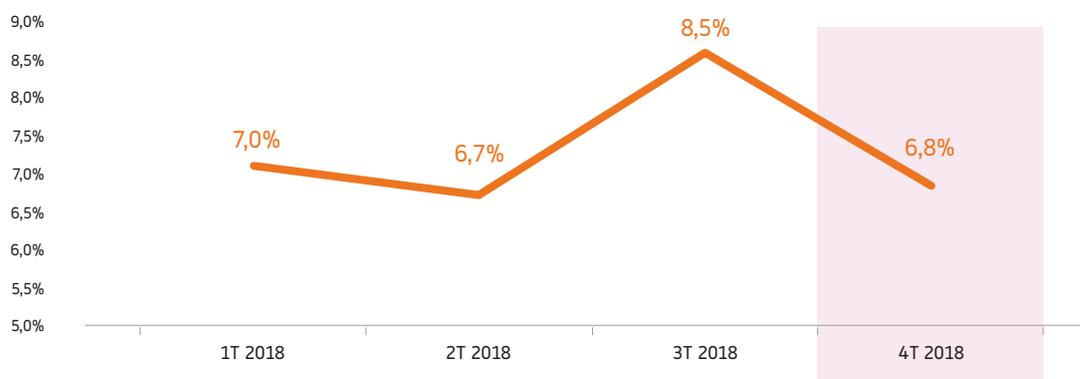
b. Evolución de los principales indicadores EPRA

A continuación se presenta la evolución de los **EPRA Yields** durante el año 2018 y su comparativa versus la Reversionary NIY. Podemos observar la alta rentabilidad de la cartera de Lar España y el potencial de crecimiento que aún podemos experimentar gracias a la gestión activa del portfolio:



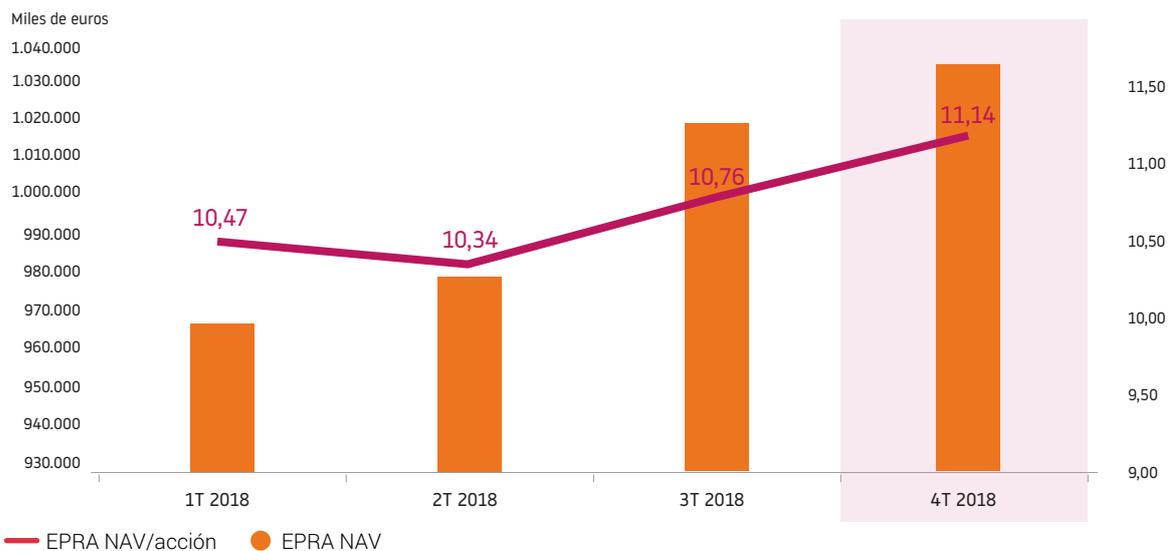
5,5% EPRA topped-up NIY Retail 31.12.18

El ratio **EPRA Vacancy** durante el año se ha visto afectado por las reformas que se están llevando a cabo en diversos activos del portfolio, habiendo disminuido considerablemente durante el cuarto trimestre de 2018 hasta un **6,8%**.



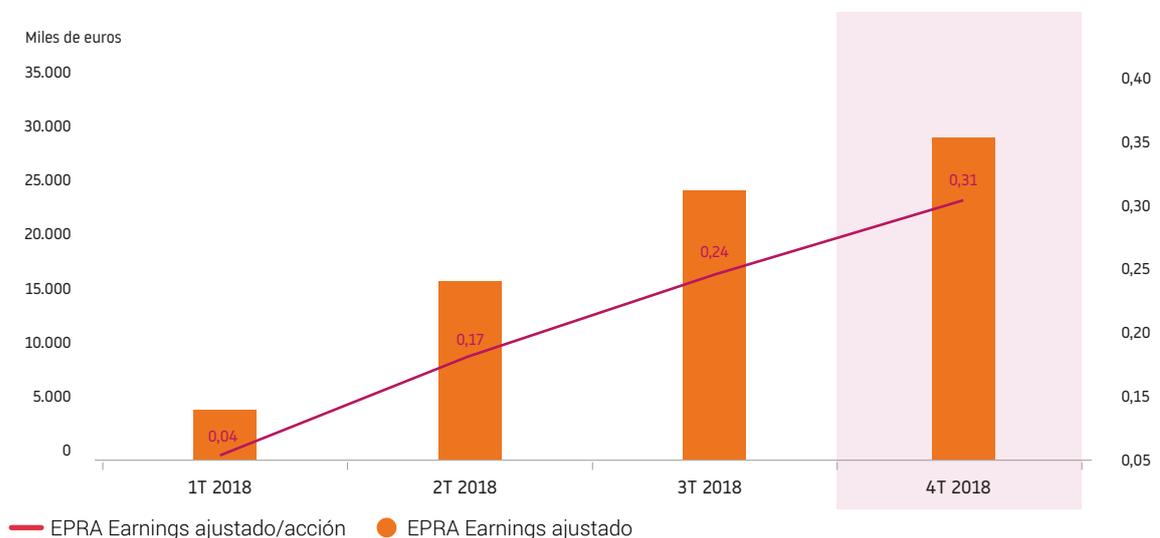
5,2% EPRA Vacancy Retail 31.12.18

En el siguiente gráfico se muestra la evolución del **EPRA NAV** de la compañía, que pone de manifiesto la creación de valor experimentada a lo largo del año 2018. A 31 de diciembre de 2018 el EPRA NAV asciende a **1.036.683 miles de euros (11,14€/acción)**, suponiendo un incremento del **8,5%** respecto al cierre del año anterior.

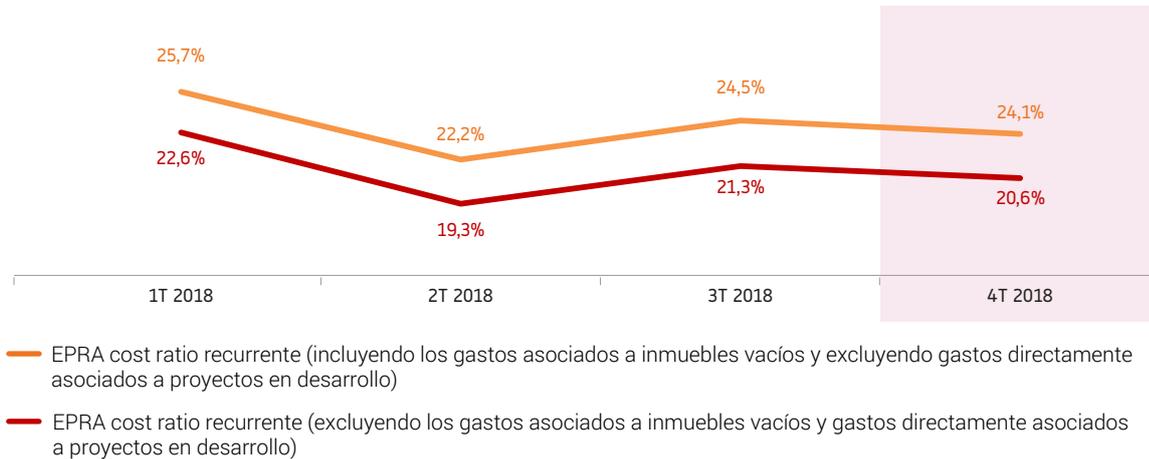


EPRA NAV por acción 31.12.18 11,14 €/acción +8,5% vs 31.12.17

A continuación se presenta la variación del resultado operativo (**EPRA Earnings**), situándose a cierre del año 2018 en **29.240 miles de euros**. Esto es debido principalmente a la gestión eficaz de los activos del portfolio así como a una excelente labor comercial.

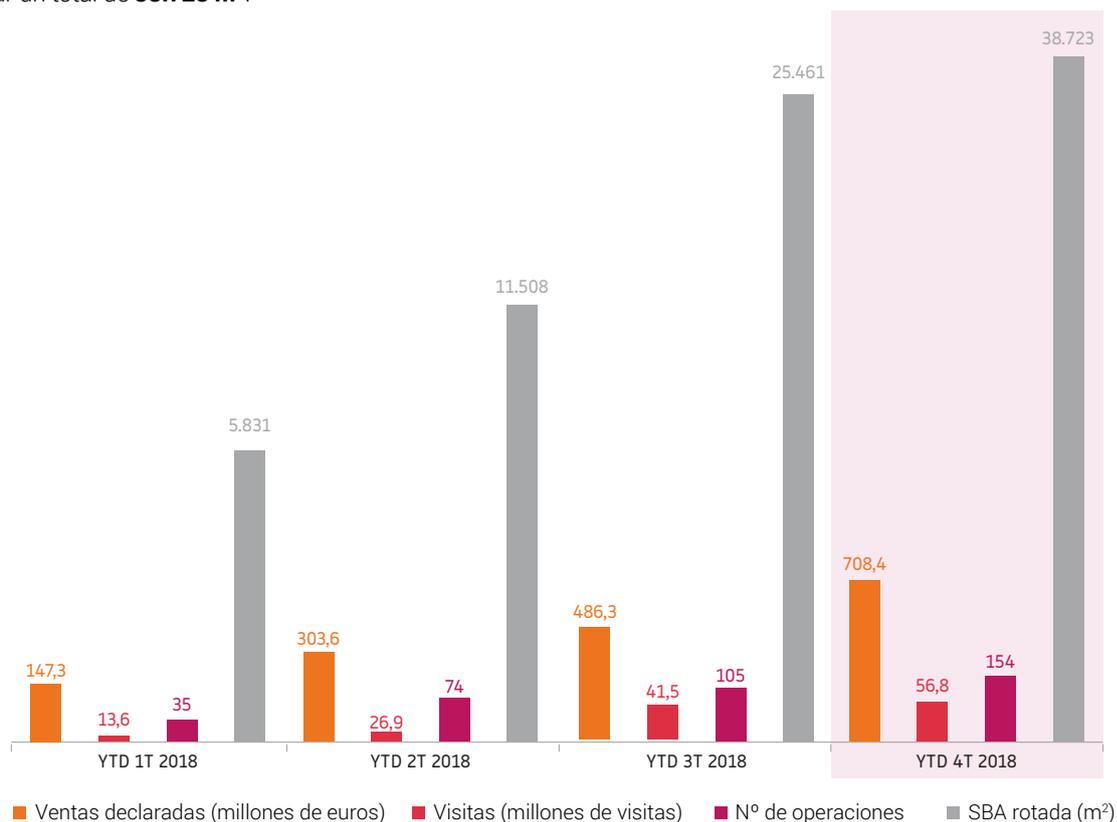


La evolución del **EPRA Cost Ratio** a lo largo del año muestra la eficiencia de Lar España en la reducción de costes asociados a la gestión operativa:



c. Evolución de los principales indicadores comerciales

A continuación se muestra la evolución de los **principales indicadores del negocio de retail** a lo largo del año 2018. Lar España ha alcanzado unas **ventas** en sus centros comerciales por un total de **708,4 millones de euros**, apoyadas por el incremento del número de **visitas** a nuestros centros comerciales (**56,8 millones de visitas**). Se han llegado a rotar un total de **38.723 m²**.



1.3 Lar España hoy: líder en retail

#1

En m² de superficie bruta alquilable de *retail* (*)

#1

En propiedad de parques comerciales

#1

En activos *retail* con el 100% del control

(*) Considerando Lagoh, centro comercial en desarrollo, que abrirá en 2019.

Top 5 en Europa

¿Cómo lo hemos conseguido?



Conocimiento del mercado

Adquisiciones de activos fuera de mercado con un criterio de inversión claro (calidad, tamaño, mínimo de visitas, localizaciones con áreas de influencia y mejores *retailers*).

Desinversiones a precios competitivos optimizando la creación de valor y aumentando el retorno del accionista.



Consolidación de una plataforma líder en *retail*

Tamaño, **conocimiento de los *retailers***, innovación orientada al cliente, **gestión activa y profesionalizada** con el mayor conocimiento del sector.

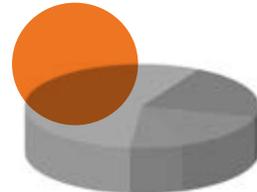
Construcción de un *portfolio* de **activos *prime* dominantes** en su área de influencia.



Transformación y mejora continua del *portfolio*

Reposicionamiento de activos y **estrategia selectiva de CAPEX** con altos retornos.

Adaptación de nuestros centros comerciales a la nueva realidad del mercado, mediante la inversión en mejoras de los activos, apostando por la **tecnología y la digitalización**.



Resultados operativos excelentes

Batiendo al mercado y a las principales compañías competidoras en todos los trimestres.



Creación de valor a través del proyecto TES

Lar España está liderando la transformación digital en el sector



Technology *Tecnología*

Evaluar y medir la **experiencia del visitante** a nuestros centros comerciales y optimizar la gestión de los centros comerciales y la relación con el cliente

- E-commerce
- APP móvil
- Seeketing
- Geoblink
- Redes Sociales
- WIFI
- Omnicanalidad



Engagement *Experiencia*

Ofrecer una oferta de valor única y diferenciada transformando los centros comerciales en destinos experienciales

- Óptima oferta comercial
- Oferta de servicios de calidad y personalizados
- Zonas de restauración atractivas
- Mayor oferta de ocio y entretenimiento
- Espacios cómodos, dinámicos y urbanos



Sustainability *Sostenibilidad*

Posicionamiento estratégico de cada uno de nuestros activos teniendo en cuenta aspectos medioambientales, de sostenibilidad, accesibilidad y sociales

- Certificaciones sostenibles
- Gestión responsable
- Compromiso con el medioambiente
- Escucha activa
- Ética e Integridad
- Transparencia



1.4 Fundamentales del mercado retail

Situación general

Crecimiento y PIB

La economía española sigue manteniendo un **crecimiento superior a la media de la Eurozona** habiendo registrado el Producto Interior Bruto (PIB) español en el año 2018 un **crecimiento del 2,5%**, según los últimos datos publicados por el INE. La demanda interna continúa siendo una palanca clave del crecimiento, apoyada por la mejora del sector exterior a finales de año. La **expansión del 0,7% en el cuarto trimestre de 2018** respecto al trimestre anterior en términos de volumen, ha situado la tasa de crecimiento en el 2,5%, coincidiendo con las estimaciones del Banco de España, del FMI y con el consenso medio de los principales servicios de estudios.

Inflación

Cuando hablamos de la **inflación** en España, nos referimos a menudo al índice de precios al consumo, abreviado como **IPC**. El IPC español muestra la evolución de los precios de una serie definida de productos y servicios que adquieren los hogares en España para su consumo.

La **inflación descendió al 1,2% en diciembre**, como resultado de la fuerte caída en los precios del petróleo. A pesar del aumento gradual en los precios de productos básicos, se espera que el menor coste de la energía mantenga la inflación baja en **2019**, con un promedio estimado del **1,3%**, según *Oxford Economics*.

Empleo

El poder adquisitivo de los hogares españoles sigue en aumento a medida que **prospera la economía y baja el desempleo**. De acuerdo a la Encuesta de Población Activa (EPA), la **tasa de desempleo** a finales del año 2018 se sitúa en **14,45%**, ligeramente inferior a la registrada a cierre del año anterior. Con ello vemos como la tasa de paro continúa en cifras no registradas en el mercado laboral español desde el año 2008.

El número de ocupados aumentó en mayor medida que se recortó el de desempleados, debido a que la población activa aumentó en 14.900 personas durante 2018, hasta alcanzar los **22,87 millones de trabajadores activos** y dejar la **tasa de actividad en el 58,6%**.

Índice de Confianza del Consumidor

El **Índice de Confianza del Consumidor (ICC)** del CIS del mes de diciembre se situó en **90,9 puntos**, 0,5 puntos por debajo del dato del mes anterior.

Evolución del Índice de Confianza del Consumidor, Índice de situación actual e Índice de expectativas



Fundamentales retail 2018

Inversión

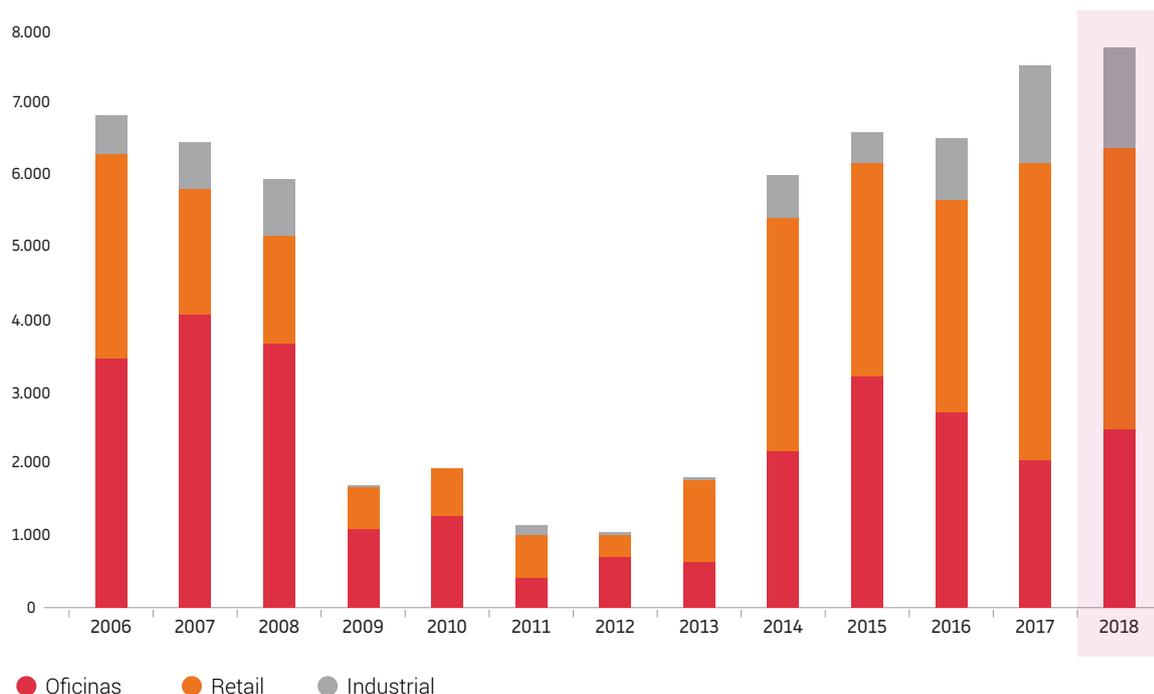
La **inversión terciaria** (oficinas, *retail* y logística) en España durante **el año 2018** ha alcanzado un volumen cercano a los **7.850 millones de euros**, un 4% más que en 2017. Considerando la inversión en hoteles se llegaría a niveles cercanos a los 9.800 millones de euros en el año 2018.

El **sector más activo en inversión ha sido *retail*** con 3.880 millones de euros en transacciones, seguido de oficinas (2.530 millones de euros) y logística/industrial con niveles que alcanzaron los 1.440 millones de euros.

Inversión terciaria (*retail*, oficinas y logística) en España en 2018: **7.850 millones de euros**



Volumen de inversión terciaria (millones de euros)



La **próspera evolución de la economía española** y del mercado se ha traducido positivamente en el **mercado de inversión retail**. Locales en calle, centros y parques comerciales, supermercados y el resto de segmentos de *retail* han experimentado en el año 2018 un extraordinario ritmo de actividad.

La **inversión en activos retail durante 2018 mantiene las cifras récord de 2017**, con un volumen total de **3.880 millones de euros**.

Los buenos datos del año están impulsados por la venta de dos grandes *portfolios* de centros comerciales en el

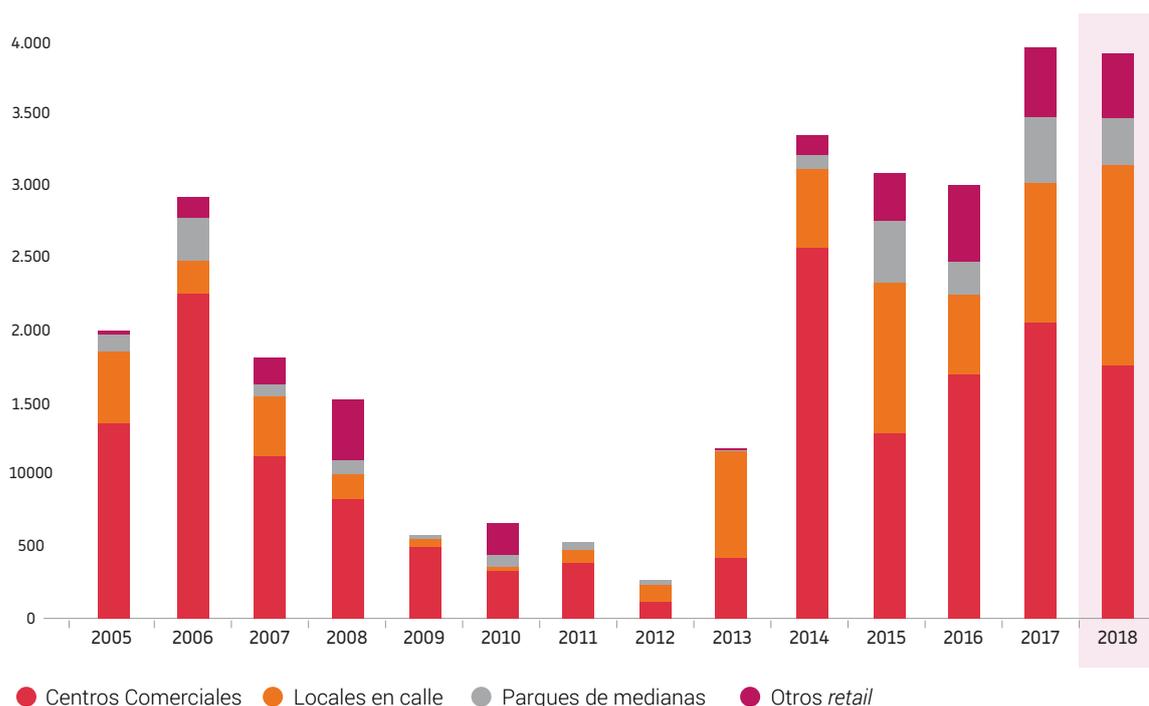
último semestre, que superan los 450 millones de euros. Solamente en el cuarto trimestre se invirtieron 1.290 millones de euros en el sector *retail*.

Los **centros comerciales**, con una inversión de **1.730 millones de euros**, lideran un año más el volumen de inversión dentro del sector de *retail*. No se queda atrás el volumen transaccionado en locales en calle (1.396 millones de euros). Los parques de medianas y otros activos de *retail*, con inversiones que ascienden a 320 y 434 millones de euros respectivamente, completan el volumen total en *retail*.

La inversión en *retail* en el año 2018 mantiene cifras récord: **3.880 millones de euros**

1.730 millones de euros de inversión en centros comerciales

Volumen de inversión en *retail* (millones de euros)



Rentas prime

Las **rentas prime** de los activos *retail* siguen en ascenso en la comparativa anual. Las rentas de locales en calle han aumentado un 5% en el último año, llegando a niveles de rentas de 3.528 €/m²/año. En lo que respecta a los **centros comerciales**, las **rentas suben un 4,3%** alcanzando niveles de **1.170 €/m²/año** (1.122 €/m²/año en 2017). Sin embargo, son los **parques de medianas** los que registran el mayor **incremento anual (5,4%)**. Las rentas *prime* en este segmento se sitúan en **234 €/m²/año** (222 €/m²/año el año anterior).

Rentabilidades prime

Las rentabilidades de los activos **high street y parques de medianas se han mantenido estables** durante el pasado año. Los rentabilidades más *prime* para los locales en calle se sitúan en **3,15%**, mientras que para los parques de medianas en **5,25%**.

Las *yields* de **centros comerciales** en el último trimestre del año se sitúan en niveles de **4,50%**. Estos activos, principalmente *core*, siguen resultando atractivos para inversores.

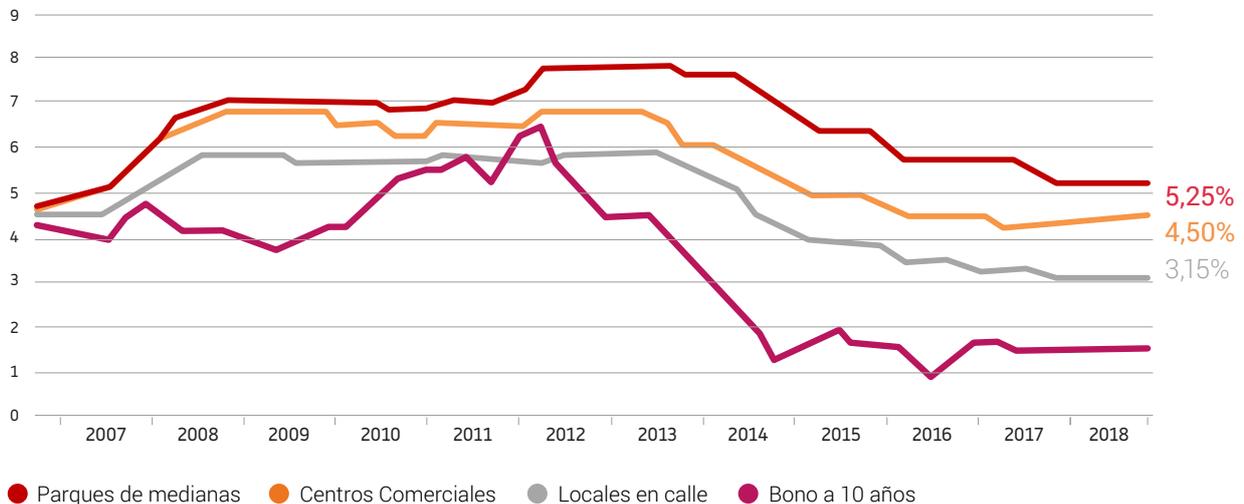
1.170
€/m²/año
en Centros
Comerciales
+4,3% vs 2017

4,50%
Rentabilidad prime
en Centros
Comerciales

234
€/m²/año
en Parques de
medianas
+5,4% vs 2017

5,25%
Rentabilidad prime
en Parques de
medianas

Rentabilidades prime (%)



Fuente: JLL

Afluencias

El **volumen de visitas interanual en España aumentó un 2,0% en diciembre**, llegando a registrarse la mayor subida intermensual del año (+18,8%) según el índice de afluencia *Shoppertrak*. La evolución de las visitas a lo largo del año se mantiene plana respecto al año anterior (**0,0%**).

A continuación se presenta la **evolución mensual y anual de las visitas** a los centros comerciales en los últimos seis meses, de acuerdo al índice *Shoppertrak*, referencia en el sector:

	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
Variación Mensual	16,1%	-3,0%	-6,3%	0,7%	6,0%	18,8%
Variación Anual	-2,3%	1,4%	-1,7%	3,4%	2,4%	2,0%



Ventas

Las ventas del sector comercio se mantuvieron sin variación (**0,0%**) respecto al mismo periodo del año anterior de acuerdo al último dato publicado por el INE.

A cierre de 2017, las ventas a través del *ecommerce* representaban únicamente el **4,2%** sobre el total de las ventas de retail. En concreto, el comercio electrónico movió 30.406 millones de euros en el año 2017, con mayor peso en los sectores de moda y alimentación.

De acuerdo con los datos revelados por la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC), la facturación anual del sector superó en el año 2018 la barrera de los **40.000 millones de euros**. De esta manera, el comercio electrónico ahora supone un **5%** del total de ventas en España (la media europea se sitúa en el 9%).

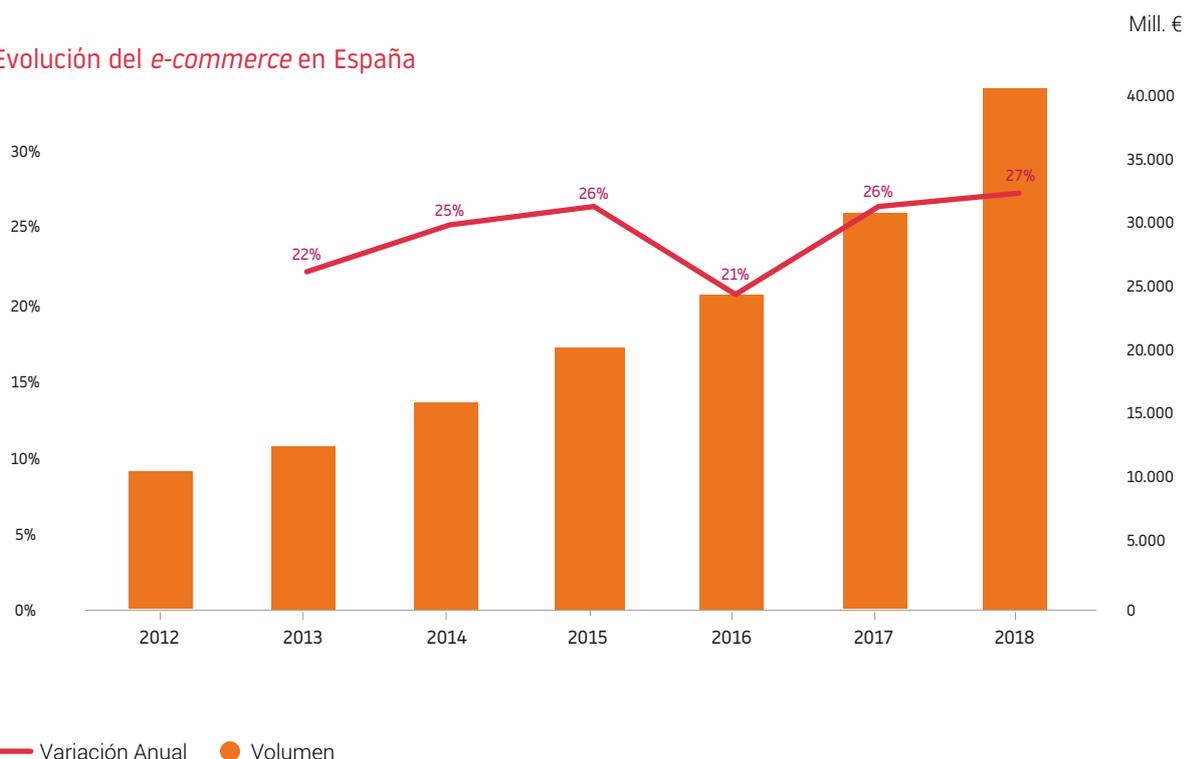
En cuanto a los sectores de actividad con mayores ingresos en la facturación del *ecommerce* español en el año 2018, destacan las agencias de viajes y operadores turísticos (14,8% de facturación total), mientras el transporte aéreo (11,8%) y la moda (5,5%) se posicionan en el segundo y tercer lugar respectivamente.

Aunque el volumen de ventas online sigue siendo muy inferior a la media europea, viene creciendo a tasas de dos dígitos los últimos años, habiendo experimentado un incremento anual del **27%** en 2018. Los centros comerciales están desarrollando aplicaciones digitales que permitan la combinación de plataformas físicas y online centrando sus esfuerzos en la estrategia de venta omnicanal. Por otro lado, el *ecommerce* está empujando a la transformación de los actuales centros comerciales para dedicar más espacios a las zonas de ocio y restauración apostando por aspectos experienciales. El **centro comercial** se está convirtiendo en un **integrador de canales y aportador de elementos experienciales** que son los que verdaderamente están aportando valor añadido en comparación con la compra online.

Del mismo modo, empresas consagradas en las que su único canal de venta era el online, como es el caso de Amazon, han comenzado a abrir tiendas físicas poniendo de manifiesto la necesidad de combinar ambos canales.

El centro comercial se está convirtiendo en un integrador de canales y aportador de elementos experienciales.

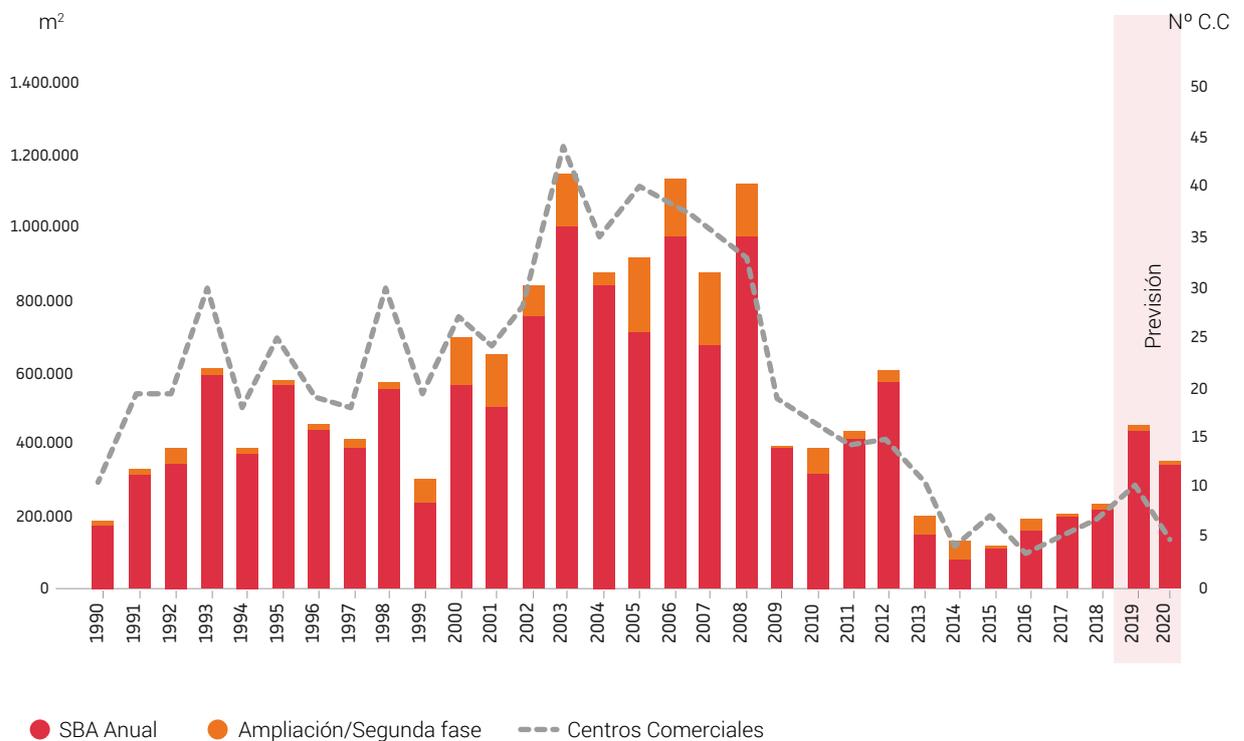
Evolución del *e-commerce* en España



Stock

La **SBA inaugurada** a lo largo del año 2018 supera los **220.000 m²**, correspondiendo la mayoría de ellos a siete nuevos activos de *retail* que abrieron sus puertas durante el año. Otra pequeña parte de la SBA corresponde a **ampliaciones o segundas fases**. Estas cifras se mantienen en línea con las registradas en el año 2017.

Para el año 2019 se estima la apertura de diez activos con una SBA cercana a 450.000 m².



Fuente: JLL

Actualmente, en España, de acuerdo a datos de la Asociación Española de Centros Comerciales, existen **563 centros y parques comerciales** con una superficie bruta alquilable total de unos **16 millones de metros cuadrados**.

Distribución del stock actual por tipología de activo (*) (%)



(*) De acuerdo a la clasificación de la Asociación Española de Centros Comerciales (AECC):

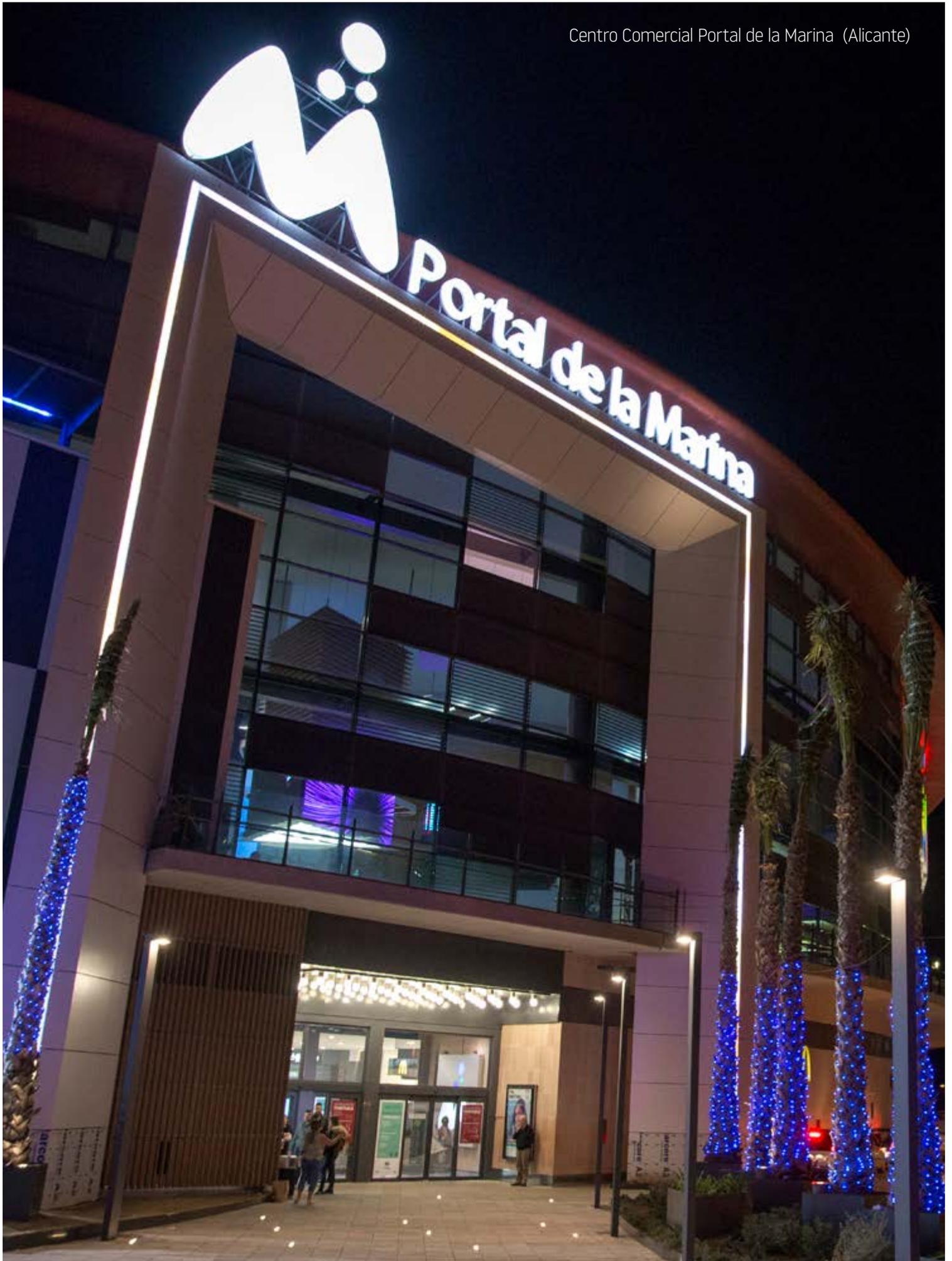
Muy grande (>79.999 m²)

Grande (40.000-79.999 m²)

Medio (20.000-39.999 m²)

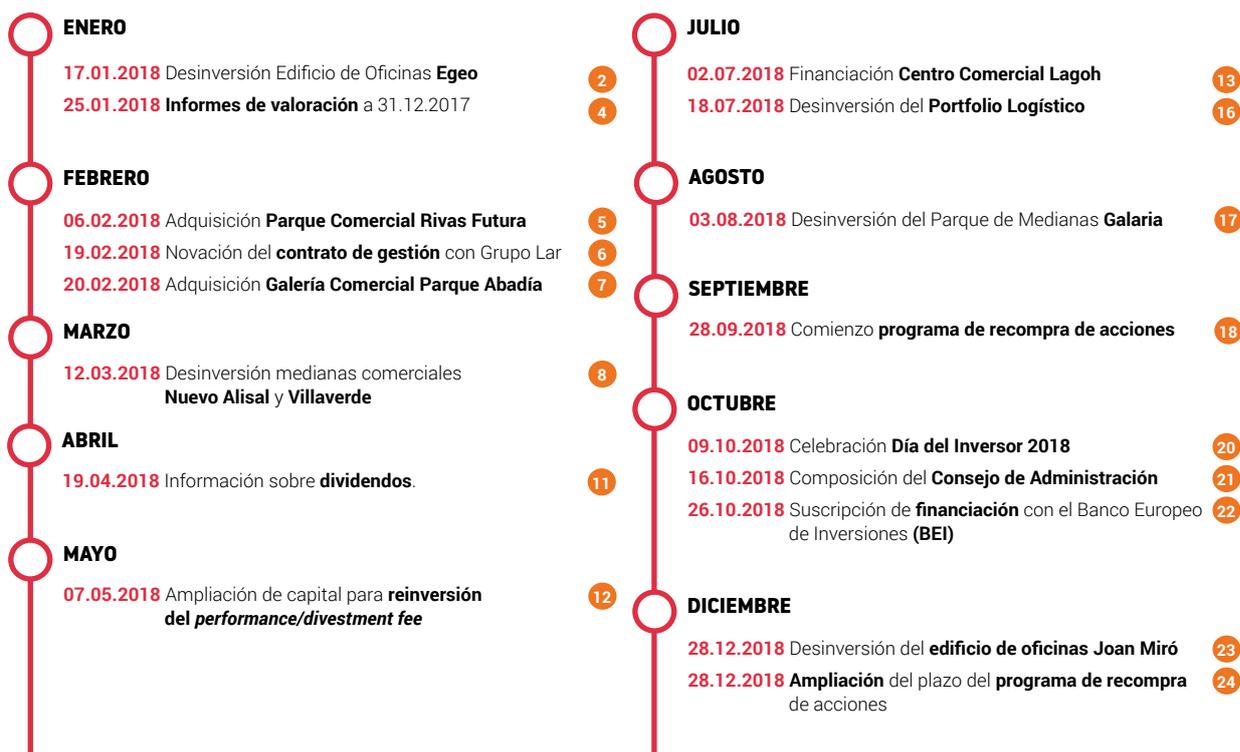
Pequeño (5.000-19.999 m²)

Centro Comercial Portal de la Marina (Alicante)



1.5 Hechos relevantes

A continuación se presentan, por orden cronológico, los hechos relevantes que han ocurrido a lo largo del año 2018, tal y como se comunicó oportunamente a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV):



1

Operaciones relativas al contrato de liquidez

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

2

Desinversión del Edificio de Oficinas Egeo

17.01.2018 Con fecha 16 de enero de 2018, **la Sociedad ha transmitido a Inmobiliaria Colonial Socimi, S.A. la totalidad de las participaciones sociales de su filial íntegramente participada LE OFFICES EGEO, S.A.U.**, única titular y propietaria del edificio de oficinas Egeo, sito en Madrid, Avenida Partenón número 4-6.

La referida venta se ha formalizado en escritura pública en dicha fecha, por **un precio inicial de 79.279.870 euros**, susceptible de ser ajustado al alza en los términos y conforme a los mecanismos habituales en este tipo de operaciones.

3

Información adicional venta del Edificio de Oficinas Egeo

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

4

Informes de valoración a 31 de diciembre de 2017

25.01.2018 Lar España ha recibido los informes de valoración de su cartera de activos inmobiliarios a 31 de diciembre de 2017, realizados por JLL Valoraciones, S.A y Cushman & Wakefield Sucursal en España.

El **valor total de mercado del portafolio** de la compañía que reflejan los referidos informes es de **1.537,6 millones de euros**. El precio de adquisición sin incluir costes de transacción de los activos objeto de la valoración fue de 1.196,3 millones de euros.

Las valoraciones de los activos se han realizado siguiendo los estándares profesionales de valoración y tasación de la RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*), bajo hipótesis de valor neto de mercado a 31 de diciembre de 2017.

5

Adquisición del Parque Comercial Rivas Futura

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



6

Acuerdo de novación del contrato de gestión con el Grupo Lar

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

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

- **Estrategia de inversión:** Con efectos a 1 de enero de 2018, las **inversiones inmobiliarias** de la Sociedad deben distribuirse entre activos **retail, activos logísticos seleccionados y otras propiedades** que podrían representar un máximo del 10% del GAV (*gross asset value*) total de los activos que formen parte del portafolio inmobiliario de la Sociedad (en todos los casos, ubicados en España).

La Sociedad no acometerá inversiones que consistan en propiedades formadas principalmente por oficinas o unidades residenciales.

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

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

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

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

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

Igualmente, a partir del ejercicio 2018 el *performance fee* a abonar a la Sociedad Gestora **se calculará en función del EPRA NAV y de la capitalización bursátil de la Sociedad**, y se encontrará sujeto a un límite total equivalente al 3% del EPRA NAV de la Sociedad a 31 de diciembre del ejercicio precedente.

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

7

Adquisición de la Galería Comercial en Parque Abadía

20.02.2018 Con fecha de hoy, la Sociedad ha adquirido una **galería comercial en Parque Abadía (Toledo)** con una superficie bruta alquilable (SBA) de aproximadamente 6.138 m². Esta adquisición estratégica, que se suma a la ya comunicada mediante hecho relevante de 27 de marzo de 2017 (con número de registro 250038), en el que se informaba de la adquisición, entre otros, de una superficie bruta alquilable (SBA) de aproximadamente 37.114 m², totalmente ocupados en el mismo complejo

comercial, permite a la Sociedad la explotación de una SBA total de aproximadamente 43.252 m² del complejo inmobiliario Parque Abadía. La adquisición se ha llevado a cabo por un **importe total de 14 millones de euros**, sujeto a los posteriores ajustes habituales en esta clase de operaciones.

8

Desinversión de las medianas comerciales Nuevo Alisal y Villaverde

12.03.2018 Con fecha de hoy, la Sociedad ha transmitido a Pierre plus Scpi dos medianas comerciales con una superficie bruta alquilable (SBA) total de aproximadamente 7.649 m² en el **parque comercial Nuevo Alisal**, en Santander, y un **edificio comercial** con una SBA de 4.391 m² en Villaverde, Madrid. Las referidas ventas se han formalizado en escrituras públicas de fecha de hoy, por un **precio total de 33,2 millones de euros**. El precio de venta acordado por la transmisión de los citados inmuebles (33,2 millones de euros) representa (i) **una plusvalía del 27% respecto del precio de adquisición** desembolsado por la Sociedad por dichos inmuebles en diciembre de 2014 (Nuevo Alisal) y julio de ese mismo año (Villaverde), y (ii) un **incremento del 8,2% sobre el valor de la última tasación de estos activos** realizada a finales de 2017.



9

Operaciones relativas al contrato de liquidez

06.04.2018 Conforme a lo dispuesto en el apartado 2 de la Norma Cuarta de la Circular 1/2017, de 26 de abril, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, sobre los contratos de liquidez, la Sociedad informa de las **operaciones realizadas por JB Capital Markets** (el "Intermediario Financiero") al amparo del Contrato de Liquidez (el "Contrato de Liquidez" o el "Contrato") desde el **1 de enero hasta el 31 de marzo de 2018**, así como del total de acciones propias compradas y vendidas y el efectivo empleado y obtenido.

10

Convocatorias y acuerdos de Juntas y Asambleas generales

19.04.2018 La Junta General ordinaria de accionistas de Lar España convocada el 16 de marzo de 2018, mediante anuncio publicado en "El Economista" y en la página web de la Sociedad-copia del cual fue remitido a CNMV por medio de la comunicación de hecho relevante con número de registro 262964- y celebrada en segunda convocatoria el **19 de abril de 2018 ha aprobado los acuerdos sometidos a su consideración** en los términos del informe de votación.

11

Información sobre dividendos

19.04.2018 La Junta General ordinaria de accionistas de Lar España, válidamente celebrada el 19 de abril de 2018 en segunda convocatoria, aprobó entre otros acuerdos distribuir:

- Como dividendo del ejercicio un importe de 17.286 miles de euros, a razón de 0,187 euros brutos por acción.
- Con cargo a prima de emisión, un importe de 27.714 miles de euros, a razón de 0,299 euros brutos por acción.

La distribución será exigible y pagadera el día 18 de mayo de 2018 y se efectuará a través de las entidades participantes en la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. Unipersonal (IBERCLEAR).

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

12

Ampliación de capital para reinversión del performance/divestment fee

07.05.2018 Lar España comunica que, en cumplimiento de los compromisos contractuales asumidos con su sociedad gestora, Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. ("Grupo Lar"), el Consejo de Administración de la Sociedad ha aprobado en el día de hoy una **ampliación de capital** a los solos efectos de permitir que el importe de **la comisión de éxito o performance fee** devengada por Grupo Lar durante el ejercicio 2017, ajustado de conformidad con el pacto alcanzado entre las partes en diciembre de 2017, así como el de la retribución vinculada a la venta de activos inmobiliarios por importe de al menos 100 millones de euros (**divestment fee**), igualmente pactada en dicha fecha, sea **invertido en acciones de la Sociedad**.

Esta ampliación de capital, que se efectúa con exclusión del derecho de suscripción preferente de los accionistas haciendo uso de la delegación otorgada al Consejo de Administración por la Junta General ordinaria de accionistas de la Sociedad celebrada el día 29 de mayo de 2017 y que será íntegramente suscrita y desembolsada por Grupo Lar, se lleva a cabo por un importe efectivo de **20.923.697,47 euros** (4.278.874 euros de nominal y 16.644.823,47 euros de prima), mediante la emisión y puesta en circulación de **2.139.437 nuevas acciones** ordinarias de Lar España, de la misma clase y serie que las que se encuentran actualmente en circulación, por un **precio unitario de 9,78 euros** (2,00 euros de nominal y 7,78 euros de prima).

Dicho valor equivale al **EPRA NAV por acción de la Sociedad a 31 de diciembre de 2017** ajustado conforme a las distribuciones de dividendos y prima de emisión aprobadas por la Junta General ordinaria de accionistas celebrada el 19 de abril de 2018, que fue publicado en la página web de Lar España el pasado día 4 de mayo. Las nuevas acciones tendrán un periodo de tenencia obligatoria o *lock-up* por parte de Grupo Lar de tres años, conforme a lo previsto en el contrato de gestión de inversiones o *investment manager agreement* suscrito con Lar España.

La Sociedad otorgará la correspondiente escritura de ampliación de capital una vez se haya obtenido el preceptivo informe del auditor de cuentas designado por el Registro Mercantil confirmando que el precio de emisión es conforme de acuerdo con lo establecido en la Ley de Sociedades de Capital.

13

Financiación del Centro Comercial Lagoh

02.07.2018 En relación con el hecho relevante publicado el pasado día 2 de marzo de 2016 (con número de registro 235835), en el que se informaba de que la Sociedad, a través de su filial íntegramente participada Lar España Shopping Centres VIII, S.L.U., había adquirido una parcela destinada a uso comercial ZE N°1 del sector SUNP-GU-01, actual SUO-DBP-01, Palmas Altas Norte de Sevilla para la promoción y desarrollo un gran complejo comercial y de ocio-entretenimiento familiar; la Sociedad informa de la firma de una **financiación bancaria sindicada** para la promoción y futura explotación de dicho activo, por un importe total de **98,5 millones de euros**, con una duración de **7 años**.



14

Operaciones relativas al contrato de liquidez

04.07.2018 Conforme a lo dispuesto en el apartado 2 de la Norma Cuarta de la Circular 1/2017, de 26 de abril, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, sobre los contratos de liquidez, la Sociedad informa de las **operaciones realizadas por JB Capital Markets** (el "Intermediario Financiero") al amparo del Contrato de Liquidez (el "Contrato de Liquidez" o el "Contrato") desde el **1 de abril hasta el 30 de junio de 2018**, así como del total de acciones propias compradas y vendidas y el efectivo empleado y obtenido.

15

Aumento del capital social

12.07.2018 Como continuación del Hecho Relevante publicado el día 7 de mayo de 2018 con número de registro 265267, Lar España comunica que en el día de hoy ha quedado inscrito en el Registro Mercantil de Madrid el **aumento de capital de Lar España**, aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad el pasado 7 de mayo de 2018, que ha sido **íntegramente suscrito y desembolsado** por su sociedad gestora, **Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A.** ("Grupo Lar"), mediante el desembolso del importe percibido en concepto de *performance fee* y *divestment fee*.

Como consecuencia de lo anterior, el capital social de Lar España ha quedado fijado en **189.527.068 euros**, dividido en **94.763.534 acciones ordinarias**, de dos euros de valor nominal cada una, todas ellas pertenecientes a una única clase y serie.

Está previsto que la Comisión Nacional del Mercado de Valores y las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia verifiquen y aprueben la admisión a negociación de las nuevas acciones de la Sociedad en las próximas fechas.

Las nuevas acciones tendrán un **periodo de tenencia obligatoria** o *lock-up* por parte de Grupo Lar de **tres años**, conforme a lo previsto en el contrato de gestión de inversiones o *investment manager agreement* suscrito con Lar España.

Asimismo, se informa de que Grupo Lar ha comunicado a Lar España la adquisición en el mercado de **2.068.902 acciones ordinarias** de la Sociedad **adicionales**, que junto a las acciones suscritas en virtud del aumento de capital referido en los párrafos anteriores y las acciones de las que era titular previamente suman **un total de 9.474.100 acciones ordinarias** de Lar España, representativas de un **9,998% de su capital social**.

La citada adquisición refuerza el alineamiento existente entre los intereses de Grupo Lar y Lar España y pone de manifiesto la confianza depositada por la sociedad gestora en el potencial de los activos que conforman el portafolio de Lar España.

16 Desinversión del Portfolio Logístico

18.07.2018 Con fecha de hoy, la Sociedad ha transmitido a sociedades indirectamente controladas por fondos de inversión afiliados a The Blackstone Group LP (i) **cinco activos logísticos** con una superficie bruta alquilable (SBA) total de 161.838 m², cuatro de ellos en Alovera (Guadalajara) y el quinto en Almussafes (Valencia); y (ii) 17 parcelas con una superficie bruta total de 181.617 m², destinadas a uso logístico en Cheste (Valencia). Las referidas ventas se han formalizado en escrituras públicas de fecha de hoy, por un **precio total de 119,7 millones de euros**. El precio de venta acordado por la transmisión de los citados activos inmobiliarios representa (i) una **plusvalía del 83% respecto del precio de adquisición** desembolsado por la Sociedad por dichos activos, y (ii) un **incremento del 30% sobre el valor de la tasación de estos activos realizada a finales de 2017**.

17 Desinversión de las medianas comerciales ubicadas en Parque Galaria

03.08.2018 Con fecha de hoy, la Sociedad ha transmitido a Fructiregions Europe SCPI **dos medianas comerciales en Parque Galaria (Pamplona)** con una superficie bruta alquilable (SBA) total de aproximadamente 4.108 m². La referida venta se ha formalizado en escritura pública de fecha de hoy, por un precio total de **11,5 millones de euros** que representa (i) una **plusvalía del 36,9% respecto del precio de adquisición** desembolsado por la Sociedad por dichos inmuebles en julio de 2015, y (ii) un incremento del **5,5% sobre el valor de la última tasación** de este activo realizada en junio de 2018.

18 Comienzo programa de recompra de acciones

28.09.2018 Lar España comunica que el Consejo de Administración de la Sociedad, en su reunión celebrada el día 20 de septiembre de 2018, ha aprobado un **Programa de Recompra (el "Programa de Recompra") de acciones de la Sociedad**, al amparo de la autorización conferida por la Junta General de Accionistas de 29 de mayo de 2017 para la adquisición derivativa de acciones propias.

El Programa de Recompra se encuentra sujeto a lo previsto en el Reglamento (UE) N° 596/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de abril de 2014, sobre el abuso de mercado y por el que se derogan la Directiva 2003/6/CE del Parlamento Europeo y del Consejo y las

Directivas 2003/124/CE, 2003/125/CE y 2004/72/CE de la Comisión (el "Reglamento 596/2014"), y en el Reglamento Delegado (UE) 2016/1052 de la Comisión, de 8 de marzo de 2016, por el que se completa el Reglamento 596/2014 en lo que respecta a las normas técnicas de regulación relativas a las condiciones aplicables a los programas de recompra y a las medidas de estabilización (el "Reglamento Delegado 2016/1052"), así como demás normativa aplicable.

La finalidad del Programa de Recompra es, según lo previsto en el punto 2.c) del artículo 5 del Reglamento 596/2014, la reducción del capital de Lar España.

El Programa de Recompra tendrá las siguientes características:

- El importe monetario máximo asignado al Programa de Recompra de acciones será de hasta un **máximo de treinta millones de euros (30.000.000 €)**.
- El **número máximo de acciones** a adquirir por la Sociedad en ejecución del Programa de Recompra será **3.160.000 acciones**, que representan el 3,33% del capital social actual de Lar España.
- Las acciones se adquirirán conforme a las **condiciones de precio y volumen establecidas** en el artículo 3 del Reglamento Delegado 2016/1052. En particular, en lo que se refiere al precio, Lar España no adquirirá acciones a un precio superior al más elevado de los siguientes: (a) el precio de la última operación independiente; o (b) la oferta independiente más alta de ese momento en el centro de negociación donde se efectúe la compra, incluso cuando las acciones se negocien en diferentes centros de negociación.



- En lo que respecta al **volumen de contratación**, la Sociedad no adquirirá más del 25% del volumen medio diario de las acciones de Lar España en el centro de negociación en que se lleve a cabo la compra, aplicándose ese límite a la totalidad del Programa de Recompra. A estos efectos, el volumen medio diario deberá basarse en el volumen medio diario negociado durante uno de los siguientes períodos: (a) el mes que preceda al de la divulgación de información sobre el programa de recompra; (b) los 20 días de negociación anteriores a la fecha de la compra.
- Estará **vigente por el plazo de tres (3) meses** desde la fecha de publicación de este hecho relevante, salvo si, con anterioridad a dicha fecha, se hubieran adquirido la totalidad de las acciones indicadas.

El Programa de Recompra será implementado por **JB Capital Markets, S.V., S.A.U.**

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

Lar España comunicará todas las operaciones realizadas al amparo del Programa de Recompra de la Sociedad, de conformidad con la normativa vigente. Del mismo modo, informará de la interrupción, suspensión, finalización o modificación del Programa de Recompra de la Sociedad.

19 Operaciones relativas al contrato de liquidez

04.10.2018 Conforme a lo dispuesto en el apartado 2 de la Norma Cuarta de la Circular 1/2017, de 26 de abril, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, sobre los contratos de liquidez, la Sociedad informa de las operaciones realizadas por **JB Capital Markets** (el "Intermediario Financiero") al amparo del **Contrato de Liquidez** (el "Contrato de Liquidez" o el "Contrato") desde el **1 de julio hasta el 25 de septiembre de 2018** (fecha en que quedó en suspenso dicho Contrato con motivo de la entrada en vigor de un programa de recompra de acciones), así como del total de acciones propias compradas y vendidas y el efecto empleado y obtenido.

20 Celebración Día del Inversor 2018

09.10.2018 La Sociedad informa que durante el día de hoy va a celebrar su "**Día del Inversor 2018**" y que todos los materiales que serán utilizados durante la jornada están disponibles en la página web de la Sociedad: <http://lares-pana.com/inversores/informacion-economico-financiera/presentaciones>



21 Composición del Consejo de Administración

16.10.2018 El consejero independiente de la Sociedad **D. Pedro Luis Uriarte Santamarina ha presentado al Consejo de Administración su dimisión** del referido cargo con efectos del día de hoy. La dimisión del Sr. Uriarte se hace asimismo extensiva a los restantes cargos que, hasta la fecha, ocupaba en el Consejo de Administración de la Sociedad, a saber: los de vocal y presidente de la Comisión de Auditoría y Control de la Sociedad. La renuncia del Sr. Uriarte obedece, según ha comunicado por escrito a todos los miembros del Consejo de Administración, a motivos estrictamente personales y familiares que le impiden seguir desempeñando sus cargos. El Sr. Uriarte ha solicitado que se haga constar su satisfacción por haber ocupado los referidos cargos y por haber participado en el lanzamiento y consolidación del proyecto de Lar España, formando parte de un Consejo de Administración integrado por miembros con una alta cualificación profesional y personal.

El Consejo de Administración de la Sociedad ha tomado razón de la dimisión presentada por el Sr. Uriarte en su reunión celebrada en el día de hoy. La Sociedad deja expresa constancia de su sincero agradecimiento al Sr. Uriarte por los servicios prestados, por su extraordinario compromiso con la visión, misión y valores de la Sociedad,

y por su valiosa contribución durante los últimos años, tanto a la Sociedad como a los miembros del Consejo de Administración personalmente.

A la vista de la vacante producida, el Consejo de Administración de la Sociedad, en su sesión celebrada en el día de hoy, y sobre la base de la propuesta de nombramiento elaborada por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, ha acordado designar a **D.ª Leticia Iglesias Herrera** como consejera de la Sociedad, con la categoría de **independiente**, a través del procedimiento de cooptación. Asimismo, el Consejo de Administración ha acordado la designación de la Sra. Iglesias como **vocal y presidenta de la Comisión de Auditoría y Control de la Sociedad**.

El Consejo de Administración considera que la amplia experiencia de la Sra. Iglesias y su sólida trayectoria profesional, en la que ha ocupado cargos como subdirectora de la dirección adjunta a presidencia y de supervisión de entidades de crédito de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, directora general del Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España (ICJCE) y consejera independiente, vocal de la comisión ejecutiva, vocal de la comisión de auditoría y presidenta de la comisión de riesgo global de Banco Mare Nostrum, S.A. (BMN), entre otros, hacen de ella la persona adecuada para ocupar el cargo de consejera de Lar España y los de vocal y presidenta de la Comisión de Auditoría y Control de la Sociedad. La Sra. Iglesias es también Consejera Independiente y presidenta de la comisión de auditoría y cumplimiento de ABANCA Corporación Bancaria, S.A.

La incorporación de la Sra. Iglesias supone, además, que el **porcentaje de consejeras en el consejo de administración se sitúe prácticamente en el 30%**, favoreciendo así el cumplimiento del objetivo establecido en el código de buen gobierno de las sociedades cotizadas y en la política de selección, nombramiento, reelección, evaluación y remoción de los consejeros de la Sociedad, que exige que dicho porcentaje se alcance en el año 2020. De esta forma, la Sociedad sigue avanzando en el proceso de **consolidación de las mejores prácticas de buen gobierno corporativo**.



22

Suscripción de financiación con el Banco Europeo de Inversiones (BEI)

26.10.2018 La Sociedad informa que durante el día de hoy ha suscrito una línea de financiación de hasta siete años y por importe de **70.000.000 de euros** con el **Banco Europeo de Inversiones (el "BEI")**. La referida financiación facilitada por el BEI cuenta con el apoyo del Plan de Inversiones para Europa.

Lar España es la primera entidad en cerrar una línea de financiación de este importe y características, la cual, de acuerdo con su naturaleza, contribuye al cumplimiento del plan de negocio de la Sociedad, que se apoya en la sostenibilidad como uno de sus principales pilares.

23

Desinversión del edificio de oficinas Joan Miró

28.12.2018 Con fecha de 28 de diciembre, **la Sociedad** (a través de su filial LE Offices Joan Miró 21 SLU) **ha transmitido a la sociedad de AEW denominada Grantham Invest, S.L. un edificio de oficinas y una superficie comercial en planta baja**, situados en la calle Joan Miró 19-21 de Barcelona, con una superficie bruta alquilable (SBA) total de aproximadamente 9.904 m².

La referida venta se ha formalizado en escritura pública de fecha de hoy, **por un precio total de 28,8 millones de euros** que representa (i) una **plusvalía del 26,9%** respecto del precio de adquisición desembolsado por la Sociedad por dichos inmuebles mayoritariamente en junio de 2015, y (ii) un **incremento del 17,6%** sobre el valor de la última tasación de este activo realizada en junio de 2018.



24

Ampliación del plazo del programa de recompra de acciones

28.12.2018 En relación con el Hecho Relevante de fecha 28 de septiembre de 2018 (número de registro 270006), Lar España comunica que el Consejo de Administración de la Sociedad, en su reunión celebrada el día 20 de diciembre de 2018, **ha aprobado la ampliación del plazo del Programa de Recompra** (el "Programa de Recompra") de acciones de la Sociedad actualmente en vigor, **de tal forma que la nueva fecha de finalización del mismo sea el 28 de febrero de 2019. El resto de condiciones del Programa de Recompra permanecen inalteradas en los términos comunicados por la Sociedad.**

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

La finalidad del Programa de Recompra es, según lo previsto en el punto 2.a) del artículo 5 del Reglamento 596/2014, **la reducción del capital de Lar España.**

La ampliación del Programa de Recompra se iniciará con la publicación del presente hecho relevante, siendo la extensión de su duración la única modificación del mismo.

Lar España comunicará todas las operaciones realizadas al amparo del Programa de Recompra de la Sociedad, de conformidad con la normativa vigente.

Del mismo modo, informará de la interrupción, suspensión, finalización o modificación del Programa de Recompra de la Sociedad.

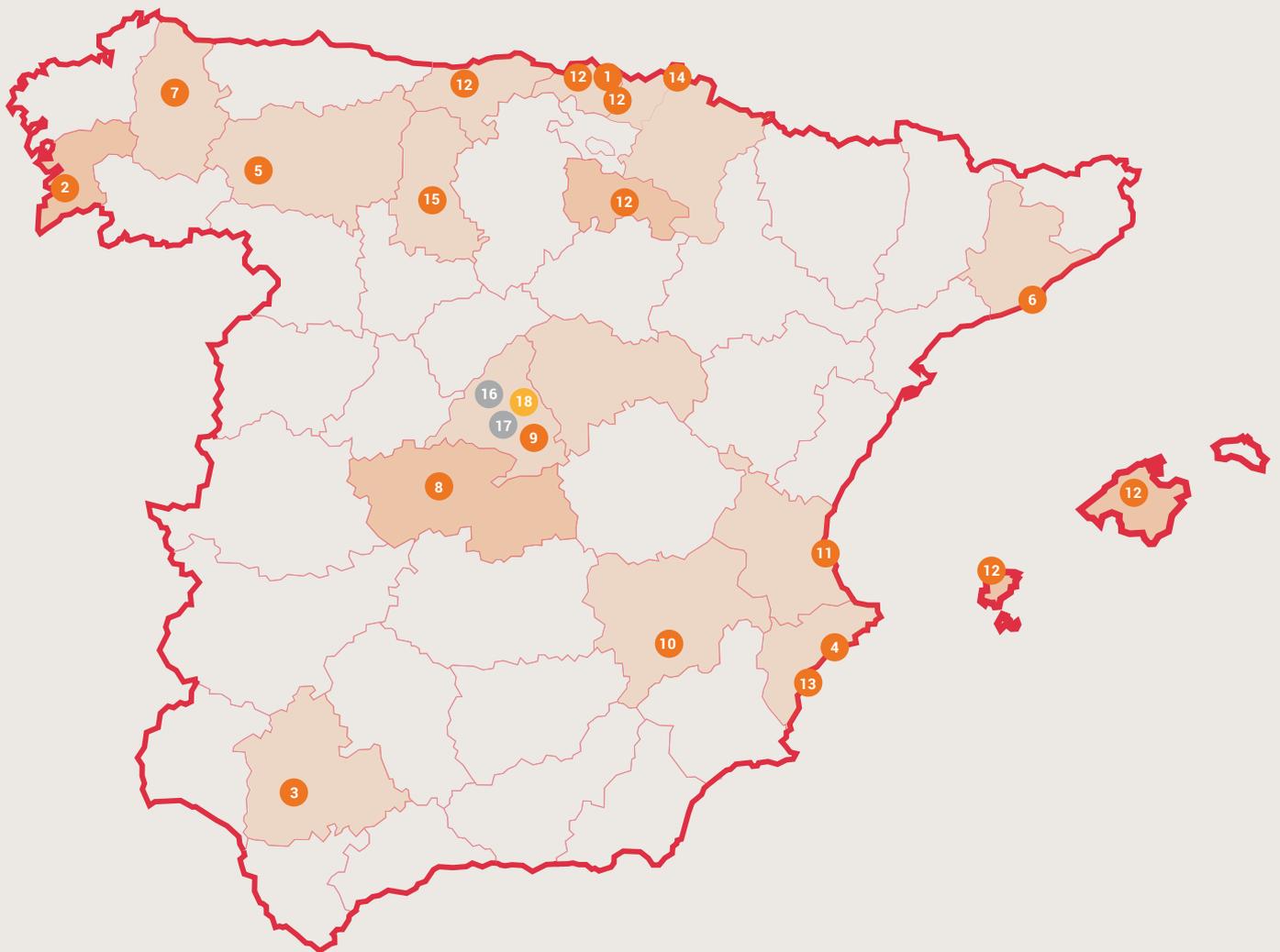
Por último, la Sociedad comunica que en las próximas fechas **procederá a la amortización de las acciones propias adquiridas en virtud del Programa de Recompra hasta el pasado día 20 de diciembre de 2018** (en total, 1.452.272 acciones ordinarias de la Sociedad), así como de la autocartera restante (92.218 acciones adicionales).

Centro Comercial As Termas (Lugo)





1.6 Cartera de activos a 31 de diciembre de 2018



GAV
1.536

MILLONES DE EUROS



Retail

- | | | |
|----|---|------|
| 1 | Megapark + Megapark Ocio (Vizcaya) | C.C. |
| 2 | Gran Vía (Vigo) | C.C. |
| 3 | Lagoh (Sevilla) (*) | C.C. |
| 4 | Portal de la Marina + Hipermercado (Alicante) | C.C. |
| 5 | El Rosal (León) | C.C. |
| 6 | Anec Blau (Barcelona) | C.C. |
| 7 | As Termas + Gasolinera (Lugo) | C.C. |
| 8 | Parque Abadía y Galería Comercial (Toledo) | P.C. |
| 9 | Rivas Futura (Madrid) | P.C. |
| 10 | Albacenter + Hipermercado y Locales Comerciales (Albacete) | C.C. |
| 11 | VidaNova Parc (Valencia) | P.C. |
| 12 | Cartera supermercados (22 unidades) (Cantabria, País Vasco, La Rioja, Navarra y Baleares) | L.C. |
| 13 | Vistahermosa (Alicante) | P.C. |
| 14 | Txingudi (Guipúzcoa) | C.C. |
| 15 | Las Huertas (Palencia) | C.C. |

C.C. - Centro Comercial
 P.C. - Parque Comercial
 L.C. - Local Comercial

(*) Proyecto en desarrollo



Oficinas

- | | |
|----|--------------------------|
| 16 | Eloy Gonzalo (Madrid) |
| 17 | Marcelo Spínola (Madrid) |



Residencial

- | | |
|----|--------------------|
| 18 | Lagasca99 (Madrid) |
|----|--------------------|

MEGAPARK, BILBAO

BREEAM^{ES} MegaPark[®]

Ubicación	Barakaldo (Bilbao)
SBA	83.349 m ²
Fecha de adquisición	19 de octubre de 2015/27 de octubre de 2017
Precio de adquisición	178,7 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2018)*	222,2 millones de euros
WAULT	3,0 años
EPRA Net Initial Yield	4,8%
EPRA Vacancy Rate	11,5% **

GRAN VÍA, VIGO

BREEAM^{ES} GranVía[®]
de Vigo

Ubicación	Vigo
SBA	41.432 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 2018)*	173,0 millones de euros
WAULT	2,2 años
EPRA Net Initial Yield	5,4%
EPRA Vacancy Rate	0,5%

LAGOH, SEVILLA

lagoh
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 2018)*	132,0 millones de euros
WAULT	N/A
EPRA Net Initial Yield	N/A
EPRA Vacancy Rate	N/A

PORTAL DE LA MARINA E
HIPERMERCADO, ALICANTEBREEAM^{ES} PORTAL DE
LaMarina
CENTRO COMERCIAL

Ubicación	Ondara (Alicante)
SBA	40.158 m ²
Fecha de adquisición	30 de octubre de 2014/30 de marzo de 2016/9 de junio 2015
Precio de adquisición	89,2 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2018)*	129,2 millones de euros
WAULT	2,8 años
EPRA Net Initial Yield	5,5%
EPRA Vacancy Rate	6,3% **

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

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

EL ROSAL, LEÓN

Ubicación	Ponferrada (León)
SBA	51.156 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 2018)*	110,2 millones de euros
WAULT	3,0 años
EPRA Net Initial Yield	5,7%
EPRA Vacancy Rate	5,6%

ANEC BLAU, BARCELONA

Ubicación	Casteldefels (Barcelona)
SBA	28.632 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 2018)*	97,1 millones de euros
WAULT	3,0 años
EPRA Net Initial Yield	4,3%
EPRA Vacancy Rate	7,3% **

AS TERMAS Y GASOLINERA, LUGO

Ubicación	Lugo
SBA	35.127 m ²
Fecha de adquisición	15 de abril de 2015/ 28 de julio de 2015
Precio de adquisición	68,8 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2018)*	87,6 millones de euros
WAULT	2,1 años
EPRA Net Initial Yield	5,8%
EPRA Vacancy Rate	2,8%

PARQUE ABADÍA Y GALERÍA COMERCIAL, TOLEDO

Ubicación	Toledo
SBA	43.154 m ²
Fecha adquisición	27 de marzo de 2017/20 de febrero de 2018
Precio de adquisición	77,1 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2018)*	83,4 millones de euros
WAULT	2,3 años
EPRA Net Initial Yield	5,7%
EPRA Vacancy Rate	6,1% ***

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

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

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

RIVAS FUTURA, MADRID

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

ALBACENTER, HIPER Y L.C, ALBACETE

BREAM ES



Ubicación	Albacete
SBA	27.890 m ²
Fecha de adquisición	30 de julio de 2014/19 de diciembre de 2014
Precio de adquisición	39,9 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2018)*	60,4 millones de euros
WAULT	1,9 años
EPRA Net Initial Yield	4,5%
EPRA Vacancy Rate	2,8%

VIDANOVA PARC, VALENCIA

Ubicación	Sagunto (Valencia)
SBA	45.568 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 2018)*	59,9 millones de euros
WAULT	4,9 años
EPRA Net Initial Yield	5,7%
EPRA Vacancy Rate	0,0%

CARTERA SUPERMERCADOS (22 UNIDADES)

Ubicación	Cantabria, País Vasco, La Rioja, Navarra y Baleares
SBA	27.909 m ²
Fecha adquisición	27 de marzo de 2017
Precio de adquisición	47,6 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2018)*	53,0 millones de euros
WAULT	12,3 años
EPRA Net Initial Yield	7,1%
EPRA Vacancy Rate	0,0%

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

**VISTAHERMOSA,
ALICANTE**

Ubicación	Alicante
SBA	33.363 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 2018)*	50,5 millones de euros
WAULT	4,7 años
EPRA Net Initial Yield	5,6%
EPRA Vacancy Rate	5,1%

TXINGUDI, GUIPÚZCOA

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

**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 2018)*	12,6 millones de euros
WAULT	1,5 años
EPRA Net Initial Yield	7,1%
EPRA Vacancy Rate	6,6%

ELOY GONZALO, MADRID

Ubicación	Madrid
SBA	6.401 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 2018)*	39,4 millones de euros
WAULT	11,6 años
EPRA Net Initial Yield	3,0%
EPRA Vacancy Rate	0,0%

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

MARCELO SPÍNOLA, MADRID

BREEAM[®] ES

Ubicación	Madrid
SBA	8.875 m ²
Fecha de adquisición	31 de julio de 2014
Precio de adquisición	19,0 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2018)*	37,0 millones de euros
WAULT	2,1 años
EPRA Net Initial Yield	0,4%
EPRA Vacancy Rate	69,4%

LAGASCA99, MADRID

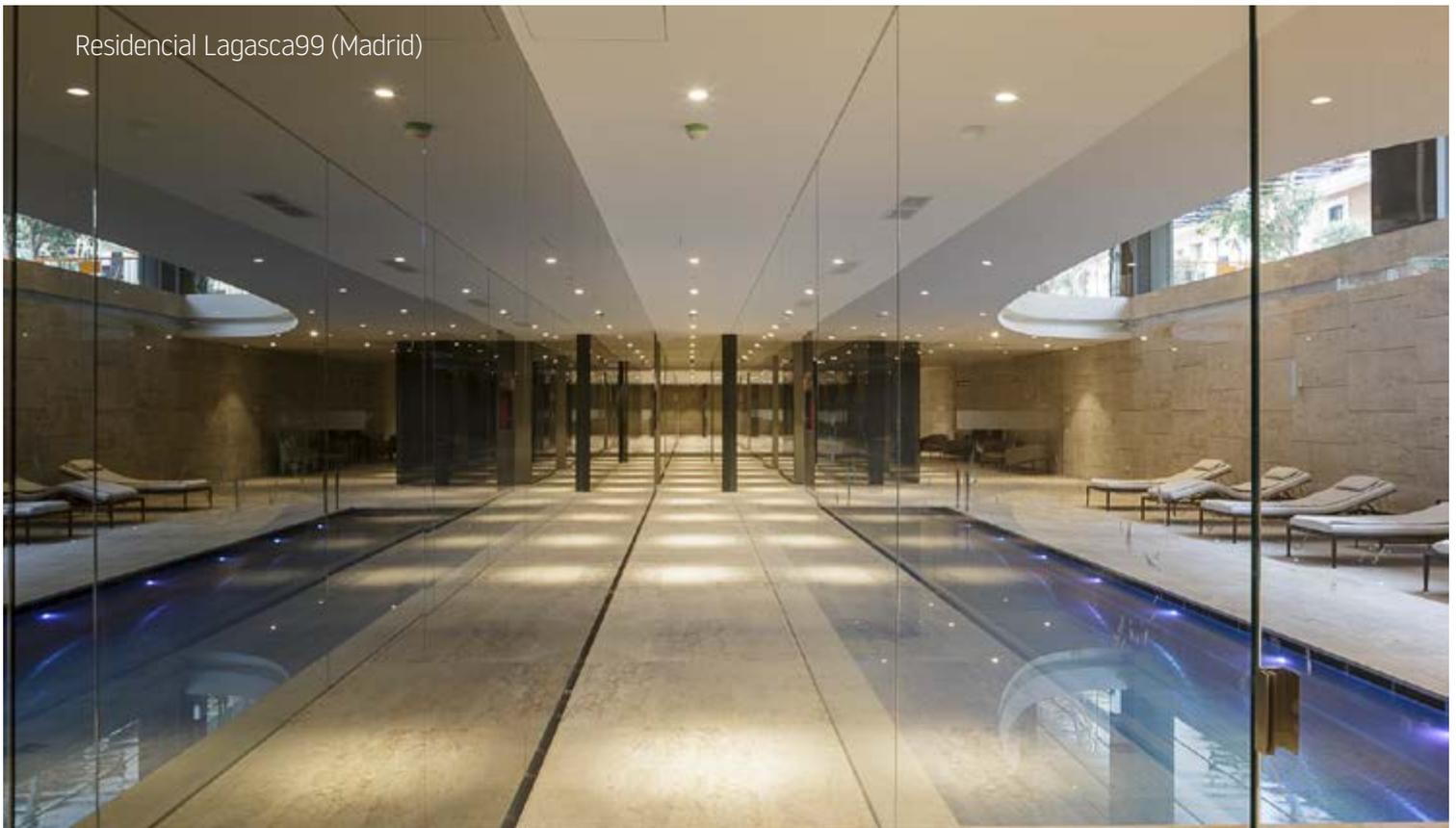
LAGASCA99
GRUPO | IRREFECTIBLE | INALCANZABLE

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

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

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

Residencial Lagasca99 (Madrid)



Nuestro retail de un vistazo:

Centros y parques comerciales *prime* referentes en su área de influencia

15 #Activos

581.164 SBA (m²) ⁽¹⁾

76,5 Renta Bruta Anualizada (€M)

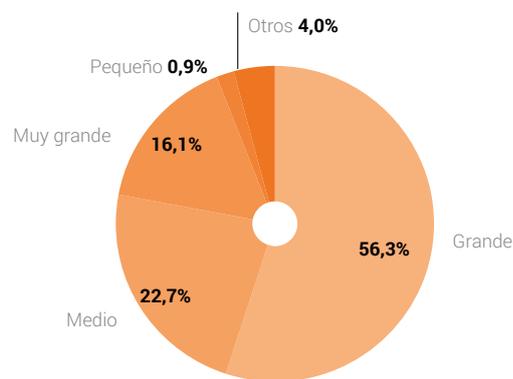
1.376 GAV (€M)

5,5% EPRA “topped-up” NIY

94,8% Ocupación ⁽²⁾

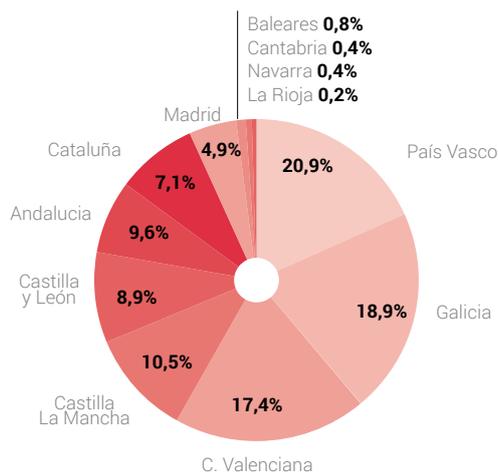
63 Afluencia anual (millones de personas)

Por tamaño ⁽³⁾ (GAV)

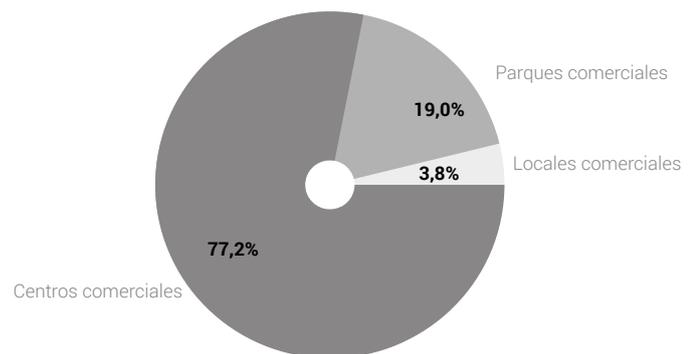


⁽³⁾ De acuerdo a la clasificación de la Asociación Española de Centros Comerciales (AECC):
 Muy grande (>79.999 m²)
 Grande (40.000-79.999 m²)
 Medio (20.000-39.999 m²)
 Pequeño(5.000-19.999 m²)

Por geografía (GAV)



Por tipología de activo (GAV)



73%

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

1.7 Principales Magnitudes

Durante el año 2018 Lar España ha alcanzado una cifra de ingresos de **77.841 miles de euros** y un beneficio neto de **129.308 miles de euros**, siendo las cifras más relevantes las siguientes:

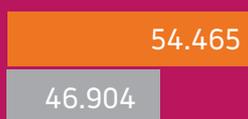
Ingresos ordinarios

(Miles de euros)



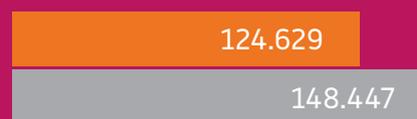
EBITDA (*)

(Miles de euros)



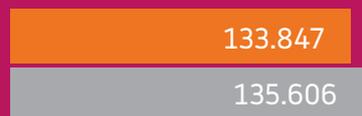
EBIT (*)

(Miles de euros)



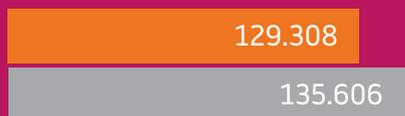
BAI (*)

(Miles de euros)



Beneficio Neto (*)

(Miles de euros)



● 2018 ● 2017

77.841
Miles de euros
Ingresos

129.308
Miles de euros
Beneficio Neto

+16%
EBITDA
vs 2017

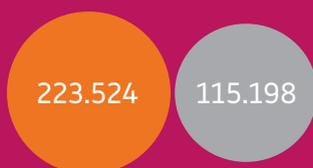
(*) Para una mejor comprensión de la evolución de estas cifras, ver página 72 "Estado de Resultado Global Consolidado"

Otras Magnitudes Financieras

El Grupo presenta los siguientes indicadores financieros:

Fondo de Maniobra

(Miles de euros)



Ratio de liquidez

(%)



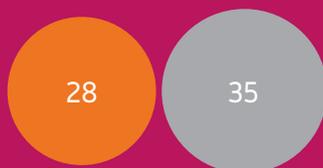
Ratio de solvencia

(%)



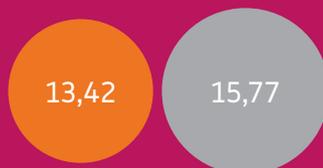
LTV neto

(%)



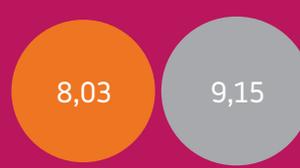
ROE

(%)



ROA

(%)



● 31/12/2018 ● 31/12/2017

El Grupo presenta a 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 unos ratios relacionados con la liquidez (fondo de maniobra y ratio de liquidez) que alcanzan valores considerablemente elevados, lo que denota que dispone del nivel de liquidez suficiente y un elevado margen de seguridad para hacer frente a sus pagos.

A 31 de diciembre de 2018, el **ROE ("Return on Equity")**, que mide la rentabilidad obtenida por el Grupo sobre sus fondos propios, asciende a **13,42%** (15,77% a 31 de diciembre de 2017), y el **ROA ("Return on Assets")**, que mide la eficiencia de los activos totales con independencia de las fuentes de financiación empleadas, es decir, la capacidad de los activos para generar renta, es de **8,03%** (9,15% a 31 de diciembre de 2017).

1.8 Evolución del Negocio

a. Distribución de los ingresos

Ingresos por rentas

Los **ingresos por rentas** han alcanzado los **77.841 miles de euros** el año 2018 (77.600 miles de euros durante el año 2017).

El peso relativo de los ingresos por rentas por línea de negocio a 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

Ingresos por rentas por tipo de activo (%). FY 2018



El detalle de los **ingresos por activo** para estas tres líneas de negocio en 2018 es el siguiente:

Ingresos por Centro Comercial (%)

Megapark + Megapark Ocio	17,7
Gran Vía de Vigo	13,4
Portal de la Marina + Hiper	10,1
El Rosal	9,3
Anec Blau	8,0
As Termas + Gasolinera	7,5
Parque Abadía + Galería Comercial	7,1
Cartera supermercados	5,2
Albacenter + Hiper	5,2
Vistahermosa	4,7
Rivas Futura	4,5
Txingudi	3,4
VidaNova Parc	1,6
Las Huertas	1,3
Parque Galaria ^(*)	0,6
Villaverde ^(*)	0,2
Nuevo Alisal ^(*)	0,2

Ingresos por Nave Logística (%)

Alovera II ^(*)	47,8
Alovera I ^(*)	21,3
Almussafes ^(*)	13,8
Alovera IV (C5-C6) ^(*)	13,8
Alovera III (C2) ^(*)	3,3

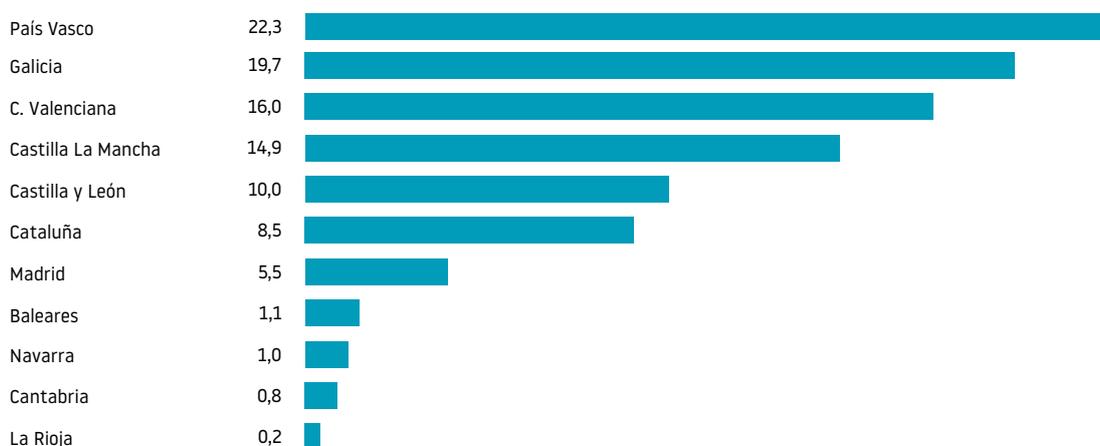
Ingresos por Edificio de Oficinas (%)

Joan Miró ^(*)	48,1
Marcelo Spínola	25,0
Eloy Gonzalo	19,1
Egeo ^(*)	7,8

(*) Este activo ha sido vendido durante el año 2018

A su vez se muestra el desglose por **zona geográfica de los ingresos por rentas** del ejercicio 2018:

Ingresos por área geográfica (%)



A continuación se indican los **diez arrendatarios que han generado más rentas** durante el año 2018, así como sus principales características:

Posición	Arrendatario	Activos	%/s total de rentas	% Acumulado	Vencimiento	Sector
1	INDITEX	Anec Blau, Albacenter, El Rosal, As Termas, Portal de la Marina, Gran Vía de Vigo	7,31%	7,31%	2025 - 2034	RM Modas
2	Carrefour	Alovera II, El Rosal, Gran Vía de Vigo, Hipermercado Portal de la Marina	7,20%	14,51%	2028 - 2060	Distribución/ Hipermercado
3	EROSKI	Hipermercado Albacenter, Gasolinera As Termas, Cartera supermercados	5,62%	20,13%	2019 - 2051	Gasolinera/ Hipermercado
4	MediaMarkt	Megapark, Vistahermosa, As Termas, Parque Abadía, Rivas Futura, Villaverde, Nuevo Alisal	4,38%	24,51%	2023 - 2041	Tecnología
5	DECATHLON	Megapark, Parque Abadía, VidaNova Parc	3,02%	27,53%	2036 - 2043	Distribución
6	Conforama	Rivas Futura, Parque Abadía, VidaNova Parc, Megapark	2,61%	30,14%	2028 - 2038	Distribución
7	El Corte Inglés	Rivas Futura, Megapark, Parque Galaria, Gran Vía de Vigo	2,42%	32,56%	2020 - 2029	Distribución
8	CORTEFIEL	Albacenter, Anec Blau, As Termas, Las Huertas, VidaNova Parc, Megapark, Portal de la Marina, Txingudi, El Rosal, Gran Vía de Vigo, Vistahermosa, Galería Abadía	2,23%	34,79%	2019 - 2030	RM Modas
9	Alcampo	Parque Abadía, Vistahermosa	2,05%	36,84%	2055 - 2061	Distribución/ Hipermercado
10	H.M	Anec Blau, Albacenter, El Rosal, As Termas, Portal de la Marina, Gran Vía de Vigo, Txingudi	1,93%	38,77%	2022 - 2047	RM Modas

Rentas brutas anualizadas

A continuación se presenta la **renta bruta anualizada** (*) de los activos de Lar España, así como la renta bruta anualizada por metro cuadrado ocupado, a 31 de diciembre de 2018.

Activo	Rentas Brutas Anualizadas (Miles de euros)	SBA ocupada (m ²)	Renta bruta (€/m ² /mes)
Megapark + Megapark Ocio	12.544	67.896	15,4
Gran Vía Vigo	10.184	41.213	20,6
Portal de la Marina + hipermercado	7.936	38.704	17,1
El Rosal	7.477	48.079	13,0
Anec Blau	5.341	23.940	18,6
As Termas + gasolinera	5.924	33.856	14,6
Parque Abadía + galería comercial	5.191	40.596	10,7
Rivas Futura	4.205	30.434	11,5
VidaNova Parc	4.226	45.568	7,7
Cartera supermercados	3.839	27.909	11,5
Albacenter + hipermercado	3.643	25.695	11,8
Vistahermosa	3.585	30.352	9,8
Txingudi	2.688	10.532	21,3
Las Huertas	1.063	5.671	15,6
TOTAL RETAIL	77.846	470.445	13,8
Eloy Gonzalo	1.686	6.401	21,9
Marcelo Spínola	649	1.905	28,4
TOTAL OFICINAS	2.335	8.306	23,4
TOTAL LAR ESPAÑA	80.181	478.751	14,0

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

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





GAV por tipo de activo (%) (*)



(*) Los proyectos en desarrollo suponen un 9% del GAV a 31 de diciembre de 2018.

La cartera de activos de Lar España a 31.12.18 ha incrementado su valor un **40%** respecto a su precio de adquisición.

b. Valor de la cartera a 31.12.18

A 31 de diciembre de 2018 el valor de mercado de la cartera de activos de Lar España asciende a **1.536 millones de euros**:



● Adquisiciones ● Revalorización ● Desinversiones

Durante el año 2018 Lar España ha adquirido dos activos por importe de **76 millones de euros** (parque comercial Rivas Futura y la galería comercial de Parque Abadía). Asimismo, se han realizado desinversiones por importe de **273 millones de euros** (edificios de oficinas Egeo y Joan Miró, las medianas comerciales Nuevo Alisal, Villaverde y Parque Galaria y el portfolio logístico).

De acuerdo a los informes de valoración presentados por JLL y Cushman & Wakefield el **incremento de valor anual y desde adquisición** por tipo de activo ha sido el siguiente:

Retail (%)



Desde adquisición

LfL Diciembre 2018 vs LfL Diciembre 2017

Oficinas (%)



Desde adquisición

LfL Diciembre 2018 vs LfL Diciembre 2017

Total Lar España 12,1%
LfL Diciembre 2018
(vs Diciembre 2017)



Total Lar España 40,0%
Desde adquisición



c. Capex

La Sociedad ha continuado con su política de mejora y desarrollo de sus activos. Con el objetivo de generar mayor valor, se han invertido cerca de **135 millones de euros** durante el año 2018.

A continuación se muestra el desglose por tipo de activo:

Inversión CAPEX (Miles de euros)



La inversión realizada en los tres **proyectos en desarrollo** durante el ejercicio (Lagoh, VidaNova Parc y Lagasca99) suma 109 millones de euros, representando el **81%** de la inversión total. Los centros comerciales **Megapark y Portal de la Marina**, con cerca de **9 millones de euros** en conjunto, lideran la inversión en *retail*. Por su parte, el edificio de oficinas **Eloy Gonzalo**, supone la mayor inversión en capex en el sector de oficinas.

Creación de valor a través del CAPEX (millones de euros)

Antes de la aprobación de cualquier inversión significativa de CAPEX, se realiza un estudio pormenorizado del **futuro retorno** del mismo.

A continuación se muestra la creación de valor de los 4 proyectos de reforma finalizados en el año 2018:

Activo	Capex invertido	Renta neta EPRA topped-up pre reforma	Renta neta EPRA topped-up post reforma	Crecimiento	Valor de mercado pre reforma	Valor de mercado post reforma	Crecimiento
Centro Comercial Albacenter	3,0	3,24	3,51	+8,3%	52,05	57,94	+11,3%
Edificio de Oficinas Eloy Gonzalo	4,0	0,30	1,55	+411,2%	15,00	39,40	+162,7%
Centro Comercial As Termas	2,1	5,11	5,55	+8,8%	84,23	87,56	+4,0%
Centro Comercial Portal de la Marina	3,4	7,35	7,39	+0,5%	119,80	129,18	+7,8%

Pipeline de reformas

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

	Objetivo	Presupuesto (Millones de euros)	Estado	% Ejecutado	SBA (m²)	Finalización
	Albacenter Actualización de imagen y renovación de accesos	3,0	Ejecutado ✓	100%	27.890	2T 2018
	Eloy Gonzalo Renovación completa de su interior e instalaciones	4,0	Ejecutado ✓	100%	6.401	3T 2018
	Megapark Renovación de imagen y nueva zona de ocio	6,5	Fase 1: Ejecutado ✓ Fase 2: en proyecto	Fase 1: 100% Fase 2: En licitación	83.349	Fase 1: Outlet + parque de medianas 4T 2018 Fase 2: Zona de ocio 4T 2019
	Portal de la Marina Renovación de imagen y área de restauración	3,4	Ejecutado ✓	100%	40.158	4T 2018
	As Termas Renovación de imagen y área de restauración	2,1	Ejecutado ✓	100%	35.127	4T 2018
	Gran Vía de Vigo Mejora de transporte vertical (accesibilidad)	0,9	En ejecución	70%	41.432	1T 2019
	El Rosal Renovación de imagen y área de restauración	2,0	Fase 1: en ejecución Fase 2: en proyecto	Fase 1: 86%	51.156	3T 2019
	Anec Blau Renovación integral de imagen	14,8	En proyecto	-	28.632	2020

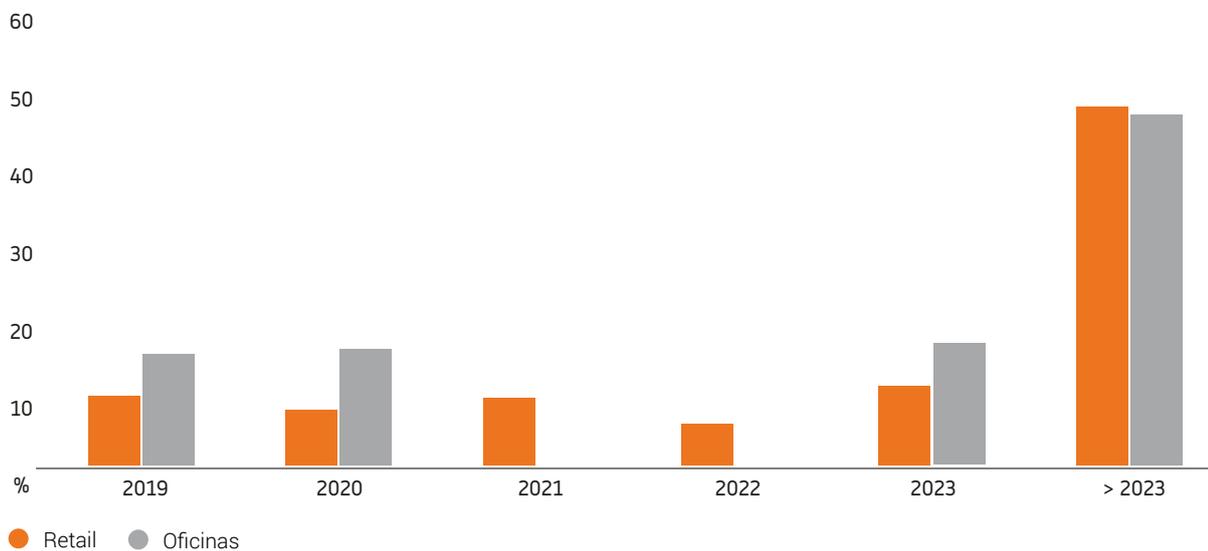
d. Vencimiento de los contratos y WAULT

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

Se han llevado a cabo renovaciones de nuestros principales arrendatarios, prolongando la duración de sus con-

tratos, lo que supone alcanzar un considerable nivel de rentas mínimas garantizadas. Asimismo, durante el año, se han firmado contratos de larga duración con nuevos inquilinos. Cabe destacar que el **50,3% de los contratos** en vigor a 31 de diciembre de 2018 de todo el portfolio de Lar España, tienen un vencimiento más allá del año 2023.

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



De esta manera el **WAULT**^(*) (período medio de vigencia de los contratos de alquiler) a 31 de diciembre de 2018 de la cartera de Lar España es de **3,5 años**. A continuación se encuentra el detalle por tipo de activo:



(*) Calculado como número de años de vigencia de los contratos desde la fecha actual y hasta el primer *break option*, ponderado por la renta bruta de cada contrato. En el apartado 1.6 "Cartera de activos a 31 de diciembre de 2018" se muestra el WAULT de cada activo.

e. Ocupación física (m²)

La superficie bruta alquilable (SBA) de los activos que generan rentas de Lar España a 31 de diciembre de 2018 asciende a **526.440 m²**, situándose la ocupación en un **90,9%**.

A continuación se muestra el % de ocupación física por unidad de negocio a cierre del cuarto trimestre del año 2018:



(*) A fecha de reporting del presente informe, la ocupación asciende al **100%** tras la venta del edificio de oficinas Marcelo Spínola.

Centro Comercial Megapak (Bilbao)



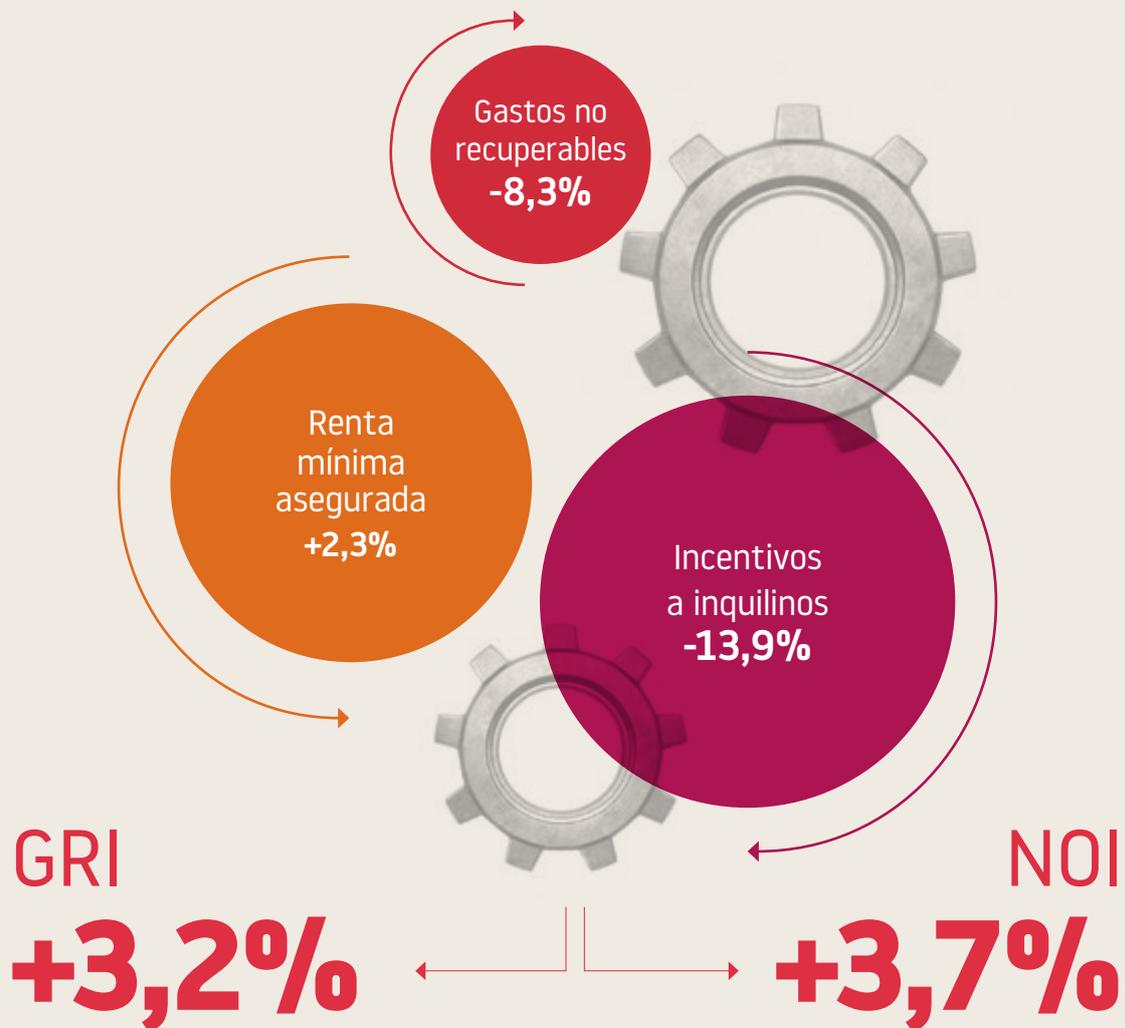
f. Principales hitos

Durante el año 2018 Lar España ha logrado unos **excelentes resultados operativos** como se puede apreciar a continuación:



Retail

Evolución principales indicadores LfL



Indicadores de la actividad comercial

Durante el año 2018 Lar España ha continuado con su estrategia de gestión activa de la cartera. Como muestra de ello, en el negocio *retail* se han cerrado **154 operaciones** entre renovaciones, sustituciones, reubicaciones y entradas de nuevos arrendatarios de la cartera, suponiendo una tasa de rotación de inquilinos del **8%**.

38.723 m²

Rotados

8%

Tasa de rotación

+12,4% (*)

Incremento
de rentas

8,3 millones

de euros
de renta
negociada

	Renovaciones	Reubicaciones y Sustituciones	Nuevos Arrendatarios	TOTAL
Nº de Operaciones	76	69	9	154
m²	19.968	16.832	1.923	38.723

(*) Excluyendo las operaciones de H&M en El Rosal y As Termas y El Corte Inglés en Megapark

Visitas 2018

La afluencia a los centros comerciales durante el año 2018 asciende a **63,0 millones de visitas**.



+0,8%⁽¹⁾
vs 2017

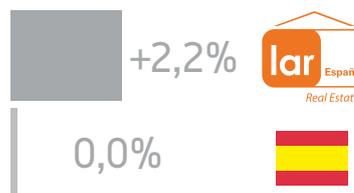
0,0%

Media de visitas en España⁽²⁾



Ventas 2018

Incremento del nivel de ventas de nuestros inquilinos: **708,4⁽³⁾ millones de euros**.



+2,2%
vs 2017

0,0%

Spain Retail Sales⁽⁴⁾



(1) Afectado por las reformas que se están llevando a cabo en los activos

(2) Shoppertrak Index

(3) Ventas declaradas

(4) Instituto Nacional de Estadística (INE)

Datos Usuarios Retail

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

Entre los datos que podemos extraer de esta herramienta, destaca el **tiempo de estancia media** de los clientes, así como el **número de visitas**. A través de estos dos datos, se puede conocer el **uso total** del centro comercial como producto del tiempo medio registrado y del número de visitas.

Durante el año 2018 los resultados obtenidos para los centros indicados han sido los siguientes:



87 min.
estancia media
+6% vs 2017



1.961.400.946 min.
de uso total^(*)
+4% vs 2017

Como se puede apreciar, en los centros analizados se ha producido un incremento del **6%** en el tiempo medio de visita de los usuarios respecto al mismo periodo del año anterior (87 minutos vs 83 minutos), así como un aumento del **4%** del uso total.

Adicionalmente a la herramienta de *Seeketing*, hemos implantado en nuestros activos el proyecto "**Customer Journey**", un programa de investigación dirigido a conocer y definir el trayecto que sigue un usuario durante su estancia en el centro, identificando los arquetipos de cliente y conociendo cómo se comporta durante su visita.

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

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

A continuación se muestran algunas de las **operaciones principales** del período comprendido entre 1 de octubre y el 31 de diciembre de 2018:

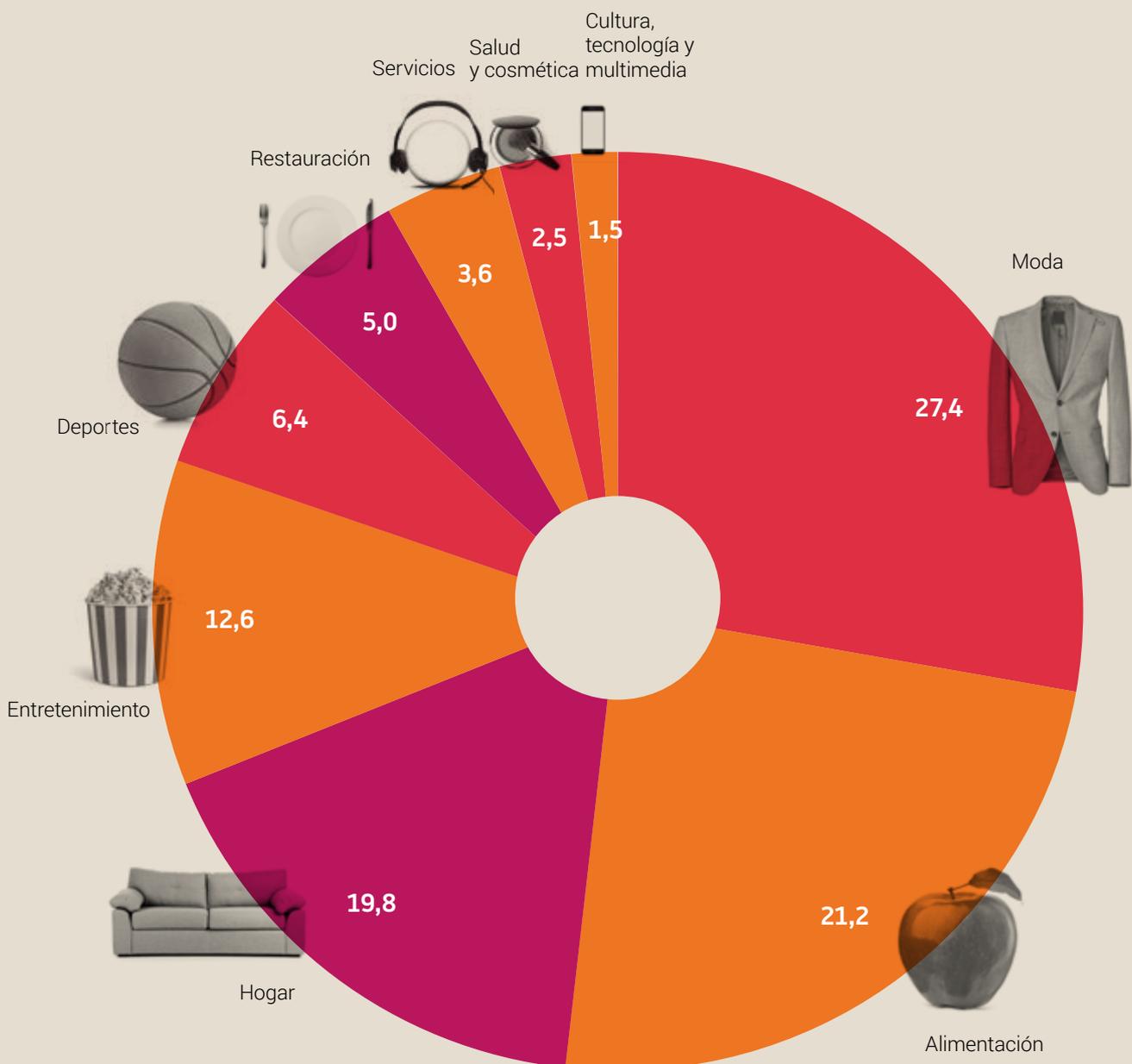
<p>Más de 480.000 € de renta anual negociada</p> <p>Operaciones destacadas:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sustitución de Stradivarius (580 m²) - Sustitución de Udon (229 m²) 		<p>9 operaciones</p> <p>1.553 m²</p>
<p>Más de 462.000 € de renta anual negociada</p> <p>Operaciones destacadas:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sustitución de Yelmo Cines (2.943 m²) - Renovación de Inside (164 m²) 		<p>5 operaciones</p> <p>3.501 m²</p>
<p>Más de 406.000 € de renta anual negociada</p> <p>Operaciones destacadas:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Renovación de Guresku (1.217 m²) - Sustitución de Guess (342 m²) 		<p>9 operaciones</p> <p>2.717 m²</p>
<p>Más de 1.123.000 € de renta anual negociada</p> <p>Operaciones destacadas:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sustitución de Espacio Casa (1.675 m²) en Rivas Futura - Nuevo contrato de Kiwoko (861 m²) en Albacenter 	 <p>Resto del portfolio</p>	<p>26 operaciones</p> <p>5.491 m²</p>

Asimismo, continúa el buen ritmo de comercialización en el proyecto en desarrollo del **centro comercial Lagoh**, habiendo alcanzado a 31 de diciembre de 2018 un **82% (*) de la SBA comprometida** (57.473 m²) con más de **100 operadores de referencia**. Durante el cuarto trimestre del año se han firmado **veinticinco operaciones** (4.157 m²). El centro de ocio y entretenimiento familiar que será referente en Sevilla contará entre su mix de inquilinos con marcas de la talla de Mercadona, Primark, Yelmo Cines, Urban Planet, KFC, Adidas y todas las marcas de Inditex, entre otras.

(*) A fecha de reporting del presente informe, 27 Febrero de 2019, la comercialización asciende al **90%**.

Mix de arrendatarios de retail (%)

A continuación se muestra el **mix de arrendatarios** del *portfolio de retail* de Lar España a 31 de diciembre de 2018 de acuerdo a la superficie arrendada. Los sectores de moda, alimentación, hogar y entretenimiento aúnan el 81% de la oferta comercial de nuestros centros comerciales.



9,3%

Tasa de esfuerzo media

Proyectos de innovación, diferenciación y eventos

Evento Asociación Española de Centros Comerciales (AECC)

Los días **3, 4 y 5 de octubre**, el **Palacio de Congresos de Granada** acogió a los profesionales y las empresas más influyentes del sector de *retail* con el motivo de celebrar la decimosexta edición del **Congreso Español de Centros y Parques Comerciales**, evento bienal que se ha consolidado como la cita y lugar de encuentro entre profesionales y empresas que comparten los mismos retos y cuya actividad gira entorno a los Centros y Parques Comerciales en España.

La **feria comercial** ocupó una superficie de 793 metros cuadrados en los que se instalaron 65 **stands** que representaban a las empresas más importantes del sector. Todas las compañías presentaron iniciativas y proyectos y discutieron acerca del futuro del *retail* y de la innovación tanto a nivel nacional como internacional. Con el lema "**Centros Comerciales 4.0**" se presentaron los que serán los centros comerciales del futuro.

Lar España contó, un año más, con un stand en el que tuvo la oportunidad de presentar la reciente apertura del parque comercial **VidaNova** y el proyecto de **Lagoh** junto a todos los centros comerciales en operación.

La feria comercial fue completada con una **exposición de tendencias y diseño**, un completo **programa de conferencias** y un **tour de visitas técnicas** a los centros comerciales de la zona. Finalmente se celebró la cena de clausura del evento y la ceremonia de entrega de los premios AECC 2018.

Superando el millar de asistentes, se trata de la primera vez que el Congreso ha contado con un país invitado siendo Portugal el protagonista, con un stand propio y una mesa redonda dedicada al desarrollo de la industria en el país vecino y a las grandes posibilidades de colaboración entre ambos mercados.

Stand de Lar España en el evento de la AECC



Día del Inversor de Lar España

El 9 y el 10 de octubre de 2018, en Madrid y Londres, respectivamente, Lar España celebró su segundo **"Investor Day"** en el que se pudieron conocer de primera mano los avances de la SOCIMI en el terreno de la transformación digital en torno al Proyecto TES (*Technology, Engagement & Sustainability*) y el grado de cumplimiento en el que se encuentra el **plan de negocio** de la compañía.

Dentro del plan de negocio se continúa con la **especialización en activos retail**, contemplando desinversiones en activos no estratégicos, habiéndose materializado ya el **47%** a cierre del tercer trimestre. Con ello, Lar España tendrá la posibilidad de invertir en desarrollos y mejoras de activos con los que ya cuenta en cartera y en la adquisición de nuevos activos comerciales. Asimismo se destacó la estructura flexible de la deuda de la SOCIMI y su intención de continuar con la entrega de un **dividendo ordinario** en línea con los años anteriores (5% del NAV medio del año) y otro **extraordinario** asociado a la desinversión de Lagasca99.

En el evento, el presidente José Luis del Valle destacó que, en un solo año, **se ha ejecutado la mitad de las**

desinversiones previstas, realizando unos elevados porcentajes de revalorización y se ha puesto en marcha VidaNova Parc. Debido a esto señaló que "este grado de cumplimiento refuerza sin duda nuestra credibilidad y la confianza de nuestros inversores".

Por su parte, Miguel Pereda, consejero de Lar España, indicó que "las operaciones llevadas a cabo nos están permitiendo lograr el objetivo de centrarnos en los activos comerciales, que ya suponen el **90% del total de nuestra cartera**, y que, gracias a una buena gestión, están teniendo un mejor comportamiento que la media nacional, tanto en número de visitas como en ventas". Con la apertura en 2019 del centro comercial Lagoh en Sevilla, Lar España se convertirá en el **mayor operador de retail de nuestro país**.

La jornada, celebrada en la Escuela de Negocios Digital The Valley, fue un éxito en convocatoria y asistencia en el número de inversores y analistas que dan cobertura a la compañía, tanto a nivel nacional como internacional, y muestra una clara apuesta por consolidar estos eventos dentro de la agenda con los principales grupos de interés.

Jose Luis del Valle, Presidente de Lar España, en su intervención en el día del Inversor



Navidad en nuestros Centros Comerciales

En fechas navideñas, los centros comerciales se llenan de luces e ilusión, de familias y jóvenes con ganas de disfrutar y de encontrar los mejores planes. La **decoración, acciones y eventos** en los centros se convierten en los más especiales de todo el año. Este año, en Lar España, hemos querido concienciar a nuestro público de lo importante que es la colaboración.

Por un lado, seguimos creyendo en las tradiciones, y nuestros centros comerciales contaron en algunos casos con la presencia de Papa Noel y otros, con la de los Reyes Magos. Pero además, hemos vuelto a ser ayudantes de sus majestades los Reyes e instalamos en los centros comerciales buzones reales. Estos buzones se llenaron de sueños y peticiones increíbles que después fueron seleccionadas y compartidas en las Redes Sociales del correspondiente centro.

La **colaboración** ha sido un valor que quisimos destacar este año. Destacamos dos acciones realizadas durante las fechas navideñas:

- En Barcelona, Lar España y los clientes del **centro comercial Anec Blau** colaboraron, junto con Cruz Roja, a través de un acto de **donación de prendas de abrigo** para las personas más necesitadas.
- En Vigo, aprovechando el día mundial del niño, realizamos el **encendido navideño** del centro comercial Gran Vía de una forma muy especial. Este año, los encargados de pulsar el interruptor fueron los **niños hospitalizados en la planta de oncología infantil del Hospital Alvaro Cunqueiro**. Nos encargamos de decorar la planta del Hospital de forma muy especial, nos convertimos todos en elfos y colocamos un pulsador que estaba conectado con el centro comercial. Los niños al pulsarlo llenaron el centro de luz e ilusión.

Desde Lar España tratamos de aportar nuestro granito de arena y de hacer una aportación de ilusión a todas estas personas en estas fechas tan especiales, queriendo mostrar a nuestros clientes la importancia de estos valores.

Encendido de luces navideñas en el Centro Comercial Gran Vía de Vigo



La magia de Disney en nuestros Centro Comerciales

En el mes de Diciembre Lar España quiso contar con la **esencia y la magia de Disney**. Para ello, se realizaron diversos conciertos en todos los centros comerciales en los que estamos presentes, con la voz de Disney, Gisela, como protagonista.

El público asistente pudo disfrutar además del concierto, de la presencia de los personajes de Disney. Asimismo, tuvieron la oportunidad de fotografiarse con ellos en el *photocall* habilitado con este fin.

Este día cada centro comercial se llenaba de **magia e ilusión**. Decenas de niños vestidos de príncipes y princesas realizaban diversas actividades y talleres por los centros y disfrutaban con sus familias de unos momentos mágicos.

Con este tipo de acciones, una vez más, Lar España quiere seguir dando la importancia que se merece a uno de nuestros segmentos más fuertes, las familias, las cuales siguen confiando en nuestros centros para disfrutar de la **mejor oferta de ocio y entretenimiento**.

Concierto de Disney en el Centro Comercial Anec Blau



Oído cocina: *Showcookings* en nuestros Centros Comerciales

Durante este último trimestre del año, aprovechando que se acercaban fechas señaladas donde la cocina cobra un papel muy importante, hemos realizado **diferentes eventos donde la cocina era la protagonista**. Multitud de visitantes quisieron acudir a nuestros *showcookings* donde grandes cocineros les enseñaban los mejores trucos para destacar en estas fechas.

Aquellos que no pudieron acudir presencialmente, pudieron disfrutar de la elaboración de las recetas a través de la retransmisión en directo en nuestras redes sociales. Los vídeos llegaban a tener miles de reproducciones. Además, como novedad, organizamos el primer *showcooking* inclusivo, pudiendo contar con una **intérprete de signos** en directo para que todas las personas pudiesen participar sin tener ninguna barrera.

De nuevo Lar España apuesta por acciones diferenciales, donde la familia y jóvenes son los protagonistas.

Black Friday

El 23 de noviembre o también conocido como el viernes negro del año, fue uno de los días más destacados del trimestre en cuanto a afluencias a los centros comerciales de Lar España. En todos nuestros centros se realizaron **sorteos, actividades, talleres y eventos exclusivos**. Ampliamos el horario de apertura y disfrutamos de conciertos en directo.

De nuevo pudimos comprobar como el Black Friday se está convirtiendo en una gran oportunidad para nuestros centros comerciales. Una fecha que cada vez más nuestro público nos agradece y que les prepara para las compras de Navidad.





Sostenibilidad

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

Cabe destacar que logramos que el **100% de los centros comerciales** en propiedad se encuentren certificados por BREEAM®, quien utiliza un método de evaluación y certificación de la sostenibilidad en la edificación técnicamente más avanzado y líder a nivel mundial.

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

BREEAM® ES

Prueba de ello, **Lagasca99** ha obtenido la certificación **BREEAM®** nueva construcción **"Muy Bueno"** en fase de diseño.

En septiembre de 2018 Lar España obtuvo el **EPRA Gold Award** en lo que concierne a la información publicada sobre Responsabilidad Social Corporativa y Sostenibilidad. Este reconocimiento supone un avance más en materia de transparencia en este ámbito, habiendo superado la distinción lograda el año anterior (*EPRA Silver Award* y *EPRA Most Improved Award de Sostenibilidad*).

Actualmente, Lar España se encuentra implantando su **Plan Director de RSC** en línea con los estándares de sostenibilidad más exigentes, tanto sectoriales como generales, las recomendaciones de la CNMV, las expectativas de sus grupos de interés, los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) y las prioridades del negocio para los próximos años.

G R E S B

Durante el ejercicio 2018, Lar España ha participado por primera vez en la evaluación de **GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark)**, que en los últimos cinco años, se ha posicionado como **marco de referencia para la evaluación de aspectos ambientales, sociales y de buen gobierno (ASG)** en el sector de real estate. En 2017, 850 compañías y fondos inmobiliarios de 62 países, que representan conjuntamente más de USD 3.7 trillones en activos bajo gestión, participaron en esta evaluación. Más de 70 inversores institucionales, incluyendo fondos de pensiones y compañías de seguros (con una representación de un total de USD 17 trillones de capital) utilizan las herramientas y los datos proporcionados por GRESB para mejorar y proteger el valor de sus accionistas. Este ejercicio es una **muestra del compromiso de Lar España con la transparencia** y se engloba en el proceso de mejora continua en materia de RSC que se está llevando a cabo en la compañía.

En el ámbito de accesibilidad, el pasado 28 de diciembre de 2018 el **parque comercial VidaNova Parc** obtuvo el **certificado Aenor de Accesibilidad Universal**.

Asimismo, el **edificio de oficinas Eloy Gonzalo** ha obtenido el certificado Aenor de conformidad para la **accesibilidad en la edificación**.

Ello demuestra el compromiso de Lar España por alcanzar y mantener unos **elevados estándares de accesibilidad** que permitan el **acceso correcto y cómodo** de todas las personas a sus centros y parques comerciales, teniendo en cuenta las problemáticas existentes.



Oficinas

Joan Miró

- Venta del edificio de oficinas Joan Miró, sito en Barcelona, a AEW por un precio de venta de **28,8 millones de euros**.
- **Plusvalía del 26,9%** respecto al **precio de adquisición** y del 17,6% sobre le valor de última tasación (Junio 2018).



28,8
millones de euros
precio de venta

27%
plusvalía vs
precio de adquisición

- Con estas ventas Lar España cumple con la **estrategia de desinversión de activos** no estratégicos reflejada en su plan de negocio, logrando una importante revalorización de los activos gracias a la gestión activa de los mismos.

Logística

- Con fecha 18 de julio de 2018, Lar España realizó la desinversión de su porfolio logístico por un precio total de **119,7 millones de euros a Blackstone**.
- Dicha desinversión supone una plusvalía respecto al precio de adquisición del **83%** (73% descontando el capex invertido) y del **30%** sobre el valor de tasación de estos activos realizada al cierre del ejercicio de 2017.
- El portfolio incluye **cinco activos logísticos** en explotación con una superficie bruta alquilable total de 161.838 m², cuatro de ellos en Alovera (Guadalajara) y el quinto en Almussafes (Valencia), así como de las **17 parcelas destinadas a uso logístico** en Ceste (Valencia) con una superficie bruta alquilable total de 181.617 m².



119,7
millones de euros
precio de venta

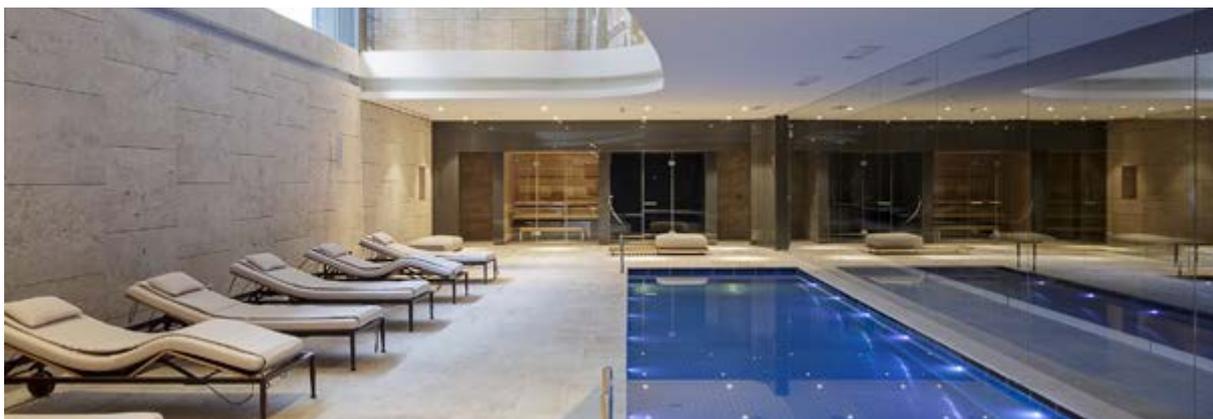
83%
plusvalía vs
precio de adquisición

Residencial

Entrega de las primeras viviendas de Lagasca99

Mucha luz natural, privacidad, grandes espacios, detalles monumentales y representativos, últimas tecnologías y excelencia en los acabados. Estas son algunas de las características del **proyecto residencial Lagasca99** promovido por Lar España en *joint venture* con el inversor Pimco cuyo desarrollo culminó el pasado mes de diciembre con la entrega de las primeras unidades "llave en mano" a sus propietarios.

Lagasca99 ha supuesto un **nuevo concepto residencial en pleno corazón de Madrid** en el histórico Barrio de Salamanca, habiendo contado con los mejores materiales y buscando las máximas calidades. A partir del diseño del prestigioso **arquitecto Rafael de la Hoz**, se han empleado en la composición de su fachada 316 lamas de madera de Merbau traída desde Indonesia, 792 toneladas de mármol Travertino y 4.300 m² de vidrio.



Siguiendo con la apuesta de Lar España por la sostenibilidad, se ha logrado la **certificación de sostenibilidad BREEAM** en fase de diseño, garantizando de este modo que se trata de un edificio respetuoso con el medioambiente y con sus habitantes.

El edificio cuenta además con los **amenities más exclusivos** como un *Roof Garden* con cubierta ajardinada y piscina, un gran lobby de acceso con luz natural y jardines in-

teriores, gimnasio y *Wellnes Center*, seguridad y vigilancia 24 horas los 365 días del año, piscina cubierta y un *British Club* privado.

La entrega de las viviendas generará el pago de un **dividendo extraordinario**, una vez aprobado en la próxima Junta General de Accionistas, que previsiblemente se celebrará en abril de 2019.

**Edificio
sostenible**

BREEAM[®] ES

**316 lamas
de madera
Merbau**

**792 toneladas
de mármol
travertino**

**4.300 m²
de vidrio**



José Luis del Valle, Presidente de Lar España, destaca que “esta promoción es un hito en el desarrollo de nuestro plan de negocio y, además, nos ayuda a cumplir con nuestro objetivo de **generación de valor para nuestros inversores y accionistas**”.

Este edificio se convierte en una **referencia en el sector de lujo residencial** que aporta valor añadido al patrimonio arquitectónico de Madrid; una revolución urbanística en el corazón del Barrio de Salamanca.



44 viviendas
2 locales

95%
comercializado

11.300 €/m²
precio medio
de venta

29% (*) entregado
a 31 de diciembre de 2018

Dividendo
extraordinario

(*) A fecha de reporting del presente informe, 27 Febrero de 2019, el porcentaje de entregas asciende al **74%**.

Proyecto en desarrollo

Lagoh

Desarrollo Retail

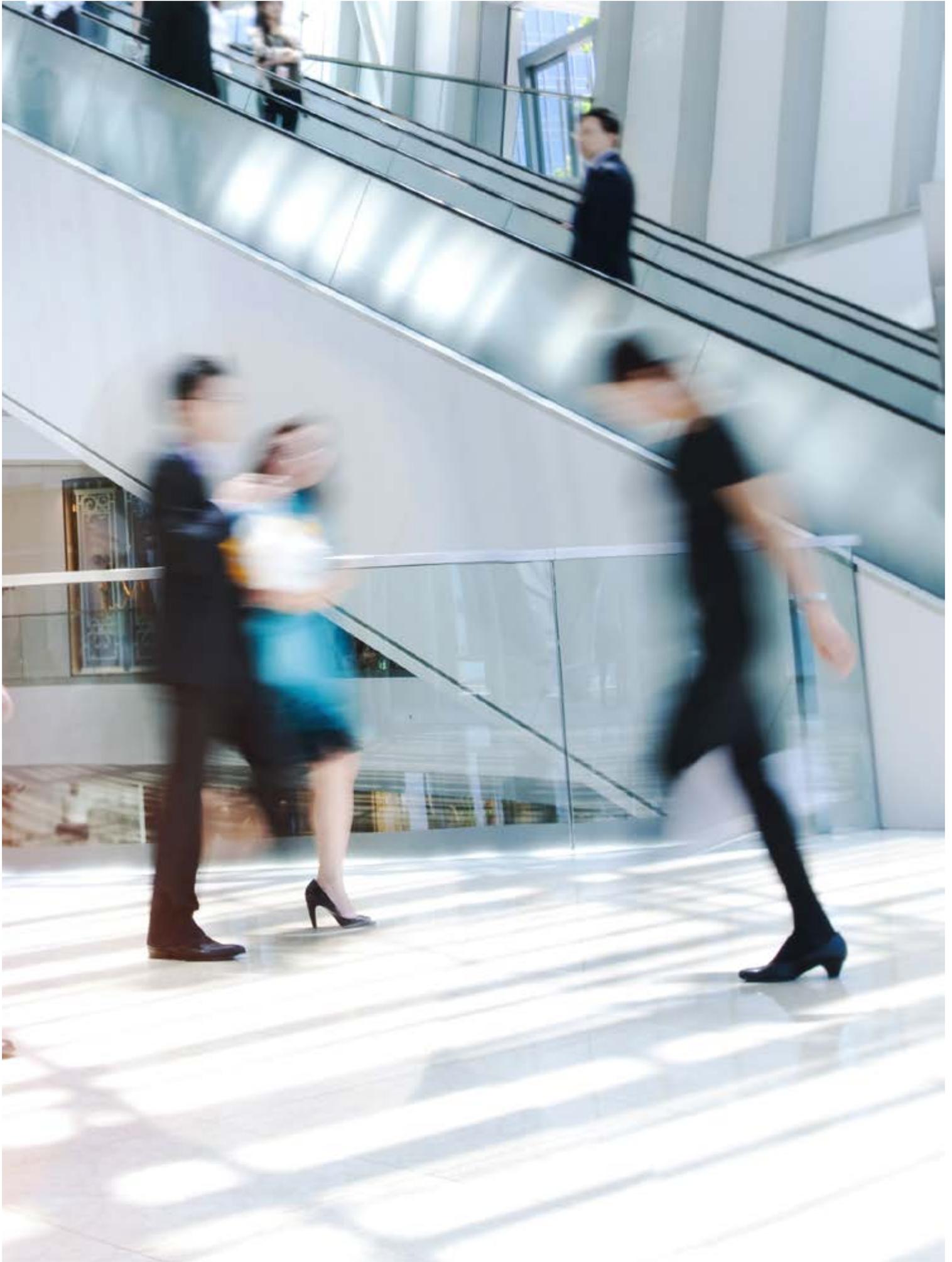


*Tu espacio familiar
y comercial en Sevilla*

Excelente localización a 4 km del centro de Sevilla	Fecha estimada de apertura: Verano 2019	
Precio de adquisición: 40,5 MM €	100.000 m² de espacios comerciales y de ocio familiar	
Valor de mercado ^(*) : 132,0 MM €		
Fecha de adquisición: 1T 2016	En proceso de obtención de la certificación 	<p>El 82% de la SBA se encuentra firmada o con documento vinculante, con operadores de referencia</p> <p>82% ^(**)</p>
Gran zona de afluencia: 1,5 MM de habitantes	Estado: en construcción y comercialización	
Cerca de 15 MM€ previsibles de ingresos anuales	Coste estimado de construcción: 151,6 MM €	
		Algunos de nuestros principales inquilinos:

(*) La valoración ha sido efectuada a 31 de diciembre de 2018 por un valorador externo independiente (C&W).

(**) A fecha de reporting del presente informe, 27 Febrero de 2019, la comercialización asciende al **90%**.



2

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

2.1

Chart Societario
31.12.2018
p.70

2.2

Estado de Resultado
Global Consolidado
p.72

2.3

Estado de Situación
Financiera Consoli-
dado
p.76

2.4

Estado de Flujos de
Efectivo Consolida-
do
p.83

2.5

Honorarios de Grupo
Lar como gestor de Lar
España
p.84

2.6

Propuesta de Distribu-
ción a los Accionistas
p.86

2.7

Retorno al accionista
p.87



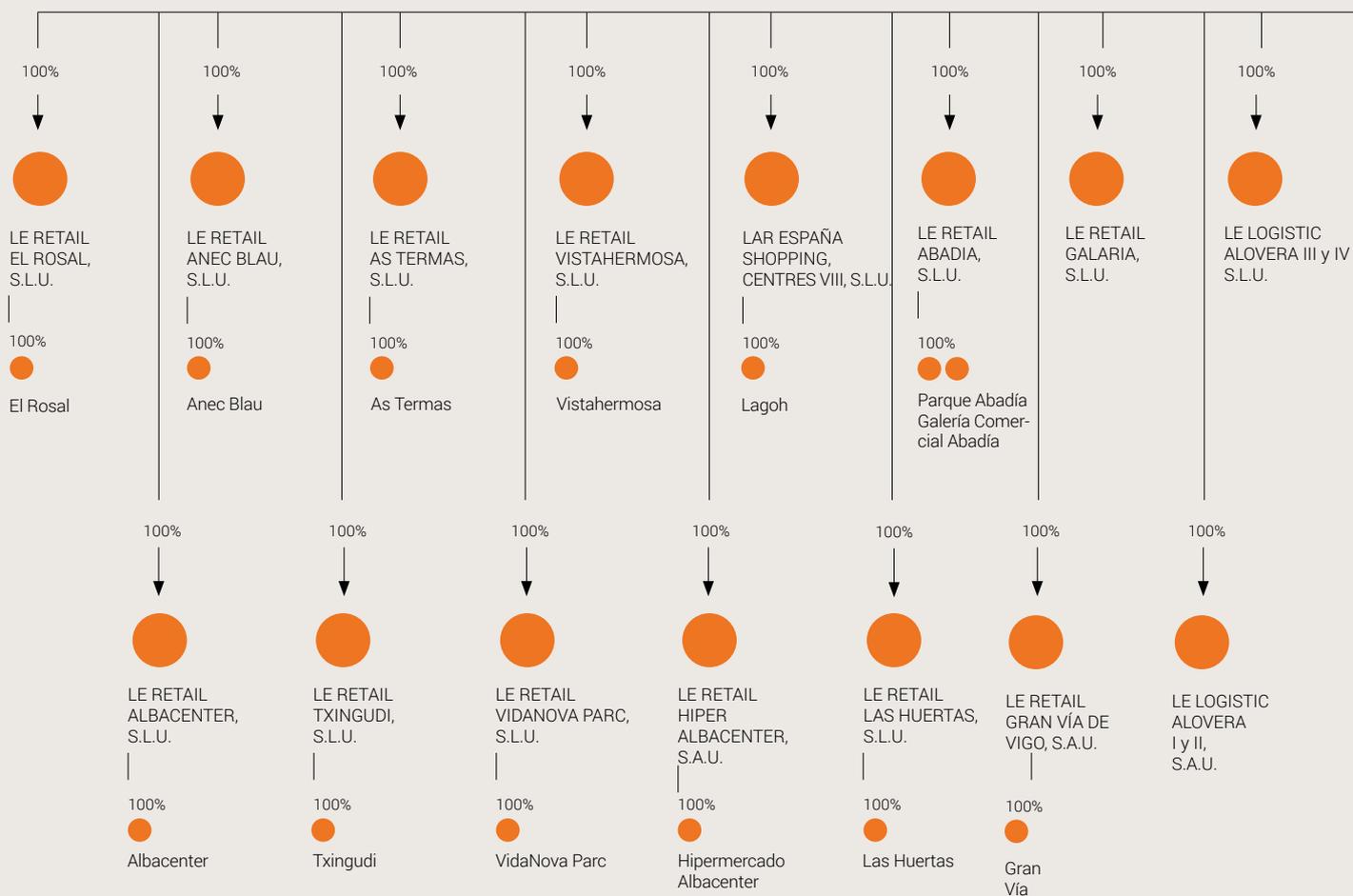
Centro Comercial El Rosal (León)



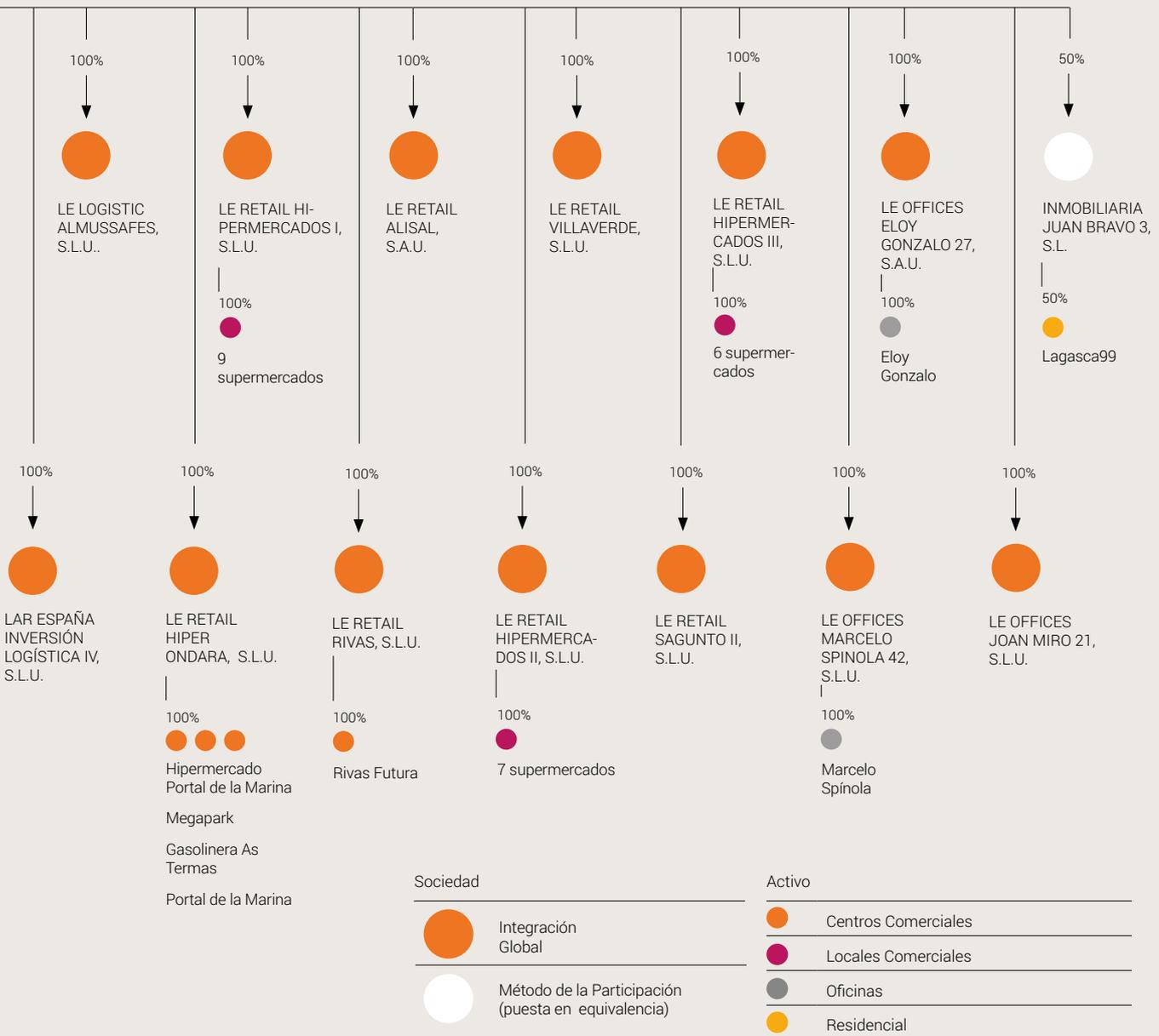
2.1 Chart Societario 31.12.2018

A 31 de diciembre de 2018 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:



A efectos comparativos, se han presentado los saldos del Estado de Resultado Global Consolidado, correspondientes al mismo periodo del ejercicio anterior, mientras que, para el Estado de Situación Financiera Consolidado, los correspondientes al 31 de diciembre de 2017.



2.2 Estado de Resultado Global Consolidado

(Miles de euros)	Total	
	2018	2017
Ingresos ordinarios	77.841	77.600
Otros ingresos	3.733	2.198
Gastos por retribuciones a los empleados	(502)	(542)
Gastos por amortización	(307)	(15)
Otros gastos	(28.684)	(25.847)
Otros resultados	-	653
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	70.471	101.558
Resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias	28.541	2.842
RESULTADO DE LAS OPERACIONES (*)	151.093	158.447
Ingresos financieros	27.927	3.559
Gastos financieros	(17.810)	(14.281)
Participación en beneficios (pérdidas) del ejercicio de las inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	(899)	(2.119)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS DE ACTIVIDADES CONTINUADAS (*)	160.311	145.606
Impuestos sobre beneficios	(4.539)	-
RESULTADO DEL EJERCICIO (*)	155.772	145.606
Performance & Divestment fee	(26.464)	(10.000)
RESULTADO DEL EJERCICIO	129.308	135.606

Resultado antes de impuestos de las
operaciones continuadas (*)
160.311 miles de euros

+10%
vs 2017

Resultado del ejercicio (*)
155.772 miles de euros

+7%
vs 2017

(*) Cifras pre performance y divestment fee

Resultado de las operaciones

A 31 de diciembre de 2018, el Grupo presenta un **resultado de las operaciones** positivo por importe de **124.629 miles de euros post performance y divestment fee** (148.447 miles de euros a 31 de diciembre de 2017).

Ingresos ordinarios

El importe de los **ingresos ordinarios** durante el año 2018 ha ascendido a **77.841 miles de euros** (77.600 miles de euros durante el año 2017), de los cuales un 94% proceden de las rentas obtenidas de centros comerciales (85% en el año 2017).

Otros gastos (incluyendo Performance & Divestment fee)

A 31 de diciembre de 2018, el Grupo ha incurrido en estos conceptos por un importe de **55.148 miles de euros** que corresponden principalmente a:

- Servicios recurrentes y directamente ligados a la gestión diaria de los activos (gestión patrimonial, suministros, IBI...) por 12.646 miles de euros.
- *Management fees* (honorarios fijos y variables) por servicios de gestión prestados por Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias ("Grupo Lar") a la Sociedad por un importe de 35.204 miles de euros. La parte fija asciende a 8.740 miles de euros, una vez descontados los honorarios indirectamente pagados en sociedades filiales (508 miles de euros) y gastos de Grupo Lar asumidos por Lar España (267 miles de euros). La parte variable, 26.464 miles de euros, se corresponde, por una parte, al *divestment fee* que se ha devengado en el primer trimestre de 2018 tras haber superado los 100 millones de euros de desinversiones (17.898 miles de euros) y, por otra parte, al *performance fee* a 31 de diciembre de 2018 (8.566 miles de euros).

Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias

El importe de este epígrafe, **70.471 miles de euros**, recoge la diferencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias tras las valoraciones realizadas por expertos independientes (C&W y JLL) en 2018.

Resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias

A 31 de diciembre de 2018, este epígrafe recoge la **ganancia por importe de 3.119 miles de euros** proveniente de la venta de las medianas comerciales Villaverde, Nuevo Alisal y Parque Galaria las cuales estaban en propiedad de las sociedades dependientes LE Retail Villaverde, S.L.U., LE Retail Alisal, S.L.U. y LE Retail Galaria, S.L.U., respectivamente, la **ganancia por importe de 2.906 miles de euros** procedente de la venta de la sociedad LE Offices Egeo, S.A.U. propietaria del edificio de oficinas Egeo, la **ganancia por importe de 12.515 miles de euros** proveniente de la venta del portfolio logístico el cual estaba en propiedad de las sociedades LE Logistic Alovera I Y II, S.A.U., LE Logistic Alovera III y IV, S.L.U. y LE Logistic Almussafes, S.L.U., la **ganancia por importe de 4.507 miles de euros** proveniente de la venta del terreno relacionado al proyecto Cheste, la **ganancia por importe de 4.618 miles de euros** procedente de la venta del edificio de oficinas Joan Miró el cual estaba en propiedad de la sociedad LE Offices Joan Miro 21, S.L.U. y la **ganancia por importe de 876 miles de euros** proveniente del ajuste en el precio de la venta realizada en 2017 de la sociedad LAR España Offices Arturo Soria, S.L.U. propietaria del edificio de oficinas Artuto Soria 336 (Véase hechos relevantes 2, 8, 16, 17 y 23).

Gastos por amortización

A 31 de diciembre de 2018, este epígrafe recoge la **amortización del derecho de uso** de la superficie destinada a equipamientos recreativos y de ocio, ubicados en el complejo inmobiliario **Megapark Barakaldo** (Vizcaya) (Véase inmovilizado intangible).

Resultado Financiero Neto

El **resultado financiero** presenta un saldo positivo de 10.117 miles de euros a 31 de diciembre de 2018 (resultado negativo de 10.722 miles de euros a 31 de diciembre de 2017).

Los **ingresos financieros** por importe de 27.927 miles de euros en el año 2018 corresponden, principalmente, a la diferencia derivada entre el valor nominal recobrado del préstamo concedido a Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L., sociedad que se consolida por el método de la participación y el precio de adquisición del mismo, mientras que

los **gastos financieros** por importe de 16.786 miles de euros corresponden, principalmente, a los intereses devengados por préstamos que el Grupo mantiene con entidades financieras y por los bonos emitidos por el Grupo en febrero de 2015.

Impuestos sobre beneficios

Este epígrafe recoge el gasto por impuestos causado, principalmente, por la venta de la inversión inmobiliaria relacionada con el proyecto logístico Cheste (Véase hecho relevante 16) y por la venta del edificio de oficinas Marcelo Spínola (ver hecho posterior 3).

Estado de Resultado Global Consolidado por línea de negocio

Los ingresos y gastos registrados por el Grupo a fecha 31 de diciembre de 2018 por línea de negocio son los siguientes:

(Miles de euros)	Retail	Oficinas	Logística	Residencial	LRE (**)	Total
Ingresos ordinarios	73.218	1.582	3.041	-	-	77.841
Otros ingresos	3.706	26	1	-	-	3.733
Gastos por retribuciones a los empleados	-	-	-	-	(502)	(502)
Gastos por amortización	(307)	-	-	-	-	(307)
Otros gastos	(20.680)	(2.730)	(1.336)	-	(3.938)	(28.684)
Otros resultados	-	-	-	-	-	-
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	55.601	9.017	5.853	-	-	70.471
Resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias	3.119	8.400	17.022	-	-	28.541
RESULTADO DE LAS OPERACIONES (*)	114.657	16.295	24.581	-	(4.440)	151.093
Financieros netos	(14.967)	(1.918)	(758)	27.890	(130)	10.117
Participación en beneficios (pérdidas) del ejercicio de las inversiones contabilizadas aplicando el método de participación	-	-	-	(899)	-	(899)
RESULTADO DEL EJERCICIO ANTES DE IMPUESTOS (*)	99.690	14.377	23.823	26.991	(4.570)	160.311
Impuestos sobre beneficios	(231)	(2.205)	(2.103)	-	-	(4.539)
RESULTADO DEL EJERCICIO (*)	99.459	12.172	21.720	26.991	(4.570)	155.772
Performance & Divestment Fee	(23.706)	(1.823)	(935)	-	-	(26.464)
RESULTADO DEL EJERCICIO	75.753	10.349	20.785	26.991	(4.570)	129.308

(*) Cifras pre *performance & divestment fee*.

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

A 31 de diciembre de 2018 los activos de *retail* presentan un resultado de las operaciones *pre performance & divestment fee* positivo de 114.657 miles de euros; las oficinas, 16.295 miles de euros; y la logística, 24.581 miles de euros.

Centro Comercial Portal de La Marina (Alicante)



2.3 Estado de Situación Financiera Consolidado

ACTIVO

(Miles de euros)

	31/12/2018	31/12/2017
Inmovilizado intangible	8.556	8.673
Inversiones inmobiliarias	1.363.646	1.306.350
Activos financieros con empresas asociadas	-	2.161
Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	4.627	5.526
Activos financieros no corrientes	11.426	11.928
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar de largo plazo	2.733	-
ACTIVOS NO CORRIENTES	1.390.988	1.334.638
Activos no corrientes mantenidos para la venta	78.081	124.295
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	13.762	14.413
Activos financieros con empresas asociadas	-	27.718
Otros activos financieros corrientes	3.268	7.118
Otros activos corrientes	4.176	553
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	191.328	45.617
ACTIVOS CORRIENTES	290.615	219.714
TOTAL ACTIVO	1.681.603	1.554.352

PATRIMONIO NETO Y PASIVO

(Miles de euros)

	31/12/2018	31/12/2017
Capital	186.438	185.248
Prima emisión	476.301	487.349
Otras reservas	220.289	111.854
Ganancias acumuladas	129.308	135.606
Acciones propias	(1.228)	(175)
Ajustes por cambio de valor	(2.610)	(1.663)
PATRIMONIO NETO	1.008.498	918.219
Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables	139.077	138.787
Pasivos financieros con entidades de crédito	428.400	361.165
Pasivos por impuestos diferidos	19.405	14.613
Derivados	1.892	831
Otros pasivos no corrientes	17.240	16.221
PASIVOS NO CORRIENTES	606.014	531.617
Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	810	47.618
Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables	3.482	3.482
Pasivos financieros con entidades de crédito	6.461	5.580
Deudas con empresas asociadas a corto plazo	-	7.505
Derivados	2.179	1.267
Otros pasivos financieros	-	147
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	54.159	38.917
PASIVOS CORRIENTES	67.091	104.516
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	1.681.603	1.554.352

Activos no corrientes

Inversiones inmobiliarias

A 31 de diciembre de 2018, las **inversiones inmobiliarias** se encuentran clasificadas como activos no corrientes y su valor razonable asciende a **1.363.646 miles de euros** (1.306.350 miles de euros a 31 de diciembre de 2017), excepto por las inversiones inmobiliarias correspondientes, los edificios de oficinas Eloy Gonzalo y Marcelo Spínola por importe total de 76.400 miles de euros, que se encuentran clasificadas dentro del epígrafe "Activos no corrientes mantenidos para la venta" (Véase activos y pasivos mantenidos para la venta).

Las inversiones inmobiliarias del Grupo, incluyendo los activos clasificados dentro del epígrafe "Activos no corrientes mantenidos para la venta" comprenden catorce parques y centros comerciales, veintidós locales comerciales y dos edificios de oficinas. Destaca la **inversión en centros comerciales** por importe total de 1.230.399 miles de euros (1.091.596 miles de euros a 31 de diciembre de 2017), **cuyos ingresos por arrendamiento suponen el 94%** de los ingresos del Grupo durante el año 2018.

Durante el año 2018, el Grupo ha adquirido el **parque comercial Rivas Futura y una galería comercial del complejo comercial Parque Abadía** (Véanse hechos relevantes 5 y 7), cuyos valores razonables a 31 de diciembre de 2018 ascienden a 67.500 miles de euros y 15.300 miles de euros, respectivamente.

Adicionalmente, en 2018, el Grupo ha vendido las siguientes inversiones:

- El **edificio de oficinas Egeo**, cuyo valor razonable a la fecha de la transacción ascendía a 76.674 miles de euros (Véase hecho relevante 2)
- Las **medianas comerciales de Villaverde, Nuevo Alisal y Parque Galaria**, cuyos valores razonables a la fecha de la transacción ascendían a 11.343, 19.313 y 10.900 miles de euros, respectivamente (Véanse hechos relevantes 8 y 17).
- El **portfolio logístico**, cuyo valor razonable total a la fecha de la transacción ascendía a 100.428 miles de euros, incluyendo la inversión relacionada con el proyecto Cheste (Véase hecho relevante 16).
- El **edificio de oficinas Joan Miró**, cuyo valor razonable a la fecha de la transacción ascendía a 21.490 miles de euros (Véase hecho relevante 23).
- El **terreno** que formaba parte del Parque Comercial **VidaNova Parc**, cuyo valor razonable a la fecha de la transacción ascendía a 1.025 miles de euros.

INVERSIÓN NETA

(Miles de euros)	31/12/2018	31/12/2017
Centros comerciales	1.230.399	1.091.596
Oficinas (*)	76.400	162.124
Logística	-	86.680
Desarrollos (**)	133.307	83.980
Inversiones inmobiliarias	1.440.046	1.424.380

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

(**) A 31 diciembre de 2018, el importe registrado en esta línea corresponde, principalmente, al proyecto Lagoh (Sevilla).

Inversiones inmobiliarias por tipo de activo (%)

85%

Centros Comerciales



10%

Desarrollos



5%

Oficinas



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

ACTIVO	Superficie Bruta Alquilable (SBA) total (m²)	Valor razonable (Miles de euros)	Rendimiento neto inicial (NIY) (*)
Megapark (excluyendo zona de Ocio)	63.586	208.500	
Gran Vía	41.432	173.000	
Portal de la Marina + hipermercado	40.158	129.175	
El Rosal	51.156	110.210	
Anec Blau	28.632	97.060	
As Termas + gasolinera	35.127	87.560	
Parque Abadía + galería comercial	43.154	83.410	
Rivas Futura	36.447	67.500	5,06%-7,19%
VidaNova Parc	45.568	59.910	
Albacenter + hipermercado	27.890	60.350	
Cartera supermercados	27.909	53.024	
Vistahermosa	33.363	50.540	
Txingudi	10.712	37.500	
Las Huertas	6.267	12.600	
TOTAL CENTROS Y MEDIANAS COMERCIALES	491.401	1.230.339	
Marcelo Spínola	8.875	37.000	
Eloy Gonzalo	6.401	39.400	0,51%-4,06%
TOTAL OFICINAS	15.276	76.400	
Lagoh	(**)	132.000	
Otros	N/A	1.307	N/A
TOTAL DESARROLLOS	-	133.307	
TOTAL LAR ESPAÑA	506.677	1.440.046	

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

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

Activos corrientes

Inmovilizado intangible

A 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el inmovilizado intangible comprende un **derecho de uso sobre la superficie en la que se asienta la zona de ocio de Megapark Barakaldo** y por la que se obtiene ingresos por arrendamiento.

El derecho de uso, que tiene un vencimiento en el año 2056, fue adquirido el día 27 de octubre de 2017 por un importe de 8.686 miles de euros y ha devengado una amortización de 307 miles de euros durante el año 2018. A vencimiento del derecho de uso los activos contenidos en la superficie cedida serán entregados al Ayuntamiento de Barakaldo.

Activos financieros con empresas asociadas

El importe registrado en este epígrafe a 31 de diciembre de 2017 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 2018 y 31 de diciembre de 2017, el importe corresponde a la participación del 50% que ostenta el Grupo en Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L. que se consolida por el método de la participación.

Activos financieros no corrientes

El Grupo tiene registrados en activos financieros no corrientes a 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, principalmente, las fianzas recibidas de los arrendatarios en señal de garantía, que el Grupo ha depositado en los organismos públicos correspondientes.

Activos y pasivos mantenidos para la venta

A 31 de diciembre de 2017, este epígrafe recogía los activos y pasivos de las **sociedades LE Offices Egeo, S.A.U., LE Retail Villaverde, S.A.U., LE Retail Galaria, S.A.U. y LE Retail Alisal, S.A.U.**, los cuales habían sido clasificados como mantenidos para la venta. Durante el año 2018, han sido vendidos los activos que estaban en propiedad de dichas Sociedades (Véanse hechos relevantes 2, 8 y 17).

A 31 de diciembre de 2018, este epígrafe recoge los activos y pasivos de las sociedades **LE Offices Eloy Gonzalo 27, S.A.U. y LE Offices Marcelo Spinola 42, S.L.U.**, los cuales han sido clasificados como mantenidos para la venta, tal y como establece la NIIF 5. (*)

A 31 de diciembre de 2018, los activos y pasivos mantenidos para la venta son como siguen:

Activos no corrientes mantenidos para la venta

(Miles de Euros)	31/12/2018
Inversiones inmobiliarias	76.400
Activos financieros no corrientes	123
Otros activos corrientes	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.171
Otros activos financieros corrientes	4
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	383
Total activos no corrientes mantenidos para la venta	78.081

Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta

(Miles de Euros)	31/12/2018
Pasivos financieros con entidades de crédito	-
Otros pasivos no corrientes	349
Pasivos financieros con entidades de crédito corto plazo	-
Otros pasivos financieros corrientes	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	461
Derivados	-
Total pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	810

(*) NIIF: Normas Internacionales de Información Financiera.

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

A 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, este epígrafe recoge principalmente créditos con administraciones públicas por importe de 10.019 miles de euros y 6.833 miles de euros, respectivamente.

Activos financieros con empresas asociadas

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

Durante el ejercicio 2018 se han recobrado tanto el nominal como los intereses de todos los créditos asociadas a dicha Sociedad.

Efectivo y otros medios líquidos equivalentes

A 31 de diciembre de 2018, dentro del epígrafe se incluye un importe de 16.606 miles de euros en relación al programa de recompra de acciones. Este importe no sería considerado caja disponible de la Compañía.

Patrimonio neto

A 31 de diciembre de 2018 el **capital social** de la Sociedad está compuesto por **93.219.044 acciones nominativas**, representadas por medio de anotaciones en cuenta, de 2 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas, otorgando a sus titulares los mismos derechos.

Durante el año 2018 cabe destacar los siguientes hitos:

- Con fecha 19 de abril de 2018, la Junta General de Accionistas aprobó el reparto de un **dividendo de 17.286 miles de euros**, a razón de 0,187 euros por acción (considerando la totalidad de las acciones emitidas) **con cargo a resultado del ejercicio 2017 y 27.714 miles de euros**, a razón de 0,299 euros por acción (considerando la totalidad de las acciones emitidas) **con cargo a prima de emisión**.
- Con fecha 7 de mayo de 2018 el Consejo de Administración ha aprobado aumentar el capital social por importe nominal de 20.924 miles de euros mediante la emisión de acciones (**2.139.437 acciones ordinarias de 2 euros de valor nominal**) y una prima de emisión por importe de 16.645 miles de euros a suscribir por

la sociedad gestora Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A., como *performance fee* en cumplimiento de lo previsto en el *Investment Manager Agreement* con exclusión del derecho de suscripción preferente.

- Con fecha 28 de diciembre de 2018 el Consejo de Administración ha aprobado la reducción de capital social mediante la amortización del total de las acciones propias que formaban parte de la autocartera de la Sociedad a la fecha. Dicha reducción de capital se ejecutó mediante **la amortización de 1.544.490 acciones propias, de 2 euros de valor nominal (3.089 miles de euros)**. El capital social de la Sociedad tras la reducción del capital social quedará fijado en **186.438 miles de euros, correspondientes a 93.219.044 acciones de 2 euros de valor nominal** (Véase hecho relevante 24).

Durante el año 2018, 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 2017	19.880	175
Altas	3.456.153	30.300
Bajas	(3.311.108)	(29.247)
31 de diciembre de 2018	164.925	1.228

El resultado negativo generado por la venta de las acciones propias durante el año 2018 ha ascendido a 33 miles de euros, registrada en el epígrafe "Otras Reservas". Adicionalmente, la Sociedad ha reconocido una disminución en dicho epígrafe por importe de 9.865 miles de euros, el cual corresponde a la diferencia entre el valor nominal de las acciones propias amortizadas por importe de 12.954 miles de euros y el coste de dichas acciones registrado en el epígrafe de "Acciones propias" por importe de 3.089 miles de euros.

Como consecuencia de la disminución de capital social mediante la amortización del total de las acciones propias, la Sociedad ha dotado una reserva por capital amortizado por importe de 3.089 miles de euros con cargo a "Otras Reservas".

Pasivos financieros

Deuda financiera

El desglose y las condiciones de la deuda financiera a 31 de diciembre de 2018 son los siguientes:

Tipo	Proyecto	Entidad	Tipo interés (*)	Fin de contrato	Nominal (Miles de euros)	Corriente (Miles de euros)	No Corriente (Miles de euros)
Préstamo Hipotecario	As Termas	ING BANK	EUR 3M + 1,8%	25/06/2020	37.345	176	37.034
Préstamo Hipotecario	El Rosal	CaixaBank	EUR 3M + 1,75%	07/07/2030	50.000	294	49.010
Préstamo Hipotecario	VidaNova Parc	CaixaBank	EUR 3M + 2,10%	14/09/2020	24.000	5.087	13.272
Préstamo Hipotecario	Megapark + Megapark Ocio	Santander NATIXIS CREDIT AGRICOLE	EUR 3M + 1,70%	24/02/2023	105.250	227	100.504
Préstamo Hipotecario	Portal de la Marina	Santander NATIXIS CREDIT AGRICOLE	EUR 3M + 1,70%	24/02/2023	60.000	142	58.098
Préstamo Hipotecario	Vistahermosa	BBVA	EUR 3M + 1,85%	02/03/2022	21.550	34	21.191
Préstamo Hipotecario	Parque Abadía + Galería Comercial	Santander	1,80% y 1,93%	23/05/2024	42.060	80	41.080
Préstamo Hipotecario	Gran Vía Vigo	ING BANK	EUR 3M + 1,75%	14/03/2022	82.400	-	80.779
Préstamo Hipotecario	Rivas Futura	BBVA	2,28%	30/06/2020	27.500	-	27.432
Crédito promotor	Lagoh	Santander Sabadell Unicaja Liber bank	EUR 3M + 2,25%	29/06/2025	98.500	-	-
Crédito Mercantil IVA	Lagoh	bankinter.	EUR 3M + 2,25%	01/09/2019	421	421	-
Cuenta de Crédito	LRE	bankinter.	EUR 12M + 1,20%	16/05/2019	25.000	-	-
Préstamo corporativo	LRE	Banco Europeo de Inversiones	1,25%	26/10/2025	70.000	-	-
PASIVOS FINANCIEROS CON ENTIDADES DE CRÉDITO						6.461	428.400

(*) El 63% del principal se encuentra cubierto con derivados.

Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables

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

A continuación se muestra el cálculo del *Loan To Value* neto de la compañía a 31 de diciembre de 2018:

Miles de Euros	31/12/2018
GAV	1.535.863
Deuda bruta por integración global	581.285
Deuda bruta por método de la participación	40.447
Deuda bruta total	621.732
Caja (integración global y método de la participación) (*)	190,231
Deuda neta total	431.501
LTV NETO (**)	28%

(*) Sólo se considera la caja disponible

(**) Calculado como Deuda neta/GAV

La deuda financiera de Lar España a 31 de diciembre de 2018 asciende a 621.732 miles de euros, con un **coste medio de 2,16%** y un ratio **LTV neto del 28%**. El periodo medio de vencimiento de la deuda es de **5,6 años**.

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

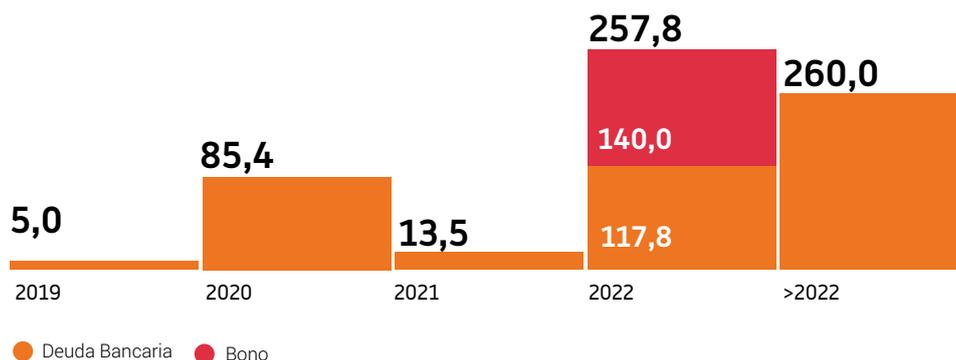
621,7 MM€
Deuda financiera

28%
LTV neto

2,16%
Coste medio deuda

Perfil de amortización de la deuda (Millones de euros)

621,7



Pasivos por impuestos diferidos

A 31 de diciembre de 2018, este epígrafe recoge el pasivo por impuesto diferido derivado de la combinación de negocio llevada a cabo por la adquisición de la sociedad dependiente LE Retail Rivas, S.L.U. (Véase hecho relevante 5) así como de las adquisiciones realizadas durante los años 2017 y 2016 de las sociedades dependientes LE Retail Abadía, S.A.U., LE Retail Hipermercados I, S.A.U., LE Retail Hipermercados II, S.A.U., LE Retail Hipermercados III, S.A.U. y LE Retail Gran Vía de Vigo, S.A.U. Estos importes corresponden al efecto fiscal proveniente de la diferencia entre el valor razonable y el valor fiscal de las inversiones inmobiliarias adquiridas.

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

Otros pasivos no corrientes

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

Deudas con empresas asociadas a corto plazo

Este epígrafe recogía el pasivo por la línea de crédito firmada con la sociedad asociada Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L. A 31 de diciembre de 2017 el importe dispuesto ascendía a 7.500 miles de euros. Este pasivo está totalmente amortizado a 31 de diciembre de 2018.

2.4 Estado de Flujos de Efectivo Consolidado

(Miles de euros)	31/12/2018	31/12/2017
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	18.756	48.688
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	133.847	135.606
2. Ajustes del resultado	(108.113)	(92.178)
(Beneficios)/Pérdidas por ajustes al valor razonable de inversiones inmobiliarias (+/-)	(70.471)	(101.558)
Amortización del inmovilizado (+)	307	15
Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	(190)	19
Ingresos financieros (-)	(27.927)	(2.085)
Gastos financieros (+)	16.786	14.281
Variación del valor razonable de los instrumentos financieros	1.024	(1.474)
Participación en beneficios/pérdidas del ejercicio de las asociadas	899	2.119
Resultados por bajas y enajenaciones de inversiones inmobiliarias (+/-)	(28.541)	(2.842)
Ajustes a la contraprestación entregada contra resultados por combinación negocios	-	(653)
3. Cambios en el capital corriente	6.369	17.389
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (+/-)	(2.820)	1.776
Otros activos y pasivos corrientes (+/-)	(2.873)	(1.661)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (+/-)	11.162	17.274
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(12.447)	(12.129)
Pagos de intereses (-)	(12.447)	(12.129)
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	139.536	(129.142)
1. Pagos por inversiones (-)	(161.281)	(163.530)
Salida neta de caja en la adquisición de negocios	(33.331)	(110.218)
Empresas asociadas	-	(248)
Inmovilizado intangible	-	(8.686)
Inversiones inmobiliarias	(127.950)	(43.934)
Otros activos financieros	-	(444)
2. Cobros por desinversiones (+)	300.817	34.388
Otros activos financieros	3.448	-
Empresas asociadas	50.295	20.000
Empresas del grupo y asociadas	52.929	14.388
Inversiones inmobiliarias	194.145	-
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	(15.663)	97.945
1. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	6.884	779
Cobros procedentes de la emisión de capital	20.924	-
Adquisición/ Enajenación de instrumentos de patrimonio (- /+)	(14.040)	779
2. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	22.419	127.145
a) Emisión de	83.886	151.875
Deudas con entidades de crédito (+)	83.886	143.375
Otros pasivos financieros (+)	-	8.500
b) Devolución y amortización de	(61.467)	(24.730)
Deudas con entidades de crédito (-)	(61.467)	(24.730)
3. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	(44.966)	(29.979)
Pagos por dividendos (-)	(44.966)	(29.979)
D) EFECTIVO Y EQUIVALENTES EN ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA	3.082	(3.465)
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (A+B+C+D)	145.711	14.026
F) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO	45.617	31.591
G) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO (E+F)	191.328	45.617

2.5 Honorarios de Grupo Lar como Gestor de Lar España en 2018

El 19 de febrero de 2018 Lar España suscribió un acuerdo con su sociedad gestora, Grupo Lar con el objeto de **novar los términos del contrato de gestión de inversiones o Investment Manager Agreement (IMA)** firmado por ambas partes el 12 de febrero de 2014.

Entre las modificaciones más relevantes, destaca la estructura de comisiones correspondientes a la Sociedad Gestora (comisión fija o *base fee* y comisión variable o *performance fee*), modificadas con el objetivo de **mejorar la estructura de costes de Lar España y reforzar el alineamiento existente entre los intereses de la Sociedad Gestora y de los accionistas de Lar España.**

Base fee (Honorarios fijos)

A partir del ejercicio 2018, el *base fee* a abonar a Grupo Lar se calcula sobre la base de un importe anual equivalente al que resulte más elevado entre:

- **2 millones de euros**
- La suma de (a) el **1.00% del valor del EPRA NAV** (excluyendo efectivo neto) a 31 de diciembre del ejercicio anterior hasta un importe inferior o igual a **1.000 millones de euros**, y (b) el **0,75% del valor del EPRA NAV** (excluyendo efectivo neto) a 31 de diciembre del ejercicio anterior en relación con el **importe que supere los 1.000 millones de euros.**

De este modo, los honorarios fijos registrados en el Estado de Resultado Global Consolidado de Lar España a 31 de diciembre de 2018 ascienden a **8.740 miles de euros.**

Base Fee	Miles de Euros
EPRA NAV 31.12.17	951.489
Fee bruto	9.515
Gastos de Grupo Lar incurridos por Lar España	(267)
Gastos indirectamente pagados por las filiales (*)	(508)
BASE FEE	8.740

(*) Fees del proyecto residencial Lagasca99

Performance fee (Honorarios variables)

Asimismo, Grupo Lar tiene derecho a una **retribución variable anual** ("*Performance fee*") que le retribuye en función de la **rentabilidad obtenida por los accionistas** de Lar España.

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

De acuerdo a las nuevas condiciones, a partir del ejercicio 2018 el *performance fee* a abonar a la Sociedad Gestora **se calcula en función del EPRA NAV y de la capitalización bursátil de la Sociedad**, y se encontrará sujeto a un límite total equivalente al 3% del EPRA NAV de la Sociedad a 31 de diciembre del ejercicio precedente.

El *performance fee* se devenga a partir del momento en el que:

- **El incremento anual del EPRA NAV** (neto de ampliaciones de capital y del reparto de dividendos) es superior al 10%:

Un **16%** de todo lo que supere el 10% de incremento anual

- **El incremento anual de la capitalización bursátil** (neto de ampliaciones de capital y del reparto de dividendos) supere el **10%**:

Un **4%** de todo lo que supere el 10% de incremento anual

A continuación, se muestra el cálculo del *performance fee* para 2018:

Performance Fee	Miles de Euros
EPRA NAV 31.12.17	951.489
EPRA NAV 31.12.18	1.063.147
Diferencia bruta	111.658
Dividendo 2017 repartido en 2018	45.000
Ampliación de capital	(20.924)
Reducción de capital	12.954
Diferencia neta	148.688
INCREMENTO % 31.12.17-31.12.18	15,63%
>10%	5,63%
Retorno por encima del 10%	53.539
PERFORMANCE FEE	8.566

El incremento anual de la capitalización bursátil no ha superado el 10%, no devengándose importe alguno por dicho concepto.

Asimismo, en los Estados Financieros a 31 de diciembre de 2018, se incluye el **divestment fee** por importe de 17.898 miles de euros que se ha devengado en el primer trimestre de 2018 tras haber superado los 100 millones de euros de desinversiones.

Por tanto, el importe de **35.204 miles de euros** resultantes de agregar el *base fee*, *divestment fee* y el *performance fee* se encuentra registrado en el Estado de Resultado Global Consolidado a fecha 31 diciembre 2018 dentro de la partida "Otros Gastos". Ver página 72, apartado 2 "Estados Financieros Consolidados".

El importe de los honorarios se ha tenido en cuenta para el cálculo del EPRA Cost Ratio. Ver página 97, 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* (8.566 miles de euros) a Grupo Lar
- Reinversión de este pago por parte de Grupo Lar (después de deducción de impuestos) mediante la suscripción de nuevas acciones de Lar España

	%	Miles de euros
Performance fee	100	8.566
Impuestos	(25)	(2.142)
REINVERSIÓN DE GRUPO LAR	75	6.424

Los 6.424 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 celebrará en abril del 2019).

Lar España y Grupo Lar han acordado **suscribir las nuevas acciones de Lar España** a precio de cierre de 2018 del EPRA NAV de la compañía, neto del dividendo por acción (10,34 €/acción).



2.6 Propuesta de Distribución a los Accionistas

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

El dividendo a repartir, de acuerdo con la última comunicación realizada en el Día del Inversor de Lar España, ascendería a la suma de:

- **5% del EPRA NAV medio del año 2018:** 50 millones de euros, aproximadamente.

El EPRA NAV medio del año 2018 asciende a 1.000.715 miles de euros:

EPRA NAV	Miles de euros
1T	968.783
2T	979.347
3T	1.018.046
4T	1.036.683
MEDIA	1.000.715

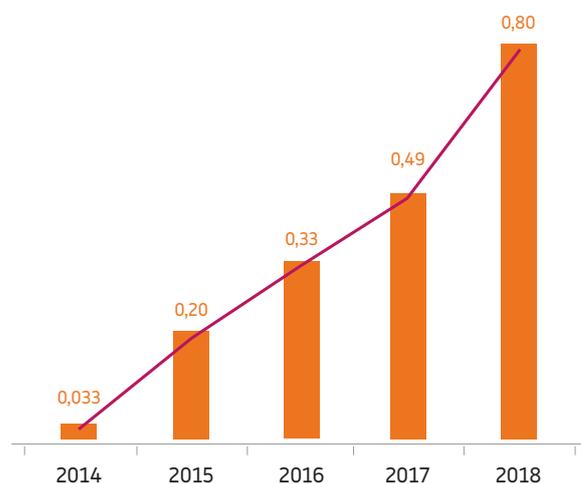
- **Dividendo extraordinario ligado a las entregas en Lagasca99:** 25 millones de euros

De esta manera, la propuesta de distribución a los accionistas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018 a presentar a la Junta General de Accionistas sería de **75 millones de euros**, suponiendo un reparto que ascendería a **0,80 euros por acción**.

Dividend Yield sobre NAV
medio
7,5%

Dividend Yield sobre
capitalización (31.12.18)
10,7%

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



El pasado 4 de febrero de 2019 se publicó la nueva composición del **Ibex Top Dividendo**, índice en el que un año más aparece Lar España. Se trata de un selectivo compuesto por los 25 valores del Ibex 35, Ibex Medium Cap o Ibex Small Cap que ofrecen a sus accionistas una **mayor rentabilidad por dividendo**. Esta noticia nos impulsa en nuestro objetivo de generar valor para nuestros inversores.

0,80 € /acción

+63% vs 2017



2.7 Retorno al accionista

La **tasa de retorno generado al accionista** en el ejercicio 2018 asciende al **13,24%**. Para el cálculo de la misma, tomamos como base el crecimiento por acción experimentado en el ejercicio como suma de:

- La variación en el EPRA NAV por acción de la Compañía.
- El dividendo por acción distribuido durante el ejercicio.

$$\text{Tasa de Retorno del Accionista} = \frac{\text{Crecimiento (NAV+Dividendo) por acción}}{\text{EPRA NAV por acción 2017}}$$

	€/acción
EPRA NAV 31.12.17	10,27
EPRA NAV 31.12.18	11,14
Crecimiento de NAV 2018	0,87
Dividendo pagado 2017	0,49
Crecimiento (NAV+Dividendo)	1,36
RETORNO AL ACCIONISTA 2018 (%)	13,24%

Tasa de Retorno
al Accionista
13,24%



3

INFORMACIÓN EPRA

3.1
EPRA Earnings
p.92

3.2
EPRA NAV y EPRA
NNNAV
p.93

3.3
EPRA NIY y EPRA
“topped-up” NIY
p.94

3.4
EPRA Vacancy Rate
p.96

3.5
EPRA Cost Ratios
p.97



Centro Comercial Megapark (Bilbao)



Reconocimientos EPRA

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

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

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



(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.

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

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

2015



2016



2017



2018



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

Indicador	31/12/2018 (Miles de Euros)	31/12/2018 (Euros por acción)
EPRA Earnings	29.240 (*)	0,31 (*)
EPRA NAV	1.036.683	11,14
EPRA NNNAV	1.013.644	10,89
EPRA Net Initial Yield (NIY)	5,2%	-
EPRA "topped-up" NIY	5,3%	-
EPRA Vacancy Rate	6,8%	-
EPRA Cost Ratio	27,5% (**)	-
EPRA Cost Ratio (excluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos)	24,0% (**)	-

(*) Resultado EPRA ajustado. Ver apartado 3.1

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



3.1 EPRA Earnings

(Miles de euros)	2018	2017
RESULTADO DEL EJERCICIO BAJO IFRS	129.308	135.606
Revalorización de las inversiones inmobiliarias y otras inversiones de interés	(97.245) (*)	(101.558)
Efecto en resultado por adquisiciones de compañías	-	(653)
Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros	1.024	(1.474)
Efecto en resultado por venta de inversiones inmobiliarias	(28.541)	(2.842)
Amortización inmovilizado intangible	307	-
Efecto fiscal en desinversiones	4.539	-
RESULTADO EPRA	9.392	29.079
Nº medio de Acciones (excluyendo acciones propias)	93.404.258	91.372.891
RESULTADO EPRA POR ACCIÓN (EUROS)	0,10	0,32
Ajuste específico de la compañía (**)	19.848	7.500
RESULTADO EPRA AJUSTADO	29.240	36.579
RESULTADO EPRA AJUSTADO POR ACCIÓN (EUROS)	0,31	0,40

(*) Se incluyen 26.774 miles de euros relacionados con el proyecto Lagasca99.

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



3.2 EPRA NAV

(Miles de euros)	31/12/2018	31/12/2017
VALOR DE ACTIVOS NETOS SEGÚN BALANCE DE SITUACIÓN	1.008.498	918.219
Revalorización de activos no corrientes	5.146	18.468
Valor razonable instrumentos financieros	3.634	189
Pasivos por impuestos diferidos	19.405	14.613
EPRA NAV	1.036.683	951.489
Nº Acciones (excluyendo acciones propias)	93.081.129	92.604.217
EPRA NAV POR ACCIÓN (EUROS)	11,14^(*)	10,27

(*) A la hora de interpretar esta cifra se debe tener en cuenta el dividendo pagado en el segundo trimestre de 2018 (0,49 €/acción).

EPRA NNAV

(Miles de euros)	31/12/2018	31/12/2017
EPRA NAV	1.036.683	951.489
Valor razonable instrumentos financieros	(3.634)	(189)
Pasivos por impuestos diferidos	(19.405)	(14.613)
EPRA NNAV	1.013.644	936.687
Nº Acciones (excluyendo acciones propias)	93.081.129	92.604.217
EPRA NNAV POR ACCIÓN (EUROS)	10,89^(*)	10,11

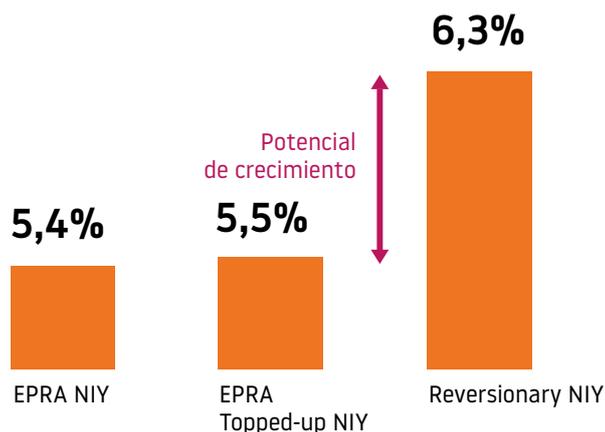
(*) A la hora de interpretar esta cifra se debe tener en cuenta el dividendo pagado en el segundo trimestre de 2018 (0,49 €/acción).

3.3 EPRA NIY y EPRA “topped-up” NIY (31/12/2018)

(Miles de euros)

Activo	Cartera de inversión inmobiliaria	Costes estimados de transacción de los activos inmobiliarios	Valoración total cartera inversión inmobiliaria (A)	Rendimiento anual de la inversión inmobiliaria
Megapark + Megapark Ocio	222.200	4.222	226.422	12.487
Gran Vía Vigo	173.000	4.758	177.758	10.075
Portal de la Marina + hipermercado	129.175	3.100	132.275	7.830
El Rosal	110.210	2.752	112.962	7.313
Anec Blau	97.060	2.916	99.976	5.272
As Termas + gasolinera	87.560	2.408	89.968	5.631
Parque Abadía + galería comercial	83.410	2.085	85.495	5.091
Rivas Futura	67.500	1.519	69.019	4.102
Albacenter + hipermercado	60.350	1.509	61.859	3.615
VidaNova Parc	59.910	1.500	61.410	3.998
Cartera supermercados	53.024	1.060	54.084	3.839
Vistahermosa	50.540	1.260	51.800	3.583
Txingudi	37.500	713	38.213	2.671
Las Huertas	12.600	284	12.884	1.032
TOTAL RETAIL	1.244.039	30.085	1.274.124	76.538
Eloy Gonzalo	39.400	1.143	40.543	1303
Marcelo Spínola	37.000	1.073	38.073	565
TOTAL OFICINAS	76.400	2.216	78.616	1.867
TOTAL LAR ESPAÑA	1.320.439	32.300	1.352.739	78.406

Yields retail



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)
(1.517)	10.970	57	11.027	4,8%	4,9%
(409)	9.667	109	9.776	5,4%	5,5%
(548)	7.282	106	7.388	5,5%	5,6%
(883)	6.430	164	6.594	5,7%	5,8%
(993)	4.279	69	4.348	4,3%	4,3%
(370)	5.260	293	5.553	5,8%	6,2%
(249)	4.843	100	4.943	5,7%	5,8%
(370)	3.732	103	3.835	5,4%	5,6%
(810)	2.804	28	2.833	4,5%	4,6%
(471)	3.527	228	3.755	5,7%	6,1%
(13)	3.825	0	3.825	7,1%	7,1%
(681)	2.902	2	2.905	5,6%	5,6%
(153)	2.517	17	2.534	6,6%	6,6%
(120)	912	31	943	7,1%	7,3%
(7.587)	68.952	1.309	70.261	5,4%	5,5%
(83)	1.219	383	1.602	3,0%	4,0%
(402)	163	84	247	0,4%	0,6%
(485)	1.382	467	1.849	1,8%	2,4%
(8.072)	70.334	1.776	72.110	5,2%	5,3%

5,4%
EPRA NIY
Retail

5,5%
EPRA
Topped-up NIY
Retail

6,3%
Reversionary
Yield Retail

3.4 EPRA Vacancy Rate

Activo	ERV (Miles de euros)	ERV Vacancy (Miles de euros)	EPRA VACANCY RATE %
Megapark + Megapark Ocio	14.497	1.660	11,5% (*)
Gran Vía	9.981	45	0,5%
Portal de la Marina + hipermercado	7.687	485	6,3% (*)
El Rosal	7.451	418	5,6%
Anec Blau	6.306	460	7,3% (*)
As Termas + gasolinera	5.573	156	2,8%
Parque Abadía + galería comercial	5.161	317	6,1% (**)
Rivas Futura	4.427	185	4,2%
Albacenter + hipermercado	3.996	114	2,8%
VidaNova Parc	4.318	0	0,0%
Cartera de supermercados	3.276	0	0,0%
Vistahermosa	3.614	183	5,1%
Txingudi	2.865	69	2,4%
Las Huertas	1.048	69	6,6%
TOTAL RETAIL	80.200	4.161	5,2%
Marcelo Spínola	2.171	1.507	69,4%
Eloy Gonzalo	1.522	0	0,0%
TOTAL OFICINAS	3.693	1.507	40,8%
TOTAL	83.893	5.668	6,8%

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

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

5,2% EPRA Vacancy Rate Retail

3.5 EPRA Cost Ratios

(Miles de euros)	Recurrente		TOTAL	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Gastos administrativos	(502)	(542)	(502)	(542)
Gastos operativos netos de ingresos repercutibles ⁽¹⁾	(18.388) ⁽²⁾	(16.882) ⁽²⁾	(48.774) ⁽³⁾	(29.523) ⁽³⁾
Gastos procedente de participación en empresas asociadas	(1.283)	(1.206)	(1.283)	(1.206)
EPRA Cost (incluyendo vacancy Cost) (A)	(20.173)	(18.630)	(50.559)	(31.271)
Gastos asociados a activos inmobiliarios vacíos	(2.547)	(2.659)	(2.547)	(2.659)
EPRA Cost (excluyendo vacancy Cost) (B)	(17.626)	(15.971)	(48.012)	(28.612)
Ingresos por alquileres bajo IFRS	79.688	79.346	79.688	79.346
Gastos netos asociados a los activos (net service charge)	(6.374)	(6.324)	(6.374)	(6.324)
Ingresos por alquileres total (C)	73.314	73.022	73.314	73.022
EPRA COST RATIO (incluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos) A/C	27,5% ⁽⁴⁾	25,5%	69,0%	42,8%
EPRA COST RATIO (excluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos) B/C	24,0% ⁽⁴⁾	21,9%	65,5%	39,2%

(1) Se incluyen gastos de mantenimiento por un importe de 1.228 miles de euros.

(2) Incluidos los honorarios fijos del gestor.

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

(4) Descontando gastos directamente relacionados con los proyectos de desarrollo los ratios a 31 de diciembre de 2018 serían 24,1% y 20,6% respectivamente.



4

EVOLUCIÓN BURSÁTIL

4.1

Datos y evolución
de la acción
p.100

4.2

Recomendaciones de
los analistas
p.101



Parque Comercial Abadía (Toledo)

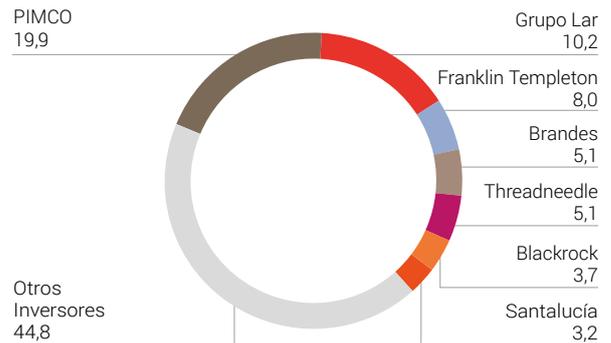


4.1 Datos y evolución de la acción

Datos de la acción (Euros) Ene-Dic 2018

Precio al inicio del periodo	8,89
Precio al final del periodo	7,45
Evolución del periodo	-16,2%
Precio máximo del periodo	9,87
Precio mínimo del periodo	7,27
Promedio del periodo	8,91
VMDN (*)	201.189
Capitalización bursátil (Euros) 31/12/2018	694.481.878
Nº de acciones 31/12/2018	93.219.044

Estructura de Capital a 31 de diciembre de 2018 (%)



(*) Volumen medio diario negociado en número de títulos

Evolución cotización de Lar España vs Ibex 35 y EPRA Index (Enero-Diciembre 2018) (***)



-16,2%
Evolución
Lar España

-15,0%
Evolución
IBEX 35

-11,2%
Evolución
EPRA
Index (***)

(**) A 25 de febrero de 2019, la evolución de la cotización de Lar España durante el año 2019 es de **+7,9%** (+7,8% IBEX 35 ; +8,2% EPRA Index).
(***) Índice europeo sectorial de referencia.

4.2 Recomendaciones de los analistas

34,5%
Retorno
Potencial (*)

A fecha del presente informe de resultados, Lar España cuenta con la cobertura de 14 analistas, cuyo precio objetivo medio es de **10,02 €**.

Entidad	Recomendación	Fecha de análisis	Precio objetivo (Euros)
 Santander	Comprar	16/11/2016	9,10
 Kepler Cheuvreux	Mantener	21/03/2017	Bajo revisión
 Sabadell	Comprar	07/06/2018	10,95
 MIRABAUD	Comprar	13/11/2018	10,34
 KEPNER & CO	Mantener	05/12/2018	9,10
 Ahorro Corporación	Comprar	05/12/2018	10,70
 GVC Gaesco Beka	Comprar	12/12/2018	11,79
 J.P.Morgan Asset Management	Mantener	21/01/2019	9,00
 intermoney valores sc	Comprar	24/01/2019	10,00
 JBCapitalMarkets	Comprar	24/01/2019	12,50
 ING	Mantener	30/01/2019	9,00
 bankinter	Comprar	30/01/2019	10,52
 SOCIETE GENERALE	Vender	04/02/2019	7,00
 fidentis	Comprar	14/02/2019	10,30

Fuente: Bloomberg

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

69%
Comprar

23%
Mantener

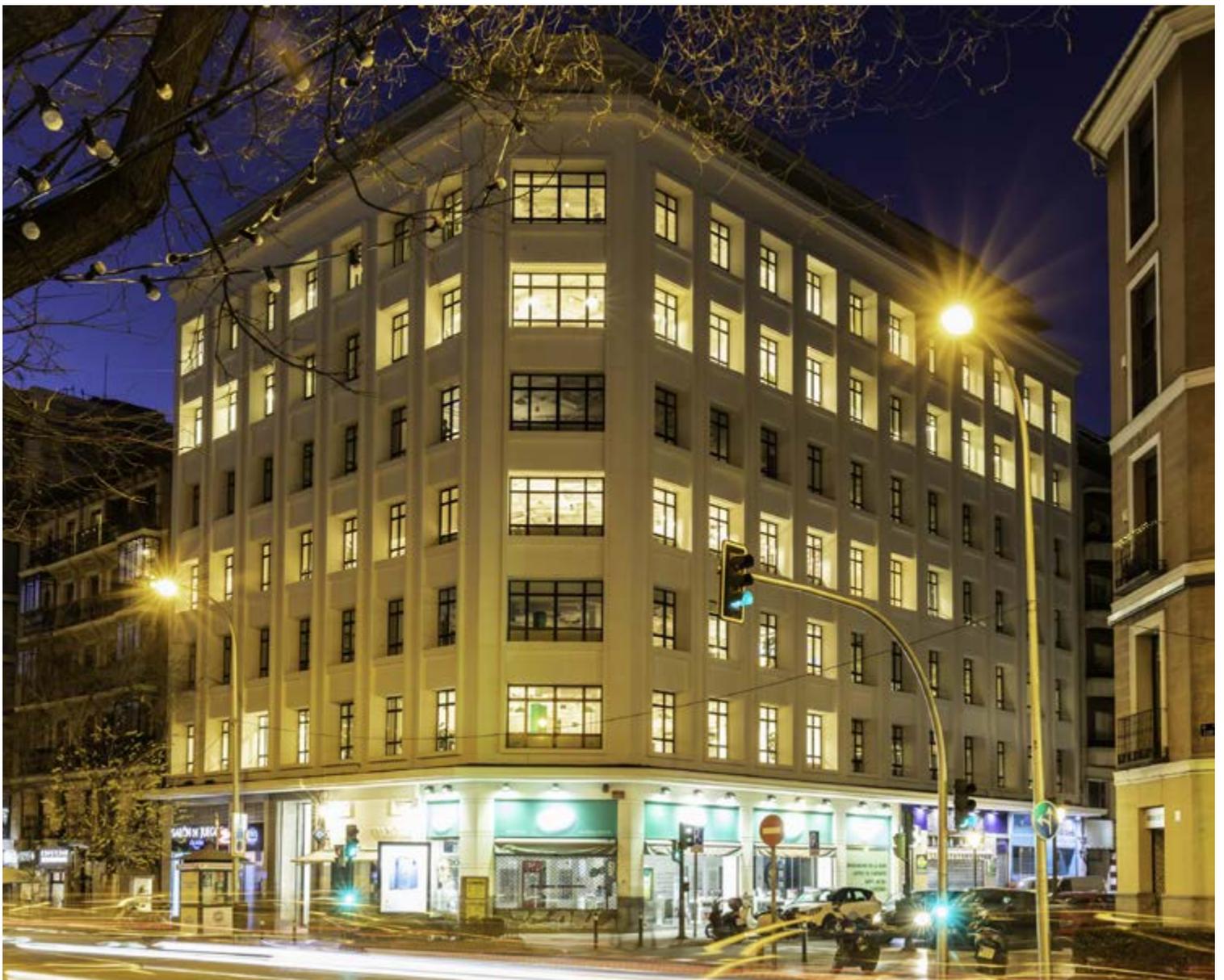
8%
Vender

5

HECHOS
POSTERIORES



Edificio de Oficinas Eloy Gonzalo (Madrid)



Hechos posteriores

A continuación se presentan, por orden cronológico, los **hechos relevantes** que han ocurrido desde el 31 de diciembre de 2018 hasta la fecha de publicación del presente informe, tal y como se comunicó oportunamente a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV):

1 Informes de valoración a 31 de diciembre de 2018

16.01.2019 Lar España ha recibido los informes de valoración de su cartera de activos inmobiliarios a 31 de diciembre de 2018, realizados por JLL Valoraciones, S.A y Cushman & Wakefield Sucursal en España.

El **valor total de mercado del portfolio** de la compañía que reflejan los referidos informes es de **1.535,9 millones de euros**. El precio de adquisición sin incluir costes de transacción de los activos objeto de la valoración fue de 1.087,2 millones de euros.

Las valoraciones de los activos se han realizado siguiendo los estándares profesionales de valoración y tasación de la RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), bajo hipótesis de valor neto de mercado a 31 de diciembre de 2018.

2 Inscripción de la reducción de capital de Lar España

29.01.2019 En relación con el Hecho Relevante remitido por la Sociedad a la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 28 de diciembre de 2018 (número de registro 273427), Lar España informa de que, en el día de hoy, se ha inscrito en el Registro Mercantil de Madrid la escritura pública de **reducción de capital mediante amortización de acciones propias otorgada el 28 de diciembre de 2018**.

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

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

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

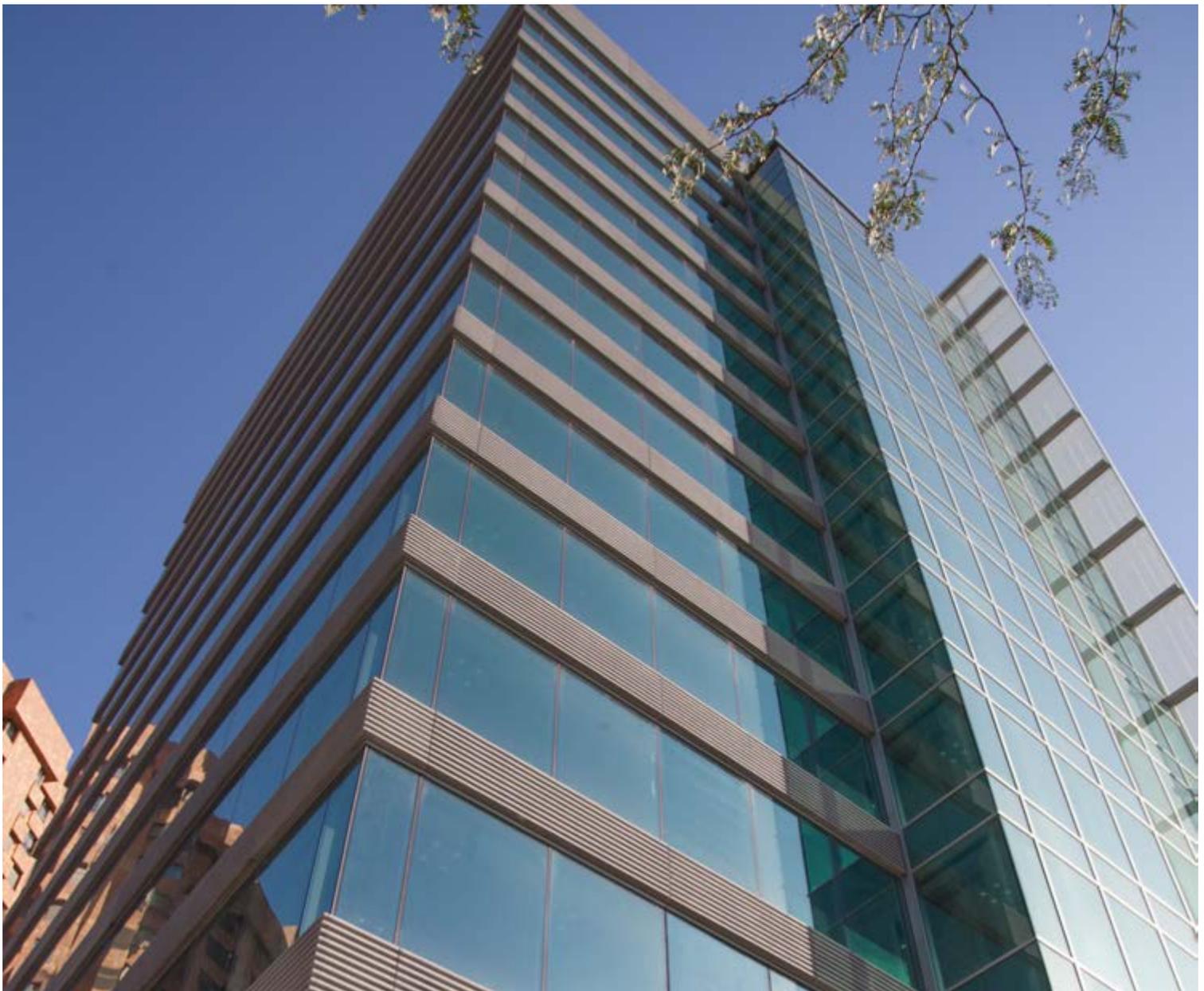
La reducción de capital **se ha realizado con cargo a reservas de libre disposición**, mediante la dotación de una reserva por capital amortizado por un importe igual al valor nominal de las acciones amortizadas, de la que solo será posible disponer con los mismos requisitos que los exigidos para la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

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

3

Desinversión del Edificio de Oficinas Cardenal Marcelo Spínola

31.01.2019 Con fecha de hoy, la Sociedad (a través de su filial LE Offices Marcelo Spínola 42 SLU) ha transmitido a la sociedad de INVESCO denominada IRE-RE Espinola, S.L.U. **un edificio de oficinas, situado en la calle Cardenal Marcelo Spínola 42** de Madrid, con una superficie bruta alquilable (SBA) total de aproximadamente 8.875 m². La referida venta se ha formalizado en escritura pública de fecha de hoy, por un **precio total de 37 millones de euros**. Este precio representa una **plusvalía del 94,7%** respecto del precio de adquisición desembolsado por la Sociedad por dicho inmueble en julio de 2014 y se ajusta al valor de la última tasación de este activo realizada en diciembre de 2018.



6

GLOSARIO



Centro Comercial Albacenter (Albacete)



Glosario

BAI

Resultado operativo antes de impuestos.

Beneficio neto

Resultado del ejercicio después de impuestos.

Dividend Yield

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

EBIT

Resultado operativo antes de intereses e impuestos.

EBITDA

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

EPRA

European Public Real Estate Association.

EPRA Earnings

Resultado operativo.

EPRA Cost Ratio

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.

EPRA NAV

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

EPRA Net Initial Yield (NIY)

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

EPRA NNNAV

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

EPRA "topped-up" NIY

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

EPRA Vacancy Rate

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

GAV (Gross Asset Value)

Valor de mercado bruto de los activos.

GRI (Gross Rental Income)

Ingresos brutos del período.

Like for like (LfL)

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

LTV (Loan to Value) neto

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

NIIF

Normas Internacionales de Información Financiera.

NOI (Net Operating Income)

Ingresos brutos descontando gastos incurridos en el período.

Ratio de liquidez

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

Ratio de solvencia

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

Reversionary Yield

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

ROA (Return on Assets)

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

ROE (Return on Equity)

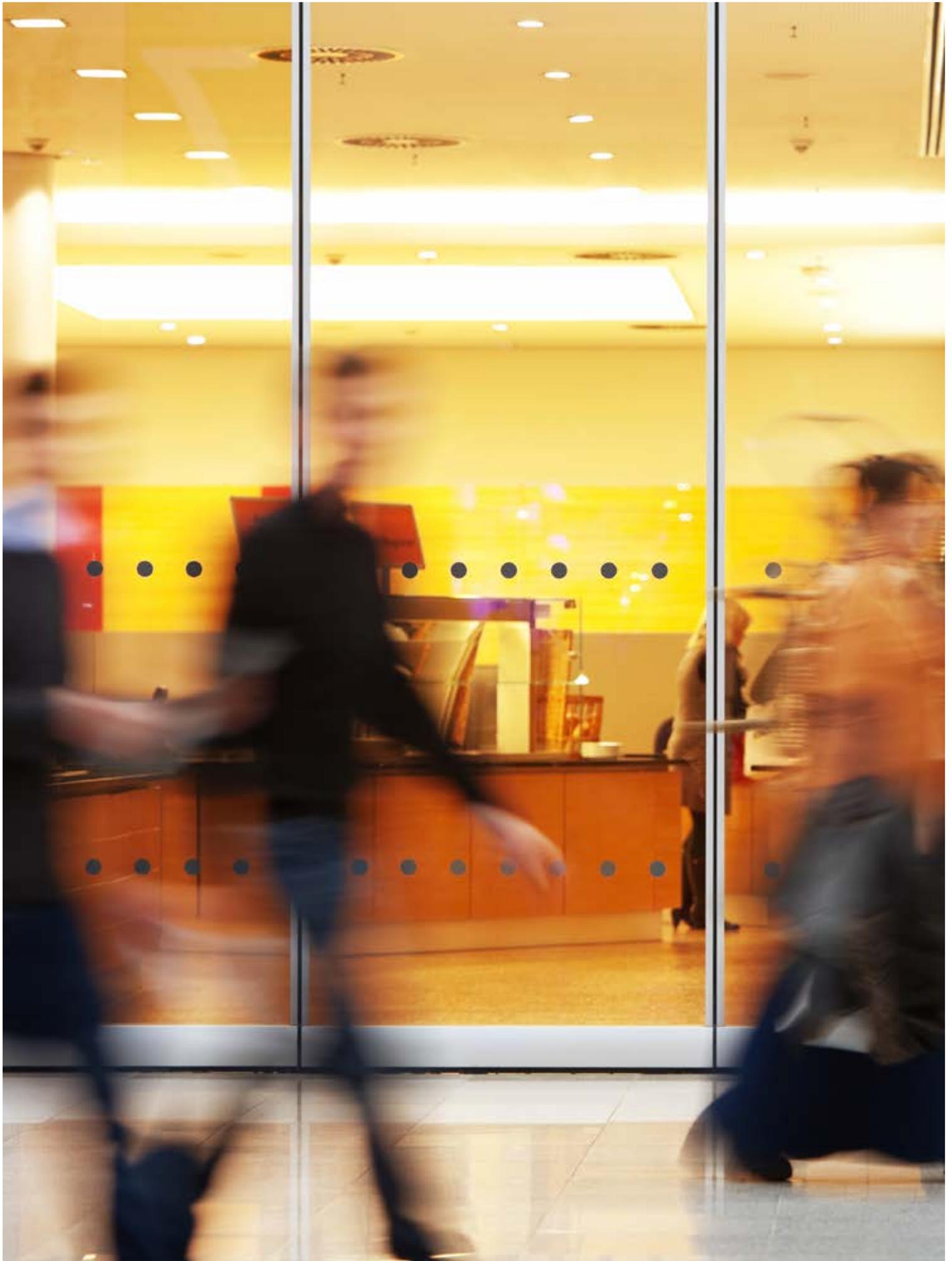
Rentabilidad calculada como el cociente entre el resultado de los últimos 12 meses y el patrimonio neto medio de los últimos cuatro trimestres de la compañía.

SBA

Superficie Bruta Alquilable, medida en metros cuadrados.

WAULT

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





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

