



INFORME DE  
RESULTADOS  
CUARTO  
TRIMESTRE  
2015





Edificio de Oficinas  
Arturo Soria  
(Madrid)

# ÍNDICE

<b>1. RESUMEN EJECUTIVO</b>	<b>5</b>
1.1. Hechos Relevantes	8
1.2. Cartera de Activos a 31 de Diciembre de 2015	14
1.3. Principales Magnitudes	20
Magnitudes Económico-Financieras	20
Otras Magnitudes Financieras	20
1.4. Evolución del Negocio	22
<b>2. ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS</b>	<b>25</b>
2.1. Estado de Resultado Global Consolidado	26
2.2. Estado de Situación Financiera Consolidado	28
2.3. Estado de Flujos de Efectivo Consolidado	33
<b>3. ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES</b>	<b>34</b>
3.1. Balance de Situación (PGC)	36
3.2. Cuenta de Pérdidas y Ganancias (PGC)	38
3.3. Propuesta de Distribución de Resultados (PGC)	39
<b>4. INFORMACIÓN EPRA</b>	<b>40</b>
<b>5. EVOLUCIÓN BURSÁTIL</b>	<b>50</b>
<b>6. HECHOS POSTERIORES</b>	<b>51</b>
<b>7. GLOSARIO</b>	<b>52</b>



Centro Comercial  
Megapark  
(Bilbao)

# 1

## RESUMEN EJECUTIVO

### 1.1. Hechos Relevantes

---

### 1.2. Cartera de Activos a 31 de Diciembre de 2015

---

### 1.3. Principales Magnitudes

---

Magnitudes Económico-Financieras

---

Otras Magnitudes Financieras

---

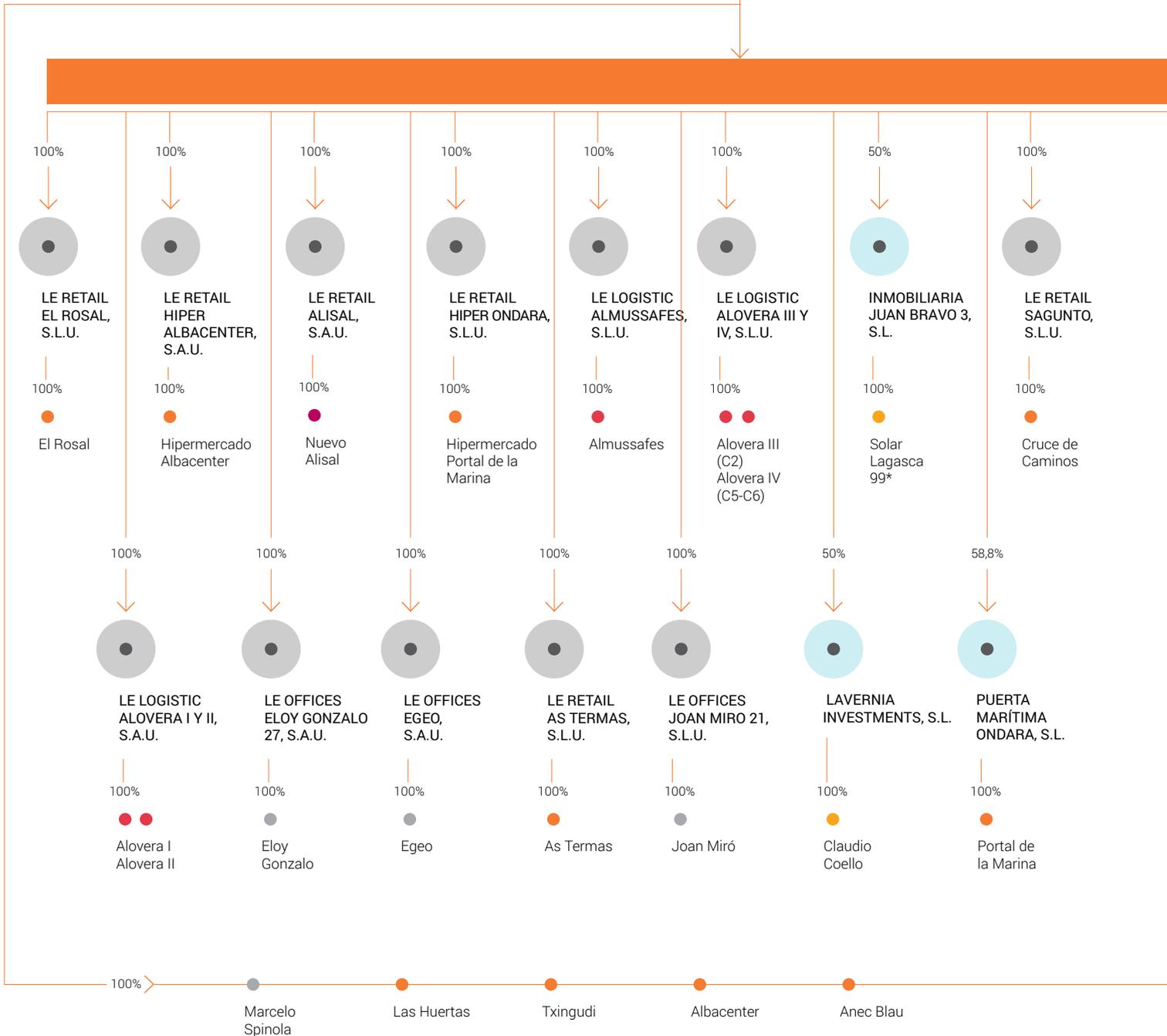
### 1.4. Evolución del Negocio

---

A 31 de diciembre de 2015 los estados financieros consolidados del Grupo consolidado Lar España (en adelante "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.

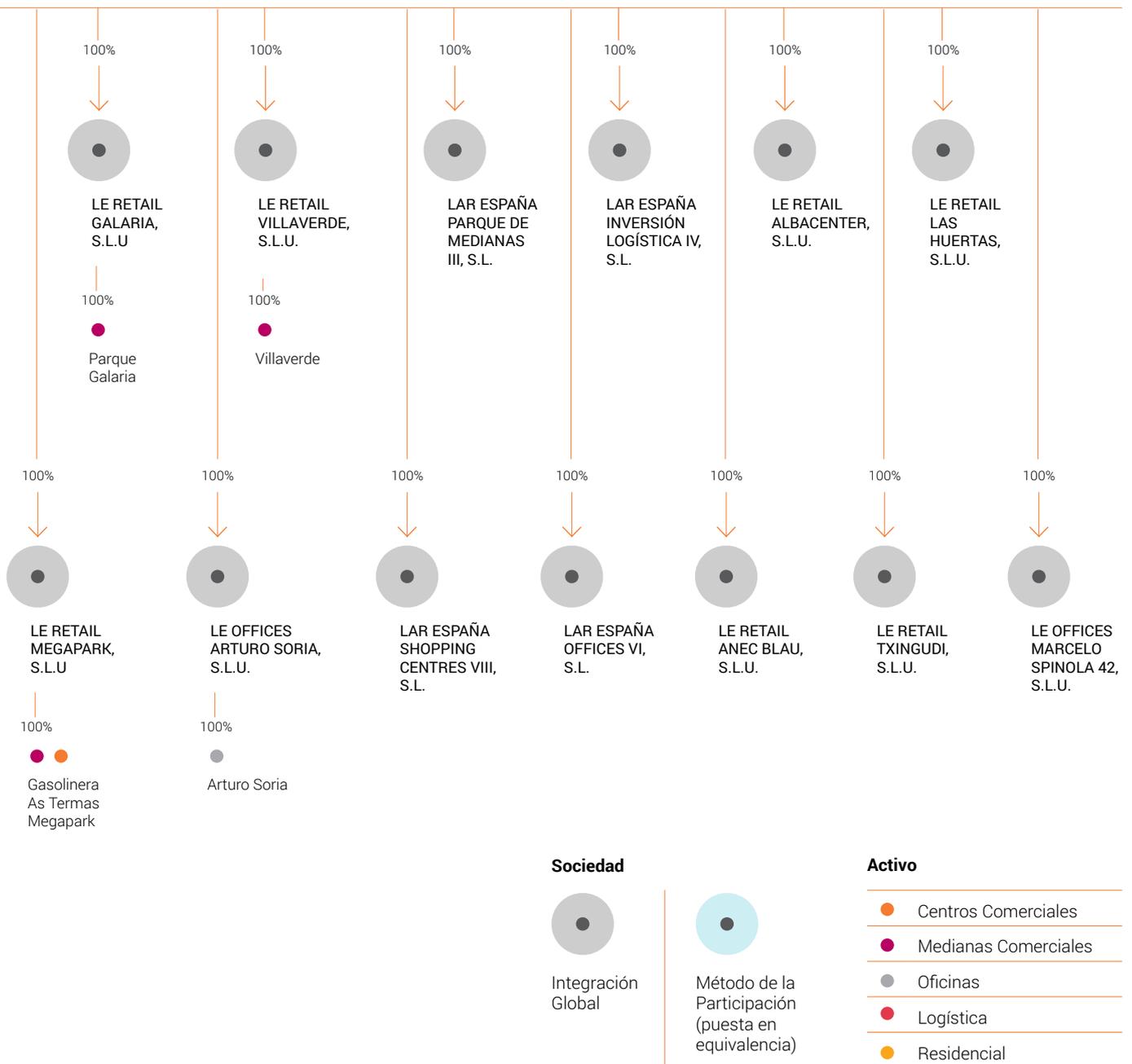
El **perímetro de consolidación** del Grupo es el siguiente:

## LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.



(\*) Anteriormente denominado Juan Bravo, 3.

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



### 1.1. Hechos Relevantes

- Con fecha 30 de enero de 2015, Lar España ha formalizado la adquisición, a través de dos sociedades conjuntas o joint-ventures compartidas al 50% con la entidad luxemburguesa LVS II LUX XIII S.a.r.l., que tiene como asesor de inversión a Pacific Investment Management Company LLC ("PIMCO") o sus filiales, de los siguientes activos inmobiliarios situados en una de las zonas premium de **Madrid capital**:
  - Terreno sito en la calle **Juan Bravo, 3**, que será destinado a la promoción residencial y que tiene una superficie total de 26.203 m<sup>2</sup>, de los cuales, 19.453 m<sup>2</sup> son edificables.
  - Inmueble residencial ubicado en la calle **Claudio Coello, 108**, con una superficie total construida de 5.318 m<sup>2</sup>, de los cuales 4.479 m<sup>2</sup> son sobre rasante y 839 m<sup>2</sup> bajo rasante, y que se encuentra ya ocupado y en régimen de alquiler.
- Con fecha 12 de febrero de 2015, Lar España comunica que en ese día, Morgan Stanley & Co. International plc, en virtud de mandato conferido por la Sociedad, ha finalizado con éxito un proceso de prospección de la demanda dirigido exclusivamente a inversores cualificados para la **colocación de bonos simples (senior)** garantizados (los "Bonos") a emitir por la Sociedad por un importe total de 140.000.000 euros, con fecha de vencimiento el 21 de febrero de 2022. Los Bonos, que se emiten a la par, tendrán un valor nominal de 100.000 euros y una remuneración anual del 2,90%, todo ello conforme al acuerdo de emisión adoptado por el Consejo de Administración de la Sociedad.
- Con fecha 15 de abril de 2015, la Sociedad, a través de su filial LE Retail As Termas, S.L.U. (anteriormente denominada Global Noctua,S.L.U.). Ha adquirido de Lugo Retail Gallery, S.A. el **centro comercial As Termas, en Lugo (Galicia)**, con una superficie bruta alquilable (SBA) de aproximadamente 33.151 metros cuadrados.

La adquisición se ha llevado a cabo por un importe total máximo (ajustes aún pendientes) de 120 millones de euros que han sido desembolsados por los socios y las joint ventures mediante una combinación de fondos propios y financiación bancaria.

La adquisición se ha llevado a cabo por un importe total de 67 millones de euros, desembolsados íntegramente con fondos propios de la Sociedad.



Residencial  
Lagasca 99  
(Madrid)



Nave Logística  
Alovera IV (C5-C6)  
(Guadalajara)

- Con fecha 26 de mayo de 2015, la Sociedad, a través de dos filiales participadas al 100%, ha adquirido de UBS REAL ESTATE GmbH, sucursal en España, una cartera de **3 naves logísticas**. Dos de las naves están ubicadas en **Alovera (Guadalajara)** y tienen una superficie bruta alquilable (SBA) total de aproximadamente 23.482 metros cuadrados. La tercera nave está localizada en **Almussafes (Valencia)** y tiene una superficie bruta alquilable (SBA) de aproximadamente 19.211 metros cuadrados.

La adquisición se ha llevado a cabo por un importe total de 18,5 millones de euros, desembolsados íntegramente con fondos propios de la Sociedad.

- Con fecha 4 de junio de 2015, la compañía de índices "FTSE" anunció los resultados de la revisión trimestral de su índice bursátil inmobiliario "**FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index**" incluyendo las acciones de Lar España.
- Con fecha 9 de junio de 2015, la Sociedad, a través de su filial 100% LE Retail Hiper Ondara, S.L.U. (anteriormente denominada Global Brisulia, S.L.U.), ha adquirido de Altadena Invest, S.L. el **hipermercado** localizado en el **Centro Comercial Portal de la Marina**. Dicho hipermercado tiene una superficie bruta alquilable (SBA) total de 9.924 metros cuadrados.

La adquisición se ha llevado a cabo por un importe total de 7 millones de euros, desembolsados íntegramente con fondos propios de la Sociedad.

- Con fecha 11 de junio de 2015, la Sociedad, a través de su filial 100% LE Offices Joan Miro 21, S.L.U. (anteriormente denominada Global Meiji, S.L.U.), ha adquirido de MUTUA PELAYO DE SEGUROS Y REASEGUROS A PRIMA FIJA un **edificio de oficinas** y una **superficie comercial** en planta baja, situados en la calle **Joan Miró 21 de Barcelona**, con una superficie bruta alquilable (SBA) de aproximadamente 8.610 metros cuadrados.

La adquisición se ha llevado a cabo por un importe total de 19,7 millones de euros, desembolsados íntegramente con fondos propios de la Sociedad.

- Con fecha 7 de julio de 2015, la Sociedad ha adquirido de DHCRE II NETHERLANDS II B.V. el 100% del capital social de la sociedad LE Retail El Rosal, S.L.U. (anteriormente denominada El Rosal Retail, S.L.U.), propietaria del **centro comercial "El Rosal" en Ponferrada (León)**, con una superficie bruta alquilable (SBA) de aproximadamente 51.142 metros cuadrados.

La adquisición se ha llevado a cabo por un importe total de 87,5 millones de euros, sujeto a los posteriores ajustes habituales en esta clase de operaciones, desembolsado con una combinación de fondos propios y de financiación bancaria.





Centro Comercial  
Megapark  
(Bilbao)

- Adicionalmente, la Sociedad informa de la firma de **dos financiaciones bancarias** con **Caixabank e ING** asociadas a los centros comerciales **El Rosal** –objeto de este hecho relevante– y **As Termas** respectivamente, por un importe conjunto de 87,34 millones de euros.
- **Con fecha 16 de julio, la Comisión Nacional del Mercado de Valores ha aprobado el folleto informativo correspondiente al Aumento de Capital** que se llevará a cabo en el marco de la autorización otorgada al Consejo por la Junta General de accionistas de Lar España el 28 de abril de 2015 para ampliar capital hasta un máximo del 50% de su importe, con derechos de suscripción preferente.
- Dicho folleto informativo, que recoge los términos y condiciones del Aumento de Capital así como el procedimiento establecido para la suscripción de las Acciones Nuevas, se encuentra disponible en la página web de Lar España ([www.larespana.com](http://www.larespana.com)) y será objeto de publicación en la página web de la CNMV ([www.cnmv.es](http://www.cnmv.es)).
- Con fecha 20 de julio de 2015, la Sociedad ha alcanzado un acuerdo con OCM Gaudí Master Holdco BV (sociedad controlada por Oaktree Capital Management) para la adquisición del 100% del capital social de LE Retail Megapark, S.L.U. (anteriormente denominada Elisandra Spain VIII, S.L.U.), propietaria de i) un **parque comercial**, que **incluye 14 medianas** con una superficie bruta alquilable (SBA) de 44,532 metros cuadrados y ii) un parque de medianas (Megapark Factory) con **61 locales** y una SBA de 19.395 metros cuadrados, ambos situados en el complejo inmobiliario **Megapark Barakaldo (Vizcaya)** por un importe total de, aproximadamente, 170 millones de euros.. En conjunto, se espera que el proyecto tenga una ocupación inicial de 92% y un rendimiento inicial en el momento de la compra (initial yield on cost) de 6,25%.

- Con fecha 23 de julio de 2015, la Sociedad, a través de su filial 100% LE Retail Galaria, S.L.U. (anteriormente denominada Global Misner, S.L.U.), ha adquirido de Galaria Superficie Comercial Pamplona, S.L.U. **dos medianas comerciales en Parque Galaria (Pamplona)**, con una superficie bruta alquilable (SBA) total de aproximadamente 4.108 metros cuadrados.

La adquisición se ha llevado a cabo por un importe total de 8,4 millones de euros, desembolsado con fondos propios de la Sociedad.

- Con fecha 3 de agosto de 2015, la Sociedad, a través de su filial íntegramente participada LE Retail Sagunto, S.L.U. (anteriormente denominada Global Regimonte, S.L.), ha alcanzado un acuerdo con ACTIVIDADES INTEGRADAS URBANÍSTICAS S.L., Agente Urbanizador del PAI del Macrosector IV y Adyacentes del PGOU de Sagunto, para la adquisición de una **superficie de 120.000 metros cuadrados en el Macro-**

**sector IV-Sagunto (Comunidad Valenciana)**, sobre la que está previsto que se promueva y desarrolle el **complejo comercial "Cruce de Caminos"**, con una superficie bruta alquilable (SBA) de aproximadamente 45.000 metros cuadrados. El complejo contará con un centro comercial de aproximadamente 20.000 metros cuadrados (con un hipermercado y una galería comercial) y un parque comercial de 25.000 metros cuadrados con medianas superficies especializadas. Está previsto que esta operación de promoción, que forma parte de las oportunidades de mercado analizadas en régimen de exclusividad y que está contemplada en el folleto de ampliación de capital registrado por la CNMV con fecha 16 de julio de 2015 dentro del apartado "Real Estate Portfolio - Pipeline under exclusivity", concluya entre finales de 2016 y primavera de 2017, con un coste total de en torno a 53 millones de euros, de los cuales 14 millones de euros corresponden al precio de adquisición de los terrenos y el resto a promoción y desarrollo.



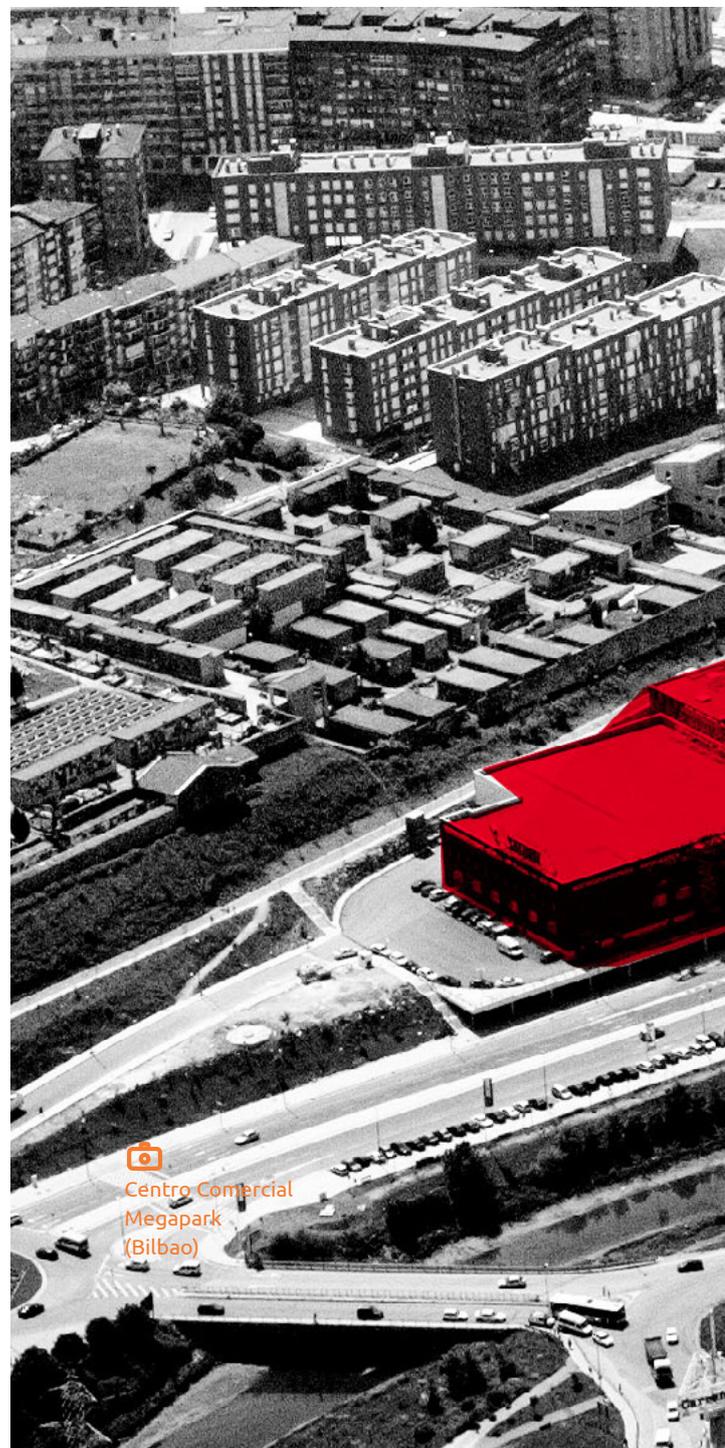
Mediana Comercial  
Parque Galaria  
(Pamplona)

- Con fecha 6 de Agosto de 2015, la Sociedad finalizó el proceso de **ampliación de capital** en el que se han suscrito un total de 19.967.756 acciones nuevas con un precio de suscripción de 6,76 euros cada una (las acciones se emiten por su valor nominal de 2 euros más una prima de emisión de 4,76 euros por acción). **El importe efectivo total desembolsado ascendió a 134.982.030,56 euros.** La ampliación de capital se inscribió en el registro mercantil el día 7 de Agosto de 2015. Las acciones comenzaron su cotización en el mercado de valores el día 10 de Agosto de 2015.
- Con fecha 18 de Diciembre de 2015 la **Junta General extraordinaria de accionistas** de Lar España, celebrada en segunda convocatoria, ha aprobado todas las propuestas de acuerdo sometidas a su consideración, con las mayorías legal y estatutariamente exigibles, en los términos planteados a los señores accionistas en la documentación puesta a su disposición con motivo de su convocatoria, copia de la cual fue remitida a la CNMV por medio de la comunicación de hecho relevante de fecha 16 de noviembre de 2015 (con número de registro 231023).
- Con fecha 19 de Octubre de 2015 y en relación con el hecho relevante publicado el pasado 20 de julio de 2015, en que se informaba de que la Sociedad había alcanzado un acuerdo con OCM Gaudí Master Holdco BV (sociedad controlada por Oaktree Capital Management) para la adquisición del 100% del capital social de LE Retail Megapark, S.L.U. (anteriormente denominada Elisandra Spain VIII, S.L.U.), propietaria de (i) un parque de medianas, que incluye **14 medianas** con una superficie bruta alquilable (SBA) de 44.532 metros cuadrados y (ii) **un centro comercial Outlet, con 61 locales** y una SBA de 19.395 metros cuadrados, ambos situados en el complejo inmobiliario **Megapark Barakaldo (Vizcaya)**; se comunica que dicha adquisición ha quedado ya completamente ejecutada.

Como se adelantó, la adquisición se ha llevado a cabo por un importe total de aproximadamente 170 millones de euros, que han sido íntegramente desembolsados con fondos propios de la Sociedad.

Se trata de la mayor operación realizada hasta el momento por Lar España.

El complejo ocupa un área comercial alquilable en torno a los 64.000 metros cuadrados y cuenta con grandes marcas como El Corte Inglés, Decathlon, Conforama, Media Markt, Maison du Monde y Toys r uS.

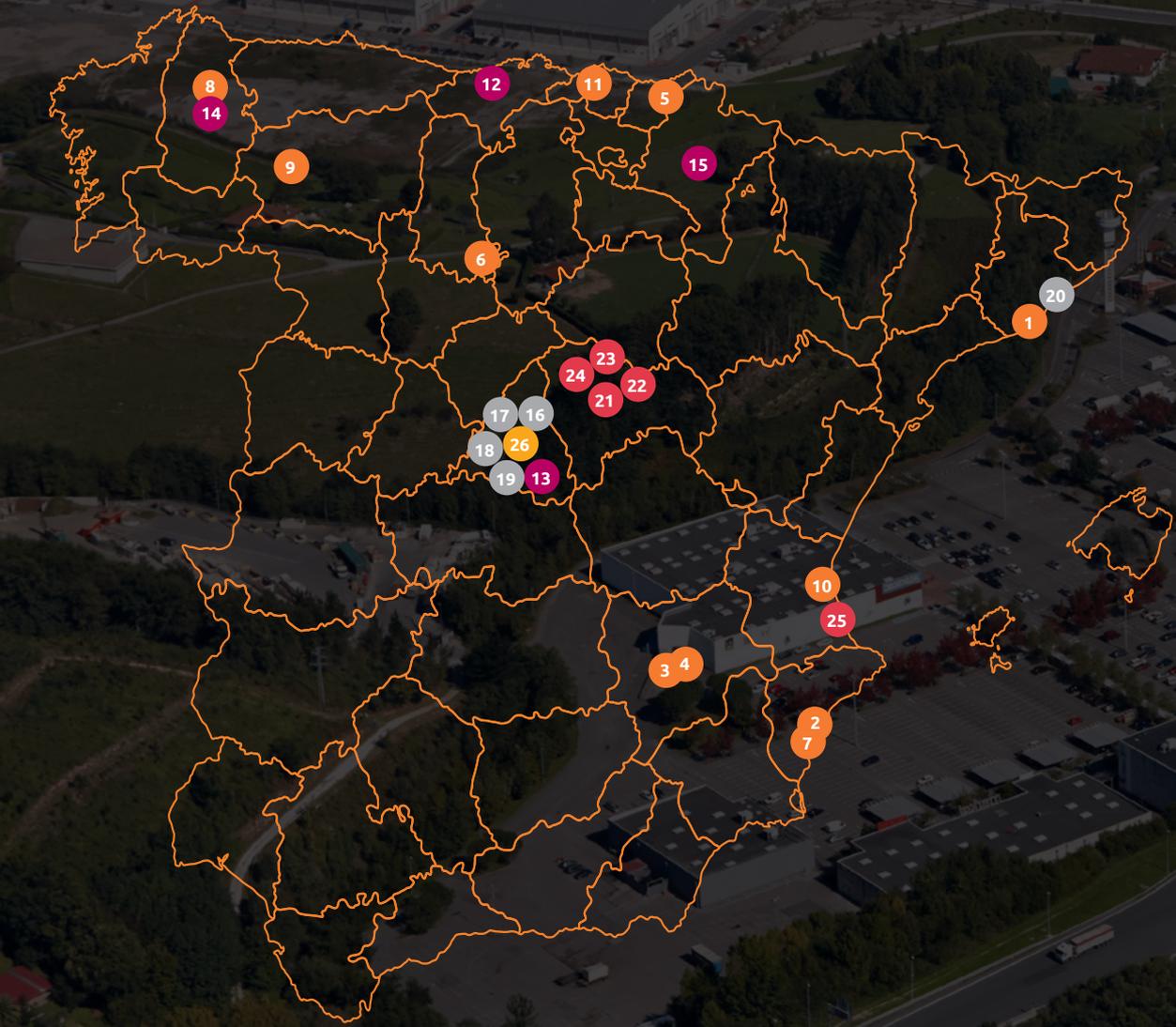


Centro Comercial  
Megapark  
(Bilbao)



FASHION  
OUTLET

1.2. Cartera de Activos a 31 de diciembre 2015



● **Centros Comerciales**

- 1 Anec Blau (Barcelona)
- 2 Portal de la Marina (Alicante)
- 3 Albacenter (Albacete)
- 4 Hipermercado de Albacenter y Locales Comerciales (Albacete)
- 5 Txingudi (Guipúzcoa)
- 6 Las Huertas (Palencia)
- 7 Hipermercado del Portal de la Marina (Alicante)
- 8 As Termas (Lugo)
- 9 El Rosal (León)
- 10 Cruce de Caminos (Valencia)
- 11 Megapark (Bilbao)

● **Medianas Comerciales**

- 12 Nuevo Alisal (Santander)
- 13 Villaverde (Madrid)
- 14 Gasolinera As Termas (Lugo)
- 15 Parque Galaria ( Pamplona)

● **Oficinas**

- 16 Egeo (Madrid)
- 17 Arturo Soria (Madrid)
- 18 Marcelo Spinola (Madrid)
- 19 Eloy Gonzalo (Madrid)
- 20 Joan Miró (Barcelona)

● **Logística**

- 21 Alovera I (Guadalajara)
- 22 Alovera II (Guadalajara)
- 23 Alovera III (C2) (Guadalajara)
- 24 Alovera IV (C5-C6) (Guadalajara)
- 25 Almussafes (Valencia)

● **Residencial**

- 26 Lagasca 99/ Claudio Coello (Madrid)

**1 ANEC BLAU, BARCELONA**

Ubicación	Barcelona
SBA	28.603 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	31 de julio de 2014
Precio de adquisición	80,0 millones de euros
Valor de mercado (31 de Diciembre de 2015)*	84,9 millones de euros

**2 PORTAL DE LA MARINA, ALICANTE**

Ubicación	Ondara (Alicante)
SBA	17.638 <sup>(1)</sup> m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	30 de octubre de 2014
Precio de adquisición	47,6 millones de euros
Valor de mercado (31 de Diciembre de 2015)*	51,0 millones de euros

(1) Lar España ha adquirido el 58,78% de Puerta Marítima Ondara, S.L. SBA total: 30.007 m<sup>2</sup>.

**3 ALBACENTER, ALBACETE**

Ubicación	Albacete
SBA	15.428 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	30 de julio de 2014
Precio de adquisición	28,4 millones de euros
Valor de mercado (31 de Diciembre de 2015)*	32,3 millones de euros

**4 HIPERMERCADO ALBACENTER, ALBACETE**

Ubicación	Albacete
SBA	12.462 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	19 de diciembre de 2014
Precio de adquisición	11,5 millones de euros
Valor de mercado (31 de Diciembre de 2015)*	12,4 millones de euros

**5 TXINGUDI, GUIPÚZCOA**

Ubicación	Irún (Guipúzcoa)
SBA	9.862 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	24 de marzo de 2014
Precio de adquisición	27,7 millones de euros
Valor de mercado (31 de Diciembre de 2015)*	30,7 millones de euros

**6 LAS HUERTAS, PALENCIA**

Ubicación	Palencia
SBA	6.225 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	24 de marzo de 2014
Precio de adquisición	11,7 millones de euros
Valor de mercado (31 de Diciembre de 2015)*	11,7 millones de euros

\*Las valoraciones han sido efectuadas a 31 de Diciembre 2015 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.

### 7 HIPERMERCADO PORTAL DE LA MARINA, ALICANTE



Ubicación	Ondara (Alicante)
SBA	9.924 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	9 de junio de 2015
Precio de adquisición	7,0 millones de euros
Valor de mercado (31 de Diciembre de 2015)*	7,8 millones de euros

### 8 AS TERMAS, LUGO



Ubicación	Lugo
SBA	33.150 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	15 de abril de 2015
Precio de adquisición	67,0 millones de euros
Valor de mercado (31 de Diciembre de 2015)*	68,5 millones de euros

### 9 EL ROSAL, LEÓN



Ubicación	Ponferrada (León)
SBA	51.022 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	7 de julio de 2015
Precio de adquisición	87,5 millones de euros
Valor de mercado (31 de Diciembre de 2015)*	89,6 millones de euros

### 10 CRUCE DE CAMINOS, VALENCIA <sup>(2)</sup>



Ubicación	Sagunto (Valencia)
SBA	43.091 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	3 de agosto de 2015
Precio de adquisición	14 millones de euros
Valor de mercado (31 de Diciembre de 2015)*	15,7 millones de euros

### 11 MEGAPARK, BILBAO



Ubicación	Bilbao
SBA	63.938 m <sup>2</sup>
Fecha adquisición	19 de octubre de 2015
Precio de adquisición	170,0 millones de euros
Valor de mercado (31 de Diciembre 2015)	171,4 millones de euros

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

\*Las valoraciones han sido efectuadas a 31 de Diciembre 2015 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.

**12 NUEVO ALISAL, SANTANDER**

Ubicación	Santander
SBA	7.649 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	17 de diciembre de 2014
Precio de adquisición	17,0 millones de euros
Valor de mercado (31 de Diciembre de 2015)*	17,2 millones de euros

**13 VILLAVERDE, MADRID**

Ubicación	Madrid
SBA	4.391 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	29 de julio de 2014
Precio de adquisición	9,1 millones de euros
Valor de mercado (31 de Diciembre de 2015)*	9,9 millones de euros

**14 GASOLINERA AS TERMAS, LUGO**

Ubicación	Lugo
SBA	2.000 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	28 de julio de 2015
Precio de adquisición	1,8 millones de euros
Valor de mercado (31 de Diciembre de 2015)*	1,8 millones de euros

**15 PARQUE GALARIA, PAMPLONA**

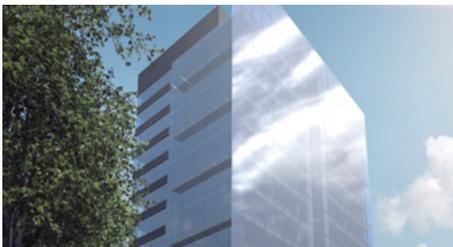
Ubicación	Pamplona
SBA	4.108 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	23 de julio de 2015
Precio de adquisición	8,4 millones de euros
Valor de mercado (31 de Diciembre de 2015)*	9,5 millones de euros

**16 EGEO, MADRID**

Ubicación	Madrid
SBA	18.254 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	16 de diciembre de 2014
Precio de adquisición	64,9 millones de euros
Valor de mercado (31 de Diciembre de 2015)*	69,2 millones de euros

**17 ARTURO SORIA, MADRID**

Ubicación	Madrid
SBA	8.663 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	29 de julio de 2014
Precio de adquisición	24,2 millones de euros
Valor de mercado (31 de Diciembre de 2015)*	25,6 millones de euros

**18 MARCELO SPINOLA, MADRID**

Ubicación	Madrid
SBA	8.586 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	31 de julio de 2014
Precio de adquisición	19,0 millones de euros
Valor de mercado (31 de Diciembre de 2015)*	21,5 millones de euros

**19 ELOY GONZALO, MADRID**

Ubicación	Madrid
SBA	6.231 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	23 de diciembre de 2014
Precio de adquisición	12,7 millones de euros
Valor de mercado (31 de Diciembre de 2015)*	13,0 millones de euros

**20 JOAN MIRÓ, BARCELONA**

Ubicación	Barcelona
SBA	8.610 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	11 de junio de 2015
Precio de adquisición	19,7 millones de euros
Valor de mercado (31 de Diciembre de 2015)*	20,4 millones de euros

### 21 ALOVERA I, GUADALAJARA



Ubicación	Guadalajara
SBA	35.195 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	7 de agosto de 2014
Precio de adquisición	12,7 millones de euros
Valor de mercado (31 de Diciembre de 2015)*	14,3 millones de euros

### 22 ALOVERA II, GUADALAJARA



Ubicación	Guadalajara
SBA	83.952 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	13 de octubre de 2014
Precio de adquisición	32,1 millones de euros
Valor de mercado (31 de Diciembre de 2015)*	36,8 millones de euros

### 23 ALOVERA III (C2), GUADALAJARA



Ubicación	Guadalajara
SBA	8.591 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	26 de mayo de 2015
Precio de adquisición	3 millones de euros
Valor de mercado (31 de Diciembre de 2015)*	3,3 millones de euros

### 24 ALOVERA IV (C5-C6), GUADALAJARA



Ubicación	Guadalajara
SBA	14.891 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	26 de mayo de 2015
Precio de adquisición	7,2 millones de euros
Valor de mercado (31 de Diciembre de 2015)*	7,5 millones de euros

### 25 ALMUSSAFES, VALENCIA



Ubicación	Valencia
SBA	19.211 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	26 de mayo de 2015
Precio de adquisición	8,4 millones de euros
Valor de mercado (31 de Diciembre de 2015)*	8,5 millones de euros

### 26 LAGASCA 99 Y CLAUDIO COELLO, MADRID



Ubicación	Madrid
SBA	31.521 <sup>(1)</sup> m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	30 de enero de 2015
Precio de adquisición	60 <sup>(2)</sup> millones de euros
Valor de mercado (31 de Diciembre de 2015)*	64,4 millones de euros

(1) 26.203 metros cuadrados para desarrollo en Lagasca 99 y 5.318 metros cuadrados en Claudio Coello.  
(2) Corresponde al 50% de la Joint Venture con PIMCO.

\*Las valoraciones han sido efectuadas a 31 de Diciembre 2015 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.

### 1.3. Principales Magnitudes

#### Magnitudes Económico-Financieras

El Grupo ha obtenido durante el ejercicio 2015 un **EBITDA de 18.699 miles de euros** y un **beneficio neto del ejercicio de 43.559 miles de euros**.

En miles de euros	4T 2015	4T 2014
<b>Ingresos ordinarios</b>	35.734	8.606
<b>EBITDA</b>	18.699	1.484
<b>EBIT</b>	44.677	1.926
<b>BAI</b>	43.559	3.456
<b>Beneficio neto</b>	43.559	3.456

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

#### Otras Magnitudes Financieras

El Grupo presenta los siguientes indicadores financieros:

	31/12/2015	31/12/2014
<b>Fondo de Maniobra</b> (en miles de euros)	49.645	52.380
<b>Ratio de liquidez</b>	3,5	11,8
<b>Ratio de solvencia</b>	1,1	1,1
<b>Rentabilidad financiera (ROE)</b>	9,05%	0,89%
<b>Rentabilidad económica (ROA)</b>	5,72%	0,79%

El Grupo presenta a 31 de diciembre 2015 unos ratios relacionados con la liquidez (fondo de maniobra y ratio de liquidez) que alcanzan valores considerablemente elevados, lo que denota que el Grupo dispone del nivel de liquidez suficiente y un elevado margen de seguridad para hacer frente a sus pagos.

A 31 de diciembre de 2015, el **ROE ("Return on Equity")**, que mide la rentabilidad obtenida por el Grupo sobre sus fondos propios, asciende a **9,05 %** (0,89% a 31 de diciembre de 2014), y el **ROA ("Return on Assets")**, que mide la eficiencia de los activos totales del Grupo con independencia de las fuentes de financiación empleadas, es decir, la capacidad de los activos del Grupo para generar renta, es de **5,72%** (0,79% a 31 de diciembre de 2014).



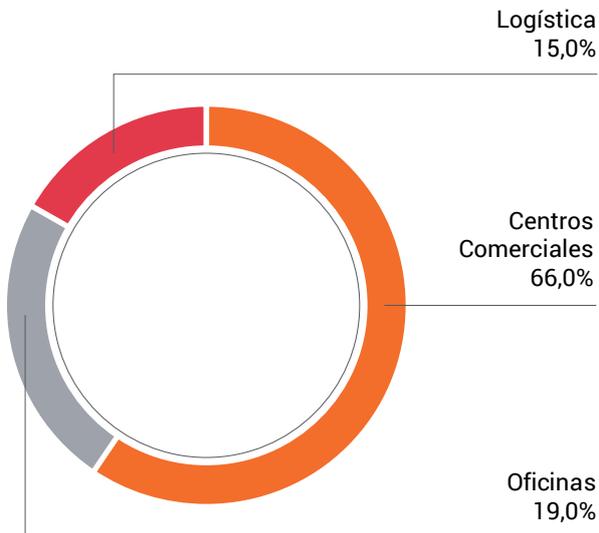
 Centro Comercial  
Portal de la Marina  
(Alicante)

## 1.4. Evolución del Negocio

### Distribución de los ingresos

Los **ingresos por rentas** han alcanzado los **35.734 miles de euros** durante el año 2015 (8.606 durante el año 2014). El peso relativo de los ingresos por rentas por línea de negocio a 31 de diciembre de 2015 es el siguiente:

#### 4T 2015 PORCENTAJE DE INGRESOS POR RENTAS POR LÍNEA DE NEGOCIO



El detalle de los **ingresos por activo** para estas tres líneas de negocio durante el ejercicio 2015 es el siguiente:

### PORCENTAJE DE INGRESOS POR CENTRO COMERCIAL



## PORCENTAJE DE INGRESOS POR EDIFICIO DE OFICINAS

Egeo

53,3%

Arturo Soria

20,8%

Eloy Gonzalo

13,3%

Joan Miró

9,8%

Marcelo Spinola

2,8%

## PORCENTAJE DE INGRESOS POR NAVE LOGÍSTICA

Alovera II

63,2%

Alovera I

17,1%

Almussafes

8,4%

Alovera IV (C5-C6)

8,3%

Alovera III (C2)

3,0%

A continuación, se indican los diez **arrendatarios que han generado más rentas** durante el ejercicio 2015, así como sus principales características:

Posición	Rótulo	Proyecto	% s/total de rentas	% Acumulado	Vencimiento	Sector
1	Centros Comerciales Carrefour, S.A.	Alovera II/El Rosal	11,45%	11,45%	2017-2028	Distribución
2	Ingeniería y Economía del Transporte, S.A.	Egeo	7,66%	19,11%	2021	Transporte
3	Media Markt	Villaverde/As Termas/Alisal	5,16%	24,27%	2030-2036	Tecnología
4	Tech Data	Alovera I	2,57%	26,84%	2019	Tecnología
5	Cecosa Hipermercados, S.L.	Hiper Albacenter/Hiper Portal de la Marina/As Termas	2,24%	29,08%	2024-2060	Distribución
6	C&A Modas, S.L.	Txingudi/El Rosal/Anec Blau	2,02%	31,10%	2022-2025	RM Moda
7	Toys r us Iberia, SA	Nuevo Alisal	1,78%	32,88%	2036	Distribución
8	Zara España, S.A.	Anec Blau/El Rosal/As Termas	1,71%	34,59%	2025-2030	RM Moda
9	Cortefiel, S.A.	El Rosal/As Termas/Albacenter/Txingudi/Las Huertas/Anec Blau	1,54%	36,13%	2017-2025	RM Moda
10	Segurcaixa Adeslas, S.A.	Arturo Soria	1,45%	37,58%	2020	Seguros



Centro Comercial  
Albacenter  
(Albacete)



# 2

## ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

- 2.1. Estado de Resultado Global Consolidado
- 2.2. Estado de Situación Financiera Consolidado
- 2.3. Estado de Flujos de Efectivo Consolidado

## 2.1. Estado de Resultado Global Consolidado

En miles de euros	2015	2014
Ingresos ordinarios	35.734	8.606
Otros ingresos	3.374	217
Gastos por retribuciones a los empleados	(396)	(108)
Otros gastos	(20.013)	(7.231)
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	25.978	(442)
<b>RESULTADO DE LAS OPERACIONES</b>	<b>44.677</b>	<b>1.926</b>
Ingresos financieros	2.444	2.391
Gastos financieros	(6.127)	(519)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	(29)	-
Participación en beneficios (pérdidas) de sociedades puestas en equivalencia	2.594	(342)
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS DE ACTIVIDADES CONTINUADAS</b>	<b>43.559</b>	<b>3.456</b>
Impuestos sobre beneficios	-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>43.559</b>	<b>3.456</b>

### Resultado de las operaciones

A 31 de diciembre de 2015, el Grupo presenta un **resultado de las operaciones** positivo por importe de **44.677 miles de euros** (beneficio de 1.926 miles de euros a 31 de diciembre de 2014).

#### Ingresos ordinarios

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

#### Otros ingresos

A 31 de diciembre de 2015, **otros ingresos** recoge principalmente la diferencia entre el coste de la combinación de negocios y el valor de los activos identificables adquiridos y pasivos asumidos correspondientes a la adquisición de la sociedad LE Retail El Rosal, S.L.U. (anteriormente denominada El Rosal Retail, S.L.U.).

### Otros gastos

A 31 de diciembre 2015, el Grupo ha incurrido en **otros gastos** por importe de **20.013 miles de euros** que corresponden principalmente a:

- Management fees (performance fee incluido) por servicios de gestión prestados por Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias ("Grupo Lar") a la Sociedad (11.241 miles de euros).
- Servicios profesionales (asesoramiento contable y legal, auditoría, valoraciones de inmuebles) por 3.939 miles de euros.

#### Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias

El importe de este epígrafe recoge la diferencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias tras las últimas valoraciones realizadas por expertos independientes (C&W y JLL) a 31 de diciembre de 2015.

## Financieros Netos

El resultado financiero presenta un saldo negativo de 3.683 miles de euros a 31 de diciembre 2015 (resultado positivo de 1.872 miles de euros a 31 de diciembre de 2014).

Los **ingresos financieros** por importe de **2.444 miles de euros** en el año 2015 corresponden principalmente a los intereses devengados por los créditos conseguidos a las sociedades que se consolidan por el método de participación, mientras que los **gastos financieros**

por importe de **6.127 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 (véase punto 1.1. Hechos relevantes).

## Estado de Resultado Global Consolidado por línea de negocio

Los ingresos y gastos registrados por el Grupo a fecha 31 de diciembre 2015 por línea de negocio son los siguientes:

En miles de euros	Centros Comerciales	Oficinas	Logística	Residencial	LRE*	Total
Ingresos ordinarios	23.588	6.771	5.375	-	-	<b>35.734</b>
Otros ingresos	3.084	218	23	49	-	<b>3.374</b>
Gastos por retribuciones a los empleados					(396)	<b>(396)</b>
Otros gastos	(3.937)	(1.101)	(416)	(10)	(14.549)	<b>(20.013)</b>
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	16.023	4.536	5.419	-	-	<b>25.978</b>
<b>RESULTADO DE LAS OPERACIONES</b>	<b>38.758</b>	<b>10.424</b>	<b>10.401</b>	<b>39</b>	<b>(14.945)</b>	<b>44.677</b>
Financieros netos	(1.370)	(660)	6	1.559	(3.218)	<b>(3.683)</b>
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	(29)	-	-	-	-	<b>(29)</b>
Participación en beneficios (pérdidas) del ejercicio de las inversiones contabilizadas aplicando el método de participación	5.515	-	-	(2.921)	-	<b>2.594</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>42.874</b>	<b>9.764</b>	<b>10.407</b>	<b>(1.323)</b>	<b>(18.163)</b>	<b>43.559</b>

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

A 31 de diciembre de 2015 los centros comerciales presentan un resultado de las operaciones positivo de 38.758 miles de euros; las oficinas, un resultado de las operaciones positivo de 10.424 miles de euros; y las naves logísticas, un resultado de las operaciones positivo por importe de 10.401 miles de euros. La columna "LRE" incluye, entre otros, los management fees por importe de 11.241 miles de euros.

## 2.2. Estado de Situación Financiera Consolidado

En miles de euros	31/12/2015	31/12/2014
Inmovilizado intangible	1	-
Inversiones inmobiliarias	776.375	357.994
Activos financieros con empresas asociadas	16.774	-
Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	43.217	18.087
Activos financieros no corrientes	8.475	3.841
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>844.842</b>	<b>379.922</b>
Existencias	-	2.843
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	4.647	1.970
Activos financieros con empresas asociadas	26.717	-
Otros activos financieros corrientes	1.676	32.032
Otros activos corrientes	601	136
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	35.555	20.252
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>69.196</b>	<b>57.233</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>914.038</b>	<b>437.155</b>

En miles de euros	31/12/2015	31/12/2014
Capital	119.996	80.060
Prima emisión	415.047	320.000
Otras reservas	(5.767)	(9.185)
Ganancias acumuladas	43.559	3.456
Acciones propias	(709)	(4.838)
Ajustes por cambio de valor	(1.560)	-
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>570.566</b>	<b>389.493</b>
Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables	138.233	-
Pasivos financieros con entidades de crédito	173.354	37.666
Derivados	1.560	-
Otros pasivos no corrientes	10.774	5.143
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>323.921</b>	<b>42.809</b>
Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables	3.504	-
Pasivos financieros con entidades de crédito	5.593	156
Otros pasivos financieros	2.651	18
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	7.803	4.679
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>19.551</b>	<b>4.853</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	<b>914.038</b>	<b>437.155</b>

## Activos no corrientes

### Inversiones inmobiliarias

A 31 de diciembre de 2015, las **inversiones inmobiliarias** se encuentran clasificadas como activos no corrientes y su valor razonable asciende a **776.375 miles de euros** (357.994 miles de euros a 31 de diciembre de 2014). Las inversiones inmobiliarias comprenden nueve centros comerciales, cuatro medianas comerciales, dos terrenos, cinco edificios de oficinas y cinco naves logísticas. Destaca la inversión en centros comerciales y oficinas por importe total de 705.985 miles de euros (311.923 miles de euros a 31 de diciembre de 2014), cuyos ingresos por arrendamiento suponen el 85% de los ingresos del Grupo durante el año 2015 (86% de los ingresos del Grupo a 31 de diciembre de 2014).

### INVERSIÓN NETA

(Miles de euros)	31/12/2015	31/12/2014
Centros comerciales	547.707	189.053
Oficinas	149.750	122.870
Logística	70.390	46.071
Otros*	8.528	-
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>776.375</b>	<b>357.994</b>

\* El importe recogido en "Otros" corresponde, entre otros, al valor razonable de los terrenos comprados en Sagunto (Valencia). Véase punto 1.1 Hechos Relevantes

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

### CENTROS COMERCIALES

	Txingudi	Las Huertas	Albacenter	Anec Blau	Villaverde	Hipermercado Albacenter	Nuevo Alisal
Superficie Bruta Alquilable (SBA) total (m <sup>2</sup> )	9.862	6.225	15.428	28.603	4.391	12.462	7.649
Valor razonable (miles de euros)	30.700	11.700	32.332	84.890	9.851	12.437	17.202
Rendimiento neto inicial (Net Initial Yield)	5,97% - 6,88%						

	Hipermercado de Portal de la Marina	As Termas	Gasolinera As Termas	Galaria	El Rosal	Megapark	Total centros comerciales
Superficie Bruta Alquilable (SBA) total (m <sup>2</sup> )	9.924	33.150	2.000	4.108	51.022	63.938	<b>248.762</b>
Valor razonable (miles de euros)	7.750	68.500	1.845	9.500	89.600	171.400	<b>547.707</b>
Rendimiento neto inicial (Net Initial Yield)	5,97% - 6,88%						

### OFICINAS

	Arturo Soria	Marcelo Spínola	Egeo	Eloy Gonzalo	Joan Miró	Total Oficinas
Superficie Bruta Alquilable (SBA) total (m <sup>2</sup> )	8.663	8.586	18.254	6.231	8.610	<b>50.344</b>
Valor razonable (miles de euros)	25.600	21.500	69.210	13.000	20.440	<b>149.750</b>
Rendimiento neto inicial (Net Initial Yield)	<sup>(1)</sup> 4,63% - 5,19%					

(1) No se tiene en cuenta el rendimiento neto inicial de Marcelo Spínola debido a que se encuentra bajo remodelación

### LOGÍSTICA

	Alovera I	Alovera II	Alovera III (C2)	Alovera IV (C5-C6)	Almussafes	Total Logística
Superficie Bruta Alquilable (SBA) total (m <sup>2</sup> )	35.195	83.952	8.591	14.891	19.211	<b>161.840</b>
Valor razonable (miles de euros)	14.300	36.840	3.250	7.500	8.500	<b>70.390</b>
Rendimiento neto inicial (Net Initial Yield)	7,85% - 9,52%					

	Total Otros	Total Grupo
Superficie Bruta Alquilable (SBA) total (m <sup>2</sup> )	-	<b>460.946</b>
Valor razonable (miles de euros)	<b>8.528</b>	<b>776.375</b>

**Activos financieros con empresas asociadas**

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

**Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación**

A 31 de diciembre de 2015, el importe corresponde a las participaciones que ostenta el Grupo que se consolidan por el método de la participación: Puerta Marítima Ondara, Lavernia Investments, S.L. e Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L. (Puerta Marítima Ondara, S.L., y Lavernia Investments, S.L. a 31 de diciembre de 2014).

El incremento de este importe en este periodo se debe principalmente a las aportaciones de capital y las capitalizaciones de créditos concedidos a Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L. y Lavernia Investments, S.L.

**Activos financieros no corrientes**

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

**Activos corrientes****Existencias**

A 31 de diciembre de 2014, el saldo de existencias ascendía a 2.843 miles de euros y correspondía a las plazas de garaje adquiridas por el Grupo con el único propósito de venderlas. En julio de 2015, la totalidad de las plazas se vendieron sin producir ningún resultado significativo para el Grupo.

**Activos financieros con empresas asociadas**

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

**Pasivos financieros****Deuda financiera**

El desglose y las condiciones de la deuda financiera son los siguientes:

Tipo	Proyecto	Entidad	Tipo interés	Vencimiento	Nominal (Miles de Euros)	Corriente (Miles de Euros)	No Corriente (Miles de Euros)
Préstamo Hipotecario	Egeo	WestImmo	Eur 3M + 2%	15/12/2019	30.000	-	30.000
Préstamo Hipotecario	Nuevo Alisal	Bankinter	Eur 3M + 2,90%	16/06/2025	7.822	166	7.509
Préstamo Hipotecario	Lagasca 99	Banco Santander	Eur 3M + 2,83%	30/01/2018	25.000	5.119	19.839
Préstamo Hipotecario	As Termas	ING BANK N.V.	Eur 3M + 1,80%	25/06/2020	37.345	-	36.445
Préstamo Hipotecario	El Rosal	Caixabank	Eur 3M + 1,75%	07/07/2030	50.000	264	48.646
Préstamo Hipotecario	Villaverde	Bankinter	1,75% hasta el 30/09/2018 (posteriormente Eur 12 meses + 1,75%)	13/10/2020	4.550	4	4.461
Préstamo Hipotecario	Arturo Soria	Bankinter	1,80% hasta el 30/09/2018 (posteriormente Eur 12 meses + 1,80%)	09/11/2020	13.000	32	12.746
Préstamo Hipotecario	Parque Galaria	Caixabank	1,75% hasta el 14/03/2016 (posteriormente Eur 3M + 1,75%)	14/12/2029	4.200	3	4.168
Préstamo Hipotecario	Joan Miró	BBVA	Eur 3M + 1,75%	23/12/2020	9.800	4	9.540

**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 (véase punto 1.1. Hechos relevantes).

**Otros pasivos no corrientes**

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

### Patrimonio neto

A 31 de diciembre 2015 el **capital social** de la Sociedad está compuesto por **59.997.756 acciones nominativas**, representadas por medio de anotaciones en cuenta, de **2 euros de valor nominal** cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas, otorgando a sus titulares los mismos derechos.

- La Sociedad se constituyó con un capital de 60 miles de euros que se correspondían con 30.000 acciones a un valor nominal de 2 euros.
- Con fecha 5 de febrero de 2014, se acordó aumentar el capital social en 80 millones de euros mediante la emisión y puesta en circulación de 40 millones de acciones ordinarias de la Sociedad, de 2 euros de valor nominal y 8 de prima de emisión cada una, a ser suscritas y desembolsadas mediante contraprestación dineraria y destinadas a ser ofrecidas en una oferta de suscripción.
- Con la finalidad de equiparar el valor de las acciones suscritas a 10 euros, los accionistas realizaron una aportación por importe de 240 miles de euros, que corresponden a 30.000 acciones a un precio de 8 euros.
- Con fecha 6 de agosto, finalizó el proceso de ampliación de capital social de Lar España en 39.935.512 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 19.967.756 acciones nuevas con un precio de suscripción de 6,76 euros cada una (con un valor nominal de 2 euros más una prima de emisión de 4,76 euros por acción).

La Sociedad ha reconocido en **patrimonio neto** como menos reservas los gastos relacionados con las emisiones de acciones, cuyo importe asciende a **14.184 miles de euros**.

Durante el ejercicio 2015, la Sociedad ha realizado operaciones de compra y venta de acciones propias tal y como se establece a continuación:

	Número de acciones	Miles de euros
<b>31 de diciembre de 2014</b>	<b>531.367</b>	<b>4.838</b>
Altas	959.433	9.098
Bajas	(1.416.550)	(13.227)
<b>31 de diciembre 2015</b>	<b>74.250</b>	<b>709</b>

La plusvalía generada por la venta de las acciones propias durante el ejercicio 2015 ha ascendido a 759 miles de euros, registrada en el epígrafe "Otras Reservas".

## 2.3. Estado de Flujos de Efectivo Consolidado

Miles de euros	2015	2014
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>18.759</b>	<b>2.807</b>
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>	<b>43.559</b>	<b>3.456</b>
<b>Ajustes del resultado</b>	<b>(21.237)</b>	<b>(1.810)</b>
Beneficios / Pérdidas por ajustes de valor razonable de inversiones inmobiliarias	(25.978)	(442)
Correcciones valorativas por deterioro	95	162
Ingresos financieros	(2.444)	(2.391)
Gastos financieros	6.127	519
Participación en beneficios del ejercicio de las asociadas contabilizadas por el método de la participación	(2.594)	342
Gastos por pagos basados en acciones	5.298	-
Ajustes a la contraprestación entregada contra resultados por combinación negocios	(1.741)	-
<b>Cambios en el capital corriente</b>	<b>(2.030)</b>	<b>(414)</b>
Existencias	2.843	(2.843)
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	(987)	(2.132)
Otros activos corrientes	(465)	(136)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	(3.421)	4.697
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>	<b>(1.533)</b>	<b>1.575</b>
Pagos de intereses	(1.676)	(519)
Cobros de intereses	143	2.094
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>(370.221)</b>	<b>(411.557)</b>
<b>Pagos por inversiones</b>	<b>(400.577)</b>	<b>(411.557)</b>
Empresas asociadas	(64.175)	(18.429)
Inmovilizado intangible	(1)	-
Salida neta de caja en la adquisición de negocios	(198.382)	-
Inversiones inmobiliarias	(136.851)	(357.552)
Otros activos financieros	(1.168)	(35.576)
<b>Cobros por desinversiones</b>	<b>30.356</b>	<b>-</b>
Otros activos financieros	30.356	-
<b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>	<b>366.765</b>	<b>429.002</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>	<b>139.022</b>	<b>386.037</b>
Cobros procedentes de la emisión de capital	134.134	390.879
Emisión de instrumentos de patrimonio	4.888	-
Adquisición / enajenación de instrumentos de patrimonio	-	(4.842)
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>	<b>229.074</b>	<b>42.965</b>
Obligaciones y otros valores negociables	138.005	-
Deudas con entidades de crédito	86.149	37.822
Otros pasivos financieros	4.920	5.143
<b>Pagos por dividendos</b>	<b>(1.331)</b>	<b>-</b>
<b>E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>	<b>15.303</b>	<b>20.252</b>
<b>F) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO</b>	<b>20.252</b>	<b>-</b>
<b>G) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO</b>	<b>35.555</b>	<b>20.252</b>

# albacenter



Centro Comercial  
Albacenter  
(Albacete)



# 3

## ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

3.1. Balance de Situación (PGC)

---

3.2. Cuenta de Pérdidas y Ganancias (PGC)

---

3.3. Propuesta de Distribución de Resultados (PGC)

---

albacea

ENTRA

Bienvenido

## 3.1. Balance de Situación (PGC)

<b>ACTIVO</b> (Miles de euros)	<b>31/12/2015</b>	<b>31/12/2014</b>
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>176.691</b>	<b>202.310</b>
Terrenos	67.736	80.456
Construcciones	108.955	121.854
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>	<b>471.693</b>	<b>134.525</b>
Instrumentos de patrimonio	260.267	134.525
Créditos a empresas	211.426	-
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>1.909</b>	<b>2.409</b>
Otros activos financieros	1.909	2.409
<b>Total activos no corrientes</b>	<b>650.293</b>	<b>339.244</b>
<b>Existencias</b>	<b>-</b>	<b>3.102</b>
Comerciales	-	2.843
Anticipos	-	259
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>2.974</b>	<b>1.870</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	522	1.170
Clientes, empresas del grupo y asociadas	55	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	2.397	700
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	<b>37.332</b>	<b>-</b>
Créditos a empresas	25.319	-
Otros activos financieros	12.013	-
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>6</b>	<b>32.066</b>
Otros activos financieros	6	32.066
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>	<b>387</b>	<b>95</b>
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>17.482</b>	<b>17.467</b>
Tesorería	17.482	17.467
<b>Total activos corrientes</b>	<b>58.181</b>	<b>54.600</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>708.474</b>	<b>393.844</b>

<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b> (Miles de euros)	<b>31/12/2015</b>	<b>31/12/2014</b>
<b>Capital</b>	<b>119.996</b>	<b>80.060</b>
Capital escriturado	119.996	80.060
<b>Prima de emisión</b>	<b>415.047</b>	<b>320.000</b>
<b>Reservas</b>	<b>(7.799)</b>	<b>(9.425)</b>
Legal y estatutarias	166	-
Otras reservas	(7.965)	(9.425)
<b>(Acciones y participaciones en patrimonio propias)</b>	<b>(709)</b>	<b>(4.838)</b>
<b>Otras aportaciones de socios</b>	<b>240</b>	<b>240</b>
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>5.006</b>	<b>1.664</b>
<b>Total patrimonio neto</b>	<b>531.781</b>	<b>387.701</b>
<b>Deudas a largo plazo</b>	<b>161.079</b>	<b>3.603</b>
Obligaciones y otros valores razonables	138.233	-
Deudas con entidades de crédito	19.839	-
Otros pasivos financieros	3.007	3.603
<b>Total pasivos no corrientes</b>	<b>161.079</b>	<b>3.603</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>	<b>11.274</b>	<b>-</b>
Obligaciones y otros valores razonables	3.504	-
Deudas con entidades de crédito	5.119	-
Otros pasivos financieros	2.651	-
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>4.340</b>	<b>2.540</b>
Proveedores a corto plazo, empresas vinculadas	2.516	866
Acreedores varios	1.635	1.578
Personal ( <i>remuneraciones pendientes de pago</i> )	115	18
Otras deudas con las Administraciones Públicas	74	78
<b>Total pasivos corrientes</b>	<b>15.614</b>	<b>2.540</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>708.474</b>	<b>393.844</b>

**3.2. Cuenta de Pérdidas y Ganancias (PGC)**

(Miles de euros)	2015	2014
<b>Operaciones continuadas</b>		
Importe neto de la cifra de negocios	13.259	7.207
Ventas	13.259	7.207
Otros ingresos de explotación	807	217
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	807	217
Gastos de personal	(396)	(108)
Sueldos, salarios y asimilados	(355)	(93)
Cargas sociales	(41)	(15)
Otros gastos de explotación	(17.214)	(6.824)
Servicios exteriores	(16.591)	(6.441)
Tributos	(549)	(221)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	(74)	(162)
Amortización del inmovilizado	(2.466)	(1.219)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	(328)	-
Deterioros y pérdidas	(328)	-
<b>Resultado de explotación</b>	<b>(6.338)</b>	<b>(727)</b>
Ingresos financieros	16.274	2.391
De participaciones en instrumentos de patrimonio	11.990	-
En empresas del grupo y asociadas	11.990	-
De valores negociables y otros instrumentos financieros	4.284	2.391
De empresas del grupo y asociadas	3.771	-
De terceros	513	2.391
Gastos financieros	(4.474)	-
Por deudas con terceros	(4.474)	-
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	(456)	-
Deterioros y pérdidas	(456)	-
<b>Resultado financiero</b>	<b>11.344</b>	<b>2.391</b>
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>5.006</b>	<b>1.664</b>
Impuestos sobre beneficios	-	-
<b>Resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas</b>	<b>5.006</b>	<b>1.664</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>5.006</b>	<b>1.664</b>

### 3.3. Propuesta de Distribución de Resultados (PGC)

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015 y otras reservas de la Sociedad a presentar a la Junta General de Accionistas es como sigue:

#### Propuesta de Distribución de Resultados (Miles de euros)

Bases de reparto	
- Beneficio del ejercicio	5.006
- Prima de emisión	7.538
	<b>12.544</b>
Distribución	
- Reserva legal	501
- Dividendos (*)	12.037
- Reserva voluntaria	6
	<b>12.544</b>

(\*) La compañía ha propuesto repartir el 90% del importe EPRA Earnings registrado a fecha 31/12/2015. Ver apartado 4. Información EPRA, página 44.



Centro Comercial  
As Termas  
(Lugo)



4

INFORMACIÓN EPRA



- **En diciembre de 2014**, el Comité de Contabilidad y Reporting de EPRA (European Public Real Estate Association<sup>1</sup>) publicó la versión actualizada del documento que incluye las “Mejores Prácticas y Recomendaciones<sup>2</sup>” en relación a la presentación, análisis y cálculo de los principales indicadores económicos del negocio para empresas del sector inmobiliario.
- **En septiembre de 2015**, Lar España ha sido galardonada por la European Public Real Estate Association (EPRA) con el GOLD AWARD como reconocimiento a la calidad de la información proporcionada por Lar España en el marco de los estándares exigidos por el índice.

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.

De esta manera, **Lar España se convierte en la primera y única SOCIMI española en recibir este galardón, el más prestigioso en el sector inmobiliario.** Las empresas premiadas han sido seleccionadas de entre 106 inmobiliarias (92 de ellas cotizadas europeas del índice FTSE EPRA/NAREIT).



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

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

<b>Indicador</b>	<b>31/12/2015 (miles Euros) / %</b>	<b>31/12/2015 (Euro por acción)</b>
EPRA Earnings	13.374	0,28
EPRA NAV	577.970	9,65
EPRA NNNAV	576.226	9,62
EPRA Net Initial Yield (NIY)	6,2%	-
EPRA "topped-up" NIY	6,4%	-
EPRA Vacancy Rate	7,0%	-
EPRA Cost Ratio	56,5%	-
EPRA Cost Ratio (excluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos)	53,1%	-

## EPRA EARNINGS

(Miles Euros)	31/12/2015	31/12/2014
<b>Resultado del ejercicio bajo IFRS</b>	<b>43.559</b>	<b>3.456</b>
Revalorización de las inversiones inmobiliarias	(25.978)	(442)
Efecto en resultado por fondo negativo de comercio	(1.741)	(87)
Revalorización de las inversiones inmobiliarias en empresas asociadas	(2.466)	(353)
Cambio de valor derivados en empresas asociadas	-	(58)
<b>Resultado EPRA</b>	<b>13.374</b>	<b>2.516</b>
Nº medio de Acciones (excluyendo acciones propias)	47.790.562	38.276.618
<b>RESULTADO EPRA POR ACCIÓN (EUROS)</b>	<b>0,28</b>	<b>0,07</b>

**EPRA NAV**

(Miles Euros)	31/12/2015	31/12/2014
<b>Valor de activos netos según balance de situación</b>	<b>570.566</b>	<b>389.493</b>
Revalorización de activos "no corrientes"	5.660	-
Valor razonable instrumentos financieros	1.560	-
Impuesto diferido	-	-
Valor razonable instrumentos financieros en empresas asociadas	184	527
Impuesto diferido en empresas asociadas	-	(158)
<b>EPRA NAV</b>	<b>577.970</b>	<b>389.862</b>
<b>Nº Acciones (excluyendo acciones propias)</b>	<b>59.923.506</b>	<b>39.498.633</b>
<b>EPRA NAV POR ACCIÓN (EUROS)</b>	<b>* 9,65</b>	<b>9,87</b>

(\*) A la hora de interpretar esta cifra se debe tener en cuenta la ampliación de capital llevada a cabo por Lar España en agosto de 2015, por importe de 135 millones de euros con un precio de suscripción de 6,76 euros por acción.

**EPRA NNNAV**

(Miles Euros)	31/12/2015	31/12/2014
<b>EPRA NAV</b>	<b>577.970</b>	<b>389.862</b>
Valor razonable instrumentos financieros	(1.560)	-
Impuesto diferido	-	-
Valor razonable instrumentos financieros en empresas asociadas	(184)	(527)
Impuesto diferido en empresas asociadas	-	158
<b>EPRA NNNAV</b>	<b>576.226</b>	<b>389.493</b>
<b>Nº Acciones (excluyendo acciones propias)</b>	<b>59.923.506</b>	<b>39.498.633</b>
<b>EPRA NNNAV POR ACCIÓN (EUROS)</b>	<b>9,62</b>	<b>9,86</b>

## EPRA NIY y EPRA "topped-up" NIY

## RETAIL

	Centros Comerciales										Medianas comerciales				TOTAL RETAIL
	Albacenter	Hiper Albacenter	Anec Blau	Las Huertas	Txingudi	As Termas	El Rosal	Megapark	Hiper Portal de la Marina	Portal de la Marina (1)	Villaverde	Gasolinera As Termas	Parque Galaria	Nuevo Alisal	
Cartera de inversión inmobiliaria	32.332	12.437	84.890	11.700	30.700	68.500	89.600	171.400	7.750	51.021	9.851	1.845	9.500	17.202	598.728
Costes estimados de transacción de activos inmobiliarios	801	319	1.320	293	583	1.713	1.504	3.257	194	1.390	246	46	133	430	12.229
Valoración total cartera inversión inmobiliaria (A)	33.133	12.755	86.210	11.993	31.283	70.213	91.104	174.657	7.944	52.411	10.097	1.891	9.633	17.632	610.956
Rendimiento anual de la inversión inmobiliaria	2.824	932	6.270	997	2.154	5.005	7.150	10.728	528	4.178	769	112	680	1.234	43.561
Gastos operativos asociados a los activos no repercutibles	(322)	(10)	(740)	(140)	(208)	(584)	(942)	(394)	(5)	(420)	(88)	-	(9)	(79)	(3.941)
Rendimiento neto de la inversión inmobiliaria (B)	2.503	922	5.530	856	1.946	4.421	6.208	10.334	522	3.758	681	112	671	1.155	39.619
Efecto de arrendamientos con carencia o bonificados	19	46	72	42	9	149	327	198	-	75	-	-	-	50	987
Rendimiento neto máximo de la inversión inmobiliaria (C)	2.522	969	5.602	898	1.955	4.570	6.534	10.533	522	3.832	681	112	671	1.205	40.606
<b>EPRA NET INITIAL YIELD (B/A)</b>	<b>7,6%</b>	<b>7,2%</b>	<b>6,4%</b>	<b>7,1%</b>	<b>6,2%</b>	<b>6,3%</b>	<b>6,8%</b>	<b>5,9%</b>	<b>6,6%</b>	<b>7,2%</b>	<b>6,7%</b>	<b>5,9%</b>	<b>7,0%</b>	<b>6,5%</b>	<b>6,5%</b>
<b>EPRA TOPPED-UP NET INITIAL YIELD (C/A)</b>	<b>7,6%</b>	<b>7,6%</b>	<b>6,5%</b>	<b>7,5%</b>	<b>6,2%</b>	<b>6,5%</b>	<b>7,2%</b>	<b>6,0%</b>	<b>6,6%</b>	<b>7,3%</b>	<b>6,7%</b>	<b>5,9%</b>	<b>7,0%</b>	<b>6,8%</b>	<b>6,6%</b>

(1) El porcentaje de participación en PMO a través de LRE asciende al 58,78%.

OFICINAS					LOGÍSTICA							TOTAL
Arturo Soria	Egeo	Eloy Gonzalo (3)	Joan Miró	Marcelo Spinola (2)	TOTAL OFICINAS	Alovera I	Alovera II	Alovera III (C2)	Alovera IV (C5-C6)	Almussafes	TOTAL LOGÍSTICA	
25.600	69.210	13.000	20.440	21.500	149.750	14.300	36.840	3.250	7.500	8.500	70.390	<b>818.868</b>
1.245	2.003	325	640	580	4.793	286	1.125	65	150	170	1.796	<b>18.818</b>
26.845	71.213	13.325	21.080	22.080	154.543	14.586	37.965	3.315	7.650	8.670	72.186	<b>837.685</b>
1.417	3.466	747	1.191	(2)	6.821	1.013	2.720	201	746	749	5.429	<b>55.811</b>
(164)	(148)	(279)	(33)	(2)	(624)	(73)	(184)	(1)	(13)	(32)	(303)	<b>(4.868)</b>
1.253	3.318	468	1.158	(2)	6.197	940	2.536	201	733	717	5.127	<b>50.943</b>
-	-	-	-	(2)	-	308	-	67	-	-	375	<b>1.362</b>
1.253	3.318	468	1.158	(2)	6.197	1.248	2.536	268	733	717	5.502	<b>52.305</b>
4,7%	4,7%	3,5%	5,5%	(2)	4,7% (2)	6,4%	6,7%	6,1%	9,6%	8,3%	7,1%	6,2% (2)
4,7%	4,7%	3,5%	5,5%	(2)	4,7% (2)	8,6%	6,7%	8,1%	9,6%	8,3%	7,6%	6,4% (2)

(2) No hemos calculado el EPRA NIY para la inversión en Marcelo Spinola por su falta de representatividad. Durante el cuarto trimestre del ejercicio 2014, la oficina se estuvo preparando y desalojando para llevar a cabo una remodelación del inmueble que se ha iniciado durante el segundo trimestre del ejercicio 2015 y se estima finalizar en el segundo trimestre del 2016. Para el cálculo del NIY sobre el total de la cartera de activos de inversión, hemos excluido los datos correspondientes a la inversión en Marcelo Spinola.

(3) Ratio distorsionado ya que dos plantas del edificio están destinadas a ser reformadas.

## EPRA VACANCY RATE

Tipo de activo	ERV (Miles Euros)	ERV Vacancy (Miles Euros)	EPRA VACANCY RATE %
<b>Retail</b>	<b>44.987</b>	<b>3.577</b>	<b>7,95%</b>
<b>Centros comerciales</b>	<b>42.310</b>	<b>3.577</b>	<b>8,45%</b>
Albacenter	2.851	364	(1) 12,76%
Hiper Albacenter	899	0	0,00%
As Termas	5.412	603	11,14%
Anec Blau	6.084	506	8,32%
Las Huertas	1.334	251	18,81%
El Rosal	7.142	592	8,29%
Portal de la Marina	3.941	351	(2) 8,91%
Megapark	11.569	570	4,93%
Txingudi	2.542	340	13,37%
Hiper Portal de la Marina	536	0	0,00%
<b>Medianas Comerciales</b>	<b>2.677</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>
Villaverde	738	0	0,00%
Parque Galaria	568	0	0,00%
Gasolinera As Termas	112	0	0,00%
Nuevo Alisal	1.259	0	0,00%
<b>Oficinas</b>	<b>7.088</b>	<b>493</b>	<b>(3) 6,95%</b>
Arturo Soria	1.299	278	21,40%
Egeo	3.423	141	4,12%
Eloy Gonzalo	1.137	51	4,49%
Joan Miró	1.229	23	1,90%
Marcelo Spinola	1.928	1.776	(3) 92,12%
<b>Logística</b>	<b>5.862</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>
Alovera I	1.267	0	0,00%
Alovera II	2.922	0	0,00%
Alovera III (C2)	283	0	0,00%
Alovera IV (C5-C6)	583	0	0,00%
Almussafes	807	0	0,00%
<b>TOTAL ERV</b>	<b>57.937</b>	<b>4.070</b>	<b>(3) 7,02%</b>

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

(2) El porcentaje de participación en PMO a través de LRE asciende al 58,78%.

(3) Se ha excluido del resultado total y por sector los datos correspondientes a Marcelo Spinola debido a su falta de representatividad. Se está llevando a cabo una remodelación del inmueble que se estima finalizar en el segundo trimestre del 2016. Esto justifica el % EPRA Vacancy obtenido para este activo de forma individual.

## EPRA COST RATIOS

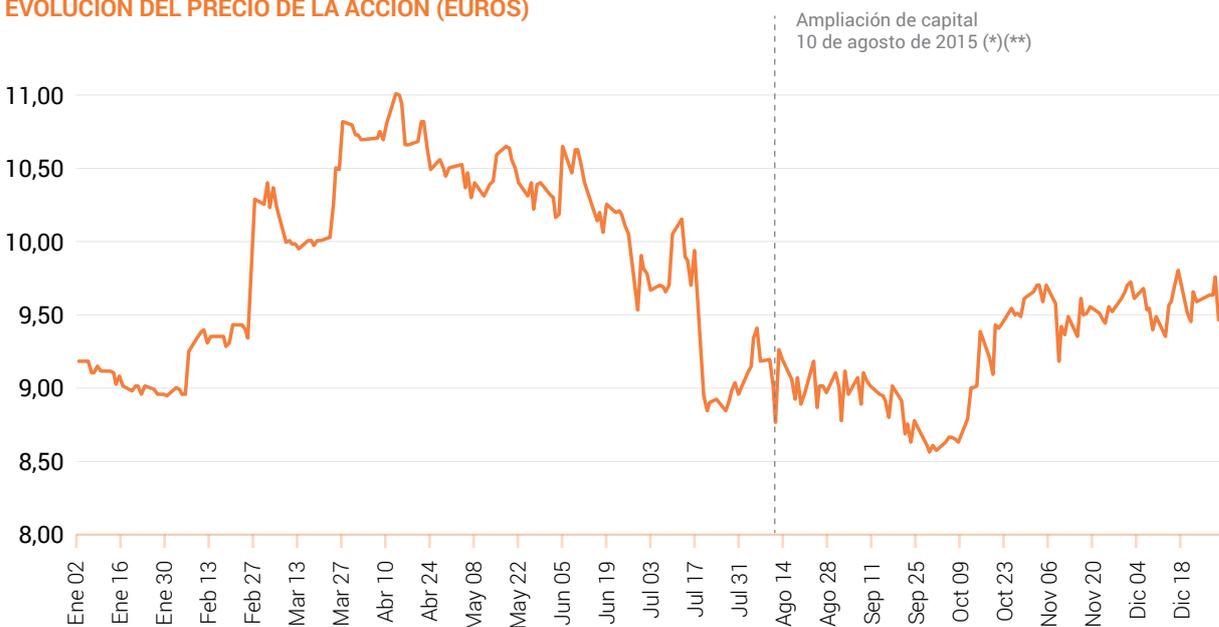
(Miles Euros)	31/12/2015	31/12/2014
Gastos administrativos	(396)	(108)
Gastos operativos netos de ingresos repercutibles	(20.011)	(7.231)
Gastos procedente de participación en empresas asociadas	(1.792)	(875)
<b>EPRA Cost (incluyendo vacancy Cost) (A)</b>	<b>(22.199)</b>	<b>(8.214)</b>
Gastos asociados a activos inmobiliarios vacíos	(1.328)	(474)
<b>EPRA Cost (excluyendo vacancy Cost) (B)</b>	<b>(20.871)</b>	<b>(7.740)</b>
Ingresos por alquileres bajo IFRS	35.734	8.606
Ingresos por alquileres procedente de participación en empresas asociadas	3.589	393
<b>Ingresos por alquileres total (C)</b>	<b>39.323</b>	<b>8.999</b>
<b>EPRA COST RATIO (incluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos) A/C</b>	<b>56,5%</b>	<b>91,3%</b>
<b>EPRA COST RATIO (excluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos) B/C</b>	<b>53,1%</b>	<b>86,0%</b>

## 5. EVOLUCIÓN BURSÁTIL

Datos de la acción (Euros)	Ene-Dic 2015
Precio al inicio del periodo	9,18
Precio al final del periodo	9,46
<b>Evolución en el periodo (%)</b>	<b>3,05</b>
Máximo del periodo	11,01
Mínimo del periodo	8,55
<b>Promedio del periodo</b>	<b>9,62</b>

La **evolución de la cotización** de la acción durante 2015 se puede observar en el siguiente gráfico:

### EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA ACCIÓN (EUROS)



(\*) En la ampliación de capital llevada a cabo por Lar España a fecha agosto de 2015, se fijó un precio de suscripción de 6,76 euros por acción.

(\*\*) El precio ponderado de las acciones tras la ampliación de capital asciende a 8,92 euros por acción.

Entidad	Recomendación	Fecha de análisis	Precio objetivo (Euros)*
Banco Sabadell	Comprar	05/10/2015	11,44
JP Morgan	Sobreponderar	12/01/2016	11,50
JB Capital Markets	Neutral	18/01/2016	9,40
Bankinter	Comprar	21/01/2016	10,70
Fidentis Equities	Comprar	22/01/2016	12,15
Santander	Comprar	28/01/2016	11,20
Kempen & Co	Vender	29/01/2016	10,70
Ahorro Corporación	Comprar	03/02/2016	11,50

(\*) El precio de cotización objetivo para después de la ampliación de capital es el propuesto por las entidades arriba mencionadas.

## 6. HECHOS POSTERIORES

- Con fecha 21 de enero de 2016 Lar España ha hecho publico los **informes de valoración** de su cartera de activos inmobiliarios realizados por Jones Lang LaSalle España, S.A y Cushman & Wakefield Sucursal en España.

El valor total de mercado del portfolio de la compañía que reflejan los referidos informes es de 898,9 millones de euros. El precio de adquisición sin incluir costes de transacción de los activos objeto de la valoración fue de 852,7 millones de euros. Las valoraciones de los activos se han realizado siguiendo los estándares profesionales de valoración y tasación de la RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*), bajo hipótesis de valor neto de mercado a 31 de diciembre de 2015.



Centro Comercial  
Anec Blau  
(Barcelona)

## 7. GLOSARIO

Concepto	Descripción
<b>BAI</b>	Resultado operativo antes de impuestos.
<b>EBIT</b>	Resultado operativo antes de intereses e impuestos.
<b>EBITDA</b>	Resultado operativo antes de amortizaciones, provisiones, intereses e impuestos.
<b>Beneficio neto</b>	Resultado del ejercicio después de impuestos.
<b>ROE (Return on Equity)</b>	Rentabilidad financiera, calculada como el cociente entre el resultado del ejercicio y el patrimonio neto medio ponderado.
<b>ROA (Return on Assets)</b>	Rentabilidad económica, calculada como el cociente entre el resultado del ejercicio y el activo total medio ponderado de la compañía.
<b>Ratio de liquidez</b>	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.
<b>Ratio de solvencia</b>	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.
<b>PGC</b>	Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre
<b>EPRA Earnings</b>	Resultado operativo
<b>EPRA NAV</b>	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.
<b>EPRA NNAV</b>	EPRA NAV ajustado con el valor razonable de (i) instrumentos financieros, (ii) deuda e (iii) impuestos diferidos.
<b>EPRA Net Initial Yield (NIY)</b>	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).
<b>EPRA "topped-up" NIY</b>	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.).
<b>EPRA Vacancy Rate</b>	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).
<b>EPRA Cost Ratio</b>	Porcentaje que refleja el importe que representan los costes operativos y administrativos con respecto al total de ingresos por rentas brutas.
<b>EPRA Cost Ratio (excluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos)</b>	EPRA Cost Ratio excluyendo los costes operativos y administrativos asociados a inmuebles no arrendados.



**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](http://www.larespana.com)

[info@larespana.com](mailto:info@larespana.com)