

INFORME DE RESULTADOS

PRIMER
TRIMESTRE
2016

ÍNDICE

1

RESUMEN EJECUTIVO

p. 4

1.1
Highlights
1T 2016
p. 6

1.2
Hechos
Relevantes
p. 8

1.3
Cartera de Activos
a 31 de Marzo de 2016
p. 10

1.4
Principales Magnitudes
p. 16

*Magnitudes
Económico-Financieras*
p. 16

*Otras Magnitudes
Financieras*
p. 16

1.5
Evolución del Negocio
p. 18

2

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

p. 20

2.1
Chart Societario
31.03.2016
p. 22

2.2
Estado de Resultado Global
Consolidado
p. 24

2.3
Estado de Situación Financiera
Consolidado
p. 26

2.4
Estado de Flujos de Efectivo
Consolidado
p. 32

3

INFORMACIÓN EPRA

p. 34

KIABI
la moda a pequeños precios

4

EVOLUCIÓN BURSÁTIL

p. 44

5

HECHOS POSTERIORES

p. 48

6

GLOSARIO

p. 52



Centro Comercial Palmas Altas
(Sevilla)



1

RESUMEN EJECUTIVO



1.1
Highlights
1T 2016
p. 6

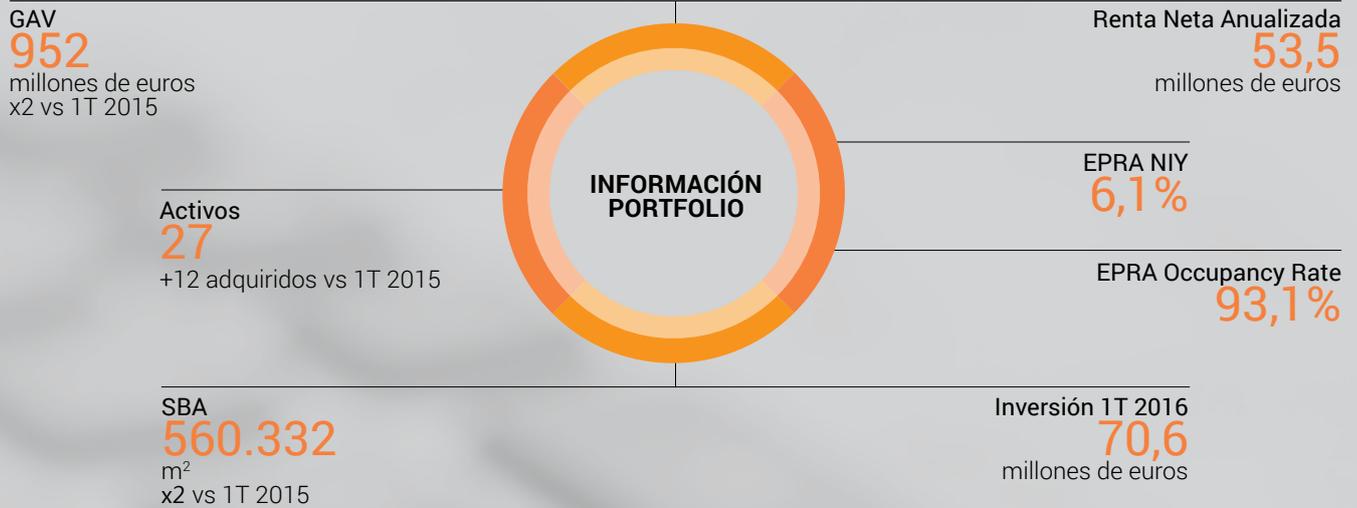
1.2
Hechos
Relevantes
p. 8

1.3
Cartera de Activos
a 31 de Marzo de 2016
p. 10

1.4
Principales
Magnitudes
p. 16

1.5
Evolución del
Negocio
p. 18

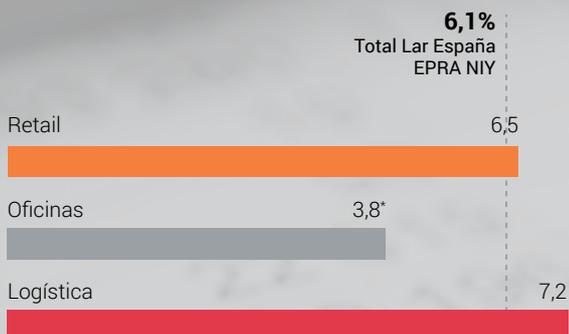
1.1 Highlights 1T 2016



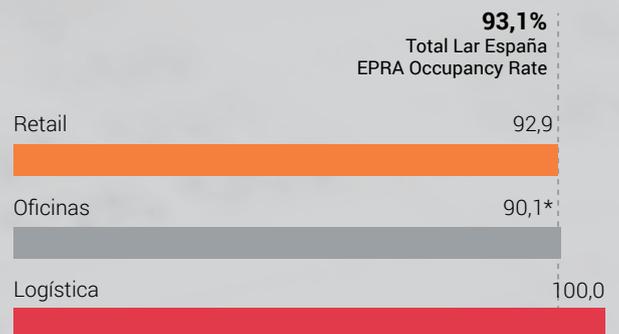
GAV por tipo de activo (%)



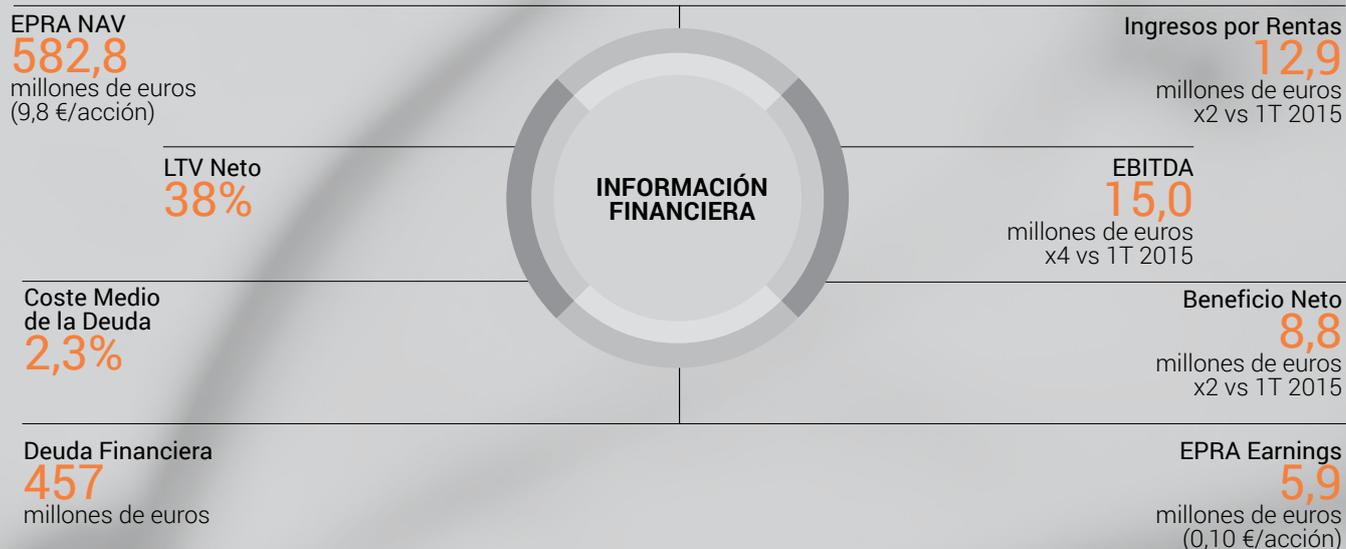
EPRA Net Initial Yield por tipo de activo (%)



EPRA Occupancy Rate por tipo de activo (%)



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



Ingresos por tipo de activo (%)



Negocio Retail



Ventas
+7,2%
 vs 1T 2015



Footfall
+3,5%
 vs 1T 2015

1.2 Hechos Relevantes

1. Informes de valoración

Con fecha 21 de enero de 2016 Lar España recibió los **informes de valoración** de su cartera de activos inmobiliarios a 31 de diciembre de 2015, realizados por Jones Lang LaSalle España, S.A y Cushman & Wakefield Sucursal en España. El **valor total de mercado** del portfolio de la compañía que reflejan los referidos informes es de **898,9 millones de euros**. El precio de adquisición sin incluir costes de transacción de los activos objeto de la valoración fue de 852,7 millones de euros.

Las valoraciones de los activos se han realizado siguiendo los estándares profesionales de valoración y tasación de la RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*), bajo hipótesis de valor neto de mercado a 31 de diciembre de 2015.



Centro Comercial Megapark
(Bilbao)

2. Financiación Megapark

En relación con la adquisición del complejo comercial **Megapark Barakaldo (Vizcaya)**, con fecha 24 de febrero de 2016, Lar España firmó una **financiación bancaria** con NATIXIS, como banco Agente, Credit Agricole CIB y Santander, asociada al activo arriba mencionado, por un importe total de 97 millones de euros, con una duración de 7 años en estructura de amortización *“bullet”*.

3. Adquisición de Palmas Altas

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

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



Centro Comercial Palmas Altas
(Sevilla)



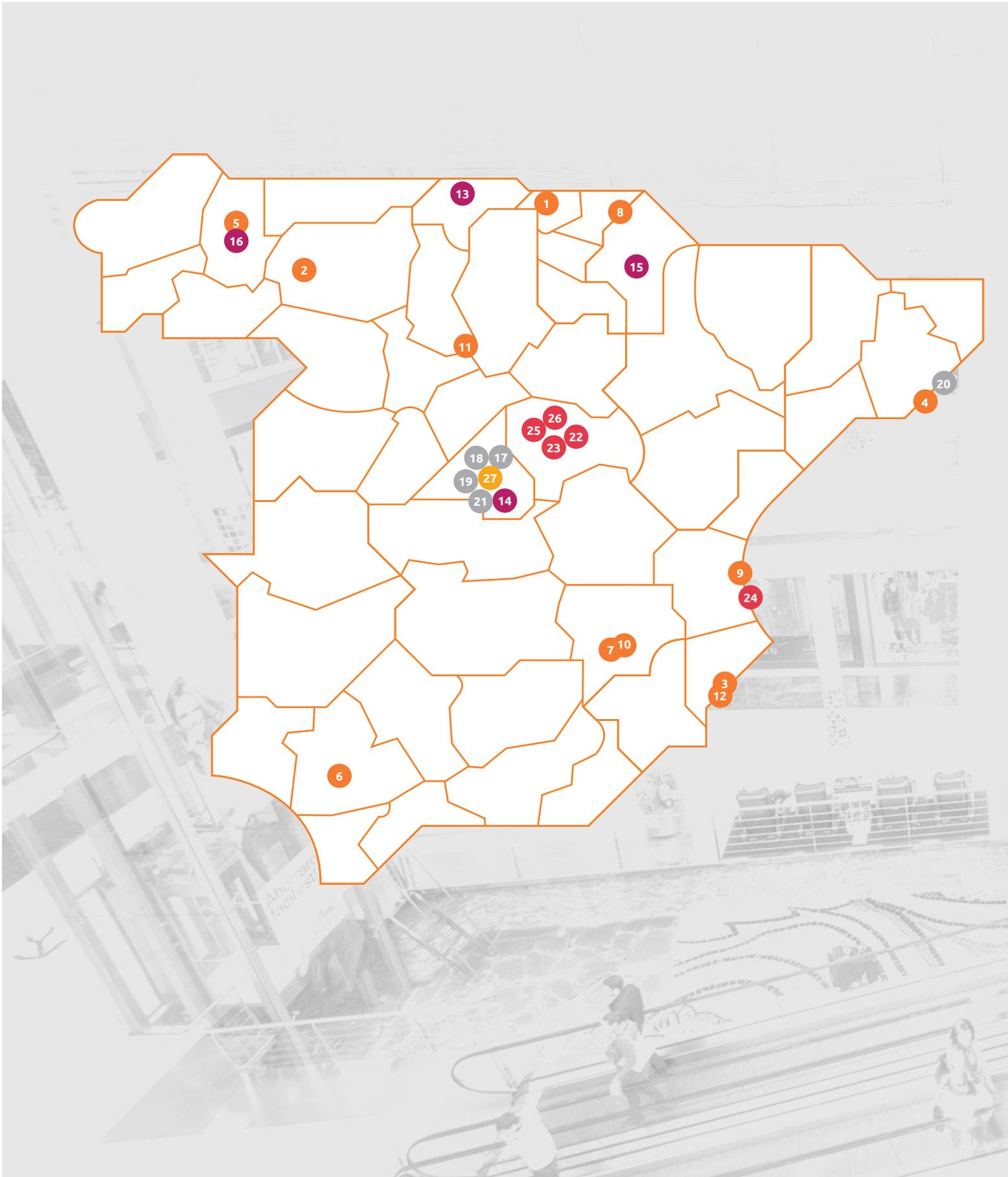
Centro Comercial Portal de la Marina
(Alicante)

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

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

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

1.3 Cartera de Activos a 31 de Marzo de 2016



CENTROS COMERCIALES

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

MEDIANAS COMERCIALES

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

OFICINAS

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

LOGÍSTICA

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

RESIDENCIAL

- 27 Lagasca 99 (Madrid)



1 MEGAPARK, BILBAO

Ubicación	Bilbao
SBA	63.938 m ²
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 EL ROSAL, LEÓN

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

3 PORTAL DE LA MARINA, ALICANTE

Ubicación	Ondara (Alicante)
SBA	30.093 m ²
Fecha adquisición	30 de octubre de 2014/ 30 de marzo de 2016
Precio de adquisición	82,2 millones de euros ⁽¹⁾
Valor de mercado (31 de diciembre 2015)*	86,8 millones de euros

(1) Precio medio ponderado de ambas adquisiciones.

4 ANEC BLAU, BARCELONA

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

5 AS TERMAS, LUGO

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

6 PALMAS ALTAS, SEVILLA

Ubicación	Sevilla
Área comercial	123.400 m ²
Fecha adquisición	1 de marzo de 2016
Precio de adquisición	36,0 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre 2015)*	-

7 ALBACENTER, ALBACETE

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

8 TXINGUDI, GUIPÚZCOA

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

9 CRUCE DE CAMINOS, VALENCIA ⁽²⁾

Ubicación	Sagunto (Valencia)
SBA	43.091 m ²
Fecha de adquisición	3 de agosto de 2015
Precio de adquisición	14,0 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre 2015)*	15,7 millones de euros

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

10 HIPERMERCADO ALBACENTER Y LOCALES COMERCIALES, ALBACETE

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

11 LAS HUERTAS, PALENCIA

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

12 HIPERMERCADO PORTAL DE LA MARINA, ALICANTE

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

13 NUEVO ALISAL, SANTANDER

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

14 VILLAVERDE, MADRID

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

15 PARQUE GALARIA, PAMPLONA

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

16 GASOLINERA AS TERMAS, LUGO

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

17 EGO, MADRID

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

18 ARTURO SORIA, MADRID

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

19 MARCELO SPINOLA, MADRID

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

20 JOAN MIRÓ, BARCELONA

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

21 ELOY GONZALO, MADRID

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

22 ALOVERA II, GUADALAJARA

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

23 ALOVERA I, GUADALAJARA

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

24 ALMUSSAFES, VALENCIA

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

25 ALOVERA IV (C5-C6), GUADALAJARA

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

26 ALOVERA III (C2), GUADALAJARA

Ubicación	Guadalajara
SBA	8.591 m ²
Fecha de adquisición	26 de mayo de 2015
Precio de adquisición	3,0 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre 2015)*	3,3 millones de euros

27 LAGASCA 99, MADRID

Ubicación	Madrid
SBA	26.203 m ²
Fecha de adquisición	30 de enero de 2015
Precio de adquisición	50,1 ⁽³⁾ millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre 2015)*	54,4 millones de euros

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

1.4 Principales Magnitudes

Magnitudes Económico-Financieras

El Grupo ha obtenido durante el primer trimestre de 2016 un **EBITDA de 15.017 miles de euros** y un **beneficio neto de 8.748 miles de euros**.

En miles de euros	1T 2016	1T 2015
Ingresos ordinarios	12.985	6.471
EBITDA	15.017	3.967
EBIT	15.017	3.967
BAI	8.748	3.818
Beneficio neto	8.748	3.818

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:

	31/03/2016	31/12/2015
Fondo de Maniobra (en miles de euros)	94.446	49.645
Ratio de liquidez	3,6	3,5
Ratio de solvencia	1,1	1,1
ROE	9,22%	9,05%
ROA	5,52%	5,72%

El Grupo presenta a 31 de marzo de 2016 y 31 de diciembre de 2015 unos ratios relacionados con la liquidez (fondo de maniobra y ratio de liquidez) que alcanzan valores considerablemente elevados, lo que denota que el Grupo dispone del nivel de liquidez suficiente y un elevado margen de seguridad para hacer frente a sus pagos.

A 31 de marzo de 2016, el **ROE ("Return on Equity")**, que mide la rentabilidad obtenida por el Grupo sobre sus fondos propios, asciende a **9,22%** (9,05% a 31 de diciembre de 2015), y el **ROA ("Return on Assets")**, que mide la eficiencia de los activos totales del Grupo con independencia de las fuentes de financiación empleadas, es decir, la capacidad de los activos del Grupo para generar renta, es de **5,52%** (5,72% a 31 de diciembre de 2015).



Centro Comercial El Rosal
(León)

1.5 Evolución del Negocio

Distribución de los ingresos

Los **ingresos por rentas** han alcanzado los **12.985 miles de euros** durante el primer trimestre de 2016 (6.471 miles de euros durante el mismo período del ejercicio anterior). El incremento de los ingresos por rentas entre el primer trimestre de 2016 y el mismo período del ejercicio anterior, corresponde principalmente a la adquisición y puesta en marcha de nuevas inversiones inmobiliarias

durante los meses comprendidos entre ambos períodos trimestrales por parte del Grupo (seis centros comerciales, un edificio de oficinas y tres naves logísticas).

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

Ingresos por rentas por tipo de activo. Primer trimestre de 2016 (%)



El detalle de los **ingresos por activo** para estas tres líneas de negocio en los primeros tres meses de 2016 es el siguiente:

Ingresos por Centro Comercial (%)

Megapark	29,2
El Rosal	17,1
Anec Blau	14,9
As Termas	13,2
Albacenter	7,0
Txingudi	5,2
Nuevo Alisal	3,3
Hiper Albacenter	2,5
Las Huertas	2,3
Villaverde	2,0
Parque Galaria	1,7
Hiper Portal de la Marina	1,3
Gasolinera As Termas	0,3

Ingresos por Edificio de Oficinas (%)

Egeo	48,4
Arturo Soria	19,9
Joan Miró	17,2
Eloy Gonzalo	12,1
Marcelo Spínola	2,4

Ingresos por Nave Logística (%)

Alovera II	50,1
Alovera I	18,7
Almussafes	13,8
Alovera IV (C5-C6)	13,7
Alovera III (C2)	3,7

A continuación, se indican los diez **arrendatarios que han generado más rentas** durante los primeros tres meses de 2016, así como sus principales características:

Posición	Arrendatario	Proyecto	% s/total de rentas	% Acumulado	Fin contrato	Sector
1	 Carrefour	Alovera II/El Rosal	8,43%	8,43%	2017-2028	Distribución
2	 INDITEX	Anec Blau/Albacenter/El Rosal/As Termas/Huertas	5,54%	13,97%	2025-2033	RM Modas
3	 MediaMarkt	Villaverde/As Termas/Nuevo Alisal	5,51%	19,48%	2022-2036	Tecnología
4	 ineco	Egeo	5,29%	24,77%	2021	Ingeniería
5	 DECATHLON	Megapark	3,70%	28,47%	2036	Distribución
6	 El Corte Inglés	Megapark/Parque Galaria	3,13%	31,60%	2027-2036	Distribución
7	 H&M	Anecblau/Albacenter/El Rosal/As Termas	2,25%	33,85%	2022-2036	RM Modas
8	 ToysRUs	Megapark/Nuevo Alisal	2,16%	36,01%	2036	Distribución
9	 EROSKI	Hiper Albacenter/ Hiper Portal de la Marina/ As Termas	2,07%	38,08%	2024-2031	Distribución
10	 Tech Data <small>The Difference in Distribution</small>	Alovera I	1,95%	40,03%	2019	Tecnología



Residencial Lagasca 99
(Madrid)

○

2

ESTADOS FINANCIEROS
CONSOLIDADOS



2.1
Chart Societario
31.03.2016
p. 22

2.2
Estado de Resultado Global
Consolidado
p. 24

2.3
Estado de Situación
Financiera Consolidado
p. 26

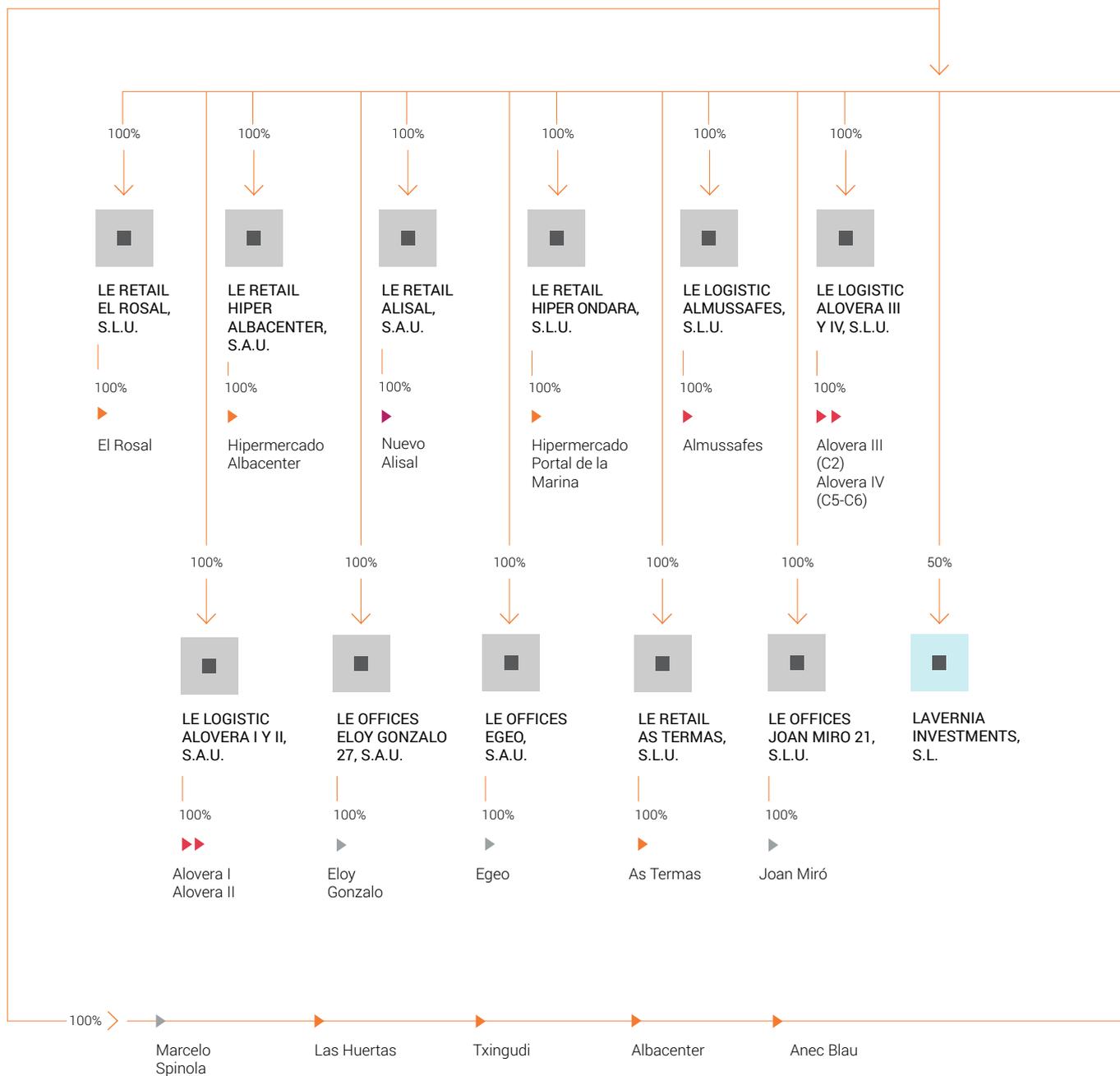
2.4
Estado de Flujos de
Efectivo Consolidado
p. 32

2.1 Chart Societario 31.03.2016

A 31 de marzo de 2016 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.

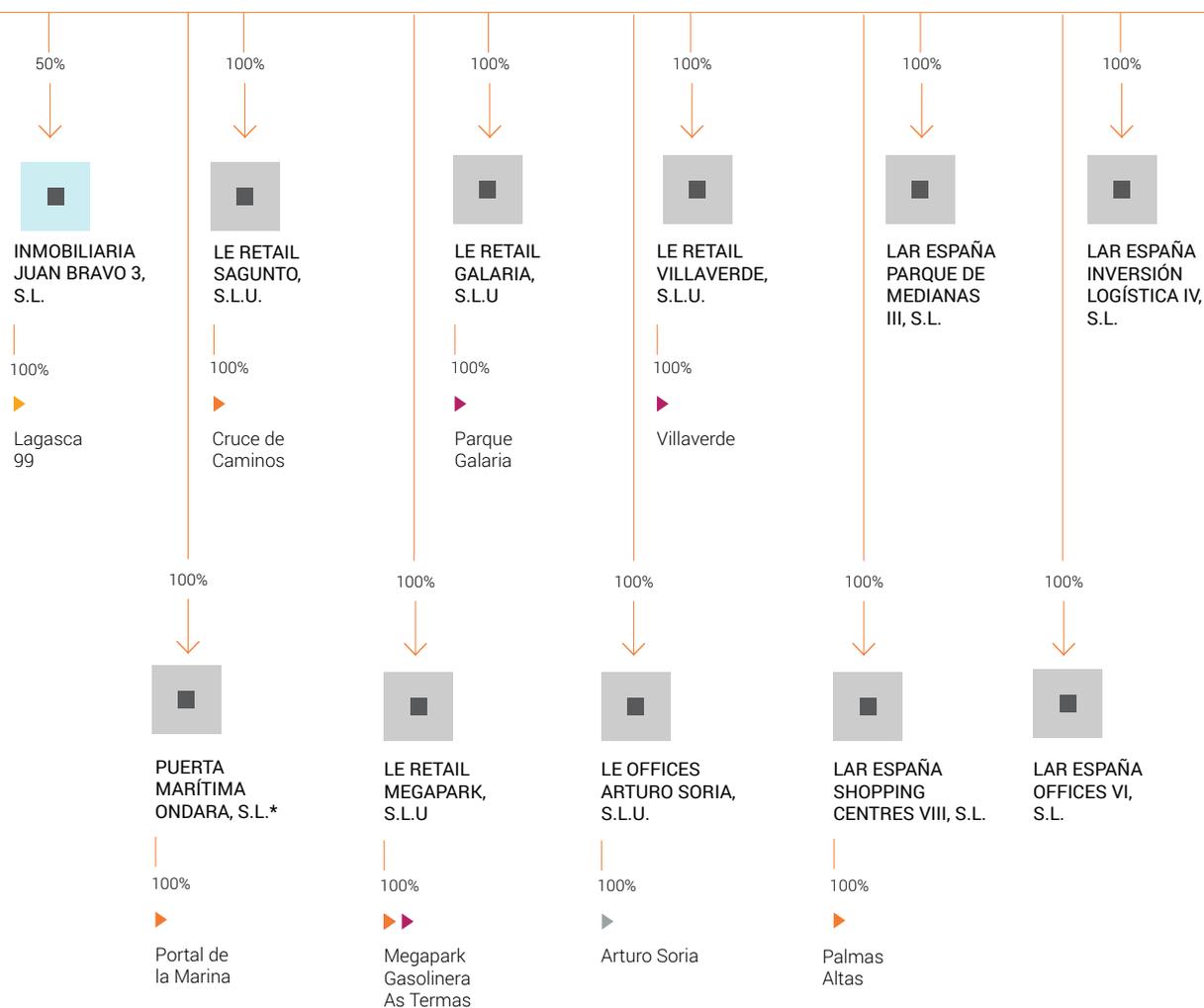
LAR ESPAÑA
REAL ESTATE
SOCIMI, S.A.

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



(*) Desde el 1 de enero hasta el 30 de marzo de 2016 esta sociedad se ha consolidado bajo el método de la participación.

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 2015.

**Sociedad**

	Integración Global
	Método de la Participación (puesta en equivalencia)

Activo

	Centros Comerciales
	Medianas Comerciales
	Oficinas
	Logística
	Residencial

2.2 Estado de Resultado Global Consolidado

(Miles de euros)	1T 2016	1T 2015
Ingresos ordinarios	12.985	6.471
Otros ingresos	7.297	130
Gastos por retribuciones a los empleados	(75)	(93)
Otros gastos	(5.190)	(2.541)
RESULTADO DE LAS OPERACIONES	15.017	3.967
Ingresos financieros	974	198
Gastos financieros	(6.607)	(824)
Participación en beneficios (pérdidas) del ejercicio de las inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	(636)	477
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS DE ACTIVIDADES CONTINUADAS	8.748	3.818
Impuestos sobre beneficios	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	8.748	3.818

Información no auditada a 31 de marzo de 2016.

Resultado de las operaciones

A 31 de marzo de 2016, el Grupo presenta un **resultado de las operaciones** positivo por importe de **15.017 miles de euros** (beneficio de 3.967 miles de euros a 31 de marzo de 2015).

Ingresos ordinarios

El importe de los **ingresos ordinarios** durante los primeros tres meses de 2016 ha ascendido a **12.985 miles de euros**, de los cuales un 90% proceden de las rentas obtenidas de centros comerciales y oficinas (83% para los primeros tres meses de 2015).

Otros ingresos

A 31 de marzo de 2016, **otros ingresos** recoge principalmente un ajuste positivo por importe de 6.978 miles de euros proveniente de la adquisición del 100% de la sociedad dependiente Puerta Marítima Ondara, S.L. Dicho importe deriva de la diferencia entre el valor razonable de los activos y pasivos netos adquiridos y el importe pagado.

Otros gastos

A 31 de marzo de 2016, el Grupo ha incurrido en **otros gastos** por importe de **5.190 miles de euros** que corresponden principalmente a:

- Servicios recurrentes y directamente ligados a la gestión diaria de los activos (gestión patrimonial, suministros, IBI...) por 2.743 miles de euros
- *Management fees* (honorarios fijos) por servicios prestados por Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias ("Grupo Lar") a la Sociedad (1.505 miles de euros).

Financieros Netos

El resultado financiero presenta un saldo negativo de 5.633 miles de euros a 31 de marzo de 2016 (resultado negativo de 626 miles de euros a 31 de marzo de 2015).

Los **ingresos financieros** por importe de **974 miles de euros** en el primer trimestre de 2016 corresponden principalmente a los intereses devengados por los créditos concedidos a las sociedades que se consolidan por el método de participación, mientras que los **gastos financieros** por importe de **6.607 miles de euros** corresponden, principalmente, a los siguientes conceptos:

- Con motivo de la obtención del control de la sociedad dependiente Puerta Marítima Ondara, S.L., y por consiguiente la valoración a valor razonable del 58,78% de participación que ya ostentaba el Grupo, se reconoció un ajuste negativo por importe de 4.105 miles de euros que corresponden a la diferencia ente dicho valor razonable y el valor contable reconocido hasta la fecha.
- Los intereses devengados por préstamos que el Grupo mantiene con entidades financieras y por los bonos emitidos por el Grupo en febrero de 2015.

Estado de Resultado Global Consolidado por línea de negocio

Los ingresos y gastos registrados por el Grupo a fecha 31 de marzo de 2016 por línea de negocio son los siguientes:

En miles de euros	Centros Comerciales	Oficinas	Logística	Residencial	LRE*	Total
Ingresos ordinarios	9.828	1.799	1.358	-	-	12.985
Otros ingresos	7.265	25	7	-	-	7.297
Gastos por retribuciones a los empleados	-	-	-	-	(75)	(75)
Otros gastos	(1.929)	(577)	(237)	-	(2.447)	(5.190)
RESULTADO DE LAS OPERACIONES	15.164	1.247	1.128	-	(2.522)	15.017
Financieros netos	(5.032)	(288)	-	(318)	5	(5.633)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	-	-	-	-	-	-
Participación en beneficios (pérdidas) del ejercicio de las inversiones contabilizadas aplicando el método de participación	580	-	-	(1.216)	-	(636)
RESULTADO DEL EJERCICIO	10.712	959	1.128	(1.534)	(2.517)	8.748

Información no auditada a 31 de marzo de 2016.

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

A 31 de marzo de 2016 los centros comerciales presentan un resultado de las operaciones positivo de 15.164 miles de euros; las oficinas, un resultado de las operaciones positivo de 1.247 miles de euros; y las naves logísticas, un resultado de las operaciones positivo por importe de 1.128 miles de euros. La columna "LRE" incluye, entre otros, los *management fees* por importe de 1.505 miles de euros.

2.3 Estado de Situación Financiera Consolidado

ACTIVO (Miles de euros)	31/03/2016	31/12/2015
Inmovilizado intangible	1	1
Inversiones inmobiliarias	896.557	776.375
Activos financieros con empresas asociadas	19.557	16.774
Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	7.847	43.217
Activos financieros no corrientes	9.392	8.475
ACTIVOS NO CORRIENTES	933.354	844.842
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	12.266	4.647
Activos financieros con empresas asociadas	25.000	26.717
Otros activos financieros corrientes	1.651	1.676
Otros activos corrientes	1.457	601
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	98.021	35.555
ACTIVOS CORRIENTES	138.395	69.196
TOTAL ACTIVO	1.071.749	914.038

PATRIMONIO NETO Y PASIVO (Miles de euros)	31/03/2016	31/12/2015
Capital	119.996	119.996
Prima emisión	415.047	415.047
Otras reservas	37.710	(5.767)
Ganancias acumuladas	8.748	43.559
Acciones propias	(4.702)	(709)
Ajustes por cambio de valor	(3.677)	(1.560)
PATRIMONIO NETO	573.122	570.566
Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables	138.300	138.233
Pasivos financieros con entidades de crédito	304.988	173.354
Derivados	3.998	1.560
Otros pasivos no corrientes	12.392	10.774
PASIVOS NO CORRIENTES	459.678	323.921
Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables	423	3.504
Pasivos financieros con entidades de crédito	7.570	5.593
Otros pasivos financieros	93	2.651
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	30.863	7.803
PASIVOS CORRIENTES	38.949	19.551
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	1.071.749	914.038

Activos no corrientes

Inversiones inmobiliarias

A 31 de marzo de 2016, las **inversiones inmobiliarias** se encuentran clasificadas como activos no corrientes y su valor razonable asciende a **896.557 miles de euros** (776.375 miles de euros a 31 de diciembre de 2015). Las inversiones inmobiliarias comprenden diez 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 826.167 miles de euros (705.985 miles de euros a 31 de diciembre de 2015), cuyos ingresos por arrendamiento suponen el 90% de los ingresos del Grupo durante el primer trimestre de 2016 (85% de los ingresos del Grupo a 31 de diciembre de 2015).

INVERSIÓN NETA

(Miles de euros)	31/03/2016	31/12/2015
Centros comerciales	635.001	547.707
Oficinas	151.993	149.750
Logística	70.390	70.390
Otros (*)	39.173	8.528
Inversiones inmobiliarias	896.557	776.375

Información no auditada a 31 de marzo de 2016.

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

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 ²)	9.862	6.225	15.428	28.603	4.391	12.462	7.649	
Valor razonable (miles de euros)	30.700	11.748	32.400	84.968	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	Parque Galaria	El Rosal	Megapark	Portal de la Marina	Total Centros Comerciales
Superficie Bruta Alquilable (SBA) total (m ²)	9.924	33.150	2.000	4.108	51.022	63.938	30.093	278.855
Valor razonable (miles de euros)	7.750	68.710	1.845	9.500	89.690	171.400	86.800	635.001
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 ²)	8.663	8.586	18.254	6.231	8.610	50.344
Valor razonable (miles de euros)	25.600	23.708	69.210	13.000	20.475	151.993
Rendimiento neto inicial (Net Initial Yield)						⁽¹⁾ 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 ²)	35.195	83.951	8.591	14.891	19.211	161.839
Valor razonable (miles de euros)	14.300	36.840	3.250	7.500	8.500	70.390
Rendimiento neto inicial (Net Initial Yield)						7,85% - 9,52%

OTROS

	Cruce de Caminos	Palmas Altas	Total Otros	Total Grupo
Superficie Bruta Alquilable (SBA) total (m ²)	43.091	123.400 (*)	43.091	534.129
Valor razonable (miles de euros)	1.546	37.627	39.173	896.557

(*) Se corresponde con el área comercial total. No incluido en el cálculo total de SBA.

Activos corrientes

Activos financieros con empresas asociadas

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

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

Activos financieros no corrientes

El Grupo tiene registrados en activos financieros no corrientes a 31 de marzo de 2016 y 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 financieros con empresas asociadas

A 31 de marzo de 2016 y 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..

Efectivo y otros medios líquidos equivalentes

Al 31 de marzo de 2016, este epígrafe recoge principalmente un depósito a plazo fijo contratado con una entidad financiera, cuyo vencimiento corresponde al 30 de junio de 2016.

Pasivos financieros**Deuda financiera**

El desglose y las condiciones de la deuda financiera a 31 de marzo de 2016 son las 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	7.470
Préstamo Hipotecario	Lagasca 99	Banco Santander	Eur 3M + 2,83%	30/01/2018	25.000	2.594	17.146
Préstamo Hipotecario	As Termas	ING BANK N.V.	Eur 3M + 1,80%	25/06/2020	37.345	-	36.492
Préstamo Hipotecario	El Rosal	Caixabank	Eur 3M + 1,75%	07/07/2030	50.000	271	48.673
Préstamo Hipotecario	Villaverde	Bankinter	1,75% hasta el 30/09/2018 (posteriormente Eur 12 meses + 1,75%)	13/10/2020	4.550	4	4.466
Préstamo Hipotecario	Arturo Soria	Bankinter	1,80% hasta el 30/09/2018 (posteriormente Eur 12 meses + 1,80%)	09/11/2020	13.000	31	12.759
Préstamo Hipotecario	Parque Galaria	Caixabank	1,75% hasta el 14/03/2016 (posteriormente Eur 3M + 1,75%)	14/12/2029	4.200	3	4.138
Préstamo Hipotecario	Joan Miró	BBVA	Eur 3M + 1,75%	23/12/2020	9.800	5	9.559
Préstamo Hipotecario	Megapark	Santander/ Natixis/ Credit Agricole	Eur 3M + 1,70%	24/02/2023	97.000	204	95.103
Préstamo Hipotecario	Portal de la Marina	Caixabank/ BBVA/ Sabadell	Eur 3M + 0,88%	31/03/2020	66.000	4.292	39.182

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.

Otros pasivos no corrientes

A 31 de marzo de 2016 y 31 de diciembre de 2015, 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 marzo de 2016 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 los primeros tres meses de 2016, la Sociedad ha realizado operaciones de compra y venta de acciones propias tal y como se establece a continuación:

	Número de acciones	Miles de euros
31 de diciembre de 2015	74.250	709
Altas	666.320	5.779
Bajas	(205.000)	(1.786)
31 de marzo de 2016	535.570	4.702

El resultado negativo generado por la venta de las acciones propias durante los primeros tres meses de 2016 ha ascendido a 82 miles de euros, registrada en el epígrafe "Otras Reservas".

2.4 Estado de Flujos de Efectivo Consolidado

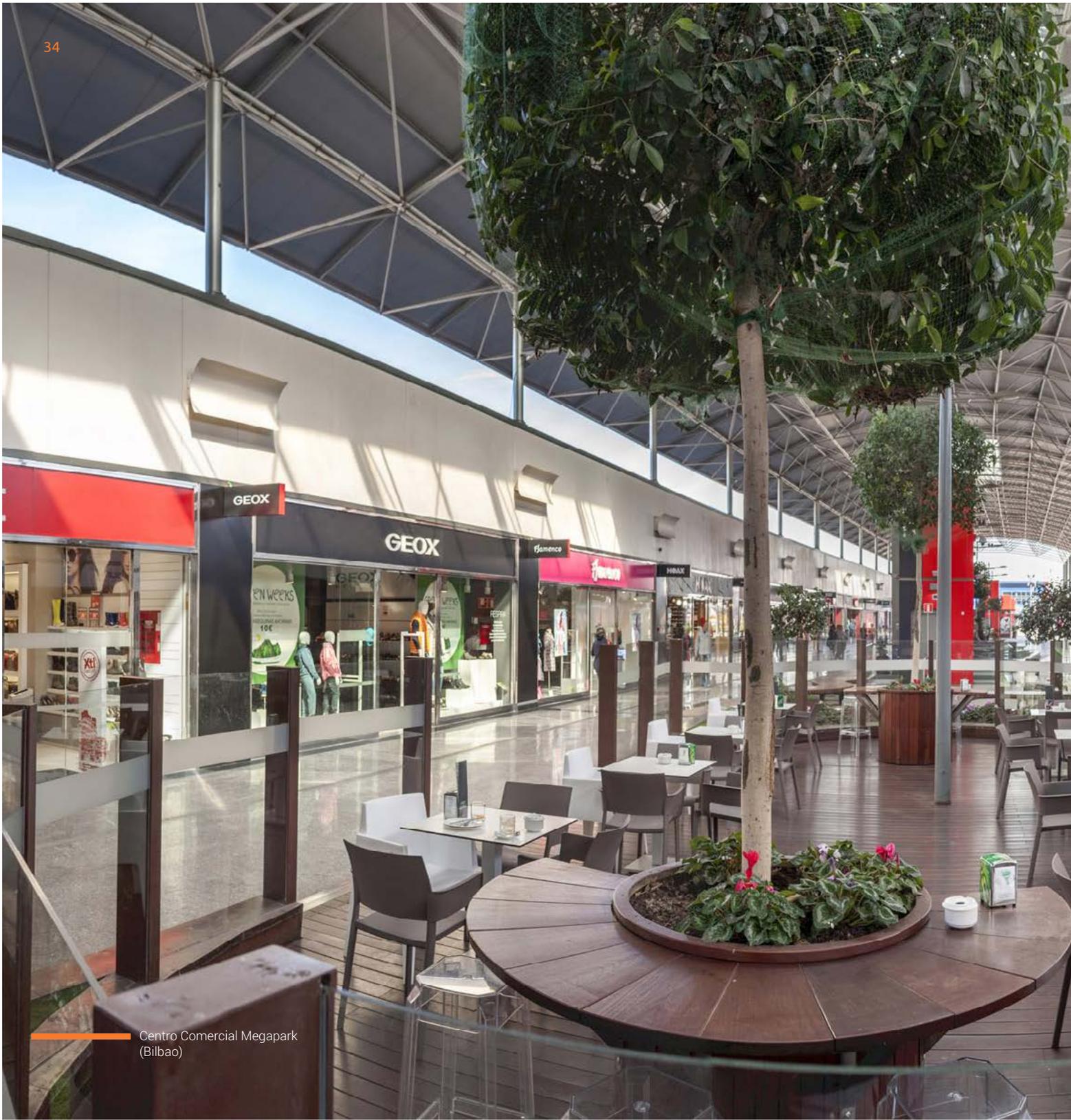
(Miles de euros)	31/03/2016 (*)	31/03/2015 (*)
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	360	(722)
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	8.748	3.818
2. Ajustes del resultado	(633)	31
(Beneficios)/Pérdidas por ajustes al valor razonable de inversiones inmobiliarias (+/-)	-	-
Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	79	(118)
Ingresos financieros (-)	(974)	(198)
Gastos financieros (+)	6.607	824
Participación en beneficios/pérdidas del ejercicio de las asociadas	636	(477)
Ajustes a la contraprestación entregada contra resultados por combinación negocios	(6.981)	-
3. Cambios en el capital corriente	(3.773)	(4.032)
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (+/-)	(6.934)	394
Otros activos corrientes (+/-)	(108)	(6.305)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (+/-)	2.934	(79)
Otros pasivos corrientes (+/-)	-	1.647
Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)	335	311
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(3.982)	(539)
Pagos de intereses (-)	(4.956)	(737)
Cobros de intereses (+)	974	198
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(21.006)	(26.669)
1. Pagos por inversiones (-)	(30.666)	(26.669)
Adquisición de entidades	-	(1.650)
Salida neta de caja en la adquisición de negocios	(14.218)	-
Inversiones inmobiliarias	(15.382)	(256)
Otros activos financieros	(1.066)	(24.763)
2. Cobros por desinversiones (+)	9.660	-
Empresas asociadas	9.660	-
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	83.112	164.613
1. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	(4.073)	1.223
Adquisición/ Enajenación de instrumentos de patrimonio (- /+)	(4.073)	1.223
2. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	87.185	163.390
a) Emisión de	89.576	164.847
Obligaciones y otros valores negociables (+)	-	140.000
Deudas con entidades de crédito (+)	89.576	24.847
Otros pasivos financieros (+)	-	-
b) Devolución y amortización de	(2.391)	(1.457)
Obligaciones y otros valores negociables (-)	-	(1.457)
Otros pasivos financieros (-)	(2.391)	-
3. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	-	-
Pagos por dividendos (-)	-	-
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO	-	-
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (A+B+C+D)	62.466	137.222
F) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO	35.555	20.252
G) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO (E+F)	98.021	157.474

Información no auditada a 31 de marzo de 2016.

(*) Periodo de 3 meses



Edificio de Oficinas Arturo Soria
(Madrid)



Centro Comercial Megapark
(Bilbao)



3 INFORMACIÓN EPRA

- **En diciembre de 2014**, el Comité de Contabilidad y Reporting de EPRA (European Public Real Estate Association¹) publicó la versión actualizada del documento que incluye las “Mejores Prácticas y Recomendaciones²” en relación a la presentación, análisis y cálculo de los principales indicadores económicos del negocio para empresas del sector inmobiliario.
- **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).

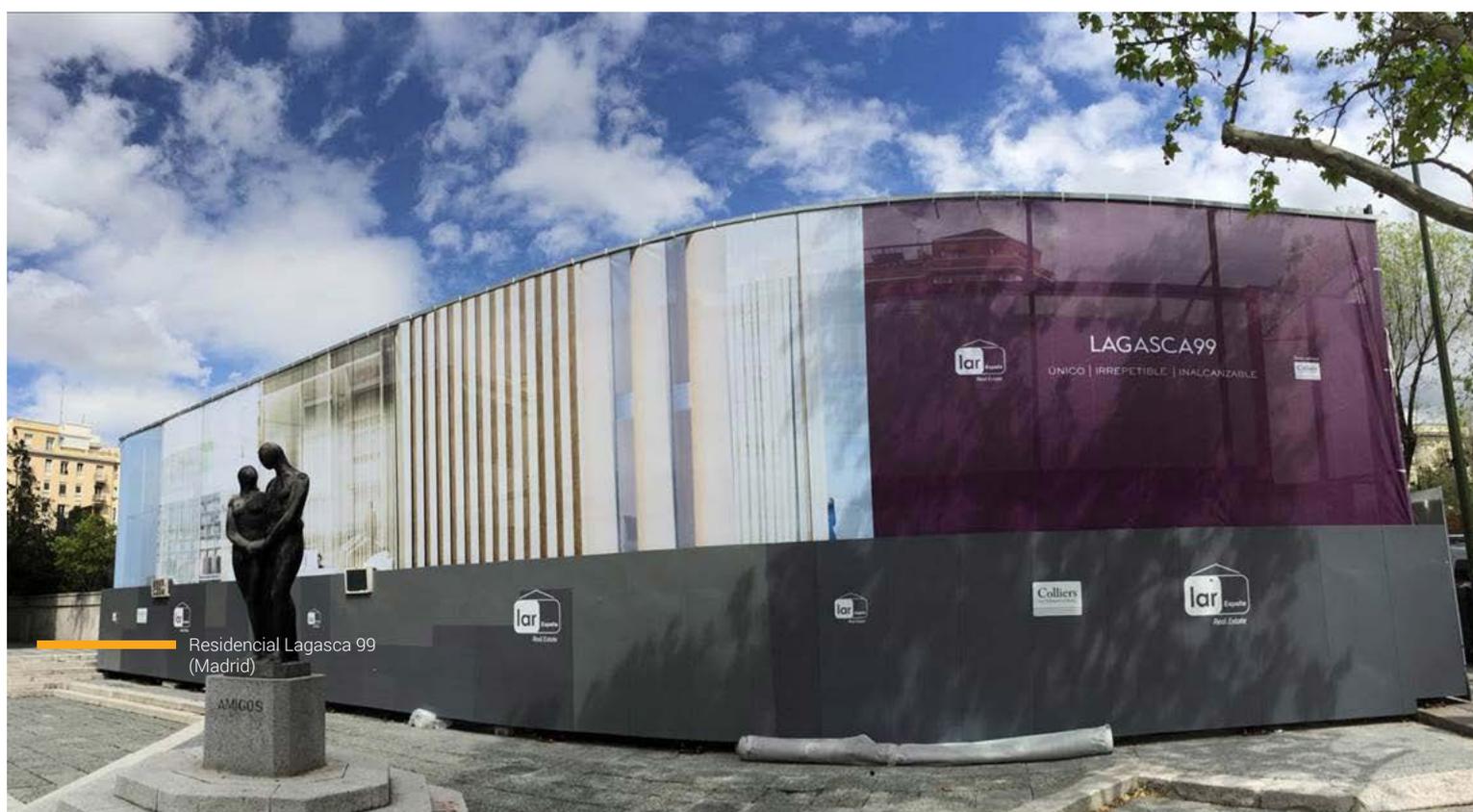


- (1) Organismo creado en 1999 sin ánimo de lucro con sede central en Bruselas que nace con el objetivo de promover la emisión de información transparente y comparable dentro del sector Real Estate.
- (2) Documento de “Best Practices Recommendations – BPR” que se encuentra disponible en la página web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

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

Indicador	31/03/2016 (miles Euros) / %	31/03/2016 (Euro por acción)
EPRA Earnings	5.872	0,10
EPRA NAV	582.780	9,80
EPRA NNNAV	578.782	9,73
EPRA Net Initial Yield (NIY)	6,1%	-
EPRA "topped-up" NIY	6,3%	-
EPRA Vacancy Rate	6,9%	-
EPRA Cost Ratio	41,3%	-
EPRA Cost Ratio (excluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos)	37,5%	-

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



EPRA EARNINGS

(Miles Euros)	31/03/2016	31/03/2015
Resultado del ejercicio bajo IFRS	8.748	3.819
Revalorización de las inversiones inmobiliarias	-	-
Efecto en resultado por fondo negativo de comercio (1)	(2.876)	-
Revalorización de las inversiones inmobiliarias en empresas asociadas	-	-
Cambio de valor derivados en empresas asociadas	-	(91)
Resultado EPRA	5.872	3.727
Nº medio de Acciones (excluyendo acciones propias)	59.586.714	39.477.327
RESULTADO EPRA POR ACCIÓN (EUROS)	0,10	0,09

(1) Viene dado por la adquisición del 41,22% de Puerta Marítima Ondara, S.L.



EPRA NAV

(Miles Euros)	31/03/2016	31/12/2015
Valor de activos netos según balance de situación	573.122	570.566
Revalorización de activos "no corrientes"	5.660	5.660
Valor razonable instrumentos financieros	3.998	1.560
Impuesto diferido	-	-
Valor razonable instrumentos financieros en empresas asociadas	-	184
Impuesto diferido en empresas asociadas	-	-
EPRA NAV	582.780	577.970
Nº Acciones (excluyendo acciones propias)	59.462.186	59.923.506
EPRA NAV POR ACCIÓN (EUROS)	9,80	9,65

EPRA NNNAV

(Miles Euros)	31/03/2016	31/12/2015
EPRA NAV	582.780	577.970
Valor razonable instrumentos financieros	(3.998)	(1.560)
Impuesto diferido	-	-
Valor razonable instrumentos financieros en empresas asociadas	-	(184)
Impuesto diferido en empresas asociadas	-	-
EPRA NNNAV	578.782	576.226
Nº Acciones (excluyendo acciones propias)	59.462.186	59.923.506
EPRA NNNAV POR ACCIÓN (EUROS)	9,73	9,62

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	(1) Portal de la Marina	Villaverde	Gasolinera As Termas	Parque Galaria	Nuevo Alisal	
Cartera de inversión inmobiliaria	32.400	12.437	84.968	11.748	30.700	68.710	89.690	171.400	7.750	86.800	9.851	1.845	9.500	17.202	635.001
Costes estimados de transacción de activos inmobiliarios	801	319	1.320	293	583	1.713	1.504	3.257	194	2.170	246	46	133	430	13.009
Valoración total cartera inversión inmobiliaria (A)	33.201	12.755	86.288	12.040	31.283	70.423	91.194	174.657	7.944	88.970	10.097	1.891	9.633	17.632	648.008
Rendimiento anual de la inversión inmobiliaria	2.376	940	5.653	1.002	2.091	5.070	7.106	11.780	528	6.938	775	112	680	1.246	46.297
Gastos operativos asociados a los activos no repercutibles	(272)	(10)	(446)	(140)	(196)	(264)	(901)	(972)	(5)	(599)	(89)	(1)	(11)	(77)	(3.983)
Rendimiento neto de la inversión inmobiliaria (B)	2.104	931	5.207	861	1.895	4.806	6.206	10.808	522	6.339	686	111	669	1.169	42.314
Efecto de arrendamientos con carencia o bonificados	145	33	72	44	23	117	244	159	0	212	0	0	0	50	1.099
Rendimiento neto máximo de la inversión inmobiliaria (C)	2.249	964	5.279	905	1.917	4.922	6.450	10.967	522	6.551	686	111	669	1.219	43.411
EPRA NET INITIAL YIELD (B/A)	6,3%	7,3%	6,0%	7,2%	6,1%	6,8%	6,8%	6,2%	6,6%	7,1%	6,8%	5,9%	6,9%	6,6%	6,5%
EPRA TOPPED-UP NET INITIAL YIELD (C/A)	6,8%	7,6%	6,1%	7,5%	6,1%	7,0%	7,1%	6,3%	6,6%	7,4%	6,8%	5,9%	6,9%	6,9%	6,7%

(1) Desde el 30/03/2016 Lar España integra el 100% de Puerta Marítima Ondara, S.L.

OFICINAS					LOGÍSTICA							TOTAL
Arturo Soria	Egeo	(2) Eloy Gonzalo	Joan Miró	(3) Marcelo Spínola	TOTAL OFICINAS	Alovera I	Alovera II	Alovera III (C2)	Alovera IV (C5-C6)	Almussafes	TOTAL LOGÍSTICA	
25.600	69.210	13.000	20.475	23.708	151.993	14.300	36.840	3.250	7.500	8.500	70.390	857.384
1.245	2.003	325	640	580	4.793	286	1.125	65	150	170	1.796	19.598
26.845	71.213	13.325	21.115	24.288	156.786	14.586	37.965	3.315	7.650	8.670	72.186	876.980
1.407	3.341	605	1.191	(3)	6.544	1.092	2.720	218	746	749	5.525	58.366
(132)	(169)	(272)	(26)	(3)	(599)	(67)	(172)	(5)	(25)	(42)	(311)	(4.893)
1.274	3.172	333	1.165	(3)	5.944	1.025	2.548	213	721	707	5.215	53.473
0	0	0	0	(3)	0	232	0	50	0	0	282	1.381
1.274	3.172	333	1.165	(3)	5.944	1.257	2.548	263	721	707	5.496	54.851
4,7%	4,5%	2,5%	5,5%	(3)	3,8% (3)	7,0%	6,7%	6,4%	9,4%	8,2%	7,2%	6,1% (3)
4,7%	4,5%	2,5%	5,5%	(3)	3,8% (3)	8,6%	6,7%	7,9%	9,4%	8,2%	7,6%	6,3% (3)

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

(3) No hemos calculado el EPRA NIY para la inversión en Marcelo Spínola por su falta de representatividad. Se está llevando a cabo una remodelación del inmueble que 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 Spínola.

EPRA VACANCY RATE

Tipo de activo	ERV (Miles Euros)	ERV Vacancy (Miles Euros)	EPRA VACANCY RATE %
Retail	47.696	3.409	7,15%
Centros Comerciales	45.046	3.409	7,56%
Albacenter	2.851	291	⁽¹⁾ 10,21%
Hiper Albacenter	870	0	0,00%
As Termas	5.412	588	10,87%
Anec Blau	6.084	349	5,74%
Las Huertas	1.334	233	⁽⁴⁾ 17,49%
El Rosal	7.142	607	8,50%
Portal de la Marina	6.707	563	⁽²⁾ 8,40%
Megapark	11.569	476	4,12%
Txingudi	2.542	300	11,82%
Hiper Portal de la Marina	536	0	0,00%
Medianas Comerciales	2.650	0	0,00%
Villaverde	738	0	0,00%
Parque Galaria	568	0	0,00%
Gasolinera As Termas	112	0	0,00%
Nuevo Alisal	1.231	0	0,00%
Oficinas	9.681	957	⁽³⁾ 9,89%
Arturo Soria	1.299	284	21,87%
Egeo	3.423	251	7,33%
Eloy Gonzalo	3.796	379	9,98%
Joan Miró	1.162	43	3,72%
Marcelo Spinola	2.150	1.980	⁽³⁾ 92,11%
Logística	5.862	0	0,00%
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%
TOTAL	63.239	4.366	⁽³⁾ 6,90%

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

(2) Desde el 30/03/2016 Lar España integra el 100% de Puerta Marítima Ondara, S.L.

(3) Se ha excluido del resultado total y por sector los datos correspondientes a Marcelo Spinola debido a su falta de representatividad. Durante el segundo trimestre del ejercicio, 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.

(4) Negociaciones en curso con nuevos arrendatarios.

EPRA COST RATIOS

(Miles Euros)	31/03/2016	31/03/2015
Gastos administrativos	(75)	(93)
Gastos operativos netos de ingresos repercutibles	(5.409)	(2.541)
Gastos procedente de participación en empresas asociadas	(248)	(268)
EPRA Cost (incluyendo vacancy cost) (A)	(5.733)	(2.902)
Gastos asociados a activos inmobiliarios vacíos	(524)	(295)
EPRA Cost (excluyendo vacancy cost) (B)	(5.209)	(2.607)
Ingresos por alquileres bajo IFRS	13.891	6.471
Ingresos por alquileres procedente de participación en empresas asociadas	-	874
Ingresos por alquileres total (C)	13.891	7.345
EPRA COST RATIO (incluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos) A/C	41,3%	39,5%
EPRA COST RATIO (excluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos) B/C	37,5%	35,5%



Centro Comercial Anec Blau
(Barcelona)



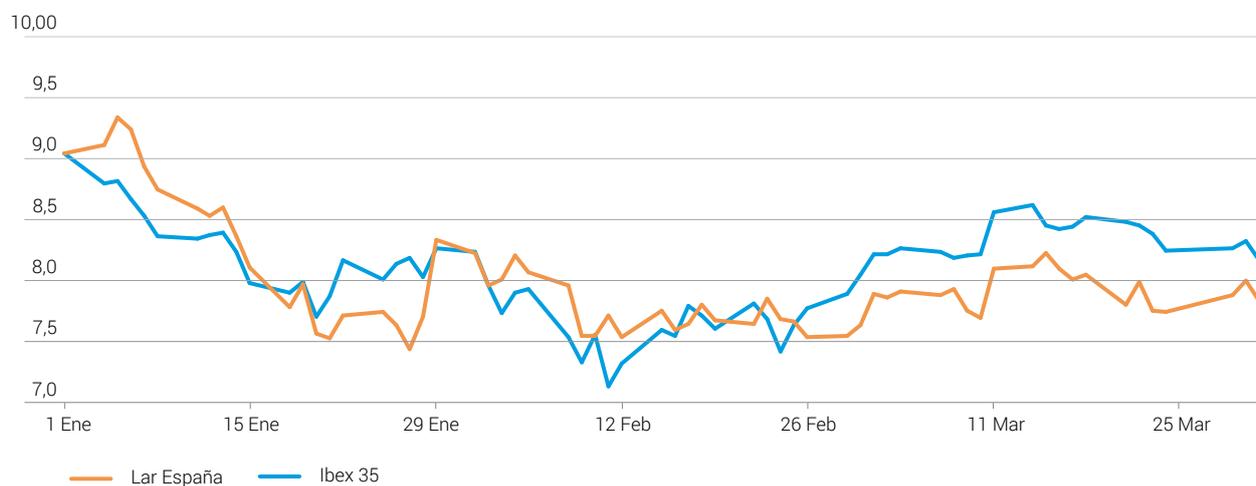
4 EVOLUCIÓN BURSÁTIL

4. EVOLUCIÓN BURSÁTIL

Datos de la acción (Euros)	1T 2016
Precio al inicio del periodo	9,46
Precio al final del periodo	8,33
Evolución en el periodo (%)	-11,95
Máximo del periodo	9,74
Mínimo del periodo	7,96
Promedio del periodo	8,61

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

Evolución del precio de la acción vs Ibex 35 (Euros)



Recomendaciones de los analistas

Entidad	Recomendación	Fecha de análisis	Precio objetivo (Euros)
 Sabadell	Comprar	05/10/2015	11,44
 bankinter.	Comprar	21/01/2016	10,70
 Aborro Corporación	Comprar	03/02/2016	11,50
 fidentiis EQUITIES S.F.S.A.	Comprar	03/03/2016	12,15
 J.P.Morgan Asset Management	Sobreponderar	22/03/2016	11,50
 JBCapitalMarkets	Comprar	04/04/2016	11,60
 Santander	Comprar	05/04/2016	11,20
 Kepler Cheuvreux	Comprar	05/04/2016	10,15
 KEMPEN & CO Investment Bank	Mantener	18/04/2016	9,10

Fuente: Bloomberg





Centro Comercial As Termas
(Lugo)



○

5

HECHOS
POSTERIORES

5. HECHOS POSTERIORES

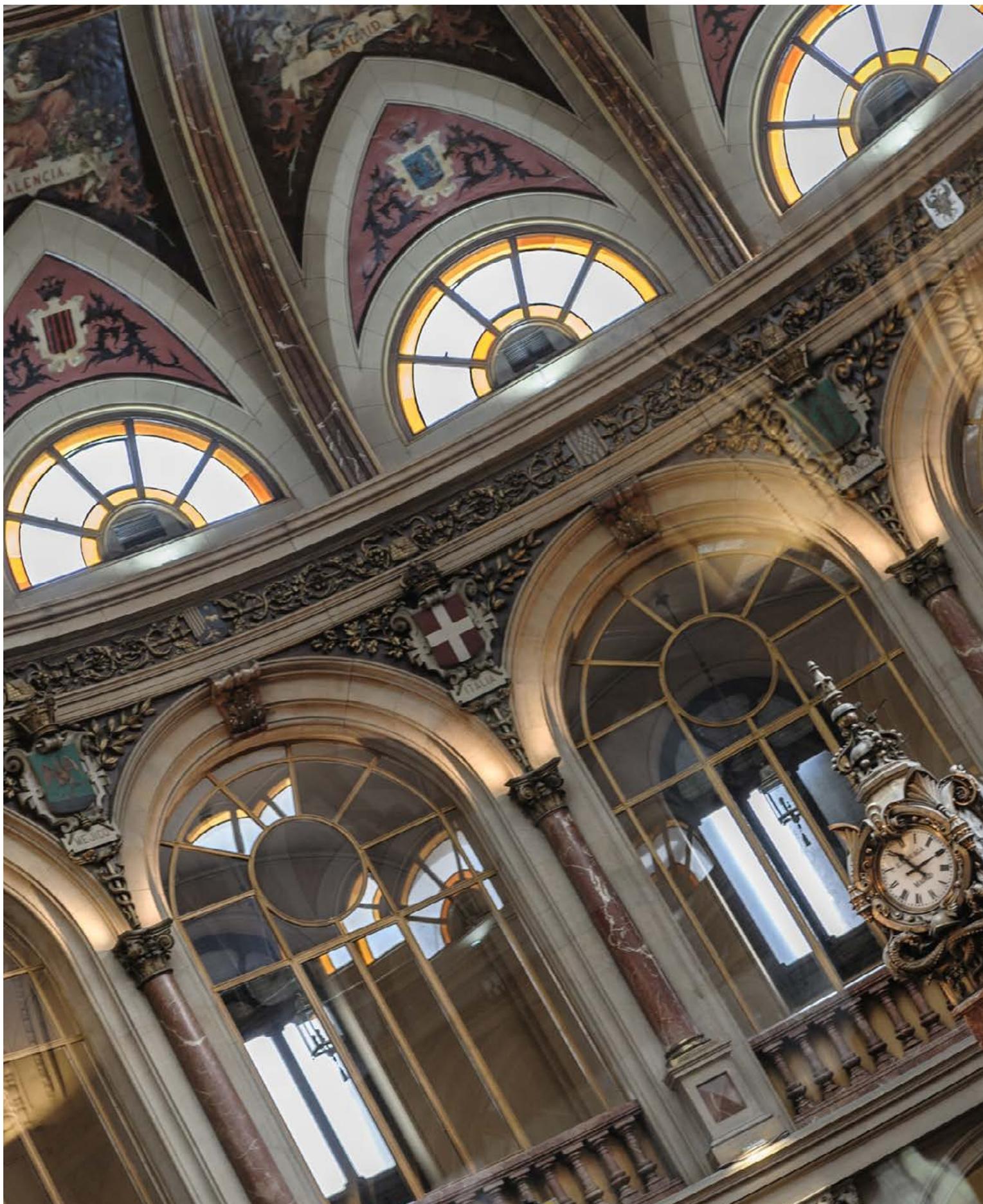
- Con fecha 21 de abril de 2016, la **Junta General Ordinaria de Accionistas** de Lar España, celebrada en segunda convocatoria, ha **aprobado todas las propuestas de acuerdo** sometidas a su consideración, con las mayorías legal y estatutariamente exigibles, en los términos planteados a los señores 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 18 de marzo de 2016 (con número de registro 236455).
- La **Junta General Ordinaria de Accionistas** de Lar España, válidamente celebrada el 21 de abril de 2016, en segunda convocatoria, ha aprobado, entre otros acuerdos, distribuir:
 - (i) como **dividendo** del ejercicio un importe de **4.499 miles de euros**, a razón de 0,075 euros brutos por acción;
 - (ii) con cargo a **prima de emisión**, un importe de **7.538 miles de euros**, a razón de 0,125 euros brutos por acción.
- Lar España comunica que, en cumplimiento del artículo 7.2 del Contrato de Gestión de Inversiones (*Investment Manager Agreement*) suscrito entre la Sociedad y el Manager -Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. ("Grupo Lar")-el 12 de febrero de 2014, y que se encuentra ampliamente descrito en el Folleto Informativo de salida a Bolsa de la Sociedad, se ha llevado a cabo en el día de hoy una **ampliación de capital** a los únicos efectos de que el **pago del Performance Fee o Comisión de Éxito** a Grupo Lar por la prestación de sus servicios como gestor exclusivo de la Sociedad sea invertido en acciones de la Sociedad.

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

La distribución se efectuará el próximo 20 de mayo de 2016, por la entidad Banco Santander, S.A., a través de las entidades depositarias Participantes en la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (Iberclear).

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





6. GLOSARIO

BAI

Resultado operativo antes de impuestos.

EBIT

Resultado operativo antes de intereses e impuestos

EBITDA

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

Beneficio neto

Resultado del ejercicio después de impuestos.

ROE (Return on Equity)

Rentabilidad calculada como el cociente entre el resultado del ejercicio y el patrimonio neto medio ponderado.

ROA (Return on Assets)

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

Ratio de liquidez

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

Ratio de solvencia

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

PGC

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

EPRA Earnings

Resultado operativo.

EPRA NAV

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

EPRA NNAV

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

EPRA Net Initial Yield (NIY)

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

EPRA "topped-up" NIY

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

EPRA Vacancy Rate

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

EPRA Cost Ratio

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

EPRA Cost Ratio (excluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos)

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



Edificio de Oficinas Egeo
(Madrid)



Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.

C/ Rosario Pino 14-16 8ª planta.
28020 Madrid, España
+34 91 436 04 37
www.larespana.com
info@larespana.com

