

3

INFORMACIÓN EPRA

3.1

EPRA Earnings
p. 72

3.2

EPRA NAV y EPRA
NNNAV
p. 73

3.3

EPRA NIY y EPRA
“topped-up” NIY
p. 74

3.4

EPRA Vacancy Rate
p. 76

3.5

EPRA Cost Ratios
p. 77



Centro Comercial Albacenter (Albacete)



Reconocimientos EPRA

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

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

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



(1) Organismo creado en 1999 sin ánimo de lucro con sede central en Bruselas que nace con el objetivo de promover la emisión de información transparente y comparable dentro del sector Real Estate.

(2) Documento de "Best Practices Recommendations – BPR" que se encuentra disponible en la página web del EPRA: www.epra.com.

- **En septiembre de 2015**, Lar España fue galardonada por EPRA con el *Gold Award* como reconocimiento a la calidad de la información financiera proporcionada, convirtiéndose de esta manera en la primera SOCIMI española en recibir este galardón.

- **En septiembre de 2016**, Lar España volvió a ser galardonada con el máximo reconocimiento por parte de EPRA, es decir, el *Gold Award*. Un reconocimiento otro año más a la calidad de la información proporcionada por Lar España en el marco de los estándares exigidos por el índice.
- **En septiembre de 2017**, Lar España consiguió **por tercer año consecutivo el *Gold Award* otorgado por EPRA** como reconocimiento a la calidad de la información financiera que publica. Además, recibió por primera vez un **EPRA Award de Sostenibilidad (*Silver*)**, por el trabajo y los avances llevados a cabo en el año en relación a la información publicada sobre Responsabilidad Social Corporativa; a esta distinción, y en el mismo terreno, hay que añadir el **EPRA Most Improved Award de Sostenibilidad**.

2015



2016



2017



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

Indicador	30/06/2018 (Miles de Euros)	30/06/2018 (Euros por acción)
EPRA Earnings	15.294 ^(*)	0,17 ^(*)
EPRA NAV	979.347	10,34
EPRA NNNNAV	960.678	10,14
EPRA Net Initial Yield (NIY)	5,4%	-
EPRA "topped-up" NIY	5,5%	-
EPRA Vacancy Rate	6,7%	-
EPRA Cost Ratio	27,4% ^(**)	-
EPRA Cost Ratio (excluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos)	24,4% ^(**)	-

(*) Resultado EPRA ajustado

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

Ver Glosario, apartado 6, para descripción de la terminología



3.1 EPRA Earnings

(Miles de euros)	30/06/2018	30/06/2017
RESULTADO DEL EJERCICIO BAJO IFRS	43.855	64.997
Revalorización de las inversiones inmobiliarias	(42.697)	(46.903)
Efecto en resultado por adquisiciones de compañías	-	(653)
Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros	(24)	(456)
Efecto en resultado por venta de inversiones inmobiliarias	(3.301)	-
Amortización inmovilizado intangible	76	-
RESULTADO EPRA	(2.091)	16.985
Nº medio de Acciones (excluyendo acciones propias)	92.625.732	90.608.987
RESULTADO EPRA POR ACCIÓN (EUROS)	(0,02)	0,19
Ajuste específico de la compañía (*)	17.385	1.913
RESULTADO EPRA AJUSTADO	15.294	18.898
RESULTADO EPRA AJUSTADO POR ACCIÓN (EUROS)	0,17	0,21

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



3.2 EPRA NAV

(Miles de euros)	30/06/2018	31/12/2017
VALOR DE ACTIVOS NETOS SEGÚN BALANCE DE SITUACIÓN	938.071	918.219
Revalorización de activos no corrientes	22.607	18.468
Valor razonable instrumentos financieros	1.468	189
Pasivos por impuestos diferidos	17.201	14.613
EPRA NAV	979.347	951.489
Nº Acciones (excluyendo acciones propias)	94.727.525	92.604.217
EPRA NAV POR ACCIÓN (EUROS)	10,34 ^(*)	10,27

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

EPRA NNNAV

(Miles de euros)	30/06/2018	31/12/2017
EPRA NAV	979.347	951.489
Valor razonable instrumentos financieros	(1.468)	(189)
Pasivos por impuestos diferidos	(17.201)	(14.613)
EPRA NNNAV	960.678	936.687
Nº Acciones (excluyendo acciones propias)	94.727.525	92.604.217
EPRA NNNAV POR ACCIÓN (EUROS)	10,14 ^(*)	10,11

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

3.3 EPRA NIY y EPRA “topped-up” NIY (30/06/2018)

(Miles de euros)

Activo	Cartera de inversión inmobiliaria	Costes estimados de transacción de los activos inmobiliarios	Valoración total cartera inversión inmobiliaria (A)	Rendimiento anual de la inversión inmobiliaria
CENTROS COMERCIALES	1.099.865	26.760	1.126.625	68.799
Megapark + Megapark Ocio	217.850	4.139	221.989	12.396
Gran Vía Vigo	165.000	4.538	169.538	10.006
Portal de la Marina + Hipermercado	122.500	2.940	125.440	7.845
El Rosal	108.960	2.721	111.681	7.225
Anec Blau	95.910	2.880	98.790	5.693
As Termas + Gasolinera	85.575	2.353	87.928	5.409
Parque Abadía + Galería Comercial	80.930	2.030	82.960	5.035
Rivas Futura	65.400	1.472	66.872	4.135
Albacenter + Hipermercado	57.940	1.450	59.390	3.928
Vistahermosa	49.700	1.240	50.940	3.542
Txingudi	37.500	713	38.213	2.598
Las Huertas	12.600	284	12.884	987
MEDIANAS COMERCIALES	63.784	1.209	64.993	4.538
Cartera supermercados	52.884	1.056	53.940	3.839
Parque Galaria	10.900	153	11.053	699
TOTAL RETAIL	1.163.649	27.969	1.191.618	73.337
OFICINAS	97.490	2.847	100.337	1.340
Marcelo Spínola	38.500	1.117	39.617	417
Eloy Gonzalo	37.500	1.088	38.588	650
Joan Miró	21.490	642	22.132	273
TOTAL OFICINAS	97.490	2.847	100.337	1.340
LOGÍSTICA	91.985	2.859	94.844	6.403
Alovera II	48.110	1.201	49.311	3.188
Alovera I	19.000	741	19.741	1.344
Almussafes	10.750	366	11.116	770
Alovera IV (C5-C6)	9.625	375	10.000	766
Alovera III (C2)	4.500	176	4.676	335
TOTAL LOGÍSTICA	91.985	2.859	94.844	6.403
TOTAL LAR ESPAÑA	1.353.124	33.675	1.386.799	81.080

Gastos operativos asociados a los activos no repercutibles	Rendimiento neto de la inversión inmobiliaria (B)	Efecto de arrendamientos con carencia o bonificados	Rendimiento neto máximo de la inversión inmobiliaria (C)	EPRA NET INITIAL YIELD (B/A)	EPRA TOPPED-UP NET INITIAL YIELD (C/A)
(5.524)	63.275	1.353	64.626	5,6%	5,7%
(404)	11.992	100	12.092	5,4%	5,4%
(428)	9.578	133	9.710	5,6%	5,7%
(566)	7.279	126	7.405	5,8%	5,9%
(757)	6.468	319	6.787	5,8%	6,1%
(987)	4.706	40	4.746	4,8%	4,8%
(439)	4.971	135	5.106	5,7%	5,8%
(214)	4.820	218	5.038	5,8%	6,1%
(308)	3.827	172	3.999	5,7%	6,0%
(442)	3.485	24	3.509	5,9%	5,9%
(685)	2.857	19	2.876	5,6%	5,6%
(165)	2.434	37	2.470	6,4%	6,5%
(129)	858	30	888	6,7%	6,9%
(25)	4.512	0	4.512	6,9%	6,9%
(13)	3.825	0	3.825	7,1%	7,1%
(12)	687	0	687	6,2%	6,2%
(5.549)	67.787	1.353	69.138	5,7%	5,8%
(914)	426	1.008	1.434	0,4%	1,4%
(426)	(9)	0	(9)	0,0% (*)	0,0% (*)
(84)	566	1.008	1.574	1,5%	4,1%
(404)	(131)	0	(131)	-0,6%	-0,6%
(914)	426	1.008	1.434	0,4%	1,4%
(282)	6.122	0	6.122	6,5%	6,5%
(145)	3.044	0	3.044	6,2%	6,2%
(54)	1.290	0	1.290	6,5%	6,5%
(52)	718	0	718	6,5%	6,5%
(25)	741	0	741	7,4%	7,4%
(6)	329	0	329	7,0%	7,0%
(282)	6.122	0	6.122	6,5%	6,5%
(6.745)	74.335	2.361	76.694	5,4%	5,5%

(*) El activo ha sido íntegramente reformado y se encuentra en proceso de comercialización.

5,5%
EPRA topped-up NIY

6,4%
Reversionary Yield

3.4 EPRA Vacancy Rate

Activo	ERV (Miles de euros)	ERV Vacancy (Miles de euros)	EPRA VACANCY RATE %
Megapark + Megapark Ocio	14.468	1.168	8,1%
Gran Vía	9.974	142	1,4%
Portal de la Marina + Hipermercado	7.707	360	4,7%
El Rosal	7.449	350	4,7%
Anec Blau	6.319	692	11,0% (*)
As Termas + Gasolinera	5.578	272	4,9%
Parque Abadía + Galería Comercial	5.232	55	1,1%
Rivas Futura	4.539	117	2,6%
Albacenter + Hipermercado	4.015	242	6,0%
Vistahermosa	3.625	284	7,8%
Txingudi	2.894	162	5,6%
Las Huertas	1.058	111	10,5%
TOTAL CENTROS COMERCIALES	72.858	3.955	5,4%
Cartera de supermercados	3.276	0	0,0%
Parque Galaria	664	0	0,0%
TOTAL MEDIANAS COMERCIALES	3.940	0	0,0%
TOTAL RETAIL	76.798	3.955	5,2%
Marcelo Spínola	2.191	1.658	75,7% (**)
Eloy Gonzalo	1.516	0	0,0%
Joan Miró	1.465	345	23,5%
TOTAL OFICINAS	5.172	2.003	38,7%
Alovera II	3.274	0	0,0%
Alovera I	1.330	0	0,0%
Almussafes	807	0	0,0%
Alovera IV (C5-C6)	643	0	0,0%
Alovera III (C2)	335	0	0,0%
TOTAL LOGÍSTICA	6.389	0	0,0%
TOTAL	88.359	5.958	6,7%

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

(**) El activo ha sido íntegramente reformado y se encuentra en proceso de comercialización.

3.5 EPRA Cost Ratios

(Miles de euros)	30/06/2018	30/06/2017
Gastos administrativos	(270)	(222)
Gastos operativos netos de ingresos repercutibles ^(*) ^(**)	(32.727)	(12.013)
Gastos procedente de participación en empresas asociadas	(230)	(606)
EPRA Cost (incluyendo vacancy Cost) (A)	(33.227)	(12.841)
Gastos asociados a activos inmobiliarios vacíos	(1.090)	(1.365)
EPRA Cost (excluyendo vacancy Cost) (B)	(32.137)	(11.476)
Ingresos por alquileres bajo IFRS	40.629	38.338
Gastos netos asociados a los activos (<i>net service charge</i>)	(3.916)	(3.705)
Ingresos por alquileres total (C)	36.713	34.633
EPRA COST RATIO (incluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos) A/C	90,5%	37,1%
EPRA COST RATIO (excluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos) B/C	87,5%	33,1%
EPRA COST RATIO pre performance/divestment fee (incluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos) (***)	27,4%	29,7%
EPRA COST RATIO pre performance/divestment fee (excluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos) (***)	24,4%	25,8%

(*) Se incluyen gastos de mantenimiento por un importe de 476 miles de euros.

(**) Incluidos los honorarios fijos y variables del gestor (27.508 miles de euros en 2018 y 7.032 miles de euros en 2017).

(***) Descontando gastos directamente relacionados con los proyectos de desarrollo los ratios a 30 de junio de 2018 serían 25,1% y 22,1%, respectivamente.

