



1S

2018 INFORME DE RESULTADOS



albacenter

PRIMA
SEM
SERVICIO
TRADIC
PULCRA
LEFIES
TRIN
DISPO

1

Resumen ejecutivo

p.4

1.1

Cifras Clave 1S 2018

p.6

1.2

Hechos Relevantes

p.8

1.3

Cartera de activos a
30 de junio de 2018

p.12

1.4

Principales Magnitudes

p.22

1.5

Evolución del Negocio

p.24



2

Estados Financieros Consolidados

p.52

2.1

Chart Societario
30.06.2018

p.54

2.2

Estado de Resultado
Global Consolidado

p.56

2.3

Estado de Situación
Financiera Consolidado

p.60

2.4

Estado de Flujos de
Efectivo Consolidado

p.67



3

Información EPRA

p.68

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



4

Evolución bursátil

p.78

4.1

Datos y evolución de la
acción

p.80

4.2

Recomendaciones de los
analistas

p.81



5

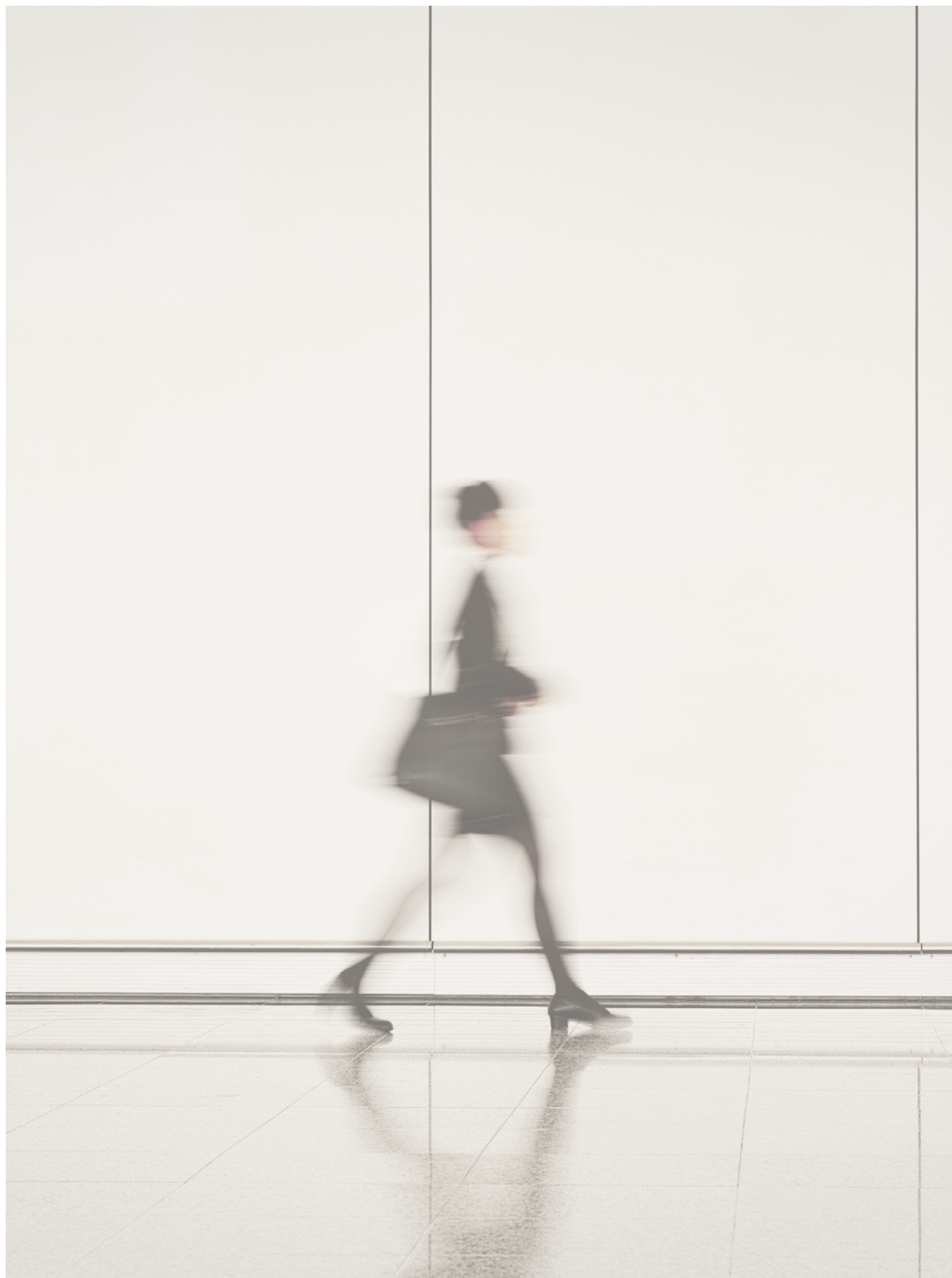
Hechos Posteriores

p.82

6

Glosario

p.86



1

RESUMEN EJECUTIVO

1.1

Cifras Clave 1S
2018
p. 6

1.4

Principales
Magnitudes
p. 22

1.2

Hechos Relevantes
p. 8

1.5

Evolución del
Negocio
p. 24

1.3

Cartera de activos
a 30 de junio de
2018
p. 12



Centro Comercial Gran Vía (Vigo)



1.1 Cifras Clave 1S 2018

Información Cartera

GAV
1.580
millones de euros

Activos
30
2 adquiridos en 2018

SBA
903.065
m²

WAULT
3,3
Años

Renta Neta Anualizada
74,3
millones de euros

EPRA topped-up NIY
5,5%

% Ocupación ⁽¹⁾
93,3%

Desinversiones en 2018
112,5
millones de euros

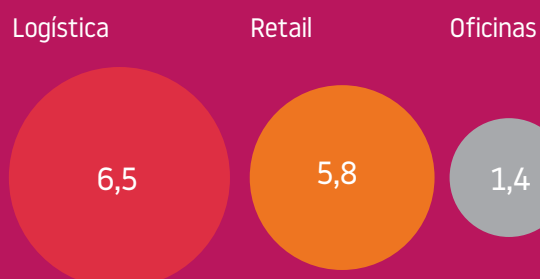
Inversión en nuevos
activos en 2018
75,6
millones de euros

GAV por tipo de activo (%) ^(*)



^(*) Los proyectos en desarrollo suponen un **14%** del GAV a 30 de junio de 2018.

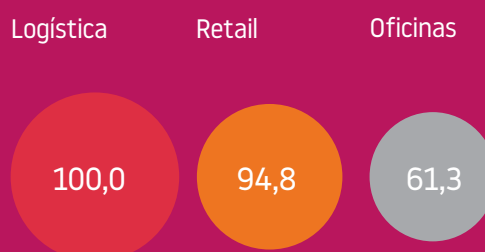
EPRA topped-up NIY por tipo de activo (%)



5,5%
Total Lar España

⁽¹⁾ Ratio calculado bajo estándares EPRA.

Ocupación por tipo de activo (%) ⁽¹⁾



93,3%
Total Lar España

Información Financiera

EPRA NAV

979,3millones de euros
(10,34 €/acción)

Ingresos por Rentas

39,8

millones de euros

LTV Neto

36%

EBIT

51,3

millones de euros

Coste Medio
de la Deuda**2,19%**

Beneficio Neto

43,9

millones de euros

Deuda Financiera

614,3

millones de euros

ROE

10,65%

Ingresos por rentas por tipo de activo (%)



Negocio Retail

Visitas 1S 2018

26,9

millones de visitas



Ventas 1S 2018

303,6⁽²⁾

millones de euros

**+1,1%**

vs. 1S 2017

-0,9%Media de visitas en España ⁽¹⁾**+2,0%**

vs. 1S 2017

-0,3%Spain Retail Sales ⁽³⁾

(1) Shopper Track Index

(2) Ventas declaradas

(3) Instituto Nacional de Estadística (INE)

1.2 Hechos relevantes

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

1

Operaciones relativas al contrato de liquidez

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

2

Desinversión del edificio de oficinas Egeo

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

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

3

Información adicional venta del edificio de oficinas Egeo

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

4

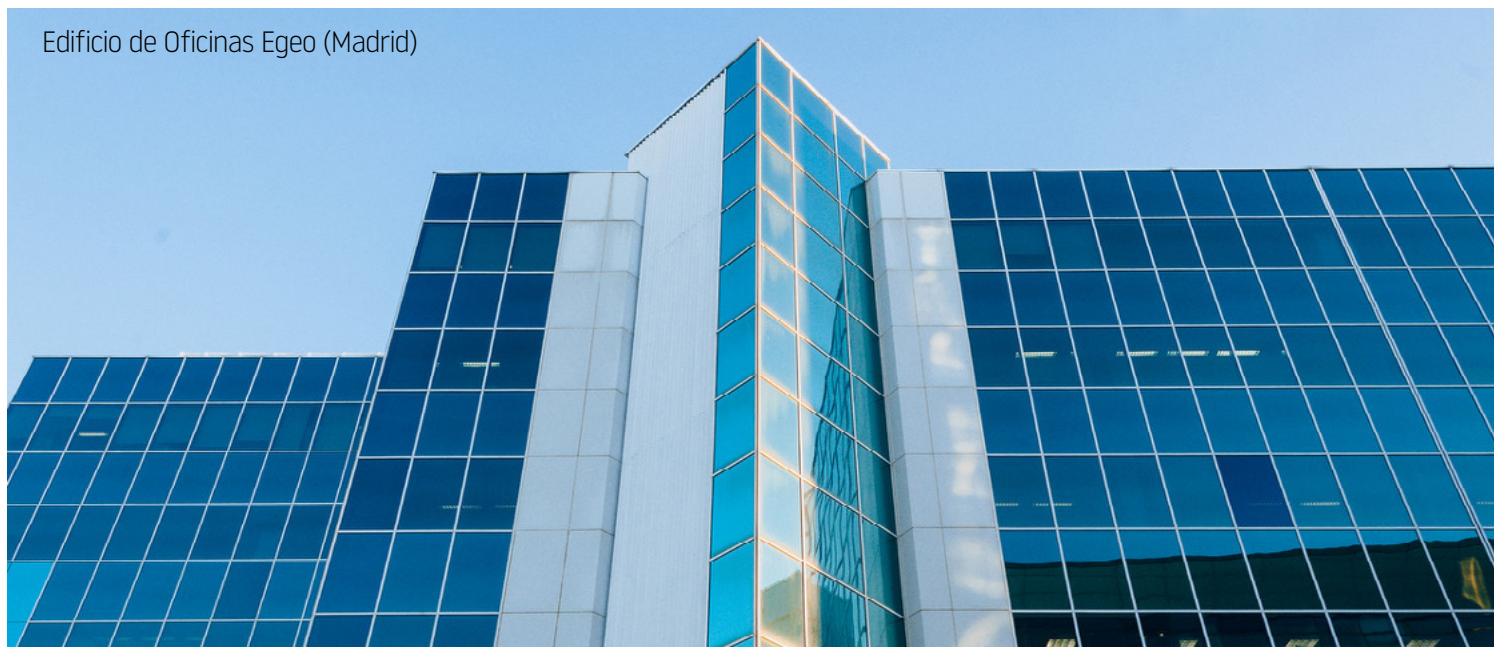
Informes de valoración a 31 de diciembre de 2017

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

El **valor total de mercado del portfolio** de la compañía que reflejan los referidos informes es de **1.537,6 millones de euros**.

El precio de adquisición sin incluir costes de transacción de los activos objeto de la valoración fue de 1.196,3 millones de euros. Las valoraciones de los activos se han realizado siguiendo los estándares profesionales de valoración y tasación de la RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*), bajo hipótesis de valor neto de mercado a 31 de diciembre de 2017.

Edificio de Oficinas Egeo (Madrid)



5

Adquisición del Parque Comercial Rivas Futura

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

6

Acuerdo de novación del contrato de gestión con el Manager

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

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

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

La Sociedad no acometerá inversiones que consistan en propiedades formadas principalmente por oficinas o unidades residenciales. La Sociedad centrará su objetivo en activos que presenten **potencial para la creación de valor** o que constituyan **oportunidades para la gestión activa**, incluyendo proyectos de desarrollo inmobiliario.

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

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

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

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

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

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

7

Adquisición de la galería comercial en Parque Abadía

20.02.2018 Con fecha de hoy, la Sociedad ha adquirido una **galería comercial en Parque Abadía (Toledo)** con una superficie bruta alquilable (SBA) de aproximadamente 6.138 m². Esta adquisición estratégica, que se suma a la ya comunicada mediante hecho relevante de 27 de marzo de 2017 (con número de registro 250038), en el que se informaba de la adquisición, entre otros, de una superficie bruta alquilable (SBA) de aproximadamente 37.114 m², totalmente ocupados en el mismo complejo comercial, permite a la Sociedad la explotación de una SBA total de aproximadamente 43.252 m² del complejo inmobiliario Parque Abadía. La adquisición se ha llevado a cabo por un **importe total de 14 millones de euros**, sujeto a los posteriores ajustes habituales en esta clase de operaciones.

8

Desinversión de la mediana comercial Nuevo Alisal y el edificio comercial Villaverde

12.03.2018 Con fecha de hoy, la Sociedad ha transmitido a Pierre plus Scpi dos medianas comerciales con una superficie bruta alquilable (SBA) total de aproximadamente 7.649 m² en el **parque comercial Nuevo Alisal**, en Santander, y un **edificio comercial** con una SBA de 4.391 m² en **Villaverde**, Madrid. Las referidas ventas se han formalizado en escrituras públicas de fecha de hoy, por un **precio total de 33,2 millones de euros**.

El precio de venta acordado por la transmisión de los citados inmuebles (33,2 millones de euros) representa (i) **una plusvalía del 27% respecto del precio de adquisición** desembolsado por la Sociedad por dichos inmuebles en diciembre de 2014 (Nuevo Alisal) y julio de ese mismo año (Villaverde), y (ii) un **incremento del 8,2% sobre el valor de la última tasación de estos activos** realizada a finales de 2017.

9

Operaciones relativas al contrato de liquidez

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

Parque Comercial Abadía (Toledo)



10 Convocatorias y acuerdos de Juntas y Asambleas generales

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

11 Información sobre dividendos

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

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

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

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

12 Ampliación de capital para reinversión de performance/divestment fee

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

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

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

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

GAV
1.580
MILLONES DE EUROS



Centros Comerciales

- 1 Megapark + Megapark Ocio (Vizcaya)
- 2 Gran Vía (Vigo)
- 3 Portal de la Marina + Hipermercado (Alicante)
- 4 El Rosal (León)
- 5 Anec Blau (Barcelona)
- 6 As Termas + Gasolinera (Lugo)
- 7 Palmas Altas (Sevilla) (*)
- 8 Parque Abadía y Galería Comercial (Toledo)
- 9 Rivas Futura (Madrid)
- 10 Albacenter + Hipermercado y Locales Comerciales (Albacete)
- 11 Vistahermosa (Alicante)
- 12 Txingudi (Guipúzcoa)
- 13 VidaNova Parc (Valencia) (*)
- 14 Las Huertas (Palencia)



Medianas Comerciales

- 15 Cartera supermercados (22 unidades)
(Cantabria, País Vasco, La Rioja, Navarra y Baleares)
- 16 Parque Galaria (Navarra)



Oficinas

- 17 Marcelo Spínola (Madrid)
- 18 Eloy Gonzalo (Madrid)
- 19 Joan Miró (Barcelona)



Logística

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



Residencial

- 26 Lagasca99 (Madrid) (*)

(*) Proyectos en desarrollo

MEGAPARK, BILBAO



Ubicación	Barakaldo (Bilbao)
SBA	83.379 m ²
Fecha de adquisición	19 de octubre de 2015/27 de octubre de 2017
Precio de adquisición	178,7 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2018)*	217,9 millones de euros
WAULT	3,6 años
EPRA Net Initial Yield	5,4%
EPRA Vacancy Rate	8,1%

GRAN VÍA, VIGO



Ubicación	Vigo
SBA	41.446 m ²
Fecha de adquisición	15 de septiembre de 2016
Precio de adquisición	141,0 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2018)*	165,0 millones de euros
WAULT	2,4 años
EPRA Net Initial Yield	5,6%
EPRA Vacancy Rate	1,4%

PORTAL DE LA MARINA E
HIPERMERCADO, ALICANTE

Ubicación	Ondara (Alicante)
SBA	40.158 m ²
Fecha de adquisición	30 de octubre de 2014/30 de marzo de 2016/9 de junio 2015
Precio de adquisición	89,2 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2018)*	122,5 millones de euros
WAULT	2,9 años
EPRA Net Initial Yield	5,8%
EPRA Vacancy Rate	4,7%

EL ROSAL, LEÓN



Ubicación	Ponferrada (León)
SBA	51.155 m ²
Fecha de adquisición	7 de julio de 2015
Precio de adquisición	87,5 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2018)*	109,0 millones de euros
WAULT	3,5 años
EPRA Net Initial Yield	5,8%
EPRA Vacancy Rate	4,7%

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

ANEC BLAU, BARCELONA

BREEAM® ES



Ubicación	Casteldefels (Barcelona)
SBA	28.617 m²
Fecha de adquisición	31 de julio de 2014
Precio de adquisición	80,0 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2018)*	95,9 millones de euros
WAULT	2,7 años
EPRA Net Initial Yield	4,8%
EPRA Vacancy Rate	11,0% **

AS TERMAS Y GASOLINERA, LUGO

BREEAM® ES



Ubicación	Lugo
SBA	35.127 m²
Fecha de adquisición	15 de abril de 2015/ 28 de julio de 2015
Precio de adquisición	68,8 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2018)*	85,6 millones de euros
WAULT	1,8 años
EPRA Net Initial Yield	5,7%
EPRA Vacancy Rate	4,9%

PALMAS ALTAS, SEVILLA

Ubicación	Sevilla
Espacios comerciales y de ocio familiar	100.000 m²
Fecha de adquisición	1 de marzo de 2016
Precio de adquisición	40,5 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2018)*	88,5 millones de euros
WAULT	N/A
EPRA Net Initial Yield	N/A
EPRA Vacancy Rate	N/A

PARQUE ABADÍA Y GALERÍA COMERCIAL, TOLEDO

Ubicación	Toledo
SBA	43.154 m²
Fecha adquisición	27 de marzo de 2017/20 de febrero de 2018
Precio de adquisición	77,1 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2018)*	80,9 millones de euros
WAULT	2,3 años
EPRA Net Initial Yield	5,8%
EPRA Vacancy Rate	1,1%

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

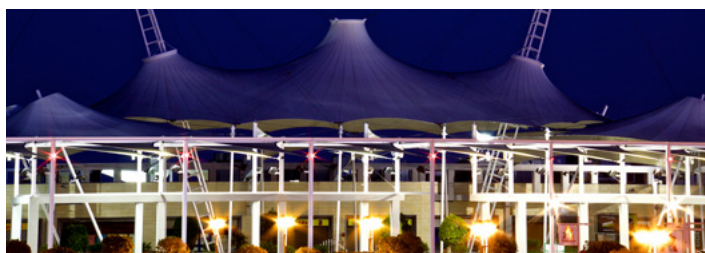
** El activo está siendo reformado significativamente con vacíos temporales en los locales.

RIVAS FUTURA, MADRID

Ubicación	Madrid
SBA	36.726 m²
Fecha de adquisición	6 de febrero de 2018
Precio de adquisición	61,6 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2018)*	65,4 millones de euros
WAULT	2,1 años
EPRA Net Initial Yield	5,7%
EPRA Vacancy Rate	2,6%

**ALBACENTER, HIPER
Y L.C., ALBACETE**

Ubicación	Albacete
SBA	27.890 m²
Fecha de adquisición	30 de julio de 2014/19 de diciembre de 2014
Precio de adquisición	39,9 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2018)*	57,9 millones de euros
WAULT	2,1 años
EPRA Net Initial Yield	5,9%
EPRA Vacancy Rate	6,0%

**VISTAHERMOSA,
ALICANTE**

Ubicación	Alicante
SBA	33.550 m²
Fecha de adquisición	16 de junio de 2016
Precio de adquisición	42,5 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2018)*	49,7 millones de euros
WAULT	5,2 años
EPRA Net Initial Yield	5,6%
EPRA Vacancy Rate	7,8%

TXINGUDI, GUIPÚZCOA

Ubicación	Irún (Guipúzcoa)
SBA	10.712 m²
Fecha de adquisición	24 de marzo de 2014
Precio de adquisición	27,7 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2018)*	37,5 millones de euros
WAULT	2,5 años
EPRA Net Initial Yield	6,4%
EPRA Vacancy Rate	5,6%

VIDANOVA PARC, VALENCIA

Ubicación	Sagunto (Valencia)
SBA	45.137 m²
Fecha de adquisición	3 de agosto de 2015
Precio de adquisición	14,0 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2018)*	35,8 millones de euros
WAULT	N/A
EPRA Net Initial Yield	N/A
EPRA Vacancy Rate	N/A

LAS HUERTAS, PALENCIA

Ubicación	Palencia
SBA	6.267 m²
Fecha de adquisición	24 de marzo de 2014
Precio de adquisición	11,7 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2018)*	12,6 millones de euros
WAULT	1,9 años
EPRA Net Initial Yield	6,7%
EPRA Vacancy Rate	10,5%

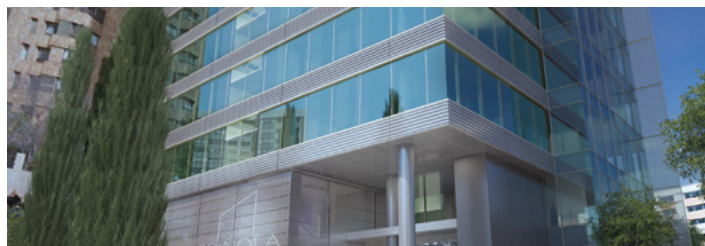
CARTERA SUPERMERCADOS (22 UNIDADES)

Ubicación	Cantabria, País Vasco, La Rioja, Navarra y Baleares
SBA	27.909 m²
Fecha adquisición	27 de marzo de 2017
Precio de adquisición	47,6 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2018)*	52,9 millones de euros
WAULT	12,8 años
EPRA Net Initial Yield	7,1%
EPRA Vacancy Rate	0,0%

PARQUE GALARIA, NAVARRA

Ubicación	Pamplona
SBA	4.108 m²
Fecha de adquisición	23 de julio de 2015
Precio de adquisición	8,4 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2018)*	10,9 millones de euros
WAULT	3,4 años
EPRA Net Initial Yield	6,2%
EPRA Vacancy Rate	0,0%

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

MARCELO SPÍNOLA, MADRID**BREEAM® ES**

Ubicación	Madrid
SBA	8.875 m²
Fecha de adquisición	31 de julio de 2014
Precio de adquisición	19,0 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2018)*	38,5 millones de euros
WAULT	1,6 años
EPRA Net Initial Yield	0,0% **
EPRA Vacancy Rate	75,7% **

ELOY GONZALO, MADRID**BREEAM® ES**

Ubicación	Madrid
SBA	6.363 m²
Fecha de adquisición	23 de diciembre de 2014
Precio de adquisición	12,7 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2018)*	37,5 millones de euros
WAULT	11,7 años
EPRA Net Initial Yield	1,5%
EPRA Vacancy Rate	0,0%

JOAN MIRÓ, BARCELONA

Ubicación	Barcelona
SBA	8.610 m²
Fecha de adquisición	11 de junio de 2015
Precio de adquisición	19,7 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2018)*	21,5 millones de euros
WAULT	0,5 años
EPRA Net Initial Yield	-0,6%
EPRA Vacancy Rate	23,5%

ALOVERA II, GUADALAJARA

Ubicación	Guadalajara
SBA	83.952 m²
Fecha de adquisición	13 de octubre de 2014
Precio de adquisición	32,1 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2018)*	48,1 millones de euros
WAULT	1,7 años
EPRA Net Initial Yield	6,2%
EPRA Vacancy Rate	0,0%

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

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

ALOVERA I, GUADALAJARA

Ubicación	Guadalajara
SBA	35.196 m ²
Fecha de adquisición	7 de agosto de 2014
Precio de adquisición	12,7 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2018)*	19,0 millones de euros
WAULT	1,0 años
EPRA Net Initial Yield	6,5%
EPRA Vacancy Rate	0,0%

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 (30 de junio de 2018)*	10,8 millones de euros
WAULT	1,4 años
EPRA Net Initial Yield	6,5%
EPRA Vacancy Rate	0,0%

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 (30 de junio de 2018)*	9,6 millones de euros
WAULT	0,7 años
EPRA Net Initial Yield	7,4%
EPRA Vacancy Rate	0,0%

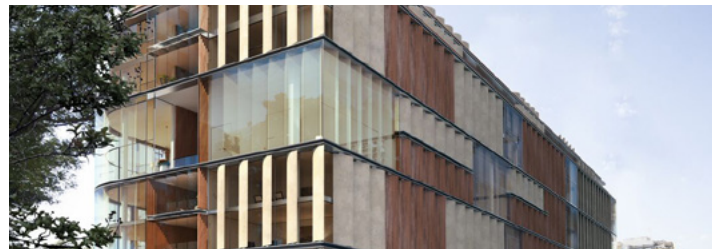
CHESTE, VALENCIA

Ubicación	Valencia
SBA	105.838 m ²
Fecha de adquisición	12 de Mayo de 2017
Precio de adquisición	2,2 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2018)*	8,8 millones de euros
WAULT	N/A
EPRA Net Initial Yield	N/A
EPRA Vacancy Rate	N/A

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

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 (30 de junio de 2018)*	4,5 millones de euros
WAULT	1,5 años
EPRA Net Initial Yield	7,0%
EPRA Vacancy Rate	0,0%

LAGASCA99, MADRID

Ubicación	Madrid
SBA	26.203 m ²
Fecha de adquisición	30 de enero de 2015
Precio de adquisición	50,1 millones de euros ⁽³⁾
Valor de mercado (30 de junio de 2018)*	94,0 millones de euros ⁽³⁾
WAULT	N/A
EPRA Net Initial Yield	N/A
EPRA Vacancy Rate	N/A

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

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

Residencial Lagasca99 (Madrid)

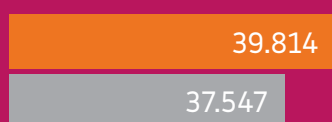


1.4 Principales Magnitudes

Durante el primer semestre de 2018 Lar España ha alcanzado una cifra de ingresos de **39.814 miles de euros** y un beneficio neto de **43.855 miles de euros**, siendo las cifras más relevantes las siguientes:

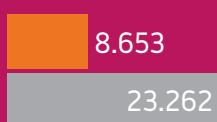
Ingresos ordinarios

(Miles de euros)



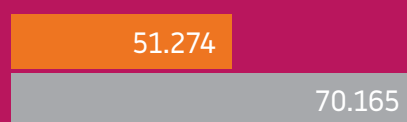
EBITDA (*)

(Miles de euros)



EBIT (*)

(Miles de euros)



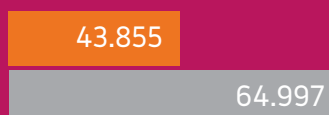
BAI (*)

(Miles de euros)



Beneficio Neto (*)

(Miles de euros)



● 1S 2018 ● 1S 2017

39.814

Miles de euros
Ingresos

43.855

Miles de euros
Beneficio Neto

(*) El **EBITDA recurrente** a 30 de junio de 2018 asciende a **29.581 miles de euros**, un **12,4% superior** al registrado en el mismo periodo del año anterior.

El **EBIT recurrente** a 30 de junio de 2018 asciende a **29.505 miles de euros**, un **12,1%** superior al registrado en el mismo periodo del año anterior.

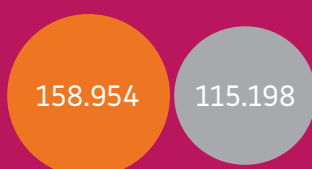
El **BAI y Beneficio Neto recurrente** a 30 de junio de 2018 asciende a **22.086 miles de euros**, un **4,5%** superior al registrado en el mismo periodo del año anterior.

Otras Magnitudes Financieras

El Grupo presenta los siguientes indicadores financieros:

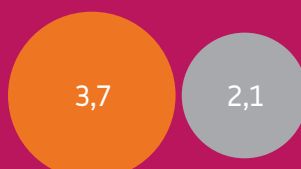
Fondo de Maniobra

(Miles de euros)



Ratio de liquidez

(%)



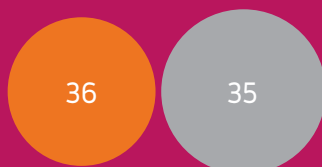
Ratio de solvencia

(%)



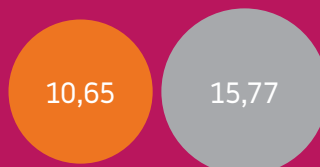
LTV neto

(%)



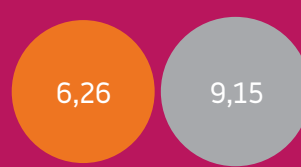
ROE

(%)



ROA

(%)



● 30/06/2018 ● 31/12/2017

El Grupo presenta a 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017 unos ratios relacionados con la liquidez (fondo de maniobra y ratio de liquidez) que alcanzan valores considerablemente elevados, lo que denota que dispone del nivel de liquidez suficiente y un elevado margen de seguridad para hacer frente a sus pagos.

A 30 de junio de 2018,, el **ROE ("Return on Equity")**, que mide la rentabilidad obtenida por el Grupo sobre sus fondos propios, asciende a **10,65%** (15,77% a 31 de diciembre de 2017), y el **ROA ("Return on Assets")**, que mide la eficiencia de los activos totales con independencia de las fuentes de financiación empleadas, es decir, la capacidad de los activos para generar renta, es de **6,26%** (9,15% a 31 de diciembre de 2017).

1.5 Evolución del Negocio

a. Distribución de los ingresos

Ingresos por rentas

Los **ingresos por rentas** han alcanzado los **39.814 miles de euros** durante el primer semestre de 2018 (37.547 miles de euros durante el primer semestre de 2017). El incremento de los ingresos por rentas entre el primer semestre del año 2018 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 por parte del Grupo (parque comercial Rivas Futura y la galería comercial de Parque Abadía).

El peso relativo de los ingresos por rentas por línea de negocio a 30 de junio de 2018 es el siguiente:

Ingresos por rentas por tipo de activo (%). Primer semestre de 2018



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

Ingresos por Centro Comercial (%)

Megapark + Megapark Ocio	18,0	
Gran Vía de Vigo	13,6	
Portal de la Marina + Hiper	10,2	
El Rosal	9,4	
Anec Blau	8,1	
As Termas + Gasolinera	7,8	
Parque Abadía + Galería Comercial	7,2	
Cartera supermercados	5,3	
Albacenter + Hiper	5,2	
Vistahermosa	4,7	
Rivas Futura	3,8	
Txingudi	3,6	
Las Huertas	1,3	
Parque Galaria	1,0	
Villaverde (*)	0,4	
Nuevo Alisal (*)	0,4	

Ingresos por Nave Logística (%)

Alovera II	51,7	
Alovera I	19,6	
Almussafes	13,0	
Alovera IV (C5-C6)	12,9	
Alovera III (C2)	2,8	

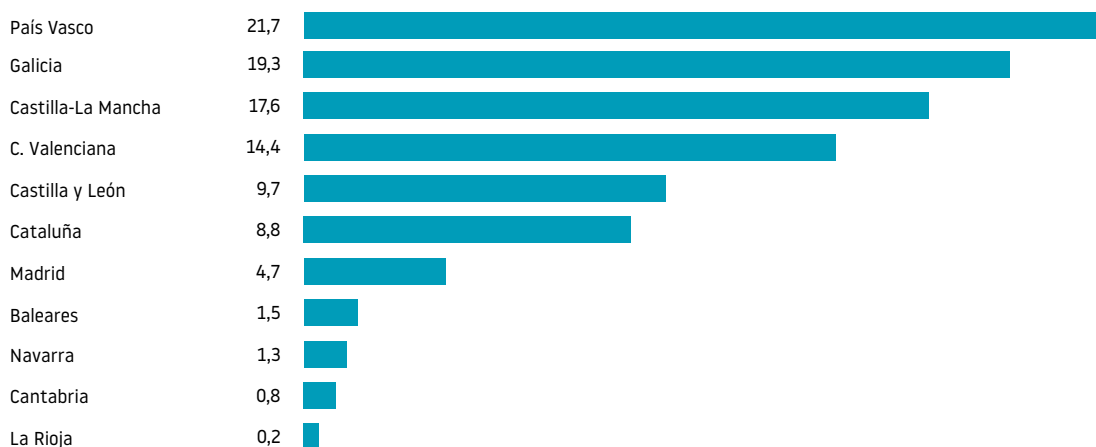
Ingresos por Edificio de Oficinas (%)

Joan Miró	59,7	
Marcelo Spínola	15,4	
Egeo (*)	13,1	
Eloy Gonzalo	11,8	

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

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

Ingresos por área geográfica (%)



A continuación, se indican los **diez arrendatarios que han generado más rentas** durante los primeros seis meses de 2018, así como sus principales características:

Posición	Arrendatario	Activos	%/s total de rentas	% Acumulado	Vencimiento	Sector
1	Carrefour	Alovera II, El Rosal, Gran Vía de Vigo, Hipermercado Portal de la Marina	9,33%	9,33%	2021-2060	Distribución/ Hipermercado
2	INDITEX	Anec Blau, Albacenter, El Rosal, As Termas, Huertas, Portal de la Marina, Gran Vía de Vigo	7,61%	16,94%	2025-2034	RM Modas
3	MediaMarkt	Megapark, Vistahermosa, As Termas, Parque Abadía, Rivas Futura, Villaverde, Nuevo Alisal	4,14%	21,08%	2023-2041	Tecnología
4	EROSKI	Hipermercado Albacenter, Gasolinera As Termas, Cartera supermercados	3,83%	24,91%	2019-2051	Gasolinera/ Hipermercado
5	DECATHLON	Megapark, Parque Abadía	2,90%	27,81%	2036-2041	Distribución
6	CORTEFIEL	Abacenter, Anec Blau, As Termas, Parque Galaria, Las Huertas, Megapark, Portal de la Marina, Txingudi, El Rosal, Gran Vía de Vigo, Vistahermosa	2,34%	30,15%	2019-2030	RM Modas
7	Conforama	Rivas Futura, Parque Abadía, Megapark	2,16%	32,31%	2028-2035	Distribución
8	Alcampo	Parque Abadía, Vistahermosa	2,00%	34,31%	2055-2061	Distribución/ Hipermercado
9	H&M	Anec Blau, Albacenter, El Rosal, As Termas, Portal de la Marina, Gran Vía de Vigo, Txingudi	1,98%	36,29%	2022-2047	RM Modas
10	C&A	As Termas, Portal de la Marina, Megapark, Anec Blau, Gran Vía de Vigo, Parque Abadía	1,90%	38,19%	2023-2029	RM Modas

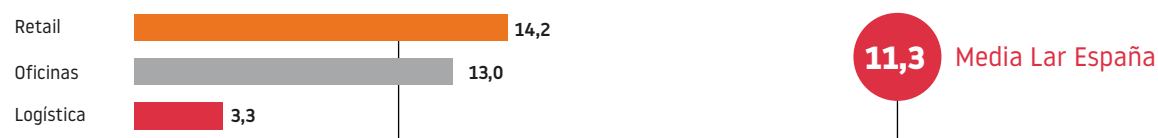
Rentas brutas anualizadas

A continuación se presenta la **renta bruta anualizada** (*) de los activos de Lar España, así como la renta bruta anualizada por metro cuadrado ocupado, a 30.06.2018.

Activo	Rentas Brutas Anualizadas (miles de euros)	SBA ocupada (m ²)	Renta bruta (€/m ² /mes)
CENTROS COMERCIALES	70.152	406.059	14,4
Megapark + Megapark Ocio	12.497	71.772	14,5
Gran Vía Vigo	10.138	40.132	21,1
Portal de la Marina + Hipermercado	7.971	39.150	17,0
El Rosal	7.544	47.919	13,1
Anec Blau	5.734	23.704	20,2
As Termas + Gasolinera	5.544	33.668	13,7
Parque Abadía + Galería Comercial	5.252	42.925	10,2
Rivas Futura	4.307	35.488	10,1
Albacenter + Hipermercado	3.952	25.291	13,0
Vistahermosa	3.561	30.352	9,8
Txingudi	2.635	10.166	21,6
Las Huertas	1.017	5.492	15,4
MEDIANAS COMERCIALES	4.538	32.017	11,8
Cartera supermercados	3.839	27.909	11,5
Parque Galaria	699	4.108	14,2
TOTAL RETAIL	74.690	438.076	14,2
OFICINAS	2.348	15.017	13,0
Eloy Gonzalo	1.658	6.363	21,7
Marcelo Spínola	417	1.905	18,3
Joan Miró	273	6.749	3,4
TOTAL OFICINAS	2.348	15.017	13,0
LOGÍSTICA	6.403	161.841	3,3
Alovera II	3.188	83.952	3,2
Alovera I	1.344	35.196	3,2
Almussafes	770	19.211	3,3
Alovera IV (C5-C6)	766	14.891	4,3
Alovera III (C2)	335	8.591	3,2
TOTAL LOGÍSTICA	6.403	161.841	3,3
TOTAL LAR ESPAÑA	83.441	614.934	11,3

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

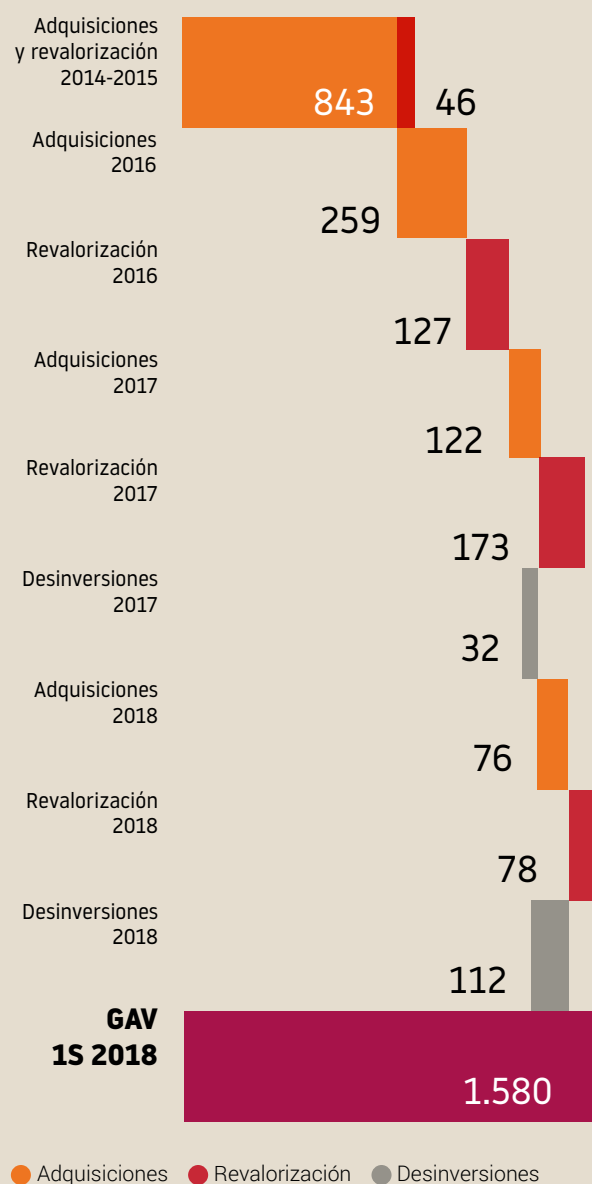
Renta bruta anualizada / metro cuadrado ocupado por tipo de activo (€/m²/mes)





b. Valor de la cartera a 30.06.18

A 30 de junio de 2018 el valor de mercado de la cartera de activos de Lar España asciende a **1.580 millones de euros**:

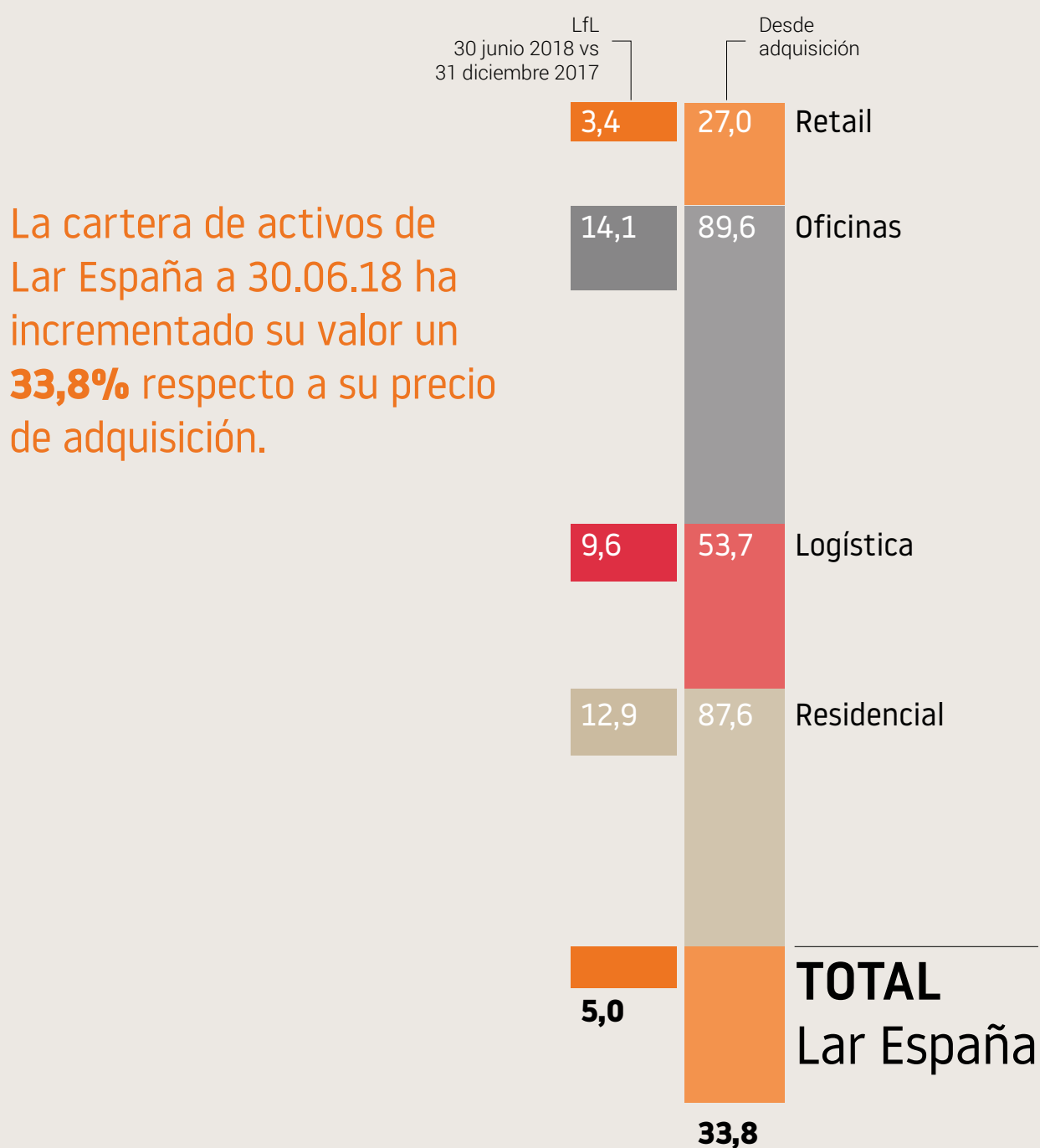


Durante el primer semestre Lar España ha adquirido dos activos por importe de **76 millones de euros** (parque comercial Rivas Futura y la galería comercial de Parque Abadía). Asimismo, se han realizado desinversiones por importe de **112 millones de euros** (edificio de oficinas Egeo y las medianas comerciales Nuevo Alisal y Villa-verde).

Revalorización por tipo de activo (%)

Por otra parte, de acuerdo a los informes de valoración fecha 30 de junio de 2018, presentados por JLL y C&W, la cartera de activos de Lar España ha logrado una revalorización del **33,8%** respecto al precio de adquisición.

El incremento de valor semestral y desde adquisición por tipo de activo ha sido el siguiente:



c. Capex

La Sociedad ha continuado con su política de mejora y desarrollo de sus activos. Con el objetivo de generar mayor valor, se han invertido más de **41,3 millones de euros** durante el primer semestre del año en curso.

A continuación se muestra el desglose por tipo de activo:

Inversión CAPEX (Miles de euros)



La mayor inversión ha sido destinada al desarrollo del centro comercial **Palmas Altas**, seguida de la promoción residencial **Lagasca99** y del parque de medianas de **VidaNova Parc**. Los centros comerciales **El Rosal** y **Albacenter**, con más de 1.500 miles de euros, lideran la inversión en retail. El edificio de oficinas **Eloy Gonzalo**, recientemente reformado, supone la mayor inversión en capex en el sector de oficinas.



Avances de obra en Palmas Altas (Sevilla)

Pipeline de reformas

Centro Comercial Megapark

Con una inversión aproximada de 6,5 millones de euros, Megapark se transformará en un espacio urbano, moderno y atractivo, con zonas confortables para disfrutar de una fantástica experiencia de compra, y con una nueva zona de ocio y restauración que integrará los mejores restaurantes, terrazas y ocio alternativo. Se convertirá, de esta manera, en **una de las mejores ofertas comerciales del norte de España**.

La reforma se está llevando a cabo en dos fases (zona de outlet y galería comercial + zona de ocio). Está previsto que el nuevo Megapark abra sus puertas a finales del año 2019, si bien, la renovación del parque de medianas y del factory outlet estará lista antes de final de 2018.



Centro Comercial Anec Blau

El centro comercial Anec Blau comenzará su renovación el próximo trimestre. Con las miras puestas en convertirse en el **centro comercial referente en estilo de vida** en el Baix Llobregat, se implementará un proyecto de reforma integral de imagen exterior e interior.

De esta manera, Anec Blau se abre al exterior, creando **zonas innovadoras al aire libre**, con actitud ECO para ponerse en contacto con su entorno y disfrutar del clima local. La **nueva y luminosa área de restauración** permitirá disfrutar de una oferta comercial adaptada a todos los gustos.

Centro Comercial Portal de la Marina

Portal de la Marina es el centro comercial dominante en el área delimitada por las poblaciones de Denia, Gandía y Calpe. El proyecto de reforma de imagen, que ya se ha puesto en marcha, incluye la **renovación de la entrada principal** a través de un gran pórtico que ofrece una cálida bienvenida a los usuarios del centro comercial.

Además, con una inversión total aproximada de 3 millones de euros, se llevarán a cabo **mejoras en el área de restauración**, con una nueva zona "food court" para crear un ambiente más confortable y moderno.

Porta de la Marina se convertirá en el **centro comercial de referencia, con estilo mediterráneo** y la mejor oferta de restauración.



Centro Comercial As Termas

Asimismo, llevaremos a cabo una mejora del **diseño de la zona de restauración** en el centro comercial de referencia en Lugo, haciéndola más confortable, moderna e incluyendo detalles de la **cultura local**.

As Termas se empapa y adapta al espíritu local mejorando el interior del centro y los servicios ofrecidos.



Centro Comercial Albacenter

El centro comercial situado en Albacete ha destinado 3 millones de euros en la renovación de sus accesos y en la creación de espacios dinámicos, cómodos y urbanos mediante la **remodelación de la zona comercial y de restauración**.

La reforma se basa en trasladar el centro de la ciudad a Albacenter a través de pavimentos urbanos, terrazas acogedoras, vegetación en arquitectura y lamas de madera.

La reforma, iniciada en noviembre de 2017 y conceptualizada por el estudio de arquitectura Mesura, ha tenido una duración de 7 meses.

Centro Comercial El Rosal

Con el objetivo de convertirse en el punto de encuentro de Ponferrada, el centro comercial El Rosal se actualiza con un **nuevo look que combina tradición y dinamismo** reformulando sus espacios y con un **área de restauración totalmente renovada**. Para ello, se invertirán 2 millones de euros en unos trabajos de reforma que se espera culminen en el tercer trimestre de 2018.

El Rosal se convierte en el centro comercial familiar referente en su zona de influencia.



Edificio de Oficinas Eloy Gonzalo

Edificio de oficinas ubicado en la calle Eloy Gonzalo 27 del distrito de Chamberí de Madrid, con fachada a dos calles y gran visibilidad. Tiene una situación idónea en cuanto a la facilidad de acceso al Paseo de la Castellana y a su excelente comunicación en transporte público.

Con una inversión aproximada de 4 millones de euros destinada a la **renovación completa de su interior** incluyendo todas las instalaciones, y manteniendo el carácter representativo del inmueble, el edificio ha incrementado su atractivo hasta el punto de haberse **comercializado íntegramente antes de la terminación de la reforma**.

WeWork, su inquilino mayoritario, irá inaugurando a lo largo del verano su nuevo centro de coworking en Madrid en las plantas 1 a 6 del edificio.

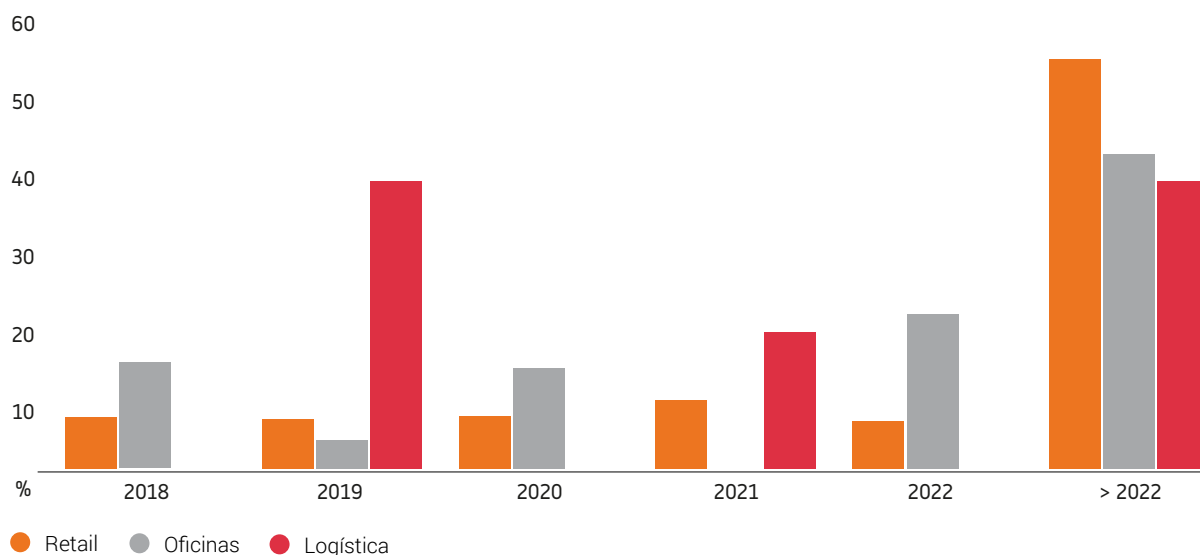
d. Vencimiento de los contratos y WAULT

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

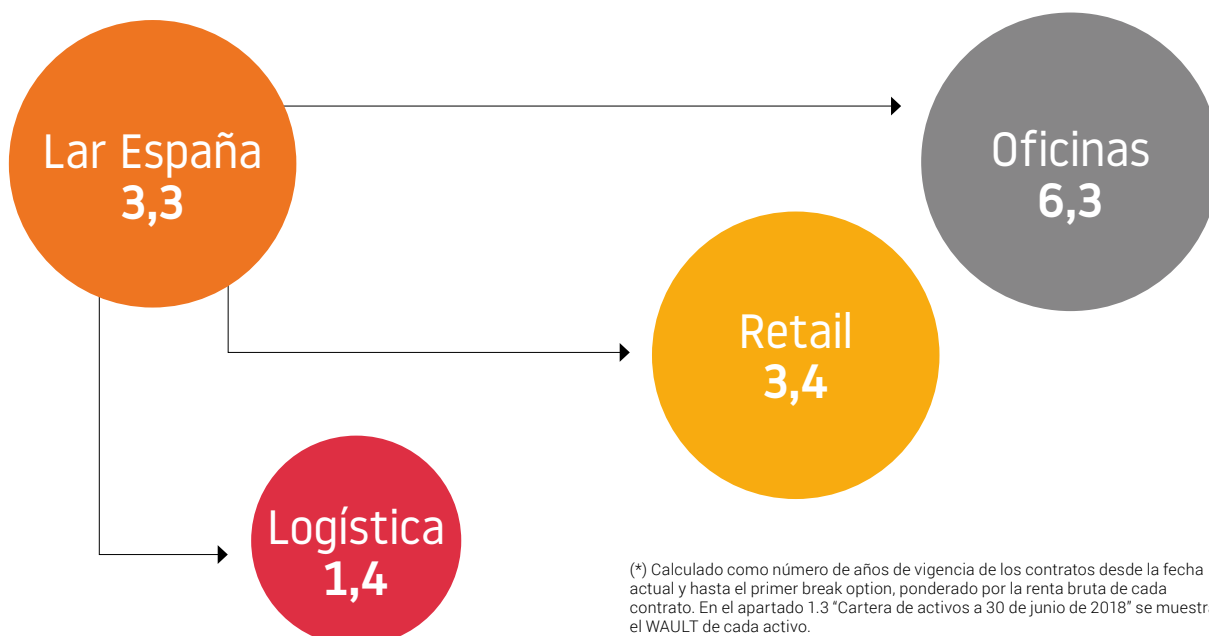
Se han llevado a cabo renovaciones de nuestros principales arrendatarios, prolongando la duración de sus contra-

tos, lo que supone alcanzar un considerable nivel de rentas mínimas garantizadas. Asimismo, durante el segundo trimestre, se han firmado contratos de larga duración con nuevos inquilinos. Cabe destacar que el **55% de los contratos** en vigor a 30 de junio de 2018 de todo el portfolio de Lar España, tienen un vencimiento superior a 5 años.

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



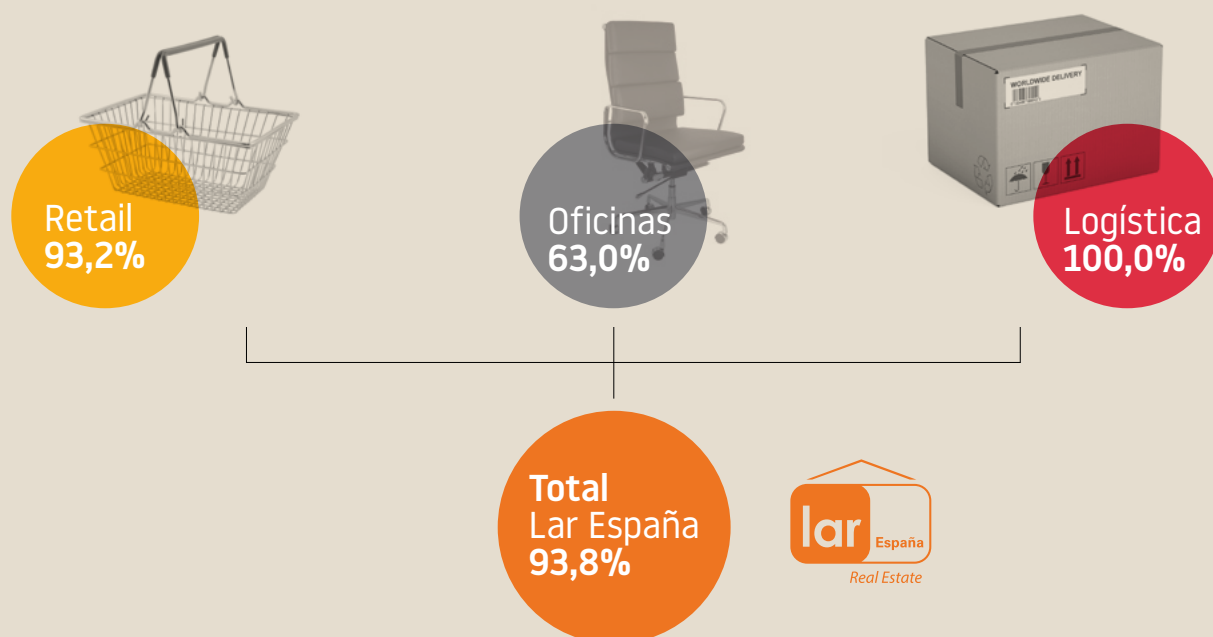
De esta manera el **WAULT^(*)** (período medio de vigencia de los contratos de alquiler) a 30 de junio de 2018 de la cartera de Lar España es de **3,3 años**. A continuación se encuentra el detalle por tipo de activo:



e. Ocupación física (m²)

La superficie bruta alquilable (SBA) de los activos que generan rentas de Lar España a 30 de junio de 2018 asciende a **655.887 m²**, situándose la ocupación en un **93,8%**.

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





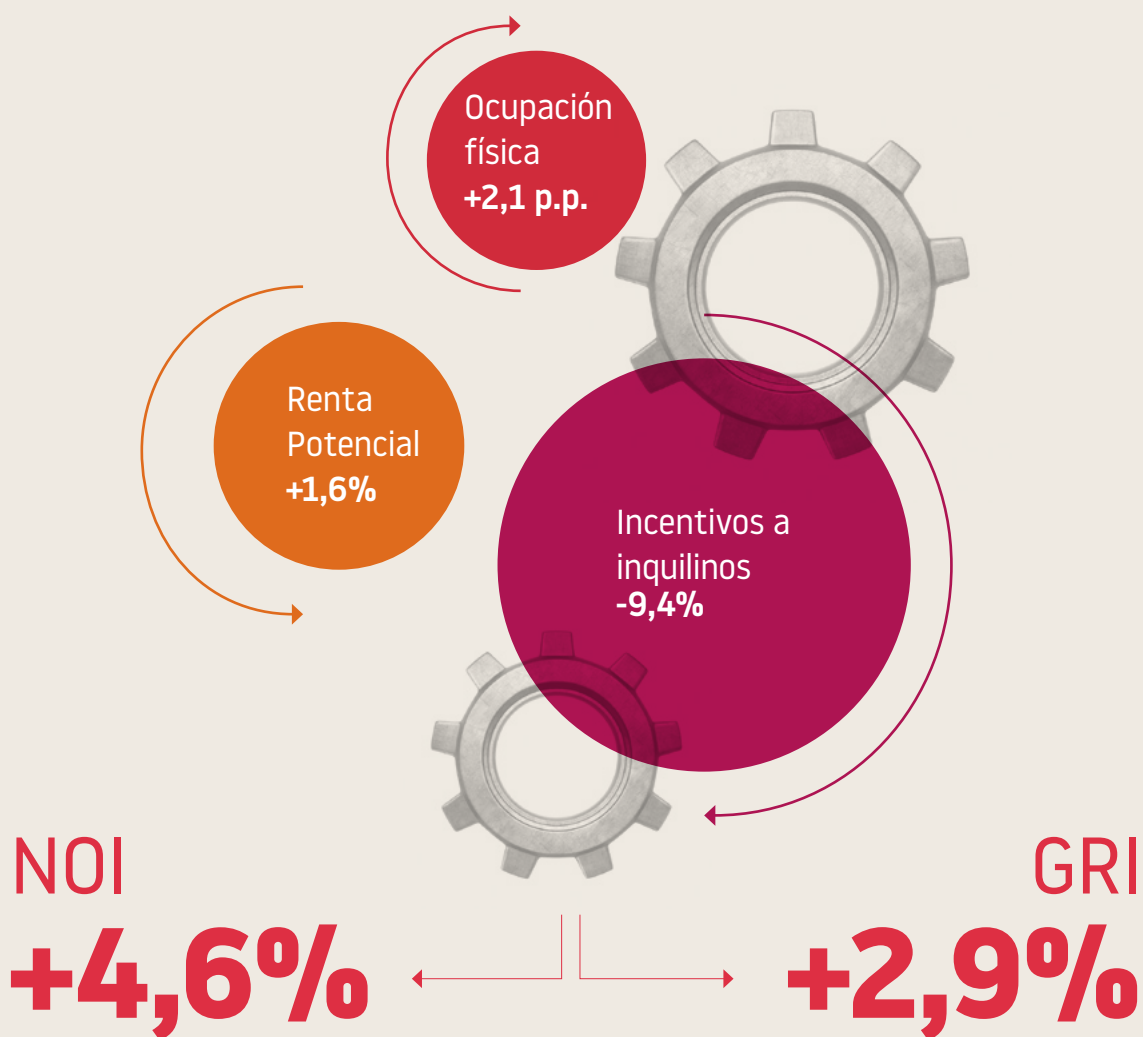
f. Principales hitos

En el primer semestre del año Lar España ha logrado unos **excelentes resultados operativos** como se puede apreciar a continuación:



Retail

Evolución principales indicadores LfL



Indicadores de la actividad comercial

Durante los primeros seis meses de 2018 Lar España ha continuado con su estrategia de gestión activa de la cartera. Como muestra de ello, en el negocio *retail* se han cerrado **74 operaciones** entre renovaciones, sustituciones, reubicaciones y entradas de nuevos arrendatarios de la cartera, suponiendo una tasa de rotación anualizada de inquilinos de la cartera del 5%.

11.508 m²

Rotados

+8,6%

Incremento de rentas

5%

Tasa de rotación anualizada

3,5 millones de euros de renta negociada

Visitas 1S 2018

Comportamiento positivo de las afluencias en los centros comerciales: **26,9 millones de visitas.**



+1,1%
vs 1S 2017

-0,9%

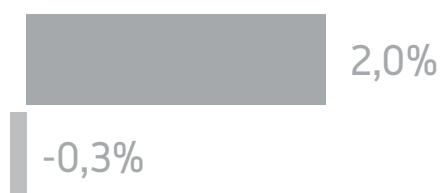
Media de visitas en España ⁽¹⁾

(1) Shopper Track Index



Ventas 1S 2018

Incremento del nivel de ventas de nuestros inquilinos: **303,6⁽²⁾ millones de euros.**



+2,0%
vs 1S 2017

-0,3%

Spain Retail Sales ⁽³⁾

(2) Ventas declaradas

(3) Instituto Nacional de Estadística (INE)



Centro Comercial Anec Blau (Barcelona)

Datos Usuarios Retail

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

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

Durante el primer semestre de 2018 los resultados obtenidos han sido los siguientes:



88 min
estancia media

+8,64%
vs 1S 2017



959.261.794 min
de uso total^(*)

+8,63%
vs 1S 2017

Como se puede apreciar, en los centros analizados se ha producido un incremento del **8,64%** en el tiempo medio de visita de los usuarios respecto al mismo periodo del año anterior (88 minutos vs 81 minutos), así como un aumento del **8,63%** del uso medio, apoyado tanto por el incremento de las visitas como del tiempo de permanencia de los usuarios.

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

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

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



A continuación se muestran algunas de las **operaciones principales** del período comprendido entre el 1 de abril y el 30 de junio de 2018:

c. 462.000€ de renta anual negociada

7 operaciones

Operaciones destacadas:

- Renovación de Base Sport (415 m²)
- Sustitución Inside (281 m²)



1.287 m²

c. 318.000€ de renta anual negociada

4 operaciones

Operaciones destacadas:

- Sustitución de Urban Planet (1.096 m²)
- Sustitución de Ginos (348 m²)



1.626 m²

c. 237.000€ de renta anual negociada

6 operaciones

Operaciones destacadas:

- Renovación de El Galeón (270 m²)
- Sustitución de La Urbana (230 m²)



870 m²

c. 663.000€ de renta anual negociada

22 operaciones

Operaciones destacadas:

- Renovación de Purificación García (192 m²) en Megapark
- Renovación de Marypaz (130 m²) en Albacenter



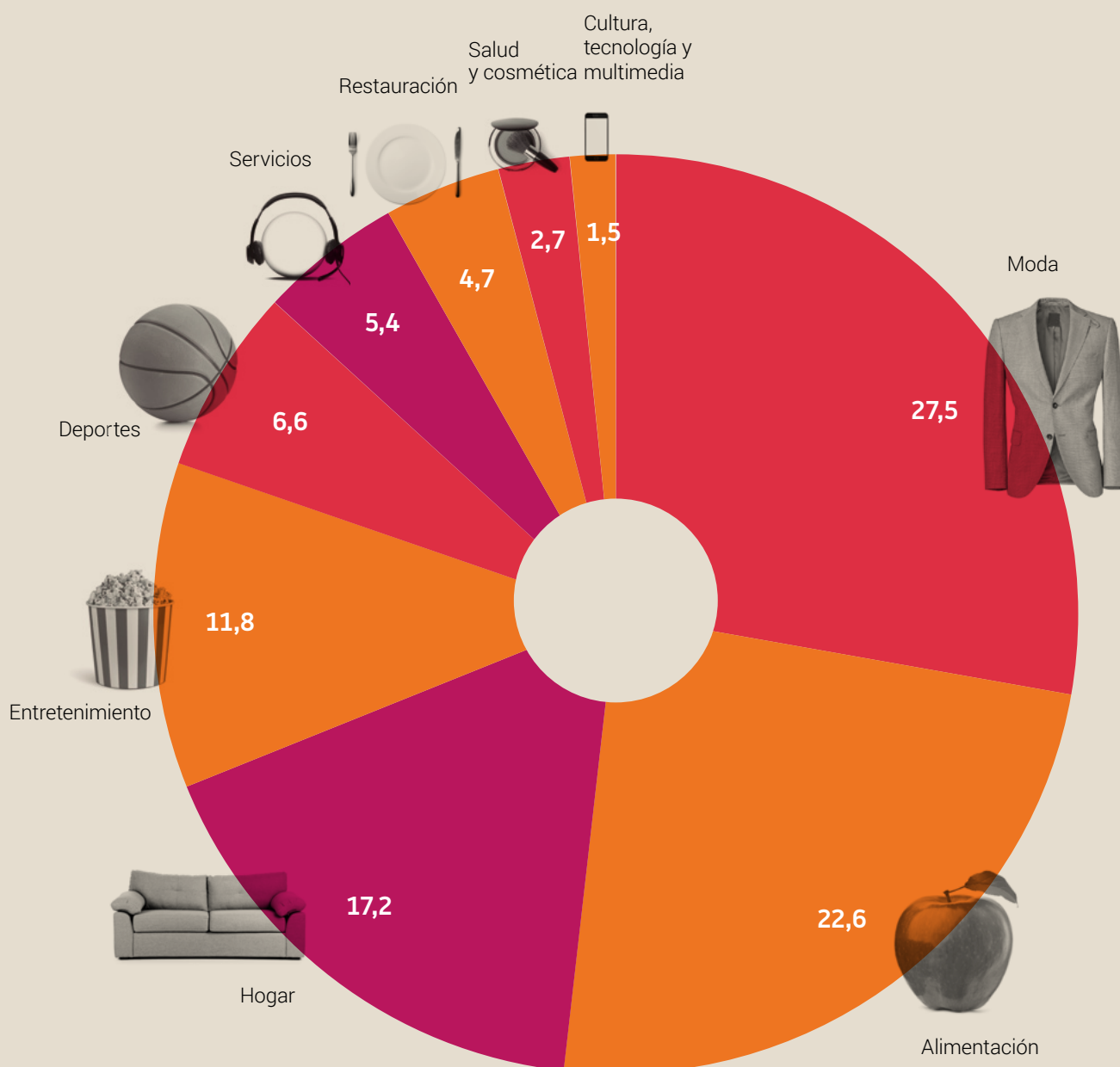
Resto del portfolio

1.894 m²

Asimismo, continúa el buen ritmo de firmas para los **proyectos de retail en desarrollo**. Durante el segundo trimestre de 2018 se han firmado **siete operaciones** (2.200 m²) para el complejo comercial **VidaNova Parc** alcanzando un nivel de superficie comprometida con operadores del 100% y **diecisiete operaciones** (3.643 m²) para el centro comercial **Palmas Altas**, lo que supone alcanzar el 73% de SBA firmada o con documento vinculante.

Mix de arrendatarios de retail (%)

A continuación se muestra el **mix de arrendatarios** del *portfolio de retail* de Lar España a 30 de junio de 2018 de acuerdo a la superficie arrendada. Los sectores de moda, alimentación, hogar y entretenimiento aúnan el 79% de la oferta comercial de nuestros centros comerciales.



Proyectos de innovación, diferenciación y eventos

Proyecto Wonderful

En marzo de 2018 arrancó la segunda edición del **proyecto Wonderful**, proyecto de innovación ligado al emprendimiento, que tiene como objetivo impulsar y promocionar la **innovación y el emprendimiento en el sector de los centros comerciales** y la sociedad en su conjunto. Esta acción está enmarcada dentro de las acciones de **Responsabilidad Social Corporativa (RSC)** de Lar España y cuenta con el patrocinio de Sabadell BStartUp, IBM, El Economista, Indra y la Universidad Francisco de Vitoria.

En esta segunda edición, se han recibido más de 100 iniciativas en algunas de las provincias donde Lar España tiene presencia: Albacete, Alicante, Barcelona, León, Lugo, Pontevedra, Toledo, Madrid, Vizcaya y Valencia.

Proyecto Hola Familia

Proyecto comenzado en 2016 por Lar España dentro de su **estrategia de diferenciación** de activos y aporte de experiencias diferenciales a los usuarios de sus centros comerciales.

El objetivo del proyecto **"Hola Familia"** es la creación de un espacio cómodo, acogedor, humano y alegre, donde madres y padres puedan alimentar a sus hijos que se encuentren en periodo lactante durante su paso por el centro comercial.

Tras la aprobación, durante el primer semestre de 2018, del *concept* desarrollado por el estudio de arquitectura Mesura, el proyecto de Hola Familia está más cerca de convertirse en una realidad a falta de adjudicar el proyecto a la constructora. Esta adjudicación nos permitirá avanzar con la implantación del proyecto y será el centro comercial Gran Vía de Vigo el primero de Lar España en dar cabida a este concepto diferenciador que aportará **valor a los clientes del centro**.

Reapertura Centro Comercial Albacenter

El pasado 7 de junio tuvo lugar el acto de presentación de la **nueva imagen del centro comercial Albacenter** que contó con la presencia del Alcalde de la localidad, Manuel Serrano, varios concejales de la corporación municipal y personal y colaboradores de Lar España.

El nuevo Albacenter reestrena imagen después de ejecutar el proyecto de remodelación que comenzó en noviembre de 2017 y ha sido desarrollado por el estudio de arquitectura Mesura. Con esta reforma, el centro comercial cambia físicamente y también en la manera de disfrutar las compras y el ocio mediante la nueva filosofía de Albacenter: la URBANTOPÍA, con la **inclusión de espacios con inspiración urbana donde pasear, comprar y vivir múltiples experiencias**. Con esta reforma el centro comercial se consolida de nuevo como el mejor espacio de compras y ocio en el corazón de la ciudad.

Con esta nueva imagen, el centro da la bienvenida a sus clientes con grandes ventanales y nuevas y mejoradas áreas de descanso para el visitante. Las terrazas interiores se bañan de luz natural y se amplían las zonas de paseo con calles comerciales más amplias. En el proyecto se ha apostado por una **arquitectura de estilo "urban"** mediante materiales nobles y funcionales, pavimentos urbanos y ambientación vegetal, cambios enfocados a recrear el centro de la ciudad de Albacete en nuestro centro comercial.

Además, Albacenter quiso celebrar su reinauguración con sus clientes. Para ello, los usuarios pudieron disfrutar de diferentes actividades amenizadas con un DJ, tutoriales de belleza de peluquería y maquillaje, cientos de regalos directos, animación infantil y 400€ en compras con sorteos presenciales y un sorteo online.



Nueva imagen del Centro Comercial Albacenter

Jornada "Móntalo" en el Centro Comercial As Termas

Con el objetivo de **atraer nuevos franquiciados al centro comercial As Termas**, se ha llevado a cabo la acción "Móntalo". Se trata de una acción novedosa que consiste en una jornada titulada "10 Claves para invertir y montar tu negocio en Lugo con éxito" organizada con la colaboración del Ayuntamiento de Lugo y la Escuela de Organización Industrial EOI.

La jornada, que tuvo lugar el 12 de junio en el CEI Nodus de Lugo (Centro de Empresas e Innovación), fue conducida por Pablo Gimeno, inversor privado, analista económico, ponente y conferenciante internacional, donde dio a conocer las **claves para invertir y montar un negocio con éxito**, proporcionando claros ejemplos de franquicias exitosas y oportunidades únicas de desarrollo de un negocio propio en la ciudad de Lugo.

Como complemento a esta jornada, durante los días 22 y 23 de junio, se instaló un *stand* de "Móntalo" en nuestro centro comercial As Termas, en el que los asistentes podían ampliar la información sobre las oportunidades de inversión que ofrece el centro comercial y visitar los espacios disponibles.

Jornada técnica en Sevilla organizada por la AECC

El 14 de junio tuvo lugar en Sevilla la **II Jornada Temática organizada por la Asociación Española de Centros y Parques Comerciales (AECC)**, que tuvo por título "De proyecto a realidad".

El objetivo de la jornada fue dar a conocer las principales características y retos de los principales centros comerciales que se están desarrollando actualmente en la capital hispalense: **Palmas Altas**, propiedad de Lar España y Torre Sevilla.

La jornada se desarrolló en el Club Antares en Sevilla, donde más de 120 asistentes pudieron presenciar diferentes conferencias que permitieron conocer con mayor profundidad ambos proyectos. Asimismo, los asistentes pudieron realizar una visita para ver el grado de avance de las obras.

Palmas Altas se convertirá en el **centro comercial de referencia en Sevilla**, cuya apertura está estimada para el primer semestre del año 2019. Cuenta con 100.000 m² de espacios comerciales y de ocio familiar, con cerca de 150 locales. Las obras de construcción, que comenzaron

en agosto de 2017, han superado ya las fases de cimentación y se ha finalizado el desarrollo de la estructura bajo rasante. Ya se está trabajando en el levantamiento de las fachadas y las cubiertas, además de las instalaciones mecánicas y de urbanización interior.

Inauguración de Leroy Merlin en el Parque Comercial VidaNova Parc

VidaNova Parc, el parque comercial más importante entre Valencia y Castellón, ha iniciado el Viernes 22 de junio su andadura, aunque lo ha hecho parcialmente, con la **apertura** únicamente de la **tienda de la multinacional francesa Leroy Merlin**, que fue inaugurada el jueves 21 de junio. Se espera que en septiembre de este mismo año se pueda materializar la entrada en servicio de todo el complejo comercial y sus numerosas tiendas.

Leroy Merlin organizó un acto institucional al que asistieron el Alcalde de Sagunto, Francesc Fernández, el Portavoz del Gobierno Municipal, Pepe Gil, el Concejal de Promoción Económica, Miguel Chover, y el Concejal de Actividades, Guillermo Sampedro. Asimismo, acudieron por parte de la multinacional francesa, su Director General en España, el responsable de expansión, el Director Regional de la zona del Levante y el Director de la tienda recién inaugurada.

La tienda de Leroy Merlin tiene más de 8.500 m² de superficie comercial, con una plantilla inicial de 120 trabajadores y será una de las anclas de VidaNova Parc.

Además de la ya operativa Leroy Merlin, también estarán presentes en este parque firmas como Masymas, Decathlon, Worten, C&A, Urban Planet, Yelmo Cines, Norauto, Tiendanimal, Burger King o Fifty Factory (Grupo Cortefiel), entre otros.



Inauguración de Leroy Merlin en VidaNova Parc

Presentación Customer Journey

Lar España continúa su apuesta por convertirse en el **líder de la transformación del sector retail** creando nuevas formas de interaccionar de forma más eficiente y digital, tanto con clientes externos como internos.

Para ello, se siguen llevando a cabo acciones dentro del proyecto **TES (Technology, Engagement & Sustainability)** implantado por la compañía. Dicho proyecto se encuentra enmarcado dentro del programa de investigación para conocer el "viaje" del cliente en los centros comerciales, desde el momento en que planifica su visita hasta el momento en el que se marcha, identificando todos los puntos de contacto y los principales "*Pains & Gains*" que se producen durante ese "viaje".

Este proyecto comenzó el año pasado con la realización del programa de investigación en los centros comerciales Portal de la Marina y Gran Vía de Vigo y durante este primer semestre de 2018 se ha implementado en **los centros comerciales Anec Blau, As Termas y El Rosal**.

Los objetivos generales de este programa de investigación son: i) medir la experiencia que tiene el cliente en nuestros centros comerciales y convertirlos en destino, ii) ofrecer una propuesta de valor diferenciadora, iii) reforzar el posicionamiento estratégico de cada uno de los activos.

Experiencia "Food Trucks" en Centro Comercial As Termas

Durante los días 21,22 y 23 de junio, el **centro comercial As Termas** ha acogido, un año más, la experiencia "*Food Trucks*", que aúna música, actividades y gastronomía en un formato para todos los públicos.

Las jornadas han sido un éxito para la ciudad de Lugo, que ha reunido ocho puestos de comida callejera sobre ruedas, sesiones de música en directo y DJ's, actividades con magos y talleres infantiles. Una **apuesta más de Lar España por el ocio familiar, la innovación y la dinamización en los centros comerciales** de su propiedad.



Evento Partners & Friends

El día 26 de Junio tuvo lugar la segunda edición del evento "**Partners & Friends**", celebrado este año en el espacio El Paracaidista, ubicado en el barrio madrileño de Malasaña. Se trata de un encuentro entre profesionales del sector de centros comerciales organizado por Lar España, que contó con la asistencia de cerca de ochenta profesionales del sector donde **se dieron a conocer los distintos proyectos y las mejoras acometidas por Lar España** en sus centros comerciales.

Los asistentes al evento pudieron disfrutar de una jornada distendida con la presencia de marcas destacadas de la talla de AmRest, C&A, Carrefour, Décimas, Día, Grupo Restalia, Grupo Vips, La Casa del Libro, Leroy Merlin o Lidl.

El broche final de la jornada fue una divertida barbacoa entre compañeros y amigos en la terraza-azotea.



Ponencia de Miguel Pereda, Consejero de Lar España, en el evento Partners & Friends

"Quack Music" showcase con Carlos Baute en el centro comercial Anec Blau

El conocido cantante venezolano, Carlos Baute, amenizó el pasado 29 de junio a los asistentes al **centro comercial Anec Blau** con un concierto lleno de emociones y baile. Para poder asistir al concierto el público debía presentar, en el punto de venta habilitado en el centro comercial, un ticket o varios tickets de compra que sumaran al menos 30 euros.

Auditorías técnicas, de servicios y atención al cliente implementadas en los centros comerciales

El pasado mes de mayo, Lar España, dentro de la estrategia de mejora de gestión en los centros comerciales, ha puesto en marcha los proyectos de **auditorías técnicas y de servicios y atención al cliente**.

Auditorías técnicas:

El objetivo es garantizar que los centros comerciales de Lar España cumplen con la normativa técnica en relación a elementos de protección activa y pasiva contra incendios y condiciones de evacuación existentes.

Se han iniciado estas auditorías en los centros comerciales Gran Vía, Anec Blau y Vistahermosa. De todos ellos se ha obtenido un **informe técnico de situación** con la detección de deficiencias, propuesta de soluciones técnicas, y adaptación a la normativa vigente. Próximamente se llevarán a cabo en el resto de centros en cartera.

Auditorías de servicios y atención al cliente:

El objetivo es asegurar que el conocimiento, la experiencia y las inversiones aplicadas a toda la cadena de valor, promueven la buena gestión de los centros comerciales de Lar España. Buscamos obtener indicadores relacionados con la calidad de los servicios que ofrecemos a nuestros clientes en línea con el firme compromiso adquirido con la **excelencia en la experiencia del cliente**.

Implementadas en Gran Vía y Anec Blau, se ha obtenido un **informe de cliente misterioso** con indicadores cualitativos y cuantitativos de manera que ayuden a mantener los puntos fuertes del ciclo de servicio evaluado, reconocer las buenas prácticas, identificar las oportunidades y áreas de mejora en cada fase, así como fortalecer la confianza del cliente y el grado de *engagement* de todos y cada uno de los empleados.

Los resultados de ambas auditorías nos permitirán poner en marcha planes de acción correctivos, implementar mejoras y subsanar defectos, en dos aspectos tan importantes como la atención al cliente y la seguridad.





Sostenibilidad

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

Durante el primer semestre del año, hemos conseguido dos certificaciones más para nuestro portfolio:

- **Centro Comercial Las Huertas:** BREEAM® en Uso "Bueno", obtenido el 24 de mayo de 2018
- **Centro Comercial Txingudi:** BREEAM® en Uso "Bueno", obtenido el 20 de junio de 2018

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

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

BREEAM® ES

Lar España cuenta con el importante reconocimiento por parte de la European Public Real Estate Association (EPRA) en este ámbito. Obtuvimos el **EPRA Award de Sostenibilidad (Silver)**, por el trabajo y los avances llevados a cabo en el último 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**.

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



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



Centro Comercial Txingudi, Guipúzcoa

Resultados índice MSCI-IPD España 2017

Por tercer año consecutivo, Lar España colabora con MSCI-IPD, estando presente en su índice inmobiliario anual- índice IPD de inversión inmobiliaria en España (**IPD Spain Annual Property Index**), que facilita información y visibilidad adicional del sector inmobiliario.

Según el último informe de IPD publicado por MSCI en abril de 2018 relativo a los datos registrados en 2017, los resultados obtenidos por Lar España en el sector de retail han superado ampliamente al *benchmark*.

Tanto el **sector de centros comerciales** como de **medianas comerciales** de Lar España obtuvo un retorno total muy positivo en el año, **con retornos del 13,4% y 15,0%** respectivamente, superando al índice de referencia (11,9% y 9.1%).

Dicha diferencia positiva de rentabilidad se debe tanto a un fuerte **retorno de capital** (7,3% para centros comerciales y 7,8% para medianas) como a una **rentabilidad de las rentas** del 5,7% y del 6,7% respectivamente.

El índice IPD España 2017 incluye 44 *portfolios* analizados, con un total de 508 activos que alcanzan casi 18 billones de euros de cobertura en el mercado inmobiliario.



Oficinas

Cardenal Marcelo Spínola

- Finalización de las **obras** para la renovación del **parking interior**.
- Firma de un acuerdo para la instalación de **buzones Inteligentes** de **CitiBox**.

Eloy Gonzalo

- **Finalización de la 3ª y última fase** de la obra de reforma el 29 de junio e inicio de los trabajos de repaso.
- **Entrega a WeWork** de la segunda planta (727 m²) del edificio el 3 de abril, una vez finalizada su reforma e **inicio de la obra de implantación**, tras la revisión y aprobación del proyecto de implantación, en las plantas segunda a sexta del edificio.
- **Nuevo contrato de arrendamiento** de uno de los locales comerciales (79 m²) con **Grupo Treboleta, S.L.** en sustitución del anterior inquilino, con una duración de 3 años de obligado cumplimiento prorrogable a 6 adicionales.



Logística

Alovera II

- **Finalización de las obras** comprometidas en acuerdo de novación.
- Solicitud a la **Confederación Hidrográfica del Tajo** del otorgamiento de la concesión de aprovechamiento de aguas subterráneas para usos industriales del Pozo I.

Alovera III

- **Finalización de las obras** para mejorar la solera exterior de la nave y de los muros laterales.

Almussafes

- Finalización de las obras de renovación de la cubierta.
- Finalización de las obras de reparación de la solera interior.



Residencial

Lagasca99

- Continuación, según el ritmo previsto, de las **obras en Lagasca99**.
- **Gran interés de inversores** nacionales e internacionales.
- El nivel de **preventas** a 30 de junio de 2018 asciende a **80%, un 86% a fecha de publicación del presente informe**.



A fecha de publicación del presente informe, el porcentaje de comercialización de Lagasca99 asciende a **86%.**

Proyectos en desarrollo

Palmas Altas

Desarrollo Retail

*Tu espacio familiar
y comercial en Sevilla*



(*) Las valoraciones han sido efectuadas a 30 de junio de 2018 por valoradores externos independientes.

VidaNova Parc

Desarrollo Retail



Un parque comercial y de ocio familiar para dar vida a la comarca



Emplazamiento urbano en zona de gran afluencia turística, Sagunto (Valencia)

Fecha estimada de apertura:
3T 2018

Precio de adquisición:
14 MM €

45.137 m² de superficie bruta alquilable

Valor de mercado (*):
35,8 MM €

Apertura de Leroy Merlin el 21 de junio



Fecha de adquisición:
3T 2015

En proceso de obtención de la certificación

BREEAM ES

Gran zona de afluencia: **250.000 habitantes**

Estado: en construcción y comercialización

Cerca de **5 MM €** previsibles de ingresos anuales

Coste estimado de construcción:
33,9 MM €

El **100% de la SBA** firmada o con documento vinculante, con operadores de referencia

100%

Algunos de nuestros principales inquilinos:

DECATHLON

VIPS

VELMO CINES

LIZARRAN

worten

VOLAPÉ

Urban Planet

BURGER KING

C&A

Total: 39 arrendatarios

(*) Las valoraciones han sido efectuadas a 30 de junio de 2018 por valoradores externos independientes.

Lagasca99

LAGASCA99

*Único,
irrepetible,
inalcanzable*

Desarrollo Residencial

Solar urbano en construcción en pleno centro del Barrio de Salamanca, una de las zonas más exclusivas de Madrid, llamado a convertirse en un referente en el sector del lujo residencial.	Fecha inicio de obra: 1T 2016		
Precio de adquisición: 50,1 MM € (**)	Fecha estimada de entrega: 2018		
Valor de mercado (*): 94,0 MM € (**)	Cuenta con más de 26.000m² de superficie BR & SR	Contará con todo tipo de facilidades: piscina interior y exterior, spa, gimnasio y salones comunes	
En proceso de obtención de la certificación BREEAM ES	Estado: en construcción y comercialización		
Fecha de adquisición: 1T 2015	Proyecto llevado a cabo por el estudio de arquitectura de Rafael de la Hoz	Solar con 4 fachadas exentas que contará con 44 viviendas con una superficie media de 400-450 m²	
A 30 de junio de 2018 el nivel de preventas asciende al 80% (***).	Coste estimado de construcción: 45,0 MM €		

(*) Las valoraciones han sido efectuadas a 30 de junio de 2018 por valoradores externos independientes.

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

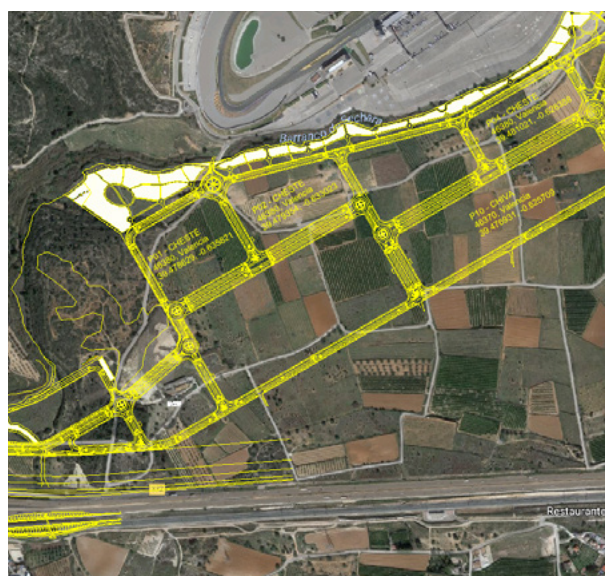
(***) A fecha de publicación del presente informe, el **porcentaje de comercialización de Lagasca99 asciende al 86%**.

Cheste



La plataforma logística de referencia en Valencia

Desarrollo Logístico



Ubicación estratégica a lo largo del eje principal de la logística en Valencia, siendo un lugar clave para el comercio internacional en el corredor del Mediterráneo

Comienzo obras de urbanización:
1T 2018

Entrega primeras naves: **4T 2019**

Coste total del suelo (terreno + urbanización): 16,5 millones de euros (84,6 €/m²)

Fecha de adquisición:
1S 2017

Estado: **en tramitación de licencias y permisos y comienzo de obras de urbanización**

Precio de adquisición:
2,2 MM €

Valencia: tercera ciudad más grande de la logística en España, con tasas históricas de desocupación bajas (6,1%). Actualmente no existe disponibilidad de naves de más 5.000 m² en la zona

SBA: **105.838 m²**

Valor de mercado (*):
8,8 MM €

Coste estimado de construcción:
40,3 MM €

Excelente oportunidad a un precio por debajo del mercado logístico

(*) Las valoraciones han sido efectuadas a 30 de junio de 2018 por valoradores externos independientes.

2

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

2.1

Chart Societario
30.06.2018
p.54

2.3

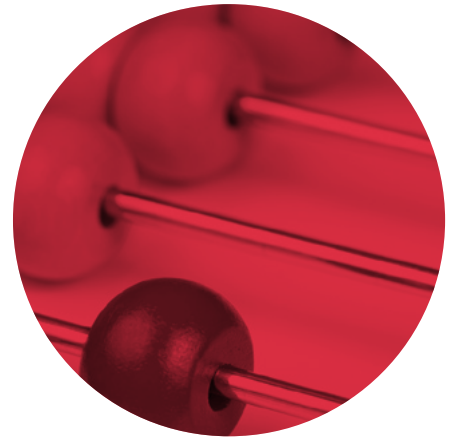
Estado de Situación
Financiera Consolidado
p. 60

2.2

Estado de Resultado
Global Consolidado
p. 56

2.4

Estado de Flujos de
Efectivo Consolidado
p. 67



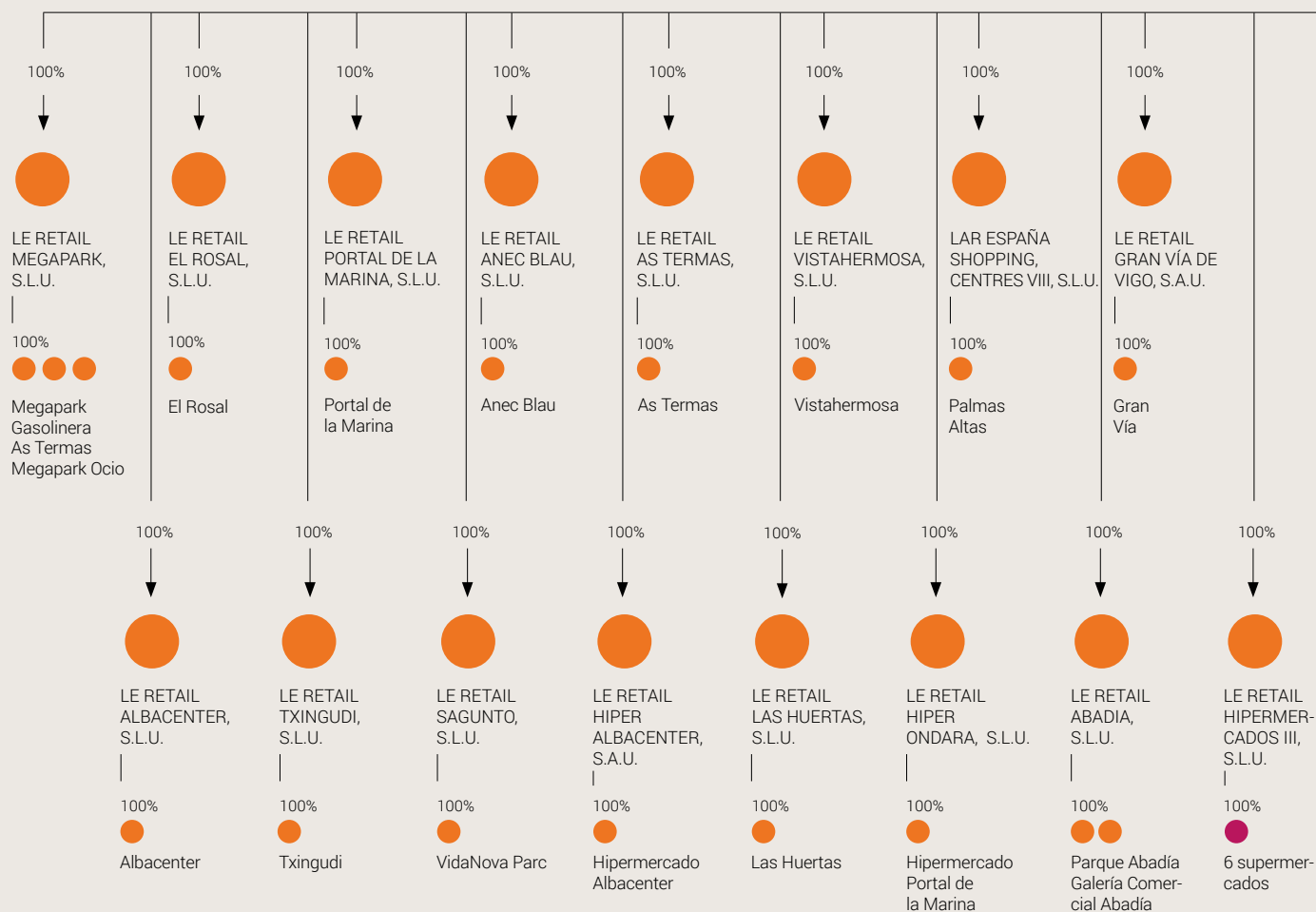
Edificio de Oficinas Eloy Gonzalo (Madrid)



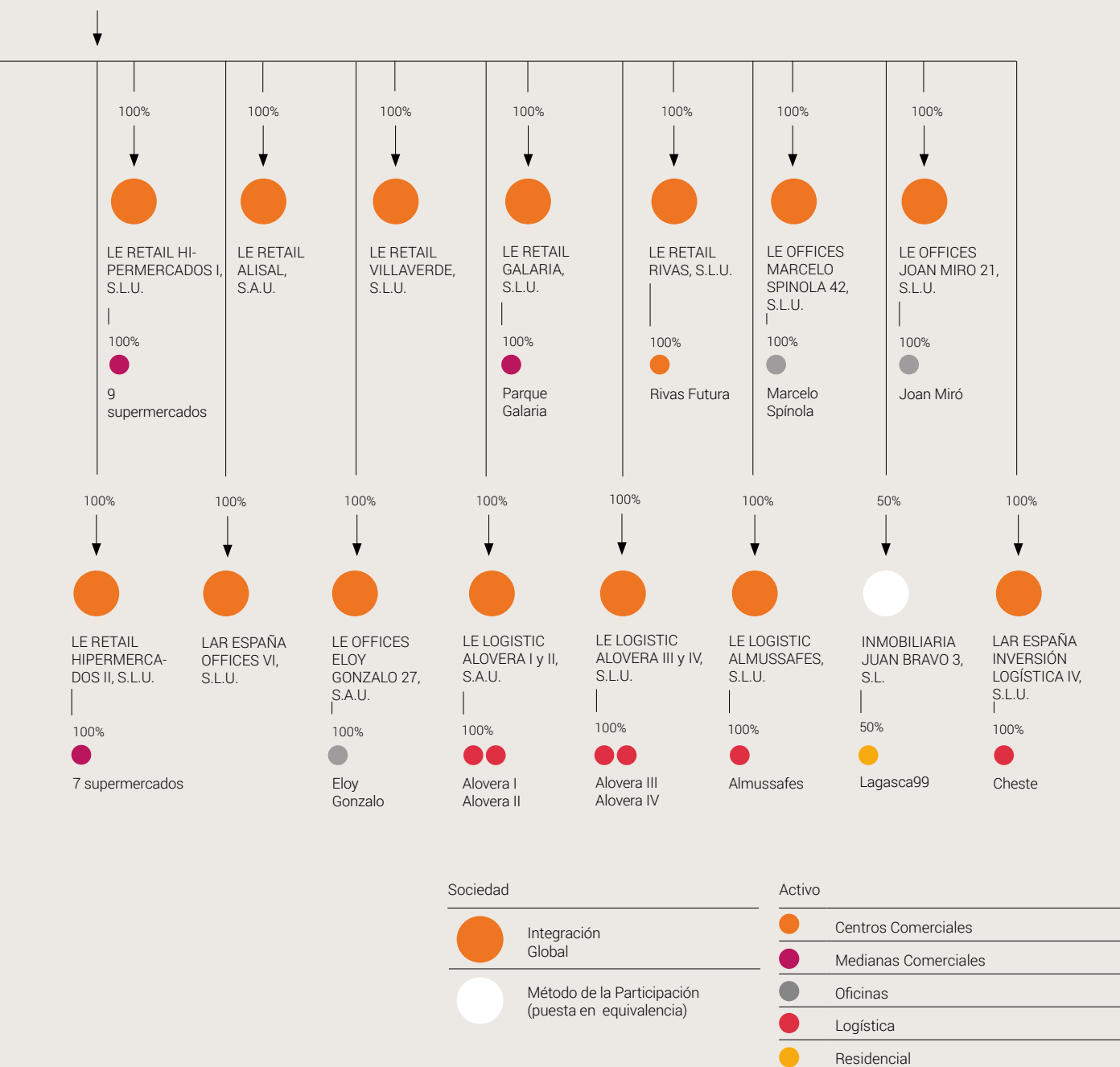
2.1 Chart Societario 30.06.2018

A 30 de junio de 2018 los estados financieros consolidados del Grupo se presentan de conformidad con los criterios contables establecidos en las Normas Internacionales de Información Financiera aprobadas por el Parlamento Europeo (NIIF-UE) hasta la fecha.

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



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



2.2 Estado de Resultado Global Consolidado

(Miles de euros)	Recurrente		No recurrente		Total	
	1S 2018	1S 2017	1S 2018	1S 2017	1S 2018	1S 2017
Ingresos ordinarios	39.814	37.547	-	-	39.814	37.547
Otros ingresos	2.450	1.002	-	-	2.450	1.002
Gastos por retribuciones a los empleados	(270)	(222)	-	-	(270)	(222)
Gastos por amortización	(76)	-	-	-	(76)	-
Otros gastos	(12.413)	(12.014)	(24.229)	(3.704)	(36.642)	(15.718)
Otros resultados	-	-	-	653	-	653
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	-	-	42.697	46.903	42.697	46.903
Resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias	-	-	3.301	-	3.301	-
RESULTADO DE LAS OPERACIONES (1)	29.505	26.313	21.769	43.852	51.274 (1)	70.165
Ingresos financieros	631	1.860	-	-	631	1.860
Gastos financieros	(7.600)	(6.316)	-	-	(7.600)	(6.316)
Participación en beneficios (pérdidas) del ejercicio de las inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	(450)	(712)	-	-	(450)	(712)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS DE ACTIVIDADES CONTINUADAS	22.086	21.145	21.769	43.852	43.855	64.997
Impuestos sobre beneficios	-	-	-	-	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	22.086	21.145	21.769	43.852	43.855	64.997

Resultado recurrente de las operaciones
29.505 miles de euros
+12% vs 1S 2017

(1) Con fecha 18 de julio se ha desinvertido el portfolio logístico por un importe total en torno a 119.700 miles de euros (ver hecho posterior 4).
Dicha desinversión tendría un efecto positivo en el resultado de operaciones del Grupo de aproximadamente 17.000 miles de euros.

Resultado de las operaciones

A 30 de junio de 2018, el Grupo presenta un **resultado de las operaciones** positivo por importe de **51.274 miles de euros** (beneficio de 70.165 miles de euros a 30 de junio de 2017).

Ingresos ordinarios

El importe de los **ingresos ordinarios** durante los primeros seis meses de 2018 ha ascendido a **39.814 miles de euros** (37.547 miles de euros durante los primeros seis meses de 2017), de los cuales un 90% proceden de las rentas obtenidas de centros comerciales (84% para los primeros seis meses de 2017).

Otros gastos

A 30 de junio de 2018, el Grupo ha incurrido en **otros gastos** por importe de **36.642 miles de euros** que corresponden principalmente a:

- Servicios recurrentes y directamente ligados a la gestión diaria de los activos (gestión patrimonial, suministros, IBI...) por 7.740 miles de euros.
- *Management fees* (honorarios fijos y variables) por servicios de gestión prestados por Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias ("Grupo Lar") a la Sociedad por un importe de 27.508 miles de euros. La parte fija asciende a 4.328 miles de euros, una vez descontados los honorarios indirectamente pagados en sociedades filiales (254 miles de euros) y gastos de Grupo Lar asumidos por Lar España (176 miles de euros). La parte variable, 23.180 miles de euros, se corresponde al *divestment fee* que se ha devengado en el primer trimestre de 2018 tras haber superado los 100 millones de euros de desinversiones (17.898 miles de euros) y a la provisión del *performance fee* incluida en los Estados Financieros a 30 de junio de 2018 (5.282 miles de euros).

Otros resultados

A 30 de junio de 2017, otros resultados recogía la ganancia por importe de 653 miles de euros proveniente de la adquisición del 100% de las sociedades dependientes LE Retail Hipermercados I, S.L.U. (anteriormente denominada NPS European Property (Retail) I, S.L.U.), LE Retail Hipermercados II, S.L.U. (anteriormente denominada NPS European Property (Retail) II, S.L.U.) y LE Retail Hipermercados III, S.L.U. (anteriormente denominada NPS European Property (Retail) III, S.L.U.).

Dicho importe deriva de la **diferencia entre el importe pagado y el valor razonable de los activos adquiridos y pasivos asumidos**.

Dichas adquisiciones tuvieron lugar con fecha 27 de marzo de 2017.

Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias

El importe de este epígrafe, **42.697 miles de euros**, recoge la diferencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias tras las últimas valoraciones realizadas por expertos independientes (C&W y JLL) a 30 de junio de 2018.

Resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias

A 30 de junio de 2018, este epígrafe recoge **la ganancia por importe de 2.519 miles de euros** proveniente de la venta de las medianas comerciales Villaverde y Nuevo Alisal, las cuales estaban en propiedad de las sociedades dependientes LE Retail Villaverde, S.L.U. y LE Retail Alisal, S.L.U., respectivamente, y **la ganancia por importe de 782 miles de euros** procedente de la venta de la sociedad LE Offices Egeo, S.A.U. propietaria del edificio de oficinas Egeo (Véase hechos relevantes 2 y 8).

Gastos por amortización

A 30 de junio de 2018, este epígrafe recoge la **amortización del derecho de uso** de la superficie destinada a equipamientos recreativos y de ocio, ubicados en el complejo inmobiliario **Megapark Barakaldo** (Vizcaya) (Véase inmovilizado intangible).

Resultado Financiero Neto

El **resultado financiero** presenta un saldo negativo de 6.969 miles de euros a 30 de junio de 2018 (resultado negativo de 4.456 miles de euros a 30 de junio de 2017).

Los **ingresos financieros** por importe de 631 miles de euros en el primer semestre de 2018 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 7.600 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.

Estado de Resultado Global Consolidado por línea de negocio

Los ingresos y gastos registrados por el Grupo a fecha 30 de junio de 2018 por línea de negocio son los siguientes:

(Miles de euros)	Retail	Oficinas	Logística	Residencial	LRE (*)	Total
Ingresos ordinarios	35.904	948	2.962	-	-	39.814
Otros ingresos	2.450	-	-	-	-	2.450
Gastos por retribuciones a los empleados	-	-	-	-	(270)	(270)
Gastos por amortización	(76)	-	-	-	-	(76)
Otros gastos	(30.732)	(2.299)	(2.217)	-	(1.394)	(36.642)
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	25.339	11.506	5.852	-	-	42.697
Resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias	2.519	782	-	-	-	3.301
RESULTADO DE LAS OPERACIONES	35.404	10.937	6.597	-	(1.664)	51.274
Resultado financiero neto	(6.089)	(886)	(470)	605	(129)	(6.969)
Participación en beneficios (pérdidas) del ejercicio de las inversiones contabilizadas aplicando el método de participación	-	-	-	(450)	-	(450)
RESULTADO DEL EJERCICIO	29.315	10.051	6.127	155	(1.793)	43.855

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

A 30 de junio de 2018 los activos de *retail* presentan un resultado de las operaciones positivo de 35.404 miles de euros; las oficinas, un resultado de las operaciones positivo de 10.937 miles de euros; y las naves logísticas, un resultado de las operaciones positivo por importe de 6.597 miles de euros.



2.3

Estado de Situación Financiera Consolidado

ACTIVO

(Miles de euros)

	30/06/2018	31/12/2017
Inmovilizado intangible	8.637	8.673
Inversiones inmobiliarias	1.323.829	1.306.350
Activos financieros con empresas asociadas	-	2.161
Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	5.076	5.526
Activos financieros no corrientes	11.708	11.928
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar a largo plazo	2.734	-
ACTIVOS NO CORRIENTES	1.351.984	1.334.638
Activos no corrientes mantenidos para la venta	153.306	124.295
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	16.562	14.413
Activos financieros con empresas asociadas	17.952	27.718
Otros activos financieros corrientes	2.509	7.118
Otros activos corrientes	909	553
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	28.703	45.617
ACTIVOS CORRIENTES	219.941	219.714
TOTAL ACTIVO	1.571.925	1.554.352

PATRIMONIO NETO Y PASIVO

(Miles de euros)

	30/06/2018	31/12/2017
Capital	189.527	185.248
Prima emisión	476.301	487.349
Otras reservas	230.220	111.854
Ganancias acumuladas	43.855	135.606
Acciones propias	(340)	(175)
Ajustes por cambio de valor	(1.492)	(1.663)
PATRIMONIO NETO	938.071	918.219
Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables	138.929	138.787
Pasivos financieros con entidades de crédito	398.954	361.165
Pasivos por impuestos diferidos	17.201	14.613
Derivados	853	831
Otros pasivos no corrientes	16.930	16.221
PASIVOS NO CORRIENTES	572.867	531.617
Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	7.988	47.618
Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables	1.435	3.482
Pasivos financieros con entidades de crédito	22.896	5.580
Deudas con empresas asociadas a corto plazo	-	7.505
Derivados	1.291	1.267
Otros pasivos financieros	-	147
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	27.377	38.917
PASIVOS CORRIENTES	60.987	104.516
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	1.571.925	1.554.352

Activos no corrientes

Inversiones inmobiliarias

A 30 de junio de 2018, las **inversiones inmobiliarias** se encuentran clasificadas como activos no corrientes y su valor razonable asciende a **1.323.829 miles de euros** (1.306.350 miles de euros a 31 de diciembre de 2017), excepto por las inversiones inmobiliarias correspondientes a las naves logísticas de Alovera I, Alovera II, Alovera III (C2), Alovera IV (C5-C6) y Almussafes por importe total de 91.985 miles de euros, la mediana comercial Parque Galaria por importe de 10.900, el edificio de oficinas Eloy Gonzalo por importe de 37.500 miles de euros y el terreno adquirido en relación al proyecto Cheste por importe de 8.750 miles de euros, que se encuentran clasificadas dentro del epígrafe "Activos no corrientes mantenidos para la venta" (Véase activos y pasivos mantenidos para la venta).

Las inversiones inmobiliarias del Grupo, incluyendo los activos clasificados dentro del epígrafe "Activos no corrientes mantenidos para la venta" comprenden catorce centros comerciales, una mediana comercial, veintidós locales comerciales, tres edificios de oficinas y seis

activos logísticos. Destaca la inversión en centros comerciales por importe total de 1.150.399 miles de euros (1.091.596 miles de euros a 31 de diciembre de 2017), cuyos ingresos por arrendamiento suponen el 90,2% de los ingresos del Grupo durante el primer semestre de 2018.

Durante el primer semestre de 2018, el Grupo ha adquirido el parque comercial Rivas Futura y una galería comercial del complejo comercial Parque Abadía (Véase hechos relevantes 5 y 7), cuyos valores razonables a 30 de junio de 2018 ascienden a 65.400 miles de euros y 15.080 miles de euros, respectivamente.

Adicionalmente, durante el primer semestre de 2018, el Grupo ha vendido el edificio de oficinas Egeo y las medianas comerciales de Villaverde y Nuevo Alisal, cuyos valores razonables a la fecha de las transacciones ascendían a 76.674, 11.343 y 19.313 miles de euros, respectivamente (Véanse hechos relevantes 2 y 8).

INVERSIÓN NETA

(Miles de euros)	30/06/2018	31/12/2017
Centros comerciales (*)	1.150.399	1.091.596
Oficinas (**)	97.490	162.124
Logística (***)	91.985	86.680
Desarrollos (****)	133.090	83.980
Inversiones inmobiliarias	1.472.964	1.424.380

(*) Este importe incluye las inversiones de Parque Galaria por importe total de 10.900 miles de euros, la cual ha sido reclasificada al epígrafe de "Activos no corrientes mantenidos para la venta"

(**) Este importe incluye las inversiones en el edificio de oficinas Eloy Gonzalo por importe total de 37.500 miles de euros, la cual ha sido reclasificada al epígrafe de "Activos no corrientes mantenidos para la venta"

(***) El total de este importe ha sido reclasificado al epígrafe de "Activos mantenidos para la venta".

(****) A 30 junio de 2018, el importe registrado en esta línea corresponde al valor razonable de los terrenos adquiridos en relación a los proyectos VidaNova Parc (Valencia), Palmas Altas (Sevilla) y Cheste (Valencia). Este último ha sido reclasificado al epígrafe de "Activos no corrientes mantenidos para la venta"

Inversiones inmobiliarias por tipo de activo (%)

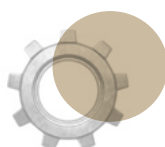
78,1%

Centros Comerciales



9,0%

Desarrollos



6,6%

Oficinas



6,3%

Logística



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

ACTIVO	Superficie Bruta Alquilable (SBA) total (m²)	Valor razonable (miles de euros)	Rendimiento neto inicial (NIY) (*)
Megapark	63.575	204.600	4,95%-7,15%
Gran Vía	41.446	165.000	
Portal de la Marina + Hipermercado	40.158	122.500	
El Rosal	51.155	108.960	
Anec Blau	28.617	95.910	
As Termas + Gasolinera	35.127	85.575	
Parque Abadía + Galería Comercial	43.154	80.930	
Rivas Futura	36.726	65.400	
Albacenter + Hipermercado	27.890	57.940	
Cartera supermercados	27.909	52.884	
Vistahermosa	33.550	49.700	
Txingudi	10.712	37.500	
Las Huertas	6.267	12.600	
Parque Galaria	4.108	10.900	
TOTAL CENTROS Y MEDIANAS COMERCIALES	450.394	1.150.399	
Marcelo Spínola	8.875	38.500	0,56%-4,06%
Eloy Gonzalo	6.363	37.500	
Joan Miró	8.610	21.490	
TOTAL OFICINAS	23.848	97.490	
Alovera II	83.952	48.110	6,31%-7,40%
Alovera I	35.196	19.000	
Almussafes	19.211	10.750	
Alovera IV (C5-C6)	14.891	9.625	
Alovera III (C2)	8.591	4.500	
TOTAL LOGÍSTICA	161.841	91.985	
VidaNova Parc	45.137	35.840	N/A
Palmas Altas	(**)	88.500	
Cheste	105.838	8.750	
TOTAL DESARROLLOS	150.975	133.090	
TOTAL LAR ESPAÑA	787.058	1.472.964	

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

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

Activos corrientes

Inmovilizado intangible

A 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el inmovilizado intangible comprende un **derecho de uso sobre la superficie en la que se asienta la zona de ocio de Megapark Barakaldo**, que actualmente se encuentra explotada por la sociedad del grupo LE Retail Megapark, S.L.U. y por la que se obtienen ingresos por arrendamiento.

El derecho de uso, que tiene un vencimiento en el año 2056, fue adquirido el día 27 de octubre de 2017 por un importe de 8.686 miles de euros y ha devengado una amortización de 76 miles de euros durante los primeros seis meses de 2018. A vencimiento del derecho de uso los activos contenidos en la superficie cedida serán entregados al Ayuntamiento de Barakaldo.

Activos financieros con empresas asociadas

El importe registrado en este epígrafe a 31 de diciembre de 2017 hace referencia a los créditos con la sociedad asociada Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L..

Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación

A 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el importe corresponde a la participación del 50% que ostenta el Grupo en Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L. que se consolida por el método de la participación.

Activos financieros no corrientes

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

Activos y pasivos mantenidos para la venta

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

A 30 de junio de 2018, este epígrafe recoge los activos y pasivos de las sociedades **LE Logistic Alovera I y II, S.A.U., LE Logistic Alovera III y IV, S.A.U., LE Logistic Almussafes, S.A.U., LE Retail Galaria, S.A.U., LE Offices Eloy Gonzalo 27, S.A.U. y Lar España Inversión Logística IV, S.L.U.**, los cuales han sido clasificados como mantenidos para la venta, tal y como establece la NIIF 5. (*)

A 30 de junio de 2018, los activos y pasivos mantenidos para la venta son como siguen:

Activos no corrientes mantenidos para la venta

(Miles de Euros)	30/06/2018
Inversiones inmobiliarias	149.136
Activos financieros no corrientes	1.118
Otros activos corrientes	2
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.588
Otros activos financieros corrientes	4
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	458
Activos no corrientes mantenidos para la venta	153.306

Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta

(Miles de Euros)	30/06/2018
Pasivos financieros con entidades de crédito	4.121
Otros pasivos no corrientes	1.497
Pasivos financieros con entidades de crédito corto plazo	3
Otros pasivos financieros corrientes	1.725
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	642
Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	7.988

(*) NIIF: Normas Internacionales de Información Financiera.

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

A 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017, este epígrafe recoge principalmente créditos con administraciones públicas por importe de 11.777 miles de euros y 6.833 miles de euros, respectivamente.

Activos financieros con empresas asociadas

A 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el importe de este epígrafe corresponde, principalmente, al crédito y cuentas corrientes con la sociedad asociada Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L.

Patrimonio neto

A 30 de junio de 2018 el **capital social** de la Sociedad está compuesto por **94.763.534 acciones nominativas**, representadas por medio de anotaciones en cuenta, de 2 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas, otorgando a sus titulares los mismos derechos.

Durante el primer semestre cabe destacar los siguientes hitos:

- Con fecha 19 de abril de 2018, la Junta General de Accionistas aprobó el reparto de un **dividendo de 17.286 miles de euros**, a razón de 0,187 euros por acción (considerando la totalidad de las acciones emitidas) **con cargo a resultado del ejercicio 2017 y 27.714 miles de euros**, a razón de 0,299 euros por acción (considerando la totalidad de las acciones emitidas) **con cargo a prima de emisión**.
- Con fecha 7 de mayo de 2018 el Consejo de Administración ha aprobado aumentar el capital social por importe nominal de 20.924 miles de euros mediante la emisión de acciones (**2.139.437 acciones ordinarias de 2 euros de valor nominal**) y una prima de emisión por importe de 16.645 miles de euros a suscribir por la sociedad gestora Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A., como *performance fee* en cumplimiento de lo previsto en el *Investment Manager Agreement* con exclusión del derecho de suscripción preferente.

La Sociedad ha reconocido en patrimonio neto como menos reservas los gastos relacionados con las emisiones de acciones, cuyo importe asciende a 16.428 miles de euros.

Durante los primeros seis meses de 2018, la Sociedad ha realizado operaciones de compra y venta de acciones propias tal y como se establece a continuación:

	Número de acciones	Miles de euros
31 de diciembre de 2017	19.880	175
Altas	1.353.611	12.516
Bajas	(1.337.482)	(12.351)
30 de junio de 2018	36.009	340

El resultado positivo generado por la venta de las acciones propias durante los primeros seis meses de 2018 ha ascendido a 33 miles de euros, registrado en el epígrafe "Otras Reservas".



Pasivos financieros

Deuda financiera

El desglose y las condiciones de la deuda financiera a 30 de junio de 2018 son los siguientes:

Tipo	Proyecto	Entidad	Tipo interés (*)	Fin de contrato	Nominal (miles de euros)	Corriente (miles de euros)	No Corriente (miles de euros)
Préstamo Hipotecario	As Termas	ING BANK	EUR 3M + 1,8%	25/06/2020	37.345	-	36.931
Préstamo Hipotecario	El Rosal	CaixaBank	EUR 3M + 1,75%	07/07/2030	50.000	292	48.951
Préstamo Hipotecario	Joan Miró	BBVA	EUR 3M + 1,75%	23/12/2020	9.800	58	9.677
Préstamo Hipotecario	Megapark + Megapark Ocio	Santander NATIXIS CRÉDIT AGRICOLE	EUR 3M + 1,70%	24/02/2023	105.250	185	100.187
Préstamo Hipotecario	Portal de la Marina	CaixaBank BBVA Sabadell	EUR 3M + 0,88%	17/05/2020	66.000	5.220	27.718
Préstamo Hipotecario	Vistahermosa	ING BANK	EUR 3M + 1,85%	02/03/2022	21.550	32	21.133
Préstamo Hipotecario	Parque Abadía + Galería Comercial	Santander	1,80% y 1,93%	23/05/2024	42.060	54	40.932
Préstamo Hipotecario	Gran Vía Vigo	ING BANK	EUR 3M + 1,75%	14/03/2022	82.400	(38)	80.587
Crédito promotor	VidaNova Parc	CaixaBank	EUR 3M + 2,10%	14/09/2020	24.000	10	5.425
Préstamo Hipotecario (**)	Parque Galaria	CaixaBank	EUR 3M + 1,75%	14/12/2029	4.200	3	4.121
Préstamo Hipotecario	Rivas Futura	BBVA	2,28%	30/06/2020	27.500	-	27.413
Crédito promotor	Palmas Altas	Santander Liber bank Sabadell Unicaja	EUR 3M + 2,25%	29/06/2025	98.500	-	-
Cuenta de Crédito	LERE	bankinter.	EUR 12M + 1,20%	16/05/2019	25.000	17.083	-
PASIVOS FINANCIEROS CON ENTIDADES DE CRÉDITO					593.605	22.899	403.075

(*) El 64% del principal se encuentra cubierto con derivados.

(**) Este préstamo hipotecario ha sido reclasificado al epígrafe "Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta".

Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables

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

A continuación se muestra el cálculo del *Loan To Value* neto de la compañía a 30 de junio de 2018:

(Miles de Euros)	30/06/2018
GAV	1.580.214
Deuda bruta por integración global	572.292
Deuda bruta por método de la participación	41.961
Deuda bruta total	614.253
Caja (integración global y método de la participación)	48.190
Deuda neta total	566.063
LTV NETO (*)	36%

(*) Calculado como Deuda neta/GAV

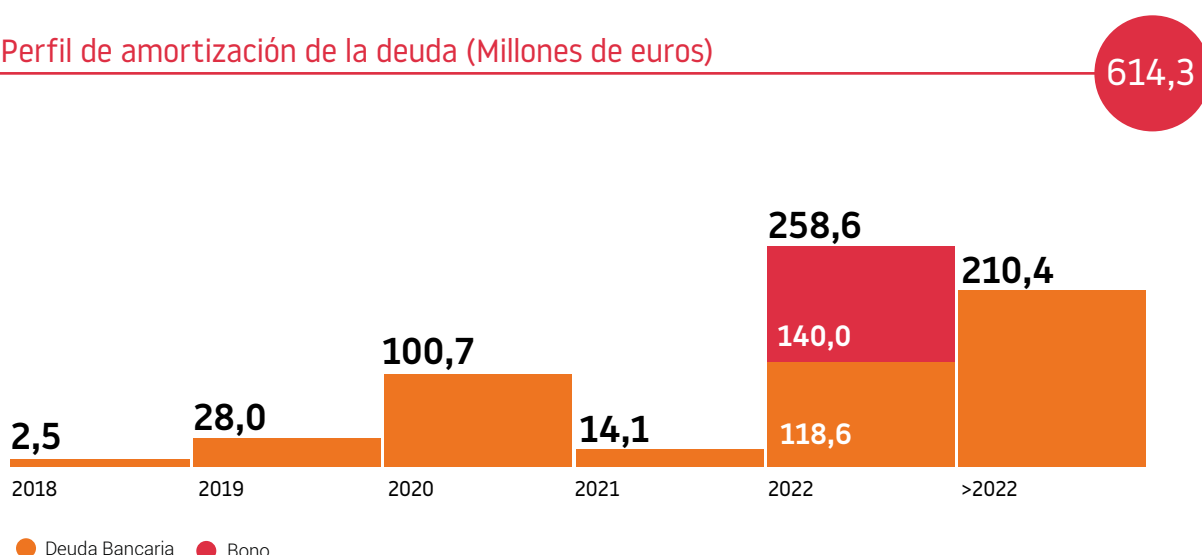
La deuda financiera de Lar España a 30 de junio de 2018 asciende a 614.253 miles de euros, con un **coste medio de 2,19%**.

El ratio **LTV neto** se sitúa en un **36%**, siendo el **periodo medio de vencimiento de la deuda de 6,3 años**.

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

614,3 MM€ Deuda financiera **36%** LTV neto **2,19%** Coste medio deuda

Perfil de amortización de la deuda (Millones de euros)



Pasivos por impuestos diferidos

A 30 de junio de 2018, este epígrafe recoge el pasivo por impuesto diferido derivado de la combinación de negocio llevada a cabo por la adquisición de la sociedad dependiente LE Retail Rivas, S.L.U. (Véase hecho relevante 5) así como de las adquisiciones realizadas durante los años 2017 y 2016 de las sociedades dependientes LE Retail Abadía, S.A.U., LE Retail Hipermercados I, S.A.U., LE Retail Hipermercados II, S.A.U., LE Retail Hipermercados III, S.A.U. y LE Retail Gran Vía de Vigo, S.A.U. Estos importes corresponden al efecto fiscal proveniente de la diferencia entre el valor razonable y el valor fiscal de las inversiones inmobiliarias adquiridas.

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.

Deudas con empresas asociadas a corto plazo

Este epígrafe recogía el pasivo por la línea de crédito firmada con la sociedad asociada Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L.. A 31 de diciembre de 2017 el importe dispuesto ascendía a 7.500 miles de euros. Este pasivo está totalmente amortizado a 30 de junio de 2018.

2.4

Estado de Flujos de Efectivo Consolidado

(Miles de euros)	30/06/2018(*)	30/06/2017(*)
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	(12.870)	8.573
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	43.855	64.997
2. Ajustes del resultado	(38.532)	(42.397)
Amortización del inmovilizado (+)	76	-
(Beneficios)/Pérdidas por ajustes al valor razonable de inversiones inmobiliarias (+/-)	(42.697)	(46.903)
Resultados por bajas y enajenaciones de inversiones inmobiliarias (+/-)	(3.301)	-
Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	(29)	(9)
Ingresos financieros (-)	(607)	(1.860)
Gastos financieros (+)	7.600	6.316
Variación del valor razonable de los derivados	(24)	-
Participación en beneficios/pérdidas del ejercicio de las asociadas	450	712
Ajustes a la contraprestación entregada contra resultados por combinación negocios	-	(653)
3. Cambios en el capital corriente	(9.268)	(6.086)
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (+/-)	(5.108)	(5.345)
Otros activos y pasivos corrientes (+/-)	4.904	1.721
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (+/-)	(11.372)	(2.462)
Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)	2.308	-
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(8.925)	(7.941)
Pagos de intereses (-)	(8.925)	(7.955)
Cobros de intereses (+)	-	14
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	4.815	(99.885)
1. Pagos por inversiones (-)	(82.992)	(119.885)
Salida neta de caja en la adquisición de negocios	(33.331)	(110.218)
Inversiones inmobiliarias	(49.661)	(9.583)
Otros activos financieros	-	(84)
2. Cobros por desinversiones (+)	87.807	20.000
Empresas del grupo y asociadas	46.629	-
Inversiones inmobiliarias	36.178	-
Empresas asociadas	5.000	20.000
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	(8.859)	84.751
1. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	20.792	543
Adquisición/ Enajenación de instrumentos de patrimonio (- /+)	20.792	543
2. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	15.315	114.190
a) Emisión de	29.818	136.555
Deudas con entidades de crédito (+)	29.818	136.319
Otros pasivos financieros (+)	-	236
b) Devolución y amortización de	(14.503)	(22.365)
Deudas con entidades de crédito (-)	(14.503)	(22.365)
3. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	(44.966)	(29.982)
Pagos por dividendos (-)	(44.966)	(29.982)
D) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (A+B+C+D)	(16.914)	(6.561)
E) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO	45.617	31.591
F) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO (E+F)	28.703	25.030

(*) Periodo de seis meses

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 NNAV

(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 NNAV	960.678	936.687
Nº Acciones (excluyendo acciones propias)	94.727.525	92.604.217
EPRA NNAV 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.



4

EVOLUCIÓN BURSÁTIL

4.1

Datos y evolución
de la acción
p.80

4.2

Recomendaciones de
los analistas
p.81



Residencial Lagasca99 (Madrid)



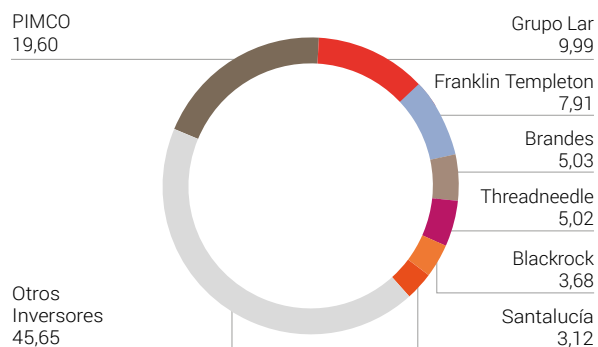
4.1 Datos y evolución de la acción

Datos de la acción (Euros) Ene-Jun 2018

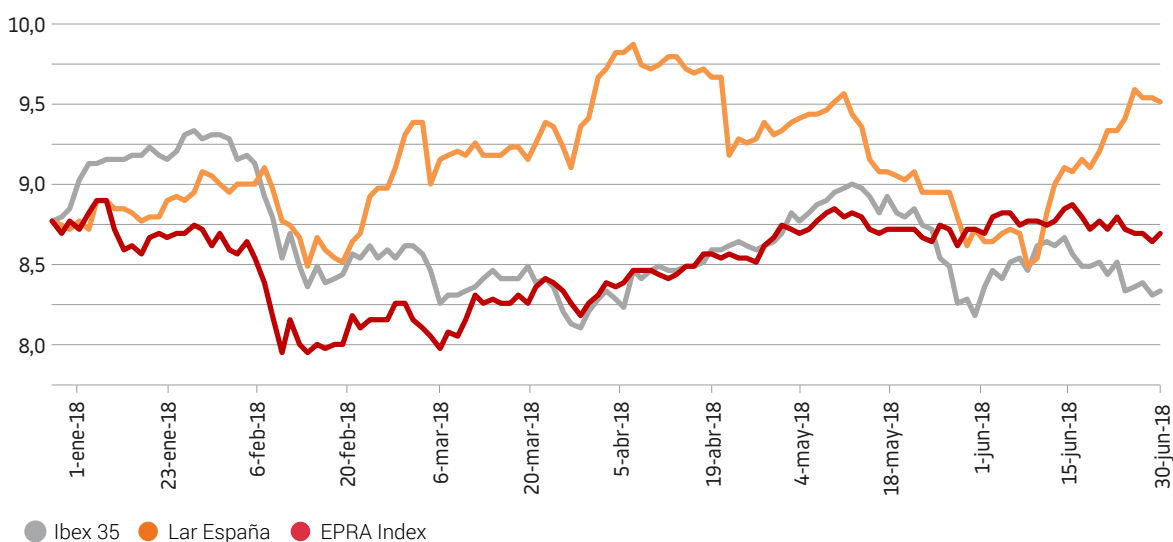
Precio al inicio del periodo	8,89
Precio al final del periodo	9,56
Evolución del periodo	7,5%
Precio máximo del periodo	9,87
Precio mínimo del periodo	8,64
Promedio del periodo	9,22
VMDN (*)	241.869
Capitalización bursátil (Euros)	905.939.385
Nº de acciones	94.763.534

(*) Volumen medio diario negociado en número de títulos

Estructura de Capital a 30 de junio de 2018 (%)



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



+7,5%
Lar España

-4,2%
IBEX 35

-0,7%
EPRA Index

4.2 Recomendaciones de los analistas

9,8%
Retorno
Potencial^(*)

A fecha del presente informe de resultados, Lar España cuenta con la cobertura de 14 analistas, cuyo precio objetivo medio es de **10,50€**.

Entidad	Recomendación	Fecha de análisis	Target Price (Euros)
 GVC Gaesco Beka	Comprar	13/06/2018	11,02
 Ahorro Corporación	Comprar	12/06/2018	11,00
 JBCapitalMarkets	Comprar	11/06/2018	12,50
 Sabadell	Comprar	07/06/2018	10,95
 fidentiis	Comprar	16/05/2018	10,80
 KEMPEN & CO	Mantener	14/05/2018	9,90
 J.P.Morgan Asset Management	Mantener	14/05/2018	11,00
 MIRABAUD	Mantener	11/05/2018	10,27
 HAITONG	Comprar	27/02/2018	9,70
 ING	Bajo revisión	26/02/2018	Bajo revisión
 bankinter	Comprar	20/02/2018	10,25
 intermoney valores sv	Comprar	17/05/2017	9,50
 Kepler Cheuvreux	Bajo revisión	22/03/2017	Bajo revisión
 Santander	Comprar	16/11/2016	9,10

Fuente: Bloomberg

(*)Teniendo en cuenta la media de los precios objetivos y el precio de cierre del periodo. El retorno potencial sería del 12,3% considerando las coberturas de analistas realizadas en 2018.

75%
Comprar

25%
Mantener

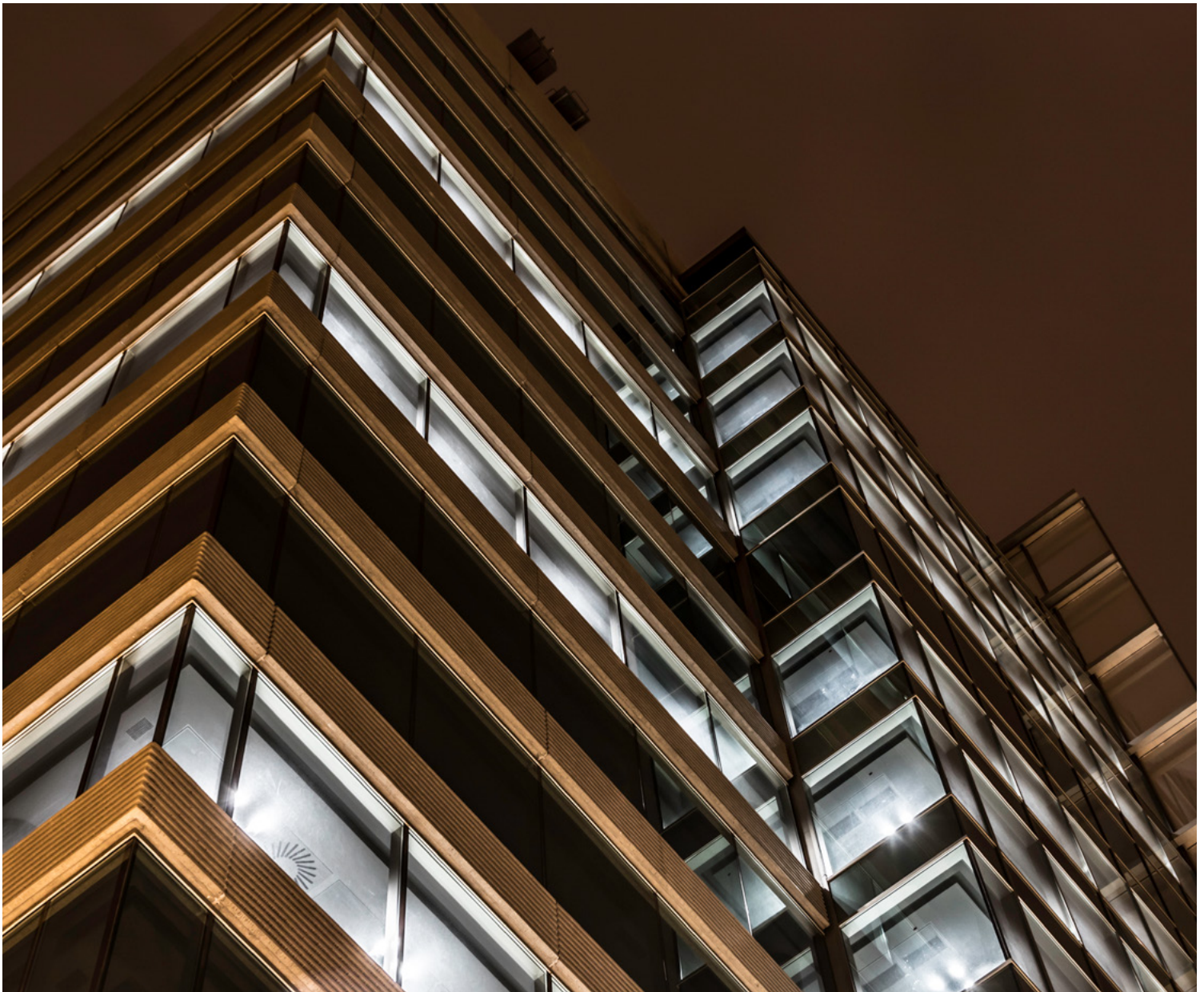
0%
Vender

5

HECHOS
POSTERIORES



Edificio de Oficinas Marcelo Spínola (Madrid)



Hechos posteriores

A continuación se presentan, por orden cronológico, los **hechos relevantes** que han ocurrido desde el 30 de junio de 2018 hasta la fecha de publicación del presente informe, tal y como se comunicó oportunamente a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV):

1

Financiación del centro comercial Palmas Altas

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

2

Operaciones relativas al contrato de liquidez

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

Centro Comercial Palmas Altas (Sevilla)





Nave Logística Almussafes (Valencia)

3

Aumento del capital social

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

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

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

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

Asimismo, se informa de que Grupo Lar ha comunicado a Lar España la adquisición en el mercado de **2.068.902 acciones ordinarias** de la Sociedad **adicionales**, que jun-

to a las acciones suscritas en virtud del aumento de capital referido en los párrafos anteriores y las acciones de las que era titular previamente suman **un total de 9.474.100 acciones ordinarias** de Lar España, representativas de un **9,998% de su capital social**.

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

4

Desinversión del portfolio logístico

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

6

GLOSARIO



Centro Comercial As Termas (Lugo)



Glosario

BAI

Resultado operativo antes de impuestos.

EBIT

Resultado operativo antes de intereses e impuestos.

EBITDA

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

Beneficio neto

Resultado del ejercicio después de impuestos.

ROE (Return on Equity)

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

ROA (Return on Assets)

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

Ratio de liquidez

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

Ratio de solvencia

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

EPRA

European Public Real Estate Association.

EPRA Earnings

Resultado operativo.

EPRA NAV

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

EPRA NNNAV

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.).

Like for like (LfL)

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

EPRA Vacancy Rate

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

EPRA Cost Ratio

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

EPRA Cost Ratio (excluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos)

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

WAULT

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

LTV (Loan to Value) neto

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

GAV (Gross Asset Value)

Valor de mercado bruto de los activos.

SBA

Superficie Bruta Alquilable, medida en metros cuadrados.

NIIF

Normas Internacionales de Información Financiera.

GRI (Gross Rental Income)

Ingresos brutos del período.

NOI (Net Operating Income)

Ingresos brutos descontando gastos incurridos en el período.

Reversionary Yield

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





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



abacenter

PRIMA
FEM
BERNIE
TRADU
FOLIO
DEFIES
TRINI
DFO