

3

INFORMACIÓN EPRA

3.1
EPRA Earnings
p.92

3.2
EPRA NAV y EPRA
NNNAV
p.93

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

3.4
EPRA Vacancy Rate
p.96

3.5
EPRA Cost Ratios
p.97



Centro Comercial Megapark (Bilbao)



Reconocimientos EPRA

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

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

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



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

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

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

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

2015



2016



2017



2018



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

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

(*) Resultado EPRA ajustado. Ver apartado 3.1

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



3.1 EPRA Earnings

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

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

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



3.2 EPRA NAV

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

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

EPRA NNAV

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

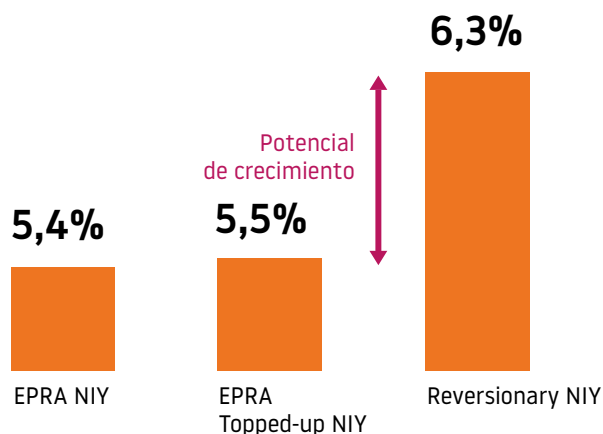
(*) A la hora de interpretar esta cifra se debe tener en cuenta el dividendo pagado en el segundo trimestre de 2018 (0,49 €/acción).

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

(Miles de euros)

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

Yields retail



Gastos operativos asociados a los activos no repercutibles	Rendimiento neto de la inversión inmobiliaria (B)	Efecto de arrendamientos con carencia o bonificados	Rendimiento neto máximo de la inversión inmobiliaria (C)	EPRA NET INITIAL YIELD (B/A)	EPRA TOPPED-UP NET INITIAL YIELD (C/A)
(1.517)	10.970	57	11.027	4,8%	4,9%
(409)	9.667	109	9.776	5,4%	5,5%
(548)	7.282	106	7.388	5,5%	5,6%
(883)	6.430	164	6.594	5,7%	5,8%
(993)	4.279	69	4.348	4,3%	4,3%
(370)	5.260	293	5.553	5,8%	6,2%
(249)	4.843	100	4.943	5,7%	5,8%
(370)	3.732	103	3.835	5,4%	5,6%
(810)	2.804	28	2.833	4,5%	4,6%
(471)	3.527	228	3.755	5,7%	6,1%
(13)	3.825	0	3.825	7,1%	7,1%
(681)	2.902	2	2.905	5,6%	5,6%
(153)	2.517	17	2.534	6,6%	6,6%
(120)	912	31	943	7,1%	7,3%
(7.587)	68.952	1.309	70.261	5,4%	5,5%
(83)	1.219	383	1.602	3,0%	4,0%
(402)	163	84	247	0,4%	0,6%
(485)	1.382	467	1.849	1,8%	2,4%
(8.072)	70.334	1.776	72.110	5,2%	5,3%

5,4%
EPRA NIY
Retail

5,5%
EPRA
Topped-up NIY
Retail

6,3%
Reversionary
Yield Retail

3.4 EPRA Vacancy Rate

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

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

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

5,2% EPRA Vacancy Rate Retail

3.5 EPRA Cost Ratios

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

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

(2) Incluidos los honorarios fijos del gestor.

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

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

