

Centro Comercial
Lagoh (Sevilla)



3

Información EPRA

3.1
EPRA Earnings
p.94

3.2
EPRA NAV y
EPRA NNAV
p.95

3.3
EPRA NIY y
EPRA “topped-up” NIY
p.96

3.4
EPRA Vacancy Rate
p.98

3.5
EPRA Cost Ratios
p.99

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 Recomendaciones⁽²⁾” 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.

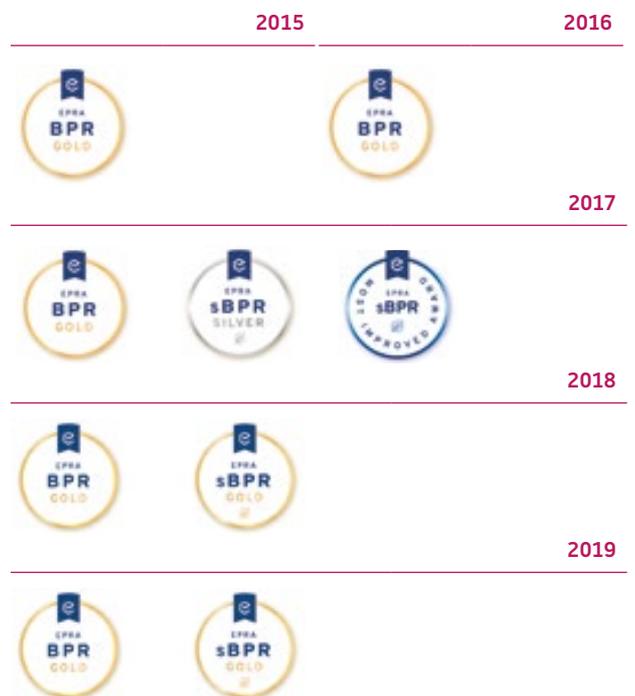
Por este motivo, hemos dedicado un apartado específico para presentar nuestros principales indicadores económicos siguiendo las indicaciones establecidas por EPRA.

(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 2019**, por quinto año consecutivo, Lar España fue 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 obtuvo la máxima distinción por parte de EPRA, logrando por segundo año consecutivo 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.





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

Indicador	30/09/2019 (Miles de euros)/%	30/09/2019 (Euros por acción)
EPRA Earnings	25.532	0,28
EPRA NAV	1.010.570	11,40
EPRA NNNAV	987.333	11,14
EPRA Net Initial Yield (NIY)	5,6%	-
EPRA “topped-up” NIY	5,9%	-
EPRA Vacancy Rate	4,0%	-
EPRA Cost Ratio	22,4% (*)	-
EPRA Cost Ratio (excluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos)	19,5% (*)	-

(*) Ratio calculado teniendo en cuenta los gastos recurrentes
Ver Glosario, apartado 5, para descripción de la terminología

3.1 EPRA Earnings

(Miles de euros)	9M 2019	9M 2018
RESULTADO DEL EJERCICIO BAJO IFRS	79.076	80.661
Revalorización de las inversiones inmobiliarias	(55.053)	(59.620)
Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros	1.540	59
Efecto en el resultado por venta de inversiones inmobiliarias	(31)	(20.616)
Amortización inmovilizado intangible	-	249
Efecto fiscal en desinversiones	-	2.026
RESULTADO EPRA	25.532	2.759
Nº medio de Acciones (excluyendo acciones propias)	90.570.904	93.318.955
RESULTADO EPRA POR ACCIÓN (EUROS)	0,28	0,03
Ajuste específico de la compañía (*)	-	19.366
RESULTADO EPRA AJUSTADO	25.532	22.125
RESULTADO EPRA AJUSTADO POR ACCIÓN (EUROS)	0,28	0,24

(*) 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



**EPRA Earnings
ajustado
por acción
+19%
vs 9M 2018**

3.2 EPRA NAV y EPRA NNNAV

 **EPRA NAV
por acción (*)
+10%
vs 31/12/2018**

EPRA NAV

(Miles de euros)	30/09/2019	31/12/2018
VALOR DE ACTIVOS NETOS SEGÚN BALANCE DE SITUACIÓN	987.333	1.008.498
Revalorización de activos no corrientes	-	5.146
Valor razonable instrumentos financieros	5.792	3.634
Pasivos por impuestos diferidos	17.445	19.405
EPRA NAV	1.010.570	1.036.683
Nº Acciones (excluyendo acciones propias)	88.614.717	93.081.129
EPRA NAV POR ACCIÓN (EUROS)	11,40 (**)	11,14

(**) A la hora de interpretar esta cifra se debe tener en cuenta el dividendo pagado en el segundo trimestre (0,80€/acción).

EPRA NNNAV

(Miles de euros)	30/09/2019	31/12/2018
EPRA NAV	1.010.570	1.036.683
Valor razonable instrumentos financieros	(5.792)	(3.634)
Pasivos por impuestos diferidos	(17.445)	(19.405)
EPRA NNNAV	987.333	1.013.644
Nº Acciones (excluyendo acciones propias)	88.614.717	93.081.129
EPRA NNNAV POR ACCIÓN (EUROS)	11,14 (**)	10,89

(**) A la hora de interpretar esta cifra se debe tener en cuenta el dividendo pagado en el segundo trimestre (0,80€/acción).

(*) Incluyendo el dividendo pagado en el segundo trimestre.

3.3

EPRA NIY y EPRA “topped-up” NIY (30/09/2019)^(*)

Activos (Miles de euros)	Cartera de inversión inmobiliaria	Costes estimados de transacción de los activos inmobiliarios	Valoración total cartera inversión inmobiliaria (A)
Lagoh	306.000	3.290	309.290
Megapark + Megapark Ocio	222.999	2.223	225.222
Gran Vía Vigo	173.059	4.326	177.384
Portal de la Marina + hipermercado	128.141	3.205	131.346
El Rosal	111.304	2.928	114.233
Anec Blau	97.995	3.049	(*)
As Termas + gasolinera	88.060	2.190	90.249
Albacenter + hipermercado	60.934	1.890	62.824
Txingudi	37.330	378	37.708
Las Huertas	12.033	293	12.325
TOTAL CENTROS COMERCIALES	1.237.853	23.772	1.160.581
Parque Abadía + galería comercial	84.357	2.652	87.009
Rivas Futura	67.573	1.451	69.024
VidaNova Parc	58.674	1.320	59.994
Vistahermosa	50.017	1.325	51.342
TOTAL PARQUES COMERCIALES	260.621	6.749	267.369
Cartera supermercados	53.130	859	53.989
TOTAL OTROS RETAIL	53.130	859	53.989
TOTAL LAR ESPAÑA	1.551.604	31.380	1.481.940

Yields



(*) Excluyendo el centro comercial Anec Blau debido a que se encuentra bajo reforma integral

Rendimiento anual de la inversión inmobiliaria	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)
16.953	(871)	16.082	1.106	17.189	5,2%	5,6%
12.898	(1.331)	11.567	789	12.356	5,1%	5,5%
10.214	(658)	9.556	84	9.640	5,4%	5,4%
7.968	(579)	7.388	100	7.488	5,6%	5,7%
7.587	(842)	6.746	246	6.992	5,9%	6,1%
(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
5.803	(338)	5.465	230	5.695	6,1%	6,3%
4.072	(585)	3.487	340	3.827	5,5%	6,1%
2.801	(154)	2.647	15	2.662	7,0%	7,1%
926	(119)	807	35	842	6,5%	6,8%
69.223	(5.477)	63.745	2.946	66.691	5,5%	5,7%
5.527	(289)	5.238	154	5.392	6,0%	6,2%
4.163	(200)	3.963	252	4.215	5,7%	6,1%
3.830	(457)	3.373	267	3.640	5,6%	6,1%
3.549	(656)	2.893	264	3.157	5,6%	6,1%
17.069	(1.602)	15.467	937	16.405	5,8%	6,1%
3.888	(14)	3.875	0	3.875	7,2%	7,2%
3.888	(14)	3.875	0	3.875	7,2%	7,2%
90.180	(7.092)	83.087	3.883	86.971	5,6%	5,9%



5,6%
EPRA NIY



5,9%
EPRA
Topped-up NIY



6,2%
Reversionary
Yield

3.4

EPRA Vacancy Rate ⁽¹⁾

Activo	ERV (Miles de euros)	ERV Vacancy (Miles de euros)	EPRA VACANCY RATE %
Lagoh	16.073	192	1,2%
Megapark + Megapark Ocio	14.591	1.193	8,2% ⁽²⁾
Gran Vía Vigo	9.969	174	1,7%
Portal de la Marina + hipermercado	7.770	356	4,6%
El Rosal	7.986	310	3,9%
Anec Blau	(1)	(1)	(1)
As Termas + gasolinera	5.786	185	3,2%
Albacenter + hipermercado	4.496	232	5,2%
Txingudi	2.773	37	1,3%
Las Huertas	1.102	103	9,3%
TOTAL CENTROS COMERCIALES	70.546	2.782	3,9%
Parque Abadía + galería comercial	5.616	384	6,8% ⁽³⁾
Rivas Futura	4.322	197	4,6% ⁽⁴⁾
VidaNova Parc	4.415	156	3,5%
Vistahermosa	3.754	207	5,5%
TOTAL PARQUES COMERCIALES	18.107	944	5,2%
Cartera de supermercados	3.391	0	0,0%
TOTAL OTROS RETAIL	3.391	0	0,0%
TOTAL LAR ESPAÑA	92.044	3.726	4,0%



4,0%

EPRA Vacancy Rate

(1) Excluyendo el centro comercial Anec Blau debido a que se encuentra bajo reforma integral. | (2) El activo está siendo reformado significativamente con vacíos temporales en los locales. | (3) A fecha de publicación del presente informe el ratio se sitúa en 2,4% tras la entrada de un nuevo inquilino. | (4) A fecha de publicación del presente informe el ratio se sitúa en 0,9% tras la entrada de un nuevo inquilino.

3.5 EPRA Cost Ratios

(Miles de euros)	Recurrente		TOTAL	
	9M 2019	9M 2018	9M 2019	9M 2018
Gastos administrativos	(311)	(405)	(311)	(405)
Gastos operativos netos de ingresos repercutibles (*)	(11.873)	(13.952)	(16.579)	(42.151)
Gastos procedentes de participación en empresas asociadas	-	(612)	-	(612)
EPRA Cost (incluyendo vacancy Cost) (A)	(12.184)	(14.969)	(16.890)	(43.168)
Gastos asociados a activos inmobiliarios vacíos	(1.607)	(1.768)	(1.607)	(1.768)
EPRA Cost (excluyendo vacancy Cost) (B)	(10.577)	(13.201)	(15.283)	(41.400)
Ingresos por alquileres bajo IFRS	59.219	59.901	59.219	59.901
Gastos netos asociados a los activos (<i>net service charge</i>)	(4.883)	(4.992)	(4.883)	(4.992)
Ingresos por alquileres total (C)	54.336	54.909	54.336	54.909
EPRA COST RATIO (incluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos) A/C (**)	22,4%	27,3%	31,1%	78,6%
EPRA COST RATIO (excluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos) B/C (**)	19,5%	24,0%	28,1%	75,4%

(*) Incluidos los honorarios fijos del gestor.

(**) Descontando gastos directamente relacionados con los proyectos de desarrollo los ratios a 30 de septiembre de 2019 serían 20,5% y 17,6% respectivamente