



Informe Anual **2018**

ÍNDICE

1

Lar España en 2018 p.5

1.1

Carta del Presidente
p.6

1.2

Cifras Clave
p.10

1.3

Evolución de los
principales indicadores
p.12

1.4

Quick View
p.16

2

Nuestro Negocio p.19

2.1

Entorno y
tendencias
p.20

2.2

Modelo de negocio
p.32

2.3

Estrategia corporativa
y posicionamiento
p.34

2.4

Chart
Societario
31.12.2018
p.42

2.5

Principales hitos
p.44

2.6

Grupo Lar como
Gestor de Lar España
p.50

2.7

Innovación y
tecnología
p.60

3

Buen Gobierno p.73

3.1

Lar España y
el Gobierno
Corporativo
p.74

3.2

Órganos de Gobierno
p.77

3.3

Marco ético
p.94

3.4

Gestión y control
integral de riesgos
p.96

4

RSC p.103

4.1

Relación con los grupos de interés
p.108

4.2

Gestión de las acciones sociales
p.116

4.3

Acciones medioambientales
p.126

4.4

Accesibilidad
p.148

4.5

Perspectivas de futuro
p.150

5

Portfolio p.153

5.1

Descripción de activos
p.154

5.2

Valoración de activos
p.174

5.3

Información adicional
p.186

6

Información financiera y EPRA p.219

6.1

SCIIF
p.220

6.2

Información financiera
p.226

6.3

Información EPRA
p.240

7

Anexo p.249

7.1

Acerca de este informe
p.250

7.2

Informe de revisión independiente
p.254

7.3

Índice de contenidos GRI & EPRA sBPR
p.256

7.4

Glosario
p.262



Centro Comercial
Anec Blau (Barcelona)

1

Lar España en 2018 p.5

1.1
Carta del Presidente
p.6

1.2
Cifras Clave
p.10

1.3
Evolución de los
principales indicadores
p.12

1.4
Quick View
p.16

1.1

Carta del Presidente



El año 2018 ha sido excelente y transformador para Lar España. Hemos logrado un **crecimiento muy notable de nuestros resultados financieros y operativos** y, otro año más, hemos obtenido fuertes revalorizaciones en los activos de nuestra cartera.

Además, hemos podido **incrementar significativamente el dividendo** para nuestros accionistas. Ha sido un año en el que la compañía ha implementado la decisión estratégica de centrarnos en nuestros activos comerciales. Siguiendo esta **estrategia de especialización**, estos activos suponen a finales del año 2018 el 90% del total de nuestra cartera. También hemos alcanzado un alto grado de cumplimiento en la ejecución de nuestro plan de negocio, presentado a finales de 2017, que refuerza nuestra credibilidad y la confianza de nuestros inversores.

Este año celebramos el quinto aniversario de nuestra salida a bolsa. Fuimos la primera SOCIMI en hacerlo y, junto con nuestros accionistas, creamos un **proyecto único, innovador y de largo recorrido**. Cinco años después, somos los **líderes en centros comerciales** por superficie bruta alquilable y el primer propietario de *retail parks* en España.

Hemos conseguido este liderazgo gracias a nuestro conocimiento del mercado, consolidando una **cartera de activos dominantes en sus respectivas áreas de influencia**. Nuestra capacidad de gestionar activamente, y de una manera profesionalizada e innovadora nuestros centros comerciales, hace que durante doce trimestres hayamos registrado un mejor comportamiento que el mercado español, tanto en visitas como en ventas.

Durante 2018 hemos **vendido activos no estratégicos**, en un grado de madurez avanzado, con una **revalorización media del 55%** sobre el precio de adquisición. Se han realizado desinversiones por importe de 273 millones de euros (edificios de oficinas Egeo y Joan Miró, las medianas comerciales Nuevo Alisal, Villaverde y Parque Galaria y el portfolio logístico). Asimismo, a lo largo del año hemos adquirido dos activos por importe de 76 millones de euros (parque comercial Rivas Futura y la galería comercial de Parque Abadía).

En enero de 2019 vendimos el edificio de oficinas Marcelo Spínola por un precio total de 37 millones de euros, representando una plusvalía del 95% respecto del precio de adquisición.

Nuestro saneado balance nos permite afrontar nuevas oportunidades, que aportarán valor a nuestra plataforma.

En junio, inauguramos nuestra primera promoción de retail, **VidaNova Parc**, en Sagunto, al 100% de ocupación, con un enorme éxito desde su apertura.

Lagoh, nuestra nueva promoción en Sevilla, abrirá sus puertas al público el próximo mes de septiembre de 2019. Es un proyecto único, tanto en tamaño como en concepto, que se convertirá en el complejo de ocio y entretenimiento de referencia en Andalucía. Actualmente, más del **90% de la superficie bruta alquilable se encuentra comprometida con operadores de referencia**. Contará entre su mix de inquilinos con marcas de la talla de Mercadona, Primark, Yelmo Cines, Urban Planet, Media Markt, Adidas y todas las marcas de Inditex, entre otras. Durante los primeros meses del año se están realizando las primeras entregas de locales a operadores.

Lagasca99, nuestra promoción residencial, es una referencia en el sector de lujo en Madrid. Este proyecto ha supuesto un nuevo concepto residencial en pleno corazón de Madrid en el histórico Barrio de Salamanca, habiendo contado con los mejores materiales y buscando las máximas calidades. El porcentaje de comercialización asciende al 95% con una **gran parte de las viviendas ya entregadas a sus inquilinos**.

Estas promociones son un claro ejemplo de nuestra capacidad de **generación de valor** para los accionistas.

Somos conscientes del debate sobre el futuro de los centros comerciales en el entorno actual. Por eso, es muy importante mantener nuestros activos constantemente actualizados y superando las expectativas de clientes e inquilinos. Estamos **adaptando nuestros centros comerciales a la nueva realidad del mercado, apostando por la tecnología y la digitalización**, y siempre con una exigencia de creación de valor para nuestras inversiones. A lo largo del año 2018 se han llevado a cabo importantes reformas en algunos de nuestros centros comerciales, dedicando más espacios a las zonas de ocio y restauración, y apostando claramente por aspectos experienciales.

En 2018 Lar España ha realizado un esfuerzo intenso por estar cerca de sus principales grupos de interés. Como muestra de ellos, los días 9 y 10 de octubre de 2018, en Madrid y Londres, respectivamente, Lar España celebró su segundo "**Investor Day**", en el que se pudieron conocer de primera mano los avances de la SOCIMI en el terreno de la transformación digital en torno al Proyecto TES y el grado de cumplimiento en el que se encuentra el plan de negocio de la compañía, entre otros.

Con nuestro proyecto **TES (Technology, Engagement & Sustainability)**, estamos **liderando la transformación del retail en España**. Es un momento de cambio, pero también lleno de oportunidades en el mundo retail.

La tecnología nos brinda una oportunidad de mejorar la experiencia de nuestros clientes, combinando estrategias físicas y digitales. Gracias a las nuevas tecnologías podemos evaluar y cuantificar la experiencia de los visitantes y, así, poder optimizar la gestión y la relación con el cliente.

Además, nuestros centros comerciales deben ser destinos muy atractivos para los clientes. Queremos **ofrecer experiencias únicas y personalizadas al visitante**, y que sean los lugares donde puedan disfrutar del tiempo elegido para sus compras y entretenimiento.

La **sostenibilidad** es fundamental en todos nuestros activos. Siempre tenemos en cuenta aspectos tan importantes como el **medio ambiente, la accesibilidad y la interacción con toda la sociedad** cuando gestionamos cada uno de ellos. La **responsabilidad social corporativa** está presente en todas las operaciones y toma de decisiones de Lar España con el objetivo de ejercer su actividad empresarial de manera ética, responsable y sostenible, contribuyendo de forma positiva a la sociedad y al medioambiente.

La evolución de nuestras operaciones durante el año ha sido muy satisfactoria. Hemos generado unas **rentas brutas por alquiler de 78 millones de euros. Nuestro EBITDA ha aumentado en un 42%** y el beneficio neto en un 7%, hasta superar los 155 millones de euros, antes del pago de incentivos a nuestro gestor Grupo Lar.

De acuerdo a la última valoración, a 31 de diciembre, el **valor de nuestra cartera asciende a 1.536 millones de euros**. En términos *like for like* nuestros inmuebles se **revalorizaron en el año un 12,1%** y el incremento alcanza un 40% si se compara con el precio de adquisición. En un año con apenas compresión de *yields*, cabe destacar que el 100% de la revalorización es fruto de la gestión activa llevada a cabo por nuestro gestor, Grupo Lar.

En 2018 se han cerrado **financiaciones por importe superior a 200 millones de euros**. Contamos con un nivel de apalancamiento del 28% y una estructura financiera sólida. En octubre, suscribimos una línea de financiación de hasta siete años y por importe de 70 millones de euros con el **Banco Europeo de Inversiones**. Dicha financiación cuenta con el apoyo del Plan de Inversiones para Europa. Lar España es la primera entidad en obtener una línea de crédito de esta cantidad y características, que, según su naturaleza, contribuye al cumplimiento del plan de negocios de la Compañía, ya que se basa en la sostenibilidad como uno de sus principales pilares.

Los excelentes resultados registrados en el año son el resultado de una buena gestión y el reflejo de nuestra estrategia. Nos permiten proponer una retribución de

75 millones de euros, o 0,80 euros por acción a nuestros accionistas, que incluye un dividendo especial de 25 millones de euros ligado a la venta de las viviendas de Lagasca99. Este dividendo supone un significativo **crecimiento del 67%** respecto al año anterior. Durante 2018 y el inicio del 2019, hemos completado nuestro primer **programa de recompra de acciones** que tiene como objetivo incrementar el retorno para los accionistas. Asimismo, en el mes de marzo de 2019 hemos puesto en marcha un segundo programa de recompra de acciones hasta un 5% del capital social.

La **tasa de retorno generado al accionista** en el ejercicio 2018 asciende al **13,24%**, cumpliendo con el compromiso adquirido en el folleto de salida a bolsa de retornos de al menos el 12%.

En septiembre de 2018, por cuarto 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 este año la máxima distinción por parte de EPRA, logrando por primer año el **Gold Award**.



Lar España tiene un firme compromiso para promover la **integración social**. Trabajamos para lograr y mantener altos estándares de **accesibilidad** a través de un diseño concebido por y para las personas.

El **90%** de los activos han recibido **auditorías de accesibilidad**. En este sentido, en diciembre de 2018 el parque comercial VidaNova Parc obtuvo el certificado Aenor de Accesibilidad Universal. Asimismo, el edificio de oficinas Eloy Gonzalo ha obtenido el certificado Aenor de conformidad para la accesibilidad en la edificación. Ello demuestra el compromiso de Lar España en materia de accesibilidad, que permita el acceso correcto y cómodo de todas las personas a sus activos, teniendo en cuenta las problemáticas existentes.

Cabe destacar que durante el año logramos que el **100% de los centros comerciales en propiedad se encuentren certificados por BREEAM®**, quien utiliza el método de evaluación y certificación de la sostenibilidad en la edificación técnicamente más avanzado y líder a nivel mundial.

Asimismo, durante 2018 Lar España generó más de 19.000 puestos de trabajo directos, fue capaz de reducir alrededor de un 3% las emisiones de CO₂ de la cartera y contribuyó con más de 442.000 euros a iniciativas de carácter social.

Nuestro **equipo humano** es el mejor activo de Lar España y su trabajo ha sido un elemento clave en nuestra trayectoria de éxito. Y también el de nuestro gestor, Grupo Lar, cuyo compromiso, talento y experiencia crea valor día a día para la compañía.

Afrontamos un futuro lleno de oportunidades y estamos plenamente confiados en afrontar con éxito los retos del retail del presente y del futuro.

D. José Luis del Valle Doblado

Presidente

Abril, 2019



1.2 Cifras Clave

Información Cartera

GAV

1.536

millones de euros

Renta Neta Anualizada

70,3

millones de euros

WAULT

3,5

años

Inversión en nuevos activos en 2018

75,6

millones de euros

Desinversiones en 2018

272,5

millones de euros

Activos

18

2 adquiridos en 2018

SBA

622.643

m²



Información Financiera

EPRA NAV

1.037

millones de euros
(11,14 €/acción)

LTV Neto

28%

Deuda financiera

621,7

millones de euros

Coste Medio de la Deuda

2,16%



Ingresos por Rentas

77,8

millones de euros

EBITDA

54,5

millones de euros

Beneficio Neto

129,3

millones de euros

Dividendo

75,0

millones de euros (0,80€/acción)

ROE

13,42%

Negocio Retail

Resultados operativos

Renta Neta Anualizada
69,0

millones de euros

% Ocupación ⁽¹⁾
94,8%

Ventas ⁽²⁾
708,4

millones de euros
+2,2% vs 2017

Visitas
63,0

millones de visitas
+0,8% vs 2017

LfL GRI
+3,2%

LfL NOI
+3,7%

Reversionary Yield
6,3%

EPRA topped-up NIY
5,5%

(1) Ratio calculado bajo estándares EPRA / (2) Ventas declaradas

GAV (%)



Retail. **90**

Resto del Portfolio. **10**

Ingresos por rentas (%)



Retail. **94**

Resto del Portfolio. **6**

Actividad comercial

Renta negociada
8,3

millones de euros

Operaciones firmadas
154

Superficie rotada
38.723

m²

Incremento de rentas
+12,4%

RSC

Certificaciones

92% de activos certificados en BREEAM ®

Accesibilidad

Auditorías de accesibilidad realizadas en el **90%** de nuestros activos

Emisiones

1.517 tCO₂ eq /año de emisiones totales
2,8 kg CO₂ eq /m²/año (-3% vs 2017)

Intensidad de consumos

40,2 KWh/m² de consumo de energía (-4% vs 2017)
2,0 litros/persona/año de consumo de agua

Sociedad

+ 19.000 puestos de trabajo directos generados
+ 25 ONGs y fundaciones con las que hemos colaborado



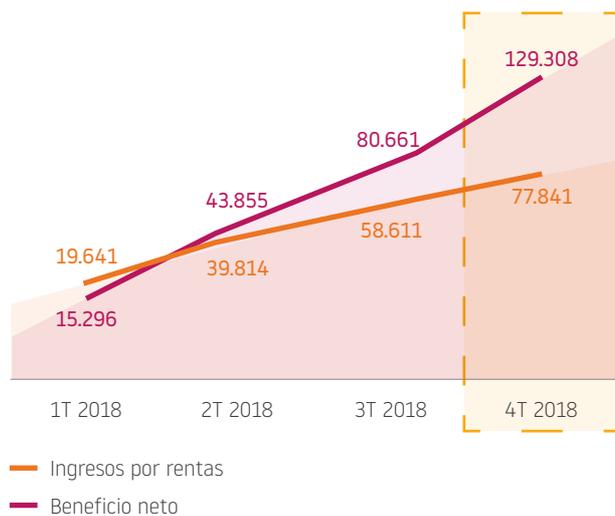
1.3

Evolución de los principales indicadores

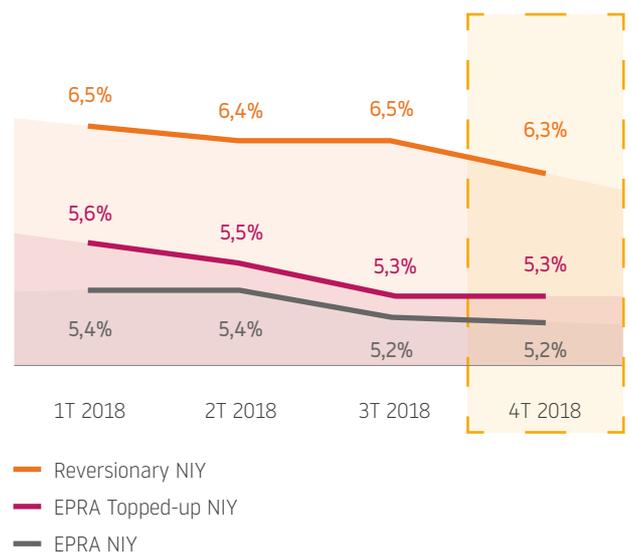
A.
Evolución principales resultados económico-financieros

Los **ingresos por rentas** obtenidos a cierre del año han sido de **77.841 miles de euros**, de los cuales el **94%** corresponden a las rentas obtenidas en nuestros activos retail, mientras que el **EBITDA** obtenido ha alcanzado la cifra de **54.465 miles de euros**. Gracias a la revalorización experimentada por nuestros activos en cartera, el **beneficio neto** asciende a **129.308 miles de euros**.

Dicha evolución puede apreciarse en la siguiente gráfica (cifras en miles de euros):

B.
Evolución de los principales indicadores EPRA

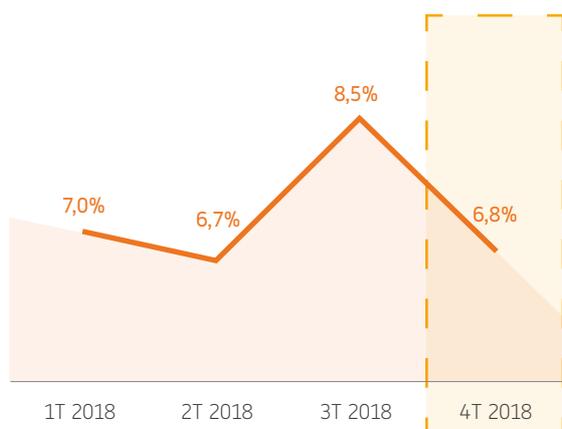
A continuación se presenta la evolución de los **EPRA Yields** durante el año 2018 y su comparativa versus la Reversionary NIY. Podemos observar la alta rentabilidad de la cartera de Lar España y el potencial de crecimiento que aún podemos experimentar gracias a la gestión activa del portfolio:



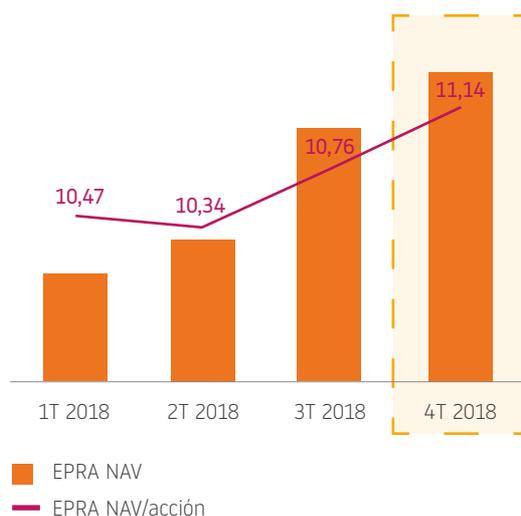
77,8
millones de euros
Ingresos por rentas

5,5%
EPRA Topped-up NIY
Retail 31.12.18

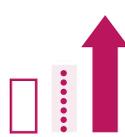
El ratio **EPRA Vacancy** durante el año se ha visto afectado por las reformas que se están llevando a cabo en diversos activos del portfolio, habiendo disminuido considerablemente durante el cuarto trimestre de 2018 hasta un **6,8%**.



En el siguiente gráfico se muestra la evolución del **EPRA NAV** de la compañía, que pone de manifiesto la creación de valor experimentada a lo largo del año 2018. A 31 de diciembre de 2018 el EPRA NAV asciende a **1.036.683 miles de euros (11,14€/acción)**, suponiendo un incremento del **8,5%** respecto al cierre del año anterior.



5,2%
EPRA Vacancy
Retail 31.12.18

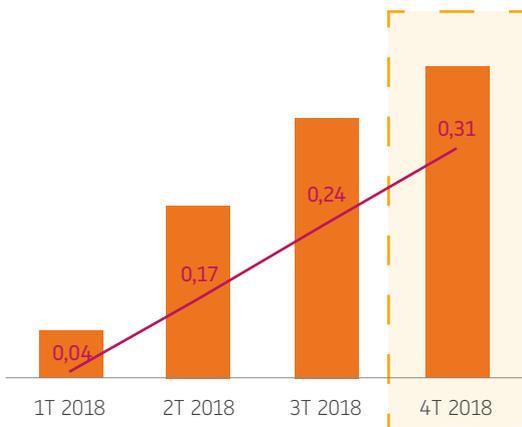


EPRA NAV
por acción 31.12.18
11,14 €/acción
+8,5% vs 31.12.17

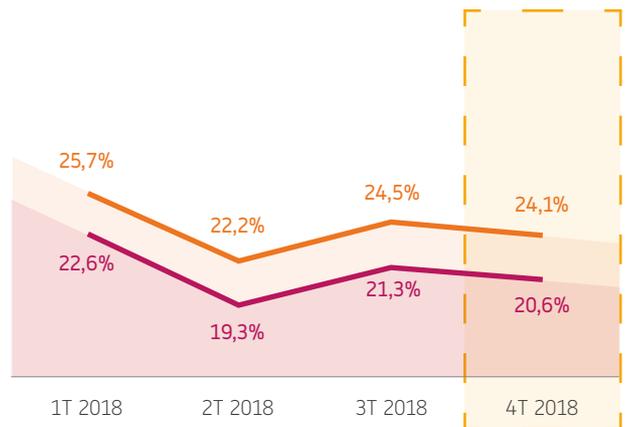


A continuación se presenta la variación del resultado operativo (**EPRA Earnings**), situándose a cierre del año 2018 en **29.240 miles de euros**. Esto es debido principalmente a la gestión eficaz de los activos del portfolio así como a una excelente labor de comercialización.

La evolución del **EPRA Cost Ratio** a lo largo del año muestra la eficiencia de Lar España en la reducción de costes asociados a la gestión operativa:



- EPRA Earnings ajustado
- EPRA Earnings ajustado/acción

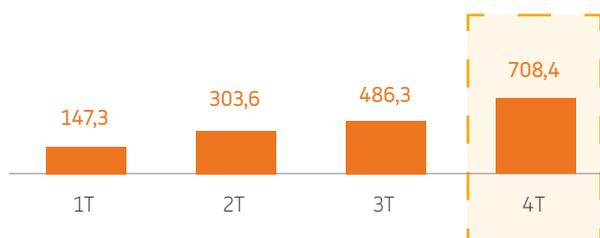


- EPRA cost ratio recurrente (incluyendo los gastos asociados a inmuebles vacíos y excluyendo gastos directamente asociados a proyectos en desarrollo).
- EPRA cost ratio recurrente (excluyendo los gastos asociados a inmuebles vacíos y gastos directamente asociados a proyectos en desarrollo).

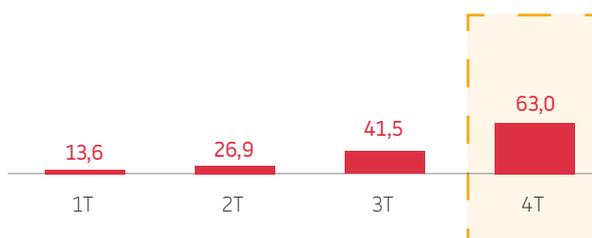
C. Evolución de los principales indicadores comerciales

A continuación se muestra la evolución de los **principales indicadores del negocio de retail** a lo largo del año 2018. Las **ventas** en los centros comerciales de Lar España alcanzaron un total de **708,4 millones de euros**, apoyadas por el incremento del número de **visitas** a nuestros centros comerciales (**63,0 millones de visitas**). Se han llegado a rotar un total de **38.723 m²**.

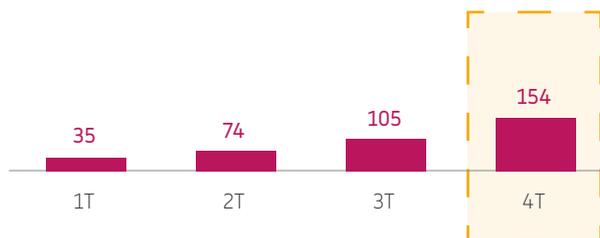
YTD Ventas declaradas (millones de euros)



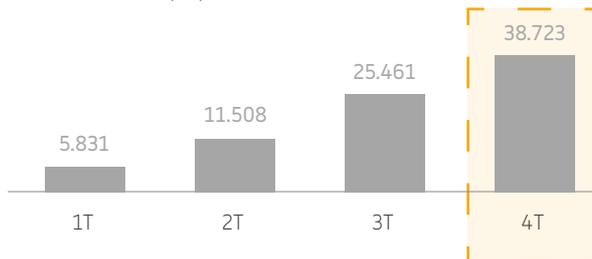
YTD Visitas (millones de visitas)



YTD Número de operaciones



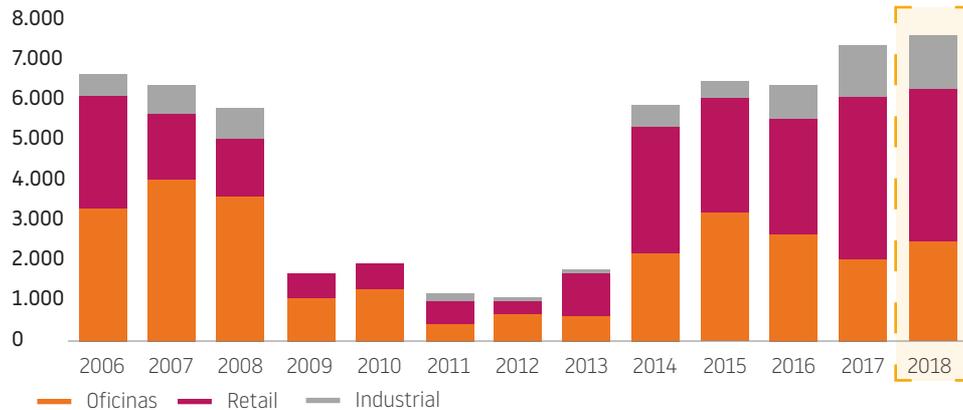
YTD SBA rotada (m²)



1.4 Quick View

Entorno

Volumen de inversión terciaria (millones de euros)



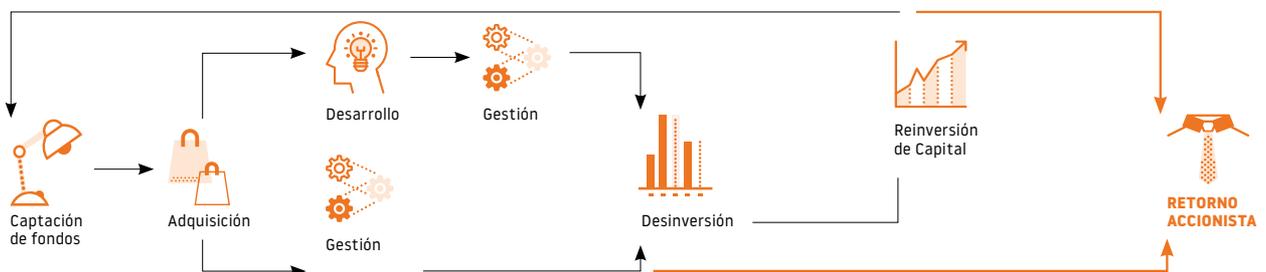
7.850 MM€
de inversión
en el sector
terciario en
2018.

Modelo de Negocio

La política de inversiones de la compañía se centra principalmente:

- En activos estratégicos, **centros y parques comerciales**

- **Oportunidades de inversión en activos** del sector retail dominantes en su área de influencia
- **Diversificación del riesgo**, expandiéndose en España principalmente mediante la inversión de superficies comerciales



Gobierno

Gobierno Corporativo

- Se ha implementado una nueva política de remuneración y selección de Consejeros
- Nombramiento de una nueva consejera y Presidente de la Comisión de Auditoría y Control de Lar España
- Evaluación de desempeño interna del Consejo

Ética y cumplimiento

- Implementación de las pautas de comportamiento del Código de conducta
- Supervisión del canal de denuncias por el Comité de Ética
- Se ha adoptado un modelo para la prevención de los delitos económicos
- Manual de Prevención de Blanqueo de Capitales

Responsabilidad Social Corporativa

- Implementación de su Plan Director de Responsabilidad Social Corporativa 2018-2020
- Creación de valor compartido a través de:
 - > Gestión responsable de activos, agregando valor real a la sociedad.
 - > Impacto positivo en la comunidad
 - > Gestión de la relación con los Grupos de interés

Riesgos y oportunidades

- Política de Control y Gestión de Riesgos como marco dinámico
- Implementación del Sistema Integrado de Gestión de Riesgos (SIGR) a nivel corporativo
- Actualización del Mapa de Riesgos
- Estrategia de monitorización y Plan de Acción

Los principales riesgos a los que se enfrenta Lar España son los siguientes:

- Gestión de los requerimientos del Régimen SOCIMI
- Compra-venta de activos inmobiliarios
- Valor de los inmuebles
- Cambios políticos y socioeconómicos
- Dependencia del Investment/Asset Manager
- Retención del talento
- Financiación/liquidez
- Relaciones inversores/medios

Estrategia

- SOCIMI especializada en **inmuebles comerciales** gestionada en exclusiva por Grupo Lar
- **Adquisiciones fuera de mercado** cuidadosamente seleccionadas
- Generación de altos rendimientos para accionistas: **Renta neta anualizada de 70,3 millones de euros**
- Política de distribución de beneficios competitiva. **Dividendo de 0,80 €/acción**
- Gestión activa y diversificada, con un **12,1% de revalorización LfL** anual de activos

Resultados 2018

- Valoración de activos en 1.536 millones de euros
- 100% cumplimiento estrategia de inversiones
- Promedio Yield on Cost más elevado en el sector inmobiliario cotizado
- 76 millones de euros de inversión en nuevos activos

Innovación

Lar España está liderando la transformación digital en el sector, creando valor mediante el proyecto **“TES” (Technology, Engagement & Sustainability)**, que permitirá:

- Evaluar y medir la experiencia del visitante y optimizar la gestión de los centros comerciales, así como la relación con el cliente
- Brindar una oferta de valor única y diferenciada
- Posicionar estratégicamente cada uno de nuestros activos, teniendo en cuenta aspectos medioambientales, de sostenibilidad, accesibilidad y sociales

Proyecto TES

Dos objetivos principales:

- Posicionar a Lar España como el líder en transformación digital en *retail*
- Crear valor compartido para liderar el progreso económico y social

Perspectivas de Futuro



Mejorar los flujos de caja de los inmuebles en cartera y **generación de valor** para maximizar los retornos de los accionistas



Continuar con el proceso de consolidación como una de las SOCIMIs más activas en Europa y **referente en el sector inmobiliario español** y en concreto, en centros y parques comerciales

Centro Comercial
Albacer (Albacete)

 albacer



2

Nuestro Negocio p.19

2.1
Entorno y
tendencias
p.20

2.2
Modelo de negocio
p.32

2.3
Estrategia corporativa
y posicionamiento
p.34

2.4
Chart
Societario
31.12.2018
p.42

2.5
Principales
hitos
p.44

2.6
Grupo Lar como
Gestor de Lar España
p.50

2.7
Innovación y
tecnología
p.60

nter

chico



2.1 Entorno y tendencias

I. Economía

Crecimiento y PIB

La economía española sigue manteniendo un **crecimiento superior a la media de la Eurozona (1,9%)** habiendo registrado el Producto Interior Bruto (PIB) español en el año 2018 un **crecimiento del 2,5%**, según los últimos datos publicados por el INE. La demanda interna continúa siendo una palanca clave del crecimiento, apoyada por la mejora del sector exterior a finales de año. La **expansión del 0,7% en el cuarto trimestre de 2018** respecto al trimestre anterior en términos de volumen, ha situado la tasa de crecimiento en el 2,5%, coincidiendo con las estimaciones del Banco de España, del FMI y con el consenso medio de los principales servicios de estudios.

Para 2019, se prevé que el crecimiento económico mantenga un ritmo saludable del **2,3%** anual.

Inflación

Cuando hablamos de la **inflación** en España, nos referimos a menudo al índice de precios al consumo, abreviado como **IPC**. El IPC español muestra la evolución de los precios de una serie definida de productos y servicios que adquieren los hogares en España para su consumo.

La **inflación descendió al 1,2% en diciembre**, como resultado de la fuerte caída en los precios del petróleo. A pesar del aumento gradual en los precios de productos básicos, se espera que el menor coste de la energía mantenga la inflación baja en **2019**, con un promedio estimado del **1,3%**, según *Oxford Economics*.

En los próximos cinco años, se prevé una inflación sostenida en torno al **1,7%** de media anual.





14,5%
récord de desempleo
en 2018 en España,
mínimo en 10 años

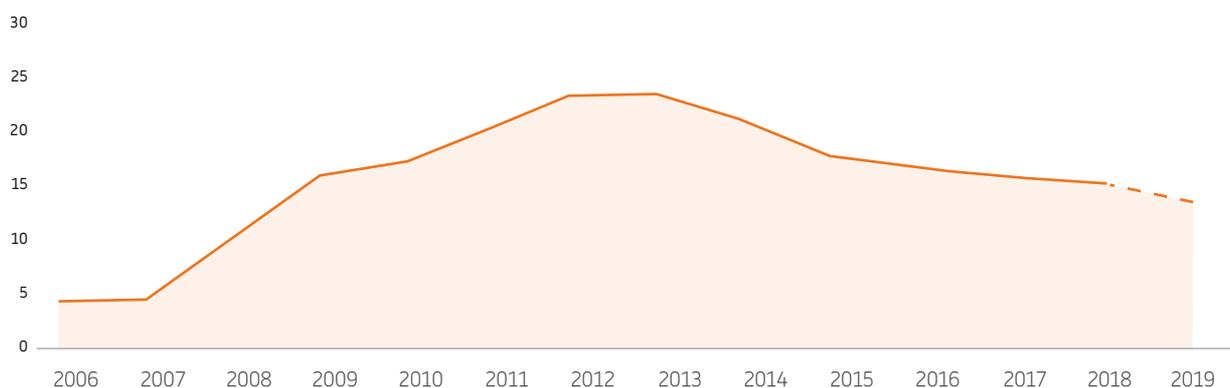
Empleo

El poder adquisitivo de los hogares españoles sigue en aumento a medida que **prospera la economía y baja el desempleo**. De acuerdo a la Encuesta de Población Activa (EPA), la **tasa de desempleo** a finales del año 2018 se sitúa en **14,45%**, registrando una caída de 2,1 puntos respecto al año anterior. Con ello vemos como la tasa de paro continúa en cifras no registradas en el mercado laboral español desde el año 2008.

El número de ocupados aumentó en mayor medida que se recortó el de desempleados, debido a que la población activa aumentó en 14.900 personas durante 2018, hasta alcanzar los **22,9 millones de trabajadores activos**, lo que deja la **tasa de actividad en el 58,6%**.

Asimismo, la **remuneración de los asalariados** en España se ha incrementado un **4%**. Este crecimiento salarial está destinado a impulsar el gasto minorista.

Tasa de desempleo en España (%)



Fuente: Oxford Economics



83 millones de turistas internacionales en España en 2018

Índice de Confianza del Consumidor

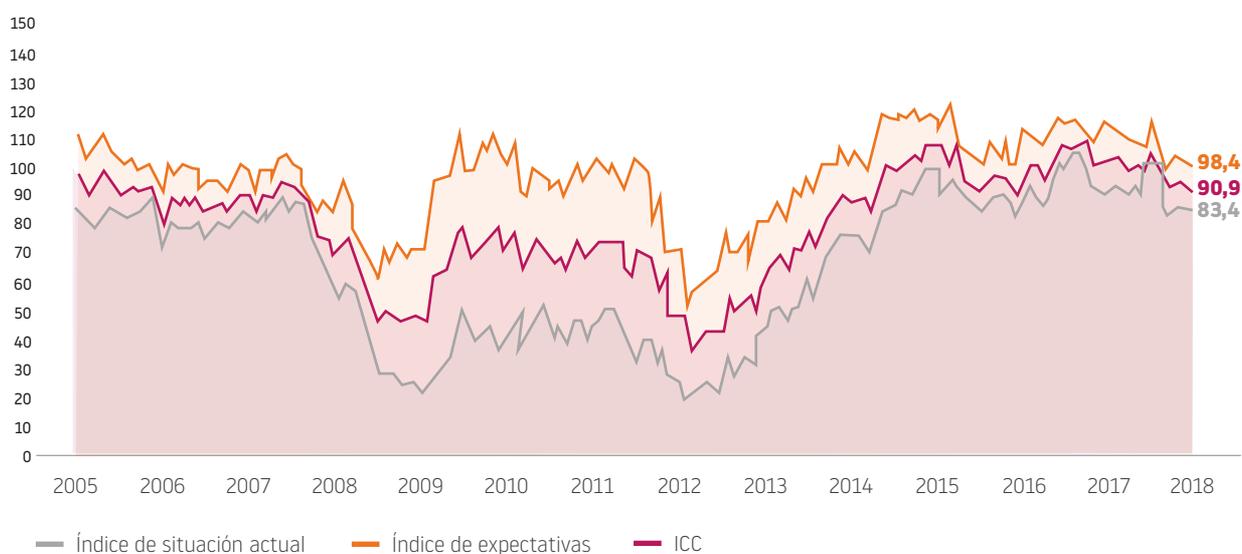
El **Índice de Confianza del Consumidor (ICC)** del CIS del mes de diciembre se situó en **90,9 puntos**, 0,5 puntos por debajo del dato del mes anterior.

Turismo

España es el segundo país más visitado del mundo, detrás de Francia y por delante de Estados Unidos, con **82,8 millones de turistas internacionales** que visitaron nuestro país en 2018. Este resultado supone un aumento del 1,1% respecto a 2017.

Por **gasto turístico**, España vuelve a ocupar el segundo puesto a nivel global y el primero en Europa, con cerca de **90.000 millones** en gasto de turistas durante 2018, lo que supone un aumento del 3,3% respecto al año anterior.

Evolución del Índice de Confianza del Consumidor, Índice de situación actual e Índice de expectativas



Fuente: Centro de Investigaciones Sociológicas (CIS)



Inversión terciaria (*retail*, oficinas y logística) en España en 2018: **7.850 M€**

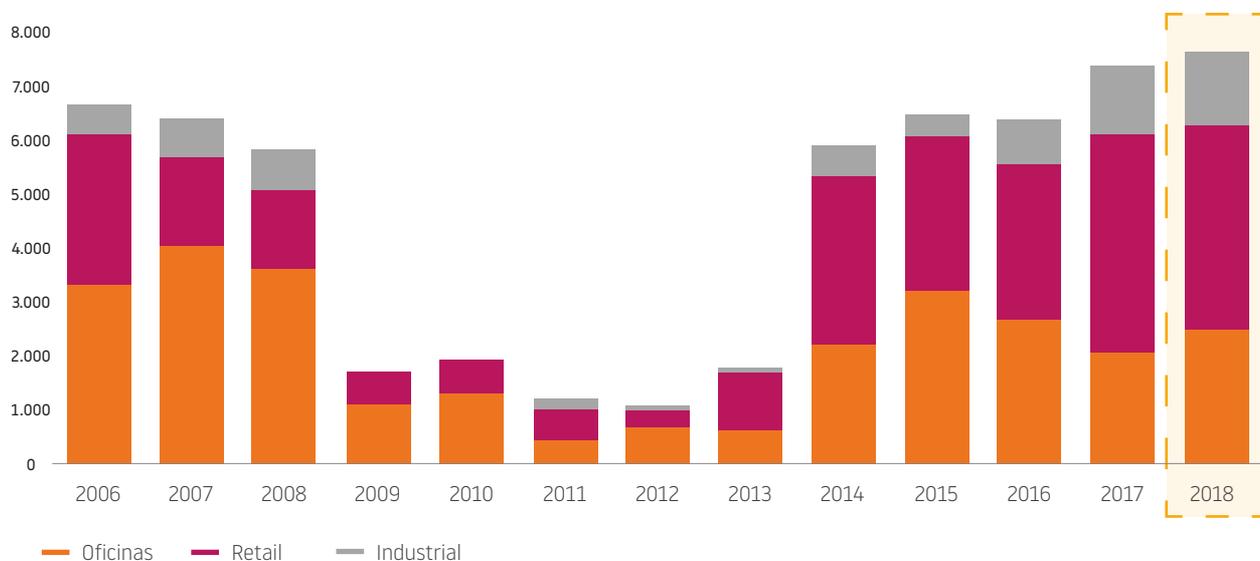
de los cuales el 50% ha
sido inversión en *retail*

II. Inversión

La **inversión terciaria** (oficinas, *retail* y logística) en España durante **el año 2018** ha alcanzado un volumen cercano a los **7.850 millones de euros**, un 4% más que en 2017, demostrando el atractivo de España para los inversores. Considerando la inversión en hoteles se llegaría a niveles cercanos a los 9.800 millones de euros en el año 2018.

El **sector más activo en inversión ha sido *retail*** con 3.880 millones de euros en transacciones, seguido de oficinas (2.530 millones de euros) y logística/industrial con niveles que alcanzaron los 1.440 millones de euros.

Volumen de inversión terciaria (millones de euros)



Fuente: JLL



La **buena salud económica** y del **mercado laboral** mantiene el ritmo del sector *retail* que ya batió récords de inversión en 2017 y que, en 2018, ha mantenido niveles máximos. El volumen de inversión total en 2018 ha alcanzado los **3.880 millones de euros en 59 operaciones** transaccionadas en el año.

Los buenos datos del año están impulsados por la venta de dos grandes *portfolios* de centros comerciales en el último semestre, que superan los 450 millones de euros. Solamente en el cuarto trimestre se invirtieron **1.290 millones de euros en el sector *retail***.

Los **centros comerciales**, con una inversión de **1.730 millones de euros**, lideran un año más el volumen de inversión dentro del sector de *retail* (45%). No se queda atrás el volumen transaccionado en locales en calle (1.396 millones de euros). Los parques de medianas y otros activos de *retail*, con inversiones que ascienden a 320 y 434 millones de euros respectivamente, completan el volumen total de inversión en *retail*.

Para el año 2019, **se espera que la inversión continúe** a niveles similares a los alcanzados en los últimos dos años.



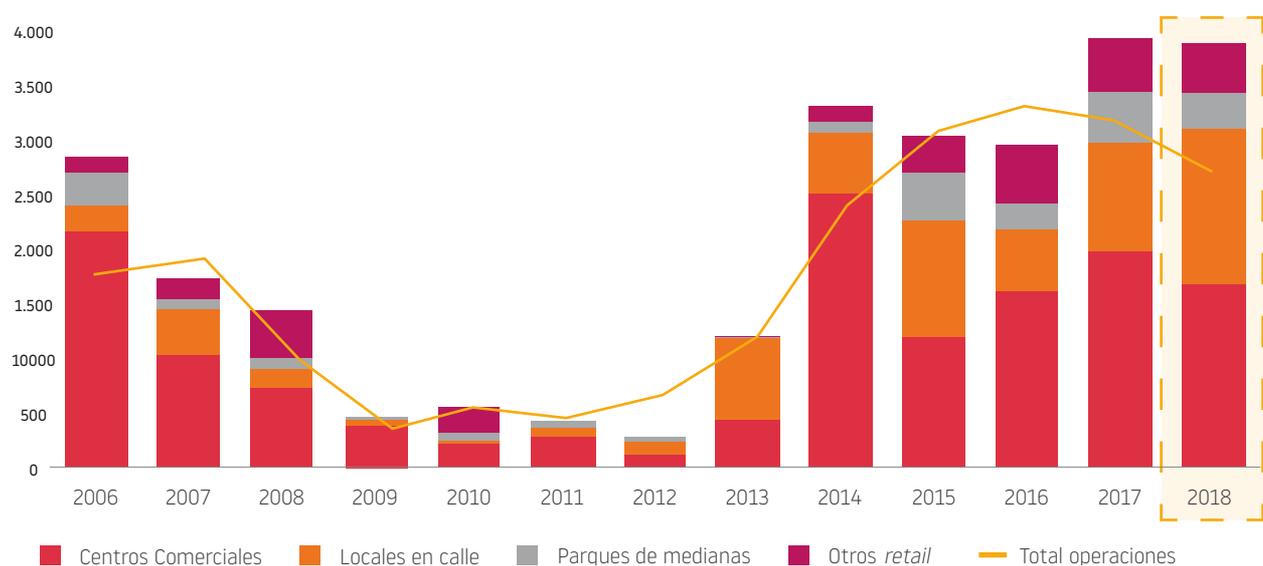
La inversión en retail en el año 2018 mantiene cifras récord:
3.880 millones de euros



1.730 millones de euros de inversión en centros comerciales



Volumen de inversión en *retail* por tipología de activo (millones de euros)



Fuente: JLL

Los inversores más activos durante 2018 han sido los **fondos de inversión**, que han provisto el **33%** del capital invertido en activos retail en España. Pero cabe destacar el marcado auge de las **SOCIMIs** (sociedades cotizadas de inversión inmobiliaria), que han aportado el **31%**.

La inversión en España tiene un marcado componente internacional. Tanto es así, que en 2018 el **80% del capital invertido** en activos retail procedió del exterior.

III. Mercado retail

Rentas *prime*

Las **rentas *prime*** de los activos retail siguen en ascenso en la comparativa anual. Las rentas de locales en calle han aumentado un 5% en el último año, llegando a niveles de rentas de 3.528 €/m²/año. En lo que respecta a los **centros comerciales**, las **rentas suben un 4,3%** alcanzando niveles de **1.170 €/m²/año** (1.122 €/m²/año en 2017). Sin embargo, son los **parques de medianas** los que registran el mayor **incremento anual (5,4%)**. Las rentas *prime* en este segmento se sitúan en **234 €/m²/año** (222 €/m²/año el año anterior).

En lo que se refiere a centros comerciales, España se posiciona entre los países europeos que **mayor crecimiento de rentas** tiene previsto en los próximos cuatro años. Concretamente, las rentas en centros comerciales se incrementarán un **1,6%** de media al año hasta 2022.



1.170 €/m²/año
en Centros
Comerciales
+4,3% vs 2017



234 €/m²/año
en Parques de
medianas
+5,4% vs 2017



Rentabilidades *prime*

Las rentabilidades de los activos **high street** y **parques de medianas se han mantenido estables** durante el pasado año. Los rentabilidades más *prime* para los locales en calle se sitúan en **3,15%**, mientras que para los parques de medianas en **5,25%**.

Las *yields* de **centros comerciales** en el último trimestre del año se sitúan en niveles de **4,50%**. Estos activos, principalmente *core*, siguen resultando atractivos para inversores.

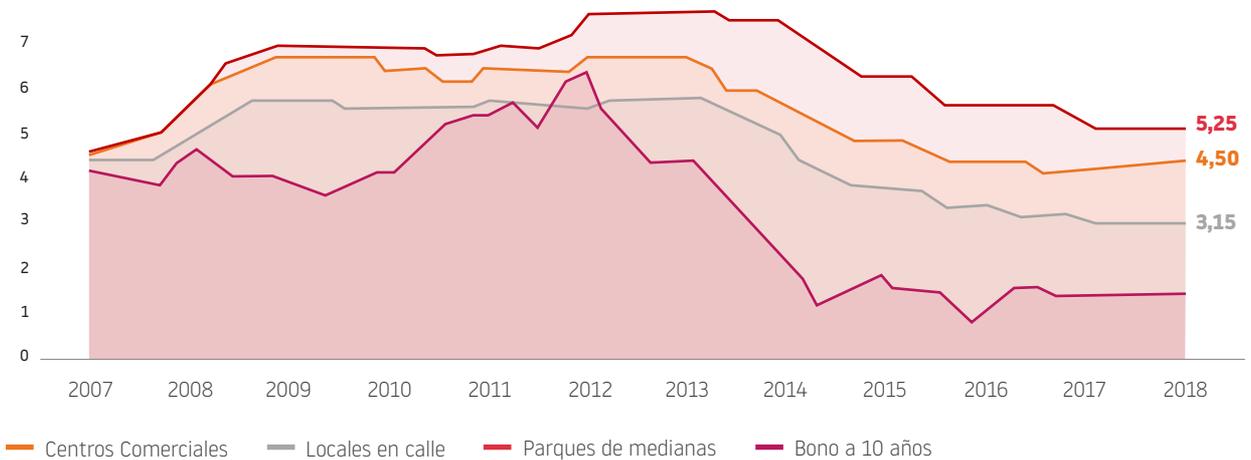


4,50%
Rentabilidad *prime*
en Centros
Comerciales

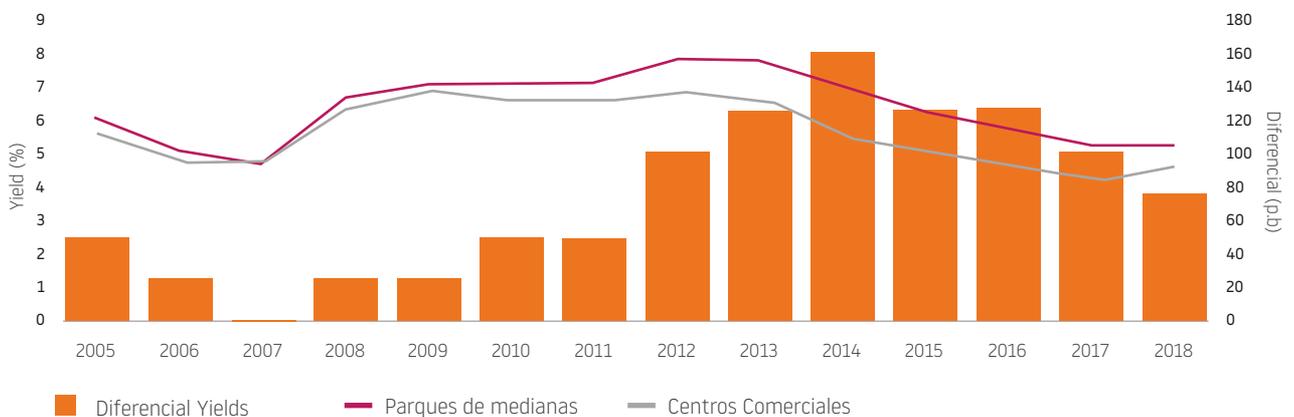


5,25%
Rentabilidad *prime*
en Parques de
medianas

Rentabilidades *prime* (%)



Diferencial de rentabilidades *prime*. Parques de Medianas vs Centros Comerciales



Fuente: JLL



Afluencias

La afluencia a activos comerciales ha cerrado 2018 en el mismo nivel de visitas que en 2017. La época navideña y las rebajas anticipadas impulsaron un **2% el tráfico interanual en diciembre**, mientras que la variación mensual creció un 18,8%, según el Índice Nacional *ShopperTrak*.

El **poder adquisitivo** de los hogares españoles sigue en aumento a medida que **baja el desempleo** y se refuerza el **crecimiento económico**, lo cual impulsa el buen estado del mercado *retail* y repercute en la **afluencia de consumidores**.

A continuación se presenta la **evolución mensual y anual de las visitas** a los activos comerciales en España en los últimos seis meses, de acuerdo al índice *Shoppertrak*, referencia en el sector:

	Variación Mensual	Variación Anual
Julio	16,1%	-2,3%
Agosto	-3,0%	1,4%
Septiembre	-6,3%	-1,7%
Octubre	0,7%	3,4%
Noviembre	6,0%	2,4%
Diciembre	18,8%	2,0%

Fuente: *Shoppertrak Index*

Ventas

Las ventas minoristas se mantuvieron sin variación **(0,0%)** respecto al mismo periodo del año anterior de acuerdo al último dato publicado por el INE.

Con vistas al futuro, las **ventas retail crecerán una media del 1,5%** al año hasta 2021, según estimaciones de *Oxford Economics*.

A cierre de 2017, las ventas a través del *e-commerce* representaban únicamente el **4,2%** sobre el total de las ventas de retail. En concreto, el comercio electrónico movió 30.406 millones de euros en el año 2017, con mayor peso en los sectores de moda y alimentación.

De acuerdo con los datos revelados por la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC), la facturación anual del sector superó en el año 2018 la barrera de los **40.000 millones de euros**. De esta manera, el comercio electrónico ahora supone un **5%** del total de ventas en España (la media europea se sitúa en el 9%).

En cuanto a los sectores de actividad con mayores ingresos en la facturación del *e-commerce* español en el año 2018, destacan las agencias de viajes y operadores turísticos (14,8% de facturación total), mientras el transporte aéreo (11,8%) y la moda (5,5%) se posicionan en el segundo y tercer lugar respectivamente.

Aunque el volumen de **ventas online** sigue siendo muy inferior a la media europea, ha estado creciendo a tasas de dos dígitos durante los últimos años, habiendo experimentado un **incremento anual del 27%** en 2018.



El **centro comercial** se está convirtiendo en un **integrador de canales y aportador de elementos experienciales**.



40% visitantes basan su elección de centro comercial en su oferta de restauración

Los centros comerciales están desarrollando aplicaciones digitales que permiten la combinación de plataformas físicas y online centrandos sus esfuerzos en la estrategia de venta omnicanal. Por otro lado, el *e-commerce* está empujando a la **transformación de los actuales centros comerciales** para dedicar más espacios a las **zonas de ocio y restauración** apostando por **aspectos experienciales**. El centro comercial se está convirtiendo en un integrador de canales y aportador de elementos experienciales que son los que verdaderamente están aportando valor añadido en comparación con la compra online.

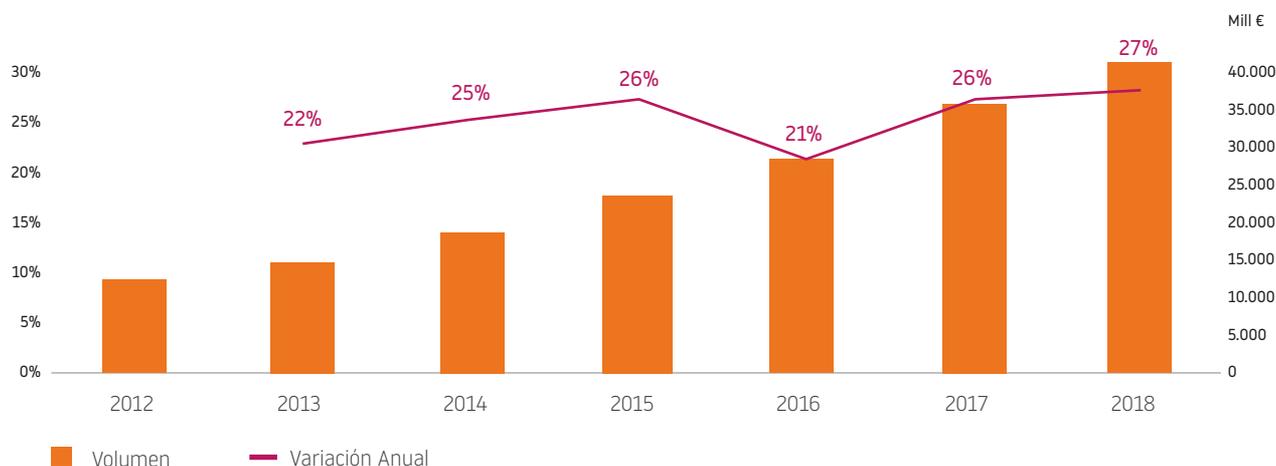
Los activos comerciales que se enfoquen en **restauración, ocio y en la experiencia de los consumidores** son los que tendrán más éxito en el futuro. Crear una **experiencia para el consumidor** es, precisamente,

una de las grandes ventajas de los centros comerciales frente al *e-commerce*. Cada vez es más importante entender el **customer journey** y tener claro que este no empieza cuando el cliente entra en el centro, sino desde el momento en que piensa en comprar.

Por el lado de los *retailers*, éstos continúan adaptando sus modelos de negocio a los nuevos hábitos de consumo, con muchos de ellos introduciendo la venta omnicanal. Centrados en ubicaciones *prime*, los *retailers* siguen apostando por el **espacio físico como complemento necesario al online**.

Del mismo modo, empresas consagradas en las que su único canal de venta era el online, como es el caso de Amazon, han comenzado a abrir tiendas físicas poniendo de manifiesto la necesidad de combinar ambos canales.

Evolución del *e-commerce* en España



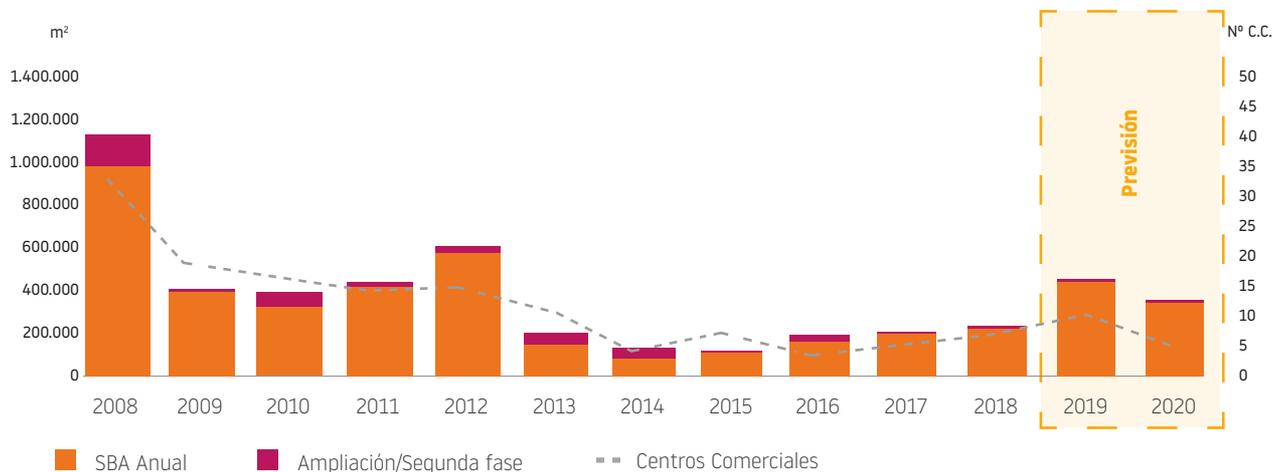
Fuente: CNMC

Stock

La **SBA inaugurada** a lo largo del año 2018 se sitúa en **244.000 m²**, correspondiendo la mayoría de ella a siete nuevos activos de retail que abrieron sus puertas durante el año. Otra pequeña parte de la SBA corresponde a **ampliaciones o segundas fases**. Estas cifras se mantienen en línea con las registradas en el año 2017.

Para 2019 y 2020 tendrá lugar la inauguración de **15 nuevos complejos** aproximadamente, sin considerar ampliaciones, con más de **800.000 m² de nueva SBA**.

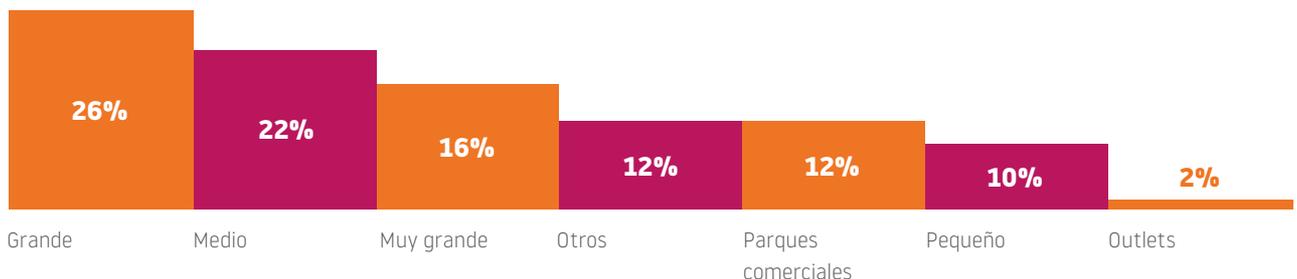
El sonado apocalipsis de los centros comerciales en Estados Unidos no encuentra, de momento, su homólogo en España. Por el contrario, se aprecia el **auge de la actividad promotora** en los últimos tres años.



Fuente: JLL

A 31 de diciembre de 2018, en España, de acuerdo a datos de la Asociación Española de Centros Comerciales, existen **563 centros y parques comerciales** con una superficie bruta alquilable total de unos **16 millones de metros cuadrados**.

Distribución del stock actual por tipología de activo (*)



(*) De acuerdo a la clasificación de la Asociación Española de Centros Comerciales (AECC):

Muy grande (>79.999 m²)

Grande (40.000-79.999 m²)

Medio (20.000-39.999 m²)

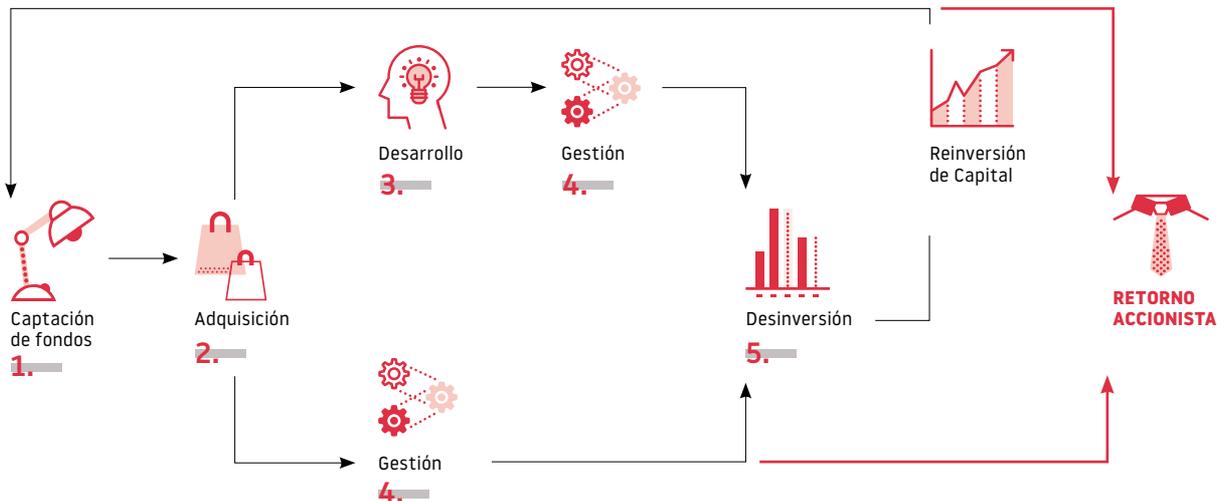
Pequeño (5.000-19.999 m²)



Centro Comercial
Lagoh (Sevilla)



2.2 Modelo de Negocio



1.

El **proceso de inversión** y gestión inmobiliaria comienza a nivel corporativo, donde se toman las decisiones de inversión y se adquiere **financiación** a través de:

- Mercados financieros (Salida a bolsa y ampliaciones de capital).
- Financiación Bancaria.
- Financiación Alternativa (Bonos).

2.

Una vez analizada minuciosamente la oportunidad de inversión y los futuros retornos de la misma, se toma la **decisión de compra**.

3.

En la etapa de **desarrollo, construcción o rehabilitación de inmuebles**, prestamos especial atención a reducir los impactos ambientales y sociales negativos.

4.

Enfocamos la operación hacia la **gestión activa** y conservación de los activos de forma eficiente, dando importancia a aspectos como la sostenibilidad, la innovación y la accesibilidad, asegurando la creación de valor para todos nuestros grupos de interés.

5.

Vendemos nuestros activos en el momento óptimo, tras **maximizar la creación de valor** de los mismos, y asegurando haber alcanzado retornos en línea con los aprobados en el proceso de adquisición.



2.3.

Estrategia corporativa y posicionamiento

¿Quiénes somos?

Lar España Real Estate SOCIMI, S.A., (en lo sucesivo, Lar España) es una SOCIMI (Sociedad Cotizada de Inversión Inmobiliaria) que cotiza en el Mercado Continuo de la Bolsa de Madrid desde el 5 de marzo de 2014.

Se fundó en un **momento idóneo del ciclo inmobiliario español** en el que los precios alcanzaron mínimos históricos y el mercado inmobiliario entró en una nueva fase. Lar España también marcó el comienzo de un cambio de tendencia en el mercado de valores pues no sólo fue la **primera SOCIMI española en salir a bolsa**, sino que fue la primera después de encadenar tres años sin que se produjeran nuevas cotizaciones y siete años desde la anterior salida a bolsa de una empresa inmobiliaria.

Lar España está gestionada en exclusiva por **Grupo Lar**, compañía inmobiliaria de la que cabe destacar su dilatada experiencia en el sector. Cuenta con un gran equipo de profesionales que realizan una tarea de gestión activa y diversificada de la cartera con el fin de maximizar la eficiencia operativa y la rentabilidad de cada activo.

La compañía desarrolla su actividad en los siguientes tipos de activos:

- **Parques y Centros comerciales:** negocio de alquiler de locales y medianas comerciales. Se centra la estrategia en la búsqueda de centros comerciales **con fuerte potencial de crecimiento** y con oportunidad de mejora en la gestión de activos, principalmente en aquellos en los que existe oportunidad de reposición o ampliación.
- **Oficinas:** negocio de alquiler de oficinas. Lar España ha estado y está implementando un plan de creación de valor sobre los activos en cartera con el objetivo de **maximizar el retorno al accionista** en la desinversión de los mismos. Actualmente solo cuenta con un edificio de oficinas en cartera, Eloy Gonzalo, en proceso de desinversión.

En lo que respecta al sector logístico y residencial, durante el año 2018 **ha finalizado el proceso de venta del portfolio logístico** y han comenzado a **entregarse las primeras viviendas** del edificio residencial de lujo, **Lagasca99**.

A día de hoy, el Grupo centra su **estrategia en la inversión** únicamente de activos del sector de **retail**.

La política de inversiones de la compañía se centra principalmente:

- En activos considerados como estratégicos, siendo éstos **centros y parques comerciales**.
- Oportunidades de inversión en activos del sector **retail dominantes en su área de influencia**, que ofrezcan grandes posibilidades de gestión, evitando aquellos segmentos donde la competencia puede ser mayor.
- **Diversificación del riesgo**, expandiéndose en España principalmente en la inversión de superficies comerciales.

La compañía mantiene un *pipeline* robusto que le permite estar cómodo con la consecución de los planes de inversión como estaba previsto.

La Sociedad fue constituida con el objetivo de inversión en el mercado inmobiliario español con un plan de gestión patrimonial a largo plazo y de generar **altas rentabilidades para sus accionistas** a través de un reparto anual significativo de dividendos y de la creación de valor materializada en el incremento del EPRA NAV de la compañía.

Estructura de capital

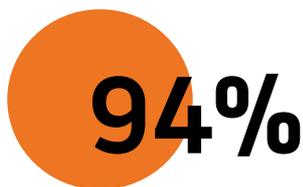
Lar España cuenta en su accionariado con algunos de los grupos de inversión y financieros más importantes del mundo, como **PIMCO** o **Franklin Templeton**.

Estructura accionarial a 31 de Diciembre de 2018 (%)



Estructura accionarial por perfil de inversor

Institucionales.



Individuales.



Inversores institucionales por área geográfica



UK.

38,7%



USA.

30,9%



ESP.

28,1%



Resto.

2,3%

Estructura organizativa

El **Consejo de Administración** es el máximo órgano de gobierno de Lar España, cuya responsabilidad es la supervisión de la dirección de la Sociedad con el propósito común de promover el interés social.

Además, es el órgano de gestión de Lar España, con las más amplias facultades para la administración de la Sociedad, salvo en aquellas materias reservadas a la competencia de la Junta General de Accionistas.

El **Consejo de Administración** está formado por 7 consejeros de los cuales **5 son independientes y 2 dominicales**, en representación de PIMCO y Grupo Lar.

Todos los miembros del Consejo de Administración ocupan o han ocupado puestos de alta dirección en sociedades cotizadas de los sectores financiero e inmobiliario. (Véase la información facilitada en la sección 3 – **Buen Gobierno**).



D. José Luis del Valle

- Presidente
- Vocal



D. Alec Emmott

- Consejero
- Vocal



D^a. Leticia Iglesias

- Consejera
- Presidente



D. Roger Maxwell Cooke

- Consejero
- Presidente



D^a. Isabel Aguilera

- Consejera
- Vocal



D. Laurent Luccioni

- Consejero
- Vocal



D. Miguel Pereda

- Consejero
- Vocal

■ Consejero Independiente ■ Comisión Auditoría y Control ■ Consejero Dominical ■ Comisión de Nombramientos y Retribuciones

D. Juan Gómez-Acebo
Secretario del Consejo (No Consejero)

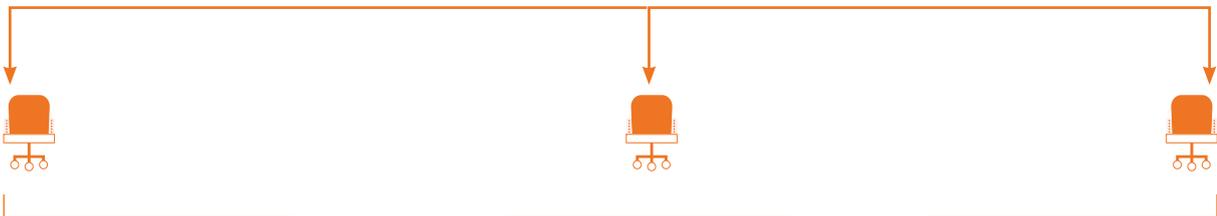
D^a. Susana Guerrero
Vicesecretaria del Consejo (No Consejera)



Lar España, a su vez, cuenta con un **Equipo Directivo** que administra Lar España y se compone de tres personas (dos hombres y una mujer), que acumulan una notable experiencia en el negocio inmobiliario, además de un conocimiento experto del mercado.

El 100% de los empleados están cubiertos por Convenio Colectivo, habiendo existido durante 2018 una tasa de absentismo del 0%.

A continuación se detalla su estructura:



D. Jon Armentia

Director Corporativo & CFO

Dª. Susana Guerrero

Directora Jurídica

D. Hernán San Pedro

Director Relación con Inversores

A su vez, Lar España cuenta con un **Servicio de Auditoría Interna (SAI)**, que aun no siendo personal de la Compañía, reporta directamente a la Comisión de Auditoría y Control.



D. Jon Armentia

D. Jon Armentia es el Director Corporativo & CFO de la Compañía, habiéndose incorporado a Lar España en 2014.

Fue nombrado Director Financiero de Grupo Lar en el año 2006, siendo responsable del área de retail. Anteriormente trabajó en Deloitte (previamente Arthur Andersen) durante cuatro años.

Es Licenciado en Dirección y Administración de Empresas por la Universidad de Navarra y cuenta con más de 17 años de experiencia en auditoría, finanzas y en el sector inmobiliario, donde ha sido y es miembro de diferentes Comités y Consejos.

“Durante el año 2018 hemos reforzado nuestro liderazgo en el sector retail contando con una estructura financiera muy sólida”



Dª. Susana Guerrero

Dª. Susana Guerrero es la Directora Jurídica y Vicesecretaria del Consejo de Administración de la Compañía. Se incorporó a Lar España en noviembre de 2014.

Anteriormente trabajó como abogada en el área mercantil y fusiones y adquisiciones en Uría Menéndez durante 10 años y cuenta con amplia experiencia en gobierno corporativo, habiendo llevado la Secretaría del Consejo de numerosas sociedades de distintos sectores.

Dª. Susana Guerrero estudió Derecho en la Universidad Complutense de Madrid y cuenta con un Máster en Asesoría Jurídica por el Instituto de Empresa.

“Mantener los más altos estándares de buen gobierno y cumplimiento normativo es una prioridad fundamental en nuestra Compañía”



D. Hernán San Pedro

D. Hernán San Pedro es el Director de Relación con Inversores de la Compañía. Se incorporó a Lar España en enero del año 2016.

Anteriormente trabajó como Responsable de Relación con Inversores y RSC en Sacyr Vallehermoso, así como también en Skandia-Old Mutual Group y Banco Santander.

D. Hernán San Pedro estudió Derecho en la Universidad San Pablo-CEU (Madrid) y cuenta con un MTA por la Escuela Europea de Negocios. Experiencia de más de 30 años ocupando diferentes cargos en los sectores financiero, asegurador, construcción e inmobiliario.

“Durante 2018 se han mantenido unos niveles de cobertura que recomiendan de forma muy mayoritaria **COMPRAR**”



Lar España continúa siendo líder en la calidad del **reporting financiero y de sostenibilidad** de acuerdo a los estándares **EPRA**

Estándares internacionales

Lar España tiene por objeto cumplir las normas internacionales más estrictas en materia de transparencia, comparabilidad y compromiso. En consecuencia, es miembro de la **European Public Real Estate Association (EPRA)**, asociación internacional líder cuyo objetivo es facilitar información financiera comparable entre empresas inmobiliarias que cotizan en bolsa.

El 4 de Junio de 2015 la SOCIMI se incorporó en el **índice FTSA EPRA/NAREIT**, un índice de selección global diseñado para mostrar las tendencias generales, en el que figuran las principales empresas inmobiliarias de todo el mundo.

En septiembre de 2018, por cuarto año consecutivo, Lar España ha sido galardonada con el **EPRA Gold Award** que reconoce 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.

Lar España colabora asimismo con MSCI-IPD y está presente en su índice inmobiliario anual —Índice IPD de inversión inmobiliaria en España (**IPD Spain Annual Property Index**), que nos facilita información y visibilidad adicional dentro del sector inmobiliario.





Visión

Proporcionar experiencias de compra únicas que combinen el ocio y el retail en una aproximación basada en la omnicanalidad



Misión

Optimizar la rentabilidad de nuestros accionistas mediante una gestión responsable y eficiente de nuestros activos retail, que incorpore la tecnología como elemento clave en una relación que genere valor para nuestros retailers y clientes



Valores

Enfoque corporativo
RESPONSABILIDAD

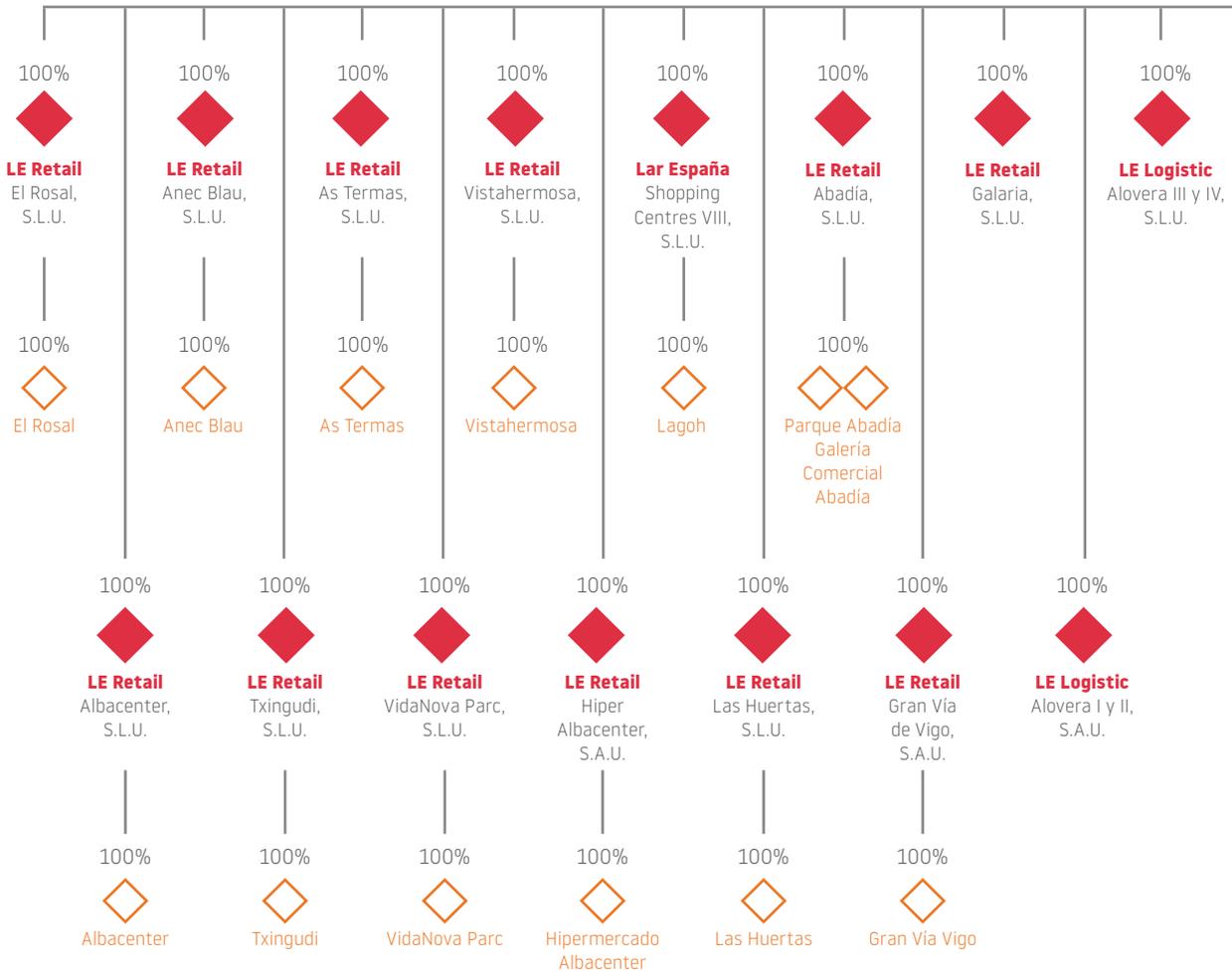
Enfoque en el mercado
INNOVACIÓN

Enfoque en el inversor
**TRANSPARENCIA Y
HONESTIDAD**

Enfoque en el cliente
CALIDAD y RESPETO

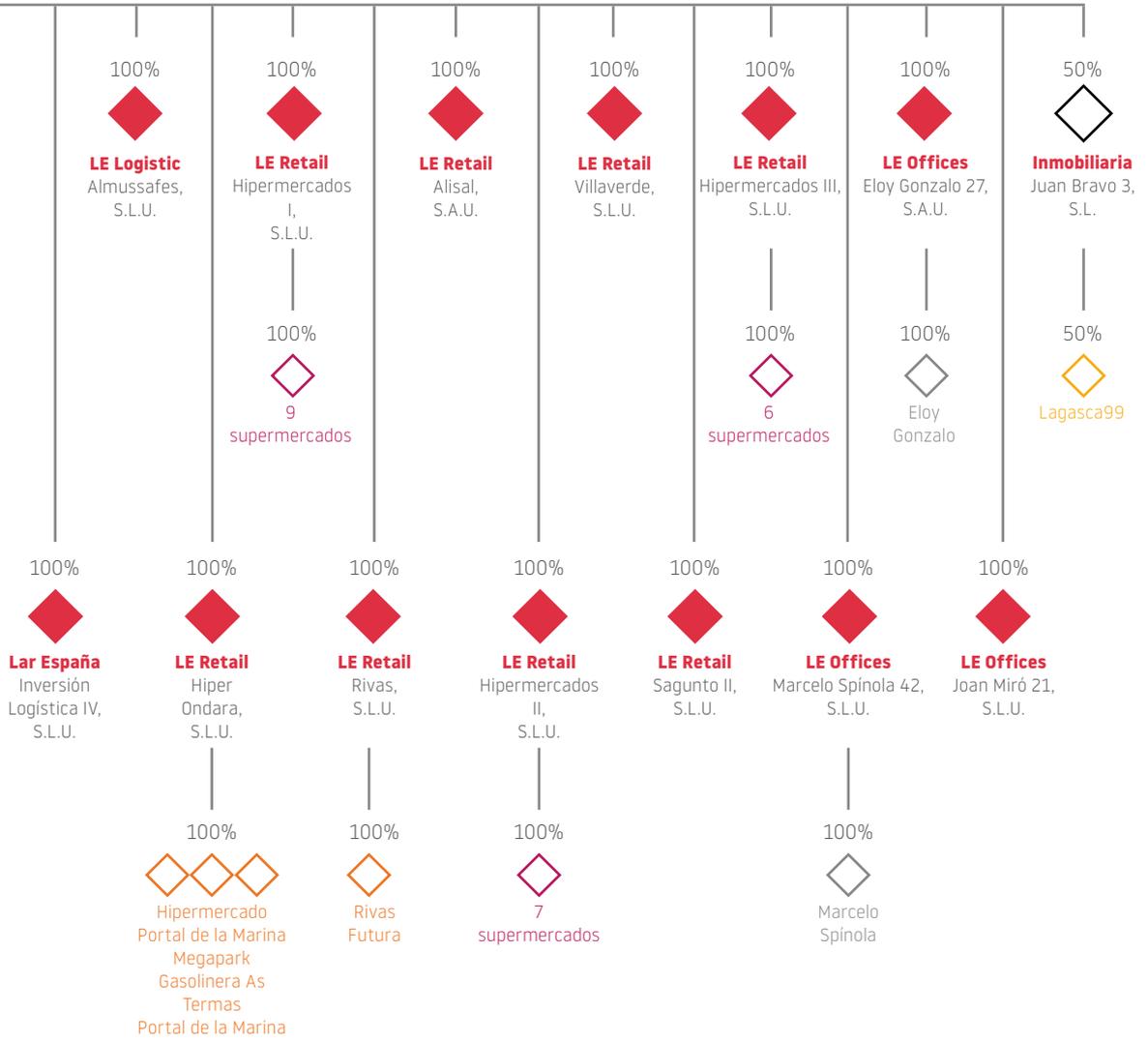
2.4 Chart Societario 31.12.2018

El perímetro de consolidación del Grupo a 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:



Sociedad.

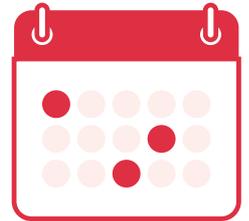
 Integración Global
  Método de la Participación (puesta en equivalencia)



Activo.

- Centros Comerciales
- Locales Comerciales
- Oficinas
- Residencial

2.5 Principales hitos



2018



ENERO.

+28,5% de revalorización respecto al precio de adquisición

Lar España recibe los informes de valoración de sus activos a 31.12.2017, con un valor total de **1.537,6 millones de euros**, lo que supone una revalorización de **28,5%** desde su adquisición.

Desinversión del edificio de oficinas Egeo

La Sociedad transmitió la totalidad de las participaciones sociales de la filial, única titular y propietaria del edificio de oficinas Egeo, por un precio inicial de **79,3 millones de euros**, susceptible de ser ajustado al alza, lo que supone una plusvalía del **22,2%** respecto al precio de adquisición.

Financiación de Megapark Ocio

Lar España firma una financiación asociada a la compra y posterior reforma de la **galería de ocio** del complejo de **Megapark Barakaldo** por un importe total de **8,2 millones de euros**.



FEBRERO.

Adquisición parque comercial Rivas Futura

Se adquiere el 100% de las participaciones sociales de la sociedad española propietaria del **parque comercial Rivas Futura**, con una superficie bruta alquilable de aproximadamente 36.724 m², por un importe de **61,6 millones de euros**.

Acuerdo de novación del contrato de gestión con el Manager

Novación de los términos del **contrato de gestión** de inversiones con **Grupo Lar**. Dicho acuerdo tendrá una efectividad de 4 años a contar desde el 1 de enero de 2018 modificando ciertas condiciones del acuerdo.

Adquisición galería comercial Parque Abadía

La Sociedad adquiere la **galería comercial de Parque Abadía** por un importe total de **14 millones de euros**, lo que permite una explotación de 43.252 m² totales en el complejo (teniendo en cuenta la adquisición previa del adyacente parque comercial en marzo de 2017).



MARZO.

Desinversión de la mediana comercial Nuevo Alisal

La Compañía transmite la propiedad de la mediana comercial localizada en Santander por un importe de **20,9 millones de euros**, lo que supone un revalorización del **23,1%** respecto al precio de adquisición.

Desinversión de la mediana comercial situada en Villaverde

La Compañía desinvirtió la mediana comercial por un precio de **12,3 millones de euros** lo que supone una revalorización del **34,7%** respecto a su precio de adquisición.

ABRIL.

Junta General de Accionistas

El 19 de abril de 2018 se celebró la **Junta General de Accionistas** de Lar España.

Dividendo

Pago del dividendo a los accionistas, de acuerdo con la aprobación de la Junta General de Accionistas. El importe total asciende a **0,486€/acción**.

MAYO.

Ampliación de capital para reinversión del Performance Fee de Grupo Lar

Se anuncia la aprobación por parte del Consejo de Administración de una **ampliación de capital** por un importe de **20,9 millones de euros**, con la única finalidad

de permitir que el **importe de la comisión de éxito** o *performance fee* devengada por Grupo Lar durante el ejercicio 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), **sea invertido en acciones de la Sociedad**.

JULIO.

+33,8% de revalorización respecto al precio de adquisición

Lar España recibe los informes de valoración de sus activos a 30.06.2018, con un valor total de **1.580,2 millones de euros**, lo que supone una revalorización de **33,8%** desde su adquisición.

Financiación del Centro Comercial Lagoh

La Sociedad informa de la firma de una **financiación bancaria sindicada** para la promoción y futura explotación del centro comercial sito en Sevilla, por un importe total de **98,5 millones de euros**, con una duración de **7 años**.



Reinversión del Performance Fee de Grupo Lar

Se lleva a cabo una ampliación de capital social de Lar España, con derechos de suscripción preferente, por un importe que asciende a **20,9 millones de euros**, íntegramente suscrito y desembolsado por Grupo Lar, aumentando su participación en el capital de Lar España hasta el **9,99%**.

El **capital social** de Lar España queda fijado en **189.527.068 euros**, dividido en 94.763.534 acciones ordinarias.

Desinversión del portfolio logístico

La Sociedad transmitió a sociedades indirectamente controladas por fondos de inversión vinculados a The Blackstone Group LP (i) cinco activos logísticos con una superficie bruta alquilable (SBA) total de 161.838 m², y (ii) 17 parcelas con una superficie bruta total de 181.617 m², destinadas a uso logístico en Cheste (Valencia), por un precio total de **119,7 millones de euros**. El precio de venta acordado representa una plusvalía del **83%** respecto del precio de adquisición.



AGOSTO.

Desinversión de las medianas comerciales ubicadas en Parque Galaria

La Sociedad transmitió a Fructiregions Europe SCPI dos medianas comerciales en Parque Galaria (Pamplona) con una superficie bruta alquilable total de aproximadamente 4.108 m² por un precio total de **11,5 millones de euros** que representa una plusvalía del **36,9%** respecto del precio de adquisición.



SEPTIEMBRE.

Comienzo programa de recompra de acciones

Lar España pone en marcha un **programa de recompra de acciones** de hasta un **máximo de 30 millones de euros**. El número máximo de acciones a adquirir por la Sociedad en ejecución del programa de recompra es 3.160.000 acciones, representativas del **3,33% del capital social**. El programa de recompra es implementado por JB Capital Markets, S.V., S.A.U.

Reconocimientos EPRA

En septiembre de 2018, por cuarto 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 este año la máxima distinción por parte de EPRA, logrando por primer año el **Gold Award**.



OCTUBRE.

Celebración Día del Inversor 2018

Los días 9 y 10 de octubre de 2018, en Madrid y Londres, respectivamente, Lar España celebró su segundo **“Investor Day”** en el que se pudieron conocer de primera mano los avances de la SOCIMI en el terreno de la transformación digital en torno al **Proyecto TES (Technology, Engagement & Sustainability)** y el grado de cumplimiento en el que se encuentra el plan de negocio de la compañía, entre otros.

Composición del Consejo de Administración

El 16 de octubre el consejero independiente de la Sociedad D. Pedro Luis Uriarte Santamarina presentó al Consejo de Administración su dimisión del referido cargo alegando motivos personales. Asimismo, se acordó designar a **D.ª Leticia Iglesias Herraiz** como **consejera de la Sociedad**, con la categoría de independiente, a través del procedimiento de cooptación. La Sra. Iglesias fue designada también como vocal y Presidente de la Comisión de Auditoría y Control de la Sociedad.

Suscripción de financiación con el Banco Europeo de Inversiones (BEI)

La Sociedad suscribe una **línea de financiación** de hasta siete años y por importe de **70 millones de euros** con el **Banco Europeo de Inversiones**. La referida financiación facilitada por el BEI cuenta con el apoyo del Plan de Inversiones para Europa.

DICIEMBRE.

Desinversión del edificio de oficinas Joan Miró

El 28 de diciembre, Lar España transmitió a la sociedad de AEW denominada Grantham Invest, S.L. un edificio de oficinas y una superficie comercial en planta baja, situados en la calle Joan Miró 19-21 de Barcelona, con una superficie bruta alquilable total de aproximadamente 9.904 m² por un precio total de **28,8 millones de euros**, que representa una plusvalía del **26,9%** respecto del precio de adquisición.

Ampliación del plazo del programa de recompra de acciones y amortización

El Consejo de Administración aprobó la **ampliación del plazo del programa de recompra de acciones** de la Sociedad de tal forma que la nueva fecha de finalización del mismo pasó a ser el **28 de febrero de 2019**.

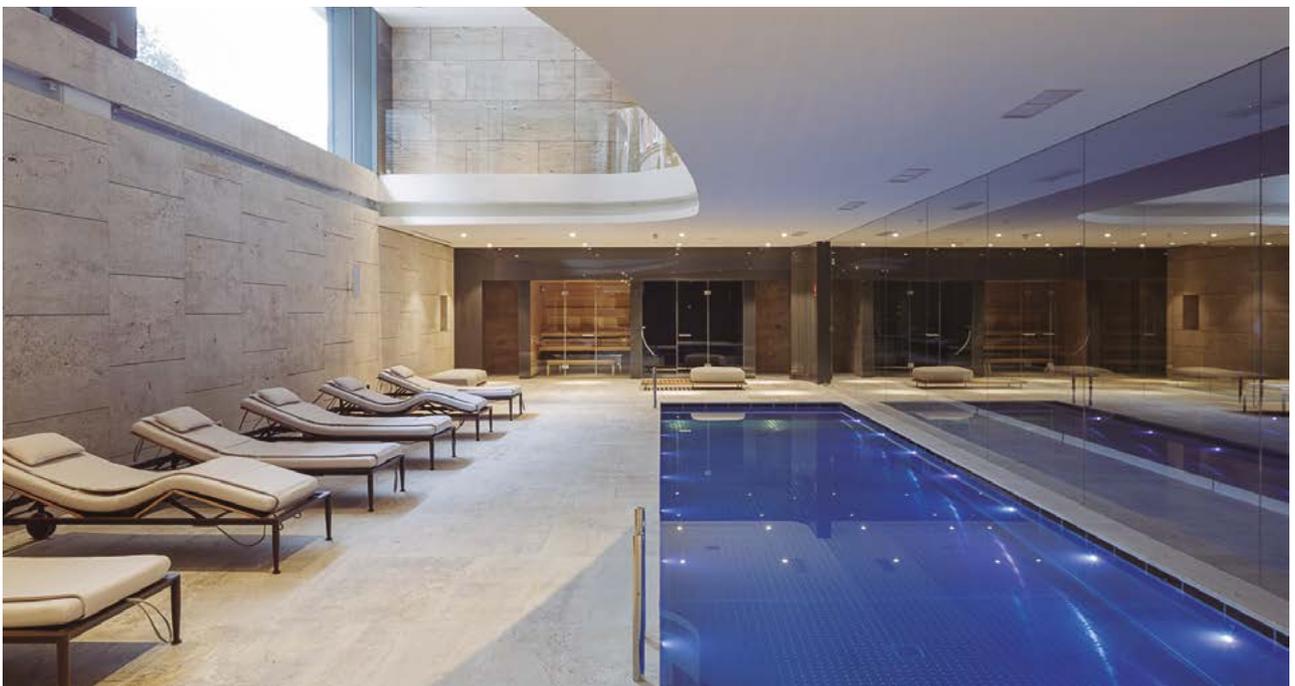
Asimismo, se amortizaron las acciones propias adquiridas hasta la fecha.

Primeras entregas en Lagasca99

Durante el mes de diciembre se producen las **primeras entregas de pisos** del residencial de lujo **Lagasca99**, situándose el porcentaje de entregas a 31 de diciembre de 2018 en el **29%**.

+40,0% de revalorización respecto al precio de adquisición

Lar España recibe los informes de valoración de sus activos a 31.12.2018, con un valor total de **1.535,9 millones de euros**, lo que supone una revalorización de **40,0%** desde su adquisición.



2019

ENERO.

Inscripción de la reducción de capital de Lar España

Lar España informó de la inscripción en el Registro Mercantil de Madrid de la escritura pública de **reducción de capital mediante amortización de acciones propias** otorgada el 28 de diciembre de 2018. El capital social de la Compañía se redujo en 3.088.980,00 euros, mediante la amortización de 1.544.490 acciones propias de dos euros de valor nominal cada una de ellas. El **capital social** resultante de la reducción quedó fijado en **186.438.088,00 euros**, representado mediante 93.219.044 acciones de dos euros de valor nominal cada una.

Desinversión del Edificio de Oficinas Cardenal Marcelo Spínola

Lar España transmitió a la sociedad de INVESCO denominada IRE-RE Espinola, S.L.U. un edificio de oficinas, situado en la calle Cardenal Marcelo Spínola 42 de Madrid, con una superficie bruta alquilable total de aproximadamente 8.875 m² por un precio total de **37 millones de euros**, que representa una plusvalía del **94,7%** respecto del precio de adquisición.



MARZO.

Finalización programa de recompra de acciones

Lar España comunica la **conclusión** del **programa de recompra**. Al amparo de este programa, la Sociedad adquirió un total de 3.091.141 acciones propias, representativas del **3,31% del capital social** actual de Lar España.

Inicio nuevo programa de recompra de acciones

Se anuncia la puesta en marcha de un nuevo **programa de recompra** de acciones de hasta un máximo de **42 millones de euros**. El número máximo de acciones a adquirir por la Sociedad en ejecución del programa de recompra es **4.660.000 acciones**, representativas del 5% del capital social. El programa de recompra es implementado por JB Capital Markets, S.V., S.A.U y tiene una duración de 9 meses.

2.6

Grupo Lar como Gestor de Lar España

Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. está gestionada en exclusiva por **Grupo Lar**, prestigiosa inmobiliaria española de propiedad familiar con 50 años de experiencia internacional dedicada a la promoción, inversión y gestión de activos inmobiliarios.

En febrero de 2018, Lar España anunció la **renovación del contrato de gestión** de su *portfolio* inmobiliario con Grupo Lar hasta el año 2021.





Sólido equipo gestor con **amplia experiencia y conocimiento** del mercado inmobiliario español

I. Ventajas competitivas de Grupo Lar



1. Estabilidad en la propiedad y Gobierno Corporativo



Compañía 100% propiedad de la **familia Pereda**.



Aplicación de medidas avanzadas de **Gobierno Corporativo**. Cuatro de los diez Consejeros son independientes y cuenta con profesionales de gran prestigio en el ámbito inmobiliario y/o financiero.



2. Sólido equipo Gestor



259 profesionales distribuidos en los **6 países** con presencia de Grupo Lar, con programas de capacitación en cada país y procesos de selección del talento para consolidar los mandos intermedios.



Amplia **experiencia y conocimiento** del mercado inmobiliario español.

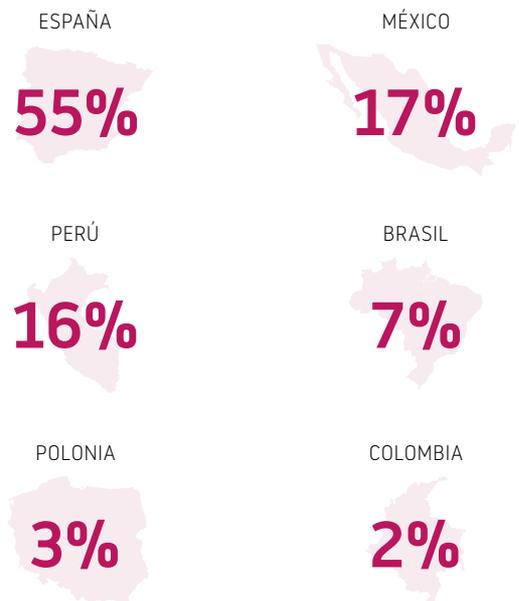


3. Diversificación geográfica



Presencia internacional a través de la gestión de una cartera que se extiende a nivel global en **6 países** del continente europeo y americano.

Peso de cada país en el *portfolio* de Grupo Lar (%)





4.
Diversificación por producto



Grupo Lar es una inversora, promotora y gestora de activos inmobiliarios **especializada en varios sectores** (centros comerciales, oficinas, residencial e industrial y logístico)

GAV gestionado por Grupo Lar a 31 diciembre 2018



Residencial
68%



Centros Comerciales
30%

Logística
1%

Oficinas
1%



5.
Gestor y socio de confianza



Co-inversor y socio industrial de inversores institucionales y *Hedge-Funds*.



Trayectoria contrastada en **Joint Ventures y alianzas con inversores de primer nivel y clientes corporativos**, a los que ha ayudado a rentabilizar su inversión aportando su experiencia y conocimiento inmobiliario.



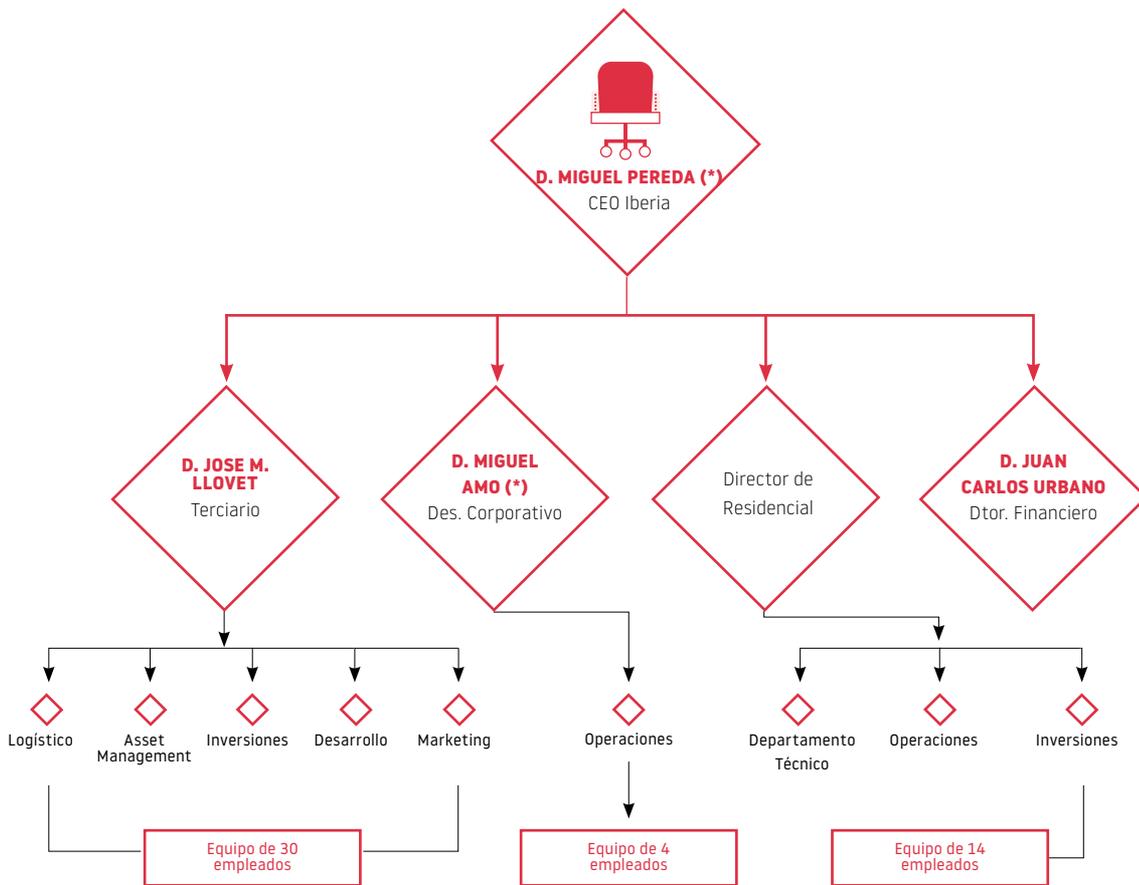
6.
Sólida estructura financiera



Goza de una **sólida posición financiera** con capacidad de adaptación a los diferentes ciclos inmobiliarios gracias a la **diversificación geográfica y de activos**.



A continuación, se incluye el **organigrama del equipo Gestor**, totalmente involucrado en la gestión diaria de Lar España:



Servicios Corporativos España + HOLDING | Equipo de 40 empleados

(*) Miembros del Consejo de Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias.



Socio de Confianza en Alianzas/JVs

Uno de los valores diferenciales más importantes de Grupo Lar es su reconocida experiencia a la hora de establecer **alianzas con inversores internacionales** de la talla de Green Oak, Grosvenor, Goldman Sachs, Henderson Global Investors e Ivanhoé Cambridge, entre otros.



FORTRESS

THE BAUPOST GROUP



Ivanhoé
Cambridge



GROSVENOR

Goldman
Sachs



GREEN OAK
VENTURE INVESTMENT LIMITED

Joint Ventures de larga y exitosa trayectoria

- Grupo Lar ha gestionado y participado en **Fondos Inmobiliarios de instituciones** internacionales de gran prestigio.
- **JV al 50% con Grosvenor**, de 2000 a 2008, para desarrollar, invertir y gestionar oficinas y centros comerciales en España (6 parques industriales, 6 edificios de oficinas y 13 centros comerciales).
- Grupo Lar y **Whitehall (Goldman Sachs)** establecieron una alianza (1998-2002) para invertir en centros comerciales y oficinas.

Alianzas y JVs para invertir en diversos activos y geografías

Alemania:

En 2007, Grupo Lar invirtió en oficinas y residencial para clientes de banca privada de La Caixa.

España:

Centros comerciales:

JV con Ivanhoé Cambridge, Eroski, Vastned Retail, Acciona Inmobiliaria, GreenOak, Sonae Inmobiliaria, GE Capital, Henderson y Rockspring.

Segmento residencial:

Más de 3.850 viviendas en alianzas con Banco Sabadell, Bankia, AXA Re, Catalunya Caixa y promotores inmobiliarios.

Latinoamérica:

Alianzas estratégicas y JV con Grupo Acción en México; RB Capital, Mero do Brasil y Concima en Brasil; y Cosapi en Perú.

La gran experiencia y conocimiento de Grupo Lar quedan sobradamente plasmados en el hecho de que la sociedad sea propietaria en su totalidad de **Gentalia**, mayor gestor patrimonial inmobiliario de activos *retail* en España.

Gentalia tiene como actividad corporativa la **consultoría, gestión patrimonial, comercialización y gestión de centros comerciales**. Dichas actividades las realiza para la gran mayoría de la cartera de *retail* de Lar España.

El tener un equipo propio permite, además de una gestión diferenciada, la fidelización de buena parte de los operadores comerciales. Por otro lado, se consigue la optimización de los costes operativos de los centros comerciales al obtener economías de escala.

En la actualidad, Gentalia cuenta con una cartera de **35 centros** y 4 proyectos de diversas tipologías, operativos en diferentes lugares de España. Esto supone una superficie bruta alquilable de **1.272.574 m²**, además de un conocimiento actualizado y una relación permanente con los inquilinos de más de 2.700 locales comerciales y todos los **operadores comerciales de prestigio del mercado**.

Gentalia



II. Honorarios de Grupo Lar por la gestión en 2018

El 19 de febrero de 2018 Lar España suscribió un acuerdo con su sociedad gestora, Grupo Lar, con el objeto de **novar los términos del contrato de gestión de inversiones o Investment Manager Agreement (IMA)** firmado por ambas partes el 12 de febrero de 2014.

Entre las modificaciones más relevantes, destaca la estructura de comisiones correspondientes a la Sociedad Gestora (comisión fija o *base fee* y comisión variable o *performance fee*), modificadas con el objetivo de **mejorar la estructura de costes de Lar España y reforzar el alineamiento existente entre los intereses de la Sociedad Gestora y de los accionistas de Lar España.**



Base fee (Honorarios fijos)

A partir del ejercicio 2018, el *base fee* a abonar a Grupo Lar se calcula sobre la base de un importe anual equivalente al que resulte más elevado entre:

- **2 millones de euros**
- La suma de (a) el **1,00% del valor del EPRA NAV** (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.**

De este modo, los honorarios fijos registrados en el Estado de Resultado Global Consolidado de Lar España a 31 de diciembre de 2018 ascienden a **8.740 miles de euros.**

	Miles de euros
EPRA NAV 31.12.17	951.489
Fee bruto	9.515
Gastos de Grupo Lar incurridos por Lar España	(267)
Gastos indirectamente pagados por las filiales (*)	(508)
BASE FEE	8.740

(*) Fees del proyecto residencial Lagasca99

Performance fee (Honorarios variables)

Asimismo, Grupo Lar tiene derecho a una **retribución variable anual** (*Performance fee*) que le retribuye en función de la **rentabilidad obtenida por los accionistas** de Lar España.

La rentabilidad anual de los accionistas se define en el contrato de gestión como la suma de la variación del EPRA NAV del Grupo durante el ejercicio menos los fondos netos obtenidos por la emisión de acciones durante el ejercicio, más los dividendos distribuidos durante el referido ejercicio.

De acuerdo a las nuevas condiciones, a partir del ejercicio 2018 el **performance fee** a abonar a la Sociedad Gestora **se calcula 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.

El *performance fee* se devenga a partir del momento en el que:

- El **incremento anual del EPRA NAV** (neto de ampliaciones de capital y del reparto de dividendos) es superior al **10%**:

Un **16%** de todo lo que supere el 10% de incremento anual

- El **incremento anual de la capitalización bursátil** (neto de ampliaciones de capital y del reparto de dividendos) supere el **10%**:

Un **4%** de todo lo que supere el 10% de incremento anual

A continuación, se muestra el cálculo del *performance fee* para 2018:

	Miles de euros
EPRA NAV 31.12.17	951.489
EPRA NAV 31.12.18 ^(*)	1.063.147
Diferencia bruta	111.658
Dividendo 2017 repartido en 2018	45.000
Ampliación de capital	(20.924)
Reducción de capital	12.954
Diferencia neta	148.688
INCREMENTO % 31.12.17-31.12.18	15,63%
>10%	5,63%
Retorno por encima del 10%	53.539
PERFORMANCE FEE	8.566

^(*) Cifra pre performance & divestment fee



El incremento anual de la capitalización bursátil no ha superado el 10%, no devengándose importe alguno por dicho concepto.

Asimismo, en los Estados Financieros a 31 de diciembre de 2018, se incluye el **divestment fee** por importe de 17.898 miles de euros que se ha devengado en el primer trimestre de 2018 tras haber superado los 100 millones de euros de desinversiones.

Por tanto, el importe de **35.204 miles de euros** resultantes de agregar el *base fee*, *divestment fee* y el *performance fee* se encuentra registrado en el Estado de Resultado Global Consolidado a fecha 31 diciembre 2018 dentro de la partida "Otros Gastos".

El importe de los honorarios se ha tenido en cuenta para el cálculo del EPRA Cost Ratio. Ver apartado 6, "Información financiera y EPRA".

Para el pago del *performance fee*, se seguirá el proceso estipulado en el IMA:

- Aprobación por parte de Lar España
- Pago del importe correspondiente al *performance fee* (8.566 miles de euros) a Grupo Lar
- Reinversión de este pago por parte de Grupo Lar (después de deducción de impuestos) mediante la suscripción de nuevas acciones de Lar España

	%	Miles de euros
Performance fee	100	8.566
Impuestos	(25)	(2.142)
REINVERSIÓN DE GRUPO LAR	75	6.424

Los 6.424 miles de euros serán destinados a la adquisición de nuevas acciones emitidas por Lar España a través de una ampliación de capital (después de la aprobación en la Junta General de Accionistas que se celebrará en abril del 2019).

Lar España y Grupo Lar han acordado **suscribir las nuevas acciones de Lar España** a precio de cierre de 2018 del EPRA NAV de la compañía, neto del dividendo por acción (10,34 €/acción).



Portal de la Marina



Centro Comercial
Portal de la Marina (Alicante)



2.7 Innovación y tecnología

Lar España es consciente de la importancia de la **innovación y las nuevas tecnologías** en el contexto actual. Por ello, apuesta de forma permanente por la innovación en todos los ámbitos de la sociedad, junto a la incorporación de nuevas **tecnologías**, la **eficiencia** y la **sostenibilidad** de sus activos inmobiliarios y la captación del mejor **talento**, para adaptarse a las necesidades de clientes, accionistas y demás grupos de interés.

A nivel sectorial, Lar España colabora activamente en la **transformación del sector inmobiliario** a través de la concienciación y su dilatada experiencia para garantizar la sostenibilidad de un sector sometido a patrones

cíclicos, apostando por el intercambio de experiencias y buscando nuevas soluciones innovadoras que ayuden a mejorar la credibilidad y aumentar la **creación de valor**.

Durante el año 2018 se han continuado diferentes proyectos puestos en marcha en años anteriores e implementado muchos otros, que destacan por su carácter diferenciador. Todas las iniciativas giran en torno al proyecto **“TES” (Technology, Engagement & Sustainability)**, cuyo objetivo se centra en aplicar la innovación tecnológica para maximizar la experiencia del cliente, a través de tres diferentes bloques: **tecnología, experiencia y sostenibilidad**.



Proyecto TES

Lar España está liderando la transformación digital del sector en España creando valor a través del **proyecto TES** (*Technology, Engagement & Sustainability*).



Tecnología

Evaluar y medir la **experiencia del visitante** y optimizar la gestión de los centros comerciales y la relación con el cliente.

- E-commerce
- APP móvil
- *Seeketing*
- Geoblink
- Redes Sociales
- WIFI
- Omnicanalidad



Experiencia

Brindar una **oferta de valor única y diferenciada**, transformando los centros comerciales en destinos experienciales.

- Óptima oferta comercial
- Oferta de servicios de calidad y personalizados
- Zonas de restauración atractivas
- Mayor oferta de ocio y entretenimiento
- Espacios cómodos, dinámicos y urbanos



Sostenibilidad

Posicionamiento estratégico de cada uno de nuestros activos teniendo en cuenta aspectos medioambientales, de sostenibilidad, accesibilidad y sociales.

- Certificaciones sostenibles
- Gestión responsable
- Compromiso con el medio ambiente
- Escucha activa
- Ética e integridad
- Transparencia

El proyecto TES tiene dos objetivos principales. En primer lugar, posicionar a Lar España como el **líder en transformación digital en retail**, creando nuevas formas de interactuar de manera más eficiente y digital, tanto con clientes externos como internos. Por otro lado, **crear valor compartido** para liderar el progreso económico y social, generando impacto en el mundo y así contribuir a la mejora de la calidad de la vida y al impulso del progreso socioeconómico.

Con la finalidad de acercar el proyecto a uno de sus mayores grupos de interés, cabe destacar que el 9 y el 10 de octubre de 2018, en Madrid y Londres, respectivamente, Lar España celebró su segundo **"Investor Day"**. En este evento, entre otras muchas iniciativas, los analistas e inversores pudieron conocer de primera mano los avances de la SOCIMI en el terreno de la transformación digital en torno al proyecto TES así como el grado de cumplimiento en el que se encuentra el plan de negocio de la compañía.



Lar España busca **optimizar la gestión del centro comercial** a través de la analítica avanzada

Tecnología

Dentro de la innovación tecnológica, en 2018 Lar España ha implementado mejoras en los proyectos iniciados en años anteriores como **“Geoblink”** o **“Seeketing”**. Asimismo, se han centrado esfuerzos en potenciar las apps y páginas webs de cada uno de los centros comerciales mejorando la usabilidad y comunicación con el usuario.

Dentro de la plataforma online **“tucentro.com”**, se ha llegado a un acuerdo estratégico con Ebay, mayor centro de compra y venta en Internet. Como gran novedad este año, a nivel interno se ha implementado la herramienta **“Digital Reporting”** para ayudar a visualizar las tendencias de compra online de los clientes.

Geoblink

El objetivo principal de este proyecto gira en torno a la implementación de una **herramienta de análisis geo-social** que permita conocer las principales **características sociales y económicas de los clientes**, así como los principales **aspectos demográficos** del área de influencia de cada uno de los centros comerciales propiedad de Lar España.

Por medio de este proyecto, Lar España pretende conocer en profundidad al cliente, sus **necesidades y diseñar estrategias de marketing customizadas**. Asimismo, permite analizar los principales datos de los competidores, comportamientos de los consumidores para la generación de contenidos omnicanal y realizar campañas de **geomarketing** a través de tendencias de compra.

Mediante la herramienta **Geoblink** se obtienen datos a partir de líneas de móvil a nivel nacional que permiten

analizar los trayectos de usuarios, comportamientos y perfiles en tiempo real. Con ello se logran datos tanto de clientes actuales como potenciales o de la competencia con el objetivo de buscar **áreas con factores de éxito** y realizar una medición de los resultados en el tiempo. Un ejemplo de su implantación en nuestro portfolio es el caso del centro comercial As Termas en el que la estrategia de comunicación se ha orientado a soportes publicitarios exteriores (vallas, mupis) y buzoneo en localizaciones estratégicas de acuerdo al cruce de datos obtenidos de la herramienta (procedencia, perfil de cliente).

Durante el año 2018 se ha creado un nuevo módulo **“Live Data”** que se encarga de descubrir el comportamiento de los clientes potenciales a partir de los datos anonimizados aportados por Orange, permitiendo obtener una muestra representativa de la población nacional, así como lanzar **campañas de geomarketing eficaces**.

Seeketing

Lar España desarrolla una solución omnicanal a través del **Seeketing**, que permite integrar la información generada por los canales del centro comercial cruzando y analizando datos que permiten a la Compañía generar valor para los clientes directos e indirectos. El **seeketing** utiliza nodos o **beacons** (antenas) instaladas en el centro comercial (**hardware**) y un potente **software de marketing intelligence** para conocer mejor los hábitos de los usuarios.

Esta herramienta está implantada en los centros comerciales Albacenter, Anec Blau, As Termas, El Rosal y Portal de la Marina, y sus objetivos principales son los siguientes:



1. Desarrollar acciones de marketing de proximidad para **mejorar el tráfico y la satisfacción del cliente**.
2. **Optimizar la gestión** del centro comercial a través de la analítica avanzada.
3. Identificar **visitantes únicos** al centro comercial.
4. Conocer el tráfico de tiendas y por zonas, **frecuencia de visita y tiempos de permanencia**. Cabe destacar que la estancia media en nuestros centros ha alcanzado los 87 minutos a cierre del año 2018, siendo un 6% superior a los datos obtenidos en 2017.

Como novedad en 2018 se han introducido sensores *Seeketing* en las tiendas, encargados de contabilizar los pasos por puerta, permitiendo optimizar los activos y la comercialización de los locales.

De esta manera, nos es posible identificar si se está obteniendo el **óptimo valor de renta** en cada uno de los locales, así como medir el **impacto de las promociones** que realizamos en los centros comerciales. Además permite comparar los costes de ocupación e identificar posibles aumentos de rendimientos en algunas tiendas.

Digital Reporting

Lar España ha implementado en julio de 2018 una herramienta a nivel interno para **analizar al potencial consumidor online**, con el objetivo de ayudar a los *assets managers* a identificar las principales tendencias y elaborar una estrategia de marketing enfocada y adaptada al cliente. Para ello, se basa en tres fuentes de información complementarias:



Evolución de datos de tráfico web (total y por canales), de los centros comerciales de Lar España a través de Google Analytics.



Análisis de datos de visibilidad en Google Seo en base a diferentes parámetros de medición (SEO, palabras clave, URLS...).



Análisis de datos de Social Media e insights propios y en base a los centros comerciales de Lar España y sus objetivos generales.

En 2018, se ha realizado un análisis completo en diez de los centros comerciales de Lar España, que nos han ayudado a orientar la gestión de los mismos.



Con estas iniciativas se busca ofrecer una **experiencia de compra omnicanal** a nuestros clientes.

Tucentro.com

Lar España, como pioneros en la innovación e integración de canales *offline* y *online*, lanzó un canal de ventas adicional para sus centros comerciales, **tucentro.com**, que permite la realización de compras a través de una plataforma *online*.

Este año se ha firmado una alianza con Ebay para facilitar a los consumidores la compra a través de la plataforma. Este proyecto de *e-commerce* de la Compañía tiene los siguientes objetivos:



Ofrecer una **experiencia de compra omnicanal** a sus clientes mejorando su experiencia de compra.



Añadir valor a los activos y **diferenciarse** de la competencia.



Transformar los riesgos percibidos del canal *e-commerce* en una **nueva oportunidad** de negocio, creando una nueva línea de ingresos adicional.



Poner a disposición de los *retailers* una **nueva herramienta** de comercio electrónico para la venta de productos *online*.

Apps móviles para el cliente

Durante el año 2018, el área de marketing de Lar España ha continuado con el desarrollo y la mejora de las páginas web y de las apps individuales de cada centro comercial, facilitando la **comunicación bidireccional** con el cliente. Estas herramientas contemplan la oferta de promociones de interés y otras informaciones relevantes para el consumidor.

Asimismo, en línea con el objetivo de mejorar la comunicación con los principales grupos de interés, durante el año se ha renovado la página web y mejorado la app de Lar España. Destacamos la implementación de una forma de comunicación de los resultados de la Compañía a través de un *webcast* y vídeos corporativos.



Posicionamiento SEO

El posicionamiento SEO hace referencia a la visibilidad de un sitio web en los resultados orgánicos de los diferentes buscadores de internet. A través de este proyecto de **mejora del posicionamiento online**, Lar España continúa trabajando en el diseño y adaptación de sus *websites* de una forma más inteligente y efectiva con el fin de:



Mejorar el posicionamiento de las páginas web de sus centros comerciales en buscadores



Análisis y selección de las mejores *keywords* para posicionarnos



Optimizar el posicionamiento con URLs, Contenido y mapas del website, entre otros



Definición y seguimiento de KPI's



Creación de páginas web corporativas (informativas) compatibles con las webs transaccionales (*e-commerce*)



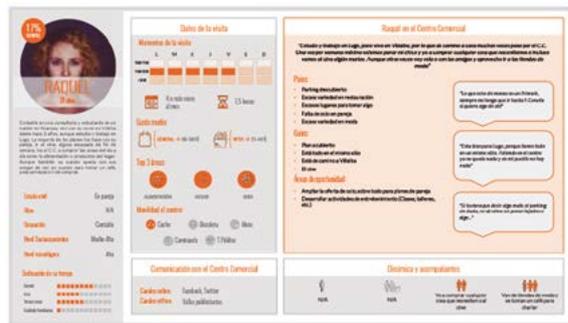
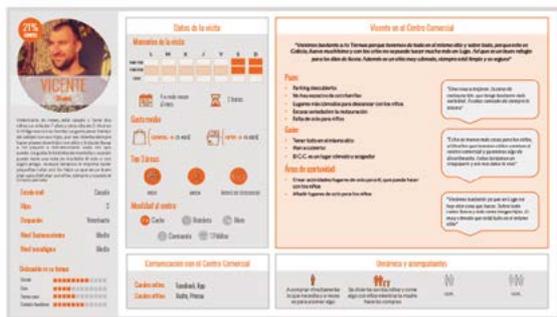
3.084
número total
de sesiones



6.725
páginas
vistas



+28,4%
índice
de visibilidad



Experiencia

Lar España, además de priorizar la innovación tecnológica, tiene como uno de sus principales objetivos la **mejora de la experiencia de sus clientes** en cada uno de sus centros. Por ello, en este año 2018, ha seguido desarrollando y afianzando su proyecto **“Customer Journey”**, además de potenciar iniciativas para sus clientes y otros grupos de interés.

Customer Journey

Como continuación al proyecto comenzado en el año 2017 en los centros comerciales Portal de la Marina y Gran Vía de Vigo, Lar España ha implementado durante el año 2018 en sus centros comerciales Anec Blau, As Termas, El Rosal y Albacenter, un programa de investigación con el fin de establecer una **estrategia de posicionamiento estratégico diferenciadora y medir la experiencia** que tiene el cliente en sus centros comerciales.

Para la comprensión total del entorno que influye en la experiencia del usuario del centro comercial, se ha creado un modelo de estudio que aborda las siguientes tres áreas: **ciudad, centro comercial y personas**.

Esta iniciativa, uno de los pilares del proyecto TES, se trata de un programa de investigación para conocer el **“viaje” del cliente** en los centros comerciales, desde el momento en que planifica su visita al centro comercial 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”. Lar España ha dividido el proceso en cuatro fases: **comprender, observar, definir y consolidar**.

A continuación se detalla el objetivo de cada una de ellas:



Fase 1. **COMPRENDER**

Obtener un entendimiento claro del contexto y alineado entre *stakeholders* del reto al que se debe responder durante el proyecto, de cara a comprender el contexto de trabajo



Fase 2. **OBSERVAR**

Realizar un estudio en profundidad para identificar los arquetipos de cada centro comercial y priorizarlos para hacer un mapeo de la experiencia de los más relevantes



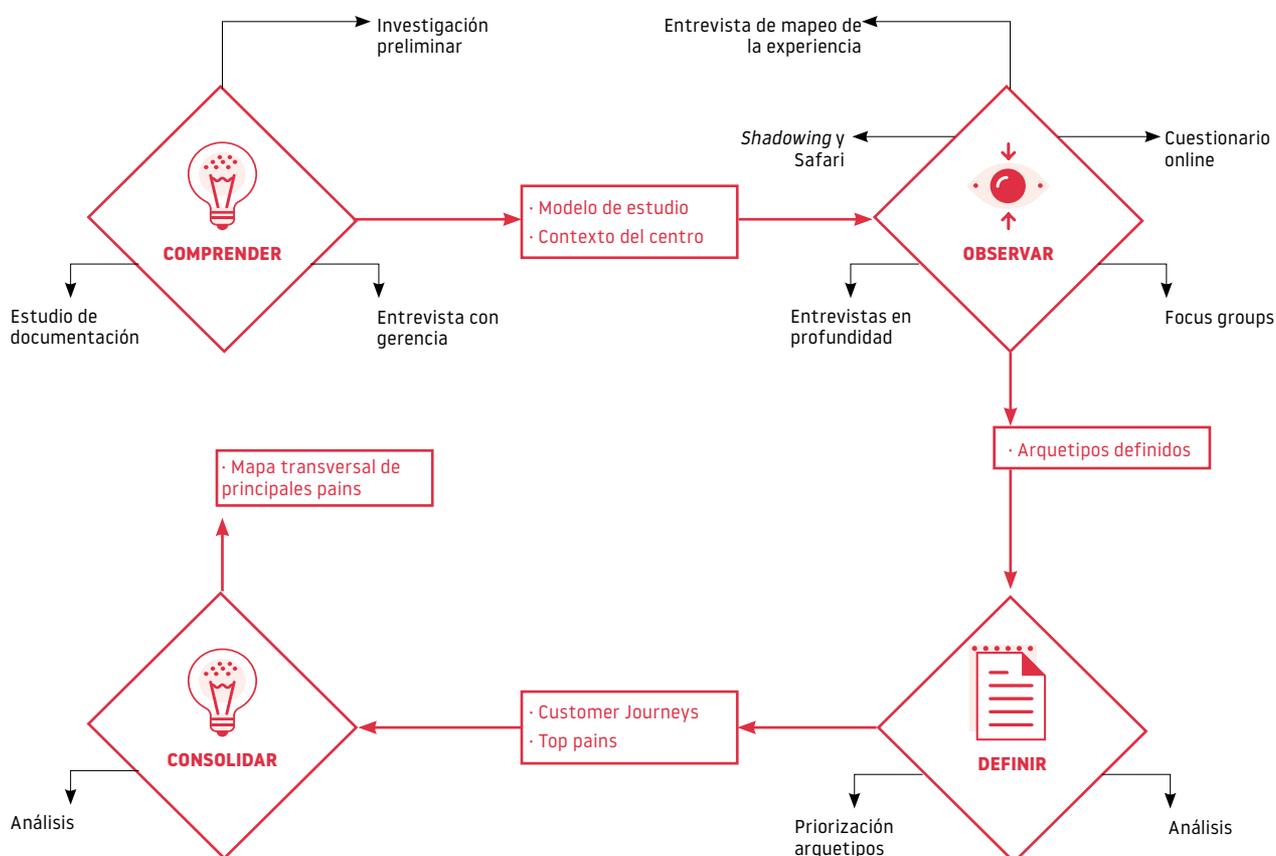
Fase 3. **DEFINIR**

Identificar y dimensionar las áreas de oportunidad (*Top Pains*) de cara a obtener un mayor entendimiento sobre la experiencia de los clientes en el centro



Fase 4. **CONSOLIDAR**

Generar conclusiones transversales que permitan la visión global de la satisfacción en centros del Grupo, en base a los estudios ya realizados en los diferentes centros



Hola Familia

“Hola Familia” es un proyecto que Lar España inició en 2016 cuyo objetivo 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.

Durante el año 2018, se ha implementado esta iniciativa en diferentes centros comerciales con una gran acogida, dando respuesta a una de las peticiones que nos planteaban los usuarios.

Partners and Friends

“Partners & Friends” es un **encuentro entre profesionales del sector de centros comerciales** organizado por Lar España. El día 26 de junio de 2018 tuvo lugar la segunda edición de este evento celebrado este año en el espacio “El Paracaidista”, y contó con la asistencia de cerca de ochenta profesionales del sector. Durante el acto se dieron a conocer los distintos proyectos y las mejoras acometidas por Lar España en sus centros comerciales.

La jornada contó 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.

Sostenibilidad

Otro de los tres pilares más importantes en materia de innovación para Lar España es la elaboración e implantación de políticas que favorezcan un **desarrollo sostenible** dentro del sector inmobiliario. Dentro de este marco de sostenibilidad, la compañía ha realizado **auditorías técnicas** en sus centros comerciales para seguir mejorando en esta materia, además de promocionar proyectos sostenibles y de **gestión ambiental**. Para información más detallada, ver apartado 4" RSC".

Proyecto Wonderful

Lar España apoya la innovación ligada al **emprendimiento** a través del proyecto Wonderful, un ciclo de eventos desarrollados simultáneamente en sus centros comerciales con la finalidad de **impulsar y promocionar los mejores proyectos de emprendimiento e innovación** con soluciones que aporten beneficios tangibles a los centros comerciales y a la sociedad en su conjunto. Esta iniciativa cuenta con el patrocinio de Sabadell BStartup, IBM, El Economista, Indra y la Universidad Francisco de Vitoria.

Durante 2018, se realizó de nuevo el ciclo de eventos ligados al emprendimiento que tienen como finalidad aportar soluciones que proporcionen beneficios a la sociedad, principalmente en los ámbitos de venta en centros comerciales y tiendas y en la relación de las ciudades con sus habitantes. Con ello, Lar España pretende resaltar la importancia de la innovación como principio esencial del progreso y mejora de la Sociedad, la creación de empresas, el crecimiento de las ya existentes y el fomento y apoyo a la creación de empleo.

En esta segunda edición, celebrada en ocho de los centros comerciales de Lar España, se recibieron **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.

Lar España, tras el éxito de las primeras ediciones, ha convocado la tercera edición de Wonderful Summit para el año 2019, en búsqueda del proyecto más innovador para el sector de retail.



Las características del proyecto para el año 2019 son las siguientes:



10 CENTROS COMERCIALES

- Albacenter
- Anec Blau
- As Termas
- El Rosal
- Gran Vía de Vigo
- Megapark
- Portal de la Marina
- Vistahermosa
- VidaNova Parc
- Parque Abadía



2 CATEGORÍAS

1. Innovación en Centros Comerciales y Retail
2. Innovación en la ciudad en la que se encuentra ubicado el centro comercial



JURADO

Gerencia y propiedad de los centros comerciales, Ayuntamientos e instituciones colaboradoras



PREMIO

Presentación del proyecto en la red de inversores en el encuentro de inversores locales



EVENTO FINAL WONDERFUL SUMMIT

Jornada dedicada a la innovación, donde se analizarán las tendencias del sector retail y su adaptación a las últimas tecnologías y se entregarán los premios Wonderful tras el análisis de las iniciativas presentadas y la decisión del Jurado



Los informes de cliente misterioso nos ayudan a **fortalecer la confianza del cliente y el grado de engagement** de todos y cada uno de los empleados

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

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 con 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 la gran mayoría de los activos, 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**.

El resultado más positivo lo obtiene el centro comercial As Termas, con un Índice Global de Calidad de 94,9%, representando 4,1 puntos porcentuales sobre la media global. El objetivo de la Compañía para los próximos años es que todos los centros comerciales cuenten con una valoración igual o superior que el mejor de nuestros centros.



Las **auditorías han sido realizadas por SGS líder mundial** en inspección, verificación, ensayos y certificación, con amplia experiencia en centros comerciales



ACCESOS	82,5%	87,8%	93,0%	88,7%	82,1%	95,8%	82,1%	87,4%
WEB	69,2%	80,8%	97,0%	83,3%	71,8%	94,9%	69,2%	80,9%
EXTERIOR	95,8%	94,8%	89,1%	94,1%	92,5%	96,8%	94,9%	94,0%
APARCAMIENTO	87,6%	88,2%	86,2%	87,2%	88,1%	85,2%	91,6%	87,7%
INTERIOR	91,7%	95,1%	94,7%	74,3%	94,7%	96,0%	91,6%	91,2%
INTERIOR GENERAL	89,6%	95,5%	98,0%	--	96,7%	97,4%	89,7%	94,5%
TIENDAS	97,6%	98,5%	98,6%	99,4%	98,6%	99,0%	98,0%	98,5%
RESTAURACIÓN	95,0%	100,0%	94,6%	90,1%	99,6%	97,9%	95,4%	96,1%
CINES	91,1%	97,9%	97,9%	--	--	91,1%	95,8%	94,8%
ASEOS	87,1%	96,0%	89,5%	83,1%	82,9%	93,7%	93,5%	89,4%
SPECIALITY LEASING	100,0%	96,7%	90,0%	--	100,0%	100,0%	100,0%	97,8%
ÁREA DE DESCANSO	95,8%	91,7%	87,5%	100,0%	95,2%	97,9%	89,6%	94,0%
ÁREA INFANTIL	100,0%	88,9%	86,1%	0,0%	100,0%	100,0%	100,0%	82,1%
OTROS SERVICIOS	66,7%	64,7%	70,6%	0,0%	45,1%	66,7%	55,9%	52,8%
PERSONAL	96,9%	97,8%	100,0%	75,0%	98,4%	95,8%	99,3%	94,7%
PERSONAL GENERAL	94,6%	100,0%	100,0%	66,7%	97,9%	95,8%	97,9%	93,3%
PERSONAL INFORMACIÓN	97,2%	94,4%	100,0%	--	97,2%	88,9%	100,0%	96,3%
PERSONAL SEGURIDAD	100,0%	96,7%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	99,5%
PERSONAL LIMPIEZA	96,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	99,4%
SATISFACCIÓN	75,0%	83,3%	91,7%	75,0%	95,8%	83,3%	91,7%	85,1%
ÍNDICE DE RECOMENDACIÓN	7,7	8,5	9,2	7,2	9,0	8,7	9,0	8,5
NPS	0,0%	50,0%	100,0%	-12,5%	83,3%	66,7%	66,7%	50,6%
RESULTADO GLOBAL	90,9%	93,9%	94,2%	77,1%	93,1%	94,9%	91,4%	90,8%

(*) El Net Promoter Score (NPS), es un indicador que mide la fidelidad de los clientes, se calcula en base a su valoración a la pregunta "¿Con qué probabilidad recomendaría el centro comercial a familiares y amigos?" con opciones de respuesta de entre 0 a 10, siendo el 0 "en ningún caso" y el 10 "con total seguridad". Es el resultado que se obtiene de restar el % de valoraciones de 9 y 10 ("promotores"), el % de valoraciones de entre 0 y 6 ("detractores"), generando una cantidad entre -100 y 100, a más alto el dato es más positivo, un NPS = 50 o mayor se considera excelente.



Lar España colabora activamente en la preservación del medioambiente mediante la **búsqueda constante de métodos más inteligentes y eficientes** de desarrollar y operar sus activos inmobiliarios

Gestión medioambiental

Lar España está comprometida con los problemas que puedan afectar a las comunidades en donde desarrolla sus actividades, siendo socialmente responsable para intentar minorar o solucionar dichas dificultades. De esta manera, Lar España colabora activamente en la **preservación del medio ambiente**, tanto de forma interna, con el establecimiento de objetivos estratégicos y la adopción de políticas corporativas, como en la divulgación a la sociedad de sus valores y la **búsqueda constante de maneras más inteligentes y eficientes de desarrollar y operar sus activos inmobiliarios para reducir el impacto en el medio ambiente.**

La innovación de Lar España en materia de medio ambiente tiene como núcleo principal sus activos inmobiliarios de tipo comercial, y se desarrolla en los ámbitos de **eficiencia energética, gestión del agua, calidad del aire, energía solar y certificaciones en materia de sostenibilidad.**

Formación para empleados

Lar España ha introducido medidas de formación para su propia plantilla y la de su gestor, Grupo Lar, a través de un Programa Ejecutivo de Transformación Digital y sesiones en The Valley Digital Business School, como parte de la implicación interna en la consecución de los **objetivos de innovación.**

Centro Comercial
Portal de la Marina (Alicante)



3

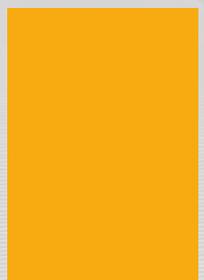
Buen
Gobierno
p.73

3.1
Lar España y
el Gobierno Corporativo
p.74

3.2
Órganos de Gobierno
p.77

3.3
Marco ético
p.94

3.4
Gestión y control
integral de riesgos
p.96



3.1

Lar España y el Gobierno Corporativo

El Gobierno Corporativo ocupa una posición de especial relevancia en Lar España desde su creación en 2014, dando respuesta a uno de los aspectos clave para empresas, reguladores, inversores y accionistas, en la medida en que asegura una adecuada integración y funcionamiento de los **órganos de gobierno** de la Sociedad.

En línea con lo anterior y con la creciente demanda de información sobre las prácticas de Gobierno Corporativo, Lar España puso en marcha un **Plan de Acción**, que ha permitido dar cumplimiento a la regulación vigente y posicionarse al nivel de las mejores prácticas internacionales en la materia.

En este sentido, los **objetivos** sobre los que se articula el Plan de Acción son los siguientes:



Asegurar el buen gobierno a través de la transparencia, la ética, la responsabilidad social corporativa y el cumplimiento normativo.



Avanzar en la gestión y transparencia entorno a la actividad, selección, remuneración y formación de los consejeros.

Política de Gobierno Corporativo

Lar España aprobó en 2016 la **política de Gobierno Corporativo** siendo el **marco de referencia** en materia de Gobierno Corporativo dentro la compañía y eje articulador del Plan de Acción en la materia. El objetivo de dicha política es impulsar el cumplimiento de las máximas cotas de competitividad, generar confianza y transparencia para los accionistas, inversores y otros grupos de interés así como mejorar el control interno y la responsabilidad corporativa.

La política fue elaborada siguiendo la normativa nacional aplicable en esta materia y recogiendo las recomendaciones recogidas en el **Código de Buen Gobierno** de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV).

Se rige por unos **principios generales** que están presentes en toda la organización:

- 1** Maximizar de forma sostenida el **valor económico de la Sociedad** de acuerdo con el interés social.
- 2** Establecer **los mecanismos e instrumentos necesarios** con el fin de asegurar que la Sociedad identifica, analiza y adopta, en su caso, las mejores prácticas, principios y recomendaciones en materia de buen **gobierno corporativo**.
- 3** Garantizar un **trato equitativo a todos los accionistas**, protegiendo y facilitando el ejercicio de sus derechos.
- 4** Promover la **transparencia e información adecuada en los mercados**, de modo que la información pública de la Compañía se presente de una manera clara, íntegra, sencilla, ordenada y comprensible para los distintos grupos de interés.
- 5** Velar por asegurar **la honorabilidad, idoneidad, solvencia, competencia, experiencia, cualificación, formación, disponibilidad y compromiso** con su función, de los consejeros y altos directivos.
- 6** Asegurar la existencia de procedimientos apropiados para la selección de consejeros, que garanticen el razonable **equilibrio y diversidad** en el seno del **Consejo de Administración** en el desempeño de su misión.
- 7** Establecer mecanismos adecuados que delimiten los deberes y responsabilidades de los consejeros y permitan desvelar y resolver posibles **situaciones de conflicto** de interés entre los consejeros y la Sociedad.
- 8** Garantizar un **sistema de remuneración** de los consejeros basado en los principios de transparencia, moderación, compensación por la dedicación y correspondencia con la evolución de los resultados de la Sociedad.
- 9** Asegurar la **calidad y eficiencia del funcionamiento y desempeño del Consejo de Administración**, de sus miembros y de las Comisiones del Consejo, mediante la realización de una evaluación anual, procurando realizarla con el apoyo y colaboración de asesores externos independientes.
- 10** Facilitar **formación continua a los consejeros** que asegure tanto el conocimiento del negocio de la Compañía como las reglas de gobierno que la rigen, a través de un programa anual de conocimiento e información.

Dichos principios promueven la involucración de toda la sociedad en materia de Gobierno Corporativo. Por ello, como parte de la política de revisión y actualización continua de las políticas corporativas, **en 2018 se revisaron todas las políticas de Lar España** y se llevaron a cabo modificaciones en las que se consideró oportuno.

Política de Responsabilidad Social Corporativa

Lar España, dentro de su compromiso con el **desarrollo sostenible del negocio y la creación de valor compartido a largo plazo** desarrolló una política de **Responsabilidad Social Corporativa** que establece los principios y valores fundamentales que han de definir las bases de dirección y gestión de Lar España y sus sociedades participadas, con el objeto de generar un modelo de negocio que contribuya a la creación de valor en el largo plazo; que satisfaga las necesidades y expectativas de los grupos de interés; y que genere externalidades socialmente responsables.

La **Comisión de Nombramientos y Retribuciones es la responsable de la supervisión y del cumplimiento de dicha política**, de la monitorización de la estrategia y prácticas de responsabilidad social, y de la evaluación del nivel de cumplimiento antes del reporte al Consejo de Administración.

En 2018, la Comisión ha realizado el **seguimiento y supervisión de la Política y el plan de acción** aprobado, impulsando el desarrollo del mismo. Además, se han llevado a cabo nuevas iniciativas en relación a esta materia que se desarrollan en el apartado 4 de Responsabilidad Social Corporativa en la presente memoria.

El objetivo de la política de RSC es generar un modelo de negocio:



Que contribuya a la creación de valor en el largo plazo



Que satisfaga las necesidades y expectativas de los grupos de interés



Que genere externalidades socialmente responsables

3.2 Órganos de Gobierno

Junta General de Accionistas

La Junta General de Accionistas es el **máximo órgano de decisión y control** de Lar España, a través del cual se articula el derecho de los accionistas de intervenir en la toma de decisiones esenciales de la Sociedad, con relación a los asuntos propios de su competencia.

Estructura del accionariado

Estructura de la propiedad a 31 de diciembre de 2018 (%)



Capital Social a 31 de diciembre de 2018

Capital Social.

186.438.088 €

Free Float.

70%

Número de acciones.



93.219.044

Funcionamiento y actividad

En el **Reglamento de la Junta General de Accionistas**, que fue aprobado en 2016 y modificado en 2017, se encuentran recogidas las competencias y el funcionamiento de la misma.

Entre sus atribuciones, la Junta General de Accionistas tiene la potestad de censurar la gestión social, aprobar las cuentas anuales, **determinar el número de miembros** del Consejo de Administración entre el mínimo y máximo referidos en los Estatutos, así como el **nombrar y cesar a de los consejeros**, acordar el aumento y

la reducción el capital social, emitir obligaciones y otros valores negociables, acordar transformaciones, fusiones, escisiones o cesiones globales, entre otras.

Por ello, la Junta General, debidamente convocada y legalmente constituida, representa a todos los accionistas.

En 2018, la Junta General de Accionistas se celebró el 19 de abril y los principales temas tratados fueron los que se describen a continuación:

Orden del día de la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 19 de abril de 2018

- 1** Aprobación de las cuentas anuales individuales y consolidadas, correspondientes al ejercicio 2017.
- 2** Aprobación de los informes de gestión, correspondientes al ejercicio 2017.
- 3** Aprobación de la gestión y actuación del Consejo de Administración durante 2017.
- 4** Aprobación de la propuesta de aplicación del resultado y de distribución del dividendo, correspondiente al ejercicio 2017.
- 5** Nombramiento de D.^a Isabel Aguilera Navarro como consejera externa independiente de la Sociedad.
- 6** Aprobación de las modificaciones de la política de remuneraciones de los consejeros.
- 7** Aprobación de la cuantía global máxima anual de la remuneración de los consejeros por sus condiciones.
- 8** Delegación de facultades para la formalización y ejecución de todos los acuerdos adoptados por la Junta General ordinaria de accionistas, para su elevación a instrumento público y para su interpretación, subsanación, complemento, desarrollo e inscripción.
- 9** Votación consultiva del Informe anual sobre remuneraciones de los consejeros correspondientes al ejercicio 2017.
- 10** Toma de razón sobre la modificación del Reglamento del Consejo de Administración.
- 11** Toma de razón sobre la aprobación de un Reglamento de funcionamiento de la Comisión de Auditoría y Control.



Residencial
Lagasca99 (Madrid)



Política de Comunicación y Contacto con accionistas, inversores y asesores de voto

La España cuenta con una Política de Comunicación y Contacto con accionistas, inversores y asesores de voto, aprobada en 2017 y revisada en 2018, que tiene el **fin de generar confianza y transparencia para los accionistas e inversores, nacionales y extranjeros**. Asimismo, en ella se recogen los procedimientos de análisis y desarrollo de los principales instrumentos, canales y mecanismos de información con sus accionistas, inversores, asesores de voto y el resto de grupos de interés.

Dicha política se llevó a cabo para dar respuesta a la recomendación 4 del código de Buen Gobierno de las sociedades cotizadas y, posteriormente a su aprobación, se modificó para tener en cuenta la Directiva 2017/828 del Parlamento Europeo y del Consejo, sobre el ejercicio de determinados derechos de los accionistas de sociedades cotizadas.

Se basa en unos **principios que son los que rigen** la comunicación con los grupos de interés y que se recogen a continuación:



Veracidad, transparencia e igualdad
de la información comunicada



Estricto cumplimiento, en tiempo y forma, de las **obligaciones de comunicación e información** legalmente establecidas



Protección de los derechos e intereses legítimos de todos los accionistas



Diálogo continuo, accesibilidad y rapidez en la información



Igualdad de trato en el reconocimiento y ejercicio de los derechos de todos los accionistas



Compromiso y fomento de la participación informada de los accionistas en la Junta General en el ejercicio de sus derechos

Consejo de Administración

El Consejo de Administración es el **órgano de gestión de la Sociedad** y es el que tiene la soberanía para la administración de la Sociedad, salvo en las materias reservadas a la competencia de la Junta General de Accionistas.

Composición

El Consejo de Lar España está compuesto por **7 consejeros, 5 independientes y 2 dominicales**, en representación de Grupo Lar y PIMCO.

En 2018, siguiendo las recomendaciones vigentes en materia de composición de consejo, se incorporó al Consejo de Administración de Lar España una nueva consejera, **Dña. Leticia Iglesias como consejera independiente**, en sustitución a Pedro Luis Uriarte quien renunció al cargo por motivos personales y familiares. Se incorporó también como Presidente de la Comisión de Auditoría y Control.



LEYENDA

Nombre del Consejero
Cargo en el Consejo
Fecha de primer nombramiento

TIPO DE CONSEJERO

Dominical
 Independiente

OTROS CARGOS

Presidente Comisión de Auditoría y Control
 Presidente de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones
 Presidente de Lar España

Uno de los objetivos en materia de Gobierno Corporativo es fomentar la **diversidad**. El objetivo de Lar España es que en el año 2020 el número de consejeras represente, al menos, al 30% del total de miembros del Consejo.

A finales del año, el **28,6%** de los miembros eran mujeres, muy cerca de cumplir con el objetivo marcado.

A continuación se detalla el perfil profesional de los miembros del Consejo de Administración:



D. José Luis del Valle

Presidente del Consejo y Consejero Independiente

Don José Luis del Valle Doblado es Consejero externo independiente de Lar España y Presidente del Consejo. Fue nombrado Consejero de Lar España por Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A., el entonces accionista único de la Sociedad, el 5 de febrero de 2014, y reelegido como Consejero externo independiente, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y previo informe favorable del Consejo de Administración, por la Junta General Ordinaria de accionistas de 29 de mayo de 2017. El 6 de febrero de 2014 el Consejo de Administración de la Sociedad le nombró su Presidente y miembro y Presidente de la Comisión de Auditoría y Control, cargo que ejerció hasta el 29 de mayo de 2017, fecha en la que presentó al Consejo su dimisión como Presidente de la Comisión, siendo desde entonces Vocal de la misma.

Don José Luis del Valle cuenta con una amplia trayectoria en los sectores de la banca y la energía. Desde 1988 hasta 2002 ocupó diversos cargos en Banco Santander, una de las mayores entidades financieras de España. En 1999 fue nombrado Director General y Director Financiero del banco (1999-2002).

Posteriormente fue Director de Estrategia y Desarrollo de Iberdrola, una de las principales compañías energéticas españolas (2002-2008), Consejero Delegado de Scottish Power (2007-2008), Director de Estrategia y Estudios de Iberdrola (2008-2010) y Asesor del Presidente del fabricante de aerogeneradores Gamesa (2011-2012). En la actualidad es Presidente del Consejo de Administración de WIZink Bank; Consejero de Abengoa, proveedor de soluciones tecnológicas innovadoras para el desarrollo sostenible; Consejero del grupo asegurador Ocaso y Consejero del Instituto de Consejeros-Administradores. Asimismo es Presidente del Comité Científico de Mining and Minerals Hall (MMH).

El Sr. del Valle es Ingeniero de Minas por la Universidad Politécnica (Madrid, España), número uno de su promoción, y Máster en Ciencias e Ingeniero Nuclear por el Instituto de Tecnología de Massachusetts (Cambridge, EE. UU.). También posee un MBA con Alta Distinción por Harvard Business School (Boston, EE. UU.).



D. Alec Emmott

Consejero Independiente

Don Alec Emmott es Consejero externo independiente de Lar España. Fue nombrado Consejero de Lar España por Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias S.A., el entonces accionista único de la Sociedad, el 5 de febrero de 2014 y reelegido Consejero externo independiente, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y previo informe favorable del Consejo de Administración, por la Junta General ordinaria de accionistas de 29 de mayo de 2017. El Consejo de Administración de la Sociedad le nombró miembro de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones el 6 de febrero de 2014.

D. Alec Emmott tiene una amplia carrera profesional en el sector inmobiliario cotizado y no cotizado en Europa, y reside en París. Trabajó como Consejero Delegado (CEO) de Société Foncière Lyonnaise (SFL) entre 1997 y 2007, y posteriormente como asesor ejecutivo de SFL hasta 2012.

En la actualidad es Director de Europroperty Consulting, y desde 2011 es Consejero de CeGeREAL S.A. (en representación de Europroperty Consulting). También es miembro del comité asesor de Weinberg Real Estate Partners (WREP I/II). Ha sido miembro de la Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS) desde 1971. Posee un MA por el Trinity College (Cambridge, Reino Unido).



D. Roger Maxwell Cooke

Consejero Independiente

Don Roger Maxwell Cooke MBE es Consejero externo independiente de Lar España. Fue nombrado Consejero de Lar España por Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias S.A., el entonces accionista único de la Sociedad, el 5 de febrero de 2014 y reelegido Consejero externo independiente, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y previo informe favorable del Consejo de Administración, por la Junta General ordinaria de accionistas de 29 de mayo de 2017. El Consejo de Administración de la Sociedad le nombró miembro y Presidente de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones el 6 de febrero de 2014.

Don Roger es un profesional con más de 35 años de experiencia en el sector inmobiliario. En 1980 se incorporó a la oficina londinense de Cushman & Wakefield, donde participó en la redacción de las normas de valoración (Libro Rojo). Desde 1995 hasta finales de 2013 ocupó el cargo de Consejero Delegado de Cushman & Wakefield España, situando a la compañía en una posición de liderazgo en el sector y entre 2014 y 2018 fue Senior Advisor en EY.

En 2017, don Roger fue condecorado por la Reina Isabel II con un MBE por sus servicios a empresas británicas en España y al comercio y la inversión anglo-españoles.

Don Roger tiene un título de Urban Estate Surveying por la Trent Polytechnic University (Nottingham, Reino Unido) y actualmente es miembro de la Royal Institution of Chartered Surveyors (FRICS). Hasta mayo de 2016, presidió la Cámara de Comercio Británica en España.



Dª. Isabel Aguilera

Consejera Independiente

Dª. Isabel Aguilera Navarro es Consejera externa independiente de Lar España. Fue nombrada Consejera de Lar España por el Consejo de Administración de la Sociedad, por el sistema de cooptación, en su reunión de 29 de mayo de 2017, fecha en la que asimismo el Consejo de Administración la nombró miembro de la Comisión de Auditoría y Control, siendo ratificado su nombramiento por la Junta General de Accionistas celebrada el 19 de abril de 2018.

La Sra. Aguilera ha desarrollado su trayectoria profesional en distintas empresas de diversos sectores y ha sido Presidente de España y Portugal de General Electric, Directora General en España y Portugal de Google, Directora General de Operaciones del Grupo NH Hoteles, Consejera Delegada para España, Italia y Portugal de Dell Computer Corporation y consejera de Indra Sistemas, Banco Mare Nostrum (BMN), Aegon España y Laureate, Inc. En la actualidad Dª. Isabel Aguilera es consejera de Grupo Cemex, Banca Farmafactoring, Orizon Genomics y Grupo Egasa.

Dª. Isabel es licenciada en Arquitectura, Edificación y Urbanismo por la ETSA de Sevilla, ha cursado el Máster en Dirección Comercial y Marketing del IE, el Programa de Dirección General de IESE y el Programa para Alta Dirección de Empresas e Instituciones Líderes del Instituto San Telmo. En la actualidad es Profesora Asociada de ESADE.



Dª. Leticia Iglesias

Consejera Independiente

Dª. Leticia Iglesias es Consejera externa independiente de Lar España. Fue nombrada por cooptación por el Consejo de Administración de la Sociedad, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, el 16 de octubre de 2018. Asimismo, en dicha fecha el Consejo de Administración de la Sociedad la nombró miembro y Presidente de la Comisión de Auditoría y Control.

Desde 2007 hasta 2013 fue CEO en el Instituto de Censores Jurados de España (ICJCE). Asimismo, entre 2013 y 2017 fue Consejera Independiente, miembro de la Comisión Ejecutiva, Presidenta de la Comisión de Riesgo Global y vocal del Comité de Auditoría en Banco Mare Nostrum, S.A. (BMN). Durante 2017 y 2018 desempeñó el cargo de Consejera Independiente en Abanca Servicios Financieros, EFC, así como Presidenta de la Comisión Mixta de Auditoría y Riesgos. Desde mayo 2018 es Consejera Independiente, Presidenta de la Comisión de Auditoría y Cumplimiento, y vocal de la Comisión de Riesgo Integral de ABANCA CORPORACION BANCARIA, S.A. Desde abril 2019 es Consejera Independiente y Presidenta de la Comisión de Auditoría de AENA SME, S.A.

Dª. Leticia es licenciada en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad Pontificia de Comillas (ICADE). Es miembro del Registro Oficial de Auditores de Cuentas de España (ROAC).



D. Miguel Pereda

Consejero Dominical (Grupo Lar)

Don Miguel Pereda tiene más de 25 años de experiencia en el sector inmobiliario. Es Consejero de Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. desde hace más de 10 años, y previamente fue Consejero delegado de Grupo Lar Grosvenor durante 6 años. En 2015 fue nombrado Miembro Eminente del Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) en Londres.

Actualmente, es Presidente de Villamagna, S.A., sociedad del grupo Grosvenor, y presidente de la Fundación Altamira Lar.

El Sr. Pereda es licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad Complutense, tiene un MBA por el Instituto de Empresa (IE), Breakthrough program for Senior Executives por el IMD, Master en asesoría fiscal por ICADE y Real estate management program por Harvard University.



D. Laurent Luccioni

Consejero Dominical (PIMCO)

Don Laurent Luccioni tiene más de 20 años de experiencia en el área de servicios financieros y de inversión.

Actualmente, el Sr. Luccioni desempeña el cargo de director (Managing Director) y gestor de carteras en la oficina de Londres de PIMCO, siendo el encargado de supervisar el equipo de inmobiliario comercial para Europa (European commercial real estate). Antes de PIMCO, el Sr. Luccioni fue Consejero Delegado para Europa de MGPA, firma de private equity inmobiliario respaldada por Macquarie, y trabajó para Cherokee Investment Partners en Londres. Actualmente, el Sr. Luccioni es consejero de Echo Investment, S.A. y Carmila SAS.

El Sr. Luccioni posee un MBA de la escuela de negocios de Northwestern University (Kellogg School of Management) y un doctorado en ingeniería civil y medioambiental de la universidad de California, Berkeley.



Competencias y actividad

Como máximo órgano de gobierno, el Consejo de Administración cuenta entre sus **responsabilidades** la supervisión de la dirección de la Sociedad con el propósito de promover el interés social. El Consejo cuenta con dos Comisiones delegadas o de supervisión y control, la Comisión de Auditoría y Control y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, sujetas a las normas internas de gobierno corporativo y seguimiento de la normativa vigente aplicable así como las mejores prácticas en dicha materia.

En el **Reglamento del Consejo** se recogen todas las competencias del mismo y define al órgano como el competente para adoptar los acuerdos sobre toda clase de asuntos que no estén atribuidos por los Estatutos Sociales a la Junta General de Accionistas.

El Consejo de Administración ostenta los más amplios poderes y facultades para **gestionar, dirigir, administrar y representar** a la compañía. No obstante, la gestión diaria será delegada a los órganos delegados de administración y en el equipo de dirección.

El Consejo se ha reunido **dieciséis veces** durante el ejercicio 2018. Ha habido 11 reuniones del Consejo y en otras 5 ocasiones se han adoptado acuerdos siguiendo el procedimiento de votación por escrito y sin sesión. De las 11 reuniones, han asistido personalmente todos los Consejeros a 9 reuniones.

Política de Selección de Consejeros

Lar España cuenta con una **Política de selección y nombramiento de Consejeros** que fue aprobada por el Consejo de Administración el 20 de enero de 2016. Dicha Política tiene el objetivo de **fomentar la diversidad de conocimientos, experiencia y género**.

Esta política, que fue revisada y aprobada nuevamente por el Consejo el 20 de diciembre de 2018, enfatiza las previsiones relativas al fomento de la diversidad dentro del Consejo y promueve el objetivo de que en el año 2020 el número de consejeras represente, al menos, el 30% del total de miembros del Consejo de Administración.

Asimismo, el 27 de diciembre de 2017 se modificó el Reglamento del Consejo de Administración, especificando que el Consejo de Administración velará por que los procedimientos de selección de sus miembros favorezcan **la diversidad de experiencias y de conocimientos, formación, edad, discapacidad y género**, así como de que no adolezcan de sesgos implícitos que puedan implicar discriminación alguna y, en particular, que faciliten la selección de Consejeras, estableciéndose una política o directrices de diversidad a tal efecto.

Durante el 2018, siguiendo las directrices de la modificación del Reglamento del Consejo y la actualización de la política, se incorporó al Consejo de Administración una nueva consejera independiente y Presidente de la Comisión de Auditoría y Control.

Política de Remuneraciones del Consejo

Lar España cuenta con una **Política de Remuneraciones del Consejo**, aprobada por la Junta General de 2018, en sustitución de la política aprobada previamente en 2015. Esta política determina la remuneración de los consejeros de Lar España en su condición de tales, dentro del sistema de remuneración previsto en los estatutos de la Sociedad.

La política se adapta a las normas y recomendaciones aprobadas en materia de gobierno corporativo y hace hincapié en la **voluntad de atraer y retener el talento así como la sostenibilidad a largo plazo**. En su elaboración se tuvieron en cuenta aspectos como la relevancia de la Sociedad, su situación económica, sus particularidades como Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario o SOCIMI externamente gestionada, los estándares de mercado para otras SOCIMIs españolas y Real Estate Investment Trusts o REITs en el resto de Europa y la dedicación particular de los consejeros a la Sociedad.

La nueva Política de Remuneraciones se basa en los siguientes principios:

-  Garantizar la independencia de criterio
-  Atraer y retener a los mejores profesionales
-  Sostenibilidad a largo plazo
-  Transparencia
-  Claridad e individualización
-  Equidad y proporcionalidad de la retribución
-  Involucración de la Comisión de Nombramiento y Retribuciones
-  Aprobación de la cantidad máxima por la Junta General de Accionistas y delegación en el Consejo

Retribuciones del Consejo en 2018 (*)

PRESIDENTE DEL CONSEJO

125.000 euros anuales

CONSEJEROS (INDEPENDIENTES)

70.000 euros anuales

CONSEJEROS (DOMINICALES)

Sin retribución

CONSEJEROS QUE OCUPEN PUESTOS EN ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN EN LAS SOCIEDADES PARTICIPADAS

Hasta 15.000 euros anuales

MIEMBROS DEL CONSEJO QUE FORMEN PARTE DE ALGUNA DE SUS COMISIONES

15.000 euros anuales (**)

(*) Toda la retribución de los Consejeros es fija. No hay retribuciones variables ni otras compensaciones adicionales y la remuneración máxima en su totalidad es de 530.000 euros anuales.

(**) El Presidente de la Comisión de Auditoría y Control percibirá una remuneración adicional de 7.500 euros anuales (esto es, 22.500 euros anuales en total) y el Presidente de la Comisión de Nombramientos y Remuneraciones una remuneración adicional de 2.000 (esto es, 17.000 euros anuales en total).

En el [Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros de 2018](#), disponible en la web de la Sociedad, se puede encontrar información más detallada sobre el sistema de remuneración de consejeros.

Asimismo, en el **Informe Anual de Gobierno Corporativo (IAGC) de 2018**, también disponible en la página web de Lar España, se puede encontrar información más detallada sobre el sistema de gobierno de la Sociedad.

Evaluación del Consejo de Administración

Tanto el Código de Buen Gobierno de la CNMV, como el artículo 529 nonies de la Ley de Sociedades de Capital, ponen de manifiesto la **creciente importancia de la evaluación del Consejo, sus miembros y comisiones**. En este sentido, Lar España elaboró un procedimiento específico para llevar a cabo dicha evaluación.

Asimismo, el artículo 18 del Reglamento del Consejo de Administración establece que el Consejo evaluará una vez al año su desempeño y adoptará, en el caso de necesitarlo, un plan de acción que corrija deficiencias en materias como: calidad y eficiencia del funcionamiento, diversidad en la composición, desempeño del Presidente, etc.

En 2018 se ha llevado a cabo la evaluación de la actividad del Consejo y **tuvo en cuenta las siguientes áreas**:



La calidad y eficiencia del trabajo realizado por el Consejo de Administración de Lar España.

La diversidad de experiencia y habilidades representadas en el Consejo.

El desempeño del Presidente del Consejo de Administración.

El desempeño y contribución de cada miembro del Consejo.

La composición, calidad y eficiencia del funcionamiento de la Comisión de Auditoría y Control.

La composición, calidad y eficiencia del funcionamiento de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

Las **fases que se siguieron durante el proceso de evaluación** del funcionamiento del Consejo en 2017, llevado a cabo en 2018, fueron las siguientes:



Fase 1.
AUTOEVALUACIÓN

Los miembros del Consejo cumplimentaron de forma individual unos **cuestionarios** elaborados por un consultor externo en los que se valoraban, entre otros:

- Composición y diversidad
- Calidad y eficiencia del trabajo realizado
- Desempeño del Presidente del Consejo
- Desempeño y contribución de cada miembro
- Composición y funcionamiento de las comisiones
- Funcionamiento y organización



Fase 2.
ANÁLISIS Y SISTEMATIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN

El Secretario del Consejo y la Vicesecretaría **sistematizaron la información extraída** de los cuestionarios junto con la derivada de las actas del Consejo y sus Comisiones correspondientes.

La experiencia adquirida por su asistencia a las reuniones de estos órganos y la revisión de las conclusiones de la evaluación de 2016 y del plan de acción para 2017, completaron el análisis.



Fase 3.
INFORME DE CONCLUSIONES

Recopilación de las conclusiones e inclusión en el “Informe de Evaluación del Funcionamiento del Consejo y sus Comisiones 2017”.

Asimismo, se informó al Consejo del proceso seguido y las conclusiones alcanzadas.



Fase 4.
PLAN DE ACCIÓN

Una vez conocidos los resultados del proceso de evaluación por los miembros del Consejo, se identificaron unas **áreas de mejora** en las que se incluyeron **recomendaciones** y se desarrolló un **plan de acción** para cada una de ellas que permite corregir las deficiencias detectadas.

La elaboración e implementación del Plan de Acción permite a Lar España avanzar en el desarrollo y perfeccionamiento de su modelo de Gobierno Corporativo.

Tras la evaluación se identificó que, con carácter general, tanto la composición como el funcionamiento del Consejo y las Comisiones era correcto y que **habían trabajado eficientemente durante el año 2017**. Entre los ámbitos de mejora detectados destacan: los planes de sucesión, la formación y la diversidad de género dentro del Consejo, entre otros.

Evaluación de los directivos

Dentro del sistema de gobierno corporativo y siguiendo las mejores prácticas, Lar España también cuenta con un **sistema de evaluación de directivos** con un procedimiento específico que fue aprobado en 2016 y revisado a final de 2018.. Ello se hace especialmente relevante ya que los altos directivos son pilares en las decisiones del día a día de la compañía así como en las decisiones estratégicas y en su implementación; lo que se traslada directamente en los resultados de la Sociedad.

La evaluación de los altos directivos permite **mejorar el rendimiento individual y colectivo**, y establecer las bases del sistema de remuneración, elemento clave que tiene una gran influencia en su comportamiento. Mediante su proceso formal se establecieron los criterios para medir la eficacia interna del desempeño de sus funciones y la gestión de equipos.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones es la encargada de velar por un correcto procedimiento de la evaluación y revisar las conclusiones extraídas así como el grado de cumplimiento de los objetivos de 2018.

Comisiones

De conformidad con lo establecido en los Estatutos Sociales y en el Reglamento del Consejo de Administración, Lar España cuenta con dos comisiones de control: la Comisión de Auditoría y Control y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, que han sido constituidas por el Consejo de Administración en apoyo de sus responsabilidades y con el fin de lograr una mayor **eficiencia y transparencia**.

Comisión de Auditoría y Control

La **Comisión de Auditoría y Control** está compuesta por tres miembros, todos ellos independientes, siguiendo la recomendación 47 de la Guía Técnica 3/2017 de la CNMV.



**D^a LETICIA
IGLESIAS**

PRESIDENTE



**D. JOSÉ LUIS DEL
VALLE**



**D^a ISABEL
AGUILERA**

Por lo que respecta al perfil profesional de los Consejeros que integran la Comisión, son **profesionales especialmente cualificados para el ejercicio de su cargo**, con una dilatada experiencia profesional y han desempeñado cargos de alta responsabilidad fuera de la Compañía en funciones relacionadas con las encargadas a la Comisión. Se destacan sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o ambas, que se han tenido en cuenta para su designación, de conformidad con el artículo 529 quaterdecies de la Ley de Sociedades de Capital y la recomendación 39 del CBGSC.

Competencias y actividad

El Reglamento de la Comisión de Auditoría y Control de Lar España fue aprobado por el Consejo de Administración el 27 de diciembre de 2017, desarrollando así el artículo 14 del Reglamento del Consejo e incorporando los aspectos básicos en cuanto a composición, funciones y funcionamiento de la Comisión de Auditoría incluidos en la Guía Técnica 3/2017 de la CNMV.

El Reglamento, establece **las normas de organización y funcionamiento de la Comisión de Auditoría y Control**, desarrollando lo que resulte conveniente para el mejor cumplimiento de sus funciones, a partir de las recomendaciones y criterios de buen gobierno corporativo establecidos por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Entre sus competencias principales destaca la **vigilancia del proceso de elaboración de la información económico-financiera, supervisión de la auditoría interna**, así como la relación con los auditores externos, **supervisar el cumplimiento de los requerimientos legales y de la normativa interna de gobierno corporativo** (incluyendo los códigos internos de conducta) **y la supervisión de la eficacia de los sistemas de gestión de riesgos** y, en particular, revisarlos para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente.

En 2018, la Comisión de Auditoría y Control se reunió **siete veces**.

Comisión de Nombramientos y Retribuciones

La **Comisión de Nombramientos y Retribuciones** está compuesta por cuatro miembros. El Reglamento del Consejo de Administración establece, en línea con la Recomendación 47, que la mayoría de los miembros deberán ser independientes. Lar España tiene el firme compromiso de cumplir este requisito en cuanto se produzcan vacantes en la misma, y por ello no ha modificado el Reglamento del Consejo en este aspecto. En este sentido, la Sociedad ha perseguido una composición distinta en la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y en la Comisión de Auditoría y Control con el fin de lograr una independencia entre ambos órganos y una mayor participación de todos los Consejeros externos en las distintas Comisiones.

En cualquier caso, la independencia está garantizada toda vez que no hay Consejeros ejecutivos y el Presidente, que es independiente, tiene voto de calidad.

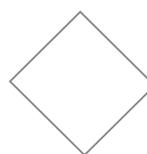


**D. ROGER
MAXWELL COOKE**

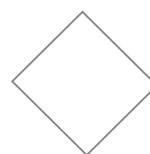
PRESIDENTE



**D. ALEC
EMMOTT**



**D. LAURENT
LUCCIONI**



**D. MIGUEL
PEREDA**

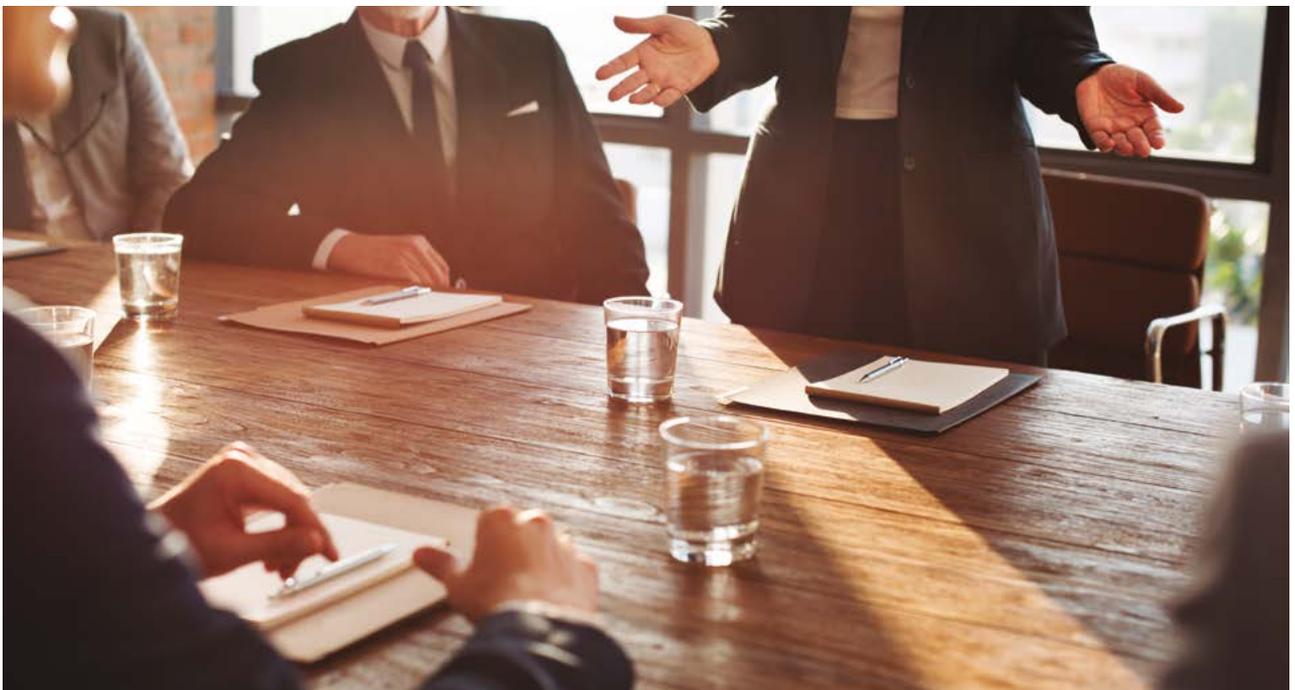
Competencias y actividad

La **Comisión de Nombramientos y Retribuciones** tiene asignadas, entre otras funciones, la competencia vinculada con el nombramiento, desempeño y cese de consejeros y directivos de alto nivel; su retribución; el cumplimiento en materia de gobierno corporativo y en materia de Responsabilidad Social Corporativa.

Asimismo vela para que las propuestas de candidatos recaigan sobre personas honorables, idóneas y de reconocida solvencia, competencia, experiencia, cualificación, formación, disponibilidad y compromiso con su función, procurando que en la selección de candidatos se consiga

un adecuado equilibrio del Consejo de Administración en su conjunto, que **enriquezca la toma de decisiones y se eviten situaciones de conflicto de interés** para que prevalezca siempre el interés común frente al propio.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones **se ha reunido nueve veces** durante el 2018.





Centro Comercial
Gran Vía (Vigo)



3.3

Marco ético

La ética y el cumplimiento son pilares fundamentales para Lar España y el ejercicio correcto de sus actividades empresariales. Para ello, la Compañía ha desarrollado distintas políticas y procedimientos para asegurar la mayor integridad de su desempeño y llevar a cabo sus compromisos adquiridos a partir de los principios recogidos en las distintas normas internas.

Código de Conducta

El **Código de Conducta**, aprobado por el Consejo de Administración en 2014, y **complementario al Reglamento Interno de Conducta en los Mercados de Valores**, es de aplicación y obligado cumplimiento a todos los miembros del Consejo de Administración, los Altos Directivos, el equipo gestor de Grupo Lar, a todos los directivos y empleados de las sociedades participadas, así como a personas no empleadas que mantengan relaciones con Lar España. En él se detallan las pautas de comportamiento de todos aquellos que actúen en nombre de Lar España y sus sociedades dependientes.

Asimismo, Lar España tiene la responsabilidad de desarrollar sus actividades empresariales de acuerdo a la normativa vigente, manteniendo una **conducta ética y cumplimiento los principios recogidos en el mismo Código** entre los que destacan: cumplimiento de la legalidad, integridad ética y profesional, gestionar conflictos de intereses y otros en aspectos de lucha contra la corrupción.

El incumplimiento de lo dispuesto en el Código constituye una infracción y puede derivar en la adopción de medidas disciplinarias.

Canal de denuncias

Con el compromiso de analizar y dar respuesta a las **consultas y denuncias** planteadas en relación a las normas internas de gobierno, se puso en funcionamiento el Canal de denuncias, que cuenta con su propio Reglamento de Funcionamiento y se rige por los **principios de buena fe, confidencialidad y protección**. Además se ha constituido un Comité de Ética que asume las funciones derivadas de la implantación del canal. Durante el año 2018 no se ha recibido denuncia alguna.



Modelo de prevención de delitos penales

En su compromiso con el cumplimiento estricto de la normativa vigente y la prevención de prácticas ilegales que puedan perjudicar la reputación de la Sociedad, Lar España ha definido y adoptado un **Modelo de Organización y Gestión para la Prevención de Delitos** con las siguientes características:

1. Está ordenado de acuerdo a los distintos procesos y actividades de Lar España.
2. Para cada proceso y actividad, identifica los riesgos penales a los que se tiene una mayor exposición.
3. Para cada riesgo identificado, se han asociado controles internos que mitigan o, de alguna forma, previenen o disminuyen la probabilidad de materialización de cada riesgo penal.
4. Incluye controles pertenecientes al Sistema de Control Interno de la Información Financiera, que se han considerado tienen una naturaleza preventiva para disminuir la probabilidad de comisión de delitos. Entre éstos cabe destacar aquellos controles asociados a la gestión de los recursos financieros de Lar España.
5. Los controles internos que mitigan o, de alguna forma, previenen o disminuyen la probabilidad de materialización de cada riesgo penal, en su mayoría, se encuentran formalizados en políticas y normas internas.

El Consejo de Administración es el máximo órgano responsable de la adopción y ejecución eficaz del Modelo. Además, ha designado a la Comisión de Auditoría y Control, y al Encargado de la Supervisión del MPD la supervisión del funcionamiento y del cumplimiento del modelo.

Modelo de prevención de blanqueo de capital

El sector inmobiliario está sujeto a estrictas regulaciones normativas diseñadas para evitar el Blanqueo de Capitales y establecer parámetros de colaboración con el Servicio Ejecutivo de la Comisión de Prevención del Blanqueo de Capitales e Infracciones Monetarias (SEPBLAC). Es por ello que Lar España ha desarrollado un **Manual de Prevención de Blanqueo de Capitales**, que fue ya aplicado en 2017, habiéndose aprobado formalmente por el Consejo de Administración en 2016, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención de blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo.

El Manual se desarrolla en línea con las mejores prácticas, **velando por la ética y la transparencia** y la abolición de cualquier fraude u operación ilegal. Además se llevará a cabo un proceso de transmisión de información a todas las personas vinculadas a Lar España o su gestora (Grupo Lar) para detectar posibles operaciones que estén bajo sospecha de algún incumplimiento legal y normativo.

3.4

Gestión y control integral de riesgos

Desde el año 2015 Lar España tiene instituido un **Sistema de gestión integral de riesgos** con el fin de facilitar el cumplimiento de las estrategias y objetivos y de esta forma asegurar que los riesgos detectados sean evaluados, gestionados y controlados de forma sistemática y correcta. El Sistema Integrado de Gestión de Riesgos tiene un carácter integral y continuo, consolidándose dicha gestión por unidad de negocio, filial y áreas de soporte a nivel corporativo.



Política de Control y Gestión de Riesgos

Lar España aprobó en 2015 una **Política de Control y Gestión de Riesgos** de donde se extraen los principios, procedimientos para la correcta evaluación, control y planes de mitigación que se materializan a través del sistema integrado de gestión de riesgos el cual establece una política para identificar, evaluar, priorizar y gestionar los riesgos de un modo eficaz, tomando en consideración las circunstancias de la Compañía y el entorno económico y regulatorio donde opera.

Sistema Integrado de Gestión de Riesgos (SIGR)

El **Sistema Integrado de Gestión de Riesgos de Lar España** está implantado a nivel corporativo y diseñado para mitigar los riesgos, incluidos los fiscales, a los que se encuentra expuesta la compañía a causa de su actividad empresarial.

El SIGR tiene como objetivo **garantizar la obtención de un grado razonable de seguridad que le permita a la compañía cumplir con sus objetivos estratégicos y operativos**. El Sistema está alineado con las principales directrices recogidas en el "Informe COSO (*Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission*): Gestión de Riesgos Corporativos- Marco Integrado" (COSO).

Lar España considera la Gestión de Riesgos un proceso continuo y dinámico que engloba las siguientes etapas:



1. Identificación y evaluación de los **riesgos**, teniendo en cuenta la probabilidad de ocurrencia y su potencial impacto.



2. Identificación de los **controles** existentes para mitigar dichos riesgos.



3. Identificación de los **procesos** en lo que se generan los riesgos y se realizan los controles.



4. Evaluación de la **eficacia** de los controles.



5. Diseño de **planes de acción** como respuesta a los riesgos.



6. **Seguimiento y control** periódico de los riesgos.



7. **Evaluación** continua de la idoneidad y eficiencia de la aplicación del sistema y de las mejores prácticas y recomendaciones en materia de riesgos.

La Dirección, junto con la supervisión de Auditoría Interna, establece sus prioridades de actuación en materia de riesgos y determina las medidas a poner en marcha, velando por el cumplimiento y buen funcionamiento de los procesos.

Órganos responsables de la gestión

El SIGR afecta e involucra a todo el personal de la Organización. Adicionalmente, por las características específicas de Lar España, una parte de las actividades las realizan determinados proveedores especializados que colaboran en procesos significativos como:

- **Gestión de inversiones y activos**, que realiza fundamentalmente Grupo Lar.
- **Preparación de la información financiera, contable y fiscal.**
- **Valoración** semestral de los activos.

No obstante, Lar España lleva a cabo procesos detallados de supervisión de los terceros responsables de estos contratos de externalización, asegurándose de que los proveedores realizan las actividades previstas en el Sistema de Gestión de Riesgos.

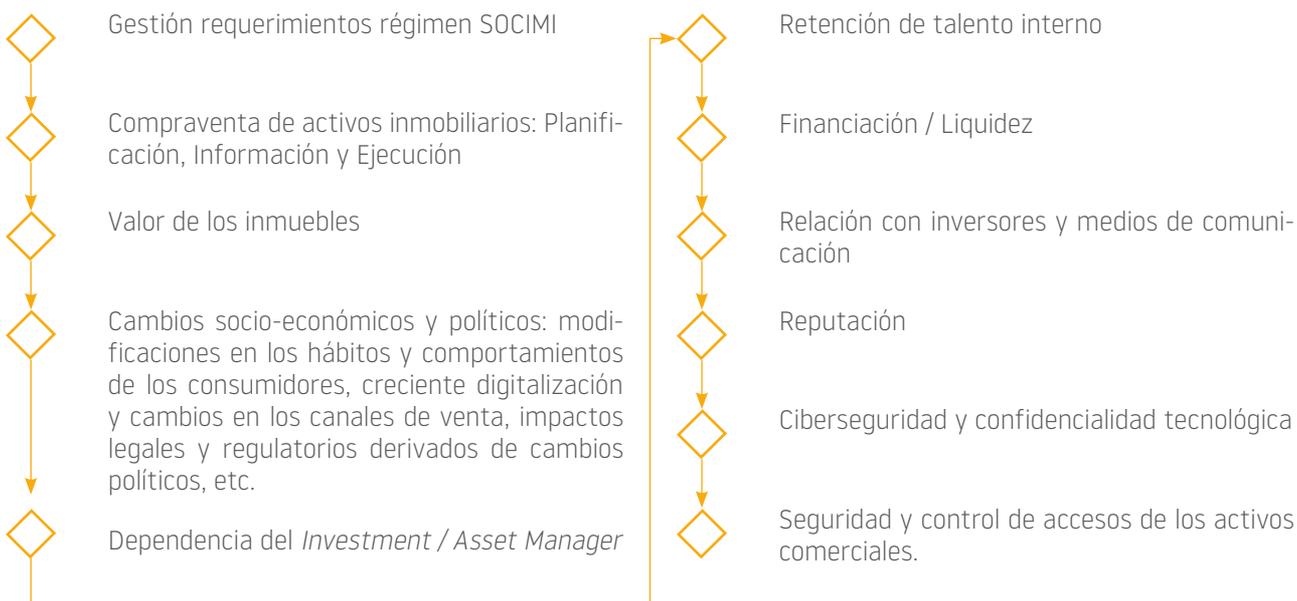
Los principales participantes en el modelo son los siguientes:

Órganos	Responsabilidad	Competencias
Responsable del proceso	Gestión directa en la operativa diaria.	Identificación, análisis, evaluación y tratamiento de los riesgos.
Responsable de Riesgos	Analizar y consolidar la información de riesgos preparada por los Responsables del Proceso.	Elaboración de fichas de riesgos, identificación de nuevos eventos, recopilar información y, en su caso, elaborar planes de actuación y su seguimiento.
Comisión de Auditoría y Control	Seguimiento de la aplicación de la Política de Control y Gestión de Riesgos definida por el Consejo de Administración.	Identificación de riesgos, fijación de los niveles de riesgo aceptables, identificación de medidas de mitigación de riesgos y de los sistemas de información y control adecuados. Informar al Consejo de Administración sobre sus actividades realizadas a lo largo del ejercicio y realizar el seguimiento de la aplicación de la Política de Control y Gestión de Riesgos. Al menos de forma anual, analizar la vigencia del Mapa de Riesgos e incorporar, modificar o descartar los riesgos debido a cambios en la organización o en su entorno.
Consejo de Administración	Aprobar la Política de Control y Gestión de Riesgo	Responsabilidad sobre la identificación de los principales riesgos de la Sociedad y de la supervisión de los sistemas de control interno.

Mapa de riesgos

Lar España cuenta con un **Mapa de Riesgos actualizado**, donde se incluyen los riesgos que potencialmente pueden afectar a la Sociedad. A continuación, se detallan aquellos riesgos considerados prioritarios por Lar España, una vez realizada la actualización anual correspondiente en el Mapa de Riesgos, y sobre los que, durante 2018, se han llevado a cabo las actividades oportunas de gestión y seguimiento, proceso que será continuado durante los siguientes ejercicios:

Principales riesgos:



El proceso de seguimiento de los riesgos consiste en la monitorización constante de aquellas variables, tanto internas como externas, que pueden ayudar a anticipar o prever la materialización de éstos u otros riesgos relevantes para Lar España.

Plan de respuesta y mitigación

Las características específicas de Lar España y las del sector de actividad en el que opera, otorgan mayor relevancia al correcto seguimiento y actualización de los diferentes **riesgos**.

El nivel y la frecuencia de monitorización de los riesgos identificados varían en función de la criticidad de los mismos y del nivel de efectividad de los controles actualmente implementados. De este modo, Lar España ha definido diferentes **alternativas para llevar a cabo la gestión de riesgos**:



A) Análisis exhaustivo de aquellos riesgos que tengan una alta criticidad, para perseguir un nivel adecuado de control.



B) Evaluación y vigilancia de riesgos con niveles medios de criticidad para mantener el control correcto en función del nivel real del riesgo.



C) Racionalización y optimización de los controles aplicables para los riesgos con menor criticidad.

Lar España prioriza los planes de acción a llevar a cabo, de acuerdo a la criticidad de los riesgos, la relación coste/beneficio del tipo de actuación a acometer y los recursos disponibles. A tal efecto, se han identificado los **riesgos más representativos** de la Organización, sobre los que se han comenzado a documentar **fichas individuales de riesgos** para realizar un mejor seguimiento de los mismos. Estas fichas incorporan los **controles existentes** y aquellos **indicadores clave** que permiten anticipar y/o monitorizar los riesgos asociados. En este sentido, durante los próximos ejercicios, está previsto seguir con este **proceso continuo de gestión y monitorización de riesgos**.

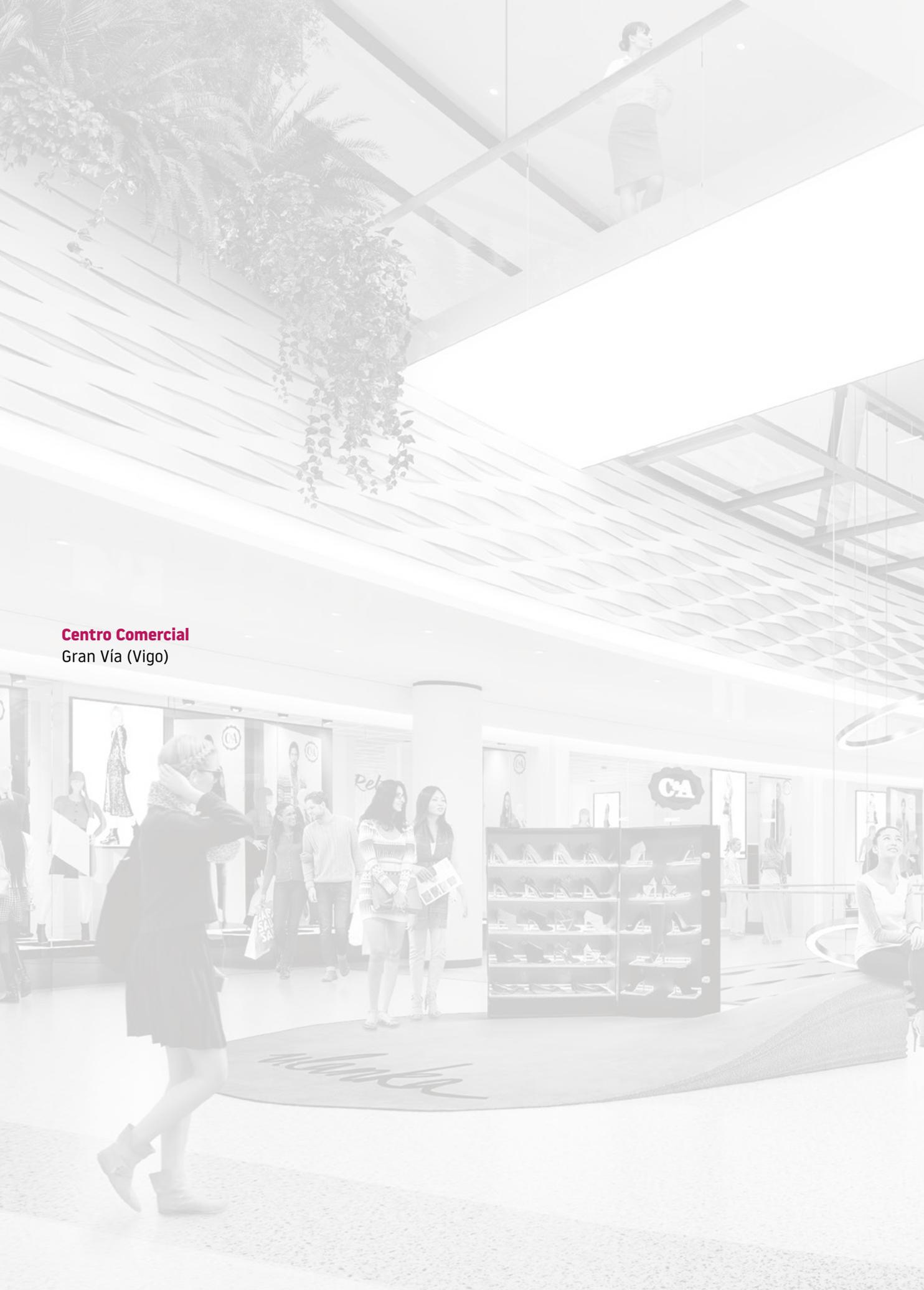
En función de los niveles anteriores, Lar España ha establecido **cuatro tipos de estrategias** a considerar en relación al nivel de riesgo que se asume en cada caso:

- **Reducir:** implica llevar a cabo actividades de respuesta para disminuir la probabilidad o el impacto del riesgo, o ambos conceptos simultáneamente. Puede suponer implantar nuevos controles o mejorar los existentes.
- **Compartir:** la probabilidad o el impacto del riesgo se pueden ajustar trasladando o compartiendo una parte del riesgo, por ejemplo, con la contratación de seguros.
- **Evitar:** supone salir de las actividades que generen riesgos. En este caso la respuesta al riesgo es prescindir de una unidad de negocio o actividad y/o decidir no emprender nuevas actividades vinculadas a esos riesgos.
- **Aceptar:** en este caso no se emprende ninguna acción que afecte a la probabilidad o al impacto del riesgo. Se asume el riesgo en su nivel inherente por considerarlo apropiado a la actividad y objetivos establecidos.

Cabe destacar que, al menos de forma anual, la **Comisión de Auditoría y Control** de Lar España analizará la vigencia del **Mapa de Riesgos** de la Organización y procederá a incorporar, modificar o descartar los riesgos que, en su caso, sea necesario debido a cambios en los objetivos estratégicos, estructura organizativa, nuevos riesgos, normativa vigente, etc.



Centro Comercial
Gran Vía (Vigo)



4

RSC
p.103

4.1
Relación con los grupos
de interés
p.108

4.2
Gestión de las
acciones sociales
p.116

4.3
Acciones
medioambientales
p.126

4.4
Accesibilidad
p.148

4.5
Perspectivas
de futuro
p.150



Responsabilidad Social Corporativa

La **responsabilidad social corporativa** está presente en todas las operaciones y toma de decisiones de Lar España con el objetivo de ejercer su actividad empresarial de manera ética, responsable y sostenible, contribuyendo de forma positiva a la sociedad y al medioambiente.

Enfoque y políticas

Lar España es consciente de la capacidad de impacto que tiene su actividad empresarial en la vida urbana y se propone como objetivo mejorar la calidad de vida de los habitantes, **potenciando el progreso socioeconómico** en España y **generando un retorno financiero para los inversores de forma sostenible**.

Su enfoque se engloba en la **creación de valor compartido** y se recoge en su política de Responsabilidad Social Corporativa. Además, Lar España ha desarrollado un **Plan Director de RSC** para llevar a cabo su objetivo en línea con los estándares de sostenibilidad más exigentes, generales y sectoriales, mediante el cual aumentar la relación con los distintos grupos de interés y cumplir con sus expectativas.



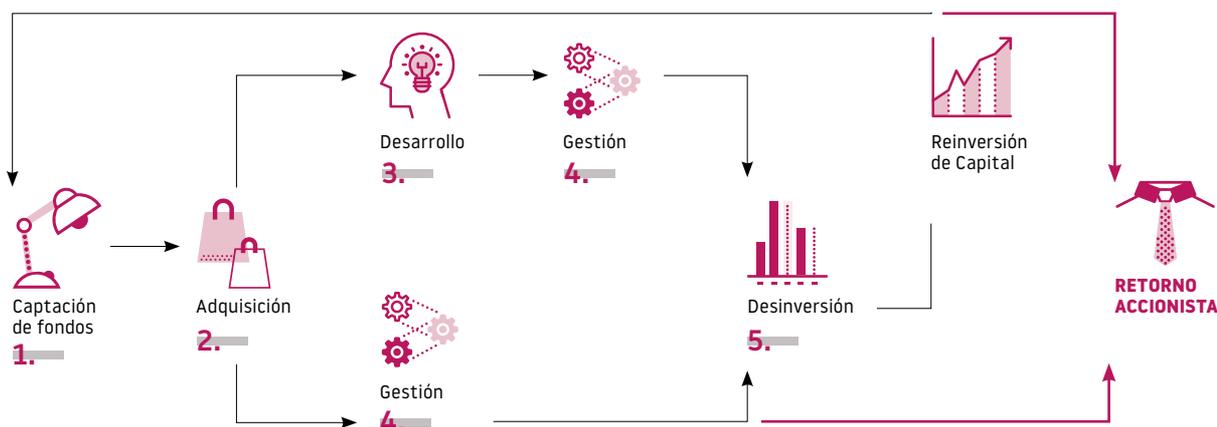


“Hacer negocios mejor” no sólo produce mejores retornos para los inversores, sino que agrega valor real a la sociedad en la que opera

Modelo de negocio responsable

El modelo de negocio de Lar España busca lograr un efecto positivo en el medio ambiente y en la sociedad, además de tener un retorno financiero, solventando las presiones ambientales y sociales derivadas de la actividad económica.

Su objetivo es **crear valor compartido** a través de todas las fases de su modelo de negocio, de forma que ayude a afrontar desafíos sociales y ambientales. **“Hacer negocios mejor”** no sólo produce mejores retornos para los inversores, sino que agrega valor real a la sociedad en la que opera.



1.

Captación de fondos

Se promueve la atracción de inversión responsable

2.

Adquisición de activos

Se busca minimizar el impacto medioambiental y a la vez garantizando la viabilidad económica y la rentabilidad de las inversiones

3.

Desarrollo

La regeneración, rehabilitación y mejora de edificios públicos. La innovación y adaptación a los cambios tecnológicos, demográficos, económicos y a aquellos eventos sociales o climáticos no previstos

4.

Gestión

Centrada en el usuario fomentando las interacciones y favoreciendo la cohesión social. Se propone un tipo de gestión que garantiza la participación, la comunicación y la transparencia, trabajando con los clientes y la comunidad

5.

Desinversión

Evaluación de los activos, teniendo en cuenta criterios sociales y medioambientales



Durante 2018, Lar España ha contribuido a crear **19.000 puestos de trabajo directos e indirectos** a través de su actividad

Principios

Lar España se apoya en cuatro pilares **para construir valor compartido** que se traduzca en progreso económico y social a la vez que genere retorno financiero a nuestros accionistas e inversores.



A) Entorno

Entendiendo el medio ambiente físico como el impacto directo que da el retorno corporativo financiero que es generador de valor a la empresa:

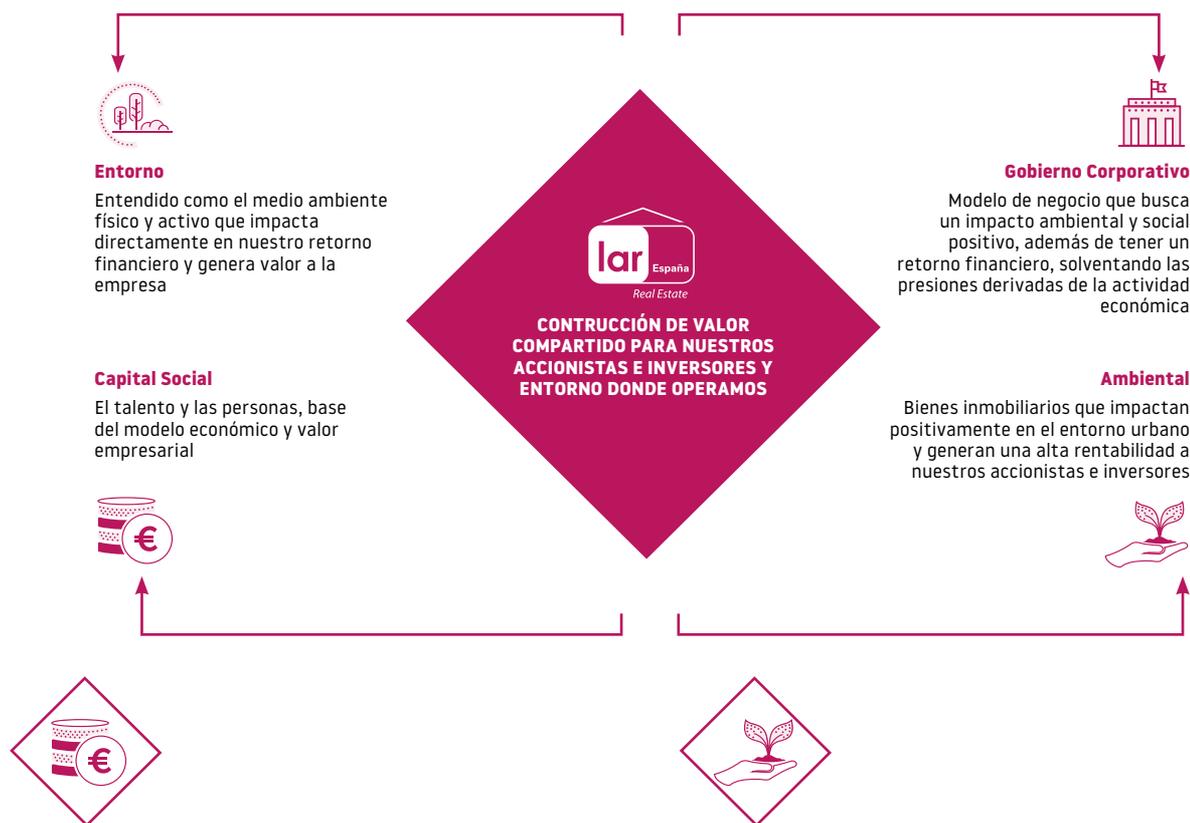
- **Impacto socioeconómico:** Lar España es creador de empleo de forma directa e indirecta a través de su actividad con más de **19.000 puestos de trabajo**.
- **Fomento de la inversión responsable:** Derivado de su voluntad en la creación de un negocio responsable, Lar España tiene el objetivo de invertir en activos sostenibles y este año ha logrado que el **92%** de los activos sobre los que la Sociedad tiene plena capacidad de gestión están certificados en BREEAM®.
- **Resiliencia y mitigación del Cambio Climático.** Durante 2018 Lar España ha **disminuido un 2,9% las emisiones directas de CO₂** de todo su *portfolio* de activos inmobiliarios.



B) Gobierno Corporativo

El Gobierno Corporativo ocupa un lugar esencial dentro de la estrategia de RSC de la Compañía, para desarrollar de forma responsable la actividad de Lar España y para la creación del valor compartido. Se hace fundamental como pilar ético mediante el cual se desarrolla el negocio responsable, la política de Responsabilidad Social Corporativa y los planes de acción, así como el cumplimiento de ellos.

- **Buen Gobierno.** Actividades de sensibilización al órgano directivo en aspectos sociales y ambientales, así como las acciones que se han tomado para abordarlas.
- **Ética.** Solución y respuesta a las denuncias o reclamaciones de 2018, incluyendo los litigios por temática laboral.
- **Transparencia.** Reporte de aspectos no financieros en la memoria anual de Lar España de 2018.
- **Gestión de Riesgos.** Realización de ESDD (*Environmental and Social Due Dilligence*) en las distintas fases del modelo de negocio. Además, se ha identificado el número de riesgos relevantes y sus potenciales consecuencias, incluyendo los derivados del cambio climático.



C) Capital Social

El desarrollo de la Responsabilidad Social Corporativa depende en gran medida del capital social existente en la sociedad entendida como lo que generará cohesión dentro de la misma y permitirá a Lar España alcanzar sus objetivos **siendo éticamente responsable con su entorno y sus grupos de interés**. Cabe destacar la importancia del talento de las personas como la base del modelo económico y el valor empresarial.

- **Socios.** Fomento de la transparencia mediante verificaciones financieras, referencia, control de activos extranjeros de socios y vendedores potenciales.
- **Cadena de suministro.** A través de procesos de contratación equitativos, objetivos y transparentes, teniendo en cuenta criterios de RSC.
- **Clientes.** Diseño de un canal de comunicación para potenciar la colaboración en el Plan Director de Responsabilidad Social Corporativa. Realización de encuestas anuales para validar la calidad de los servicios y la satisfacción de los usuarios.
- **Empleados.** Políticas de conciliación, igualdad de oportunidades, cursos de formación y retención del talento, entre otras actuaciones.

D) Ambiental

- **Estrategia de sostenibilidad.** El 100% de los activos inmobiliarios donde Lar España tiene plena capacidad de gestión, tienen implementadas acciones de sostenibilidad ambientales y/o sociales. Del total del portfolio se han **auditado el 90%**.
- **Certificación de sostenibilidad.** El **92%** de los activos sobre los que Lar España tiene plena capacidad de gestión están certificados en BREEAM®.
- **Innovación para una mejor gestión ambiental.** Inversión en innovación. Centros de formación e investigación con los que se colabora. Uso de TICs, programas de gestión, utilización de filtros innovadores, entre otras actuaciones.

Además, de forma transversal, la construcción de valor compartido se basa en:

- La **innovación ambiental y social** aplicada en todas las fases del modelo de negocio
- Mantener un **diálogo abierto y constante** con los principales **grupos de interés**

4.1

Relación con los grupos de interés

Lar España continúa trabajando en la línea de ser una compañía abierta desde la que promover el **diálogo activo** con el amplio espectro de **grupos de interés** con el que se relaciona debido a su actividad. El sector en el que Lar España opera integra algunos de los más relevantes asuntos que afronta la sociedad actual en su conjunto: la urbanización, la disponibilidad de soluciones habitacionales, el diseño de ciudades sostenibles, la respuesta a los cambios demográficos y la escasez de recursos.

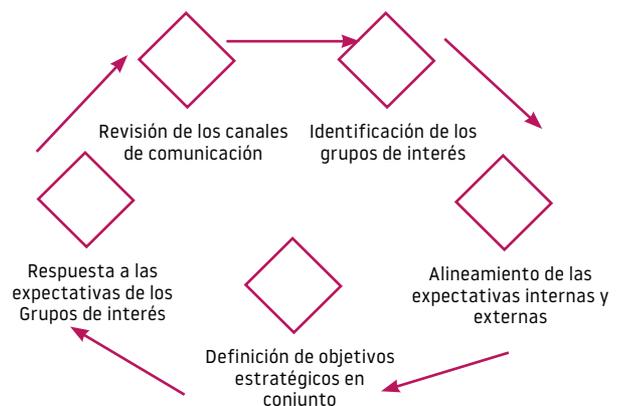
De esta manera, Lar España interactúa con **grupos de interés de carácter económico, social y ambiental** y, en base a la escucha de sus expectativas y la canalización de la información que satisface sus demandas, ha desarrollado el modelo relacional con ellos.



Lar España busca una **relación estable y duradera con todos sus grupos de interés** y propone un diálogo fluido y constante con los mismos

La evolución necesaria para todas las compañías en la actualidad es pasar de la **mitigación de riesgos** que le afectan, a la identificación de oportunidades subyacentes que aúnen objetivos corporativos y expectativas externas, algo que solo es posible mediante la puesta en marcha de un **sistema de diálogo fluido con los grupos de interés**. Además de esta ventaja, el establecimiento de este sistema adecúa las herramientas de gestión de riesgos reputacionales, crea valor por sí mismo y, por tanto, ayuda a las compañías a diseñar y alcanzar junto con sus grupos, los objetivos estratégicos en los que todos están involucrados.

Por ello, Lar España se ha propuesto afrontar esta tarea mediante la elaboración de **un modelo de gestión de grupos de interés** el cual se divide en las siguientes fases:

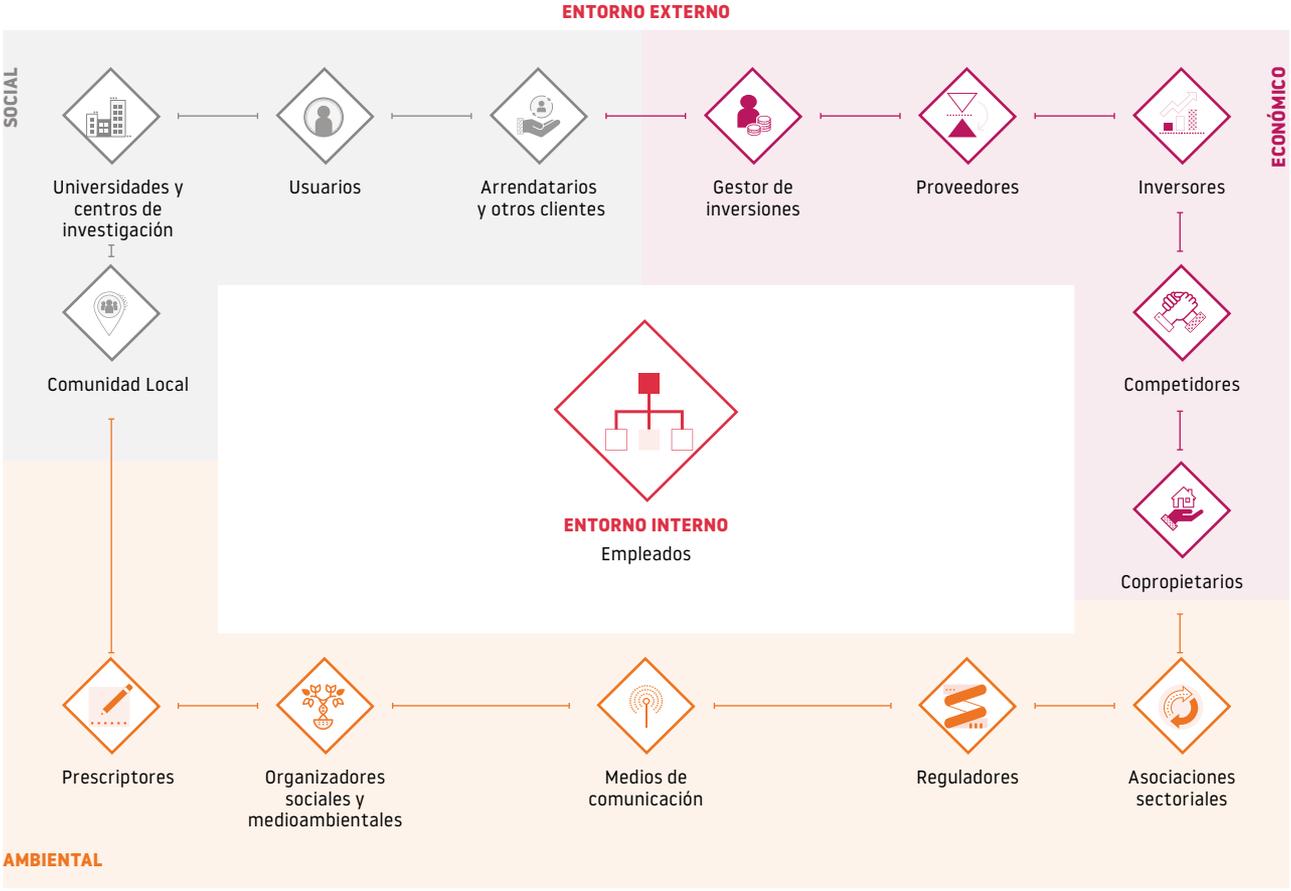


Como resultado, a cierre del ejercicio contará con un **sistema revisado de comunicación con sus grupos de interés** que girará alrededor de las conclusiones de un nuevo análisis de expectativas y dará como resultado el diseño de nuevos canales de comunicación para cada uno. Además se acompañará el análisis de planes de acción específicos asociados a cada grupo de interés que incluyan los objetivos y alcance del compromiso con cada uno, las responsabilidades del equipo encargado, los canales de comunicación y la información atribuida a cada grupo.

Aspectos relevantes por Grupo de Interés

Con el objetivo de adaptar en mayor medida los objetivos estratégicos y en materia de sostenibilidad a las expectativas de sus grupos de interés, Lar España ha llevado a cabo un **análisis de las preocupaciones de cada colectivo en base a cuatro dimensiones:** el Buen Gobierno, el Producto, el Entorno (incluyendo su

alcance ambiental y social) y el Empleo, todo ello según la perspectiva interna (empleados) y externa (grupos de interés externos).



A continuación se muestran las **expectativas y necesidades**, tanto en materia social como ambiental para cada grupo de interés identificado:

ENTORNO EXTERNO- DIMENSIÓN ECONÓMICA

Gestor de inversiones

- Buen Gobierno y Transparencia
- Ética y cumplimiento
- Gestión de riesgos

Proveedores

- Transparencia en relaciones comerciales
- Gestión de riesgos

Inversores (incluye accionistas, bancos y analistas de inversiones)

- Buen Gobierno y Transparencia
- Ética y cumplimiento
- Anti-corrupción y blanqueo de capitales
- Gestión de riesgos
- Inversión en RSC
- Inversión responsable

Competidores

- Buen Gobierno y Transparencia
- Certificación de edificios
- Accesibilidad y conectividad.
- Relación con la comunidad local y fomento de empleo
- Empleo: retención de talento y formación

Copropietarios y partners

- Transparencia en las relaciones comerciales
- Gestión de riesgos
- Relación con la comunidad y fomento de empleo
- Inversión en RSC





ENTORNO EXTERNO-DIMENSIÓN AMBIENTAL

Prescriptores

- Buen Gobierno y Transparencia
- Anti-corrupción y blanqueo de capitales
- Gestión del impacto
- Inversión en RSC
- Inversión responsable

Organizaciones sociales y medioambientales

- Cooperación con otras entidades y empresas para la promoción del *knowledge sharing*.
- Certificación de edificios

Medios de comunicación

- Relación con la comunidad local y fomento de empleo local
- Sostenibilidad de los productos, eslóganes y campañas
- Transparencia en las relaciones comerciales

Reguladores

- Reporte de información de RSC estandarizada
- Buen Gobierno y Transparencia
- Ética e Integridad
- Gestión del impacto
- Relación con inquilinos y comunidades
- Accesibilidad y conectividad
- Resiliencia urbana
- Rehabilitación y conservación de inmuebles

Asociaciones sectoriales

- Reporte de información RSC estandarizada
- Cooperación con otras empresas para la promoción del *knowledge sharing*



ENTORNO EXTERNO- DIMENSIÓN SOCIAL

Universidades y Centros de Investigación

- Reporte de información RSC estandarizada
- Cooperación con otras empresas para la promoción del *knowledge sharing*.

Comunidad Local

- Gestión del impacto
- Canales de comunicación bidireccional
- Relación con la comunidad y fomento de empleo local
- Creación de valor compartido

Usuarios

- Conectividad y Accesibilidad
- Gestión de inmuebles eco-eficientes
- Entorno seguro y saludable
- Modernidad y diseño
- Nuevas experiencias y servicios

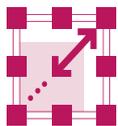
Arrendatarios y Clientes

- Transparencia en las relaciones comerciales
- Entorno seguro y saludable
- Conectividad y Accesibilidad
- Gestión de inmuebles eco-eficientes
- Modernidad y diseño
- Nuevas experiencias y servicios: innovación tecnológica

ENTORNO INTERNO

Empleados

- Retención de talento y formación
- Igualdad de oportunidades y no discriminación
- Entorno seguro y saludable
- Conciliación laboral
- Política retributiva transparente
- Ética e Integridad y cumplimiento: Empresa ética y responsable



Lar España adquirió productos y servicios de sus proveedores por más de 160 M€, **generando riqueza en las comunidades donde opera**

Inversores

La **relación con todos los accionistas es de interés común**. Por ello, Lar España ha implementado en toda su organización una cultura de fomento de la participación informada y bidireccional mediante la cual se establezca una relación cercana con todos sus grupos de interés.

Todos los canales de comunicación y relación con los accionistas o potenciales accionistas de Lar España se rigen por la **Política de Comunicación y contactos con accionistas, inversores y asesores de Voto**, así como por el Reglamento del Consejo de Administración.

Los canales de comunicación tienen el objetivo de asegurar a los accionistas el acceso a la información y para favorecer el acceso a dicha información, Lar España publica en su página web una **Agenda del Inversor** e informes evolutivos de la organización.

Proveedores

Lar España trabaja de manera continua para mejorar la relación con sus **proveedores** ya que suponen un grupo de interés de vital importancia para su modelo de negocio. De esta forma, Lar España y su Gestor único aplican un estricto control a fin de realizar colaboraciones únicamente con proveedores de reconocida solvencia, asegurándose que disponen de **mecanismos de control interno y normas de conducta** que aseguren una debida diligencia.

Impacto económico

Lar España tiene un fuerte lazo con la comunidad en donde opera. Por ello, del número total de proveedores, que asciende a **643, la gran mayoría son empresas locales**. El hecho de que la actividad de Lar España esté repartida por todo el territorio nacional, le convierte un generador de riqueza económica en las comunidades donde opera. En el año 2018 Lar España contrató productos y servicios a sus proveedores por un importe de más de de 160 millones de euros.

Mecanismos de homologación

Lar España es consciente de la necesidad de trabajar con otras organizaciones que persigan su mismo objetivo: **hacer negocios de manera responsable para todos los grupos, comunidades y la sociedad**. Por ello, se esfuerza en establecer procesos de control dentro de sus proveedores a fin de garantizar que cumplan con la normativa y cuya conducta respire los valores de Lar España.

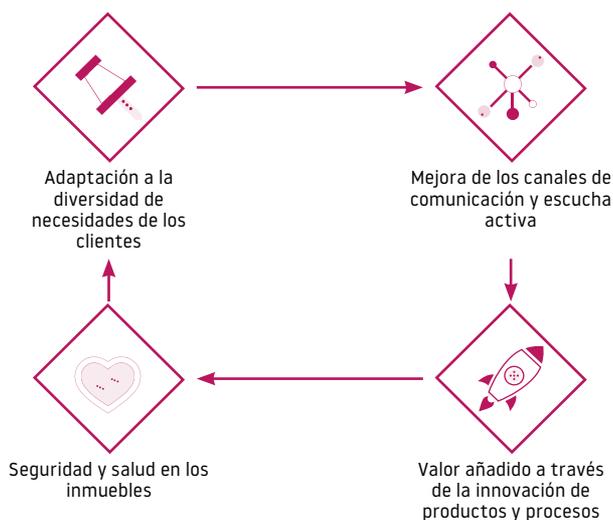


Cientes

Lar España quiere consolidarse como una de las SOCIMIs más activas de Europa y un referente en el sector inmobiliario español. Para ello, el cliente y el usuario final deben ser sus pilares fundamentales con los que mantener un diálogo continuo.

Con el fin de poder dar un producto de mayor calidad y una mejor prestación de servicios, la compañía quiere anticiparse a sus necesidades y demandas, **asegurando a su vez la salud y seguridad de los visitantes**. Por ello, se presta especial interés al cumplimiento de la normativa básica de seguridad y salud, a través de una adecuada coordinación de actividades empresariales, de la información de los riesgos existentes en el centro de trabajo y de una correcta difusión del protocolo de actuación en caso de emergencia.

La visión de Lar España en el **proceso de satisfacción del cliente**:



El proceso de **escucha activa y diálogo bidireccional** con los clientes es esencial en el desarrollo del negocio. Por esta razón, se han identificado diversas herramientas que fomentan el proceso de comunicación:

- **Protocolo de comunicación** con el Property Manager de incidencias a través de una cuenta de correo específica "Incidencias Lar Project".
- **Encuestas de satisfacción** por parte de los clientes de las oficinas.
- **App móvil para centros comerciales** con contenidos relevantes, tales como promociones de interés, novedades, entre otros.
- **Relación directa** entre el **Asset Manager** responsable de cada activo y sus **arrendatarios**.
- **Auditoría de servicios y atención al cliente** mediante la cual Lar España afianza su compromiso de excelencia en la experiencia del cliente.



El proceso de **escucha activa y diálogo bidireccional** con los clientes es esencial en el desarrollo del negocio

Sociedad

Lar España genera directamente por su actividad empresarial beneficios económicos, empresariales y sociales para múltiples actores y miles de empleos directos e indirectos, entre otros. Su actividad tiene un impacto notable en la economía en la que se desarrolla y en el empleo del territorio en general y específicamente, de las comunidades donde se localizan los activos. En este sentido, durante el año 2018 se estima que los **empleos generados** en los activos del portfolio de Lar España ascienden a más de **15.000 puestos de trabajo directos**. En cuanto a los proyectos en construcción, en Lagoh, se ha previsto una creación de **4.800 empleos adicionales** de los cuales 1.500 son directos, 1.800 indirectos y 1.500 en construcción.

En la puesta de valor de sus activos, ciudad y ciudadanos son un todo inseparable, donde la rehabilitación y gestión del portfolio de manera integrada lleva implícita una atención y relación específica con la población local donde operamos y en especial, su progreso sostenido.

Los activos de la cartera de Lar España generan impactos sociales que transforman y construyen **valor compartido** en el territorio donde se localizan:

- Crean oportunidades de negocio nuevas
- Transforman el clima social
- Incentivan la participación ciudadana
- Promueven la salud y bienestar
- Promueven un ambiente de inclusión
- Fortalecen los valores de la sociedad

4.2

Gestión de las acciones sociales

Dentro del marco sólido de enfoque social que tiene Lar España, bajo el cual busca reforzar la vitalidad social y económica de los entornos donde la SOCIMI opera, durante el año 2018 se han llevado a cabo un amplio abanico de actividades e iniciativas de trabajo y colaboración con las comunidades locales entre las que destacan:



+ de 300 días de iniciativas sociales y ambientales en nuestros centros comerciales



+ de 25 ONGs y fundaciones con las que hemos colaborado



+ de 442.000 euros destinados a colaboraciones, patrocinios e iniciativas sociales



+ de 25.000 Kg de ropa donada



+ de 13.000 Kg en campañas de recogida de alimentos

Actividades de acción social desarrolladas en 2018



AS TERMAS

Cesión de espacios en mall a 17 ONG's durante 92 días.

Eventos con clubs deportivos y asociaciones locales cediendo gratuitamente el mall.

Colaboración con el Ayuntamiento y Diputación de Lugo:

- Concejalía de Deportes: **Patrocinio del circuito de carreras** populares "Corre con Nós".
- **Aportación publicitaria** para la campaña institucional I'm from Lugo.

Comunidad Autónoma:

- Consejería de Sanidad: cesión de espacio gratuito para la instalación de un **autobús de donación de sangre**.

Red de colegios de Lugo Provincia: celebración de concurso de dibujo ambiental y entrega de premios el "Día del medio ambiente" en As Termas.

Proyecto **Wonderful**



ANEC BLAU

Donación de ropa de abrigo a Creu Roja Castelfells, campaña Abrugem el Nadal.

Puntos de recogida de ropa usada (Humana).

Recogida de alimentos para refugio de animales: 1.960 kg

Sesiones mensuales de **concienciación y adopción de animales**: 38 adopciones.

Recogida de ropa usada: 25t, +1% vs. 2017.

Cesión de espacios en mall a 8 ONG's (Cruz Roja, Unicef, Fundación Josep Carreras, Save the Children, Acnur, Fundación Enriqueta Villavecchia, Salva una Huella, Istea, Corre per una causa).

53 días al año con **acciones solidarias**.

Proyecto **Wonderful**

Patrocinio Casal Canal Olímpic.

Patrocinio asociación Istea (autismo) con una carrera solidaria.

Patrocinio Torneo Balonmano Playa Castelfells.

Colaboración con el Ayuntamiento:

- Colaboración en los Carnavales.
- Patrocinio de la asociación empresarial Baix Llobregat .
- Patrocinio de carreras populares de la ciudad.

Ciudad:

- Colaboración con instituciones de la zona para ofrecer talleres anunciándose Anec Blau.
- Puntos de **recarga de vehículos eléctricos.**
- Sala de lectura instalada en el centro comercial todo el año.



EL ROSAL

Cesión de espacios en mall a 5 ONG's, 1 Hermandad.

Cesión de locales a artistas locales para exposiciones.

Celebración de **campañas con Banco de alimentos**.

Colaboración en la **campaña Vuelta al cole solidaria** para recogida de material escolar con la colaboración de Cruz Roja.

Colaboración en la **campaña de recogida de juguetes y libros** con la colaboración de la asociación Adisbier.

Acuerdo con la **asociación ALFAEM** para visitar HypeStation 2 veces al mes como parte de sus terapias.

Coordinación entre ALFAEM y artistas EscapArte para visitas guiadas al espacio creativo.

Proyecto **Wonderful Summit**.

Patrocinio del equipo de baloncesto.

Colaboración con el equipo de fútbol.

Colaboración con el Club de Kárate (campeonato nacional de Kárate).

Participación en La **Hora del Planeta**.

Colaboración con el Ayuntamiento:

- Cesión de espacio gratuita para la instalación de cajero para la tarjeta ciudadana.

Colaboración con la Policía Local:

- Difusión de **campaña para recogida de juguetes**.

Colaboraciones varias:

- Hermandad Donantes de Sangre: Campaña Donar es de cine en El Rosal (febrero y septiembre).
- Colegio Piñera (Vega de Espinareda): creación de vídeo y difusión en RRSS, página web, etc, de los trabajos realizados por el colegio.
- Visita Colegio San Ignacio durante su semana cultural.



**ALBACENTER**

Colaboración con:

- Distintas entidades en formación medio ambiental, social, laboral, etc.
- Play Fitness.
- Gimnasio Centro.
- III Concentración Pilates Solidario para AFANION.
- La Asociación Española contra el cáncer: mesas Solidarias.
- Las voluntarias de la Federación Española de Parkinson.
- Campaña informativa y de recaudación de fondos para niños con Leucemia.

Colaboración con **ACNUR y Cruz Roja** (Día del Planeta).

Taller informativo y campaña para recaudar **fondos para AMAC**.

Cesión de espacios en mall a 12 ONG's/ asociaciones y 1 fundación.

202 días al año con **acciones solidarias**.

Recogida de 12.000 kg de alimentos.

Proyecto **Wonderful Summit**

Colaboración con distintas entidades en formación medio ambiental, social, laboral etc

Colaboración con entidades deportivas/Fitnes

Colaboración Gimnasio Centro

Colaboración III Concentración Pilates Solidario para AFFANION

Colaboración con la **Asociación Española contra el cáncer**: talleres de colaboración con distintas entidades en formación medioambiental, laboral, etc.

Colaboración con el Ayuntamiento:

- Alumbrado navideño de Albacete.
- Colaboración con el programa de Educación para el Medio Ambiente.

Patrocinio Cultural Albacete:

- Patrocinio espectáculos infantiles.
- Punto de Venta On Line de entradas.



LAS HUERTAS**Cesión de Espacio:**

- Comisión de Lactancia Materna de Palencia.
- Banco de Alimentos.
- Asociación Palentina de Donantes de Sangre.
- Asociación Aldea.
- Promoción del Burrito Escudero.
- Asociación Española contra el Cáncer.
- Recogida de juguetes .
- Cruz Roja.
- Asociación de Síndrome de Down de Palencia (ASDOPA).
- Asociación de salud mental de Palencia (FEASFES).

Taller de tejido de pulpos.

Asociación de vecinos Avenida de Madrid: patrocinio carrera popular.

Campaña concienciación ahorro agua, promovida por Carrefour Property y en colaboración con AQUONA.

Campaña *#mecomprometoa* por el Día Mundial del Medio Ambiente.

Colaboración con la **Asociación Española contra el cáncer** en la VII Carrera contra el cáncer.

Lar España se suma a la iniciativa **La Hora del Planeta** (organizado por WWF).



GRAN VÍA DE VIGO

Proyecto **Wonderful Summit**.

Hora del Planeta

Colaboración con el Ayuntamiento con la participación en la **cabalgata de Reyes** de la ciudad y la colaboración con el alumbrado calle Gran Vía.

Los Domingos de Gran Vía: **Banco Alimentos** Vigo: 7 eventos.

Showcooking “Brunch con corazón”: **Banco Alimentos Vigo**

Casting solidario Magazine: asociaciones protectoras animales.

Pet Week: protectoras animales, jornadas pro adopción.

Encendido navideño: colaboración con la Planta de pediatría del Hospital Álvaro Cunqueiro. Donación de 12 renos y la Vaca Lola.

Cesión de espacios en mall a 14 ONG’S y Asociaciones.

Colaboración en las dos campañas de Gran Recogida de alimentos organizada por el **Banco de Alimentos** en colaboración con Carrefour.

Jornadas de concienciación **Día Mundial del Glaucoma**.

Colaboración recogida de material escolar en la campaña “Vuelta al cole solidaria” de Fundación Solidaridad Carrefour.

Colaboración campaña navideña **“Cada niño un juguete”**



**PORTAL DE LA MARINA**

Colaboración con el **50 Aniversario Policía Local de Ondara**.

Patrocinios Deportivos: Volta a Peu La Marina, Volita Ciclista La Marina y Colaboración Campus Gayá.

Evento Wonderful, con la presentación de 17 proyectos.

Evento Raquel Payá, colaborando con un **colegio de educación especial de Denia**.

Cesión de espacios en malla Cruz Roja, AAI y ACNUR.

Maratón **donación de Sangre** con el Centro de Transfusión de la Comunidad Valenciana.

Patrocinio Rally Tronquet, llevando material a **ONG'S** y fundaciones en el recorrido del Rally (Africa).

Portada Magazine, protagonistas de la zona con donaciones a sus causas. (**ELA, y Cáncer de mama**).

**TXINGUDI**

Cesión de espacio en galería comercial para captación de socios:

WWF (World Wild Life), 2 y 3 de febrero; 8 y 9 de marzo; 20 y 21 de julio.

Cruz Roja (2 acciones, agosto y octubre).

Save the Children, 25 y 26 de junio.

Cesión de espacio en galería comercial para colecta de alimentos, otros productos y cuestaciones:

TADAMUN colecta de alimentos para el Sáhara (26 y 27 de enero).

Cuestación AECC (**Asoc. Contra el cáncer**) 12 de mayo.

Desayunos con corazón (**CRUZ ROJA**) 13 de abril.

PROVIDA, colecta de productos para madres y niños (27 de octubre).

Banco de alimentos de Gipuzkoa, recogida de alimentos (23 de noviembre).

Aportación económica a la DYA, Asociación de Ayuda en Carretera.

Colaboración con el departamento de consumo del Ayto. de Irun con accésits en vales de compra 10º Concurso de Consumo 2018.



Acciones de acción social a nivel corporativo



Fundación Norte Joven

Colaboración en el proyecto “Becas, formación y comida a los alumnos de la Fundación Norte Joven” con:

- Celebración de comidas mensuales solidarias
- Colaboración de los empleados de Lar España en la preparación de entrevistas profesionales junto a los alumnos de la Fundación
- Donaciones monetarias periódicas
- Empleo con becas de seis meses de duración en tareas de administración para los alumnos de Norte Joven



Fundación Créate

Colaboración en el área de Formación Profesional, dentro del programa “Promoción y facilitación de proyectos emprendedores”

- Apoyo como mentores en la definición y preparación de un proyecto de emprendimiento e innovación junto a los alumnos de formación profesional adscritos a la Fundación para avalar los primeros pasos de los jóvenes en el mundo empresarial



Acción contra el Hambre

- Donación de ticket restaurante por parte de los empleados de Lar España. El importe total fue destinado íntegramente a alimentos terapéuticos por parte de la ONG Acción contra el Hambre, que lucha contra las causas y efectos del hambre en el mundo.



Fundación Aladina

Fundación Aladina

- Rifa solidaria de Navidad con recaudación de fondos para la Fundación

Colaboración con AUARA

Lar España, dentro de su compromiso para con la sociedad, ha llegado a un acuerdo con una empresa social, **AUARA**, la cual destina el 100% de sus dividendos en desarrollar proyectos de acceso a agua potable para quienes más lo necesitan, vendiendo productos únicos por su diseño y sostenibilidad. Hasta la fecha han llevado agua potable y saneamiento a más de 23.000 personas y su objetivo es llegar a las 200.000 en los próximos cinco años.

Lar España quiere colaborar para poder alcanzar ese objetivo y por ello a partir de abril de 2019 se instalarán en sus centros comerciales máquinas de *vending* de agua.

La recaudación total de los productos se destinará para financiar proyectos de acceso a agua potable. Asimismo, también se colocaran unos vinilos en las puertas de acceso para que los clientes se sientan partícipes y se animen a colaborar comprando más que agua.

Ello posiciona a los centros comerciales de Lar España a la cabeza de una **iniciativa social que fomenta la sostenibilidad en los envases a su vez que lleva a cabo una concienciación social** sobre la falta de agua potable en muchos territorios.



4.3

Acciones medioambientales

Los proyectos de edificación tienen un **impacto significativo en el entorno natural**. Los procesos de certificación de edificios en los que se encuentra inmerso Lar España establecen una ruta para minimizarlo en el corto, medio y largo plazo. Al mismo tiempo, se **garantiza la viabilidad económica y la rentabilidad de las inversiones**, buscando potenciar aspectos que beneficien a la sociedad.

Lar España continúa avanzado proactivamente en sus compromisos adquiridos al asumir sus **Políticas de Responsabilidad Social Corporativa (RSC)** y, en particular, en las referidas al impacto en el entorno. Lar España está comprometida con el uso de herramientas de calificación y certificación de sus activos para asegurar el mejor desempeño en sostenibilidad. Cabe destacar que 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 los proyectos de promoción, tanto de centros comerciales como del residencial, Lagasca99, se está 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®. Prueba de ello, Lagasca99 ha obtenido la certificación BREEAM® nueva construcción “Muy Bueno” en fase de diseño.

En septiembre de 2018 Lar España obtuvo el **EPRA Gold Award** en lo que concierne a la información publicada sobre **Responsabilidad Social Corporativa y Sostenibilidad**. Este reconocimiento supone un avance más en materia de transparencia en este ámbito, habiendo superado la distinción lograda el año anterior (EPRA Silver Award y 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.

En este sentido el **Plan Director de RSC** articula las metas y programas que permiten avanzar a Lar España en la mejora continua de su actividad inmobiliaria.



Principales acciones medioambientales

A) Acciones medioambientales en los centros comerciales

Lar España implementa una serie de actividades en sus centros comerciales con el fin de **mejorar su desempeño ambiental** y de concienciar a los usuarios para hacerles partícipes de las mejoras. De esta manera, se han implantado las siguientes medidas en sus activos:



Electricidad

Negociación de potencias y tarifas.

Alumbrado: sensores de luz y tecnología LED.

Climatización: sistemas free-cooling.

Sistematización de procesos: BMS y Scada.

Producción de electricidad: instalación de paneles solares fotovoltaicos.



Gas/Gasoil

Calderas: Sustitución de quemadores, aprovechamiento de calor residual de otras instalaciones, uso de placas térmicas, uso de combustibles ecológicos, etc.

Placas solares térmicas: Instalación de placas solares térmicas para la producción de agua caliente (agua caliente sanitaria y agua caliente para calefacción).



Agua

Sistemas de riego: Control del consumo de agua para jardinería, sistemas de riego eficientes, uso de plantas autóctonas (tienen menos necesidades), reutilización de aguas residuales depuradas, etc.

Aseos y Zonas Comunes: Reducción de la presión de trabajo de las bombas, sustitución de cartuchos fluxores, grifos con sensores de presencia, instalación de contadores en diferentes zonas, etc.



Acciones ambientales

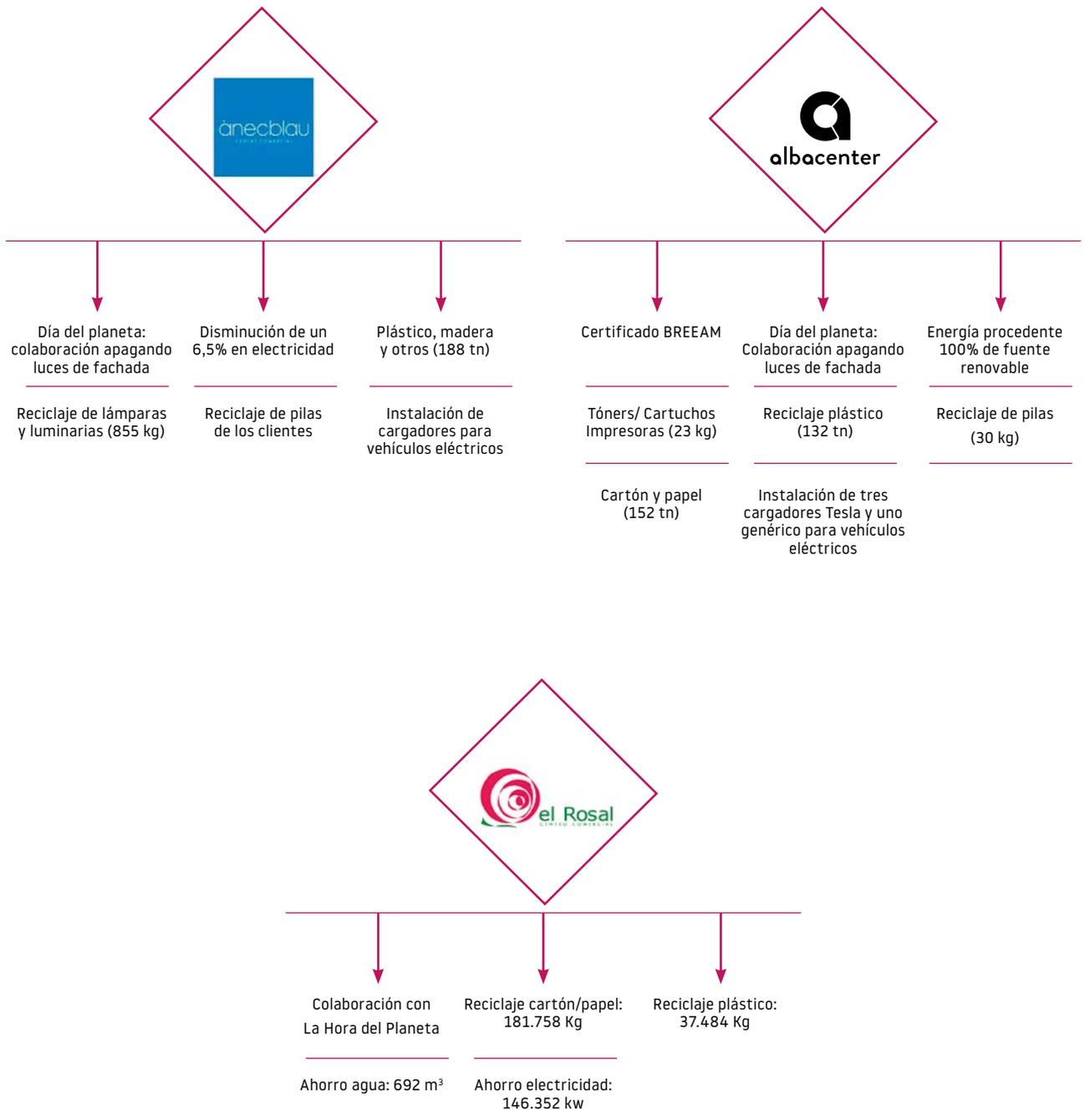
Fomento del transporte público, uso de bicicletas municipales y aparcamientos

Trigeneración: se incorpora al proceso un sistema de absorción (de calor) que permite obtener frío a partir de una fuente de calor (dicho calor proveniente de la cogeneración). Durante el invierno se usa el calor para ACS y calefacción, y en verano, permite generar frío para climatización.

Reducción del consumo eléctrico.

Reducción del consumo de agua.

Destacamos las siguientes acciones realizadas en el año 2018 en nuestros principales centros comerciales:





Hora del Planeta:
apagado luces fachada
principal (81 kW)

12,9% ahorro en
consumo de agua

Reciclaje de 27.500 kg
de plástico (+6,5% de
incremento)

Ahorro 452 m³ de agua

Ahorro de 446.748 kw
de electricidad

107 toneladas de
cartón reciclado

Reciclaje de 208.600
kg de cartón y papel
(+9,5% de incremento)

Reciclaje de 500 kg de
pilas y lámparas
(+3,5% de incremento)

Recogida selectiva
de más de 47.700 kg
de otros residuos
(+9% de incremento)

5 toneladas de plástico
reciclado

Renovación de sistemas
enfocados a la eficiencia
energética: iluminación
LED y cortinas de aire



Colaboración con
la Hora del planeta
apagado luces de la
fachada principal

Ahorro de 32.622 kw en
electricidad

Ahorro de 568 m³ en el
consumo de agua

Reciclaje de 204.360 Kg
de cartón y papel

Reciclaje de 700 Kg
de ropa usada

Reciclaje de
9.740 Kg de madera.

Reciclaje de
5.994 Kg de plástico

B) Acciones medioambientales en oficinas

En 2017 en los activos de oficinas de Lar España, principalmente, se implementaron medidas dirigidas a la reducción del consumo de electricidad y la optimización de la eficiencia energética. Durante 2018, además de culminar esas acciones, se tramitaron las **certificaciones BREEAM y de Calificación de Eficiencia Energética** que recogieron las mejoras realizadas en el ejercicio anterior.

Edificio EGEO	Situación	Desinversión 17/01/2018
	Acciones ambientales	Obtención de Certificación BREEAM (Parte 1 – Edificio) calificación BUENO En tramitación: Certificación BREEAM (Parte 2 - En Uso)
Edificio Eloy Gonzalo	Acciones ambientales	Climatización: Final de las obras de renovación de instalaciones de climatización y aislamientos y puesta en uso en 2018. Obtención de Certificación BREEAM (Parte 1 – Edificio) calificación MUY BUENO. Obtención de calificación energética A
	Situación	Desinversión 30/01/2019
Edificio Marcelo Spínola	Acciones ambientales	Obtención de Certificación BREEAM (Parte 1 – Edificio) calificación MUY BUENO Se han instalado dos puntos de recarga para vehículos eléctricos.
	Situación	Desinversión 28/12/2018
Edificio Joan Miró	Acciones ambientales	Renovación integral de instalaciones que incluye de climatización y aislamientos.
	Situación	Desinversión 28/12/2018



C) Acciones de tipo ambiental en los edificios residenciales

El inmueble residencial Lagasca99, cuya construcción se inició en 2016 y ha finalizado este año 2018, cuenta con una **certificación BREEAM®**, garantizando una mayor sostenibilidad en la construcción, la operación, y el mantenimiento del activo, así como una reducción del impacto medioambiental.

Algunas de las medidas tomadas para reducir el **impacto sobre el medio ambiente** han sido las siguientes:



El envoltente diseñado permite mantener unas condiciones de aislamiento superiores a lo exigido por el Código Técnico de Edificación.



Iluminación LED.



Viviendas con electrodomésticos de clase A o A+.



Domótica para optimizar la eficiencia energética en zonas comunes y viviendas.



Sistema de calefacción individual con control independiente de temperatura.

Medición de calidad del aire en interiores

Lar España, dentro de su compromiso por la mejora del bienestar de la sociedad, ha iniciado un proceso sistemático de **mediciones de calidad del aire** en el interior de sus activos. Hasta ahora han sido evaluados los siguientes edificios:

- **Centros comerciales:** Albacenter, Anec Blau, As Termas, Gran Vía de Vigo, Las Huertas y Portal de la Marina
- **Oficinas:** Cardenal Marcelo Spínola y Eloy Gonzalo

La **calidad del aire en interiores incide de forma directa en el estado general de nuestras ciudades y en la calidad de vida de las personas** dado que se estima que los habitantes de las ciudades pasan entre el 58% y el 78% de su tiempo en ambientes interiores contaminados.

El problema de la calidad del aire en interiores ha ido aumentando en los últimos años, debido principalmente a la construcción de edificios cada vez más herméticos, dificultando por tanto el reciclaje del aire, y haciendo que, en muchas ocasiones, la calidad del aire sea peor en espacios interiores que en el exterior.

El aire presente en interiores puede perjudicar a la salud y acentuar los problemas respiratorios de las personas que tienen alergias por lo que es vital llevar a cabo una medición periódica de la calidad del aire interior y la implantación de métodos que la controlen y mejoren.

La realización de estos informes y mediciones por parte de Lar España están enfocadas a realizar un plan de acción en el futuro que se inicia con este proceso de diagnóstico que permita evaluar situación de todos los activos y diseñar las acciones que logren **paliar la mayoría de los problemas de salud y bienestar** que pueden llegar a ocasionar una mala calidad del aire interior.



Metodología

Con el objetivo de realizar el levantamiento y toma de información de Lar España para cumplimentar los indicadores **EPRA de Sostenibilidad**, se han tenido en cuenta las siguientes fuentes de información y se han realizado las siguientes asunciones e hipótesis que se muestran a continuación:



Todos los activos

Este 2018 **se ha revisado el criterio por el que se imputan los consumos anuales a las superficies de los centros comerciales**. Se han excluido espacios exteriores comunes tales como: áreas ajardinadas, cubiertas transitables, aparcamientos descubiertos, etc. Aunque esos espacios consumen energía eléctrica en su iluminación y agua en riego, no constituyen propiamente superficies construidas ni son superficies alquilables. Esto ha producido en algunos activos la revisión de las intensidades de consumo por metro cuadrado asignadas en 2017 respecto a este informe de 2018.

A partir de las facturas pagadas por Lar España, se informa sobre el consumo de energía y agua, excluyendo los consumos en electricidad y gas u otros combustibles contratados directamente por el inquilino.

Retail

El propietario no da servicio de climatización y ventilación, si bien, en algunos casos, provee de agua atemperada para el uso de los equipos de climatización del inquilino.

En el cálculo de intensidades de consumo y emisiones de CO₂ el consumo pagado por el propietario se imputa a la superficie de zonas comunes de los centros comerciales. Además, se considera el ratio de emisiones de GEI y la intensidad de consumo de energía y agua por visitante y año.

$$\text{Intensidades del consumo de agua} = \frac{\text{Consumo pagado por el propietario}}{\text{Superficies comunes}}$$

$$\text{Intensidad de energía} = \frac{\text{Consumo pagado por el propietario}}{\text{Superficies comunes}}$$

$$\text{Intensidad de emisiones de CO}_2 = \frac{\text{Emisiones generadas por consumo pagado por el propietario}}{\text{Superficies comunes}}$$



Oficinas

El propietario paga el consumo de agua total del edificio. Su intensidad se calcula dividiendo ese consumo por la superficie de elementos comunes:

$$\text{Intensidades del consumo de agua} = \frac{\text{Consumo total del edificio}}{\text{Superficie de elementos comunes (ZCE)}}$$

El propietario da servicio de climatización y ventilación (HVAC) a los inquilinos. Para el cálculo de intensidades de consumo de energía y emisiones de CO₂ el consumo total de energía pagado por el propietario se imputa a la suma de la superficie de zonas comunes del edificio (ZCE) y la superficie privativa del inquilino (MI), medido según el estándar AEO (Asociación Española de Oficinas-2014).

$$\text{Intensidades del consumo de energía} = \frac{\text{Consumo pagado por el propietario}}{\text{Sup. elem.com.(ZCE)+Sup.elem.priv.(MI)}}$$

$$\text{Intensidades de emisiones de CO}_2 = \frac{\text{Emisiones generadas por consumo pagado por el propietario}}{\text{Sup.elem.com.(ZCE)+Sup.elem.priv.(MI)}}$$

Adicionalmente, se calcula el ratio de emisiones de GEI y el consumo de energía y agua por puesto de trabajo y año.

Alcance del informe de desempeño ambiental 2018

Con el objetivo de poder comparar de manera proporcional los consumos de los años 2017 y 2018, en las tablas de datos no se han incluido los consumos de activos adquiridos durante 2018, ni de aquellos que no se reportaron en 2017:

- Parque comercial Abadía
- Parque comercial Rivas Futura
- Edificio de oficinas Marcelo Spínola
- Dos nuevas parcelas en el centro comercial Megapark

De esta manera, los consumos en 2018 incluyendo dichos activos serían los siguientes:

- **Consumo eléctrico:** 21.863.357 kWh
- **Consumo de combustible:** 1.936.433 kWh
- **Consumo de agua:** 122.162 m³
- **Consumo de residuos:** 2.122,8 toneladas
- **Emisiones de CO₂ equivalentes:** 2.057.372 kg eq CO₂

En cuanto a las **certificaciones BREEAM**, incluyendo estos inmuebles, el total de certificaciones en el portfolio ascendería a 11.

a) Activos propiedad al 100% de Lar España

En los dos edificios de oficinas y seis centros comerciales, plenamente operativos y de su plena propiedad, Lar España informa respecto al **consumo de energía y agua** que contrata y paga en calidad de propietario, careciendo de momento de información sobre los consumos directos contratados por sus inquilinos.

c) Activos de Lar España en proyecto o en construcción

Lar España excluye del Informe de Desempeño Ambiental los **desarrollos comerciales:** Centro comercial Lagoh (Sevilla), el parque comercial VidaNova Parc (Sagunto) y el **desarrollo residencial** Lagasca99 (Madrid).

b) Activos de Lar España en régimen de copropiedad

También se informa del desempeño medioambiental en los casos de activos en régimen de copropiedad (cuatro centros comerciales: Las Huertas, Txingudi, As Termas y Megapark) en los que **Lar España no tiene plena autoridad para introducir y aplicar sus políticas de sostenibilidad** en áreas de propiedad compartida. Sin embargo, influye directamente en la adopción de medidas referentes a sostenibilidad y eficiencia energética de los activos en la medida de su participación.



**LÍMITES
OPERATIVOS Y
COBERTURA**

d) Activos gestionados por los inquilinos

Se excluyen del Informe de Desempeño Ambiental los activos donde los inquilinos tienen sus **propios contratos de suministro de energía y agua. Además, gestionan directamente la recogida y el reciclaje de residuos.**

A nivel corporativo, **Lar España se encuentra en régimen de alquiler en dos plantas de un edificio de oficinas que no forma parte de su portfolio** (comparte su oficina con los empleados de su Gestor).

Por tanto, las políticas medioambientales descritas solo pueden ser aplicadas de forma limitada. En este caso, se aportan estos datos como gasto corporativo, estando excluidos del cómputo del desempeño medioambiental de la compañía.



SALE

ARIS

ZARA

ZARA

1 Monat - Pc

rat 16 Länder. Ein Ergebnis.

Desempeño ambiental

El cálculo del desempeño ambiental de Lar España para 2018 se ha realizado en base a los estándares de EPRA, teniendo en cuenta los límites operativos y cobertura así como la metodología de toma de información definidos anteriormente en el presente apartado.

A nivel de activos:

A continuación se muestran los cálculos de desempeño:

A. Desempeño en consumo de energía

En 2018 el consumo global de los centros comerciales (*retail*) y de las oficinas de Lar España ha **disminuido en un 3,8% para electricidad** y en un **3,4% para gas** respecto al año 2017.

Medidas EPRA de Desempeño de Sostenibilidad

Código EPRA	Unidad de medida	Indicador	TOTAL ACTIVOS DE LAR ESPAÑA			TOTAL RETAIL LAR ESPAÑA			TOTAL OFICINAS LAR ESPAÑA			
			2017	2018	Variación Like for like	2017	2018	Variación Like for like	2017	2018	Variación Like for like	
Elec-Abs, Elec-LfL	kWh	Electricidad	Consumo eléctrico procedente de energía no renovable	3.288.458	3.201.711	-2,6%	2.673.066	2.593.609	-3,0%	615.392	608.102	-1,2%
			Consumo eléctrico procedente de energía renovable	18.090.143	17.351.196	-4,1%	18.090.143	17.351.196	-4,1%	No data	No data	No data
			Consumo sub-medido a inquilinos		No data			No data			No data	
			Producción de electricidad vertida a la red	261.915	229.202	-12,5%	261.915	229.202	-12,5%	0	0	0,0%
			Consumo eléctrico total propietario	21.116.686	20.323.705	-3,8%	20.501.294	19.715.603	-3,8%	615.392	608.102	-1,2%
EPRA-DH&C-Abs	kWh	Energía	Consumo total de calefacción y refrigeración urbana No aplica. No existe ningún activo de Lar España con calefacción y refrigeración urbana (DH&C-Abs)									
Fuels-Abs, Fuels-LfL	kWh	Combustible	Consumo combustible total propietario	1.877.563	1.813.015	-3,4%	1.659.072	1.813.015	9,3%	218.491	0	-100,0%
Energy-Int	kWh/m ² / año		Intensidad de energía en los edificios por metro cuadrado	41,7	40,2	-3,7%	41,3	40,1	-2,9%	57,9	42,2	-27,1%
Número de activos aplicables			12 de 12			10 de 10			2 de 2			
Proporción de datos de energía estimados			1,00%			0,00%			36,00%			
Certificaciones Cert-Tot	Número de activos aplicables			12 de 12			10 de 10			2 de 2		
	%	Certificaciones BREEAM			91,7%			100,0%			50,0%	

(*) La fila "proporción de datos de energía estimados" no se recogió en el año 2017.

La **intensidad de energía** consumida por metros cuadrados **ha bajado en torno a un 3,7%** en 2018, como resultado de los esfuerzos realizados por Lar España en 2018 para decrecer el consumo de energía en su portfolio.

Consumo de electricidad en kWh



■ Retail ■ Oficinas



■ Retail ■ Oficinas

Consumo de gas en kWh



El **consumo de energía por m²** en todos los activos de Lar España, **ha disminuido un 3,7%**. Este descenso se ha producido tanto en los activos de centros comerciales, como de oficinas en un 2,9% y en un 27,1% respectivamente.

Consumo de electricidad en kWh/m²



B. Desempeño en la contribución a las emisiones de GEI (Gases de Efecto Invernadero)

Las **emisiones de gases de efecto invernadero** se calculan mediante la multiplicación del consumo de energía eléctrica y de combustible (kWh) y el factor de emisión correspondiente, proporcionado por el Ministerio para la Transición Ecológica. Los valores se exponen a continuación:

2017

- 0,331 kg eq CO₂ / kWh de electricidad
- 0,252 kg eq CO₂ / kWh de gas

2018

- 0,331 kg eq CO₂ / kWh de electricidad
- 0,252 kg eq CO₂ / kWh de gas

En 2018, Lar España ha consumido **electricidad procedente de energías renovables** en ocho de sus centros comerciales (uno más que en 2017). Este incremento ha tenido como impacto positivo la reducción de las emisiones de gases de efecto invernadero del portfolio de Lar España en comparación con el año 2017.

Medidas EPRA de Desempeño de Sostenibilidad

Área de Impacto	Código EPRA	Unidad de medida	Indicador	TOTAL ACTIVOS DE LAR ESPAÑA			TOTAL RETAIL LAR ESPAÑA			TOTAL OFICINAS LAR ESPAÑA			
				2017	2018	Variación Like for like	2017	2018	Variación Like for like	2017	2018	Variación Like for like	
Emisiones de Gases de Efecto Invernadero	GHG-Dir-Abs, GHG-Dir-LfL	kg eq CO ₂	Emisiones directas	Scope 1 (combustible)	473.146	456.880	-3,4%	418.086	456.880	9,3%	55.060	0	-100,0%
	GHG-In-dir-Abs, GHG-In-dir-LfL		Emisiones indirectas	Scope 2 (electricidad)	1.088.479	1.059.766	-2,6%	884.785	858.485	-3,0%	203.695	201.282	-1,2%
			Emisiones indirectas	Scope 3		No data		No data		No data			
			Total	Scope 1 + 2	1.561.625	1.516.646	-2,9%	1.302.871	1.315.364	1,0%	258.754	201.282	-22,2%
	GHG-Int	kg eq CO ₂ /m ² / año	Intensidad de emisiones por metro cuadrado		2,8	2,8	-2,9%	2,4	2,4	1,0%	0,5	0,4	-22,2%
Número de activos aplicables					12 de 12			10 de 10			2 de 2		
Proporción de datos de GHG estimados					4,00%			0,00%			36,00%		

(*) Nota: la superficie tomada en cuenta para el cálculo del indicador GHG-Int corresponde a la superficie de las zonas comunes para los centros comerciales y a la superficie de las zonas comunes y de las zonas privadas para las oficinas.

Durante el año 2018, se las **emisiones de CO₂ han disminuido un 2,9%**, pasando de emitir 1.562 toneladas equivalentes de CO₂ a 1.517 toneladas equivalentes de CO₂. El mismo porcentaje de variación se ha obtenido para la intensidad de emisiones GEI (Kg CO₂eq/m²).

Emisiones de GEI en kg eq CO₂ /m²

2017



2018



■ Retail ■ Oficinas

Variación de la Intensidad de emisiones de GEI en kg eq CO₂ /m²

2017



2018



 **-2,9%**
vs 2017



C. Desempeño en el consumo de agua

El **consumo total de agua** de los activos de Lar España en 2018 ha aumentado un 0,7% en comparación a los consumos de 2017, lo que se traduce en un aumento de 1,5 litros por metro cuadrado de activos.

Medidas EPRA de Desempeño de Sostenibilidad

Área de impacto	Código EPRA	Unidad de medida	Indicador
Agua	Water-Abs, Water-LfL	m ³	Consumo de agua en zonas comunes
		litros/m ² / año	Intensidad del consumo de agua por metro cuadrado
	Water-Int	litros/ persona / año	Intensidad del consumo de agua por visitante para retail y por empleado para oficinas
Número de activos aplicables			
Proporción de datos de agua estimados			

(*) Notas: La superficie tomada en cuenta para el cálculo del indicador Water-Int por metro cuadrado corresponde a la superficie de las zonas comunes de los centros comerciales y de las oficinas.

(**) El número de puestos de trabajo promedio en las oficinas en 2018 fue 887 frente a 608 en 2017.

Consumo de agua en m³

2017



2018



Variación del consumo de agua en litros/m²/año

2017



2018



■ Retail ■ Oficinas

Variación del consumo de agua en litros/persona

2017



2018



TOTAL ACTIVOS DE LAR ESPAÑA			TOTAL RETAIL LAR ESPAÑA			TOTAL OFICINAS LAR ESPAÑA		
2017	2018	Variación Like for like	2017	2018	Variación Like for like	2017	2018	Variación Like for like
108.526	109.326	0,7%	104.793	105.150	0,3%	3.733	4.176	11,9%
201,0	202,4	0,7%	195,2	195,9	0,3%	1.183	1.324	11,9%
2,011	2,050	1,9%	1,9	2,0	1,5%	6.139	4.709	-23,3%
12 de 12			10 de 10			2 de 2		
1,00%			0,00%			18,00%		



D. Desempeño en la gestión de los residuos

El conjunto de los activos de Lar España han generado en 2018 un 5,6% más de residuos que en 2017. La gestión de esos residuos por parte de Lar España ha supuesto **un reciclaje del 54,6% del total recogido y el incremento de un 1,8% en el total de material reciclado respecto a 2017.**

Ha sido particularmente **eficaz la gestión en los activos de retail** en los que se ha incrementado respecto a 2017 cerca de un **8% el volumen de los materiales** que se vuelven a incorporar al ciclo de la economía circular, evitando, de esta manera, el despilfarro de recursos naturales.

Medidas EPRA de Desempeño de Sostenibilidad

Código EPRA	Unidad de medida	Indicador	TOTAL ACTIVOS DE LAR ESPAÑA			TOTAL RETAIL LAR ESPAÑA			TOTAL OFICINAS LAR ESPAÑA		
			2017	2018	Variación Like for like	2017	2018	Variación Like for like	2017	2018	Variación Like for like
Waste-Abs, Waste-LfL	Ton	Generación de residuos	2.009,3	2.122,8	5,6%	2.009	2.108	4,9%	No data	14,9	-
	%	Residuos reciclados	52,9%	54,6%	1,8%	45%	53%	7,9%	No data	12%	-
		Número de activos aplicables	8 de 14	10 de 15	-	8 de 10	8 de 12	-	0 de 4	2 de 2	-
	%	Proporción de residuos estimados	0%	0%	-	0%	0%	-	No data	0%	-
Certificaciones		Número de activos aplicables	12 de 12			10 de 10			2 de 2		
	Cert-Tot	%	Certificaciones BREEAM	64,3%	91,7%	27,4%	80,0%	100,0%	20,0%	25,0%	50,0%

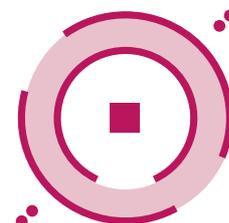


A nivel corporativo:

A continuación se muestran los cálculos del desempeño en energía, emisiones de gases, agua y residuos a nivel corporativo:

EPRA Sustainability Performance Measures

Área de impacto	Código EPRA	Unidad de medida	Indicador
Energía	Elec-Abs, Elec-LfL	kWh	Electricidad
			Consumo eléctrico propietario servicios compartidos
			Consumo sub-medido a inquilinos
	Producción de electricidad vertida a la red		
	Consumo eléctrico total propietario		
EPRA-DH&C-Abs	kWh	Energía	Consumo total de calefacción y refrigeración urbana
Fuels-Abs, Fuels-LfL	kWh	Combustible	Consumo de combustible total propietario
Energy-Int		kWh/m ² / año	Intensidad de energía en los edificios por metros cuadrados
		kWh/ empleado / año	Intensidad de energía en los edificios por empleado
Emisiones de Gases de Efecto Invernadero	GHG-Dir-Abs, GHG-Dir-LfL		Emisiones directas Scope 1
			Emisiones indirectas Scope 2
	GHG-Indir-Abs, GHG-Indir-LfL	kg eq CO ²	Emisiones indirectas Scope 3
			Total Scope 1 + 2
	GHG-Int		Intensidad de emisiones por metros cuadrados
	kg eq CO ² / empleado/ año	Intensidad de emisiones por empleado	
Agua	Water-Abs, Water-LfL	m ³	Consumo de agua
	Water-Int	litros/m ² /año	Intensidad del consumo de agua por metros cuadrados
		litros/ empleado/ año	Intensidad del consumo de agua por empleado
Residuos	Waste-Abs, Waste-LfL	Ton	Generación de residuos
		%	Residuos reciclados
		%	Proporción de residuos estimados



Cobertura	Lar España Oficina Corp - Contribución de los 4 empleados Lar España			TOTAL Oficina Corporativa Lar España		
	2017	2018	Variación Like for like	2017	2018	Variación Like for like
	7.585	3.842	-49,3%	149.332	90.170	-39,6%
1 de 1	No Aplica			No Aplica		
	0	0	0,0%	0	0	0,0%
	7.585	3.842	-49,3%	149.332	90.170	-39,6%
1 de 1	No aplica					
1 de 1	0	0	0,0%	0	0	0,0%
1 de 1	108,4	60,7	-44,0%	108,4	60,7	-44,0%
1 de 1	1.896,3	1.024,7	-46,0%	1.896,3	1.024,7	-46,0%
	0	0	0,0%	0	0	0,0%
1 de 1	2.511	1.272	-49,3%	49.429	29.846	-39,6%
	No Aplica			No Aplica		
	2.511	1.272	-49,3%	49.429	29.846	-39,6%
1 de 1	35,9	20,1	-44,0%	33,3	20,1	-39,6%
1 de 1	627,7	339,2	-46,0%	627,7	339,2	-46,0%
1 de 1	38	30	-21,6%	751	702	-6,5%
1 de 1	0,5	0,5	-13,4%	0,5	0,5	-13,4%
1 de 1	9,5	8,0	-16,4%	9,5	8,0	-16,4%
	No data	No data	-	No data	No data	-
0 de 1	No data	No data	-	No data	No data	-

4.4 Accesibilidad

El esfuerzo de este 2018 se ha centrado en acometer las principales medidas urgentes derivadas de las auditorías de accesibilidad implantadas en la gran mayoría del portfolio. En 2019 los esfuerzos se centrarán en abordar las principales medidas necesarias acometiendo en algún caso medidas recomendadas. El objetivo principal de Lar España es intentar obtener el **sello de accesibilidad universal en todos los centros comerciales**. Para ello, se ha contratado un consultor para orientar todo lo indicado en los **informes de auditorías de ILUNION** realizando ajustes prácticos para lograr el objetivo.

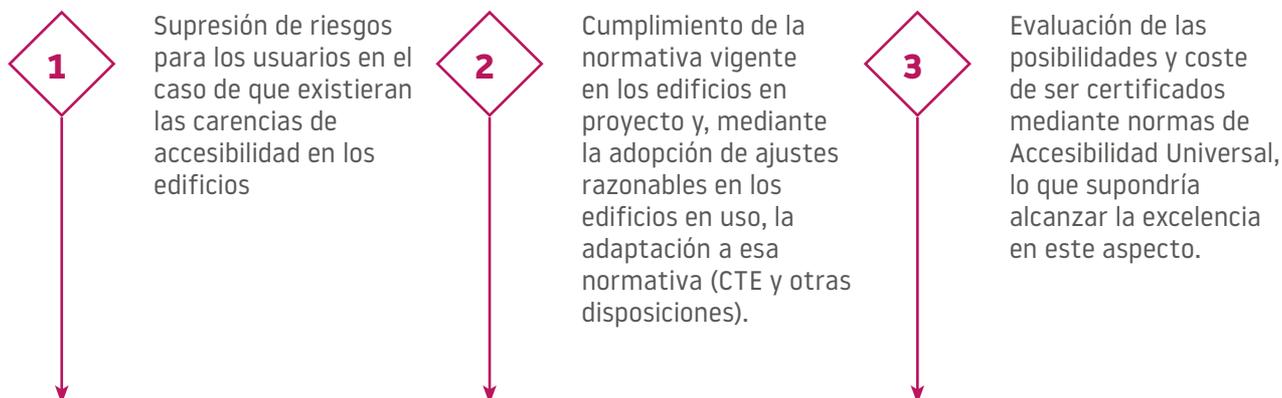
Durante los últimos años, Lar España ha venido trabajando en alcanzar la certificación en ISO 21542 (Accesibilidad del Entorno Construido), y cumplir con la norma UNE-EN 17000, de Accesibilidad Universal, demostrando así su **compromiso por la integración**.

Durante el 2018, se ha seguido desarrollando el plan de trabajo que se realizó en 2017, donde se establecieron prioridades y el modo de intervenir en los edificios para **hacerlos más rentables, saludables, seguros y eficientes**. El resultado ha sido diferenciar entre medidas urgentes, necesarias y recomendadas con el objetivo de llevar a cabo durante el año 2018 las máximas medidas urgentes y necesarias en los centros en los que Lar España es propietario mayoritario.

Los objetivos de Lar España en esta materia son muy ambiciosos, teniendo **prevista una inversión de más de 1,6 millones de euros en los próximos años**. Desde que inició en enero de 2017 la sistemática aplicación de auditorías de accesibilidad, Lar España ha invertido ya un total de más de 113.000 euros en mejorar la accesibilidad de sus activos.

Como muestra del buen desempeño en este área, en diciembre de 2018 el parque comercial VidaNova Parc obtuvo el **certificado Aenor de Accesibilidad Universal**. Asimismo, el edificio de oficinas Eloy Gonzalo ha obtenido el certificado Aenor de conformidad para la accesibilidad en la edificación. Ello demuestra el compromiso de Lar España en materia de accesibilidad que permite el acceso correcto y cómodo de todas las personas a sus centros y parques comerciales, teniendo en cuenta las problemáticas existentes.

Los anteriores datos fueron fruto del diagnóstico que se realiza en colaboración de **ILUNION Tecnología y Accesibilidad**, del Grupo ONCE y **AENOR** (Asociación Española de Normalización y Certificación), cuyas **auditorías de accesibilidad** reflejan el estado de cumplimiento de la normativa vigente y proponen las acciones necesarias para obtener **certificaciones de Accesibilidad Universal**. Estas auditorías actúan en los siguientes puntos:



Los principales logros obtenidos en el año 2018 han sido los siguientes:

- **100%** de las renovaciones en los activos de Lar España están teniendo en cuenta los requisitos de accesibilidad del nuevo código de construcción.
- En todos los **edificios de oficinas** se ha realizado el diagnóstico de accesibilidad.
- **90%** de los activos no residenciales han recibido auditorías de accesibilidad y se calcula que para el 2019 será el **93%**.
- El **75%** de los activos gestionados por Lar España están en trámite de obtención de certificados y el **10%** ya han obtenido certificado AENOR según la norma UNE 170001.
- Contratación de una **consultora de accesibilidad**, especialista en arquitectura, con el objetivo de ganar eficiencia y efectividad en la implementación de las mejoras comentadas.



Lar España tiene un firme compromiso para **promover la integración social:** trabajar para lograr y mantener altos estándares de accesibilidad a través de un diseño concebido por y para las personas



4.5

Perspectivas de futuro

Para alcanzar el objetivo de seguir creando valor compartido, Lar España tiene el firme compromiso de **aumentar sus buenas prácticas en materia de responsabilidad social corporativa**.

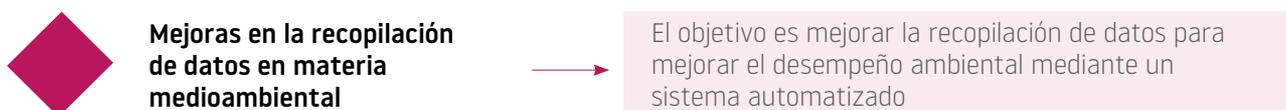
Su compromiso se refleja en acciones concretas que se llevarán a cabo durante el 2019:



Entre los objetivos de Lar España en materia de sostenibilidad se encuentra la elaboración de un plan de acción mediante el cual se mejore la gestión de los grupos de interés y de esta forma implementar un modelo de gestión previo análisis y diagnóstico.



Lar España lleva implementando su Plan Director de RSC desde hace dos años. El cual se encuentra alineado con los estándares de sostenibilidad más exigentes, tanto sectoriales como generales y se mejora con el Plan de Acción de Gestión de los Grupos de Interés y la implementación de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS).



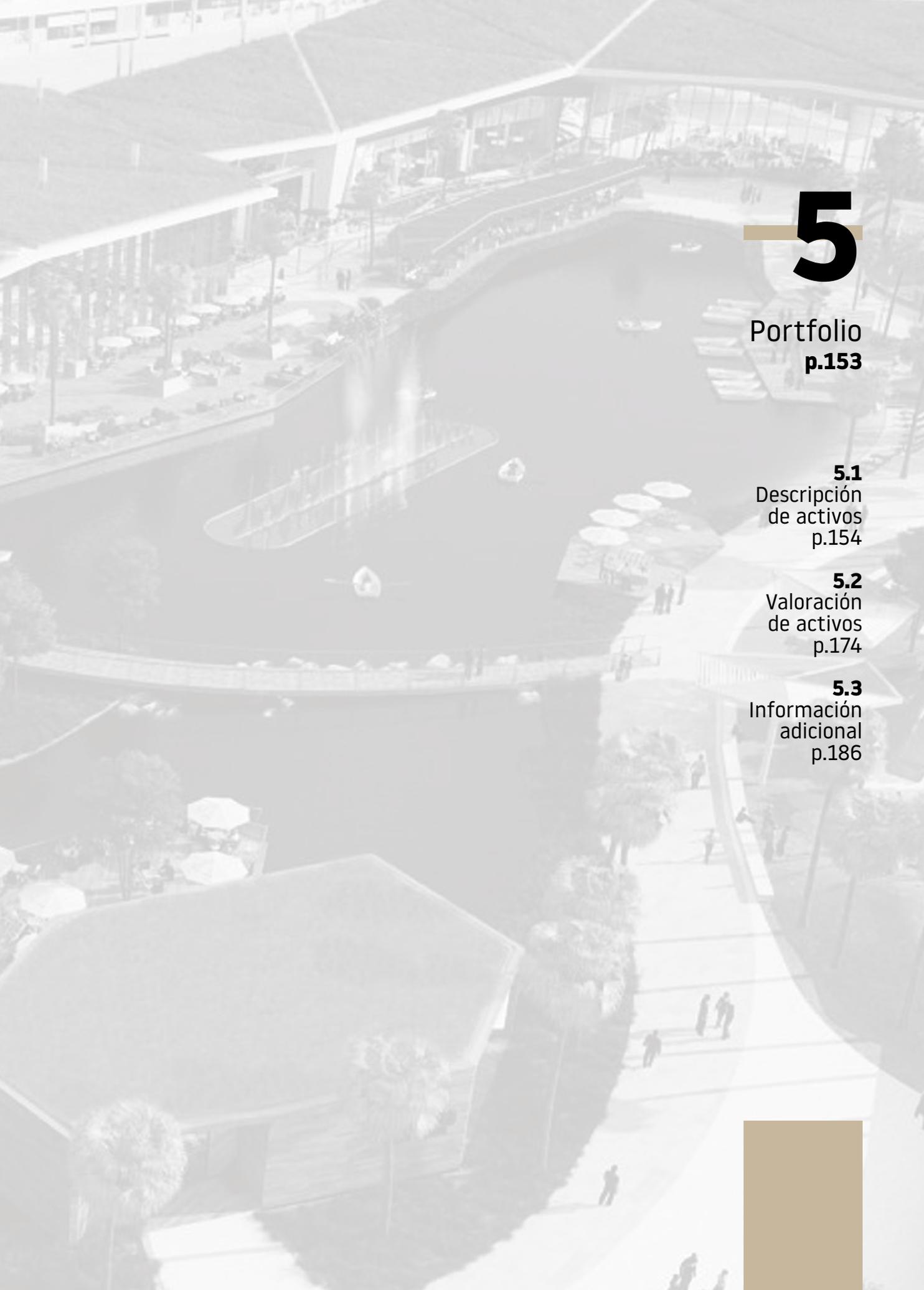
Una de las prioridades de Lar España es **mejorar su desempeño medioambiental**, siendo conscientes de los impactos que genera en el entorno. Su objetivo es mejorar la recopilación de éstos datos mediante un sistema automatizado.

Todos los objetivos que Lar España asume en materia de sostenibilidad y medioambiente para el futuro, tienen la voluntad de ser un referente en su modelo de negocio creador de valor compartido a largo plazo. La ambición de la Compañía se refleja en una voluntad de **mejora en su posicionamiento en los distintos índices de sostenibilidad generales y sectoriales**.





Centro Comercial
Lagoh (Sevilla)



5

Portfolio p.153

5.1
Descripción
de activos
p.154

5.2
Valoración
de activos
p.174

5.3
Información
adicional
p.186



Centros Comerciales

1. Megapark + Megapark Ocio (Vizcaya)
2. Gran Vía (Vigo)
3. Lagoh (Sevilla) (*)
4. Portal de la Marina + Hipermercado (Alicante)
5. El Rosal (León)
6. Anec Blau (Barcelona)
7. As Termas + Gasolinera (Lugo)
8. Albacenter + Hipermercado y Locales Comerciales (Albacete)
9. Txingudi (Guipúzcoa)
10. Las Huertas (Palencia)



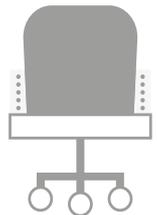
Parques Comerciales

11. Parque Abadía y Galería Comercial (Toledo)
12. Rivas Futura (Madrid)
13. VidaNova Parc (Valencia)
14. Cartera supermercados (22 unidades) (Cantabria, País Vasco, La Rioja, Navarra y Baleares)
15. Vistahermosa (Alicante)



Oficinas

16. Eloy Gonzalo (Madrid)
17. Marcelo Spínola (Madrid) (**)



Residencial

18. Lagasca99 (Madrid)



(*) Activo en desarrollo a 31 de diciembre de 2018

(**) Activo desinvertido en enero de 2019

Megapark

Centro Comercial



MegaPark
CENTRO COMERCIAL

Bilbao



Ubicación y perfil

El centro comercial se encuentra en la mayor área comercial del País Vasco.

Cuenta con un área primaria de influencia con más de 965.000 personas.

Goza de una excelente ubicación y acceso desde la autopista A-8.

El total de ventas a cierre del año 2018 asciende a 109,2 millones de euros.

Afluencia 2018: 9,9 millones de visitas.

Fundamento de la Inversión

Cuenta con los más importantes operadores internacionales de medianas superficies, como Decathlon, Conforama, Media Markt o El Corte Inglés.

La galería comercial cuenta con excelentes arrendatarios como Tommy Hilfiger, CK, Purificación García, Desigual o Mercadona (empresa de distribución líder en España).

Es el único Outlet Centre en un radio de 400 kilómetros.

Adquisición estratégica en octubre de 2017 de la zona de ocio para garantizar el control absoluto del parque comercial.

La galería de ocio cuenta con excelentes arrendatarios como Burger King, Ribs, Tagliatella, Jugettos y los cines de mayor facturación del País Vasco (con 11 salas de proyección).

Características del activo

Nombre del activo	Megapark
Tipología del activo	Centro Comercial
Ubicación	Barakaldo (Bilbao)
% Propiedad	100%
Año de construcción	2007
SBA	83.349 m²
Fecha de adquisición	19 de octubre de 2015/ 27 de octubre de 2017
Precio de adquisición	178,7 millones de euros
Valor de mercado (*)	222,2 millones de euros
Precio/m ²	2.143 €/m²
Valor/m ²	2.666 €/m²
Nº de arrendatarios	78
WAULT	3,0 años

Indicadores clave de rendimiento

EPRA Vacancy Rate	11,5% (**)
EPRA Net Initial Yield	4,8%

(*) Valoración efectuada a 31 de diciembre de 2018 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.

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

Gran Vía Centro Comercial



Vigo



Ubicación y perfil

Centro Comercial situado en Vigo, la ciudad más importante de Pontevedra y el municipio más poblado de la comunidad gallega.

Goza de una localización urbana siendo accesible caminando desde cualquier punto de la ciudad. Cuenta con excelentes conexiones en coche y transporte público, así como 1.740 plazas de aparcamiento.

Su principal área de influencia consta de casi 300.000 habitantes a 30 minutos de distancia.

Afluencias en 2018: 7,1 millones de visitas.

Ventas totales en el año 2018: 104,2 millones de euros (+3,9% vs 2017).

Fundamento de la Inversión

Centro comercial que domina en su región gracias a su mix comercial, calidad premium, y gran tamaño.

Amplia oferta comercial con operadores de referencia de la talla de Zara, Massimo Dutti, H&M, Bimba y Lola, Tous, Pepe Jeans, C&A o Carrefour, con una ocupación del 99,5% a cierre del año 2018.

Características del activo

Nombre del activo	Gran Vía de Vigo
Tipología del activo	Centro Comercial
Ubicación	Vigo
% Propiedad	100%
Año de construcción	2006
SBA	41.432 m²
Fecha de adquisición	15 de septiembre de 2016
Precio de adquisición	141,0 millones de euros
Valor de mercado (*)	173,0 millones de euros
Precio/m ²	3.401 €/m²
Valor/m ²	4.176 €/m²
Nº de arrendatarios	98
WAULT	2,2 años

Indicadores clave de rendimiento

EPRA Vacancy Rate	0,5%
EPRA Net Initial Yield	5,4%

(*) Valoración efectuada a 31 de diciembre de 2018 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.

Lagoh

Centro Comercial



lagoh
SEVILLA

Sevilla



Ubicación y perfil

Parcela destinada a uso comercial en Palmas Altas Norte, Sevilla, adquirida en marzo de 2016, sobre la que está previsto que se promueva y desarrolle un complejo comercial y de ocio-entretención familiar.

Excelente localización a 4 kilómetros del centro de Sevilla.

100.000 m² de espacios comerciales y de ocio familiar.

Zona de gran afluencia con 1,5 millones de habitantes.

La fecha estimada de apertura del centro comercial está fijada para septiembre de 2019.

Actualmente, en proceso de obtención de la certificación BREEAM ES®.

A cierre del año 2018, cerca del 82% de SBA firmada o con documento vinculante con operadores de referencia.

Fundamento de la Inversión

Gran interés de las principales marcas de restauración, ocio y moda.

Previsión de 14 millones de euros de ingresos anuales.

Características del activo

Nombre del activo	Lagoh
Tipología del activo	Centro Comercial
Ubicación	Sevilla
% Propiedad	100%
Año de construcción	En construcción
Año estimado apertura	2019
Status	En construcción y comercialización
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 (*)	132,0 millones de euros
Nº de arrendatarios	Multi-tenant

(*) Valoración efectuada a 31 de diciembre de 2018 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.

Portal de la Marina e Hipermercado Centro Comercial



Alicante



Ubicación y perfil

Centro comercial dominante en el área delimitada por las poblaciones de Gandía, Denia y Calpe, tres de los principales destinos turísticos de España.

Situado a 100 km de Valencia y junto a la autopista AP-7, cuenta con un área de influencia de más de 320.000 habitantes.

Principales arrendatarios: H&M, Zara, C&A, Cortefiel, Massimo Dutti, Pull & Bear, Stradivarius, Lefties y Carrefour.

El total de ventas a cierre de año 2018 asciende a 71,4 millones de euros (+2,2% vs 2017).

Afluencia 2018: 3,7 millones de visitas.

Fundamento de la Inversión

Gran afluencia debido tanto a su alta densidad de población como al volumen de turistas que recibe, con una oferta orientada al cliente local y al gran número de turistas.

Durante el año 2018 se ha procedido a renovar la imagen del centro y el área de restauración.

Sumado a este activo se anexa el hipermercado ocupado actualmente por Carrefour.

Adquisición estratégica del hipermercado para garantizar el control absoluto del centro comercial al que se encuentra adherido.

Características del activo

Nombre del activo	Portal de la Marina
Tipología del activo	Centro Comercial
Ubicación	Ondara (Alicante)
% Propiedad	100%
Año de construcción	2008
SBA	40.158 m²
Fecha de adquisición	30 de octubre de 2014/ 30 de marzo de 2016/ 9 de junio de 2015
Precio de adquisición	89,2 millones de euros
Valor de mercado ^(*)	129,2 millones de euros
Precio/m ²	2.221 €/m²
Valor/m ²	3.217 €/m²
Nº de arrendatarios	102
WAULT	2,8 años

Indicadores clave de rendimiento

EPRA Vacancy Rate	6,3% ^(**)
EPRA Net Initial Yield	5,5%

(*) Valoración efectuada a 31 de diciembre de 2018 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.

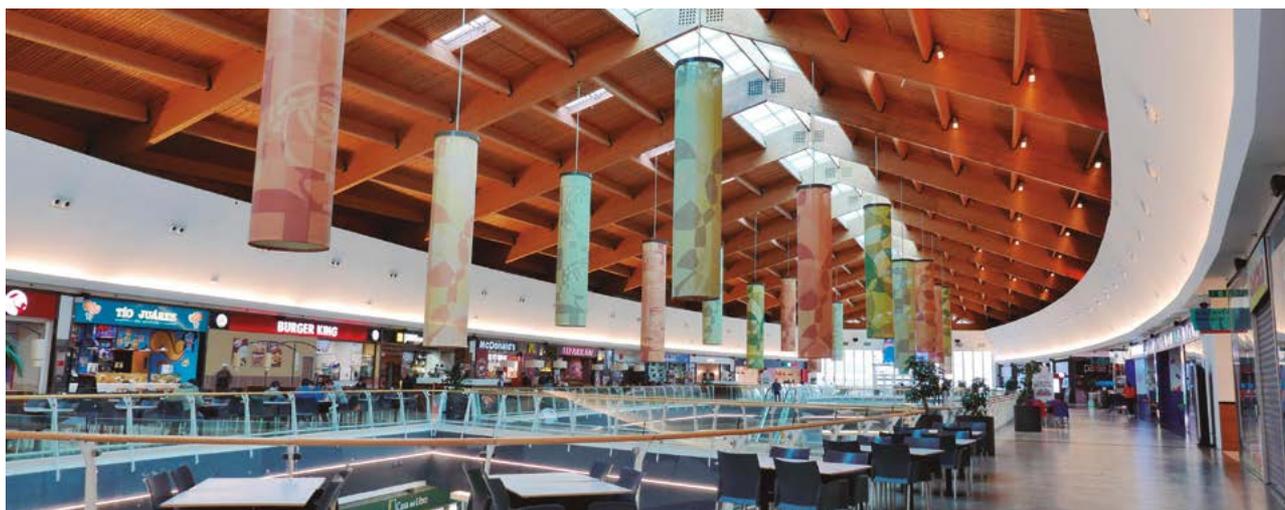
(**) El activo está siendo reformado significativamente con vacíos temporales en los locales.

El Rosal

Centro Comercial



León



Ubicación y perfil

Centro comercial ubicado en el centro de Ponferrada, León.

Dominante en la región del Bierzo y el más grande de la provincia de León, con un área primaria de influencia de más de 200.000 habitantes.

Goza de excelentes conexiones y acceso inmediato desde la autopista A6.

El total de ventas a cierre del año 2018 asciende a 97,1 millones de euros.

Afluencia 2018: 5,4 millones de visitas.

Fundamento de la Inversión

Entre sus principales arrendatarios cuenta con marcas líderes de referencia, como Carrefour, Zara, H&M, Grupo Cortefiel, Worten o Burger King.

Consta de más de 50.000 m² de superficie alquilable y una tasa de penetración del 90,1% en su área de influencia.

Características del activo

Nombre del activo	El Rosal
Tipología del activo	Centro Comercial
Ubicación	León
% Propiedad	100%
Año de construcción	2007
SBA	51.156 m²
Fecha de adquisición	7 de julio de 2015
Precio de adquisición	87,5 millones de euros
Valor de mercado (*)	110,2 millones de euros
Precio/m ²	1.715 €/m²
Valor/m ²	2.154 €/m²
Nº de arrendatarios	100
WAULT	3,0 años

Indicadores clave de rendimiento

EPRA Vacancy Rate	5,6%
EPRA Net Initial Yield	5,7%

(*) Valoración efectuada a 31 de diciembre de 2018 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.

Anec Blau

Centro Comercial



Barcelona



Ubicación y perfil

Ubicado en el destino turístico catalán por excelencia de Castedefells. Situado 18 km al sur de Barcelona, accediendo por la C-32.

Goza de un enclave privilegiado a 10 minutos del aeropuerto de El Prat.

Su principal área de influencia consta de 400.000 habitantes.

El total de ventas a cierre del año 2018 asciende a 65,5 millones de euros.

Afluencia 2018: 5,7 millones de visitas.

Fundamento de la Inversión

Centro comercial de tamaño medio que domina en su área de influencia.

Arrendatarios de excelente prestigio de la talla de Zara, Massimo Dutti, Pull & Bear, Levis, H&M y Mercadona (empresa de distribución líder en España que cuenta con un local de 3.156 m²).

Características del activo

Nombre del activo	Anec Blau
Tipología del activo	Centro Comercial
Ubicación	Barcelona
% Propiedad	100%
Año de construcción	2006
SBA	28.632 m²
Fecha de adquisición	31 de julio de 2014
Precio de adquisición	80,0 millones de euros
Valor de mercado (*)	97,1 millones de euros
Precio/m ²	2.797 €/m²
Valor/m ²	3.390 €/m²
Nº de arrendatarios	87
WAULT	3,0 años

Indicadores clave de rendimiento

EPRA Vacancy Rate	7,3% (**)
EPRA Net Initial Yield	4,3%

(*) Valoración efectuada a 31 de diciembre de 2018 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.

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

As Termas + Gasolinera Centro Comercial



Lugo



Ubicación y perfil

Ubicado en la periferia norte de Lugo, capital de provincia de 350.000 habitantes en el noroeste de España.

Centro dominante de la zona, con una gran área de influencia principal (más de 200.000 personas).

Disfruta de una excelente visibilidad y un fácil acceso desde la N-VI, N-640 y A-6.

Cuenta con 2.200 plazas de aparcamiento y gasolinera.

El total de ventas a cierre del año 2018 asciende a 58 millones de euros (+3,1% vs 2017).

Afluencias 2018: 3,7 millones de visitas.

Fundamento de la Inversión

Centro comercial de tamaño medio que domina en su área de influencia.

Es un activo que presenta un equilibrio muy atractivo entre rentabilidad actual y potencial de revalorización.

Características del activo

Nombre del activo	As Termas
Tipología del activo	Centro Comercial
Ubicación	Lugo
% Propiedad (**)	100%
Año de construcción	2005
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 (**)	87,6 millones de euros
Precio/m ²	1.959 €/m²
Valor/m ²	2.493 €/m²
Nº de arrendatarios	74
WAULT	2,1 años

Indicadores clave de rendimiento

EPRA Vacancy Rate	2,8%
EPRA Net Initial Yield	5,8%

(*) Lar España es propietario del 100% de la galería comercial.

(**) Valoración efectuada a 31 de diciembre de 2018 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.

Albacenter, Hiper y L.C. Centro Comercial



Albacete



Ubicación y perfil

Ubicado en el centro de Albacete, es el centro comercial dominante en la provincia.

El centro fue inaugurado en 1996, ampliado en 2004 y renovado en 2008. En el año 2018 se han renovado la imagen completa del centro y los accesos.

Área de influencia de más de 278.000 habitantes.

Centro comercial urbano, con un excelente acceso por la Autovía A31, cuenta con 1.223 plazas de aparcamiento.

El total de ventas a cierre de año asciende a 32,1 millones de euros (+10,2% vs 2017).

Afluencias 2018: 4,7 millones de visitas.

Fundamento de la Inversión

Centro comercial de tamaño medio que domina en su área de influencia.

El centro cuenta con operadores de moda de reconocido prestigio, como H&M, Springfield, Pull&Bear y Bershka, entre otros.

Hipermercado que complementa al centro comercial Albacenter, también propiedad de Lar España, con Eroski y Primark como principales inquilinos.

Características del activo

Nombre del activo	Albacenter
Tipología del activo	Centro Comercial
Ubicación	Albacete
% Propiedad	100%
Año de construcción	1996
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 (*)	60,4 millones de euros
Precio/m ²	1.431 €/m²
Valor/m ²	2.164 €/m²
Nº de arrendatarios	53
WAULT	1,9 años

Indicadores clave de rendimiento

EPRA Vacancy Rate	2,8%
EPRA Net Initial Yield	4,5%

(*) Valoración efectuada a 31 de diciembre de 2018 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.

Txingudi Centro Comercial



Guipúzcoa



Ubicación y perfil

Centro comercial muy consolidado en su área de influencia, con limitada competencia actual y futura.

Área de influencia más cercana consta de 100.000 habitantes.

Zona industrial y comercial consolidada con excelentes accesos a la autopista nacional y a la ciudad.

El total de ventas a cierre del año 2018 asciende a 20,6 millones de euros (+3,0% vs 2017).

Afluencia 2018: 3,6 millones de visitas.

Recientemente reformado.

Fundamento de la Inversión

Su ubicación junto a la frontera atrae un importante tráfico procedente de Francia cautivado por la oferta y diferenciales de precio que ofrece el centro.

Los inquilinos ancla son H&M, Kiabi, Mango, Springfield, Punto Roma y Gocco.

Importante oportunidad desde el punto de vista de la gestión de activos en base a una reducción de los costes no recuperables y una mejora de la desocupación y del mix de arrendatarios. Reducir la oferta destinada a ocio y mejorar la oferta en marcas de moda contribuirá a un mayor equilibrio entre clientes españoles y franceses.

Características del activo

Nombre del activo	Txingudi
Tipología del activo	Centro Comercial
Ubicación	Irún (Guipúzcoa)
% Propiedad (*)	100%
Año de construcción	1997
SBA	10.712 m²
Fecha de adquisición	24 de marzo de 2014
Precio de adquisición	27,7 millones de euros
Valor de mercado (**)	37,5 millones de euros
Precio/m ²	2.735 €/m²
Valor/m ²	3.501 €/m²
Nº de arrendatarios	44
WAULT	2,8 años

Indicadores clave de rendimiento

EPRA Vacancy Rate	2,4%
EPRA Net Initial Yield	6,6%

(*) Lar España es propietario del 100% de la galería comercial

(**) Valoración efectuada a 31 de diciembre de 2018 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.

Las Huertas

Centro Comercial



Palencia



Ubicación y perfil

Situado en Palencia, en la Comunidad Autónoma de Castilla y León, en el noroeste de España.

Área directa de influencia de más de 81.000 habitantes.

El área más inmediata comprende una combinación entre zona residencial y comercial, por lo que el 35% de visitantes son peatones. Bien situado, conecta el centro de la ciudad con la autopista A-67 (conexión principal entre Palencia y Valladolid).

El total de ventas a cierre del año 2018 asciende a 8,7 millones de euros (+2,3% vs 2017).

Afluencia 2018: 2,2 millones de visitas.

Se llevó a cabo una reforma y cambio de imagen durante el año 2016.

Fundamento de la Inversión

Único centro comercial en Palencia, en el que destaca la presencia del hipermercado Carrefour.

Cuenta con una atractiva oferta basada en operadores profesionales, con marcas de reconocido prestigio y de implantación multinacional y regional tales como Springfield, Deichman, Time Road o Sprinter.

Características del activo

Nombre del activo	Las Huertas
Tipología del activo	Centro Comercial
Ubicación	Palencia
% Propiedad (*)	100%
Año de construcción	1989
SBA	6.267 m²
Fecha de adquisición	24 de marzo de 2014
Precio de adquisición	11,7 millones de euros
Valor de mercado (**)	12,6 millones de euros
Precio/m ²	1.867 €/m²
Valor/m ²	2.011 €/m²
Nº de arrendatarios	27
WAULT	1,5 años

Indicadores clave de rendimiento

EPRA Vacancy Rate	6,6%
EPRA Net Initial Yield	7,1%

(*) Lar España es propietario del 100% de la galería comercial

(**) Valoración efectuada a 31 de diciembre de 2018 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.

Parque Abadía y Galería Comercial Parque Comercial



Toledo



Ubicación y perfil

Parque comercial situado en Toledo, es el parque dominante dentro de su área de influencia y el más grande de Castilla-La Mancha.

Buen acceso y dominio regional que atrae a personas de Toledo y provincias aledañas.

Tiene un área de influencia de más de 300.000 personas que viven a tan solo media hora en coche del centro comercial, que se encuentra en la autovía Madrid-Toledo, a diez minutos de la capital.

Afluencias en 2018: 3,0 millones de visitas.

Ventas totales en el año 2018: 32,3 millones de euros (+4,7% vs 2017).

Fundamento de la Inversión

Centro comercial que domina en su región gracias a su mix comercial, calidad premium, y gran tamaño.

Beneficios de una excelente ubicación, accesos, diseño y visibilidad.

Amplia oferta comercial con más de 50 establecimientos en todo el parque comercial, acompañado de una variada oferta de productos en el Hipermercado Alcampo, Gasolinera Alcampo y Farmacia.

Más de 50.000 m² de superficie con 2.800 plazas de aparcamiento (1.200 plazas de aparcamiento cubierto).

Adquisición estratégica en febrero de 2018 de la galería comercial del parque, adquiriendo Lar España el control absoluto del mismo.

Características del activo

Nombre del activo	Parque Abadía
Tipología del activo	Parque Comercial
Ubicación	Toledo
% Propiedad	81%
Año de construcción	2011
SBA	43.154 m²
Fecha de adquisición	27 de marzo de 2017/20 de febrero de 2018
Precio de adquisición	77,1 millones de euros
Valor de mercado (*)	83,4 millones de euros
Precio/m ²	1.705 €/m²
Valor/m ²	1.933 €/m²
Nº de arrendatarios	53
WAULT	2,3 años

Indicadores clave de rendimiento

EPRA Vacancy Rate	6,1% (**)
EPRA Net Initial Yield	5,7%

(*) Valoración efectuada a 31 de diciembre de 2018 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.

(**) A fecha del presente informe anual EPRA Vacancy Rate es **1,1%**.

Rivas Futura Parque Comercial



Madrid



Ubicación y perfil

Activo ubicado en la zona de mayor crecimiento demográfico, urbanístico y comercial de Madrid, en el municipio de Rivas, a 10 minutos de la capital.

Goza de excelentes accesos: M-30, M-40, M-45, M-50 y el eje O'Donnell. Estas comunicaciones se complementan con la línea 9 de Metro y numerosas líneas de autobuses desde Madrid.

Durante el año 2018 se han llevado a cabo trabajos de mejora en el parking y fachadas exteriores.

Se trata del tercer complejo comercial más grande de Madrid y el noveno de España.

Cuenta con un área de influencia de cerca de 400.000 personas que viven a 20 minutos.

Afluencias en 2018: 6,2 millones de visitantes.

Ventas totales en el año 2018: 21,6 millones de euros (+3,5% vs 2017)..

Fundamento de la Inversión

Activo de altísima liquidez por su localización *prime*, el prestigio de los arrendatarios, la duración de los contratos y su mix comercial.

Amplia oferta comercial con operadores de referencia de la talla de El Corte Inglés, Media Markt, Conforama, Maison du Monde, Kiabi o Norauto con una ocupación del 83,5% a cierre de 2018.

Características del activo

Nombre del activo	Rivas Futura
Tipología del activo	Parque Comercial
Ubicación	Madrid
% Propiedad	75%
Año de construcción	2006
SBA	36.447 m²
Fecha de adquisición	6 de febrero de 2018
Precio de adquisición	61,6 millones de euros
Valor de mercado (*)	67,5 millones de euros
Precio/m ²	1.677 €/m²
Valor/m ²	1.852 €/m²
Nº de arrendatarios	21
WAULT	2,2 años

Indicadores clave de rendimiento

EPRA Vacancy Rate	4,2%
EPRA Net Initial Yield	5,4%

(*) Valoración efectuada a 31 de diciembre de 2018 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.

VidaNova Parc

Parque Comercial



Valencia



Ubicación y perfil

Situado en una zona privilegiada, en Sagunto (Valencia), en pleno desarrollo turístico e industrial.

Con más de 45.000 m², ha contado con una inversión de cerca de 50 millones de euros, cantidad a la que habría que sumar otros 40 millones invertidos por parte de los operadores.

A cierre de año 2018, el 100% del SBA se encuentra ocupada.

Área de influencia de más de 250.000 habitantes.

El 26 de septiembre abrió sus puertas habiendo sido el parque comercial más grande inaugurado en España en 2018.

Afluencia 2018: 373 miles de visitas (desde apertura hasta el 31 de diciembre de 2018).

El total de ventas registradas desde apertura hasta el cierre del año 2018 asciende a 15,1 millones de euros.

Fundamento de la Inversión

El parque comercial está formado por un supermercado, una galería comercial con tiendas de moda y servicios y un parque de medianas destinado a tiendas especializadas en deporte, bricolaje, decoración, equipamiento para el hogar, juguetes, ocio y entretenimiento y moda.

Algunos de los principales inquilinos del parque son Leroy Merlin, Decathlon, Yelmo Cines, Urban Planet, C&A o Worten.

Previsión de 4 millones de ingresos anuales con una afluencia anual estimada en 5 millones de visitas.

Características del activo

Nombre del activo	VidaNova Parc
Tipología del activo	Parque Comercial
Ubicación	Sagunto (Valencia)
% Propiedad	98%
Año de construcción	2018
SBA	45.568 m ²
Fecha de adquisición	3 de agosto 2015
Precio de adquisición	14,0 millones de euros
Valor de mercado (*)	59,9 millones de euros
Precio/m ²	N/A
Valor/m ²	1.315 €/m ²
Nº de arrendatarios	33
WAULT	4,9 años

Indicadores clave de rendimiento

EPRA Vacancy Rate	0,0%
EPRA Net Initial Yield	5,7%

(*) Valoración efectuada a 31 de diciembre de 2018 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.

Cartera de Supermercados Medianas Comerciales

Cantabria, País
Vasco, La Rioja,
Navarra y Baleares



Ubicación y perfil

Cartera diversificada de 22 supermercados operados por Eroski y localizados en el norte de España e Islas Baleares.

100% ocupados y con contratos de larga duración.

Fundamento de la Inversión

Adquisición fuera de mercado, a un precio muy atractivo, de una cartera diversificada compuesta por 22 locales comerciales operados por Eroski, 100% ocupados, con contratos a largo plazo y una generación de caja estable.

Características del activo

Nombre del activo	Cartera de supermercados
Tipología del activo	Mediana comercial
Ubicación	Cantabria, País Vasco, La Rioja, Navarra y Baleares
% Propiedad	100%
SBA	27.909 m²
Fecha de adquisición	27 de marzo de 2017
Precio de adquisición	47,6 millones de euros
Valor de mercado (*)	53,0 millones de euros
Precio/m ²	1.652 €/m²
Valor/m ²	1.900 €/m²
Nº de arrendatarios	1
WAULT	12,3 años

Indicadores clave de rendimiento

EPRA Vacancy Rate	0,0%
EPRA Net Initial Yield	7,1%

(*) Valoración efectuada a 31 de diciembre de 2018 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.

Vistahermosa

Parque Comercial



Alicante



Ubicación y perfil

Situado en uno de los tres principales ejes urbanos de la ciudad de Alicante.

Cuenta con un gran área de influencia que abarca 450.000 habitantes.

Parque Vistahermosa cuenta con operadores únicos que no se encuentran en otros centros de Alicante.

El total de ventas a cierre de año 2018 asciende a 72,6 millones de euros (+5,8% vs 2017).

Crecimiento de afluencia en 2018: 7,3 millones de visitas (+6,2% vs 2017).

Características del activo

Nombre del activo	Vistahermosa
Tipología del activo	Parque Comercial
Ubicación	Alicante
% Propiedad	100%
Año de construcción	2002
SBA	33.363 m²
Fecha de adquisición	16 de junio de 2016
Precio de adquisición	42,5 millones de euros
Valor de mercado (*)	50,5 millones de euros
Precio/m ²	1.246 €/m²
Valor/m ²	1.515 €/m²
Nº de arrendatarios	13
WAULT	4,7 años

Fundamento de la Inversión

Entre sus principales arrendatarios cuenta con grandes anclas como Leroy Merlin, Alcampo y Media Markt.

Gran potencial de reposicionamiento.

Único parque comercial urbano de la ciudad de Alicante.

Indicadores clave de rendimiento

EPRA Vacancy Rate	5,1%
EPRA Net Initial Yield	5,6%

(*) Valoración efectuada a 31 de diciembre de 2018 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.

Eloy Gonzalo

Edificio de Oficinas



Madrid



Ubicación y perfil

Situado en la C/ Eloy Gonzalo, 27, en una magnífica ubicación, a menos de un km de distancia del tramo central del Paseo de la Castellana, muy cerca del corazón financiero de la ciudad.

La parada de metro "Iglesia" de la línea 1 se sitúa a tan sólo 100 m. del edificio. La parada "Quevedo" de la línea 2 se sitúa a 350 m.

El inmueble cuenta con 6.401 m² de superficie alquilable, distribuidos en ocho plantas sobre rasante.

La Licencia de Funcionamiento del edificio permite el uso de Oficinas, y el uso Comercial en planta baja e inferiores. Asimismo, las condiciones urbanísticas permitirían el uso Residencial.

El edificio tiene forma rectangular, con fachadas a las calles Eloy Gonzalo (22,50 m.) y Santísima Trinidad (32,20 m.)

Durante el año 2018 se ha concluido la reforma integral del inmueble.

Fundamento de la Inversión

La renta media del edificio está claramente por debajo de los niveles del mercado.

La flexibilidad de su diseño y la abundancia de luz natural ofrecen un espacio habitable versátil para una amplia variedad de usuarios de oficinas.

El 19 de marzo de 2018 se firmó un contrato de arrendamiento de 4.364 m² (70% de la SBA) con WeWork, empresa líder en espacios de coworking, con una duración inicial de 15 años.

El edificio cuenta con una terraza perimetral en la planta superior (7ª).

Características del activo

Nombre del activo	Eloy Gonzalo
Tipología del activo	Edificio de oficinas
Ubicación	Madrid
% Propiedad	100%
Año de construcción	1962
SBA	6.401 m²
Fecha de adquisición	23 de diciembre de 2014
Precio de adquisición	12,7 millones de euros
Valor de mercado (*)	39,4 millones de euros
Precio/m ²	2.038 €/m²
Valor/m ²	6.155 €/m²
Nº de arrendatarios	7
WAULT	11,6 años

Indicadores clave de rendimiento

EPRA Vacancy Rate	0,0%
EPRA Net Initial Yield	3,0%

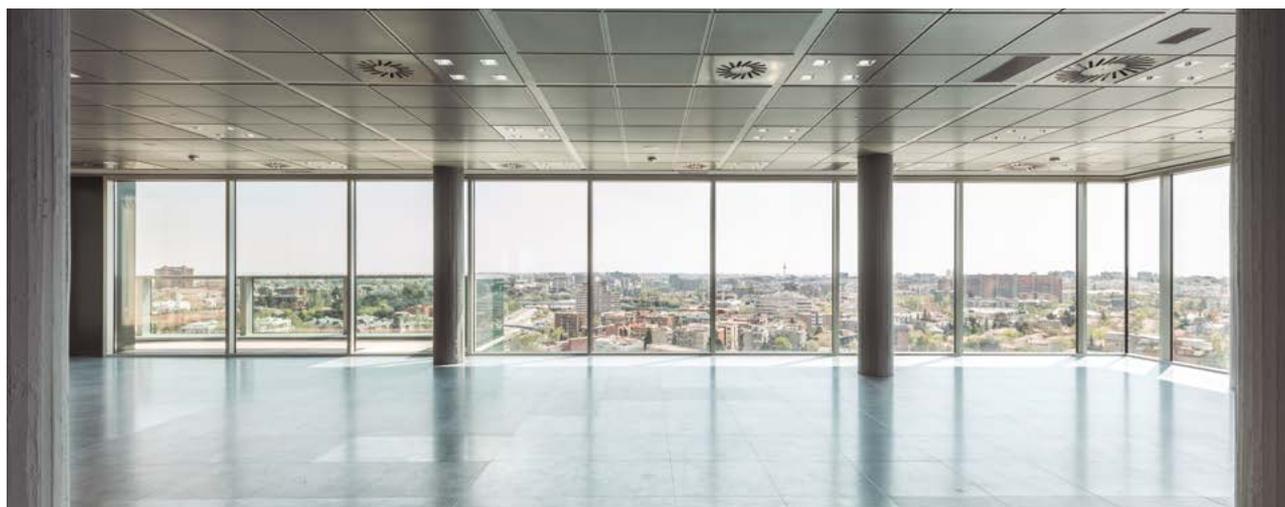
(*) Valoración efectuada a 31 de diciembre de 2018 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.

Marcelo Spínola

Edificio de Oficinas



Madrid



Ubicación y perfil

Edificio de oficinas situado en Madrid dentro de la M-30.

La superficie total alquilable es de 8.875 m² mejorando el ratio de eficiencia de la AEO.

El edificio cuenta con Planta baja, 12 plantas sobre rasante, planta ático y 3 plantas bajo rasante (semisótano actualmente alquilado y garaje).

La ubicación, diseño y visibilidad de este edificio, lo convierten en un activo de indudable atractivo.

Tras la reforma integral se obtiene como resultado un edificio flexible y versátil con instalaciones modernas y eficientes. Luminarias LED y sistema de iluminación inteligente, sistema VRV de climatización, vestuarios con duchas, aparcamiento para bicicletas, CCTV.

Se han alquilado cerca de 1.000 m² de oficinas durante el año 2018.

Fundamento de la Inversión

Ubicación consolidada con excelente visibilidad desde la M-30.

La estrategia de inversión asumía reposicionar el edificio a través de la rehabilitación completa del mismo.

Con fecha 31 de enero de 2019 el activo ha sido vendido por un precio total de 37 millones de euros, lo que supone una plusvalía del 94,7% respecto del precio de adquisición.

Características del activo

Nombre del activo	Marcelo Spínola
Tipología del activo	Edificio de oficinas
Ubicación	Madrid
% Propiedad	100%
Año de construcción	1991
SBA	8.875 m²
Fecha de adquisición	31 de julio de 2014
Precio de adquisición	19,0 millones de euros
Valor de mercado (*)	37,0 millones de euros
Precio/m ²	2.141 €/m²
Valor/m ²	4.169 €/m²
Nº de arrendatarios	5
WAULT	2,1 años

Indicadores clave de rendimiento

EPRA Vacancy Rate	69,4%
EPRA Net Initial Yield	0,4%

(*) Valoración efectuada a 31 de diciembre de 2018 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.

Lagasca99 Residencial



Madrid



Ubicación y perfil

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.

Ocupa la mayor parte de la manzana comprendida entre las calles Juan Bravo, Maldonado, Claudio Coello y Lagasca, una localización excepcional en el centro del barrio madrileño de Salamanca.

Se trata de una zona "Prime" de la ciudad, cercana a las comerciales calles de Serrano y Ortega y Gasset, conocidas como la "Milla de Oro" debido a la presencia de primeras marcas y diseñadores internacionales.

Es el único solar con cuatro fachadas exentas que contará con 44 viviendas con una superficie media de 400-450 m²

Proyecto llevado a cabo por el estudio de arquitectura de Rafael de la Hoz, y cuenta con la certificación BREEAM®.

Accesos: Situado a 300 m del Paseo de la Castellana y a 10 minutos de la M-30. Metro, Nuñez de Balboa, líneas 5 y 9. Autobuses 9, 19, 51 y N4.

Fundamento de la Inversión

Sus posibilidades de desarrollo hacen de ésta una propiedad única, debido a la carencia de vivienda nueva de alta calidad en el centro de la ciudad.

Gran interés de inversores nacionales e internacionales, ascendiendo el nivel de preventas a 95% en el 2018.

Características del activo

Nombre del activo	Lagasca99
Tipología del activo	Residencial
Ubicación	Madrid
% Propiedad	50%
Año de construcción	2016
SBA	26.203 m²
Fecha de adquisición	30 de enero de 2015
Precio de adquisición (*)	50,1 millones de euros
Valor de mercado (**)	83,4 millones de euros
Precio/m ²	1.912 €/m²
Valor/m ²	N/A
Nº de propietarios	Multi-propietarios

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

(**) Valoración efectuada a 31 de diciembre de 2018 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.

5.2

Valoración de activos

Introducción

Lar España basa su actividad en la inversión y gestión de activos inmobiliarios. Por ello, el seguimiento y la valoración actualizada de sus activos es un proceso fundamental para el correcto reflejo en la información financiera que manejan nuestros grupos de interés. Es por ello que Lar España cuenta con una **Política de Valoración de Activos Inmobiliarios**, que fue aprobada por el Consejo de Administración en el año 2015 y revisada durante el año 2018.

Lar España reconoce que la valoración de la cartera inmobiliaria es inherentemente subjetiva y que, en consecuencia, puede fundamentarse en supuestos que pudieran no ser precisos, especialmente en períodos de volatilidad o de escaso volumen de operaciones en el mercado inmobiliario. La política de la Compañía a este respecto ha sido diseñada con el fin de **mitigar tales riesgos y generar mayor confianza en la prevalencia y credibilidad de las valoraciones externas**, y será revisada por el Consejo de forma periódica.

La Sociedad lleva a cabo la **valoración de sus activos inmobiliarios en desarrollo o reforma integral** trimestralmente, mientras que la valoración de sus **activos en explotación** se realiza con carácter semestral, de cara a publicar una estimación del valor razonable (*fair value*) de su portfolio. La valoración la realiza un tasador externo cualificado y acreditado como tal por la RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*).

Las valoraciones se realizan en **conformidad con las normas RICS** y tomando como referencia datos de transacciones de mercado de activos similares.

Las valoraciones a 31 de diciembre deben ser completas, incluyendo inspección física de cada uno de los activos. En el caso de las valoraciones a 30 de junio, no es necesaria la inspección física, siendo suficiente una actualización de las valoraciones realizadas a 31 de diciembre, siempre y cuando no haya habido cambios significativos en alguno de los activos.



Elección y nombramiento del valorador externo

La **Comisión de Auditoría y Control** de Lar España es la encargada de nombrar y supervisar los servicios de los tasadores/valoradores externos encargados de la valoración de los activos inmobiliarios de la Sociedad (en adelante, los “**Valoradores**”).

Los Valoradores, que podrán presentar propuestas de cara a ser seleccionados, deberán cumplir con lo siguiente:

- Ser un valorador externo cualificado y acreditado como tal por la RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*).
- Ser capaz de demostrar su independencia y que no existe ningún tipo de conflicto de interés.
- Ser una firma con un *track record* en compañías similares a Lar España.
- Contar con reconocido prestigio internacional.

A la hora de tomar una decisión respecto a la elección y nombramiento del Valorador, se siguen las *Best Practices Recommendations* de EPRA (*European Public Real Estate Association*), asegurando que no existe ningún tipo de conflicto de interés con las firmas que valoran los activos inmobiliarios. Para evitar potenciales conflictos de interés que pudieran surgir en relación con alguno de los activos inmobiliarios, Lar España trabajará, al menos, con dos Valoradores diferentes.

La **Comisión de Auditoría y Control** también decide acerca de dos puntos importantes relacionados con la valoración de los activos:

- Periodicidad con la que cada uno de los activos debe rotar de Valorador.
- Nivel mínimo de seguros de responsabilidad a exigir a los Valoradores.

El pasado mes de enero de 2019 Lar España inició un **nuevo concurso** destinado a la elección de valoradores independientes para el periodo **2019-2021**. Tras analizar las distintas propuestas recibidas y comprobar que cumpliesen con los requisitos exigidos, la Comisión de Auditoría y Control tomó la decisión de **mantener a los actuales valoradores** (JLL y C&W) modificando los activos asignados a cada uno de ellos.

Proceso de realización, aprobación y publicación de las valoraciones de activos inmobiliarios

El proceso de realización, aprobación y publicación de las valoraciones de los activos inmobiliarios de Lar España se realiza de la siguiente forma:





A su vez, incluimos los **certificados emitidos por los valoradores externos independientes** (JLL y C&W), en relación a las valoraciones realizadas del portfolio de Lar España a 31 de diciembre de 2018:



Centro Comercial
Gran Vía de Vigo (Vigo)



Edificio Oficinas
Eloy Gonzalo (Madrid)



Residencial
Lagasca99 (Madrid)



Desarrollo
Lagoh (Sevilla)



LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A
C/ Rosario Pino, 14-16
28020 Madrid

JLL Valoraciones, S.A.
Paseo de la Castellana, 79 – 3ª planta, 28046 Madrid
Tel. +34 91-789 11 00 Fax. +34 91-789 12 00

Evan Lester, MRICS
Teresa Martínez, MRICS
Valuation Advisory, Spain
E-mail: evan.lester@eu.jll.com
E-mail: teresa.martinez@eu.jll.com

Mr. Jon Armentia

31 de Diciembre de 2018

Muy Señores nuestros,

De acuerdo a las instrucciones de **LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI**, adjuntamos el **Certificado de Valor** del portfolio de activos ubicados en España, que se encuentra dentro de la cartera de su patrimonio y valorado por JLL Valoraciones S.A, por motivos contables a fecha **31 de Diciembre de 2018**. Esta carta debe considerarse como un anexo al Informe de Valoración emitido por JLL Valoraciones S.A., el 31 de Diciembre de 2018.

Considerando las características de los activos a fecha de valoración, somos de la opinión de que el Valor de Mercado de dichos inmuebles, en propiedad plena, se situaría a 31 de Diciembre de 2018 en:

Activo	Uso	Ubicación	Superficie (m ²)	Valor Neto de Mercado (€)	Valor Razonable (€)
Albacenter	Shopping Centre & Eroski/Primark	Albacete	27.615	60.350.000	60.350.000
Albacenter	Shopping Centre	Albacete	15.152	44.960.000	44.960.000
Albacenter	Eroski&Primark	Albacete	12.463	15.390.000	15.390.000
L'Anec Blau	Shopping Centre	Castelldefels (Barcelona)	28.890	97.060.000	97.060.000
El Rosal	Shopping Centre	Ponferrada (León)	51.156	110.210.000	110.210.000
Vistahermosa	Retail Park	Alicante	33.763	50.540.000	50.540.000
Vidanova Park	Retail Park	Sagunto (Valencia)	45.568	59.910.000	59.910.000
Parque Abadia	Retail Park	Toledo	37.008	68.110.000	68.110.000
Abadia Gallery	Shopping Centre	Toledo	6.138	15.300.000	15.300.000



Por lo tanto, de acuerdo a sus instrucciones, somos de la opinión de que el Valor de Mercado Neto del portfolio de activos arriba indicado, en propiedad plena, sujeto a los comentarios, calificaciones e información financiera contenida en el Informe de Valoración emitido por JLL Valoraciones S.A con fecha 31 de Diciembre de 2018 y asumiendo que las propiedades se encuentran libres de gravámenes, restricciones u otros impedimentos de carácter oneroso que puedan afectar al valor, a fecha 31 de Diciembre de 2018 es:

Valor de Mercado Neto del Portfolio de LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI S.A.

461.480.000 Euros

(Cuatrocientos Sesenta y Un Millones Cuatrocientos Ochenta Mil Euros)

Evan Lester, MRICS
Director National
Director Valoraciones
Corporates/Investors

Teresa Martínez, MRICS
Director Asociado
Director Valoraciones Retail
Corporates/Investors

Por y en nombre de
JLL Valoraciones, S.A.



C/ José Ortega y Gasset, 29 – 6ª planta
28006 Madrid
Tel + 34 (91) 781 00 10
Fax + 34 (91) 781 80 50
cushmanwakefield.es

Jon Armentia

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

C/Rosario Pino, 14-16 8ª planta
28020 Madrid

Nuestra Ref: edm2210

12 de marzo de 2019

Estimado Jon,

Tal y como nos ha solicitado, incluimos a continuación la tabla resumen extraída de nuestro informe de valoración emitido con fecha 31 de diciembre de 2018, llevado a cabo por motivos internos a fecha 31 de diciembre de 2018, acorde a nuestra Carta de Instrucción y sus términos y condiciones con fecha abril 2018.

INMUEBLE	VALOR DE MERCADO (Neto de costes de adquisición) A 31 DICIEMBRE 2018	Titularidad Lar España %	% Valor de Mercado a 31 Diciembre 2018 ⁽¹⁾
Portal de la Marina ⁽²⁾	119.700.000	100%	119.700.000
Hyper at Portal de la Marina ⁽²⁾	9.475.000	100%	9.475.000
Txingudi	37.500.000	100%	37.500.000
Las Huertas	12.600.000	100%	12.600.000
As Termas ⁽²⁾	85.500.000	100%	85.500.000
Petrol Station at As Termas ⁽²⁾	2.060.000	100%	2.060.000
Gran Vía de Vigo	173.000.000	100%	173.000.000
Megapark RP and FOC	208.500.000	100%	208.500.000
Megapark Ocio	13.700.000	100%	13.700.000
Rivas Futura RP	67.500.000	100%	67.500.000
Cardenal Marcelo Spinola 42	37.000.000	100%	37.000.000
Eloy Gonzalo 27	39.400.000	100%	39.400.000
Lagasca 99	166.848.200	50%	83.424.100
Lagoh	132.000.000	100%	132.000.000
22 Supermarkets Portfolio	53.024.000	100%	53.024.000
TOTAL PORTFOLIO	1.157.807.200		1.074.383.100

(1) Asumimos la venta del 100% del inmueble, la cual sería compartida entre los socios de la Joint Venture acorde a su porcentaje de titularidad.

(2) Portal de la Marina consta de un centro comercial y un hipermercado que asumimos que se venderían conjuntamente, siendo nuestra valoración la suma de la valoración independiente de cada elemento. El mismo principio aplica al centro comercial As Termas y su gasolinera.



La opinión de valor de 1.157.807.200€ representa la suma de los valores atribuidos a cada propiedad individual y no debería tratarse como una opinión de valor de la cartera total en el caso que se pusiera a la venta como un solo lote.

Quisiéramos recalcar que la tabla de valores adjunta debe considerarse como parte de nuestro informe completo de valoración con fecha 31 de diciembre de 2018 y la Carta de Instrucción con sus términos y condiciones, tal y como detallamos al principio de esta carta. Esto es debido a que nuestras Bases de Valoración, profundidad de nuestras investigaciones y premisas asumidas son explicadas detalladamente en dicho informe.

Nuestra valoración es confidencial y ha sido realizada exclusivamente para el uso mencionado con anterioridad. En consecuencia, no aceptaremos responsabilidad ante terceras partes respecto a su contenido.

Atentamente,

En nombre de Cushman & Wakefield Sucursal en España.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "A. Loughran".

Tony Loughran MRICS

Socio

+34 91 781 38 36

tony.loughran@eur.cushwake.com

A handwritten signature in black ink, appearing to read "R. J. Cardiff".

Reno Cardiff MRICS

Socio

+34 93 272 16 68

reno.cardiff@eur.cushwake.com

El valor bruto de los activos de Lar España a cierre del ejercicio 2018 asciende a **1.536 millones de euros**. A continuación se muestra el desglose por activo, así como su comparativa respecto al año 2017. La **revalorización like for like** (LfL) respecto al cierre del año 2017 es del **12,1%**. Asimismo, el valor de la cartera se ha visto incrementado en un **40,0% respecto al precio de adquisición**.

Activos	Valorador	Precio de adquisición (miles de €)	Valor de mercado 31.12.2017 (miles de €)
Megapark + Ocio	C&W	178.700	214.000
Gran Vía de Vigo	C&W	141.000	163.000
Portal de la Marina + hipermercado	C&W	89.181	119.800
El Rosal	JLL	87.500	108.950
Anec Blau	JLL	80.000	95.380
As Termas + gasolinera	C&W	68.800	84.225
Parque Abadía + galería comercial	JLL	77.100	65.040 (*)
Rivas Futura	C&W	61.600	N/A
Albacenter + hipermercado	JLL	39.913	56.322
VidaNova Parc	JLL	11.600	24.780
Cartera de supermercados	C&W	47.600	52.533
Vistahermosa	JLL	42.500	50.390
Txingudi	C&W	27.673	39.000
Las Huertas	C&W	11.708	12.600
Total Retail		964.875	1.086.020
Eloy Gonzalo	C&W	12.730	26.500
Marcelo Spínola	C&W	19.000	37.500
Total Oficinas		31.730	64.000
Lagoh (retail)	C&W	40.500	71.500
Lagasca99 (residencial)	C&W	50.100	83.250
Total Desarrollos		90.600	154.750
TOTAL LAR ESPAÑA		1.087.205	1.304.770

(*) En 2017 Lar España solo era propietario del Parque Comercial de Abadía

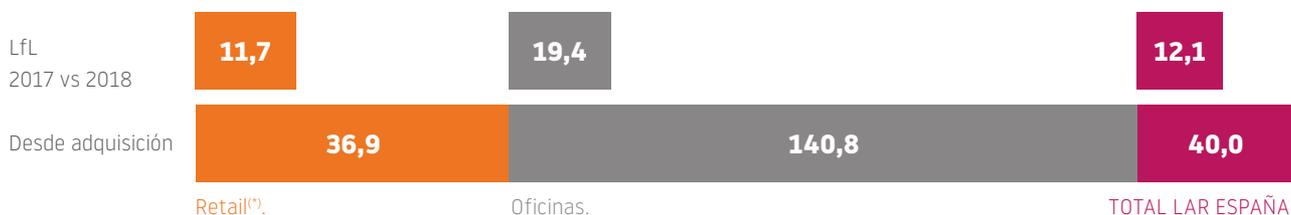


La cartera de activos de Lar España a 31.12.18 ha incrementado su valor un **40,0%** respecto a su precio de adquisición.

Valor de mercado 31.12.2018 (miles de €)	€/m ² 31.12.2018	% Revalorización Like for Like (2018 vs 2017)	% Revalorización 2018 vs precio de adquisición	EPRA NIY 31.12.2018
222.200	2.666	3,8%	24,3%	4,8%
173.000	4.176	6,1%	22,7%	5,4%
129.175	3.217	7,8%	44,8%	5,5%
110.210	2.154	1,2%	26,0%	5,7%
97.060	3.390	1,8%	21,3%	4,3%
87.560	2.493	4,0%	27,3%	5,8%
83.410	1.933	4,7%	8,2%	5,7%
67.500	1.852	N/A	9,6%	5,4%
60.350	2.164	7,2%	51,2%	4,5%
59.910	1.315	141,8 % (**)	416,5% (**)	5,7%
53.024	1.900	0,9%	11,4%	7,1%
50.540	1.515	0,3%	18,9%	5,6%
37.500	3.501	(3,8%)	35,5%	6,6%
12.600	2.011	0,0%	7,6%	7,1%
1.244.039	2.434	6,9%	28,9%	5,4%
39.400	6.155	48,7%	209,5%	3,0%
37.000	4.169	(1,3%)	94,7%	0,4%
76.400	5.001	19,4%	140,8%	1,8%
132.000	N/A	84,6%	225,9%	N/A
83.424	N/A	N/A	N/A	N/A
215.424	N/A	84,6%	225,9%	N/A
1.535.863	2.917	12,1%	40,0%	5,2%

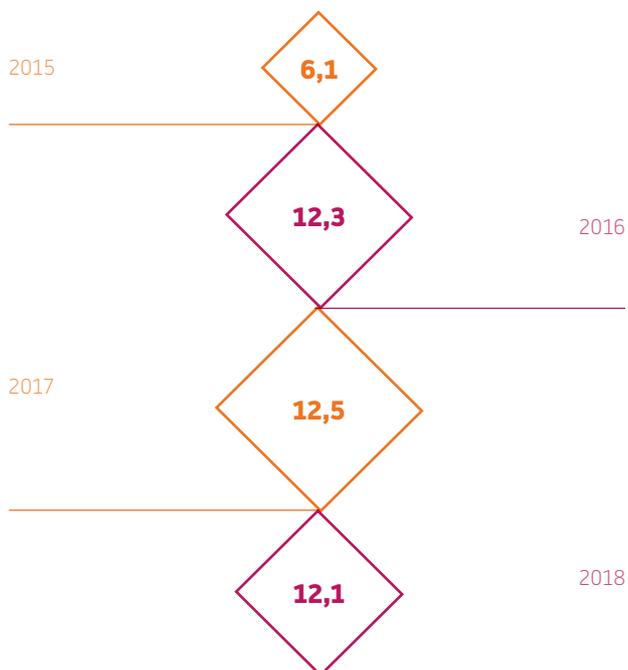
(**) Activo en explotación a 31 de diciembre de 2018 tras el desarrollo del mismo

Revalorización por tipología de activo (%)

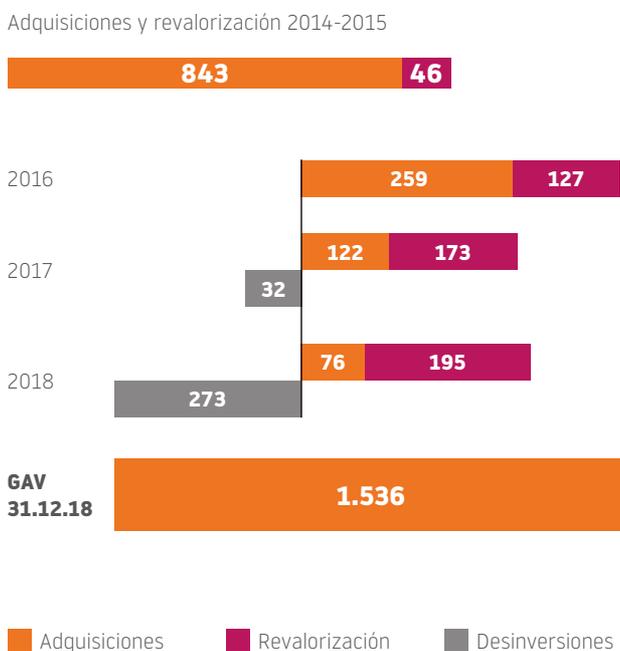


(*) Incluye el proyecto en desarrollo del centro comercial Lagoh.

Revalorización anual LfL de la cartera de activos de Lar España (%)



Reconciliación GAV a 31.12.18 (millones de euros)





Parque Comercial
VidaNova Parc (Valencia)

Desinversiones



5.3 Información adicional

I. Ingresos por rentas

Los **ingresos por rentas** han alcanzado los **77.841 miles de euros** el año 2018 (77.600 miles de euros durante el año 2017).

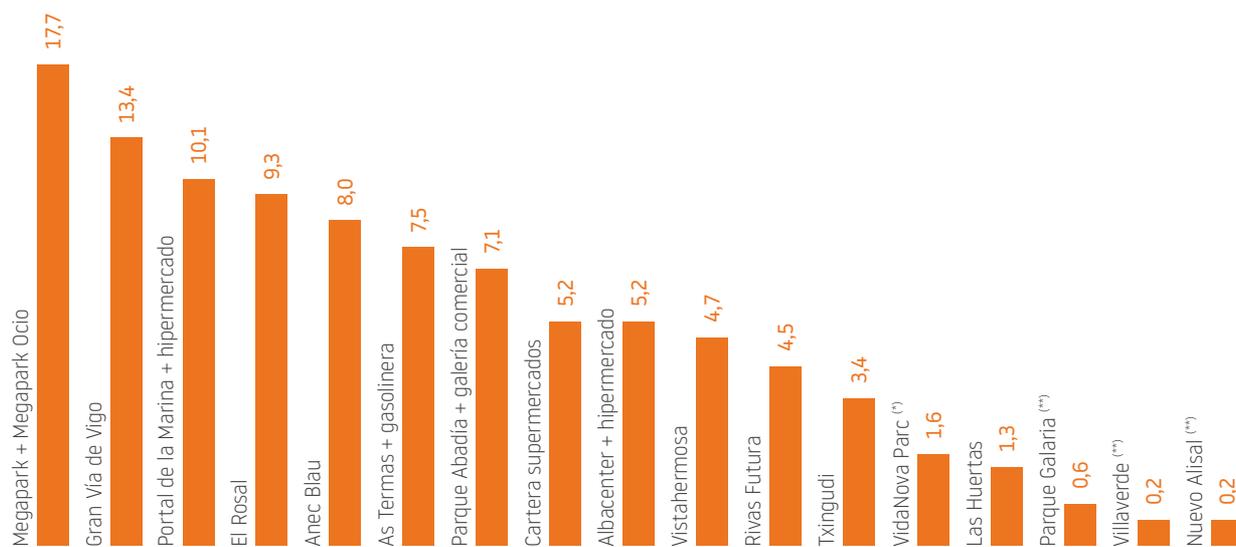
El peso relativo de los ingresos por rentas por línea de negocio a 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

Ingresos por rentas por tipo de activo (%). FY 2018



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

Ingresos por Centro Comercial (%)



(*) Este activo comenzó a generar rentas el 27 de septiembre de 2018, fecha de apertura del parque comercial

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

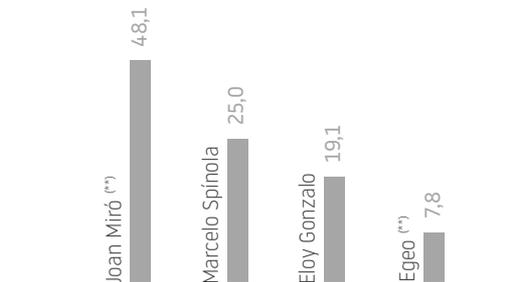


El 94% de los ingresos por rentas generados en el año 2018 proceden del negocio de retail, destacando el País Vasco como la Comunidad Autónoma donde se generan mayores ingresos y el centro comercial Megapark, ubicado en Bilbao.

Ingresos por Nave Logística (%)

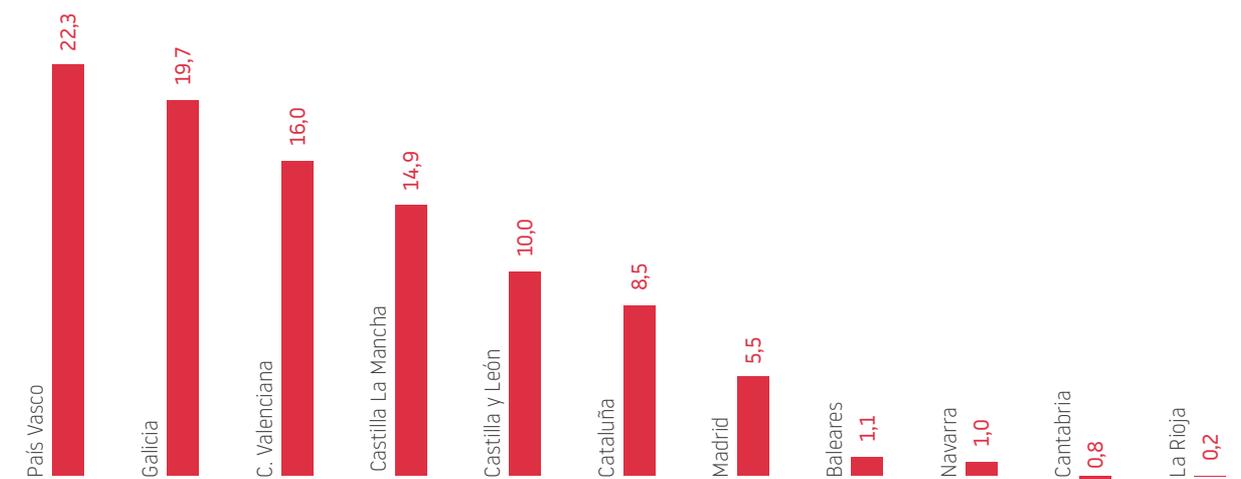


Ingresos por Edificio de Oficinas (%)



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

Ingresos por área geográfica(%)



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

II. 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 fecha de cierre de los años 2017 y 2018:



Activo	31/12/2018			31/12/2017		
	Rentas Brutas Anualizadas (miles de euros)	SBA ocupada (m ²)	Renta bruta (€/m ² /mes)	Rentas Brutas Anualizadas (miles de euros)	SBA ocupada (m ²)	Renta bruta (€/m ² /mes)
Megapark + Megapark Ocio	12.544	67.896	15,4	12.088	70.859	14,2
Gran Vía Vigo	10.184	41.213	20,6	9.866	40.513	20,3
Portal de la Marina + hipermercado	7.936	38.704	17,1	7.590	39.310	16,1
El Rosal	7.477	48.079	13,0	7.207	47.601	12,6
Anec Blau	5.341	23.940	18,6	5.299	25.799	17,1
As Termas + gasolinera	5.924	33.856	14,6	5.730	33.648	14,2
Parque Abadía	3.965	34.680	9,5	4.315	37.009	9,7
Cartera de supermercados	3.839	27.909	11,5	3.793	28.822	11,0
Vistahermosa	3.585	30.352	9,8	3.654	30.352	10,0
Albacenter + hipermercado	3.643	25.695	11,8	3.742	25.050	12,4
Txingudi	2.688	10.532	21,3	2.633	10.261	21,4
Las Huertas	1.063	5.671	15,6	986	5.602	14,7
TOTAL RETAIL	68.189	388.527	14,6	66.903	394.826	14,1
Eloy Gonzalo	1.686	6.401	21,9	(**)	(**)	(**)
Marcelo Spínola	649	1.905	28,4	(**)	(**)	(**)
TOTAL OFICINAS	2.335	8.306	23,4	(**)	(**)	(**)
TOTAL LIKE FOR LIKE	70.524	396.833	14,8	66.903	394.826	14,1

(*) 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 6, "Información financiera y EPRA".

(**) Datos relativos a Marcelo Spínola (íntegramente reformado y en comercialización) y Eloy Gonzalo (bajo reforma íntegral) actualmente no fueron incluidos por falta de representatividad.



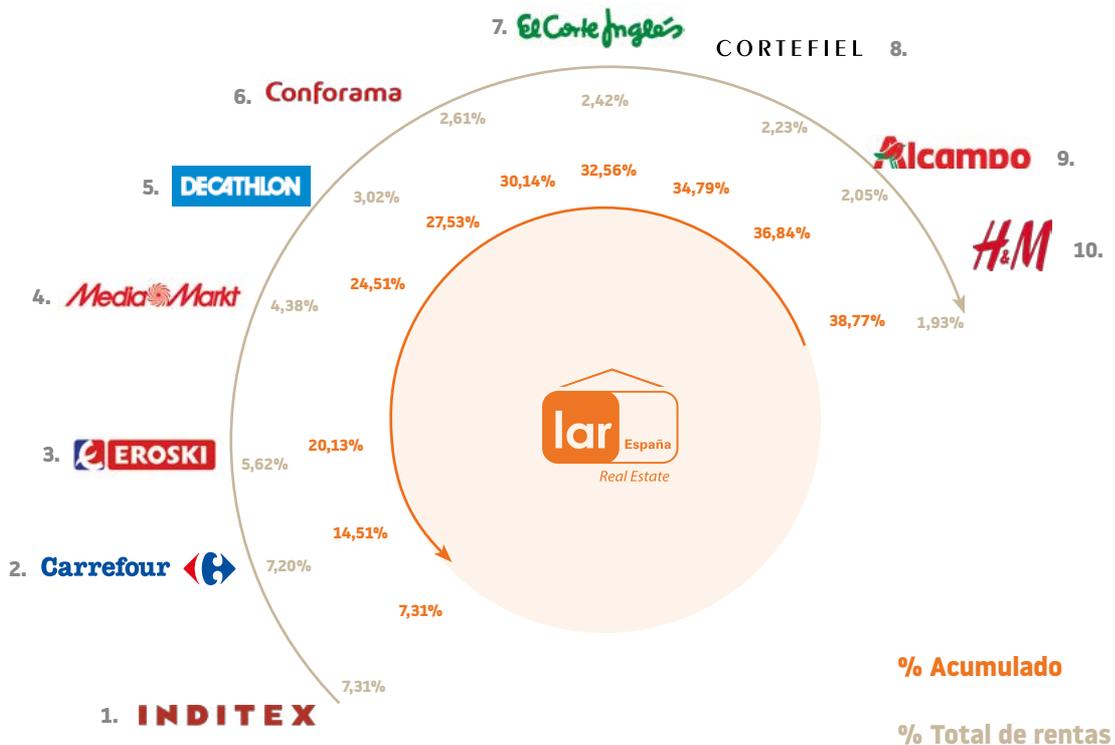
14,0 €/m²/mes
Media Lar España
a 31.12.2018

Activo	31/12/2018			31/12/2017		
	Rentas Brutas Anualizadas (miles de euros)	SBA ocupada (m ²)	Renta bruta (€/m ² /mes)	Rentas Brutas Anualizadas (miles de euros)	SBA ocupada (m ²)	Renta bruta (€/m ² /mes)
VidaNova Parc	4.226	45.568	7,7	N/A	N/A	N/A
TOTAL NUEVOS PROYECTOS EN EXPLOTACIÓN	4.226	45.568	7,7	N/A	N/A	N/A
Galería Comercial Abadía	1.226	5.916	17,3	N/A	N/A	N/A
Rivas Futura	4.205	30.434	11,5	N/A	N/A	N/A
TOTAL NUEVAS ADQUISICIONES 2018	5.431	36.350	12,4	N/A	N/A	N/A
Nuevo Alisal	N/A	N/A	N/A	1.317	7.649	14,3
Villaverde	N/A	N/A	N/A	792	4.391	15,0
Parque Galaria	N/A	N/A	N/A	691	4.108	14,0
Alovera II	N/A	N/A	N/A	3.188	83.952	3,2
Alovera I	N/A	N/A	N/A	1.338	35.196	3,2
Almussafes	N/A	N/A	N/A	761	19.211	3,3
Alovera IV (C5-C6)	N/A	N/A	N/A	758	14.891	4,2
Alovera III (C2)	N/A	N/A	N/A	251	8.591	2,4
Egeo	N/A	N/A	N/A	3.365	17.050	16,4
Joan Miró	N/A	N/A	N/A	628	8.230	6,4
TOTAL DESINVERSIONES 2018	N/A	N/A	N/A	13.089	203.269	5,4
TOTAL LAR ESPAÑA	80.181	478.751	14,0	79.992	598.095	11,1



III. Principales arrendatarios

A continuación se indican los **diez arrendatarios que han generado más rentas** durante el año 2018:





Centro Comercial
Txingudi (Guipúzcoa)





Más del 50% de los contratos con operadores a 31 de diciembre de 2018 tienen un vencimiento más allá del año 2023.

IV.

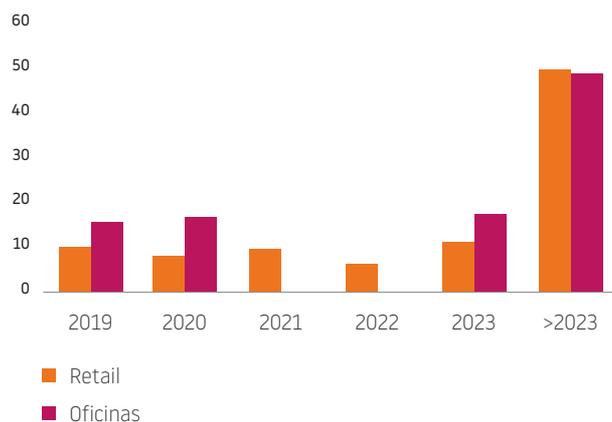
Vencimiento de los contratos y WAULT

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

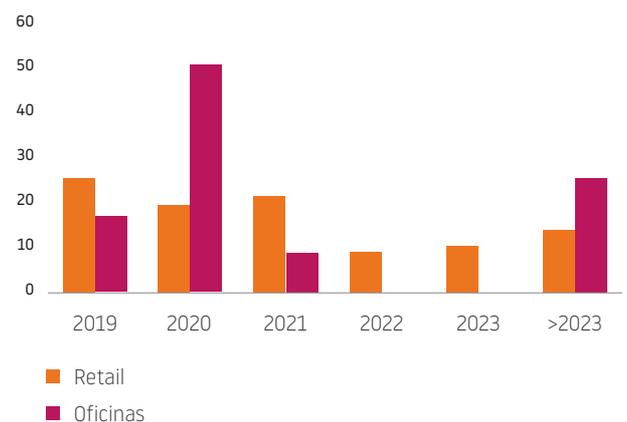
Se han llevado a cabo renovaciones de nuestros principales arrendatarios, prolongando la duración de sus contratos, lo que supone alcanzar un considerable nivel

de rentas mínimas garantizadas. Asimismo, durante el año, se han firmado contratos de larga duración con nuevos inquilinos. Cabe destacar que el **50,3% de los contratos** en vigor a 31 de diciembre de 2018 de todo el *portfolio* de Lar España, tienen un vencimiento más allá del año 2023.

Vencimiento de los contratos por año (fin de contrato) (%)

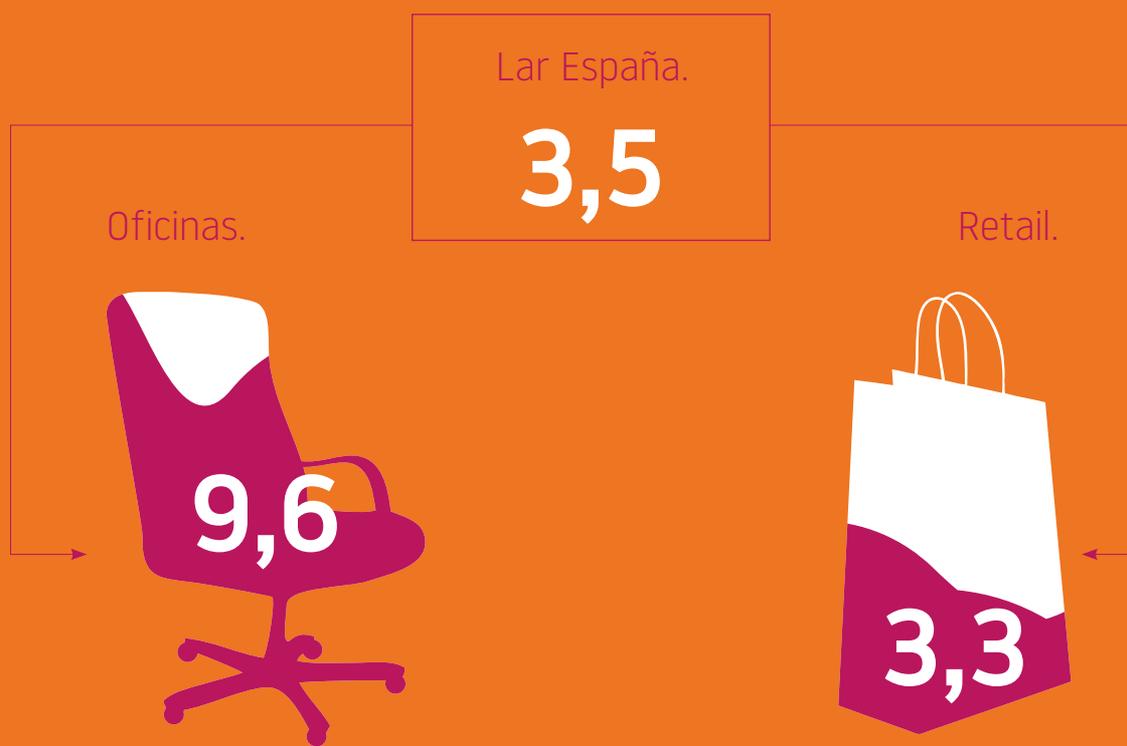


Vencimiento de los contratos por año (break option) (%)



WAULT (años)

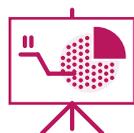
De esta manera el **WAULT**^(*) (período medio de vigencia de los contratos de alquiler) a 31 de diciembre de 2018 de la cartera de Lar España es de **3,5 años**. A continuación se encuentra el detalle por tipo de activo:



^(*) Calculado como número de años de vigencia de los contratos desde la fecha actual y hasta el primer break option, ponderado por la renta bruta de cada contrato. En el apartado 5.1 "Descripción de activos" se muestra el WAULT de cada activo.



92,0%
Ocupación física
(m²) Retail



526.440m²
SBA total
478.751m²
SBA ocupada

V. Ocupación física

La SBA de los activos que generan rentas de Lar España a 31 de diciembre de 2018 asciende a **526.440m²**, situándose la ocupación media en un **90,9%**.

A continuación se muestra el nivel de ocupación física (en m²) por activo a 31 de diciembre de 2018:

Activo	Superficie Bruta Alquilable (SBA) total (m ²)	Superficie ocupada total (m ²)	Ocupación
Megapark + Megapark Ocio	83.349	67.896	81,5% (*)
Gran Vía Vigo	41.432	41.213	99,5%
Portal de la Marina + hipermercado	40.158	38.704	96,4%
El Rosal	51.156	48.079	94,0%
VidaNova Parc	45.568	45.568	100,0%
Anec Blau	28.632	23.940	83,6% (*)
As Termas + gasolinera	35.127	33.856	96,4%
Parque Abadía + galería comercial	43.154	40.596	94,1% (**)
Rivas Futura	36.447	30.434	83,5%
Albacenter + hipermercado	27.890	25.695	92,1%
Cartera supermercados	27.909	27.909	100,0%
Vistahermosa	33.363	30.352	91,0%
Txingudi	10.712	10.532	98,3%
Las Huertas	6.267	5.671	90,5%
TOTAL CENTROS Y MEDIANAS COMERCIALES	511.163	470.445	92,0%
Marcelo Spínola	8.875	1.905	21,5%
Eloy Gonzalo	6.401	6.401	100,0%
TOTAL OFICINAS (***)	15.276	8.306	54,4% (***)
TOTAL LAR ESPAÑA	526.440	478.751	90,9%

(*) 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.

(***) A fecha de reporting del presente informe, la ocupación asciende al 100% tras la venta del edificio de oficinas Marcelo Spínola.



Parque Comercial
Vistahermosa (Alicante)



VI. CAPEX ⁽¹⁾

La Compañía ha continuado con su política de mejora y desarrollo de sus activos. Con el objetivo de generar valor se han invertido cerca de **135 millones de euros** durante el año 2018.

A continuación se muestra el desglose por tipo de activo para el año 2018 y su comparativa respecto al año anterior:

	2018		2017	
	CAPEX	%	CAPEX	%
Adquisiciones (miles de euros)				
Galería Comercial Parque Abadía	49	15,2%	N/A	N/A
Rivas Futura	274	84,8%	N/A	N/A
TOTAL	323	100%	-	-
Retail (miles de euros)				
Megapark + Ocio	6.935	33,1%	1.842	16,1%
Gran Vía Vigo	1.934	9,2%	821	7,2%
Portal de la Marina + hipermercado	2.695	12,8%	709	6,2%
El Rosal	1.739	8,3%	1.119	9,8%
Anec Blau	1.030	4,9%	766	6,7%
As Termas + gasolinera	2.318	11,1%	191	1,7%
Vistahermosa	375	1,8%	1.187	10,4%
Albacenter + hipermercado	3.220	15,4%	707	6,2%
Parque Abadía	388	1,9%	2	0,0%
Txingudi	195	0,9%	3.914	34,2%
Las Huertas	121	0,6%	39	0,3%
Cartera supermercados	-	0,0%	-	0,0%
Nuevo Alisal	-	0,0%	80	0,7%
Villaverde	5	0,0%	22	0,2%
Parque Galaria	10	0,0%	38	0,3%
TOTAL	20.965	100%	11.437	100%

(1) La Compañía entiende por CAPEX toda aquella inversión realizada para la mejora o reposicionamiento de sus activos inmobiliarios



134,7
millones de euros
inversión total en
2018

	2018		2017	
	CAPEX	%	CAPEX	%
Oficinas (miles de euros)				
Egeo	2	0,0%	576	16,4%
Marcelo Spínola	170	4,5%	218	6,2%
Joan Miró	20	0,5%	282	8,0%
Eloy Gonzalo	3.589	95,0%	2.436	69,4%
TOTAL	3.781	100%	3.512	100%
Logística (miles de euros)				
Alovera II	76	16,0%	57	18,2%
Alovera I	6	1,3%	37	11,8%
Almussafes	321	67,9%	30	9,6%
Alovera IV (C5-C6)	10	2,1%	34	10,9%
Alovera III (C2)	60	12,7%	155	49,5%
TOTAL	473	100%	313	100%
Desarrollo (miles de euros)				
Lagasca99 (residencial)	32.743	30,0%	9.966	34,4%
Lagoh (retail)	47.269	43,3%	13.381	46,2%
VidaNova Parc (retail)	29.170	26,7%	5.623	19,4%
TOTAL	109.182	100%	28.970	100%

CAPEX invertido en 2018 (millones de euros)



Relación de CAPEX 2018 (miles de euros)

(1)	Adquisiciones (*)	323
(2)	Desarrollos	109.182
(3)	Like for like portfolio	25.219
(4)	Otros	-
CAPEX (1)+(2)+(3)+(4)		134.724

(*) Las adquisiciones del año se corresponden con el sector de retail

Pipeline de reformas

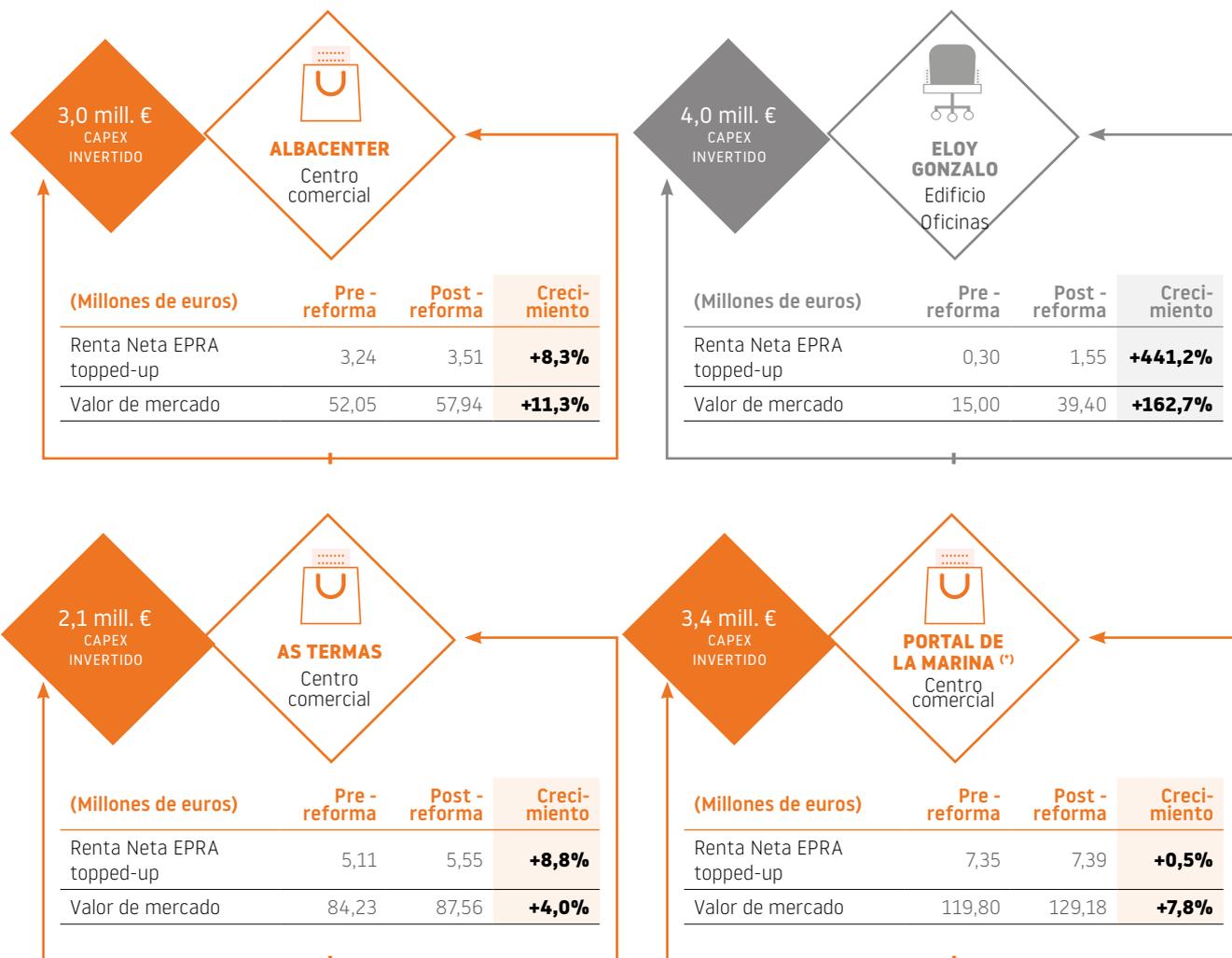
A continuación se muestran las **principales características y grado de avance de reformas** acometidas en nuestros activos en el año 2018:

	Objetivo	Presupuesto (millones de euros)	Estado	% Ejecutado	SBA (m ²)	Finalización
	Actualización de imagen y renovación de accesos	3,0	✓ Ejecutado	100%	27.890	2T 2018
	Renovación completa de su interior e instalaciones	4,0	✓ Ejecutado	100%	6.401	3T 2018
	Renovación de imagen y nueva zona de ocio	6,5	Fase 1 ✓ Ejecutado Fase 2 En proyecto	Fase 1 100% Fase 2 En licitación	83.349	Fase 1 Outlet + parque de medianas 4T 2018 Fase 2 Zona de ocio 4T 2019
	Renovación de imagen y área de restauración	3,4	✓ Ejecutado	100%	40.158	4T 2018
	Renovación de imagen y área de restauración	2,1	✓ Ejecutado	100%	35.127	4T 2018
	Mejora de transporte vertical (accesibilidad)	0,9	En ejecución	70%	41.432	1T 2019
	Renovación de imagen y área de restauración	2,0	Fase 1 En ejecución Fase 2 En proyecto	Fase 1 86%	51.156	3T 2019
	Renovación integral de imagen	14,8	En proyecto	-	28.632	2020

Creación de valor a través del CAPEX

Antes de la aprobación de cualquier inversión significativa de CAPEX, se realiza un estudio pormenorizado del **futuro retorno** del mismo.

A continuación se muestra la creación de valor de los 4 proyectos de reforma del año 2018:



(*) Finalizado en 2019

VII.

Evolución anual
por línea de negocio

Retail.

Evolución principales indicadores LfL

A lo largo del año 2018 Lar España ha continuado con su gestión activa de la cartera, logrando unos **excelentes resultados operativos** como se puede apreciar a continuación:

GRI  **+3,2%** NOI  **+3,7%**

Gastos no recuperables

-8,3%

Renta mínima asegurada

+2,3%

Incentivos a inquilinos

-13,9%



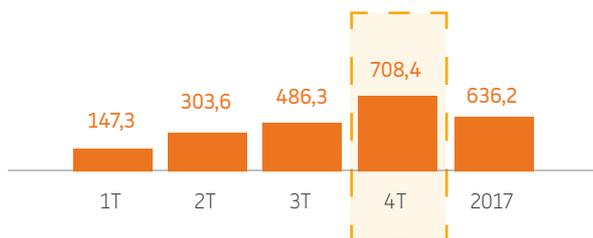
**8%**Tasa de rotación de
inquilinos

Indicadores de la actividad comercial

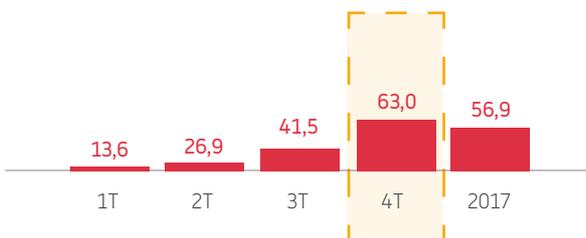
Durante el año se han alcanzado unas **ventas** en los centros comerciales por un total de **708,4 millones de euros**, apoyadas por el incremento del número de visitas (**afluencia de 63,0 millones**).

Se ha llegado a rotar un total de **38.723 m²**, habiéndose cerrado **154 operaciones** entre renovaciones, reubicaciones y entradas de nuevos arrendatarios, lo que ha supuesto un incremento del 20% respecto 2017.

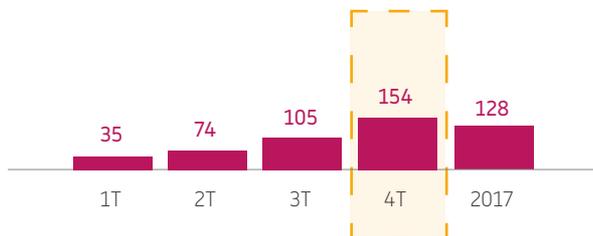
YTD Ventas declaradas (millones de euros)



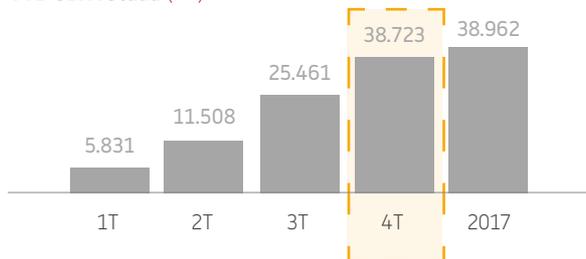
YTD Visitas (millones de visitas)



YTD Número de operaciones



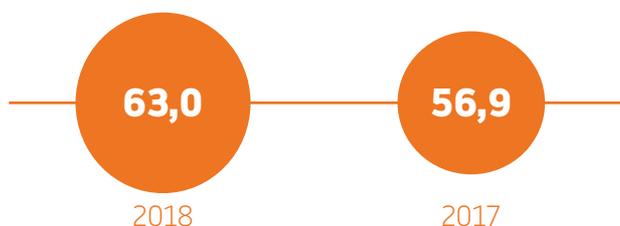
YTD SBA rotada (m²)





8,3 millones de euros negociados a lo largo del año 2018

Visitas (millones de visitas)



+10,7%
+0,8% LfL
Visitas

0,0%
Media de visitas en España ⁽¹⁾

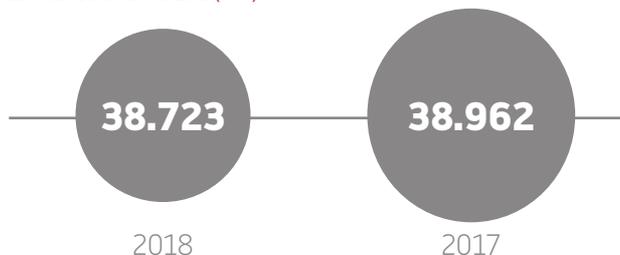
Ventas declaradas (millones de euros)



+11,3%
+2,2% LfL
Ventas declaradas

0,0%
Spain Retail Sales ⁽²⁾

Rotación de SBA (m²)



	Renovaciones	Reubicaciones y Sustituciones	Nuevos Arrendatarios	Total
Nº de operaciones	76	69	9	154
m²	19.968	16.832	1.923	38.723



12,4%⁽³⁾ de incremento de rentas

(1) Shoppertrak Index

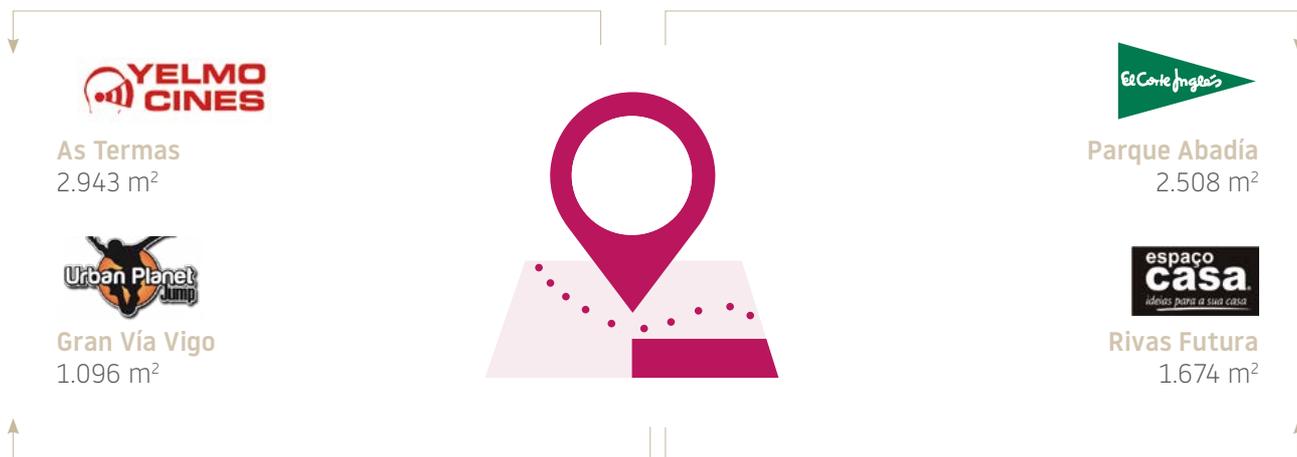
(2) Instituto Nacional de Estadística (INE)

(3) Excluyendo las operaciones de H&M en El Rosal y As Termas así como El Corte Inglés en Megapark

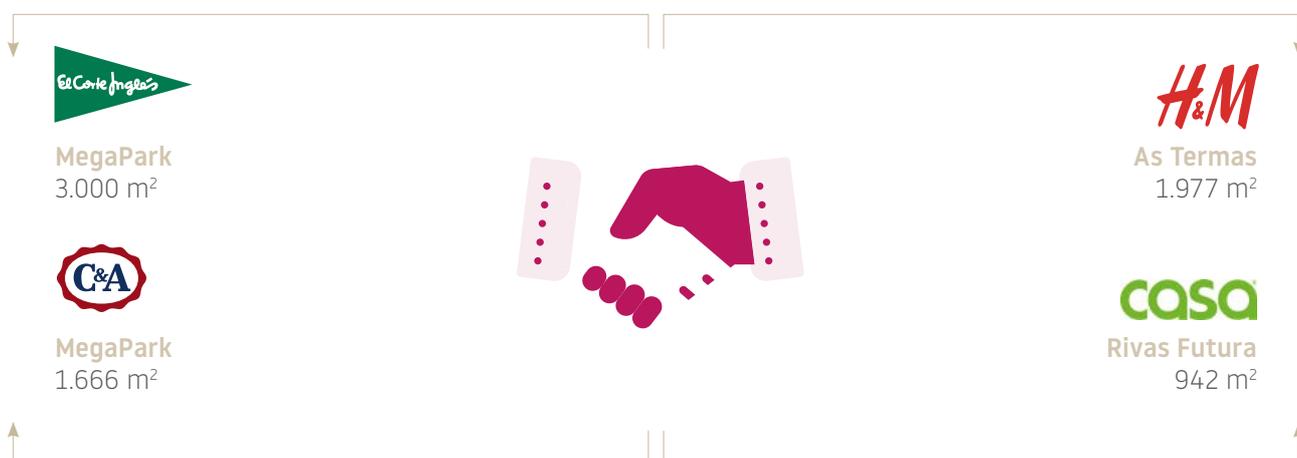


A continuación se muestran algunas de las **operaciones principales** cerradas a lo largo del año 2018:

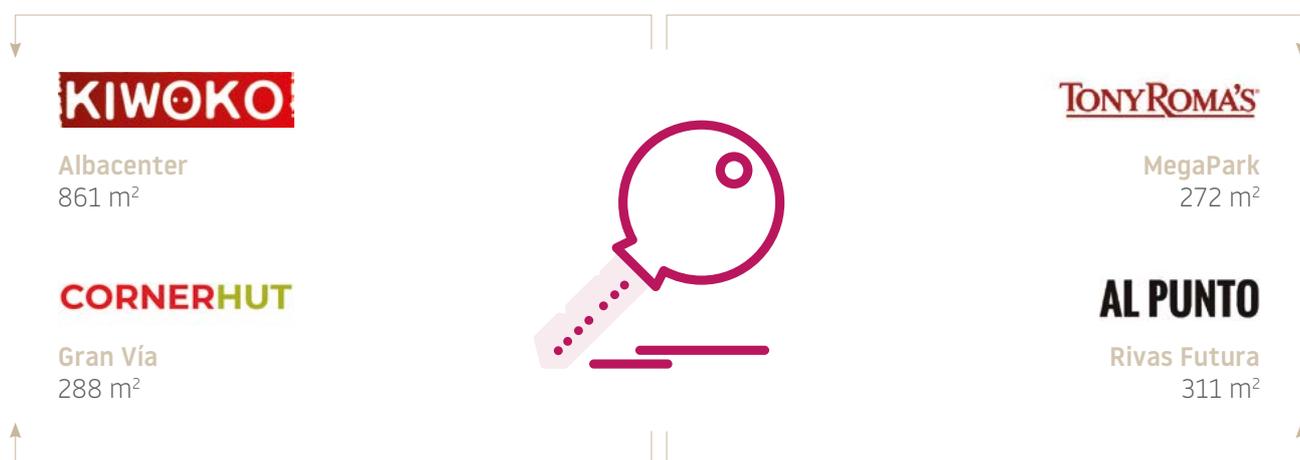
Reubicaciones y Sustituciones



Renovaciones



Nuevos Arrendatarios



Lagoh

76 operaciones
cerradas



TOTAL

22.132 m²

alquilados en 2018

En el año 2018 se ha continuado el buen ritmo de firmas para el proyecto de retail en desarrollo Lagoh, con una superficie total alquilada de **22.132 m²**. En el periodo se han cerrado **setenta y seis** operaciones, destacando los contratos firmados con operadores de referencia como KFC, Levis o Starbucks.

Como resultado de la gran labor de comercialización, a 31 de diciembre de 2018, el centro de ocio y entretenimiento que será referente en Sevilla, contaba con el **82% de la superficie bruta alquilable comprometida con operadores**.

ZARA



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 año 2018 los resultados obtenidos para los centros indicados han sido los siguientes:



87 min
estancia
media
+6% vs 2017



1.961.400.946 min
de uso
total^(*)
+4% vs 2017

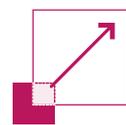
Como se puede apreciar, en los centros analizados se ha producido un incremento del **6%** en el tiempo medio de visita de los usuarios respecto al mismo periodo del año anterior (87 minutos vs 83 minutos), así como un aumento del **4%** del uso total.

Adicionalmente a la herramienta de *Seeketing*, hemos implantado 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 arque tipos 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.

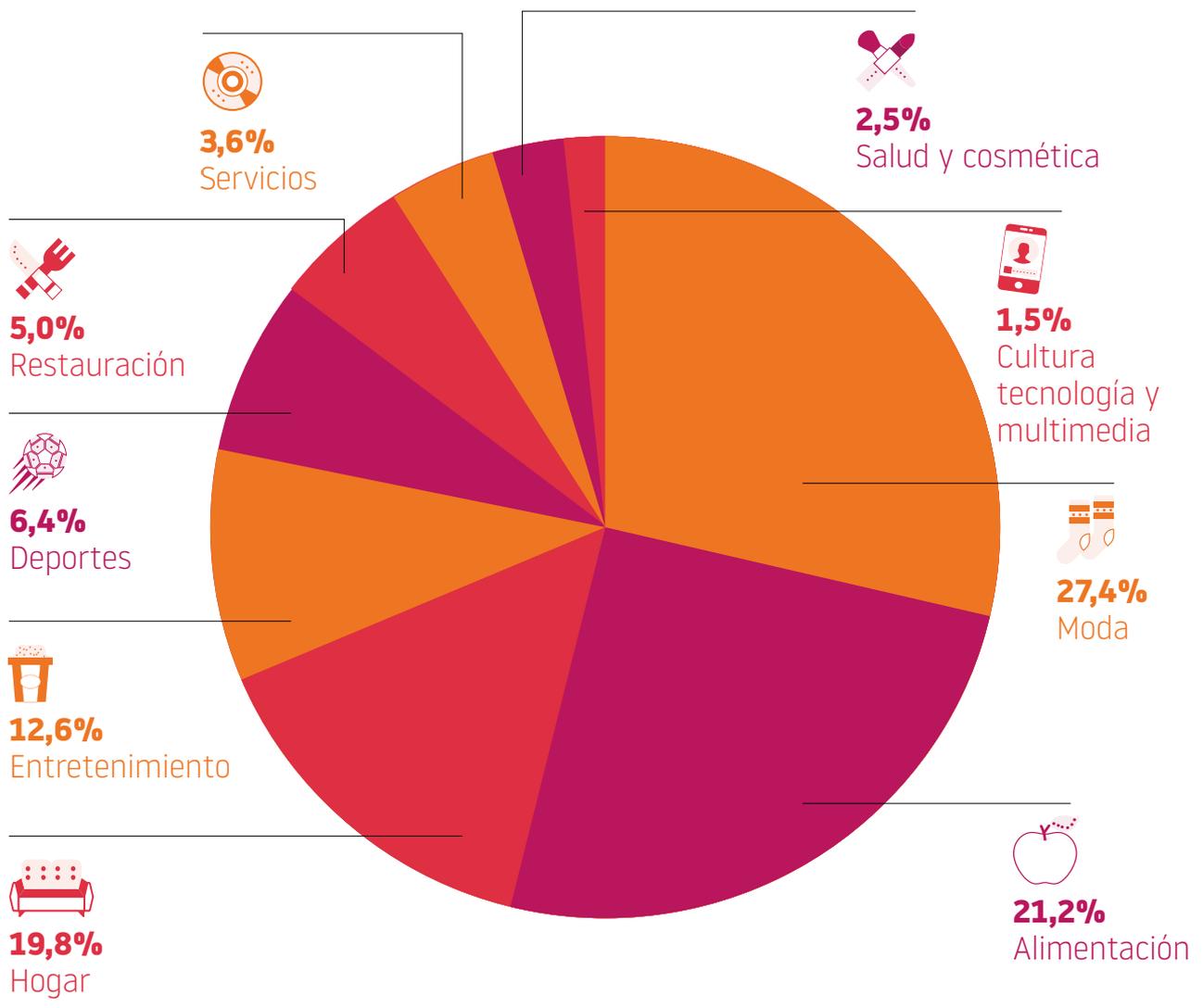
(*) Cifra calculada como el producto del tiempo de estancia medio y el número de visitas en el periodo.



9,3%
Tasa de
esfuerzo media

Mix de arrendatarios de retail (%)

A continuación se muestra el **mix de arrendatarios** del portfolio de retail de Lar España a 31 de diciembre de 2018 de acuerdo a la superficie arrendada. Los sectores de moda, alimentación, hogar y entretenimiento aúnan el 81% de la oferta comercial de nuestros centros comerciales.



Tendencias y nuevos conceptos

El sector *retail* está viviendo una auténtica transformación. Tendencias que se están imponiendo con fuerza incluyen la **omnicanalidad, la personalización y la facilidad de pagos**. Con la llegada de **tecnologías disruptivas** como la inteligencia artificial, la realidad aumentada o las *Beacon Networks* - dispositivos inalámbricos que recopilan datos de clientes y orientan, de forma selectiva, las ofertas en función del target-, el sector se está digitalizando de manera muy rápida, y a su vez, está marcando la pauta evolutiva del comercio. Estas capacidades tecnológicas permiten a los *retailers* físicos competir en la cambiante era digital e impulsar sus campañas de marketing. Los operadores continúan adaptando sus modelos de negocio a los cambiantes hábitos de compra del consumidor.

El auge de las pop-ups

Las **tiendas temporales** se han convertido en una tendencia que, durante los últimos años, ha ido cogiendo cada vez más fuerza.

Su implantación ha crecido, principalmente, por dos motivos: en determinados casos es un concepto de tienda que permite agrupar diferentes marcas que por sí solas no podrían estar presentes en ubicaciones *prime*, pero que en conjunto, sí consiguen soportar la inversión necesaria; y por otro lado, constituye igualmente una forma de realizar un verdadero tanteo del mercado para ver la **reacción del consumidor** a un determinado producto o concepto.



IKEA Diseña, en el centro comercial Gran Vía de Vigo

Continúa la apuesta por las flagships

La apertura de tiendas insignia se está convirtiendo en una opción muy interesante para las marcas, con el objetivo de ofrecer al cliente una **mejor experiencia de compra** que ayude a fidelizarlo.

El objetivo principal de las *flagships* no es que los clientes compren más sino, principalmente, venderles una imagen de marca. Para diferenciarse del resto de comercios físicos de la firma, la “tienda insignia” debe contar con un **diseño creativo, innovador y muy bien definido**.

El sector que más está apostando por las *flagships* es el de **moda y complementos**. La tienda se convierte en el escaparate perfecto para estas marcas, que buscan posicionar su imagen al tiempo que ofrecen al cliente la última tecnología para una experiencia de compra inmersiva.



Flagship de Lefties en el centro comercial Portal de la Marina



El valor del espacio físico

El canal físico continúa siendo la opción preferida de los consumidores a la hora de realizar sus compras. La tienda ofrece al cliente características que solo se pueden encontrar en el mundo *offline*. Tal es el caso de poder tocar el producto, identificado como el principal motivo para comprar en establecimientos físicos en España, seguido de la posibilidad de probárselo, según datos de Statista.

Un número creciente de operadores están utilizando el **espacio físico para interactuar con los clientes y proporcionar una experiencia más atractiva**, ayudando a impulsar las ventas, la fidelidad y el tráfico en las redes sociales. Además, la tecnología introducida en las tiendas físicas proporciona a los minoristas información valiosa sobre el consumidor, lo que ayuda a mejorar el rendimiento.

Principales sectores: moda y restauración

El **sector moda** se posiciona como el más relevante en cuanto a establecimientos existentes y nuevas aperturas en España. De las más de 1.300 franquicias activas en el año, el sector de la moda acaparaba el mayor número de enseñas (238), según datos de Statista. Dentro de este sector, los segmentos de **moda femenina y complementos** son los que reúnen mayor número de enseñas operativas en España.

Aunque el *ecommerce* ha supuesto un condicionante en lo que se refiere al modelo de tienda y su ubicación, esto no significa que no se abran tiendas.

Así lo demuestra la evolución, en los últimos años, del número de tiendas de las principales marcas de moda en España por facturación (Zara, Mango, Bershka y Stradivarius). Desde 2009 el total de establecimientos de moda se ha incrementado un 5%. Si tomamos como referencia el año 2004, el aumento ha sido muy notable: un **43% de crecimiento en 14 años**.

En cuanto a la **restauración**, este sector está ganando cada vez más peso en las principales arterias comerciales de España, así como en la oferta en centros comerciales. Los **propietarios buscan mejorar su oferta de ocio y restauración** al tiempo que implantan nuevas tecnologías.

España está inmersa en una auténtica revolución en lo que a gastronomía y restauración se refiere. Y es que la gastronomía y la cocina han alcanzado una popularidad sin precedentes en nuestro país. Los centros comerciales se han sumado a esta tendencia y potencian, cada vez más, los **servicios de alimentación, con el fin de aumentar el tráfico y el tiempo de permanencia de los visitantes**.

Asimismo, las últimas tendencias en coger fuerza son el denominado "*Food in Fashion*", que supone **complementar la oferta en moda con la gastronómica y la inclusión de entretenimiento en los restaurantes** como nunca antes. Desde tablaos flamencos, cuartetos de jazz, artistas de cabaret o cantantes de música tradicional, para hacer de una comida algo memorable.



Inauguración y apertura del Parque Comercial VidaNova Parc

Tras dos años de construcción y 50 millones de inversión por parte de Lar España, el 27 de septiembre de 2018 se inauguró en Sagunto el parque comercial VidaNova Parc. Con un área de influencia de 250.000 habitantes, cuenta con una superficie bruta alquilable de más de **45.000 m²** y **2.349 plazas de aparcamiento**, siendo el parque comercial más grande inaugurado en toda España en 2018. Cuenta con más de **40 marcas líderes** en su sector, alcanzando un nivel de ocupación del 100% entre las que destacan Decathlon, C&A, Worten, Norauto, Burger King, Urban Planet y Yelmo Cines con 9 salas con la mejor tecnología audiovisual.

En su primer año de vida, el enclave de compras y ocio espera registrar **5 millones de visitantes**, cifra que se estima alcanzaría los 7 millones en 2020 y 2021. Desde el consistorio destacan que el impacto económico en la ciudad será notable con una generación de **1.200 puestos de trabajos** directos e indirectos.



Parque Comercial
más grande
inaugurado en
España en 2018

+ de 46.000
visitas el día
de la
apertura

+ de 170.000
visitas en la
primera
semana

45.773 m²
SBA

1.200
puestos
de trabajo

+ de 40
marcas
líderes



145,1 millones de euros precio de venta
40,1% plusvalía vs precio de adquisición

Oficinas.

EGEO

- El 17 de enero de 2018 el activo fue vendido a Inmobiliaria Colonial por un importe de **79,3 millones de euros** (4.344 €/m²).
- El precio de venta supuso una **revalorización del 22,2%** respecto al precio de adquisición.
- Antes de la venta del activo se procedió a **la impermeabilización de los cuartos técnicos**, renovación total del **sistema de detección de incendios** y reforma de los falsos techos.
- Obtención del **certificado BREEAM®** en Uso "Bueno".

JOAN MIRÓ

- Con fecha 28 de diciembre de 2018 el activo fue transmitido a la sociedad de AEW denominada Grantham Invest, S.L. por un precio total de **28,8 millones de euros**.
- **Plusvalía del 26,9%** respecto del precio de adquisición desembolsado en junio de 2015 y un incremento del **17,6%** sobre el valor de la última valoración realizada en junio de 2018.

CARDENAL MARCELO SPÍNOLA

- El 1 de febrero de 2018 se cerró un **acuerdo de alquiler** de la primera planta (540 m²) del edificio con **Hanson Hispania** (Heidelberg Cement Hispania).
- Alquiler durante el año 2018 de otros **3.460 m²** a inquilinos como All for Padel (Adidas), Bmind, Walmeric o Marco de Comunicación
- Finalización de las **obras** para la renovación del **parking interior**.
- Firma de un acuerdo para la instalación de **buzones inteligentes** de **CitiBox**.
- En 2019, a fecha del presente informe, el activo ha sido vendido a una sociedad de INVESCO por un precio total de **37 millones de euros**, lo que supone una plusvalía del **94,7%** respecto del precio de adquisición desembolsado en julio de 2014.

ELOY GONZALO

- **Finalización de la obra de reforma integral** del edificio y de trabajos de repaso.
- **Firma un contrato de arrendamiento de 4.364 m²** (70% de la SBA) con **WeWork**, empresa líder en espacios de coworking, con una duración inicial de 15 años.
- **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.
- **Ocupación al 100%** tras la reforma integral realizada en el edificio

Logística.

- Con fecha 18 de julio de 2018, Lar España realizó la desinversión de su porfolio logístico por un precio total de **119,7 millones de euros a Blackstone**.
- Dicha desinversión supone una **plusvalía respecto al precio de adquisición del 83%** (73% descontando el capex invertido) y del **30%** sobre el valor de tasación de estos activos realizada al cierre del ejercicio de 2017.
- El portfollio incluye **cinco activos logísticos** en explotación con una superficie bruta alquilable total de 161.838 m², cuatro de ellos en Alovera (Guadalajara) y el quinto en Almusafes (Valencia), así como de las 17 parcelas destinadas a uso logístico en Cheste (Valencia) con una superficie bruta alquilable total de 181.617 m².



119,7 millones de euros precio de venta
83% plusvalía vs precio de adquisición



Residencial.

Entrega de las primeras viviendas de Lagasca99

Mucha luz natural, privacidad, grandes espacios, detalles monumentales y representativos, últimas tecnologías y excelencia en los acabados. Estas son algunas de las características del **proyecto residencial Lagasca99** promovido por Lar España en *joint venture* con el inversor PIMCO cuyo desarrollo culminó en el mes de diciembre de 2018 con la entrega de las primeras unidades "llave en mano" a sus propietarios.

Lagasca99 ha supuesto **un nuevo concepto residencial en pleno corazón de Madrid** en el histórico Barrio de Salamanca, habiendo contado con los mejores materiales y buscando las máximas calidades. A partir del diseño del prestigioso arquitecto **Rafael de la Hoz**, se han empleado en la composición de su fachada 316 lamas de madera de Merbau traída desde Indonesia, 792 toneladas de mármol Travertino y 4.300 m² de vidrio.

Siguiendo con la apuesta de Lar España por la sostenibilidad, se ha logrado la **certificación de sostenibilidad BREEAM** en fase de diseño, garantizando de este modo que se trata de un edificio respetuoso con el medioambiente y con sus habitantes.

El edificio cuenta además con los **amenities más exclusivos** como un *Roof Garden* con cubierta ajardinada y piscina, un gran lobby de acceso con luz natural y jardines interiores, gimnasio y *Wellnes Center*, seguridad y vigilancia 24 horas los 365 días del año, piscina cubierta y un *British Club* privado.

La entrega de las viviendas generará el pago de un **dividendo extraordinario**, una vez aprobado en la próxima Junta General de Accionistas, que se celebrará en abril de 2019.

Edificio
sostenible

316 lamas
de madera
Merbau

792 toneladas
de mármol
travertino

4.300 m²
de vidrio





D. José Luis del Valle, Presidente de Lar España, destaca que “esta promoción es un hito en el desarrollo de nuestro plan de negocio y, además, nos ayuda a cumplir con nuestro objetivo de **generación de valor para nuestros inversores y accionistas**”.

Este edificio se convierte en una **referencia en el sector de lujo residencial** que aporta valor añadido al patrimonio arquitectónico de Madrid; una revolución urbanística en el corazón del Barrio de Salamanca.



95%
comercializado

44
viviendas
2
locales

11.300€/m²
precio medio
de venta

29%^(*)
entregado a
31 de
diciembre
de 2018

Dividendo
extraordinario

(*) A fecha de reporting del presente informe, el porcentaje de entregas asciende al **74%**.

VIII. Proyecto en desarrollo

A 31 de diciembre de 2018, el único proyecto en desarrollo en cartera de Lar España es el **centro de ocio y entretenimiento Lagoh**. Durante el año se produjo la apertura del parque comercial **VidaNova** y las entregas de las viviendas del residencial **Lagasca99**.

Lagoh
Desarrollo Retail



Tu espacio familiar
y comercial en Sevilla



Excelente
localización a 4 km
del centro de Sevilla

Fecha estimada
de apertura:
Septiembre 2019

Precio de adquisición:
40,5 MM €

Valor de mercado^(*):
132,0 MM €

100.000 m² de espacios comerciales
y de ocio familiar

En proceso de obtención de la
certificación BREEAM

Cerca del 82%^(**) de SBA firmada o con documento vinculante, con
operadores de referencia

Gran zona de
afluencia:
1,5 MM de
habitantes

Cerca de 15 MME
previsibles de
ingresos anuales

Estado:
en construcción y
comercialización

Coste estimado
de construcción:
151,6 MM €

Fecha de adquisición
1T 2016

Algunos de
nuestros principales
inquilinos:

Media Markt

YELMO
CINES

Massimo Dutti



FIVE GUYS

MERCADONA

PRIMARK

VICTORIA'S
SECRET



ZARA

(*) La valoración ha sido efectuada a 31 de diciembre de 2018 por un valorador externo independiente (C&W)

(**) A fecha de reporting del presente informe, la comercialización asciende al 93%.

Primeras entregas de locales en el centro comercial Lagoh

Durante los primeros meses 2019 se ha comenzado a entregar los primeros locales del centro de ocio y entretenimiento, Lagoh, que abrirá sus puertas en septiembre de 2019 y será referencia en Sevilla.

Ya se ha realizado la entrega de llaves de los locales de **Yelmo Cines, Primark, Mercadona y Urban Planet**, anclas del futuro centro comercial de más de 70.000 m² de superficie bruta alquilable que contará con más de 200 locales y 3.250 plazas de aparcamiento.



Fecha de apertura:
27 de septiembre de 2019



4.300 m²

Última tecnología

Uno de los cines más avanzados en España, tanto en proyección y sonido, como en comodidad

+200
locales

Multiaventura



7.000 m²

Uno de sus tiendas más grandes en el mundo

Tienda innovadora con un gran impacto visual para mejorar la experiencia del cliente

3.250
plazas de
aparcamiento

Realidad virtual



3.000 m²

Una de las cadenas de supermercados de referencia en España

Mercadona domina el sector supermercados en España

Lago de
6.500m²
de área

Food courts



3.300 m²

Con el formato más innovador en España

Ofreciendo estilo de vida, deportes y la última generación de ocio y actividades para adultos y niños

4.800 nuevos
empleos

IX.

Principales hitos proyectos en desarrollo

2018
1T**VidaNova Parc**

Entrega del local de Leroy Merlin

Lagasca99

Devolución de 10 millones a los accionistas

Lagoh**Más de 45.000 m² comercializados (63%)****Avances de obra al 20%**Adquisición de edificabilidad adicional de 12.000 m² sobre proyecto inicial

2T

VidaNova Parc

Licencia ambiental Leroy Merlin

Modificación del proyecto de urbanización

Recepción parcial por parte del Ayuntamiento de la parcela M3**Apertura de Leroy Merlin****Lagasca99**

75% del volumen comercializado

Lagoh

Firma en el Ayto. del convenio de colaboración con Asociación de Comerciantes y Profesionales de los Bermejales (ACOPROBER)

Firma de una financiación bancaria sindicada para la promoción y futura explotación del centro comercial por un importe total de 98,5 millones de euros

Jornada técnica organizada por la Asociación Española de Centros Comerciales (AECC) en Sevilla con visita a la obra de Lagoh

2019
1T**Lagasca99**

El % de entregas alcanza el 75%

Lagoh

Entrega de los primeros locales a Yelmo Cines, Primark, Mercadona y Urban Planet

Comercialización al 93%.

3T

VidaNova Parc

Escritura de Declaración de Obra Nueva en construcción

Recepción por parte del Ayuntamiento de las parcelas M2 y M3

Apertura Norauto
18 de septiembre: apertura de Gasoprix

Certificado municipal favorable de Primera Ocupación (declaración responsable).

Apertura completa del Parque Comercial

Lagasca99

Obtención del CFO (Certificado Final de Obra)

Lagoh

Autorización e inicio de obras del plan de movilidad y mejora de infraestructuras (accesos)

Nuevo nombre e imagen para el proyecto “Lagoh”, anteriormente denominado “Palmas Altas”. Acciones de precalentamiento de nueva marca y Patrocinio de la XX Bienal de Flamenco de Sevilla.

Buen avance de comercialización con el 76% alcanzado

4T

VidaNova Parc

Venta de la parcela a Norauto

Venta de la parcela de Gasoprix a LE Retail Sagunto II

Certificado de accesibilidad universal (AENOR)

Lagasca99

Obtención de la LPO (Licencia de Primera Ocupación) y comienzo de las primeras entregas de viviendas.

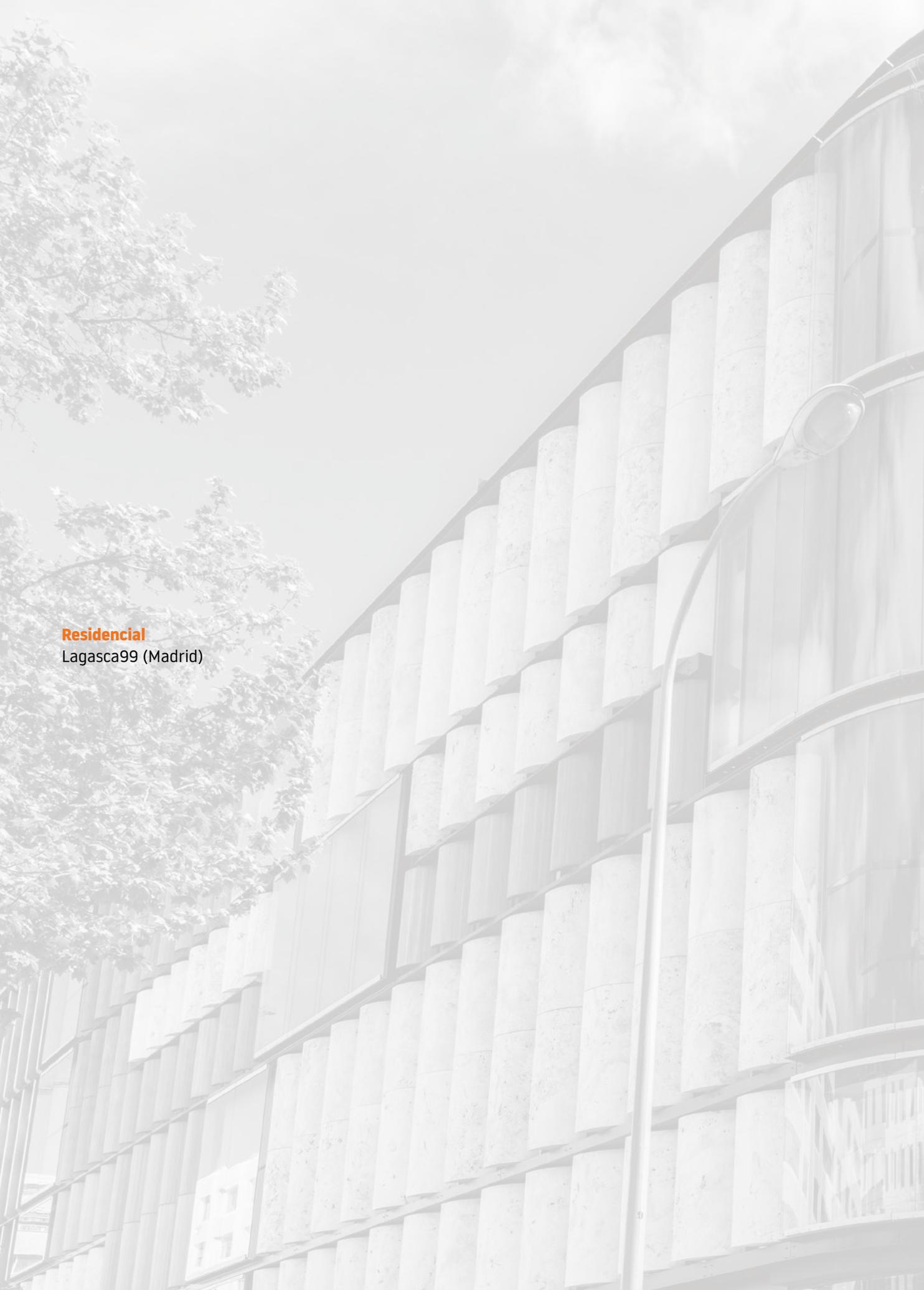
Lagoh

Primeras comunicaciones a los principales operadores sobre entrega de locales y apertura: Yelmo, Media Markt y Urban Planet

Fin trabajos de estructuras. Grado de avance de obra del 50%

Comercialización al 82% del total de SBA

Residencial
Lagasca99 (Madrid)





6

Información financiera y EPRA p.219

6.1
SCIIF
p.220

6.2
Información
financiera
p.226

6.3
Información
EPRA
p.240

6.1

Sistemas Internos de Control y Gestión de Riesgos en relación con el Proceso de Emisión de la Información Financiera (SCIIF)

El **Sistema de Control Interno de la Información Financiera**, (en adelante, SCIIF) se configura como un sistema elaborado para proporcionar una seguridad razonable sobre la fiabilidad de la información financiera publicada en los mercados.



A continuación se presentan, de forma resumida, los órganos involucrados en el SCIIF, sus responsabilidades y competencias respecto al mismo:

Órganos	Responsabilidades	Competencias
Consejo de Administración	Responsable último de la existencia y mantenimiento de un SCIIF adecuado y efectivo	<ul style="list-style-type: none"> • Aprobación de la información financiera que, por su condición de cotizada, la Sociedad deba hacer pública periódicamente • Aprobar la política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control
Comisión de Auditoría y Control	Supervisión del SCIIF (con el apoyo de Auditoría Interna), control del cumplimiento e informe al Consejo de Administración	<ul style="list-style-type: none"> • Supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad y de su grupo, así como de sus sistemas de gestión de riesgos • Analizar, junto con los auditores de cuentas, las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría • Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera regulada
Dirección Corporativa	Responsable del diseño, implantación y funcionamiento del SCIIF	<ul style="list-style-type: none"> • Definir, proponer e implantar un modelo de generación de información financiera • Definir, implantar y documentar el SCIIF • Dar soporte a la Comisión de Auditoría y Control respecto a la elaboración de los estados financieros y restante información financiera, así como de los criterios aplicados en dicho proceso • Constatar, al menos anualmente, la integridad y adecuación de la documentación y el funcionamiento del SCIIF • Informar de las novedades en materia de documentación del SCIIF a la Comisión de Auditoría y Control y al Servicio de Auditoría Interna (SAI), para su conocimiento y valoración
Servicio de Auditoría Interna (SAI)	Apoyar en la supervisión del SCIIF, encomendado por la Comisión de Auditoría y Control	<ul style="list-style-type: none"> • Supervisar el funcionamiento del SCIIF y de sus controles generales y de proceso • Colaborar en la definición y categorización de incidencias y en el diseño de los planes de acción necesarios, y realizar el seguimiento de los mismos • Informar a la Comisión de Auditoría y Control de las incidencias detectadas durante el proceso de evaluación y supervisión • Dar soporte a la Dirección Corporativa en la elaboración de informes sobre el estado y la descripción del SCIIF
Responsables de proceso implicados en la generación de información financiera	Encargados de la generación de la información financiera	<ul style="list-style-type: none"> • Definir, documentar y actualizar los procesos y procedimientos internos • Ejecutar las actividades de control tal y como han sido diseñadas y conservar evidencia de dicha ejecución que permita su trazabilidad • Informar a la Dirección Corporativa de cualquier modificación en su operativa o transacciones que pudiera hacer necesaria la actualización de la documentación de sus procesos y de los controles definidos en los mismos, así como de las debilidades de control que pudieran detectar • Definir e implementar los planes de acción sobre las incidencias observadas en el ámbito de su responsabilidad



Formación

La **Dirección Corporativa**, siguiendo las líneas y directrices establecidas desde el Consejo de Administración, se encarga de la existencia de una estructura organizativa adecuada, de la distribución de las diferentes funciones y de que, de forma progresiva, se disponga de procedimientos suficientes y distribuidos entre las diferentes partes que intervienen en los procesos.

El Director Corporativo cuenta con la colaboración y asesoramiento de los recursos, internos o externos necesarios para gestionar diferentes aspectos de la actividad de la Sociedad. De este modo, Lar España tiene formalizado un **Contrato de Gestión con Grupo Lar** por el cual la Gestora se compromete a dedicar el personal y los recursos necesarios para el cumplimiento de sus funciones, incluidas las relativas a la **información financiera**.

En el **Manual del Sistema de Control Interno** sobre la Información Financiera de Lar España se prevé que, cuando los servicios prestados por una "Organización prestadora de servicios" sean parte del sistema de información financiera de la Sociedad, deberán ser incluidos en el **proceso de evaluación del SCIIF**, bien a través de una evaluación específica y directa de los controles que aplica dicha Organización, bien a través de la obtención de un certificado SSAE (*Statement on Standards for Attestation Engagements No. 16, Reporting on Controls at a Service Organization*) reconocido internacionalmente, o bien mediante la realización de procedimientos alternativos⁽¹⁾.

La Dirección Corporativa, como responsable, entre otras funciones, del diseño, implantación y funcionamiento del SCIIF, debe prever que todo el personal involucrado en la elaboración de los estados financieros del Grupo tenga la **formación adecuada y actualizada en las Normas Internacionales de Información Financiera** y en principios de control interno de la información financiera.

La Dirección Corporativa valida, directamente con el experto contable subcontratado para la preparación de la información financiero-contable, la formación y conocimientos relativos al SCIIF de los equipos asignados a estas actividades.

El Director Corporativo, como responsable del SCIIF, cuenta con amplia formación en materia contable y de reporting financiero como resultado de su experiencia en auditoría contable y dirección financiera. Durante 2018 ha mantenido frecuentes contactos con el auditor de cuentas y con la firma encargada de la contabilidad aclarando cualquier duda que se plantea y siendo actualizado por los mismos respecto a novedades con **impacto en SCIIF**.

Lar España cuenta con una plantilla reducida que, sin embargo, es complementada con la **colaboración de asesores externos** en algunas actividades y, en concreto, como se indicó en apartados anteriores, en las relacionadas con los servicios de elaboración de los estados financieros y la implantación y puesta en funcionamiento del SCIIF.

(1) En la actualidad se está siguiendo la segunda opción a través de una confirmación del tercero que presta servicios contables.



Lar España lleva a cabo un **proceso riguroso de selección de asesores subcontratados para contar con firmas especializadas** de reconocido prestigio que son seleccionadas bajo criterios de calidad y especialización. La Dirección Corporativa se asegura de que estos asesores dispongan de los conocimientos técnicos suficientes y que cuenten con políticas de formación continua en estos aspectos.

Adicionalmente, el **Plan de Auditoría Interna**, elaborado por el Servicio de Auditoría Interna (SAI) y sometido a la aprobación por la **Comisión de Auditoría y Control de Lar España**, contempla como uno de sus aspectos la formación con la que deben contar los recursos involucrados en estas materias.

Evaluación de riesgos de la información financiera

El proceso de **identificación de riesgos**, incluyendo los riesgos de error o fraude, en la información financiera es uno de los puntos más importantes dentro de la metodología de desarrollo del control interno de la información financiera de Lar España. Este proceso se encuentra documentado en una guía metodológica interna explicativa del proceso de Gestión y Evaluación del SCIIF: **"Manual del Sistema de Control Interno sobre la Información Financiera (SCIIF) del Grupo Consolidado Lar España Real Estate SOCIMI"**.

Lar España realizó una valoración del riesgo asociado a sus cuentas contables. Una vez obtenido el nivel de riesgo asociado a cada cuenta se identificaron aquellas más significativas con los procesos de la Compañía en los cuales se genera y controla la información financiera significativa.

El objetivo de esta asociación es conseguir identificar aquellos procesos, o unidades de negocio del Grupo, con mayor relevancia en la generación de información financiera.

Lar España ha **documentado los procesos más significativos**, revisando durante el ejercicio 2018 la documentación preparada en ejercicios anteriores, actualizando la misma y **completándola con los nuevos procesos que se han considerado significativos en relación a la información financiera consolidada del Grupo**. En esta documentación se identifican y analizan, entre otros, flujos de transacciones, posibles riesgos de error o fraude en la información financiera, así como aquellos **controles** establecidos en la Compañía y que mitigan los riesgos asociados al proceso. Una vez completada durante los años anteriores la documentación de la mayoría de los procesos más significativos, se ha completado y optimizado esta información para los procesos definidos en años anteriores y otros procesos desarrollados durante el año 2018, relacionados con la generación de información financiera.

De acuerdo con el Manual del SCIIF, la documentación que se prepara de los procesos significativos incluidos en el alcance considera los riesgos existentes y define controles relacionados con los diferentes objetivos de la información financiera: existencia y ocurrencia; integridad; valoración; presentación, desglose y comparabilidad; y derechos y obligaciones. La documentación se actualiza cuando hay cambios relevantes, estando prevista, en cualquier caso, la revisión anual de la misma.

Actividades de control

Lar España ha documentado los **Controles Generales de la Organización y los procesos más significativos** (entre ellos los de cierre contable, considerando la revisión específica de juicios, estimaciones, valoraciones y proyecciones relevantes; reconocimiento de ingresos; valoración de activos, cuentas a pagar, tesorería, financiaciones, desinversiones y adquisición de activos inmobiliarios). Además, durante el ejercicio ha revisado y actualizado la documentación de detalle de algunos de los procesos relacionados con la generación de la información financiera.

Adicionalmente al proceso de supervisión del SCIIF (encomendado a la Comisión de Auditoría y Control con el apoyo del SAI), el **Manual del SCIIF de Lar España** prevé la realización de un proceso interno de evaluación anual que tiene como objetivo comprobar que los controles del SCIIF están vigentes, bien diseñados y son eficaces para los objetivos perseguidos.

Durante el ejercicio 2018, la Dirección Corporativa ha continuado con el proceso de implantación progresiva de las **políticas y procedimientos** incluidos en el Manual del SCIIF.

Información y comunicación

Lar España cuenta con un Manual de Políticas Contables, vigente y debidamente aprobado, en el que se recogen, de forma estructurada, las normas, políticas y criterios contables que se están aplicando, de forma general, en todas las entidades de la Organización.

El proceso de registro contable está actualmente externalizado con una firma especializada, de reconocido prestigio, quién colabora con Lar España en la definición y aplicación de criterios prácticos contables acordes a la normativa vigente. Este proceso es supervisado en todo momento por la **Dirección Corporativa** de la Compañía e informado periódicamente a la **Comisión de Auditoría y Control**. Adicionalmente, y cuando resulta preciso, se confirman los criterios adoptados con los auditores externos para resolver cualquier duda o posible conflicto derivado de la interpretación de alguna norma.

Por último, el **Consejo de Administración** aprueba la información financiera que, por su condición de cotizada, la Sociedad deba hacer pública periódicamente.



Supervisión del funcionamiento del sistema

A lo largo del ejercicio 2018 se ha continuado con la implantación del SCIIF, de forma progresiva, identificando las cuentas y procesos más significativos y trabajando en la documentación de los mismos. Asimismo, se han revisado, entre otros, los procesos de valoración de activos, ingresos, cierre y consolidación, sin encontrar incidencias significativas. La Dirección y la Comisión de Auditoría y Control han recibido la información correspondiente al desarrollo e implantación indicados.

Adicionalmente, la Dirección Corporativa y la Comisión de Auditoría y Control realizan un proceso de **revisión de la información financiera trimestral remitida a la CNMV** (de acuerdo con los calendarios establecidos), al mismo tiempo que el Manual del SCIIF prevé la evaluación y supervisión anual de los diferentes componentes del mismo.

Por último, cabe destacar que el Director Corporativo mantiene reuniones, de forma periódica, para comentar con el **auditor externo** los criterios de elaboración de la información financiera, así como el grado de avance en el desarrollo del SCIIF. Se han realizado también todas

las actuaciones precisas en relación a lo previsto en el Reglamento del Consejo de Administración en el que se establece que la Comisión de Auditoría y Control debe:

- Analizar, junto con los auditores de cuentas, las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría y, en su caso, adoptar las medidas oportunas para subsanarlas.
- Establecer las oportunas relaciones con los auditores de cuentas con el objetivo de recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo su independencia.

La **información del SCIIF** ha sido sometida a **revisión del auditor externo** sin ponerse de manifiesto inconsistencias o incidencias que puedan afectar a la misma.



6.2 Información financiera

I. Principales Magnitudes

Durante el año 2018 Lar España ha alcanzado una cifra de ingresos de **77.841 miles de euros** y un beneficio neto de **129.308 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)



77.841
Miles de euros
Ingresos

129.308
Miles de euros
Beneficio Neto

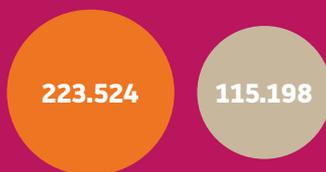
+16%
EBITDA
vs 2017

(*) Para una mejor comprensión de la evolución de estas cifras, ver "Estado de Resultado Global Consolidado".

Otras Magnitudes Financieras

El Grupo presenta los siguientes indicadores financieros:

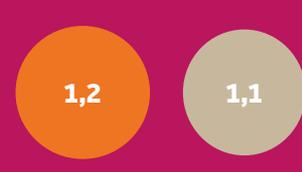
Fondo de Maniobra (Miles de euros)



Ratio de liquidez (%)



Ratio de solvencia (%)



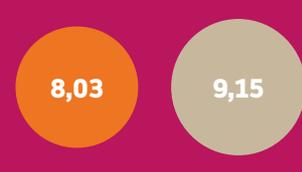
LTV Neto (%)



ROE (%)



ROA (%)



● 31/12/2018 ● 31/12/2017

El Grupo presenta a 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2018, el **ROE ("Return on Equity")**, que mide la rentabilidad obtenida por el Grupo sobre sus fondos propios, asciende a **13,42%** (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 **8,03%** (9,15% a 31 de diciembre de 2017).

II. Estados financieros consolidados 31.12.2018 (IFRS)

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. y Sociedades dependientes

Estado de Situación Financiera Consolidado a 31 de diciembre de 2018 (*)

Activo (Miles de euros)	31/12/2018	31/12/2017
Inmovilizado intangible	8.556	8.673
Inversiones inmobiliarias (**)	1.363.646	1.306.350
Activos financieros con empresas asociadas	-	2.161
Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	4.627	5.526
Activos financieros no corrientes	11.426	11.928
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar de largo plazo	2.733	-
ACTIVOS NO CORRIENTES	1.390.988	1.334.638
Activos no corrientes mantenidos para la venta	78.081	124.295
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	13.762	14.413
Activos financieros con empresas asociadas	-	27.718
Otros activos financieros corrientes	3.268	7.118
Otros activos corrientes	4.176	553
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	191.328	45.617
ACTIVOS CORRIENTES	290.615	219.714
TOTAL ACTIVO	1.681.603	1.554.352

(*) Estos estados financieros forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2018. Con fecha 26 de febrero de 2019 Deloitte emitió su informe de auditoría sin salvedades.

(**) Las inversiones inmobiliarias se presentan a su valor razonable a la fecha de cierre del ejercicio y no son objeto de amortización. Los beneficios o pérdidas derivados de variaciones en el valor razonable de los inmuebles de inversión se incluyen en los resultados del periodo en el que surgen.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. y Sociedades dependientes

Estado de Situación Financiera Consolidado a 31 de diciembre de 2018 (*)

Patrimonio Neto y Pasivo (Miles de euros)	31/12/2018	31/12/2017
Capital	186.438	185.248
Prima emisión	476.301	487.349
Otras reservas	220.289	111.854
Ganancias acumuladas	129.308	135.606
Acciones propias	(1.228)	(175)
Ajustes por cambio de valor	(2.610)	(1.663)
PATRIMONIO NETO	1.008.498	918.219
Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables	139.077	138.787
Pasivos financieros con entidades de crédito	428.400	361.165
Pasivos por impuestos diferidos	19.405	14.613
Derivados	1.892	831
Otros pasivos no corrientes	17.240	16.221
PASIVOS NO CORRIENTES	606.014	531.617
Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	810	47.618
Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables	3.482	3.482
Pasivos financieros con entidades de crédito	6.461	5.580
Deudas con empresas asociadas a corto plazo	-	7.505
Derivados	2.179	1.267
Otros pasivos financieros	-	147
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	54.159	38.917
PASIVOS CORRIENTES	67.091	104.516
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	1.681.603	1.554.352

(*) Estos estados financieros forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2018. Con fecha 26 de febrero de 2019 Deloitte emitió su informe de auditoría sin salvedades.



Resultado antes
de impuestos de
las operaciones
continuadas (*)

160.311
miles de euros

+10% vs 2017



Resultado del
ejercicio (*)

155.772
miles de euros

+7% vs 2017

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. y Sociedades dependientes

Estado de Resultado Global Consolidado del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2018 (**)

(Miles de euros)	2018	2017
Ingresos ordinarios	77.841	77.600
Otros ingresos	3.733	2.198
Gastos por retribuciones a los empleados	(502)	(542)
Gastos por amortización	(307)	(15)
Otros gastos	(28.684)	(25.847)
Otros resultados	-	653
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	70.471	101.558
Resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias	28.541	2.842
RESULTADO DE LAS OPERACIONES (*)	151.093	158.447
Ingresos financieros	27.927	3.559
Gastos financieros	(17.810)	(14.281)
Participación en beneficios (pérdidas) del ejercicio de las inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	(899)	(2.119)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS DE ACTIVIDADES CONTINUADAS (*)	160.311	145.606
Impuestos sobre beneficios	(4.539)	-
RESULTADO DEL EJERCICIO (*)	155.772	145.606
Performance & Divestment fee	(26.464)	(10.000)
RESULTADO DEL EJERCICIO	129.308	135.606

(*) Cifras pre performance y divestment fee

(**) Estos estados financieros forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2018. Con fecha 26 de febrero de 2019 Deloitte emitió su informe de auditoría sin salvedades.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. y Sociedades dependientes

Estado de Flujos de Efectivo Consolidado a 31 de diciembre de 2018 (*)

	31/12/2018	31/12/2017
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	19.102	48.688
Resultado del ejercicio antes de impuestos	133.847	135.606
Ajustes del resultado	(108.113)	(92.178)
Cambios en el capital corriente	6.508	17.389
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(13.140)	(12.129)
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	139.536	(129.142)
Pagos por inversiones	(161.281)	(163.530)
Cobros por desinversiones	300.817	34.388
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	(16.009)	97.945
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	6.884	779
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	22.073	127.145
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	(44.966)	(29.979)
D) EFECTIVO Y EQUIVALENTES EN ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA	3.082	(3.465)
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (A+B+C+D)	145.711	14.026
F) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO	45.617	31.591
G) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO (E+F)	191.328	45.617

(*) Estos estados financieros forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2018. Con fecha 26 de febrero de 2019 Deloitte emitió su informe de auditoría sin salvedades.



621,7
millones de euros
de deuda bruta

III. Endeudamiento

La deuda de Lar España a cierre del año 2018 asciende a 621.732 miles de euros con un **coste medio de 2,16%**. El ratio **LTV neto** se sitúa en un **28%** cumpliendo el objetivo establecido inferior al 50%, siendo

el **periodo medio de vencimiento de la deuda de 5,6 años**. Los principales indicadores de deuda se muestran a continuación:

(Miles de euros)	31/12/2018	31/12/2017
GAV	1.535.863	1.537.576
Deuda financiera bruta ^(*)	621.732	590.216
Caja ^(**)	190.231	46.717
Deuda financiera neta ^(*)	431.501	543.499
LTV neto ^(*)	28%	35%
Coste medio de la deuda	2,16%	2,20%
Periodo medio de vencimiento (años)	5,6	5,3

^(*) Incluyen cifras de las compañías consolidadas por integración global y por el método de la participación

^(**) Solo se considera la caja disponible



5,6 años
Periodo medio
de vencimiento

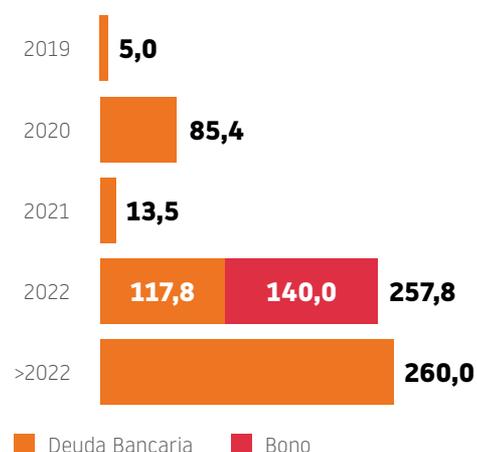


28%
LTV Neto



2,16%
Coste medio
de la deuda

Perfil de amortización de la deuda (Millones de euros)





IV. Retorno del accionista

La **tasa de retorno generado al accionista** en el ejercicio 2018 asciende a **13,24%**. Para el cálculo de la misma, tomamos como base el crecimiento por acción experimentado en el ejercicio como suma de:

- La variación en el EPRA NAV por acción de la Compañía.
- El dividendo por acción distribuido durante el ejercicio.

$$\text{Tasa de Retorno del Accionista} = \frac{\text{Crecimiento (NAV+Dividendo) por acción}}{\text{EPRA NAV por acción 2017}}$$

	€/acción
EPRA NAV 31.12.17	10,27
EPRA NAV 31.12.18	11,14
CRECIMIENTO DE NAV 2018	0,87
Dividendo pagado 2017	0,49
CRECIMIENTO (NAV+DIVIDENDO)	1,36
RETORNO AL ACCIONISTA 2018 (%)	13,24%



Tasa de Retorno
al Accionista
13,24%



V. Propuesta de distribución a los accionistas

La Sociedad tiene intención de mantener una política de dividendos considerando unos niveles sostenibles de distribución, que reflejen su previsión futura de obtención de beneficios. **Lar España fue constituida con el objetivo de generar altas rentabilidades para sus accionistas a través de un reparto anual significativo de dividendos** y de la creación de valor materializada en el incremento del EPRA NAV.

El dividendo a repartir, de acuerdo con la última comunicación realizada en el Día del Inversor de Lar España, ascendería a la suma de:

- **5% del EPRA NAV medio del año 2018:** 50 millones de euros, aproximadamente.

El EPRA NAV medio del año 2018 asciende a 1.000.715 miles de euros:

EPRA NAV	Miles de euros
1T	968.783
2T	979.347
3T	1.018.046
4T	1.036.683
MEDIA	1.000.715

- **Dividendo extraordinario ligado a las entregas en Lagasca99:** 25 millones de euros.

De esta manera, la propuesta de distribución a los accionistas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018 a presentar a la Junta General de Accionistas sería de **75 millones de euros**, suponiendo un reparto que ascendería a **0,80 euros por acción**.



Dividend Yield sobre NAV medio
7,5%

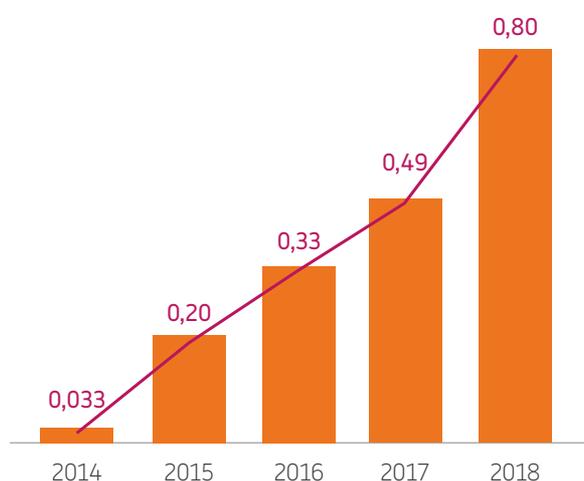


Dividend Yield sobre capitalización (31.12.18)
10,7%



Dividendo:
0,80€/acción
+63% vs 2017

A continuación se muestra la evolución anual del **dividendo por acción** (euros):



El pasado 4 de febrero de 2019 se publicó la nueva composición del **Ibex Top Dividendo**, índice en el que un año más aparece Lar España. Se trata de un selectivo compuesto por los 25 valores del Ibex 35, Ibex Medium Cap o Ibex Small Cap que ofrecen a sus accionistas una **mayor rentabilidad por dividendo**. Esta noticia nos impulsa en nuestro objetivo de generar valor para nuestros inversores.



VI.

Evolución bursátil

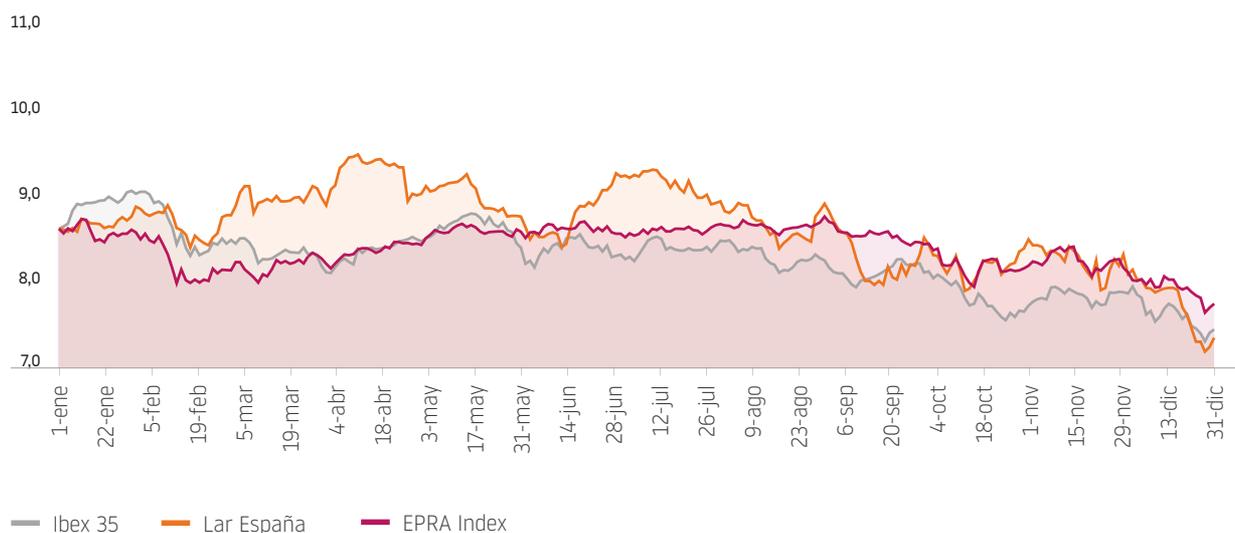
Datos de la acción (€)

	Ene-Dic 2018
Precio al inicio del periodo	8,89
Precio al final del periodo	7,45
EVOLUCIÓN DEL PERIODO	-16,2%
Precio máximo del periodo	9,87
Precio mínimo del periodo	7,27
PROMEDIO DEL PERIODO	8,91
VMDN (*)	201.189
Capitalización bursátil (Euros) 31/12/2018	694.481.878
Nº de acciones 31/12/2018	93.219.044

(*) Volumen medio diario negociado en número de títulos

La **evolución de la cotización** de la acción durante el año 2018 y su comparación con el IBEX 35 y el EPRA Index se puede observar en el siguiente gráfico:

Evolución cotización de LAR España vs Ibex 35 y EPRA Index (Enero-Diciembre 2018)



-11,2%
EPRA Index (*)



-16,2%
Evolución Lar España



-15,0%
Evolución IBEX 35

(*) Índice europeo sectorial de referencia.



31,8% (*)
Retorno Potencial

Recomendaciones de los analistas

A fecha del presente informe anual, Lar España cuenta con la cobertura de 14 analistas, cuyo precio objetivo medio es de **9,82€**.

Entidad	Recomendación	Fecha de análisis	Precio objetivo (Euros)
Kepler Cheuvreux	Mantener	21/03/2017	Bajo revisión
KEMPEN & CO	Mantener	28/02/2018	7,30
Sabadell	Comprar	07/06/2018	10,95
MIRABAUD	Comprar	27/02/2019	10,34
Ahorro Corporación	Comprar	27/02/2019	10,70
GVC Gaesco Beka	Comprar	28/02/2019	11,79
J.P.Morgan Asset Management	Mantener	27/02/2019	9,00
intermoney valores sv	Comprar	24/02/2019	10,00
JBCapitalMarkets	Comprar	27/02/2019	12,50
ING	Mantener	28/02/2019	8,50
SOCIETE GENERALE	Vender	28/02/2019	6,90
fidentiis	Comprar	28/02/2019	10,30
Santander	Mantener	28/03/2019	8,90
bankinter	Comprar	05/04/2019	10,44

Fuente: Bloomberg

62%
Comprar

30%
Mantener

8%
Vender

(*) Teniendo en cuenta la media de los precios objetivos y el precio de cierre del período.

Actividad de relación con inversores 2018

- 420** One on Ones
- 81** Conference Calls
- 22** Road Shows
- 39** Impactos al mercado
- 18** Recomendaciones de analistas

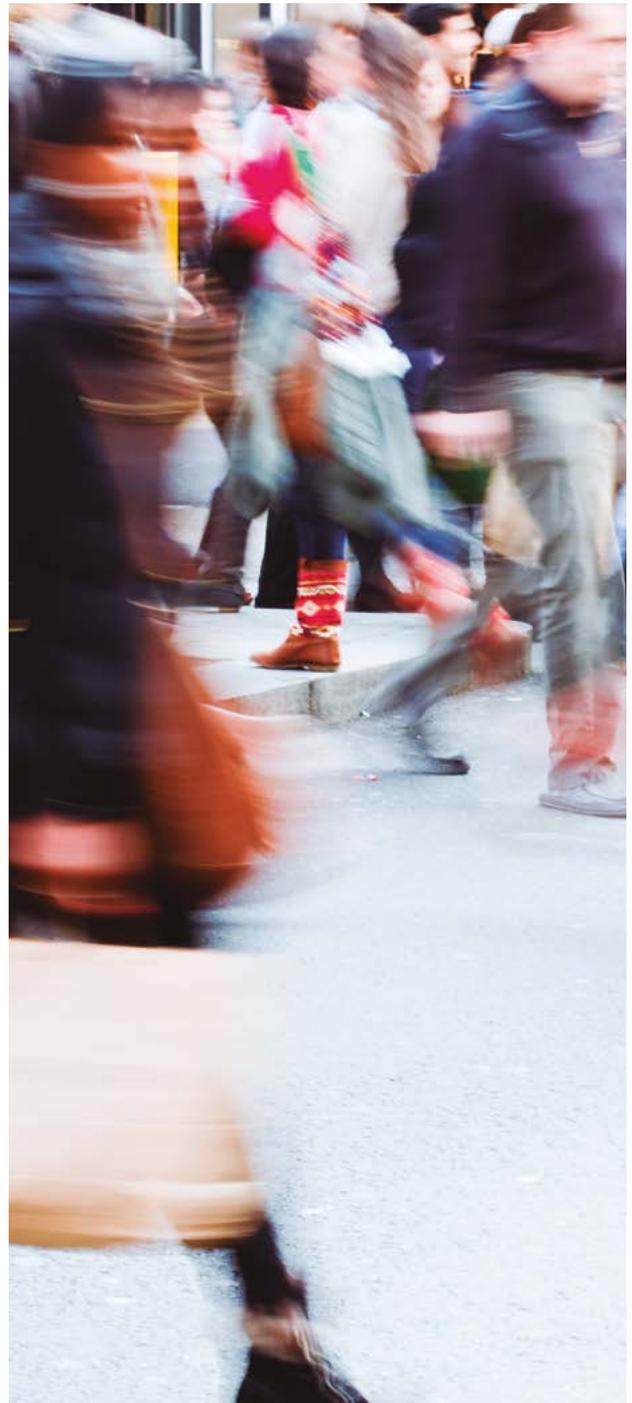
Renovación de la página Web

Nueva App

Nuevas coberturas de analistas en 2018



3 Top Picks



6.3 Información EPRA

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.

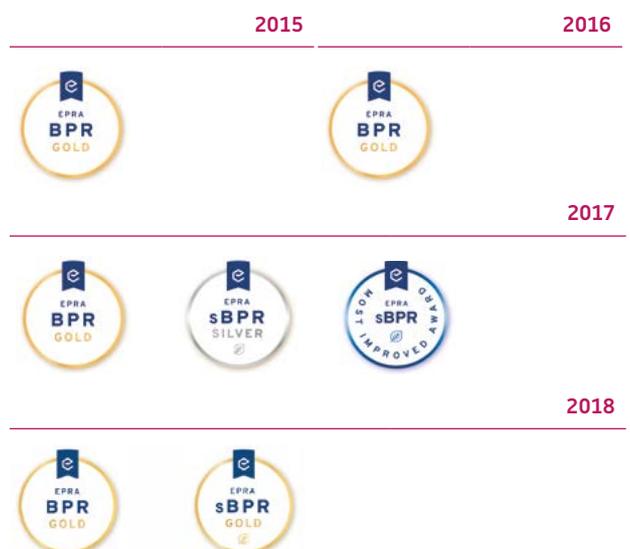
Por este motivo, hemos dedicado un apartado específico para presentar nuestros principales indicadores económicos siguiendo las indicaciones establecidas por EPRA.

⁽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.





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

Indicador	Breve descripción	Referencia	31/12/2018 (Miles de euros)/%	31/12/2018 (Euros por acción)
EPRA Earnings	Resultado operativo	Página 242	29.240 (*)	0,31
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.	Página 243	1.036.683	11,14
EPRA NNAV	EPRA NAV ajustado con el valor razonable de (i) instrumentos financieros, (ii) deuda e (iii) impuestos diferidos.	Página 243	1.013.644	10,89
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).	Página 244	5,2%	-
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.).	Página 244	5,3%	-
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).	Página 246	6,8%	-
EPRA Cost Ratio	Porcentaje que refleja el importe que representan los costes operativos y administrativos con respecto al total de ingresos por rentas brutas (incluyendo gastos asociados a locales vacíos).	Página 247	27,5% (**)	-
EPRA Cost Ratio (excluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos)	EPRA Cost Ratio excluyendo los costes operativos y administrativos asociados a inmuebles no arrendados.	Página 247	24,0% (**)	-

(*) Resultado EPRA ajustado.

(**) Ratio calculado teniendo en cuenta los gastos recurrentes

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.

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

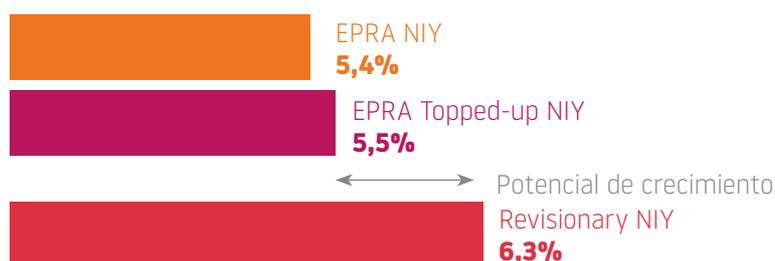
(Miles de euros)	31/12/2018	31/12/2017
EPRA NAV	1.036.683	951.489
Valor razonable instrumentos financieros	(3.634)	(189)
Pasivos por impuestos diferidos	(19.405)	(14.613)
EPRA NNAV	1.013.644	936.687
Nº Acciones (excluyendo acciones propias)	93.081.129	92.604.217
EPRA NNAV POR ACCIÓN (EUROS)	10,89 ^(*)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

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

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

Yields Retail



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)
12.487	(1.517)	10.970	57	11.027	4,8%	4,9%
10.075	(409)	9.667	109	9.776	5,4%	5,5%
7.830	(548)	7.282	106	7.388	5,5%	5,6%
7.313	(883)	6.430	164	6.594	5,7%	5,8%
5.272	(993)	4.279	69	4.348	4,3%	4,3%
5.631	(370)	5.260	293	5.553	5,8%	6,2%
5.091	(249)	4.843	100	4.943	5,7%	5,8%
4.102	(370)	3.732	103	3.835	5,4%	5,6%
3.615	(810)	2.804	28	2.833	4,5%	4,6%
3.998	(471)	3.527	228	3.755	5,7%	6,1%
3.839	(13)	3.825	0	3.825	7,1%	7,1%
3.583	(681)	2.902	2	2.905	5,6%	5,6%
2.671	(153)	2.517	17	2.534	6,6%	6,6%
1.032	(120)	912	31	943	7,1%	7,3%
76.538	(7.587)	68.952	1.309	70.261	5,4%	5,5%
1303	(83)	1.219	383	1.602	3,0%	4,0%
565	(402)	163	84	247	0,4%	0,6%
1.867	(485)	1.382	467	1.849	1,8%	2,4%
78.406	(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

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 Vigo	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.

(**) A fecha del presente informe anual EPRA Vacancy Rate es 1,1%.



5,2%

EPRA Vacancy Rate Retail

EPRA Cost Ratios

(Miles de euros)	Recurrente		TOTAL	
	2018	2017	2018	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 procedentes 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 (<i>net service charge</i>)	(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.

Media Markt

iepe ESPACIO DISPONIBLE 11433724

CUESTA MUY
Media Markt
Media Markt
Media Markt

Conforam

Home Cinema
TV
Refrigeración
Electrodomésticos
Muebles
Decoración

Parque Comercial
Rivas Futura (Madrid)
THIS IS TV
El poder de la televisión

Ford Motorcraft
MANTENIMIENTO POR 99€
Jota Rocal
Rivas Vaciamadrid: L7 Paradoles 3 - Tel: 91 666 00 50
Arganda del Rey: Avenida de Madrid, 118 - Tel: 91 671 00 00



DI ADIÓS A LOS CARTUCHOS
Tendrás tinta suficiente para dos años.
4.000 Páginas
8.500 Páginas

BBK Bank

Haz el Agosto
Schmidt
SCHMIDT



7

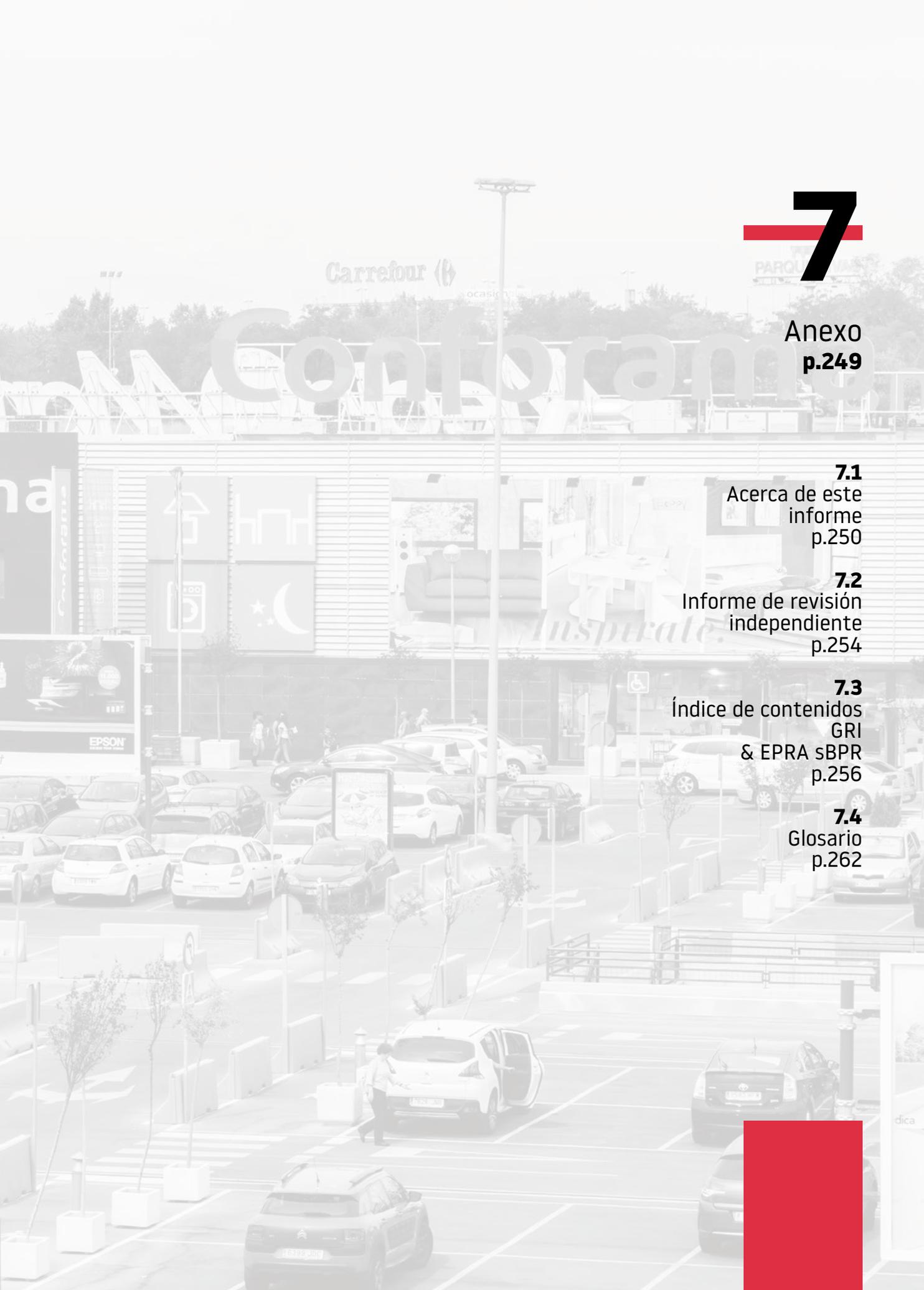
Anexo
p.249

7.1
Acerca de este
informe
p.250

7.2
Informe de revisión
independiente
p.254

7.3
Índice de contenidos
GRI
& EPRA sBPR
p.256

7.4
Glosario
p.262



7.1

Acerca de este informe

Alcance del presente Informe

La información incluida en el **Informe Anual 2018** hace referencia a todas las actividades llevadas a cabo por **Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.**, y sus sociedades dependientes “el Grupo”, desde el 1 de enero de 2018 hasta el 31 de diciembre de ese mismo año.

La última memoria presentada por Lar España corresponde al periodo comprendido entre el 1 de enero de 2017 hasta el 31 de diciembre de ese mismo año. La organización no ha experimentado ningún cambio significativo en el perímetro de reporte que afecte a la información presentada en este informe.

La información aquí presentada hace referencia tanto al **desempeño financiero como al no financiero más relevante del portfolio de Lar España**, en todos sus tipos de activos: centros y medianas comerciales, oficinas, residencial y centros de logística; salvo que esto sea indicado específicamente en el apartado correspondiente del informe.

Además, el presente informe se apoya en otros informes para comunicar más específicamente de determinados asuntos, como son las **Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo** correspondientes al ejercicio terminado a 31 diciembre de 2018, en este caso, con el fin de reforzar la información en el ámbito económico.

Referencias para su desarrollo

El Informe Anual 2018 de Lar España ha sido elaborado sobre la base de las directrices establecidas en la versión más actualizada del documento sobre “Mejores Prácticas y recomendaciones” para empresas del sector inmobiliario publicadas por el Comité de Contabilidad y reporting de **EPRA (European Public Real estate Association)**.

Además, se ha empleado por cuarta vez la Guía de la **Global Reporting Initiative (GRI)** y la Guía de “Mejores prácticas y recomendaciones” de **EPRA Sustainability** publicado en septiembre de 2017, para la inclusión de contenidos no financieros en el informe anual. El propósito ha sido dar cobertura a los aspectos materiales básicos que fueron determinados mediante el análisis de materialidad realizado por Lar España, en el que se tuvo en cuenta a la relevancia por asunto y principales grupos de interés, reportando al menos un indicador de los aspectos considerados relevantes para Lar España.

La presentación del desempeño de la organización en 2018 ha requerido de la aplicación de los siguientes principios siguiendo las directrices marcadas por la versión *Standards de Global Reporting Initiative*, para la elaboración de memorias de sostenibilidad:

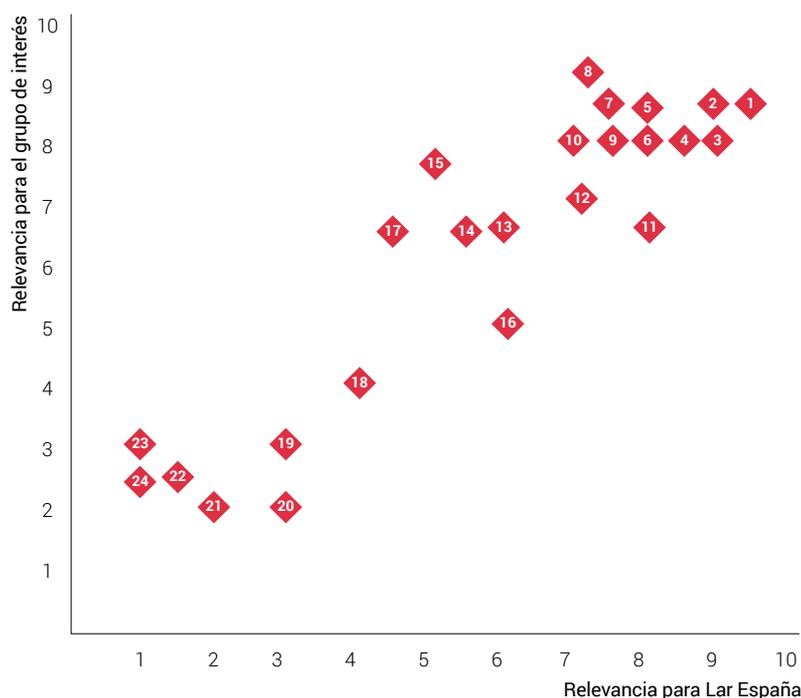
- Principios para determinar el contenido de la memoria: participación de los grupos de interés, contexto de sostenibilidad y exhaustividad.
- Principios para determinar la calidad de la memoria: equilibrio, comparabilidad, precisión, periodicidad, claridad y fiabilidad.

Análisis de materialidad

El Informe Anual 2018 de Lar España pretende hacer una identificación y una divulgación exhaustiva sobre todos aquellos asuntos que reflejen un **impacto económico, social o ambiental significativo** de la organización, y que permita alinear **la estrategia corporativa** con las **expectativas de los grupos de interés**.

El presente informe se adapta a la metodología de reporte que aplican los Standards de Global Reporting Initiative, lo cual implica un análisis más profundo de los aspectos más relevantes para la organización. Partiendo sobre el análisis realizado en 2016, se han identificado una serie de aspectos materiales enmarcados dentro de la visión, misión y objetivos estratégicos de Lar España. Tras un profundo análisis y reflexión a nivel interno y con los principales grupos de interés, el resultado es el siguiente:

Matriz de materialidad



- | | | | |
|--|--|---|---|
| 1 Buen Gobierno | 7 Inversión Responsable | 13 Entorno seguro y saludable | 19 Resiliencia urbana |
| 2 Ética y cumplimiento | 8 Gestión ambiental y social | 14 Modernidad y diseño | 20 Rehabilitación y conservación |
| 3 Gestión de Riesgos ESG | 9 Relación comunidad y empleo local | 15 Nuevas experiencias y servicios | 21 Reporte RSC estandarizado |
| 4 Transparencia en relaciones comerciales | 10 Retención de talento y formación | 16 Cooperación con otras entidades | 22 Igualdad de oportunidades y no discriminación |
| 5 Anticorrupción y blanqueo de capitales | 11 Sostenibilidad en el marketing de productos | 17 Trato con los inquilinos de propiedades | 23 Conciliación laboral |
| 6 Inversión en RSC | 12 Canales de comunicación con la comunidad local | 18 Accesibilidad y conectividad | 24 Política retributiva y transparente |

La prioridad de cada uno de los aspectos en la matriz de materialidad se puede determinar a partir de su posicionamiento.

Siguiendo la metodología del GRI G4, los aspectos materiales son aquellos que se sitúan en el cuadrante superior derecho en la matriz, y que a su vez han obtenido una puntuación superior o igual a 6 en ambas variables analizadas:

- El nivel de importancia para cada grupo de interés.
- La relevancia para la compañía.

A continuación se muestran los aspectos materiales ambientales y sociales más relevantes para Lar España para cada fase del modelo de negocio de la corporación. Todos estos aspectos son recogidos y desarrollados en el **Plan Director de Responsabilidad Social Corporativa**, donde se establecen medidas y objetivos a corto, medio y largo plazo para la implementación de las mismas.



(*) Soporte al negocio se refiere a las funciones de coordinación y desarrollo de las distintas fases del modelo de negocio llevadas a cabo internamente por la compañía, es decir, por los empleados.

Nota: Los aspectos materiales aquí presentados han sido ordenados por orden descendente según la variable Importancia para Lar España. En aquellos casos donde más de un aspecto ha obtenido el mismo valor, se ha tenido en cuenta la variable Importancia del aspecto para los grupos de interés.



Estándar internacional

El Informe Anual 2018 de Lar España ha sido elaborado siguiendo el estándar internacional para la elaboración de memorias de sostenibilidad de **Global Reporting Initiative (GRI) en su versión Standards**.

También se ha tenido en cuenta la última guía de “Mejores prácticas y recomendaciones” de **EPR Sustainability** la cual profundiza en los aspectos no financieros relevantes para el sector del Real Estate.

Asimismo, el presente Informe ha sido elaborado tomando como referencia las directrices establecidas en el **Marco IIRC (International Integrated Reporting Council)** para la elaboración de Informes Anuales Integrados que se presentan a continuación:

- Enfoque estratégico y orientación futura
- Conectividad de la información
- Relaciones con los grupos de interés
- Materialidad
- Concisión
- Fiabilidad y exhaustividad
- Consistente y comparable

Revisión independiente

La información relativa a sostenibilidad contenida en este Informe Anual ha sido revisada externamente por un tercero con un alcance de revisión limitada y teniendo como referencia la guía *GRI Sustainability Reporting Standards (GRI Standards)*. Esta guía, incluye un conjunto de principios e indicadores, que se pueden encontrar en el anexo del presente informe.

Información de contacto

Las personas que deseen solicitar información adicional acerca de este Informe Anual 2018, así como sobre la información contenida en el mismo, pueden dirigir sus consultas a las siguientes direcciones de contacto:

CAUCES GENERALES DE COMUNICACIÓN Y CONTACTO

Consulta, preguntas, comentarios o solicitud de información
info@larespana.com
+34 91 436 04 37
larespana.com/contacto/

PRENSA

Gabinete de prensa, información sobre noticias y actividades de Lar España
prensa@larespana.com
+34 91 436 04 37
larespana.com/prensa/

INFORMACIÓN PARA ACCIONISTAS E INVERSORES

info@larespana.com
+34 91 436 04 37

CANAL DE DENUNCIAS

canaldedenuncias@larespana.com

7.2

Informe de revisión independiente



Ernst & Young, S.L.
Torre Picasso
Plaza Pablo Ruiz Picasso, 1
28020 Madrid
España

Tel: 915 727 200
Fax: 915 727 238
ey.com

INFORME DE REVISIÓN INDEPENDIENTE DE LOS INDICADORES DE SOSTENIBILIDAD INCLUIDOS EN EL INFORME ANUAL 2018 DE LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

A la Dirección de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.:

Alcance del trabajo

Hemos llevado a cabo, por encargo de la Dirección de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. (en adelante Lar España), la revisión de los indicadores de sostenibilidad contenidos en el Anexo al Informe Anual Lar España 2018 "Índice de contenidos GRI Standards". Dichos indicadores han sido elaborados de acuerdo con lo señalado en la guía GRI Standards de Global Reporting Initiative, tal y como se detalla en el apartado "Referencias para su Desarrollo" del Anexo "Acerca de este informe".

El perímetro considerado por Lar España para la elaboración del Informe está definido en el apartado "Alcance del presente informe" del Anexo "Acerca de este informe".

La preparación del informe adjunto, así como el contenido del mismo, es responsabilidad de la Dirección de Lar España, quien también es responsable de definir, adaptar y mantener los sistemas de gestión y control interno de los que se obtiene la información. Nuestra responsabilidad es emitir un informe independiente basado en los procedimientos aplicados en nuestra revisión.

Criterios

Hemos llevado a cabo nuestro trabajo de revisión de acuerdo con:

- La Guía de Actuación sobre trabajos de revisión de Informes de Responsabilidad Corporativa emitida por el Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España (ICJCE).
- La Norma ISAE 3000 (revised) *Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information*, emitida por el *International Auditing and Assurance Standard Board (IAASB)* de la *International Federation of Accountants (IFAC)*, con un alcance de aseguramiento limitado.

Procedimientos realizados

Nuestro trabajo de revisión ha consistido en la formulación de preguntas a la Dirección, y a las diversas unidades de negocio que han participado en la elaboración del Informe adjunto, y en la aplicación de ciertos procedimientos analíticos y pruebas de revisión por muestreo que se describen a continuación:

- Entrevistas con los responsables de la elaboración de la información de sostenibilidad, con el propósito de obtener un conocimiento sobre cómo los objetivos y políticas de sostenibilidad son considerados, puestos en práctica e integrados en la estrategia de Lar España.
- Análisis de los procesos para recopilar y validar la información de sostenibilidad contenida en el Informe adjunto.
- Comprobación de los procesos de que dispone Lar España para determinar cuáles son los aspectos materiales, así como la participación de los grupos de interés en los mismos.
- Revisión de la adecuación de la estructura y contenidos de la información de sostenibilidad conforme a la Guía para la elaboración de Memorias de Sostenibilidad GRI Standards de *Global Reporting Initiative*.
- Comprobación, mediante pruebas de revisión en base a selecciones muestrales, de la información cuantitativa y cualitativa de los indicadores de sostenibilidad incluidos en el Anexo "Índice de contenidos GRI Standards" y su adecuada compilación a partir de los datos suministrados por las fuentes de información. Las pruebas de revisión se han definido a efectos de proporcionar el nivel de aseguramiento indicado.
- Contraste de que la información financiera reflejada en el informe ha sido auditada por terceros independientes.

Estos procedimientos han sido aplicados sobre los indicadores de sostenibilidad contenidos en el Anexo "Índice de contenidos GRI Standards", con el perímetro y alcance indicados anteriormente.

El alcance de nuestra revisión es sustancialmente inferior al de un trabajo de seguridad razonable. Por tanto, la seguridad proporcionada es también menor. El presente informe en ningún caso puede entenderse como un informe de auditoría.

Independencia y control de calidad

Hemos cumplido con los requerimientos de independencia y demás requerimientos de ética del Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Profesionales de la Contabilidad (IESBA, por sus siglas en inglés).

Nuestra firma aplica la Norma Internacional de Control de Calidad 1 (NICC 1) y mantiene, en consecuencia, un sistema global de control de calidad que incluye políticas y procedimientos documentados relativos al cumplimiento de requerimientos de ética, normas profesionales y disposiciones legales y reglamentarias aplicables.

Conclusiones

Como resultado de nuestra revisión, no se ha puesto de manifiesto ningún aspecto que nos haga creer que los indicadores de sostenibilidad contenidos en el Anexo "Índice de contenidos GRI Standards" no hayan sido preparados, en todos los aspectos significativos, de acuerdo con la Guía para la elaboración de Memorias de Sostenibilidad GRI Standards, que incluye la fiabilidad de los datos, la adecuación de la información presentada y la ausencia de desviaciones y omisiones significativas.

Este informe ha sido preparado exclusivamente en interés de Lar España, de acuerdo con los términos de nuestra carta de encargo.

ERNST & YOUNG, S.L.

Alberto Castilla Vida
Socio
Madrid, 12 de abril de 2019



7.3

Índice de contenidos GRI Standards & EPRA sBPR

Categoría	GRI	EPRA sBPR	Indicador	Página/Comentario
CONTENIDOS BÁSICOS GENERALES				
Perfil de la Organización	102-1	N/A	Nombre de la organización	250
	102-2	N/A	Actividades, marcas, productos y servicios	42
	102-3	N/A	Ubicación de la sede principal de la organización	262
	102-4	N/A	Ubicación de las operaciones	154
	102-5	N/A	Propiedad y forma jurídica	34
	102-6	N/A	Mercados de servicios	23-30
	102-7	N/A	Tamaño de la organización	42
	102-8	N/A	Información sobre empleados y otros trabajadores	36-39, 53
	102-9	N/A	Describa la cadena de suministro de la organización	105
	102-10	N/A	Cambios significativos en la organización y su cadena de suministro	6-9
	102-11	N/A	Principio o enfoque de precaución	97
	102-12	N/A	Elabore una lista de las cartas, los principios u otras iniciativas externas de carácter económico, ambiental y social que la organización suscribe o ha adoptado	71
	102-13	N/A	Afiliación a asociaciones	40
Estrategia y Análisis	102-14	N/A	Declaración de altos ejecutivos responsables de la toma de decisiones	6-9
	102-15	N/A	Principales impactos, riesgos y oportunidades	97-100
Ética e Integridad	102-16	N/A	Valores, principios, estándares y normas de conducta	94-95
	102-17	N/A	Mecanismos de asesoramiento y preocupaciones éticas	94-95
Gobierno	102-18	N/A	Describa la estructura de Gobernanza	77-78, 81-82
	102-19	N/A	Describa el proceso mediante el cual el órgano superior de gobierno delega su autoridad en la alta dirección y en determinados empleados para cuestiones de índole económica, ambiental y social	36-37
	102-20	N/A	Indique si existen en la organización cargos ejecutivos o con responsabilidad en cuestiones económicas, ambientales y sociales, y si sus titulares rinden cuentas directamente ante el órgano superior de gobierno	37
	102-21	N/A	Describa los procesos de consulta entre los grupos de interés y el órgano superior de gobierno con respecto a cuestiones económicas, ambientales y sociales.	108-115
	102-22	Gov-Board	Composición del máximo órgano de gobierno y sus comités	81
	102-23	N/A	Indique si la persona que preside el órgano superior de gobierno ocupa también un puesto ejecutivo. De ser así, describa sus funciones ejecutivas y las razones de esta disposición	El Presidente del Consejo de Administración no ocupa un puesto ejecutivo
	102-24	Gov-Select	Describa los procesos de nombramiento y selección del órgano superior de gobierno y sus comités, así como los criterios en los que se basa el nombramiento y la selección de los miembros del primero	76
	102-25	Gov-Col	Describa los procesos mediante los cuales el órgano superior de gobierno previene y gestiona posibles conflictos de intereses.	75-76

Categoría	GRI	EPRA sBPR	Indicador	Página/Comentario
CONTENIDOS BÁSICOS GENERALES				
Gobierno	102-26	N/A	Describa las funciones del órgano superior de gobierno y de la alta dirección en el desarrollo, la aprobación y la actualización del propósito, los valores o las declaraciones de misión, las estrategias, las políticas y los objetivos relativos a los impactos económico, ambiental y social de la organización	75
	102-27	N/A	Señale qué medidas se han adoptado para desarrollar y mejorar el conocimiento colectivo del órgano superior de gobierno con relación a los asuntos económicos, ambientales y sociales	74-75
	102-28	N/A	"Describa los procesos de evaluación del desempeño del órgano superior de gobierno en relación con el gobierno de los asuntos económicos, ambientales y sociales. Indique si la evaluación es independiente y con qué frecuencia se lleva a cabo. Indique si se trata de una autoevaluación." "	88-89
	102-29	N/A	"Describa la función del órgano superior de gobierno en la identificación y gestión de los impactos, los riesgos y las oportunidades de carácter económico, ambiental y social. Señale también cuál es el papel del órgano superior de gobierno en la aplicación de los procesos de diligencia debida." "	97-100
	102-30	N/A	Describa la función del órgano superior de gobierno en el análisis de la eficacia de los procesos de gestión del riesgo de la organización en lo referente a los asuntos económicos, ambientales y sociales.	98
	102-31	N/A	Indique con qué frecuencia analiza y evalúa el órgano superior de gobierno los impactos, los riesgos y las oportunidades de índole económica, ambiental y social.	Anual
	102-32	N/A	Indique cuál es el comité o el cargo de mayor importancia que revisa y aprueba la memoria de sostenibilidad de la organización y se asegura de que todos los Aspectos materiales queden reflejados.	El Informe Anual es revisado por el Consejo de Administración
	102-33	N/A	Describa el proceso para transmitir las preocupaciones importantes al órgano superior de gobierno.	94
	102-34	N/A	Señale la naturaleza y el número de preocupaciones importantes que se transmitieron al órgano superior de gobierno; describa asimismo los mecanismos que se emplearon para abordarlas y evaluarlas.	Información disponible en el Informe Anual de Gobierno Corporativo en la web de Lar España
	102-35	N/A	Describa las políticas de remuneración para el órgano superior de gobierno y la alta dirección	87
	102-36	N/A	Describa los procesos mediante los cuales se determina la remuneración. Indique si se recurre a consultores para determinar la remuneración y si estos son independientes de la dirección.	87
	102-37	N/A	Explique cómo se solicita y se tiene en cuenta la opinión de los grupos de interés en lo que respecta a la retribución, incluyendo, si procede, los resultados de las votaciones sobre políticas y propuestas relacionadas con esta cuestión	78

Categoría	GRI	EPRA sBPR	Indicador	Página/Comentario
CONTENIDOS BASICOS GENERALES				
Gobierno	102-38	N/A	Ratio de compensación total anual e la persona mejor pagada de la organización en cada país donde se lleven a cabo operaciones significativas con la retribución total anual media de toda la plantilla (sin contar a la persona mejor pagada) del país correspondiente.	N/A
	102-39	N/A	Ratio del incremento porcentual de la compensación total anual de la persona mejor pagada de la organización en cada país donde se lleven a cabo operaciones significativas con el incremento porcentual de la retribución total anual media de toda la plantilla (sin contar a la persona mejor pagada) del país correspondiente	N/A
Participación de los Grupos De Interés	102-40	N/A	Elabore una lista de los grupos de interés vinculados a la organización	110, 111, 112
	102-41	N/A	Porcentaje de empleados cubiertos por convenios colectivos	100%
	102-42	N/A	Indique en qué se basa la elección de los grupos de interés con los que se trabaja	110, 111, 112
	102-43	N/A	Describa el enfoque de la organización sobre la participación de los grupos de interés, incluida la frecuencia con que se colabora con los distintos tipos y grupos de partes interesadas, o señale si la participación de un grupo se realizó específicamente en el proceso de elaboración de la memoria	108-115
	102-44	N/A	Señale qué cuestiones y problemas clave se han identificado a raíz de la Participación de los grupos de interés y describa la evaluación hecha por la organización, entre otros aspectos mediante su memoria. Especifique qué grupos de interés plantearon cada uno de los temas y problemas clave	108-115
Estrategia y Análisis	102-45	N/A	Entidades incluidas en los estados financieros consolidados	42-43
	102-46	N/A	Definición de los contenidos de los informes y las Coberturas del tema	250
	102-47	N/A	Listado de temas materiales	252
	102-48	N/A	Reexpresión de la información	NA
	102-49	N/A	Cambios en la elaboración de informes	No ha habido cambio en la cobertura y alcance de aspectos materiales con respecto a años anteriores
	102-50	N/A	Período objeto de la memoria (por ejemplo, año fiscal o año calendario)	248
	102-51	N/A	Fecha de la última memoria (si procede)	20 de abril de 2017
	102-52	N/A	Ciclo de presentación de memorias (Anual, bienal, etc.)	250 (Anual)
	102-53	N/A	Facilite un punto de contacto para solventar las dudas que puedan surgir sobre el contenido de la memoria	264
	102-54	N/A	Declaración de elaboración del informe de conformidad con los estándares GRI	253
	102-55	N/A	índice de contenidos GRI	256-261
102-56	N/A	Verificación externa	254	

Categoría	GRI	EPRA sBPR	Indicador	Página/Comentario	
CONTENIDOS ESPECÍFICOS					
Economía	Desempeño económico	201-1	N/A	Valor económico directo generado y distribuido	228
	Consecuencias económicas indirectas	203-1	N/A	Desarrollo e impacto de la inversión en infraestructuras y los tipos de servicios	228
Medio Ambiente	Energía	302-1	Elec-Abs	Consumo energético interno	138
		302-1	Elec- Abs	Consumo total de energía	138
		302-1	Elec-LfL	Like for Like del consumo de energía.	138
		302-1	DH& C-Abs	Total de consumo de calefacción y refrigeración.	138
		302-1	DH&C-LfL	Like for Like del consumo de calefacción y refrigeración.	138
		302-1	Fuels-Abs	Consumo total de combustible.	138
		302-1	Fuels-LfL	Like for like del consumo total de combustible.	138
		302-3	Energy-Int	Intensidad energética	138
		303-4	N/A	Reducción del consumo energético	138
		303-5	N/A	Reducciones de los requisitos energéticos de los productos y servicios	138
		CRE1	Energy-Int	Intensidad Energética de los edificios.	138
	Agua	303-1	Water-Abs	Extracción del agua por fuente de origen	142
		303-1	Water-LfL	Like for like del consumo de agua.	142
		CRE2	Water-Int	Intensidad del agua de los edificios.	142
	Emisiones	305-1	GHG-Dir-Abs	Emisiones directas de gases de efecto invernadero (Alcance 1)	140
			GHG-Dir- LfL	Like for Like de las emisiones directas de gases de efecto invernadero.	140
		305-2	GHG-Indir-Abs	Emisiones indirectas de gases de efecto invernadero al generar energía (Alcance 2)	140
		CRE3	GHG-Indir-LfL/GHG-Int	Like for Like de las emisiones indirectas de gases de efecto invernadero.	140
		305-4	GHG-Int	Intensidad de las emisiones de gases de efecto invernadero	140
		305-5	N/A	Reducción de las emisiones de gases de efecto invernadero	140
	Efluentes y residuos	306-2	Waste-Abs	Peso total de residuos gestionados, según tipo y método de tratamiento	144
			Waste-LfL	Like for like de las distintas tipologías de residuos.	144
	Cumplimiento regulatorio	307-1	N/A	Valor monetario de las multas significativas y número de sanciones no monetarias por incumplimiento de la legislación y la normativa ambiental	En 2018 no se han registrado multas significativas por incumplimiento de normativa ambiental

Categoría		GRI	EPRA sBPR	Indicador	Página/Comentario	
CONTENIDOS ESPECÍFICOS						
Desempeño Social	Prácticas laborales y trabajo digno	403-1	N/A	Representación de trabajadores en comités formales trabajador-empresa de salud y seguridad	37	
		403-2	H&S-Emp	Tipo de accidentes y tasas de frecuencia de accidentes, enfermedades profesionales, días perdidos, absentismo y número de muertes por accidente laboral o enfermedad profesional	37	
		404-1	Emp-Tra-ning	Promedio de horas de capacitación anuales por empleado, desglosado por sexo y por categoría laboral	90	
		404-2	N/A	Programas de gestión de habilidades y formación continua que fomentan la empleabilidad de los trabajadores y les ayudan a gestionar el final de sus carreras profesionales	75	
		404-3	Emp-Dev	Porcentaje de empleados que reciben evaluaciones regulares del desempeño y de desarrollo profesional, desglosado por sexo y por categoría profesional	90	
	Diversidad e igualdad de oportunidades	405-1	Diversity-Emp	Diversidad en órganos de gobierno y empleados	37-39, 81-85	
	Sociedad	Comunidades locales	413-1	Comty-Eng	Porcentaje de operaciones donde se han implantado programas de desarrollo, evaluaciones de impactos y participación de la comunidad local	116
		Lucha contra la corrupción	205-2	N/A	Políticas y procedimientos de comunicación y capacitación sobre la lucha contra la corrupción	94-95
			205-3	N/A	Casos confirmados de corrupción y medidas adoptadas	En 2018 no se han detectado casos de corrupción
		Cumplimiento regulatorio	419-1	N/A	Incumplimiento de leyes y normativas en los ámbitos social y económico	En 2018 no se han registrado incumplimiento de legislación o normativa

Categoría		GRI	EPRA sBPR	Indicador	Página/Comentario	
CONTENIDOS SECTORIALES						
Medio Ambiente	Energía	CRE1	Energy-Int	Intensidad energética de edificios	138	
	Agua	CRE2	Water-Int	Intensidad en agua de edificios	142	
	Emisiones	CRE3	GHG-Int	Intensidad de emisiones GEI de edificios existentes	140	
		CRE4	N/A	Intensidad de emisiones GEI de nuevos activos y activos remodelados	140	
	Degradación e terrenos, contaminación y remediación	CRE5	N/A	Terrenos remediados y necesidades de remediación en terrenos existentes o en adquisición, de acuerdo a las necesidades legales	NA	
Desempeño Social	Prácticas laborales y trabajo digno	Capacitación y educación	CRE6	N/A	Porcentaje de la organización que tiene certificada su operación bajo estándares internacionales de seguridad y salud	NA
	Sociedad	Comunidades locales	CRE7	N/A	Número de personas voluntaria o involuntariamente desplazadas o rehubicadas por el desarrollo urbanístico, desagregadas por proyecto	No ha habido personas desplazadas o rehubicadas
	Responsabilidad sobre productos	Etiquetado de los productos/servicios	CRE8	Cert-Tot	Tipo y número de certificaciones de sostenibilidad, calificación y etiquetado con algún esquema para nueva construcción, gestión, ocupación y rehabilitación	138

7.4

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.).
- 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.
- GAV (Gross Asset Value)**
Valor de mercado bruto de los activos.
- SBA**
Superficie Bruta Alquilable, medida en metros cuadrados.

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.

$LTV \text{ neto} = \text{Deuda neta} / \text{GAV}$.

Dividend Yield

La rentabilidad por dividendo, que muestra, en porcentaje, el rendimiento que obtiene el accionista por los dividendos. Calculado como Dividendo/EPRA NAV medio de los cuatro trimestres del año.

Renta Bruta Anualizada

Rendimiento bruto anual de la inversión sin tener en cuenta bonificaciones o períodos de carencia.

Período medio de vencimiento (años)

Representa la duración media de la deuda de la compañía hasta su vencimiento.

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.

GRI (Gross Rental Income)

Ingresos brutos del período.

NOI (Net Operating Income)

Ingresos brutos descontando gastos incurridos en el período.

Tasa de retorno del accionista

Retorno generado al accionista como suma de la variación del EPRA NAV experimentada en el ejercicio y los dividendos percibidos dividido por el EPRA NAV de la compañía al cierre del ejercicio.

CBD

De las siglas Central Business District se refiere al área central de una ciudad comúnmente denominada distrito financiero.

Renta prime

Renta básica más alta de las mejores propiedades.

Like for like (Lfl)

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

Elec – Abs

Consumo absoluto de electricidad

Elec – Lfl

Life for like de electricidad

Fuels – Abs

Consumo absoluto de combustible

Fuels – Abs

Life for like de combustible

Energy – Int

Intensidad de consumo energético

GHG – Dir – Abs

Emissiones absolutas directas de GHG

GHG – Dir – Lfl

Like for like de emisiones directas de GHG

GHG – Indir – Abs

Emissiones absolutas indirectas de GHG

GHG – Indir – Lfl

Like for like de emisiones indirectas de GHG

GHG – Int

Intensidad de emisiones de GHG

Waste – Abs

Generación absoluta de residuos

Waste – Lfl

Like for like de generación de residuos

