



Informe de resultados **9M 2019**

ÍNDICE



1

Resumen ejecutivo p.5

1.1

Cifras Clave 3T 2019
p.6

1.2

Fundamentales del
mercado de *retail*
p.8

1.3

Apertura Lagoh
p.14

1.4

Hechos Relevantes
p.22

1.5

Cartera de activos
a 30 de septiembre
de 2019
p.32

1.6

Principales
Magnitudes
p.40

1.7

Evolución del
Negocio
p.42

2

Estados Financieros Consolidados p.73

2.1

Chart Societario
30.09.2019
p.74

2.2

Estado de Resultado
Global Consolidado
p.76

2.3

Estado de Situación
Financiera Consolidado
p.80

2.4

Estado de Flujos de
Efectivo Consolidado
p.88



3

Información EPRA **p.91**

3.1

EPRA Earnings
p.94

3.2

EPRA NAV y
EPRA NNNAV
p.95

3.3

EPRA NIY y
EPRA “topped-up” NIY
p.96

3.4

EPRA Vacancy Rate
p.98

3.5

EPRA Cost Ratios
p.99



4

Evolución bursátil **p.101**

4.1

Datos y evolución
de la acción
p.102

4.2

Recomendaciones de
los analistas
p.103



5

Glosario **p.105**



Centro Comercial
Lagoh (Sevilla)





1

Resumen Ejecutivo

1.1

Cifras Clave 3T 2019
p.6

1.2

Fundamentales del
mercado de *retail*
p.8

1.3

Apertura Lagoh
p.14

1.4

Hechos Relevantes
p.22

1.5

Cartera de activos
a 30 de septiembre de 2019
p.32

1.6

Principales
Magnitudes
p.40

1.7

Evolución del
Negocio
p.42

1.1

Cifras Clave 3T 2019

Información Cartera

GAV

1.562

millones de euros

Renta Neta Anualizada

87,9

millones de euros

WAULT

3,5

años

Activos

16

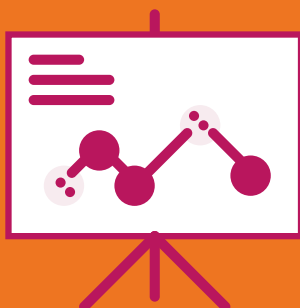
SBA

579.014m²

Desinversiones en 2019

77,0

millones de euros



Información Financiera

EPRA NAV

1.010,6millones de euros
(11,40€/acción)⁽¹⁾

LTV Neto

33%

Deuda Financiera

671,4

millones de euros

Coste Medio de la Deuda

2,20%

Ingresos por Rentas

57,8

millones de euros

EBITDA

37,8

millones de euros

Beneficio Neto

79,1

millones de euros

ROE

12,90%

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

Negocio Retail

Resultados operativos

EPRA NIY
5,6%

EPRA topped-up NIY
5,9%

Reversionary Yield
6,2%

LfL GRI
+1,8% ⁽¹⁾

LfL NOI
+2,0% ⁽¹⁾

% Ocupación
96,0% ⁽²⁾

GAV (%)



Ingresos por rentas (%)



Centros Comerciales. Parques Comerciales. Otros Retail. Residencial. Oficinas.

Actividad comercial

Renta negociada
7,2
millones de euros

Operaciones firmadas
99

Superficie rotada
42.060
m²

Incremento de rentas
+11,1%

Visitas 9M 2019
49,8
millones de visitas



Ventas 9M 2019
529,2 ⁽⁴⁾
millones de euros



+2,4% ⁽¹⁾
vs 9M 2018

-1,2%
Media de visitas en España ⁽³⁾

+2,2% ⁽¹⁾
vs 9M 2018

+1,1%
Índice de ventas grandes
superficies España ⁽⁵⁾

(1) Excluyendo el centro comercial Anec Blau debido a que se encuentra bajo reforma integral y el centro comercial Albacenter debido a la segregación del hipermercado en cuatro unidades | (2) Ratio calculado bajo estándares EPRA | (3) Shoppertrak Index | (4) Ventas declaradas | (5) Instituto Nacional de Estadística (INE)

1.2

Fundamentales del mercado de retail

Crecimiento y PIB

La economía española muestra signos de desaceleración, ante la moderación de la demanda interna y la complejidad del sector exterior. No obstante, sigue creciendo por encima de la media de la Eurozona. Los datos adelantados de *Oxford Economics* apuntan a un **avance del PIB del 0,4% en el tercer trimestre**, en línea con el dato del trimestre anterior. Mientras, las **previsiones** se sitúan en un **2%** para el conjunto de **2019** y un **1,7%** para 2020.

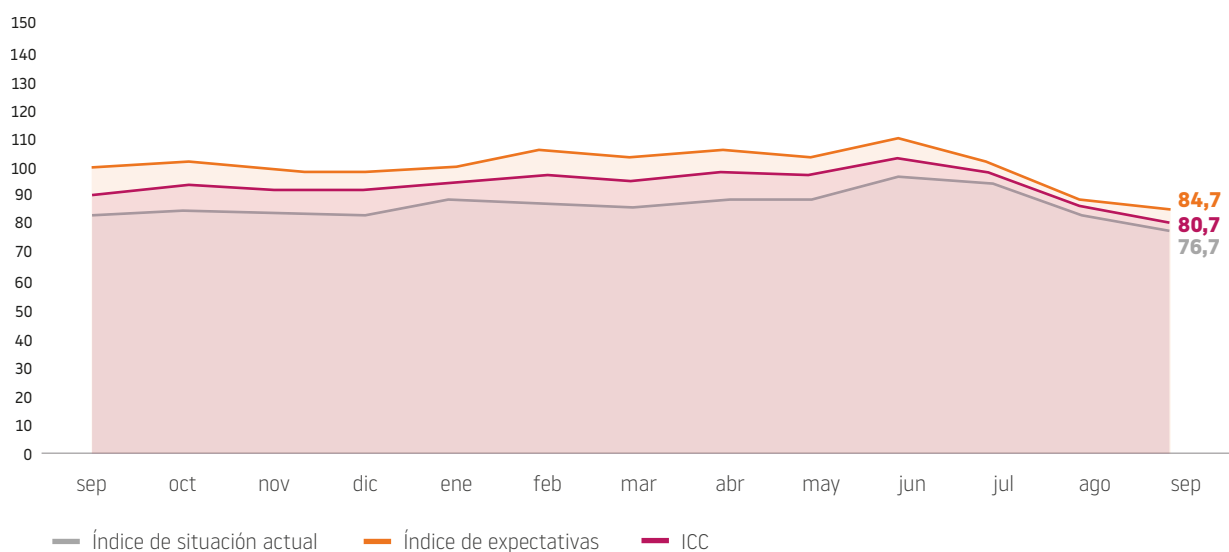
Inflación

La inflación cayó al 0,3% en agosto, lo que supone un ligero descenso respecto al período anterior. Las previsiones de *Oxford Economics* apuntan a que la inflación se mantenga estable durante el resto del año y en promedio alcance un **0,7%** en el conjunto de **2019**. Para **2020**, anticipan que el dato aumentará ligeramente hasta un **1,2%** de media.

Índice de Confianza del Consumidor (ICC)

El **Índice de Confianza del Consumidor (ICC)** del CIS del mes de septiembre registró un leve descenso y se situó en **80,7 puntos**, en valores similares a los registrados en los primeros meses del año 2014.

Índice de Confianza del Consumidor (ICC)



Fuente: Centro de Investigaciones Sociológicas (CIS)

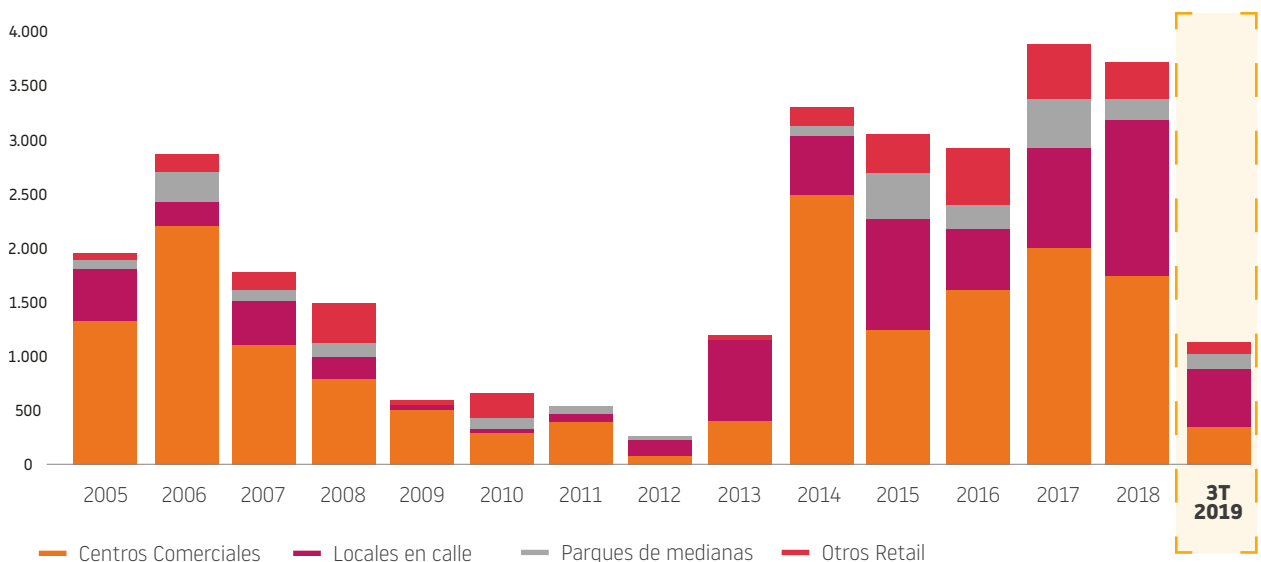
Inversión

La **inversión en retail** se ralentiza y alcanza un volumen de **286 millones de euros en el tercer trimestre**, lo que supone un descenso del 65% respecto al mismo periodo del año anterior. El **volumen total acumulado** en lo que va de año suma **1.021 millones de euros**, un 61% menos que en los nueve primeros meses de 2018. La inversión de **locales en calle**, con un volumen total de 522 millones de euros transaccionados, representa la mitad de la inversión en activos retail, seguida de la inversión en **centros comerciales**, con 338 millones de euros (33%). Los **parques de medianas y otros activos** de retail suponen una inversión de 161 millones de euros, representando un 16% del total de inversión.



Inversión retail
en España acumulada
a 30 de septiembre
de 2019: **1.021 M€**

Volumen de inversión (millones de euros)



Fuente: JLL

Rentas *prime*

Las **rentas *prime*** de los activos *retail* moderan su crecimiento y **se mantienen estables** en la comparativa trimestral. Las rentas *prime* de locales en calle también mantienen su estabilidad respecto a hace un año. Por su parte, las **rentas en centros comerciales** registran un **aumento interanual del 2,1%**, mientras las rentas de parques de medianas son las que más crecen, un 2,6% en el último año.

Rentas *prime* en €/m²/mes



Centros comerciales

99€

+2,1%

Crecimiento rentas 3T 2019 | 3T 2018



Parques de medianas

19,50€

+2,6%

Crecimiento rentas 3T 2019 | 3T 2018



Locales en calle

294€

0%

Crecimiento rentas 3T 2019 | 3T 2018

Fuente: JLL

Rentabilidades *prime*

Las **rentabilidades *prime*** de locales en calle y parques de medianas se mantienen estables respecto al trimestre anterior, situándose en **3,15% y 5,25%** respectivamente, mientras la *yield prime* en **centros comerciales** sube **15 puntos básicos**, alcanzando niveles de **4,65%**.

Rentabilidades *prime* 3T 2019



Centros comerciales

4,65%

+15

Variación puntos básicos
3T 2019 | 2T 2019



Parques de medianas

5,25%

0

Variación puntos básicos
3T 2019 | 2T 2019



Locales en calle

3,15%

0

Variación puntos básicos
3T 2019 | 2T 2019

Fuente: JLL

Afluencias

El índice nacional de afluencia *ShopperTrak* registró una **bajada anual del 1,2%** en septiembre y un descenso del 6,7% respecto al mes de agosto.

El nivel de visitas del portfolio de **Lar España** asciende un **2,4%** respecto al año anterior.

Ventas

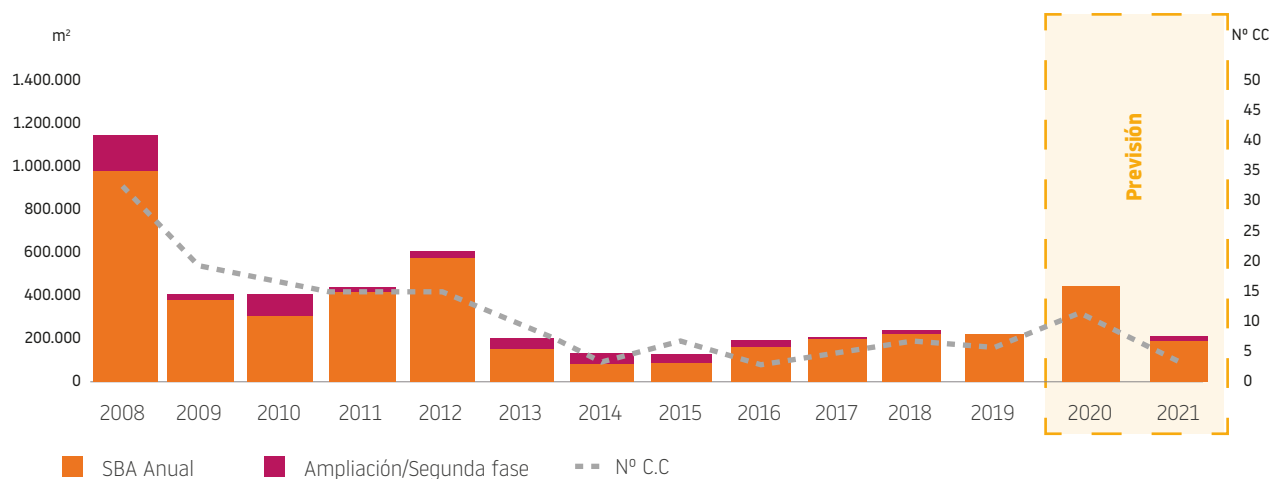
El **índice de ventas de grandes superficies** en España se sitúa en **+1,1%** acumulado a septiembre de 2019.

Las **ventas declaradas** de los inquilinos de **Lar España** superan el índice, registrando un **incremento de 2,2%** respecto al mismo periodo del año anterior.

Stock

La SBA inaugurada a lo largo del año 2019 rondará los 280.000 m², correspondiendo la mayoría de ellos a seis nuevos activos de retail que abrirán sus puertas durante el año. Otra pequeña parte de la SBA corresponde a ampliaciones o segundas fases. Estas cifras ya superan las registradas en el año 2018.

Para el año 2020 se estima un nuevo repunte de los desarrollos con la apertura de doce activos que sumarán una SBA cercana a los 440.000 m².





1.3

Apertura Lagoh



17
millones de euros
de renta anual

Inauguración del centro comercial Lagoh en Sevilla

La nueva generación del retail

El pasado día 26 de septiembre nuestro **complejo comercial y de ocio**, Lagoh, abrió sus puertas en una inauguración cargada de **emoción, música y buen ambiente**.

Con Eva González como maestra de ceremonias, y música en directo de India Martínez, Hombres G y Carlos Jean, Lagoh dio pistoletazo de salida a un fin de semana cargado de visitantes.

Juan Manuel Moreno Bonilla, presidente de la Junta de Andalucía, Jesús Lucrecio Fernández Delgado, Delegado del Gobierno, Antonio Muñoz, Primer Tte. de Alcalde

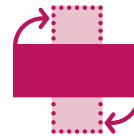
del Ayuntamiento de Sevilla junto a José Luis del Valle, presidente de Lar España, Luis Pereda, presidente de Grupo Lar, Miguel Pereda, CEO de Grupo Lar, José Manuel Llovet, Director General Terciario Iberia Grupo Lar, y José Antonio García, director de Desarrollo en Grupo Lar, inauguraron el **mayor complejo comercial y de ocio familiar en Andalucía** con el clásico corte de banda.

Un evento lleno de tecnología, fuegos artificiales, y un increíble **espectáculo de agua en el centro del lago** para el disfrute de los asistentes.





100.000 m²
de ocio y
entretenimiento



+200
operadores
referentes

El día siguiente, a las 10 am, se produjo la apertura al expectante público con hasta cerca de **160.000 visitantes** que acudieron a conocerlo y disfrutaron de sus actividades en **el primer fin de semana de apertura**. Muchas de ellas desarrolladas alrededor de un gran **lago de 6.000 metros cuadrados** concebido para convertirse en uno de los grandes protagonistas del centro, en el que se crearán momentos únicos, con zonas de juegos, áreas de relax y miradores, así como espectáculos de agua, luz y sonido.

Una cámara 360° en la que los clientes se grabaron un vídeo realizando actividades como surf, vuelo o buceo; un regalo flotante en el lago para repartir, a través de una app, multitud de premios entre los asistentes, animadores por el centro y diversas fiestas y promociones en los propios comercios hicieron del primer fin de semana de Lagoh un **momento inolvidable**.

El centro comercial abre a pleno rendimiento, con sus **200 superficies comerciales ya alquiladas (casi el 100% de ocupación) y operativas**. Reúne en sus más de 100.000 metros de superficie de ocio y entretenimiento una oferta exclusiva de comercios y marcas de referencia, muchas de ellas inéditas hasta ahora en Sevilla. Con **17 millones de euros de ingresos anuales** y una zona de afluencia de 1,5 millones de habitantes, se espera la visita de más de **14 millones de visitantes anuales**.

A esta oferta única e inigualable de entretenimiento en la provincia, se le suman la apertura de la totalidad de los **accesos creados para facilitar la circulación en las inmediaciones**, así como las entradas al complejo comercial. Además, el proyecto ha cuidado al máximo la **accesibilidad** habiendo invertido **9,4 millones** para asegurar las comunicaciones fluidas con el entorno y aspira a convertirse en un polo de crecimiento para toda la zona sur sevillana.





1 millón de visitas
en menos de un mes

Además, Lagoh presenta un diseño vanguardista, acorde con las **nuevas tendencias arquitectónicas**: cuerpos geométricos, sin espacios monótonos, capaces de crear recorridos con una gran riqueza espacial, estructurados con tres grandes plazas orientadas hacia al lago. El complejo cuenta con una **cubierta vegetal** extensiva que le confiere, junto a las amplias zonas de jardinería con las que contará, un aspecto similar al de la naturaleza.

En conjunto, el complejo representa el comienzo de una nueva etapa en el mundo del retail, mucho más experiencial, personalizable y vinculada al poder de atracción de las grandes marcas, al ocio familiar y a un tiempo libre mucho más creativo y participativo.

Con el fin de maximizar el respeto al medio ambiente, Lagoh es un **referente en sostenibilidad**. Se ha puesto en marcha un sistema de uso de **energías provenientes de las conocidas fuentes limpias**. Incluye el desarrollo de un sistema de recogida de agua pluvial, para su posterior uso en riego de zonas verdes; un sistema de paneles fotovoltaicos para el suministro eléctrico, y **energía geotérmica**, que aprovecha los recursos del subsuelo de la zona sobre las cuales se ubican las instalaciones.

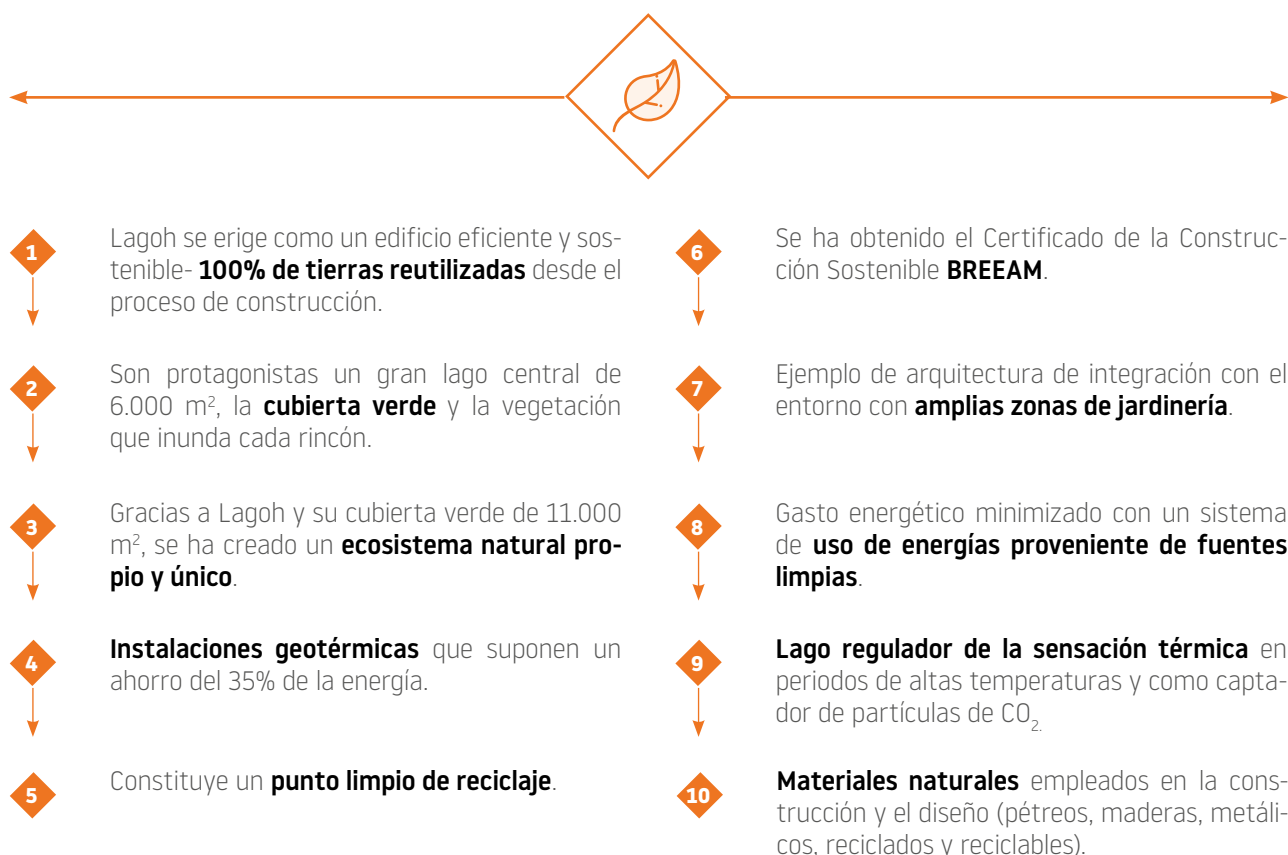




Elementos diferenciales Lagoh

Un centro comercial sostenible y eficiente.

Gracias a las nuevas tecnologías implantadas, así como la importancia de cuidado del medio ambiente en la realización del proyecto, se han conseguido **distintos hitos en materia de sostenibilidad**:





Lagoh accesible y comunicado (accesibilidad universal).



Lagoh cuenta con la **accesibilidad universal** desde el comienzo de la obra.



Con el objetivo de facilitar la fluidez del tráfico en la zona sur de Sevilla, Lar España ha llevado a cabo una relevante inversión para crear **nuevos accesos**:



Sin **barreras arquitectónicas**.



La inversión asciende a **9,4 millones de euros** en accesos para facilitar la movilidad.



El edificio es **accesible** a todos los individuos.



Se han construido accesos de entrada y salida para automóviles, pero también se han creado **accesos y pasarelas para peatones y bicicletas**.



Adaptación total de instalaciones y accesos al centro comercial, parking y todas las áreas.



Pasarela ciclopeatonal desde los barrios de Bermejales y Heliópolis.





Lagoh y el ocio. Experience Resort más allá de las compras.

El complejo comercial y de ocio familiar Lagoh propone una **oferta única en actividades de aventura, ocio y videojuegos**, llevando el entretenimiento a un nivel superior y actual haciendo uso de la última tecnología donde cada visita supondrá una grata experiencia a los usuarios.

Lagoh constituye el **primer Experience Resort de Sevilla**, y abarca todo lo necesario para abastecer el ocio. Su ubicación en la zona sur, de alta demanda familiar, lo convierte en un centro clave para el **entretenimiento familiar**.

El amplio catálogo de ocio abarca, entre otras actividades, las siguientes:

- **Cines Yelmo Premium:** Sus salas disponen de la tecnología más actualizada en calidad de imagen y sonido, con múltiples comodidades y servicios que garantizan una **experiencia inigualable** al espectador.
- **Paseo en barca:** Barcas de recreo para disfrutar en familia de los 6.000 m² del lago central del complejo comercial y de ocio familiar.
- **Trampoline Park:** ¿Un espacio cubierto con camas elásticas? Todo un sueño hecho realidad. El deporte y la diversión se alían entre **saltos y acrobacias para ofrecer toda una experiencia para niños y mayores**.
- **Túnel de viento:** Apto para aquellos que buscan dejarse llevar por sus más de 200 km/h de viento capaces de **sostener a una persona en el aire mientras se evade de todo lo demás**.
- **Piscina de Surf:** Vivir en Sevilla y surfear ahora es posible gracias al **simulador de olas de más de 48 m²** donde los auténticos lobos de mar podrán sentir la emoción que ofrece este deporte de moda. Además, vivirán la experiencia en un entorno de lo más *californian* con música, sol, barbacoa y bebidas.
- **Rocódromo:** Desafiar al vértigo ahora es posible gracias a sus más de **42 m² de superficie escalable** en los que la destreza, la agilidad y la fuerza se unen para llegar a lo más alto.
- **Tirolina:** Velocidad y adrenalina se ponen de acuerdo para deleitarnos con una de las mejores sensaciones del complejo comercial gracias a sus **6 tirolinas de 25 metros de longitud**.
- **Gaming:** Centros de alto rendimiento donde los amantes de los videojuegos podrán poner a prueba sus habilidades en espacios que cuentan con **tecnología de última generación del sector gaming**.





1.4

Hechos Relevantes



A continuación se presentan, por orden cronológico, los hechos relevantes que han ocurrido a lo largo de los primeros nueve meses del año 2019, tal y como se comunicó oportunamente a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV):

ENERO.

01

16.01.2019

Informes de valoración a 31 de diciembre de 2018

Lar España ha recibido los informes de valoración de su cartera de activos inmobiliarios a 31 de diciembre de 2018, realizados por JLL Valoraciones, S.A y Cushman & Wakefield Sucursal en España. El **valor total de mercado del portfolio** de la compañía que reflejan los referidos informes es de **1.535,9 millones de euros**. El precio de adquisición sin incluir costes de transacción de los activos objeto de la valoración fue de 1.087,2 millones de euros. Las valoraciones de los activos se han realizado siguiendo los estándares profesionales de valoración y tasación de la RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), bajo hipótesis de valor neto de mercado a 31 de diciembre de 2018.

02

29.01.2019

Inscripción de la reducción de capital mediante amortización de acciones propias

En relación con el Hecho Relevante remitido por la Sociedad a la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 28 de diciembre de 2018 (número de registro 273427), Lar España informa de que, en el día de hoy, se ha inscrito en el Registro Mercantil de Madrid la escritura pública de **reducción de capital mediante amortización de acciones propias otorgada el 28 de diciembre de 2018**. La reducción de capital se ha realizado en virtud del acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de la Sociedad el 27 de diciembre de 2018, y al amparo de la delegación efectuada por la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 29 de mayo de 2017, que aprobó, bajo el punto undécimo del orden del día, autorizar al Consejo de Administración para la adquisición derivativa de accio-

nes propias, en los términos y condiciones indicados en el referido acuerdo de la Junta General, facultándole expresamente para reducir el capital social en una o varias veces a fin de proceder a la amortización de las acciones propias adquiridas.

Consecuentemente, **el capital social de Lar España se ha reducido 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. Asimismo, con el objeto de corregir y aclarar la información facilitada en el referido Hecho Relevante de fecha 28 de diciembre de 2018, se hace constar que la totalidad de las acciones amortizadas fueron adquiridas en virtud del programa de recompra de acciones de la Sociedad anunciado mediante Hecho Relevante de fecha 28 de septiembre de 2018 (número de registro 270006) y cuyo plazo de vigencia fue prorrogado el pasado 28 de diciembre (el "Programa de Recompra"). **El capital social resultante** de la reducción ha quedado fijado en **186.438.088,00 euros**, representadas mediante **93.219.044 acciones de dos euros de valor nominal cada una**.

La finalidad de esta reducción de capital, en línea con lo previsto en el Programa de Recompra, es **incrementar el beneficio por acción y coadyuvar así a la remuneración de los accionistas de la Sociedad**. Se hace constar que la reducción de capital no entraña devolución de aportaciones a los accionistas de la Sociedad, por ser esta la titular de las acciones que se han amortizado.

La reducción de capital **se ha realizado con cargo a reservas de libre disposición**, mediante la dotación de una reserva por capital amortizado por un importe igual al valor nominal de las acciones amortizadas, de la que solo será posible disponer con los mismos requisitos que los exigidos para la reducción del capital social, en aplicación de lo previsto en el artículo 335 c) de la Ley de Sociedades de Capital. En consecuencia, conforme a lo señalado en dicho precepto, los acreedores de la Sociedad no tienen el derecho de oposición al que se refiere el artículo 334 de la Ley de Sociedades de Capital en relación con la reducción de capital.

En los próximos días se procederá a solicitar la **exclusión de negociación de las 1.544.490 acciones amortizadas**, en las Bolsas de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, a través del Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo).



31.01.2019

Desinversión del edificio de oficinas Marcelo Spínola

La Sociedad (a través de su filial LE Offices Marcelo Spínola 42 SLU) ha transmitido a la sociedad de **IN-VESCO** 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 (SBA) total de aproximadamente 8.875 m². La referida venta se ha formalizado en escritura pública de fecha 31 de enero de 2019 por un **precio total de 37 millones de euros**. Este precio representa **una plusvalía del 94,7% respecto del precio de adquisición** desembolsado por la Sociedad por dicho inmueble en julio de 2014 y se ajusta al valor de la última tasación de este activo realizada en diciembre de 2018.



MARZO.

04

01.03.2019

Finalización programa de recompra de acciones

Lar España comunica que en el día de ayer concluyó el plazo de duración previsto para el Programa de Recompra y, por lo tanto, ha de darse por finalizado. Al amparo del Programa de Recompra, la Sociedad ha adquirido un total de **3.091.141 acciones propias, representativas del 3,31% del capital social actual de Lar España**. La adquisición de acciones propias al amparo del Programa de Recompra ha sido comunicada periódicamente, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 2.2 y 2.3 del Reglamento Delegado (UE) 2016/1052, y ha sido efectuada de acuerdo con los términos y condiciones previstos en dicho Reglamento.

El Programa de Recompra lo ha implantado JB Capital Markets, S.V., S.A.U., que ha actuado como intermediario financiero. Adicionalmente, se informa de que, tras haber finalizado el Programa de Recompra, la Sociedad retomará hoy el Contrato de Liquidez que fue suspendido el día 28 de septiembre de 2018 (número de registro 270006), en los términos comunicados mediante hecho relevante, número 254421, el 10 de julio de 2017 conforme la Circular 1/2017, de 26 de abril, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, sobre los contratos de liquidez. Por último, la Sociedad comunica que las acciones propias adquiridas en virtud del Programa de Recompra hasta el día 28 de febrero de 2019 que aún no han sido amortizadas serán amortizadas próximamente.

05

25.03.2019

Nuevo programa de recompra de acciones

Lar España comunica que el Consejo de Administración de la Sociedad, en su reunión celebrada el día 19 de marzo de 2019, ha aprobado un **nuevo Programa de Recompra** (el “Programa de Recompra”) de acciones de la Sociedad, al amparo de la autorización conferida por la Junta General de Accionistas de 29 de mayo de 2017 para la adquisición derivativa de acciones propias.

El Programa de Recompra se encuentra sujeto a lo previsto en el Reglamento (UE) N° 596/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de abril de 2014, sobre el abuso de mercado y por el que se derogan la Directiva 2003/6/CE del Parlamento Europeo y del Consejo y las Directivas 2003/124/CE, 2003/125/CE y 2004/72/CE de la Comisión (el “Reglamento 596/2014”), y en el Reglamento Delegado (UE) 2016/1052 de la Comisión, de 8 de marzo de 2016, por el que se completa el Reglamento 596/2014 en lo que respecta a las normas técnicas de regulación relativas a las condiciones aplicables a los programas de recompra y a las medidas de estabilización (el “Reglamento Delegado 2016/1052”), así como demás normativa aplicable. La finalidad del Programa de Recompra es, según lo previsto en el punto 2.c) del artículo 5 del Reglamento 596/2014, la reducción del capital de Lar España.



El Programa de Recompra tendrá las siguientes características:

- **El importe monetario máximo** asignado al Programa de Recompra de acciones será de hasta un máximo de cuarenta y dos millones de euros **(42.000.000 €)**.
- **El número máximo de acciones** a adquirir por la Sociedad en ejecución del Programa de Recompra será **4.660.000 acciones**, que representan el **5% del capital social actual de Lar España**.
- Las acciones se adquirirán conforme a las condiciones de precio y volumen establecidas en el artículo 3 del Reglamento Delegado 2016/1052. En particular, en lo que se refiere al precio, Lar España no adquirirá acciones a un precio superior al más elevado de los siguientes:
 - (a) el precio de la última operación independiente;
 - o
 - (b) la oferta independiente más alta de ese momento en el centro de negociación donde se efectúe la compra, incluso cuando las acciones se negocien en diferentes centros de negociación.
- En lo que respecta al volumen de contratación, **la Sociedad no adquirirá más del 25% del volumen medio diario de las acciones** de Lar España en el centro de negociación en que se lleve a cabo

la compra, aplicándose ese límite a la totalidad del Programa de Recompra.

A estos efectos, el volumen medio diario deberá basarse en el volumen medio diario negociado durante uno de los siguientes períodos: (a) el mes que preceda al de la divulgación de información sobre el programa de recompra; (b) los 20 días de negociación anteriores a la fecha de la compra.

- Estará **vigente por el plazo de nueve (9) meses** desde la fecha de publicación de este hecho relevante, salvo si, con anterioridad a dicha fecha, se hubieran adquirido la totalidad de las acciones indicadas. El Programa de Recompra será implementado por JB Capital Markets, S.V., S.A.U.

El Programa de Recompra se iniciará con la publicación del presente hecho relevante. Asimismo, el Contrato de Liquidez suscrito entre la Sociedad y JB Capital Markets, S.V., S.A.U., con fecha 5 de julio de 2017, comunicado mediante hecho relevante número 254421, el 10 de julio de 2017 conforme la Circular 1/2017, de 26 de abril, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, sobre los contratos de liquidez, permanecerá en suspenso mientras el Programa de Recompra se encuentra operativo.



ABRIL.

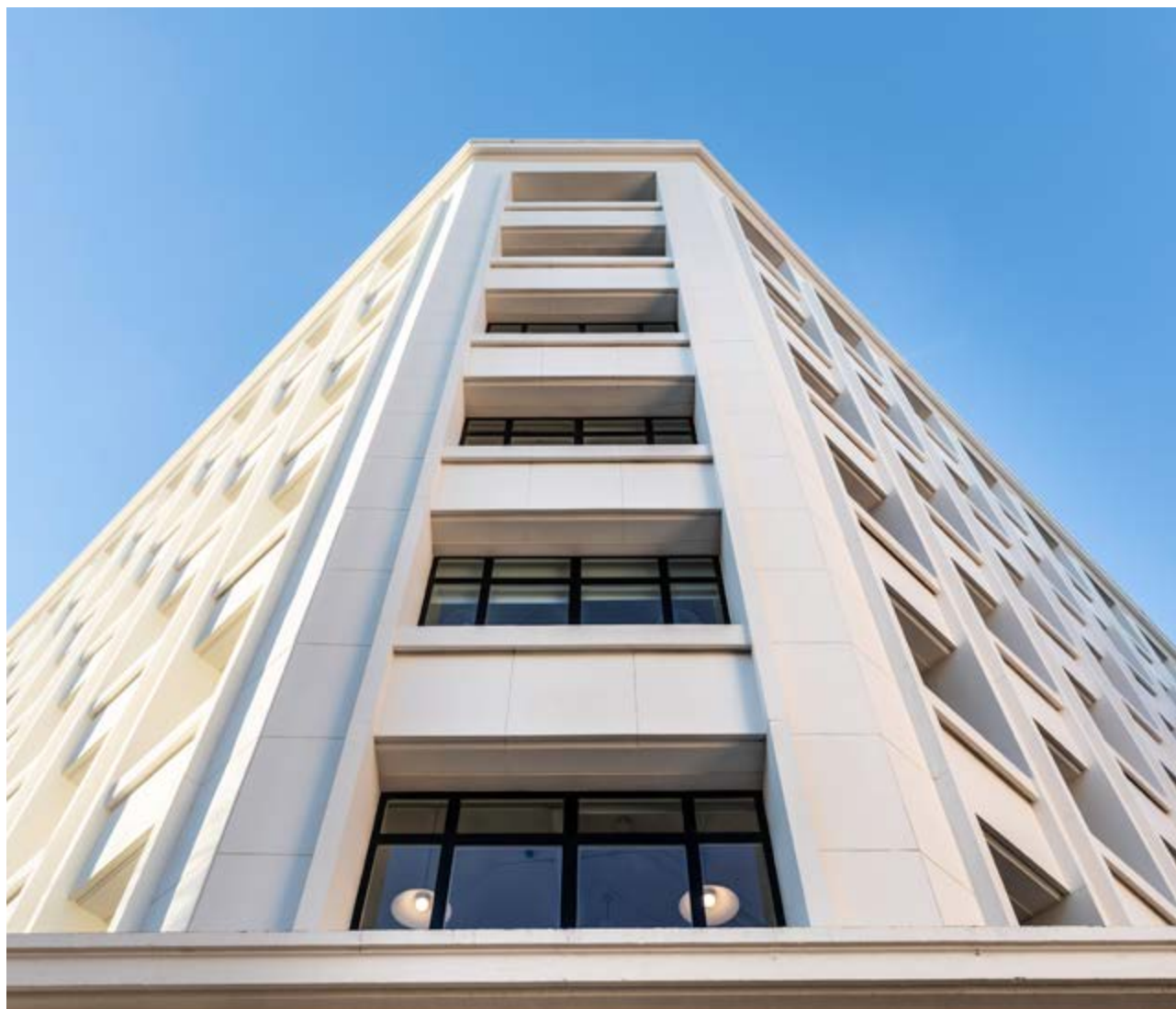
06

24.04.2019

Desinversión del edificio de oficinas Eloy Gonzalo

Con fecha de hoy, la Sociedad (a través de su filial LE Offices Eloy Gonzalo 27 SLU) ha transmitido a la sociedad de SwissLife denominada CARFEN SPV 2018, SL un edificio de oficinas situado en la calle Eloy Gonzalo 27 de Madrid, con una superficie bruta alquilable (SBA) total de aproximadamente 6.295 m².

La referida venta se ha formalizado en escritura pública de fecha de hoy, por un **precio total de 40 millones de euros**, que representa (i) una **plusvalía del 214,21% respecto del precio de adquisición** desembolsado por la Sociedad por dicho inmueble en diciembre de 2014; y (ii) un incremento del 1,52% sobre el valor de la última tasación de este activo realizada en diciembre de 2018.



07

25.04.2019

Convocatorias y acuerdos de Juntas y Asambleas generales

La Junta General ordinaria de accionistas de Lar España, convocada el 22 de marzo de 2019 mediante anuncio publicado en “El Economista” y en la página web de la Sociedad —copia del cual fue remitido a la CNMV por medio de la comunicación de hecho rele-

vante con número de registro 276.332— y celebrada en segunda convocatoria hoy, **25 de abril de 2019, ha aprobado los acuerdos sometidos a su consideración** en los términos del informe de votación.



JUNIO.

08

10.06.2019

Ampliación de capital para reinversión del *performance fee*

Como continuación del Hecho Relevante publicado el día 25 de abril de 2019 (número de registro 277421), Lar España comunica que en el día de hoy se ha elevado a público el acuerdo de **aumento de capital social** aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad, con fecha 7 de junio de 2019, en virtud del cual se ha ejecutado el aumento de capital aprobado por la Junta General ordinaria de accionistas celebrada el 25 de abril de 2019.

El aumento de capital ha sido íntegramente suscrito y desembolsado por la sociedad gestora de la Sociedad, Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. ("Grupo Lar"), mediante el **desembolso del importe percibido en concepto de *performance fee***.

Consecuentemente, el **capital social de Lar España se ha aumentado en un importe de 1.242.674,00 euros** mediante la emisión de **621.337 acciones nominativas** de dos euros de valor nominal cada una, a un tipo de emisión unitario de 10,34 euros (2 euros de nominal y 8,34 euros de prima) y por **un importe total efectivo de 6.424.624,58 euros**, de los cuales 5.181.950,58 euros corresponden a la prima de emisión.

Las nuevas acciones emitidas en el marco del referido aumento tendrán un periodo de tenencia obligatoria o *lock-up* por parte de Grupo Lar de tres años, conforme a lo previsto en el contrato de gestión de inversiones o *investment manager agreement* suscrito con Lar España. La Sociedad iniciará los trámites pertinentes para que la Comisión Nacional del Mercado de Valores y las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia verifiquen y aprueben la admisión a negociación de las nuevas acciones de la Sociedad, una vez el acuerdo de aumento de capital haya quedado inscrito en el Registro Mercantil de Madrid.

Asimismo, y en relación con el Hecho Relevante remitido por la Sociedad a la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 25 de marzo de 2019 (número de registro 276399), la Sociedad informa de que en el día de hoy se ha elevado a público el acuerdo de **reducción de capital social mediante amortización de acciones propias** que fue aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad, con fecha 7 de junio de 2019, al amparo de la delegación efectuada por la Junta General ordinaria de accionistas de la Sociedad celebrada el 29 de mayo de 2017, que aprobó, bajo el punto undécimo del orden del día, autorizar al Consejo de Administración para la adqui-



sición derivativa de acciones propias, en los términos y condiciones indicados en el referido acuerdo de la Junta General, facultándole expresamente para reducir el capital social en una o varias veces a fin de proceder a la amortización de las acciones propias adquiridas.

Consecuentemente, el **capital social de Lar España se ha reducido en 6.505.640,00 euros como consecuencia de la amortización de 3.252.820 acciones propias de dos euros de valor nominal cada una**. La finalidad de esta reducción de capital, en línea con lo previsto en el Programa de Recompra, es **incrementar el beneficio por acción y coadyuvar así a la remuneración de los accionistas de la Sociedad**.

En este sentido, se hace constar que la reducción de capital no entraña devolución de aportaciones a los accionistas de la Sociedad, por ser esta la titular de las acciones que se han amortizado. Asimismo, se hace constar que la reducción de capital se ha realizado con cargo a reservas de libre disposición, mediante la dotación de una reserva por capital amortizado por un importe igual al valor nominal de las acciones amortizadas, de la que solo será posible disponer con los mismos requisitos que los exigidos para la reducción del capital social, en apli-

cación de lo previsto en el artículo 335 c) de la Ley de Sociedades de Capital. En consecuencia, conforme a lo señalado en dicho precepto, los acreedores de la Sociedad no tienen el derecho de oposición al que se refiere el artículo 334 de la Ley de Sociedades de Capital en relación con la reducción de capital.

Tras la inscripción del acuerdo de reducción de capital en el Registro Mercantil de Madrid, la Sociedad procederá a solicitar la exclusión de negociación de las 3.252.820 acciones amortizadas, en las Bolsas de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, a través del Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo).

Por último, la Sociedad informa de que, tras la ejecución del aumento de capital y la reducción de capital a las que se hace referencia en el presente Hecho Relevante, el **capital social de la Sociedad ha quedado fijado en 181.175.122,00 euros, representados mediante 90.587.561 acciones nominativas de dos euros de valor nominal cada una**.





21.06.2019

Inscripción en el Registro Mercantil de la ampliación y reducción de capital

Como continuación del Hecho Relevante publicado el día 10 de junio de 2019 (número de registro 279012), Lar España comunica que en el día de **hoy ha quedado inscrito en el Registro Mercantil de Madrid el aumento de capital aprobado por la Junta General ordinaria de accionistas**, con fecha 25 de abril de 2019, que ha sido íntegramente suscrito y desembolsado por su sociedad gestora, Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. ("Grupo Lar"), mediante el desembolso del importe percibido en concepto de *performance fee*.

Consecuentemente, el capital social de Lar España se ha aumentado en un importe de 1.242.674,00 euros mediante la emisión de 621.337 acciones nominativas de dos euros de valor nominal cada una, a un tipo de emisión unitario de 10,34 euros (2 euros de nominal y 8,34 euros de prima) y por un importe total efectivo de 6.424.624,58 euros, de los cuales 5.181.950,58 euros corresponden a la prima de emisión.

Está previsto que la Comisión Nacional del Mercado de Valores y las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia verifiquen y aprueben la admisión a negociación de las nuevas acciones de la Sociedad en las próximas fechas. Las nuevas acciones tendrán un periodo de tenencia obligatoria o *lock-up* por parte de Grupo Lar de tres años, conforme a lo previsto en el contrato de gestión de inversiones o *investment manager agreement* suscrito con Lar España.

Asimismo, Lar España informa de que en el día de hoy también **ha quedado inscrita en el Registro Mercantil de Madrid la escritura pública de reducción de capital mediante amortización de acciones propias** que fue otorgada el 10 de junio de 2019. Consecuentemente, el capital social de Lar España se ha reducido en 6.505.640,00 euros como consecuencia de la amortización de 3.252.820 acciones propias de dos euros de valor nominal cada una de ellas.

Tal y como se indicó en el Hecho Relevante publicado el 10 de junio de 2019 (número de registro 279012), la finalidad de esta reducción de capital, en línea con lo previsto en el Programa de Recompra, era incrementar

el beneficio por acción y coadyuvar así a la remuneración de los accionistas de la Sociedad. En este sentido, se hace constar que la reducción de capital no ha implicado la devolución de aportaciones a los accionistas de la Sociedad, por ser esta la titular de las acciones que se han amortizado. Asimismo, se hace constar que la reducción de capital se ha realizado con cargo a reservas de libre disposición, mediante la dotación de una reserva por capital amortizado por un importe igual al valor nominal de las acciones amortizadas, de la que solo será posible disponer con los mismos requisitos que los exigidos para la reducción del capital social, en aplicación de lo previsto en el artículo 335 c) de la Ley de Sociedades de Capital. En consecuencia, conforme a lo señalado en dicho precepto, los acreedores de la Sociedad no tuvieron el derecho de oposición al que se refiere el artículo 334 de la Ley de Sociedades de Capital en relación con la reducción de capital.

En los próximos días se procederá a solicitar la exclusión de negociación de las 3.252.820 acciones amortizadas, en las Bolsas de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, a través del Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo).

Por último, la Sociedad informa de que, tras la ejecución del aumento de capital y la reducción de capital a las que se hace referencia en el presente Hecho Relevante, **el capital social de la Sociedad ha quedado fijado en 181.175.122,00 euros, representados mediante 90.587.561 acciones nominativas de dos euros de valor nominal cada una**.

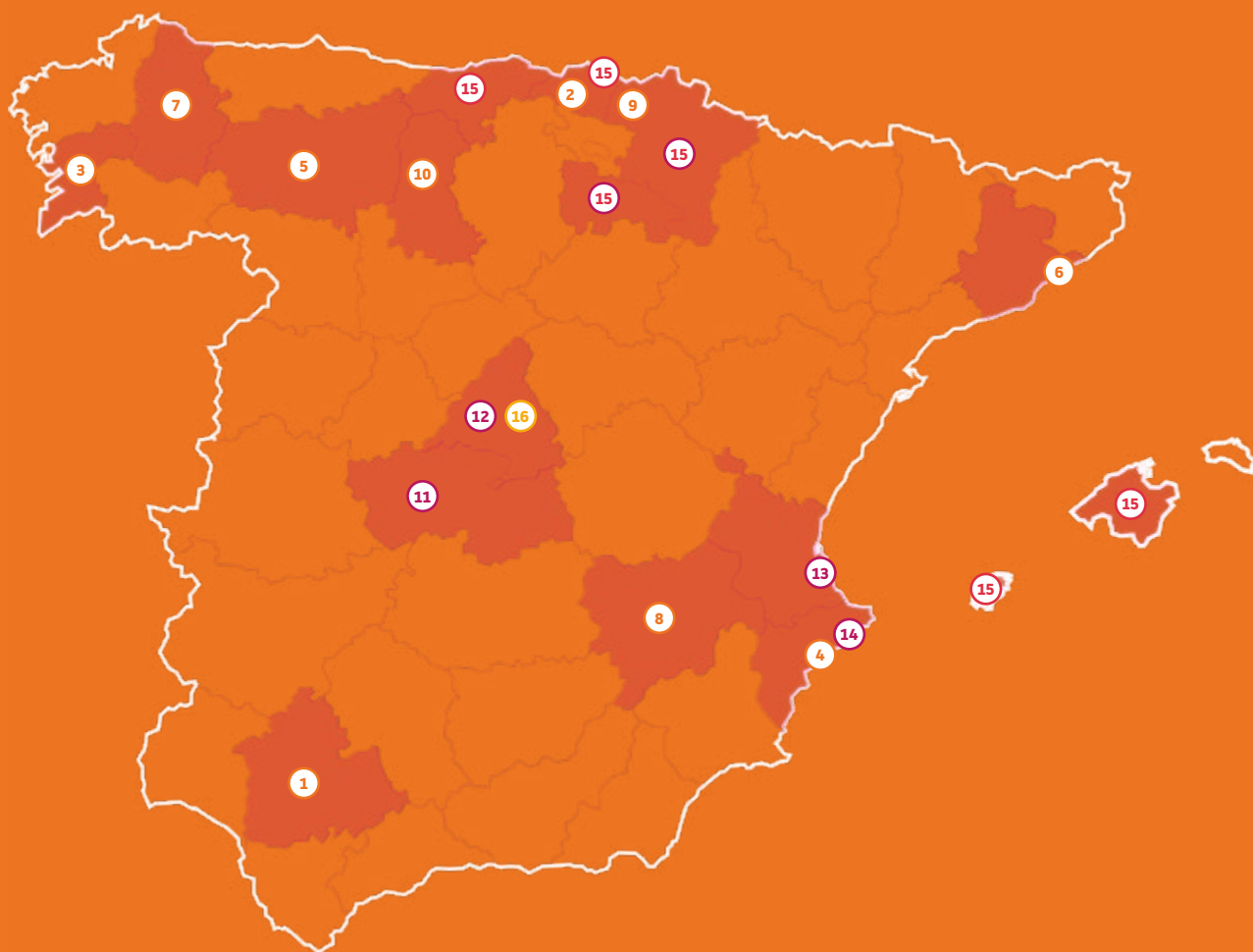


Centro Comercial
Gran Vía de Vigo (Vigo)



1.5

Cartera de activos a 30 de septiembre de 2019



GAV
1.562
millones de euros

Centros Comerciales

1. Lagoh (Sevilla)
2. Megapark + Megapark Ocio (Vizcaya)
3. Gran Vía (Vigo)
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. Vistahermosa (Alicante)



Otros Retail

15. Cartera supermercados (22 unidades) (Cantabria, País Vasco, La Rioja, Navarra y Baleares)



Residencial

16. Lagasca99 (Madrid)



Lagoh
Sevilla

Ubicación	Sevilla
SBA	69.501 m ²
Fecha de adquisición	1 de marzo de 2016
Precio de adquisición suelo	38,5 millones de euros
Valor de mercado (30 de septiembre de 2019)*	306,0 millones de euros
WAULT	5,6 años
EPRA Net Initial Yield	5,2%
EPRA Vacancy Rate	1,2%

Megapark
Bilbao

Ubicación	Barakaldo (Bilbao)
SBA	82.332 m ²
Fecha de adquisición	19 de octubre de 2015/ 27 de octubre de 2017
Precio de adquisición	178,7 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2019)*	222,5 millones de euros
WAULT	2,9 años
EPRA Net Initial Yield	5,1%
EPRA Vacancy Rate	8,2% **

Gran Vía
Vigo

Ubicación	Vigo
SBA	41.444 m ²
Fecha de adquisición	15 de septiembre de 2016
Precio de adquisición	141,0 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2019)*	172,8 millones de euros
WAULT	1,8 años
EPRA Net Initial Yield	5,4%
EPRA Vacancy Rate	1,7%

**Portal de la Marina +
Hipermercado**
Alicante

Ubicación	Ondara (Alicante)
SBA	40.332 m ²
Fecha de adquisición	30 de octubre de 2014/30 de marzo de 2016/9 de junio 2015
Precio de adquisición	89,2 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2019)*	128,1 millones de euros
WAULT	2,3 años
EPRA Net Initial Yield	5,6%
EPRA Vacancy Rate	4,6%

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

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

El Rosal

León



Ubicación	Ponferrada (León)
SBA	51.152 m²
Fecha de adquisición	7 de julio de 2015
Precio de adquisición	87,5 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2019)*	110,5 millones de euros
WAULT	2,5 años
EPRA Net Initial Yield	5,9%
EPRA Vacancy Rate	3,9%

Anec Blau

Barcelona



Ubicación	Casteldefels (Barcelona)
SBA	28.998 m²
Fecha de adquisición	31 de julio de 2014
Precio de adquisición	80,0 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2019)*	96,8 millones de euros
WAULT	4,1 años
EPRA Net Initial Yield	**
EPRA Vacancy Rate	**

As Termas + Gasolinera

Lugo



Ubicación	Lugo
SBA	35.127 m²
Fecha de adquisición	15 de abril de 2015/ 28 de julio de 2015
Precio de adquisición	68,8 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2019)*	87,6 millones de euros
WAULT	2,2 años
EPRA Net Initial Yield	6,1%
EPRA Vacancy Rate	3,2%

Albacenter, Hiper y L.C.

Albacete



Ubicación	Albacete
SBA	26.352 m²
Fecha de adquisición	30 de julio de 2014/19 de diciembre de 2014
Precio de adquisición	39,9 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2019)*	60,0 millones de euros
WAULT	3,1 años
EPRA Net Initial Yield	5,5%
EPRA Vacancy Rate	5,2%

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

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

Txingudi
Guipúzcoa

Ubicación	Irún (Guipúzcoa)
SBA	10.712 m²
Fecha de adquisición	24 de marzo de 2014
Precio de adquisición	27,7 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2019)*	37,3 millones de euros
WAULT	2,6 años
EPRA Net Initial Yield	7,0%
EPRA Vacancy Rate	1,3%

Las Huertas
Palencia

Ubicación	Palencia
SBA	6.267 m²
Fecha de adquisición	24 de marzo de 2014
Precio de adquisición	11,7 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2019)*	11,9 millones de euros
WAULT	1,3 años
EPRA Net Initial Yield	6,5%
EPRA Vacancy Rate	9,3%

**Parque Abadía
y Galería comercial**
Toledo

Ubicación	Toledo
SBA	43.109 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 (30 de junio de 2019)*	84,2 millones de euros
WAULT	1,7 años
EPRA Net Initial Yield	6,0%
EPRA Vacancy Rate	6,8% **

Rivas Futura
Madrid

Ubicación	Madrid
SBA	36.447 m²
Fecha de adquisición	6 de febrero de 2018
Precio de adquisición	61,6 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2019)*	67,5 millones de euros
WAULT	1,8 años
EPRA Net Initial Yield	5,7%
EPRA Vacancy Rate	4,6% ***

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

** A fecha de publicación del presente informe el ratio se sitúa en **2,4%** tras la entrada de un nuevo inquilino.*** A fecha de publicación del presente informe el ratio se sitúa en **0,9%** tras la entrada de un nuevo inquilino.

VidaNova Parc

Valencia



Ubicación	Sagunto (Valencia)
SBA	45.568 m²
Fecha de adquisición	3 de agosto de 2015
Precio de adquisición suelo	14,0 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2019)*	58,7 millones de euros
WAULT	3,9 años
EPRA Net Initial Yield	5,6%
EPRA Vacancy Rate	3,5%

Vistahermosa

Alicante



Ubicación	Alicante
SBA	33.763 m²
Fecha de adquisición	16 de junio de 2016
Precio de adquisición	42,5 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2019)*	50,0 millones de euros
WAULT	4,9 años
EPRA Net Initial Yield	5,6%
EPRA Vacancy Rate	5,5%

Cartera de Supermercados

(22 Unidades)



Ubicación	Cantabria, País Vasco, La Rioja, Navarra y Baleares
SBA	27.909 m²
Fecha de adquisición	27 de marzo de 2017
Precio de adquisición	47,6 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2019)*	53,1 millones de euros
WAULT	11,5 años
EPRA Net Initial Yield	7,2%
EPRA Vacancy Rate	0,0%

Lagasca99

Madrid



Ubicación	Madrid
SBA	26.203 m ²
Fecha de adquisición	30 de enero de 2015
Precio de adquisición	50,1 millones de euros ⁽¹⁾
Valor de mercado (30 de junio de 2019)*	10,7 millones de euros ^{(1) (2)}
WALT	N/A
EPRA Net Initial Yield	N/A
EPRA Vacancy Rate	N/A



(1) Corresponde al 50% de la joint venture con PIMCO. (2) Valoración de las unidades no escrituradas a 30 de septiembre de 2019

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

Nuestro *retail* de un vistazo:

Centros y parques comerciales *prime* dominantes en su área de influencia

15 #Activos	579.014 SBA (m ²)	96,0 Renta Bruta Anualizada (€M)	1.552 GAV (€M)
5,9% EPRA "topped-up" NIY ⁽¹⁾	96,0% Ocupación ⁽¹⁾	49,8 Afluencia 9M 2019 (millones de personas)	

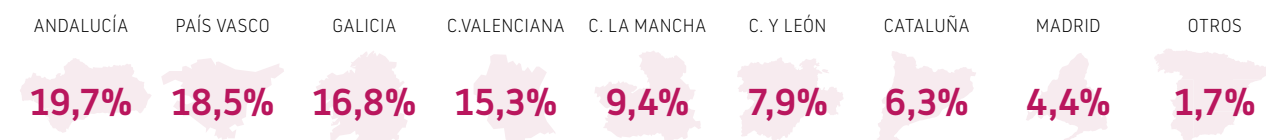
Por tamaño^(*) (GAV)



^(*) 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)

Por geografía (GAV)



OTROS: Baleares 0,7% | Cantabria 0,4% | Navarra 0,4% | La Rioja 0,2%

Por tipología de activo (GAV)



76%

de nuestro *portfolio retail* está clasificado como grande o muy grande

⁽¹⁾ Ratio calculado bajo estándares EPRA y excluyendo el centro comercial Anec Blau debido a que se encuentra bajo reforma integral

1.6

Principales Magnitudes

Durante los primeros nueve meses de 2019 Lar España ha alcanzado una cifra de ingresos de **57.776 miles de euros** y un beneficio neto de **79.076 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)

■ 9M 2019

■ 9M 2018

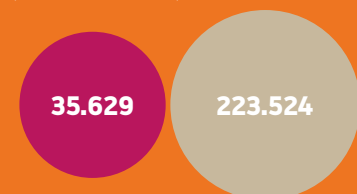
57.776
Miles de euros
Ingresos

37.773
Miles de euros
EBITDA

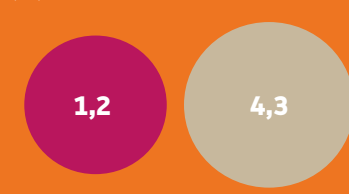
+9%
EBITDA
vs 9M 2018

El Grupo presenta los siguientes indicadores financieros:

Fondo de maniobra
(Miles de euros)



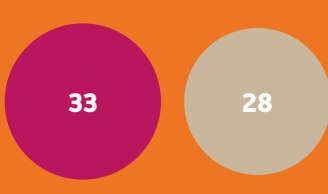
Ratio de liquidez
(%)



Ratio de solvencia
(%)



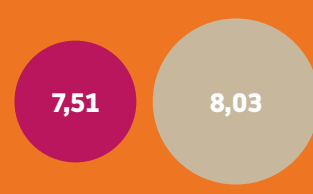
LTV Neto
(%)



ROE
(%)



ROA
(%)



● 30/09/2019 ● 31/12/2018

El Grupo presenta a 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 unos ratios relacionados con la liquidez (fondo de maniobra y ratio de liquidez) que alcanzan valores considerablemente elevados, lo que denota que dispone del nivel de liquidez suficiente y un elevado margen de seguridad para hacer frente a sus pagos.

A 30 de septiembre de 2019, el **ROE ("Return on Equity")**, que mide la rentabilidad obtenida por el Grupo sobre sus fondos propios, asciende a **12,90%** (13,42% a 31 de diciembre de 2018), 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 **7,51%** (8,03% a 31 de diciembre de 2018).

1.7

Evolución del Negocio

a. Distribución de los ingresos

Ingresos por rentas

Los **ingresos por rentas** durante los primeros nueve meses de 2019 han alcanzado los **57.776 miles de euros** (58.611 miles de euros durante los primeros nueve meses de 2018).

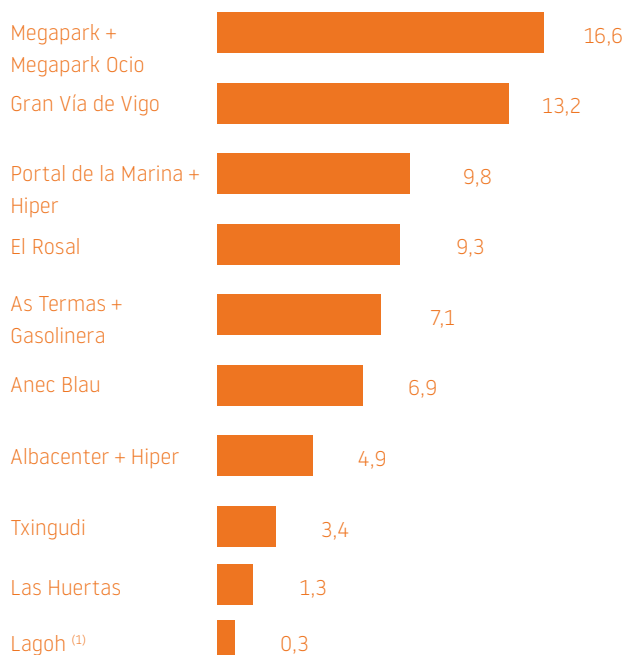
El peso relativo de los ingresos por rentas por línea de negocio a 30 de septiembre de 2019 es el siguiente:

Ingresos por rentas por tipo de activo (%). 9M 2019



El detalle de los **ingresos por tipología de activo** en los primeros nueve meses de 2019 es el siguiente:

Ingresos por Centro Comercial (%)



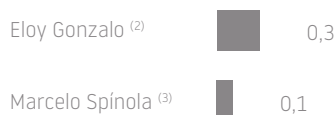
Ingresos por Parque Comercial (%)



Ingresos por Locales Comerciales (%)



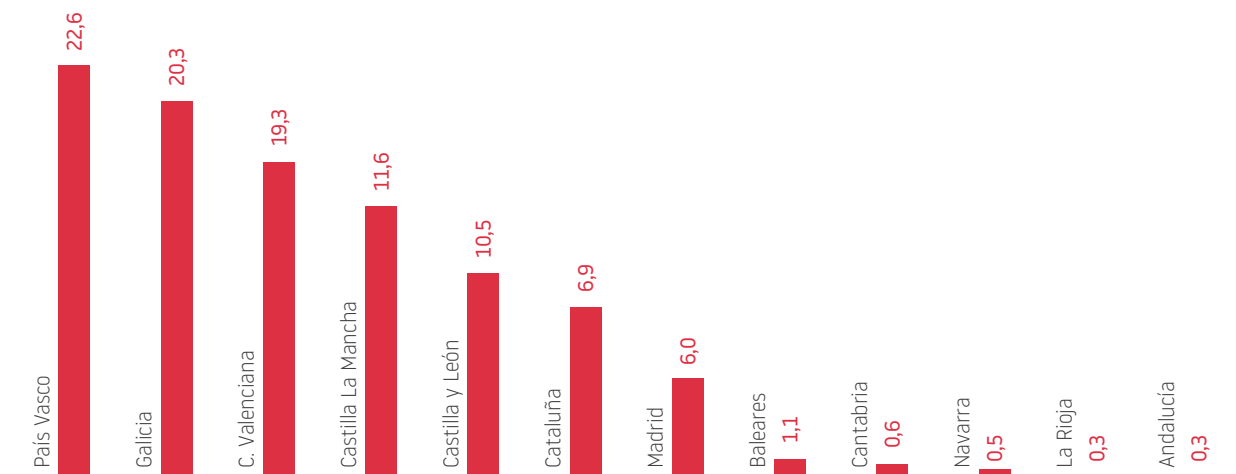
Ingresos por Edificio de Oficinas (%)



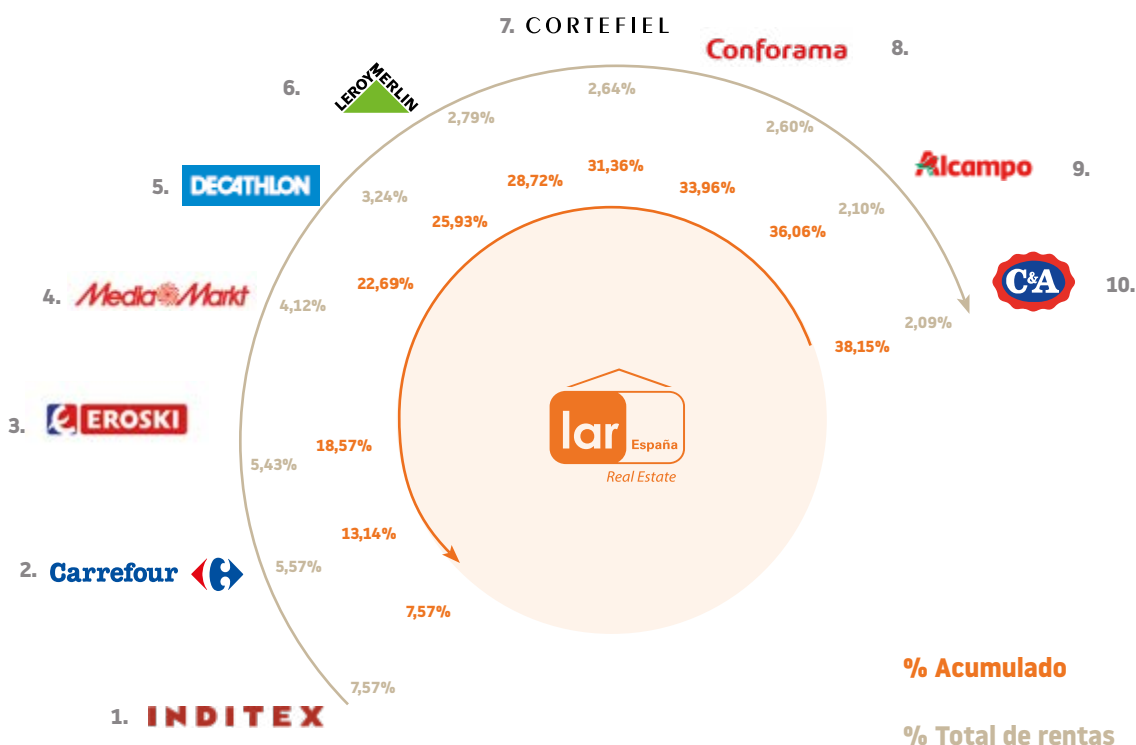
(1) Activo en explotación desde el 27 de septiembre de 2019. | (2) Este activo ha sido vendido el 24 de abril de 2019. | (3) Este activo ha sido vendido el 31 de enero de 2019.

A su vez se muestra el desglose por **zona geográfica de los ingresos por rentas** de los primeros nueve meses del ejercicio 2019:

Ingresos por área geográfica (%)



A continuación se indican los **diez arrendatarios que han generado más rentas** durante los primeros nueve meses del año 2019:



Rentas Brutas Anualizadas

A continuación se presenta la **renta bruta anualizada** (*) de los activos de Lar España, así como la renta bruta anualizada por metro cuadrado ocupado, a 30 de septiembre de 2019.

Activo	30.09.2019		
	Rentas Brutas Anualizadas (miles de euros)	SBA ocupada (m²)	Renta bruta (€/m²/mes)
Lagoh	18.060	69.032	21,8
Megapark + Megapark Ocio	13.688	70.980	16,1
Gran Vía Vigo	10.298	41.008	20,9
Portal de la Marina + hipermercado	8.067	39.248	17,1
El Rosal	7.834	48.828	13,4
Anec Blau	(**)	(**)	(**)
As Termas + gasolinera	6.034	34.190	14,7
Albacenter + hipermercado	4.412	24.185	15,2
Txingudi	2.816	10.591	22,2
Las Huertas	960	5.861	13,7
TOTAL CENTROS COMERCIALES	72.169	343.923	17,5
Parque Abadía + galería comercial	5.681	40.639	11,6
Rivas Futura	4.416	33.239	11,1
VidaNova Parc	4.097	43.612	7,8
Vistahermosa	3.813	31.056	10,1
TOTAL PARQUES COMERCIALES	18.007	148.546	10,1
Cartera supermercados	3.888	27.909	11,6
TOTAL OTROS RETAIL	3.888	27.909	11,6
TOTAL LAR ESPAÑA	94.064	520.378	15,1

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



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

(**) Activo excluido en el cálculo al encontrarse bajo reforma integral

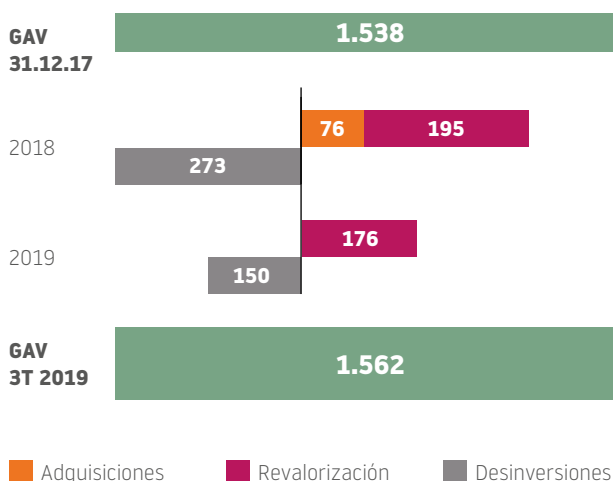
b. Valor de la cartera a 30.09.2019

A 30 de septiembre de 2019 el valor de mercado de la cartera de activos de Lar España asciende a **1.562 millones de euros**:

GAV por tipo de activo (%)

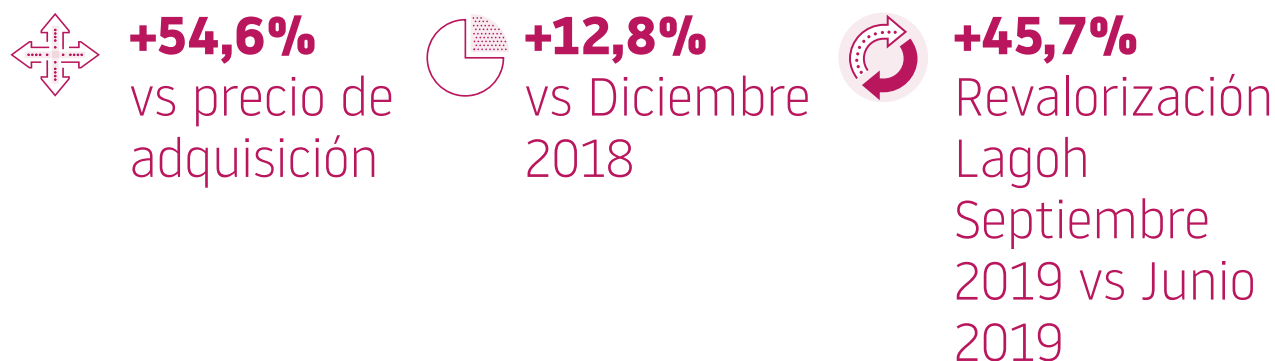


Reconciliación GAV a 30.09.2019 (millones de euros)



Durante los primeros nueve meses del 2019 Lar España ha llevado a cabo la desinversión de los edificios de oficinas Marcelo Spínola y Eloy Gonzalo por un importe de **77 millones de euros**, lo que representa una plusvalía conjunta del **142,9% respecto del precio de adquisición**. Asimismo, se han realizado entregas correspondientes al proyecto residencial Lagasca99.

Revalorizaciones LfL portfolio a 30 de septiembre de 2019



c. CAPEX

La Sociedad ha continuado con su política de mejora y desarrollo de sus activos. Con el objetivo de generar mayor valor, se han invertido cerca de **123 millones de euros** durante los primeros tres trimestres de 2019.

A continuación se muestra el desglose por tipo de activo:

Inversión CAPEX (miles de euros)

La inversión realizada en el **proyecto de retail Lagoh** durante el ejercicio ha alcanzado los 112,5 millones de euros, representando el **92%** de la inversión total. Los centros comerciales **Anec Blau y El Rosal**, con cerca de **5,0 millones de euros** en conjunto, lideran la inversión en *retail*.

Imagen de la plaza central del centro de ocio y entretenimiento Lagoh





Centro Comercial
As Termas (Lugo)



Pipeline de reformas

A continuación se muestran las **principales características y grado de avance** de todas las **reformas** que actualmente se están llevando a cabo en nuestros activos:

	Objetivo	Presupuesto (millones de euros)	Estado	% Ejecutado	SBA (m²)	Finalización
	Megapark Renovación de imagen y nueva zona de ocio	7,3	Fase 1 ✓ Ejecutado Fase 2 En ejecución	Fase 1 100% Fase 2 10%	82.332	Fase 1 Outlet + parque de medianas 4T 2018 Fase 2 Zona de ocio 2T 2020
	Portal de la Marina Renovación de imagen y área de restauración	3,8	Fase 1 ✓ Ejecutado Fase 2 En ejecución	Fase 1 100% Fase 2 30%	40.332	Fase 1 Renovación imagen y accesos 4T 2018 Fase 2 Mejora área de restauración 4T 2019
	Gran Vía de Vigo Reforma de imagen del aparcamiento	1,0	En proyecto	En proyecto	41.444	2T 2020
	El Rosal Renovación de imagen y área de restauración y terrazas	1,9	Fase 1 ✓ Ejecutado Fase 2 ✓ Ejecutado	Fase 1 100% Fase 2 100%	51.152	3T 2019
	Anec Blau Renovación integral de imagen	15,0	En ejecución	35%	28.998	1T 2020
	Rivas Futura Renovación imagen	1,5	En proyecto	En proyecto	36.447	4T 2020
	Mejora experiencia del usuario e impermeabilización de aparcamiento	1,5	En proyecto	En proyecto		
	Hipermercado Albacenter Segregación en 4 medianas comerciales	0,7	✓ Ejecutado	100%	8.042	Ejecutado
	Reforma de imagen	0,6	En licitación	-		1T 2020
	Parque Abadía Ampliación de aceras y terrazas	0,2	En ejecución	60%	43.109	4T 2019

Portal de la Marina

Descripción: Tras la reforma realizada en el año 2018, Portal de la Marina continúa mejorando sus instalaciones y está llevando a cabo, en el último trimestre de 2019, una serie de trabajos adicionales pensando en el **confort y la experiencia de sus clientes**. Las **terrazas de la zona de restauración** disfrutarán de mayor privacidad con respecto a la circulación de los pasillos gracias a elementos separadores con vegetación integrada que aportarán intimidad, un nuevo diseño acorde con la nueva imagen del centro y una mejor organización en todos los elementos de la zona. Además, el centro contará con un nuevo **punto de información más moderno, amplio y accesible**, nuevas zonas estanciales integradas con cargadores USB, iluminación indirecta y pérgolas. Asimismo, tras comprobar la enorme acogida de la nueva **zona infantil** desarrollada el pasado año, se ampliará dicha zona integrando nuevos juegos, pizarras para dibujar y bancos para que los padres puedan descansar mientras los niños se divierten.

Estado: A 30 de septiembre se ha llevado a cabo gran parte del trabajo inicial en el taller de fabricación del mobiliario. Tras los ajustes de proyecto necesarios en fase de ejecución, ya se han **iniciado los trabajos de obra en el centro**.



Gran Vía Vigo

Descripción: Después de más de doce años en la ciudad de Vigo, y teniendo en cuenta las necesidades crecientes de sus clientes, el centro comercial Gran Vía de Vigo decidió poner en marcha una gran reforma con el objetivo de **mejorar la accesibilidad y la movilidad vertical del centro**, para lo cual se puso en marcha la instalación de dos nuevos ascensores panorámicos de alta capacidad. Además este año dará comienzo una **reforma del parking subterráneo** para ofrecer una mejor bienvenida a nuestros clientes. La reforma incluye actuaciones como la renovación del pavimento con resina epoxy, el revestimiento del SAS, cambios en la iluminación y la mejora del **acceso al aparcamiento** desde la calle. Esta reforma incluye actuaciones en toda la zona de **moda**, de **restauración** (creando dos nuevas zonas, la zona foodcourt y el Casco Vello) y la zona de **cubierta verde exterior**.

Estado: El **proyecto de reforma del parking ya ha sido adjudicado**, estando en fase de redacción. La adjudicación de obras está prevista para diciembre.

Anec Blau

Descripción: El centro comercial Anec Blau se transformará por completo poniéndose en contacto con su entorno a través de un proyecto integral de reforma que incorporará **nuevas zona de restauración**, ocio y un nuevo **jardín exterior**. Esto supondrá una redistribución de los espacios que destacarán por su **luz natural**, representando un “estilo de vida mediterráneo”. Además, contará con 20 nuevos restaurantes con variada oferta gastronómica y nuevas salas de cine Yelmo Premium con la última tecnología.

A día de hoy Anec Blau ya cuenta con una nueva plaza de moda totalmente renovada, en la que Inditex ha sido el protagonista, ampliando y renovando la imagen de casi todas sus tiendas. Un ejemplo de ello ha sido la ampliación llevada a cabo en el local de Zara, habiéndose convertido en el más grande de todos los centros comerciales de Cataluña con más de 3.150 m², así como la doble altura de las fachadas de rótulos como Oysho, Guess y Tous. Todos estos avances consolidan a Anec Blau como todo un **referente de moda, ocio y restauración**.

Estado: La reforma se encuentra en **fase de obras**, con un 35% de ejecución, centrando las actuaciones en las zonas de **restauración, ocio y el nuevo jardín**.



Megapark

Descripción: Megapark ha iniciado su transformación en un espacio urbano, moderno y atractivo. La **renovación del parque de medianas y del exterior del fashion outlet** ya cuenta con significativas mejoras de imagen y un nuevo jardín exterior integrado con su entorno, en el que la diversidad de vegetación y el nuevo espacio infantil destacan por su protagonismo. La reforma continuará su recorrido por el interior del *fashion outlet* para disfrutar de una fantástica experiencia de compra, y culminará con una **nueva zona de ocio y restauración que integrará los mejores restaurantes, terrazas y ocio alternativo**. Se consolidará, de esta manera, como una de las mejores ofertas comerciales del norte de España.

Además, Megapark está incorporando a su oferta comercial marcas referentes tales como Adidas, Skechers o Javier Simorra que, sin duda, proporcionan un valor añadido al mix comercial del parque. Cabe destacar la apertura de Adidas en el mes de junio con 1.238 m², ofreciendo un incremento en afluencias durante su primer fin de semana de +30,7% comparado con el mismo fin de semana de 2018.

Estado: En la zona de ocio ya se han iniciado **demoliciones de los locales de la primera planta**. Se espera que la reforma quede finalizada para el segundo trimestre del año 2020.



El Rosal

Descripción: El centro comercial El Rosal ha sido reformado con el objetivo de **aunar tradición y modernidad**, adaptándose a los gustos y demandas de un público siempre fiel al centro desde su apertura. Las obras, ya finalizadas, se focalizan en **el mall y en la terraza**, con especial incidencia en la **zona de restauración**, que se ha transformado radicalmente con una renovación completa de suelos, mobiliario y vegetación. La **terrace exterior**, hasta ahora infrutilizada, se ha convertido en un lugar único y diferencial con mucha vegetación, una zona infantil, un **espacio chill out**, una zona para eventos y un espacio con hamacas donde disfrutar en verano.

Un nuevo y espectacular **punto de información** y servicios integrado se ha ubicado en la plaza central con un árbol de más de seis metros de altura, nuevas **zonas de descanso** (algunas ya abiertas al público) donde tomarse un respiro, una nueva **zona infantil** para los peques, nueva señalética, mejoras en los vestíbulos de acceso al centro y muchos más detalles para que los clientes continúen disfrutando aún más de su centro de siempre.

Estado: La **reforma de imagen ya ha sido finalizada** a falta de remates que se están realizando. Se ha conseguido el resultado previsto en proyecto, desde la vegetación interior y exterior al mobiliario, dotando al centro de una **nueva y atractiva imagen** para sus visitantes.



Rivas Futura

Descripción: Se va a llevar a cabo una reforma de imagen de todo el parque comercial con el objetivo de **mejorar la experiencia del usuario**.

La reforma incluye la renovación de fachadas interiores y exteriores y de las marquesinas. Asimismo, se realizarán **actuaciones en el aparcamiento**, entre las que se incluyen, la reordenación del tráfico, el arbolado, la cartelería o los mupis. Del recorrido peatonal se crean **nuevas zonas estanciales, áreas infantiles, zonas para kioscos y mejoras de las aceras y la vegetación**.

Estado: El **proyecto de la reforma se ha adjudicado** y está en fase de redacción.

Parque Abadía

Descripción: Para la implantación de tres nuevos operadores en el parque comercial, se requiere el diseño y construcción de **zonas para terrazas** dentro del actual parking. Se mejorarán las aceras, con una ampliación de las mismas, e incluyendo zonas verdes. La reforma incluye **reordenación del tráfico, reubicación de marquesinas y creación de nuevas plazas de aparcamiento** para personas con movilidad reducida y motos.

Estado: El **proyecto se encuentra ejecutado al 60%**, con vistas a finalizar la reforma antes de finalizar el año.





Más del 65% de los contratos con operadores a 30 de septiembre de 2019 tienen un vencimiento de más de 5 años de plazo.

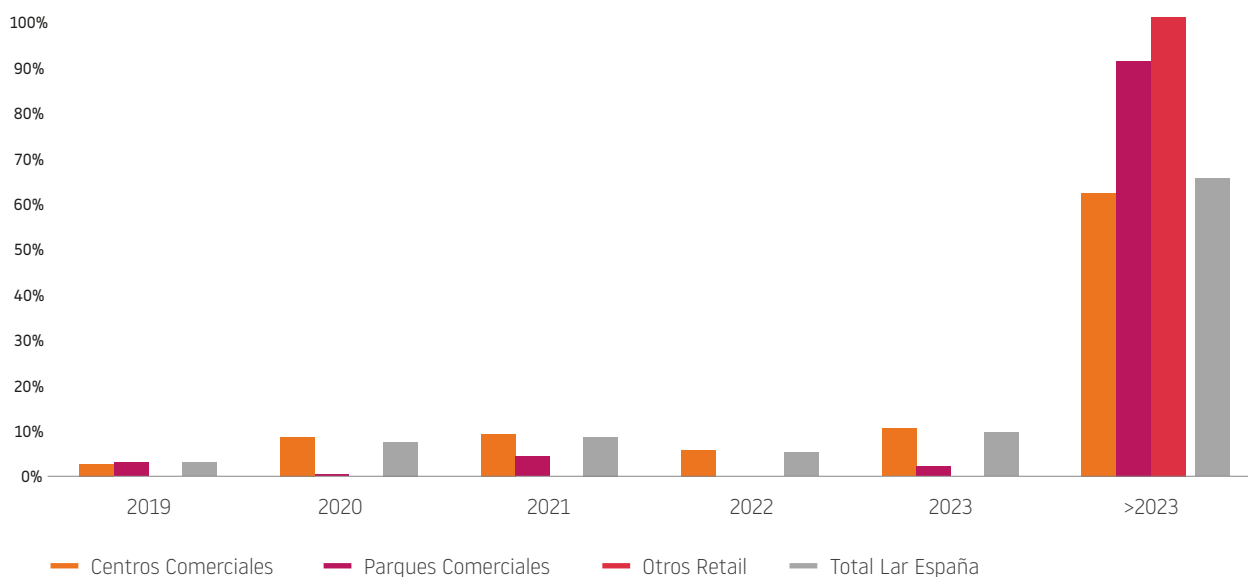
d. Vencimiento de los contratos y WAULT

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

Se han llevado a cabo renovaciones de nuestros principales arrendatarios, prolongando la duración de sus contratos, lo que supone alcanzar un considerable ni-

vel de rentas mínimas garantizadas. Asimismo, durante el año, se han firmado contratos de larga duración con nuevos inquilinos. Cabe destacar que el **65% de los contratos** en vigor a 30 de septiembre de 2019 de todo el *portfolio* de Lar España, tienen un vencimiento a más de 5 años de plazo.

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





1.025
contratos en vigor

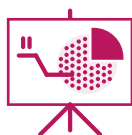
De esta manera el **WAULT^(*)** (período medio de vigencia de los contratos de alquiler) a 30 de septiembre de 2019 de la cartera de Lar España es de **3,5 años**. A continuación se encuentra el detalle por tipo de activo:



(*) 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 1.5 "Cartera de activos a 30 de septiembre de 2019" se muestra el WAULT de cada activo.



94,6%
Ocupación física
(m²)

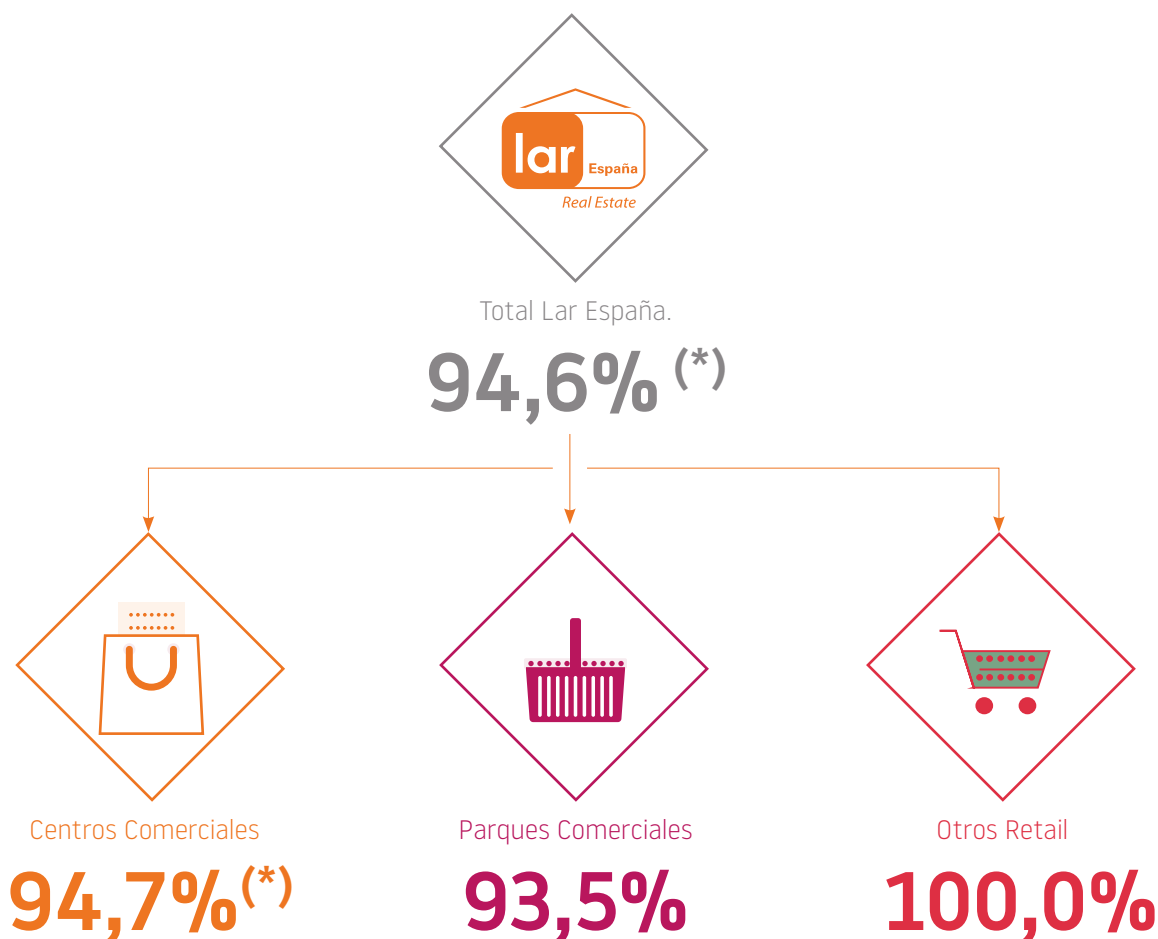


579.014 m²
SBA total

e. Ocupación física (m²) (*)

La superficie bruta alquilable (SBA) de los activos que generan rentas de Lar España a 30 de septiembre de 2019 asciende a **579.014 m²**, situándose la ocupación en un **94,6%**.

A continuación se muestra el % de ocupación física por unidad de negocio a cierre del tercer trimestre del año 2019:



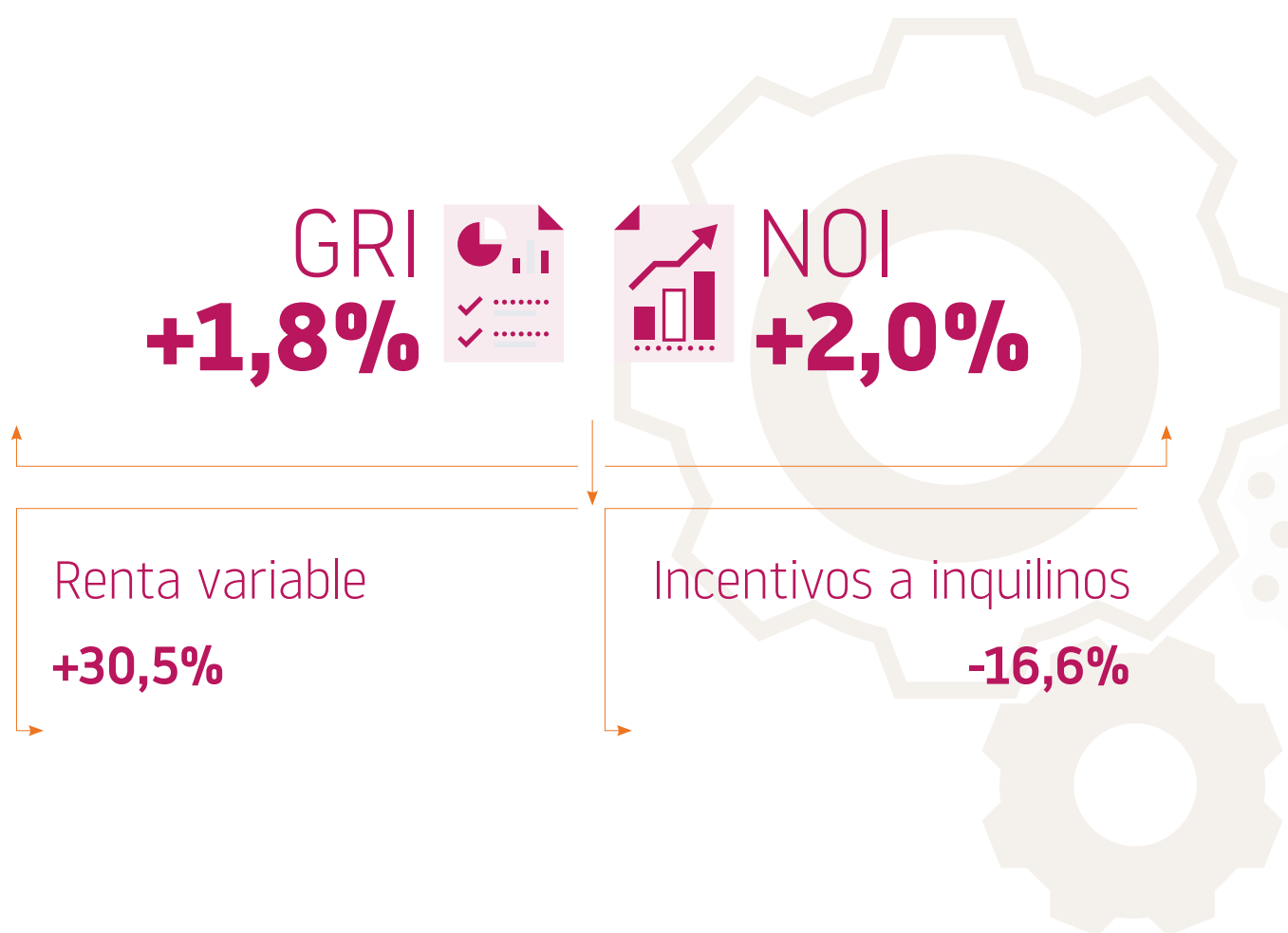
(*) El centro comercial Anec Blau ha sido excluido en el cálculo al encontrarse bajo reforma integral.

f. Principales hitos

Durante los primeros nueve meses de 2019 Lar España ha logrado los **siguientes resultados operativos**:

RETAIL

Evolución principales indicadores LfL (*)



(*) Excluyendo el centro comercial Anec Blau debido a que se encuentra bajo reforma integral y el centro comercial Albacenter debido a la segregación del hipermercado en cuatro unidades.

Indicadores de la actividad comercial

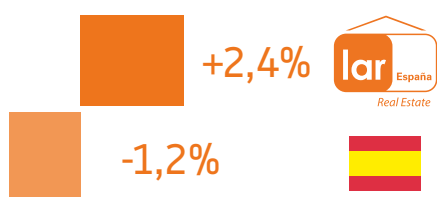
Durante los primeros nueve meses del año 2019 Lar España ha continuado con su estrategia de gestión activa de la cartera. Como muestra de ello, en el negocio retail se han cerrado **99 operaciones** entre renovaciones, sustituciones, reubicaciones y entradas de nuevos arrendatarios de la cartera, suponiendo una tasa de rotación de inquilinos del **10%**.

	Renovaciones	Reubicaciones y Sustituciones	Nuevos Arrendatarios	Total
Nº de operaciones	32	42	25	99
m²	13.575	13.627	14.858	42.060



Visitas 9M 2019

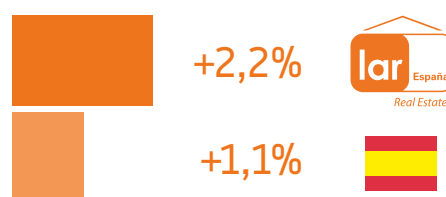
La afluencia a los centros comerciales durante los nueve meses de 2019 asciende a **49,8 millones de visitas**.



+2,4% ⁽²⁾
vs 9M 2018
-1,2%
Media de visitas en España⁽³⁾

Ventas 9M 2019

El nivel de ventas registrado por nuestros inquilinos durante los nueve meses de 2019 asciende a **529,2 ⁽⁴⁾ millones de euros**.



+2,2% ⁽²⁾
vs 9M 2018
+1,1%
Índice de ventas grandes superficies España⁽⁵⁾

(1) Excluyendo algunas operaciones no comparables | (2) Excluyendo el centro comercial Anec Blau debido a que se encuentra bajo reforma integral y el centro comercial Albacenter debido a la segregación del hipermercado en cuatro unidades | (3) Shoppertrak Index | (4) Ventas declaradas | (5) Instituto Nacional de Estadística (INE)

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 en la 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.

A 30 de septiembre de 2019 los resultados obtenidos para los centros indicados han sido los siguientes:



86 min
estancia
media



796.312.216 min
de uso
total (**)

Como se puede apreciar, en los centros analizados el tiempo medio de visita de los usuarios ha alcanzado los **86 minutos**, manteniéndose al mismo nivel respecto al mismo periodo del año anterior.

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 arquetipos

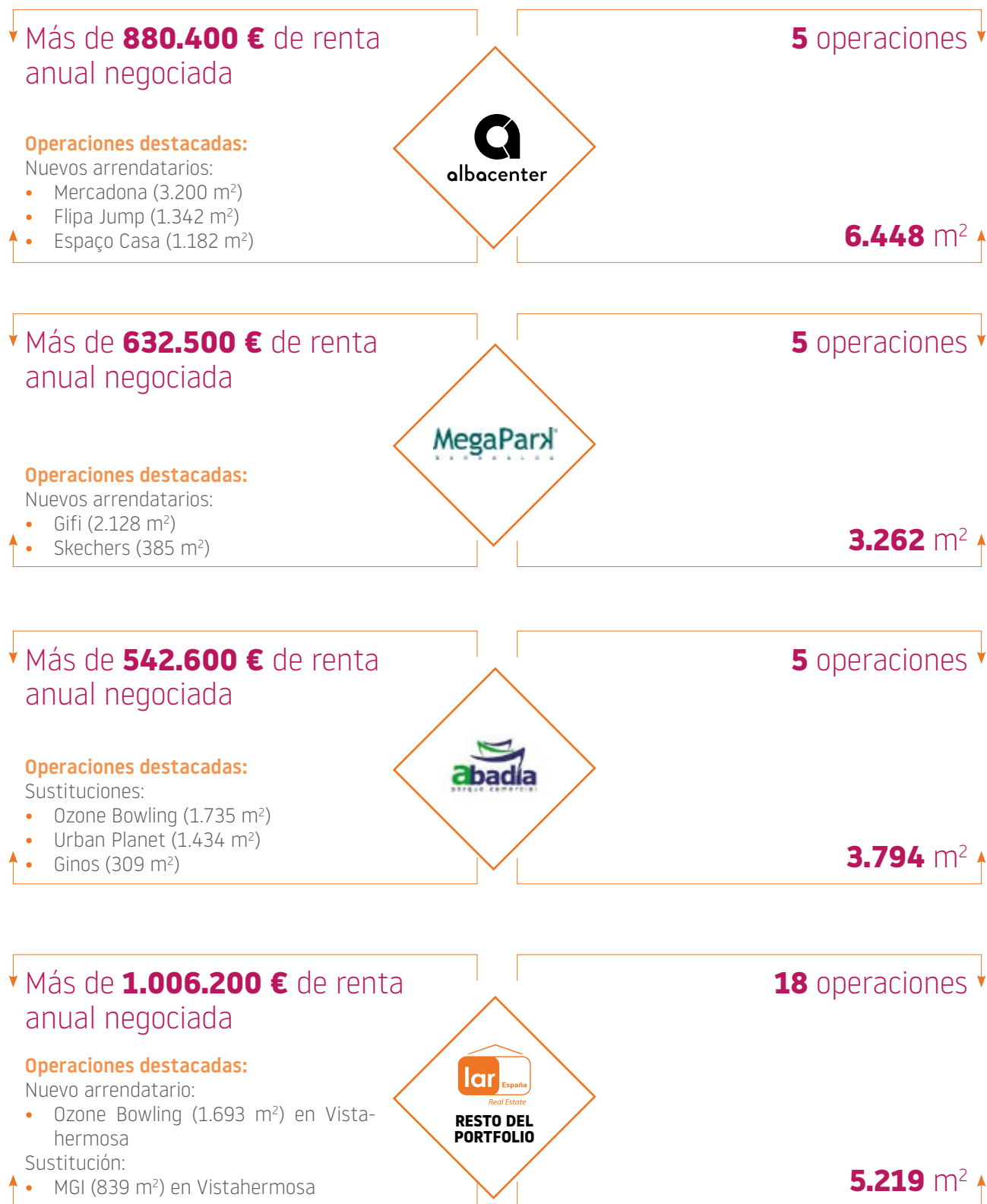
de cliente y conociendo cómo se comporta durante su visita.

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

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

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

A continuación se muestran algunas de las **operaciones principales** del período comprendido entre el 1 de julio y el 30 de septiembre:



Aperturas destacadas del trimestre

Apertura de Yelmo Cines en el centro comercial As Termas

Yelmo Cines, empresa líder del sector de la exhibición en España, comenzó a operar el pasado 21 de agosto en el centro comercial As Termas en sustitución de los cines Ciproga, añadiendo valor a la oferta de ocio y entretenimiento del centro comercial.

Yelmo Cines As Termas, con un local de cerca de **3.000 metros cuadrados**, cuenta con **1.265 butacas** distribuidas en **8 salas** con la más alta calidad en imagen y sonido.

Al igual que en el resto de los otros 47 complejos que Yelmo Cines tiene por todo el territorio nacional, los usuarios de Yelmo Cines As Termas podrán beneficiarse de las ventajas del plan de fidelización MovieYelmo, disfrutar de películas V.O. todos los martes y de eventos especiales en directo vía satélite.



Apertura de KFC en el centro comercial As Termas

El pasado mes de octubre, el local de restauración de comida rápida especializada en pollo frito, **KFC**, que pertenece al grupo Yum! Brands, completó la **oferta de restauración** del centro comercial As Termas.

El local, ubicado en la planta alta, recientemente reformada, cuenta con **230 metros cuadrados** de superficie.



Apertura de Joma en el parque comercial Rivas Futura

El pasado mes de septiembre se produjo la apertura de la nueva tienda de la firma **Joma**, una de las **principales enseñanzas de moda deportiva a nivel nacional**, en el parque comercial **Rivas Futura**.

De esta manera, la incorporación de la marca deportiva (870 metros cuadrados de superficie), completa el mix comercial del parque, carente de esta actividad desde la salida de Deportes Halcón. Joma aporta en gran medida una mejora de oferta e imagen que nos generará nuevo tráfico de público en el parque comercial.



Apertura de Muerde La Pasta en el centro comercial Megapark

La cadena **Muerde la Pasta**, enseña líder del grupo de restauración Tastia Group, abrió el pasado 11 de julio al público su segundo restaurante en el País Vasco, en la **zona de ocio del centro comercial Megapark**, la mayor superficie comercial del norte de España. Con su incorporación, se consolida la zona de restauración del centro comercial, que ya contaba con grandes marcas como Burger King, La Tagliatella, Ribs, Tony Roma's o Don G.

Este restaurante cuenta con una superficie de **800 metros cuadrados**, aforo para 284 personas y ha supuesto la creación de 33 nuevos puestos de trabajo. La cadena inauguró solo dos meses antes su primer establecimiento en Bilbao, consolidando su apuesta estratégica de expansión en Euskadi.

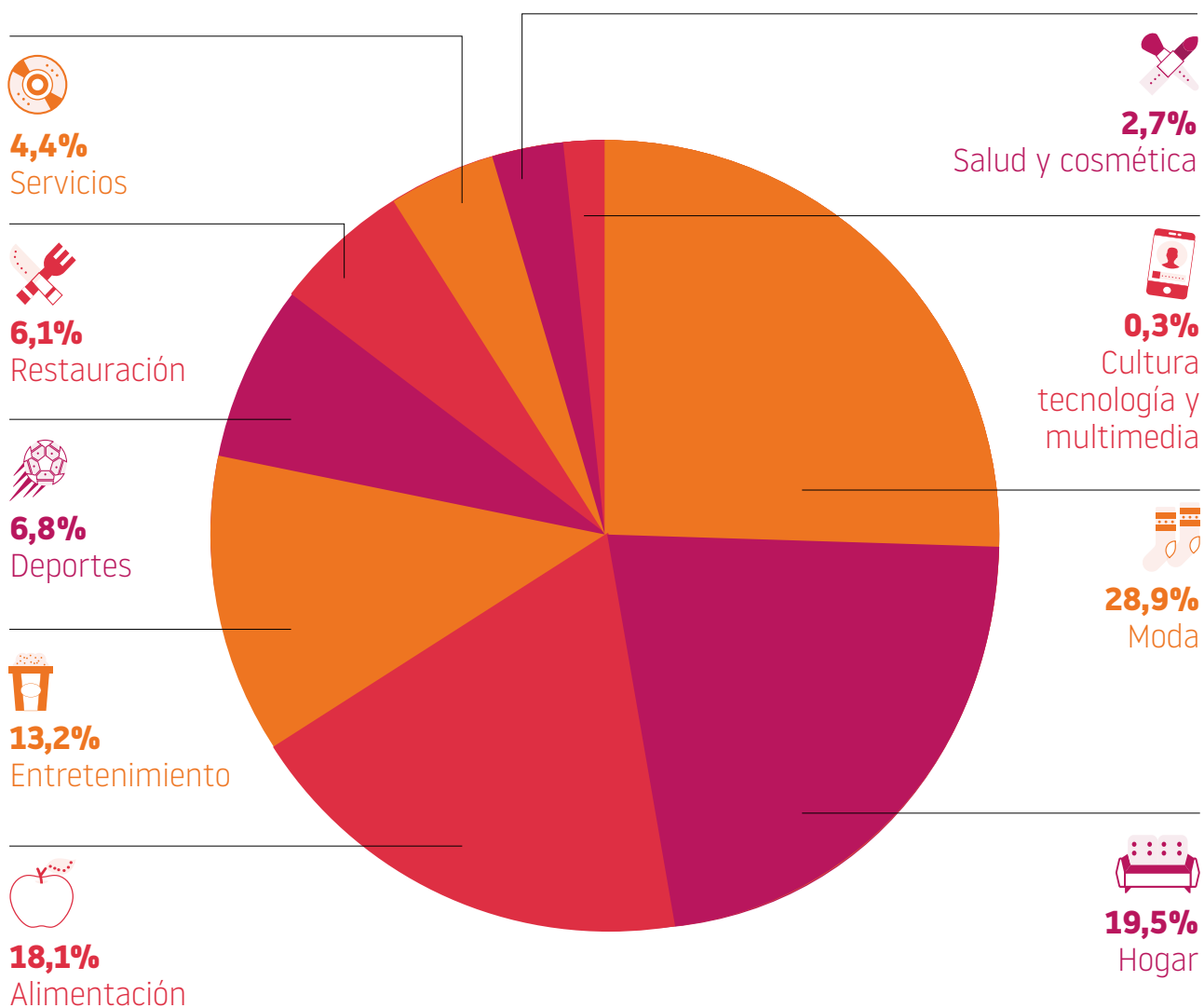




Tasa de esfuerzo
10,1%

Mix de arrendatarios de retail (%)

A continuación se muestra el **mix de arrendatarios** del portfolio de *retail* de Lar España a 30 de septiembre de 2019 de acuerdo a la superficie arrendada. Los sectores de moda, alimentación, hogar y entretenimiento acumulan el 80% de la oferta comercial de nuestras superficies comerciales.





Proyectos de innovación, diferenciación y eventos

A nivel corporativo:

Lar España, patrocinador de la conferencia anual de EPRA 2019

Lar España fue uno de los patrocinadores de la **conferencia anual** que celebra EPRA con sus miembros y personalidades del sector inmobiliario. Este año 2019, especial por celebrar EPRA su 20 aniversario, el evento tuvo lugar en **Madrid** en el hotel Westin Palace entre los días **10 y 12 de septiembre**.

El día 10 los asistentes pudieron disfrutar de un tour de **visitas por activos** localizados en Madrid de algunas de las principales SOCIMIs como Merlin Properties o Colonial.

El segundo día, importantes personalidades como Yanis Varoufakis o José Manuel Barroso nos aportaron una visión económica global como introducción a un conjunto de **mesas redondas** donde se debatieron algunos de los temas más en auge dentro del sector inmobiliario. Después de la cena se celebró una fiesta amenizada con música en directo en el Círculo de Bellas Artes.

La jornada, en su tercer día, estuvo centrada en distintos **paneles y relación con inversores** donde participaron 28 de las principales inmobiliarias europeas cotizadas, siendo protagonista Lar España, en el panel de Iberia, junto a Merlin Properties, Arima o Castellana.



Premios EPRA a la calidad de la información financiera y no financiera de Lar España

Dentro del marco de celebración de la conferencia anual, EPRA hizo públicos los galardones anuales que premian la calidad, transparencia e integridad de la información financiera y no financiera pública puesta a disposición de los principales grupos de interés de las empresas europeas inmobiliarias.

Por quinto año consecutivo, Lar España fue galardonada con el **EPRA Gold Award** relativo a la calidad de la **información financiera**.

Asimismo, en lo que concierne a la información sobre **Responsabilidad Social Corporativa y Sostenibilidad**, Lar España obtuvo la máxima distinción por parte de EPRA, logrando revalidar por segundo año el **Gold Award**. Con ello se pone de manifiesto, una vez más, el reconocimiento internacional a la calidad de la información reportada por Lar España y puesta a disposición de sus accionistas.



Stand de Lar España en el XVII Congreso Español de Centros y Parques Comerciales organizado por la AECC

El **XVII Congreso de centros y parques comerciales** organizado por la AECC (Asociación Española de Centros y Parques Comerciales) se celebró durante los días 2,3 y 4 de octubre en Madrid.

Lar España participó con un stand en el que el principal atractivo fue su frontal forrado con la imagen del recién inaugurado centro de ocio y entretenimiento en Sevilla, **Lagoh**.

El Congreso contaba con diferentes **stands** de inversores, promotores, consultores, comerciantes y arquitectos, entre otros. Se trata de un punto de encuentro indispensable para contactar con los diferentes profesionales del sector, consiguiendo así importantes oportunidades de negocio.

La exposición cuenta con paneles y maquetas de los proyectos de centros comerciales más actuales, con los diseños y conceptos más modernos, novedades arquitectónicas, nuevos mix comerciales, o la presencia de nuevos operadores en el mercado.

Asimismo, durante el Congreso, los asistentes pudieron presenciar múltiples **conferencias** dirigidas por destacados profesionales para conocer la situación y las tendencias del mercado inmobiliario.

Este año Lar España estuvo presente en varias de las ponencias. Jose Antonio García, Director de Desarrollo de Grupo Lar, expuso las características más diferenciales del recién inaugurado centro comercial Lagoh bajo el título **“Lagoh: el futuro ya está aquí”**.

Asimismo, Jose Manuel Llovet, Director de Retail Iberia de Grupo Lar, participó el segundo día de Congreso en la mesa redonda titulada **“Retail, el momento de invertir”** junto a otros reconocidos profesionales del sector en representación de CBRE, Sonae, UBS y Harbert.

Stand de Lar España en el Congreso 2019 de centros y parques comerciales



VidaNova Parc, premio a mejor parque comercial y “Cuánto te quiero mami”, iniciativa en el centro comercial El Rosal, premio a mejor campaña de marketing

Con el objetivo de posicionar el sector de los centros comerciales a la vanguardia y mostrar su constante evolución, desde la AECC premian el esfuerzo desarrollado por los diferentes agentes participantes a la hora de **crear, mantener y renovar los activos comerciales**. Asimismo, se premian **nuevas iniciativas comerciales, sociales y de marketing**.

Los premios los otorga un jurado independiente, formado por cualificados profesionales provenientes de las diferentes áreas implicadas en el desarrollo y funcionamiento de un centro comercial.

En el año 2019, Lar España fue nominada en las siguientes categorías con diferentes proyectos:

- ✓ Mejor parque comercial: **Vidanova Parc**
- ✓ Mejor remodelación: **centro comercial Albacenter**.
- ✓ Mejor gran campaña de marketing
 - ✓ Centro comercial **El Rosal**: “El Rosal Chef”.
 - ✓ Centro comercial **Portal de la Marina**: “Braulio el jefe de obras”.
 - ✓ Centro comercial **Gran Vía de Vigo**: “Más en forma que nunca”.
- ✓ Mejor pequeña campaña de marketing:
 - ✓ Centro comercial **El Rosal**: “Cuánto te quiero mami”.
- ✓ Mejor acción de Responsabilidad Social Corporativa:
 - ✓ Centro comercial **Anec Blau**: “Buscamos modelos a seguir”.
 - ✓ Centro comercial **Gran Vía de Vigo**: “Encendido navideño solidario”.



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 cercano al 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.

Cuánto te quiero mami

Se trata de una iniciativa familiar organizada en el centro comercial El Rosal. Contactamos con diferentes habitantes de El Bierzo y les propusimos dar una **sorpresa a sus madres**. Cada uno de ellos grabó un emotivo vídeo dirigido a sus madres. Acordamos una visita al centro comercial acompañados de sus madres, pensando éstas que van a tomar un café o ir de compras. Al subir a la planta de restauración se encuentran con el **vídeo grabado por sus hijos** en la pantalla gigante (visible desde toda la zona de restauración y zonas de planta calle y baja) que **emite imágenes suyas y escenas familiares**. ¡La sorpresa de las madres es mayúscula! Cada hijo va llevando a su madre a la zona de la pantalla donde hay un pequeño set donde les entregamos un ramo de flores.

Recogida del premio concebido a VidaNova Parc como mejor parque comercial



A nivel de activos:

Fiesta del color en el centro comercial Albacenter. Diversión y apoyo en la lucha contra el cáncer

El pasado domingo 25 de agosto, con la llegada del verano, **Albacenter se llenó de color y celebró una fiesta** que ya se ha convertido en un referente anual.

El centro comercial abrió sus puertas y se celebraron múltiples actividades y competiciones para todos los públicos. Actuaciones de zumba, música, talleres, juegos y espectáculos infantiles se sucedieron durante un día de celebración en Albacete con miles de bolsas de polvos de color.

Más de 3.500 personas disfrutaron de la **fiesta del color** con una entrada benéfica y el acceso a sorteos de más de 500€ en premios. La recaudación de los fondos se destinó a la **lucha contra el cáncer**, en concreto a la **Asociación ACEPAIN** (Asociación Costuras en la Piel en Apoyo a la Unidad de Investigación de Cáncer en Albacete).



“SummerQuack” en el centro comercial Anec Blau

Debido al cierre de la zona de restauración por el proyecto de reforma que se está llevando a cabo en el centro comercial, se ha creado un **espacio gastronómico y de actividades** que proponen una alternativa para la **restauración y el ocio**.

Este espacio ha sido diseñado para dar cabida a *food-trucks*, una zona de picnic con mesas y tumbonas, un escenario para actividades infantiles, música en directo, cine al aire libre, actividades de yoga y más shows para disfrutar de diferentes experiencias **en el centro comercial Anec Blau**.



“Donar es de Cine” en el centro comercial El Rosal

El **centro comercial El Rosal**, en colaboración con la Hermandad de Donantes de Sangre de El Bierzo y Lacia-na, acogió una nueva edición de la **campaña solidaria “Donar es de Cine”**.

Desde el lunes 23 y hasta el viernes 27 de septiembre, cerca de **500 personas** acudieron a realizar su donación a la unidad móvil de **extracción de sangre**. Además, Lar España instaló un punto de información adicional en el centro comercial para atender todas las consultas que los asistentes pudieran tener sobre las distintas posibilidades de donación, como puede ser la donación de plasma.

El Rosal regaló a los donantes de sangre una **entrada de cine** para utilizar en los Cines La Dehesa como obsequio por su contribución solidaria.



“Cita a ciegas” en el centro comercial Gran Vía de Vigo

Carmen Albo, especialista en cocina y autora del blog “Guisándome la vida”, regresó a Vigo el pasado 6 de septiembre con sus ya habituales **showcookings gratuitos en el centro comercial Gran Vía de Vigo**. En esta ocasión el formato propuesto a los asistentes fue algo así como un “*First dates* o citas a ciegas” de cocina en la que los participantes tenían que adivinar distintas recetas o productos poniendo a prueba algunos de sus sentidos (olfato, tacto y gusto).

La solidaridad volvió a estar muy presente ya que, para participar en la jornada, cada asistente tuvo que entregar **2 kg de alimentos por entrada**, que fueron donados al **Banco de Alimentos de Vigo**. Este punto de recogida solitario se abrió a todos los visitantes al centro comercial y supuso la recogida de 200 kg de alimentos.



“Tree tops” en el centro comercial Portal de la Marina

Del 1 al 15 de agosto, el **centro comercial Portal de la Marina** contó con una actividad basada en el reto: Tree-Tops. Un **parque multiaventura** formado por seis zonas en las que los niños podían jugar, saltar, escalar y convertirse en los reyes de la selva. La actividad contó con todo lo necesario: línea de vida continua, arnés, casco y dos monitores especializados que estuvieron con ellos para guiarles durante el circuito.

Los más pequeños también pudieron divertirse en otra zona con una actividad diferente: un **escape room** en el que resolver el caso del *Robo de las Lágrimas de Cocodrilo*. En grupos de 7 a 10 niños y acompañados de un adulto tenían un tiempo limitado para conseguir salir de la casa en la que se encuentra la solución.

Finalmente más de 1.600 niños se unieron al reto y disfrutaron de los juegos en el parque multiaventura de Ondara.



“Bicilicuada” en los centros comerciales As Termas, Gran Vía de Vigo y El Rosal

Iniciativa divertida, saludable y solidaria instalada en algunos de los centros comerciales propiedad de Lar España cuyo propósito es la **donación de alimentos** a distintos Bancos de Alimentos.

Se trata de un reto solidario en el que conseguimos **donar alimentos (1 kilogramo) por cada kilómetro pedaleado en las bicilicuidas** instaladas en nuestros centros comerciales. El funcionamiento es muy sencillo: consta de una serie de bicicletas conectadas a una batidora para conseguir zumos mientras los participantes pedalean.

Más allá de que los asistentes puedan degustar el zumo que hayan realizado con su esfuerzo en la bici, los centros comerciales han convertido esta cita en un **evento de carácter solidario**. Cada superficie comercial lanza con la gran “Bicilicuada” el reto de alcanzar los 200 kilómetros en las tres horas que dura el evento.

El evento fue un éxito contando con 682 participantes que pedalaron por una buena causa y logrando superar el objetivo de **donación de alimentos**.



Centro Comercial
As Termas (Lugo)



Estados Financieros Consolidados

2.1

Chart Societario
30.09.2019
p.74

2.2

Estado de Resultado
Global Consolidado
p.76

2.3

Estado de Situación
Financiera Consolidado
p.80

2.4

Estado de Flujos de
Efectivo Consolidado
p.88

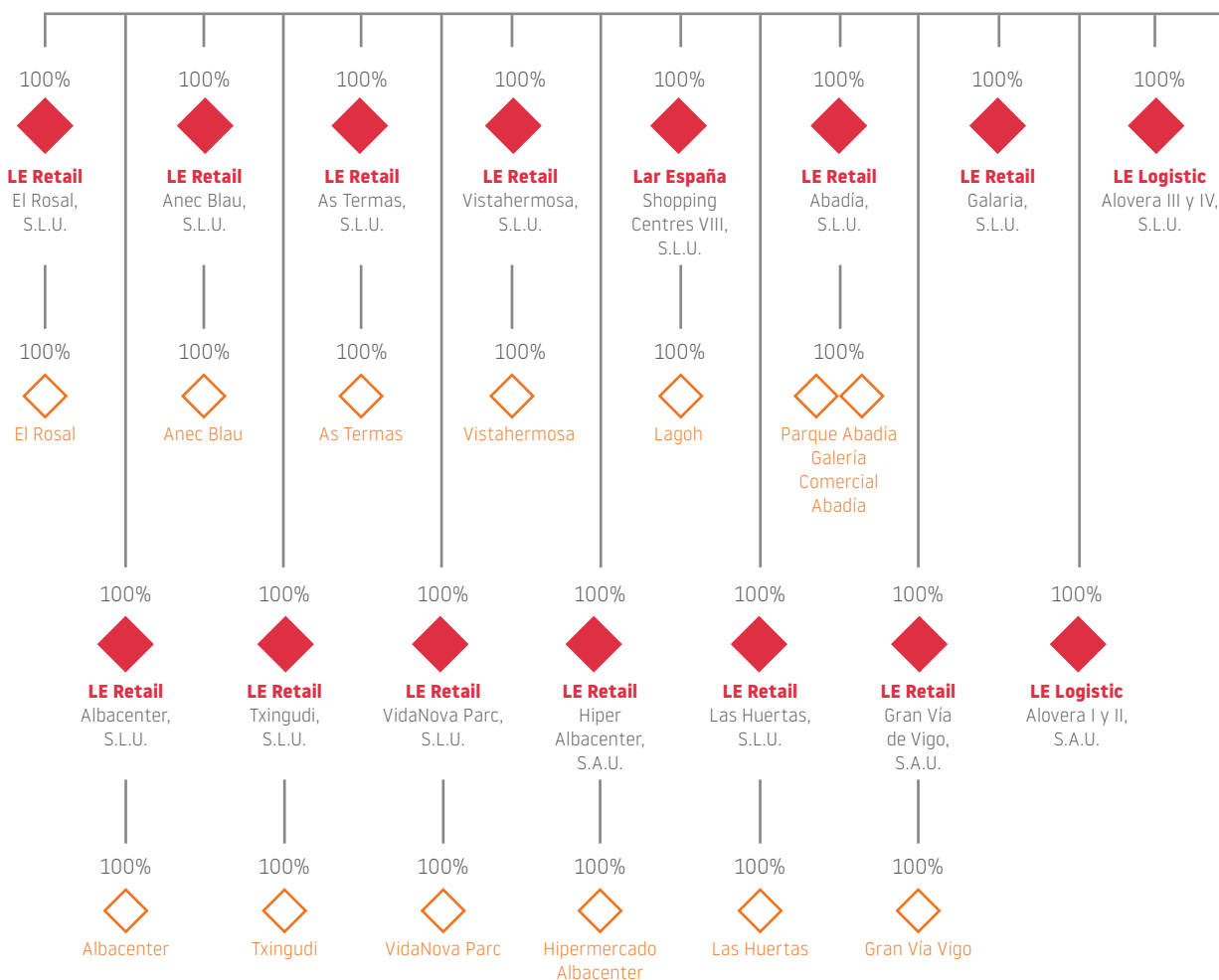


2.1

Chart Societario 30.09.2019

A 30 de septiembre de 2019 los estados financieros consolidados del Grupo se presentan de conformidad con los criterios contables establecidos en las Normas Internacionales de Información Financiera aprobadas por el Parlamento Europeo (NIIF-UE) hasta la fecha.

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

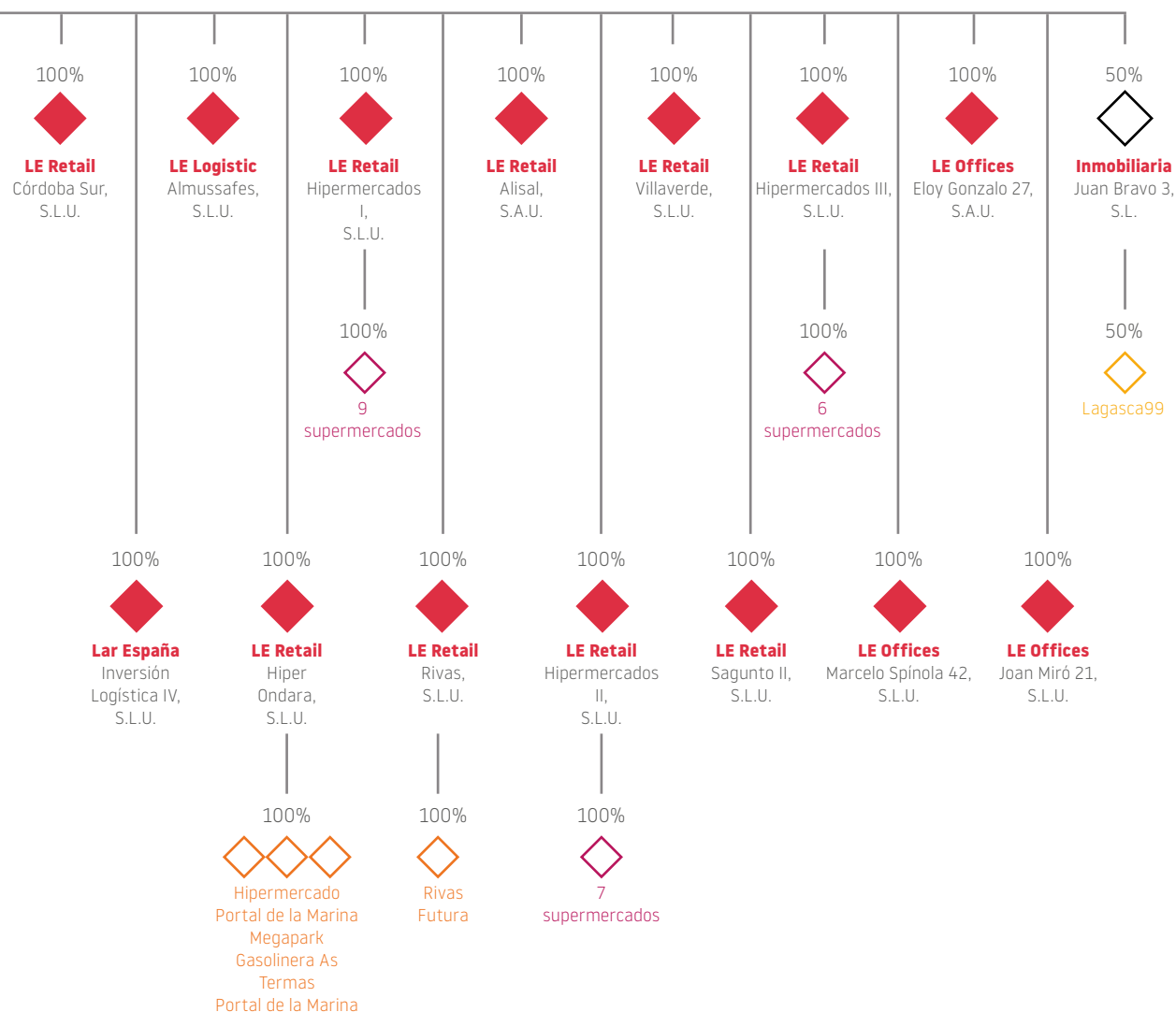


Sociedad.

Integración Global
 Método de la Participación (puesta en equivalencia)



A efectos comparativos, se han presentado los saldos del Estado de Resultado Global Consolidado, correspondientes al mismo periodo del ejercicio anterior, mientras que, para el Estado de Situación Financiera Consolidado, los correspondientes al 31 de diciembre de 2018.



Tipología de activo.

Centros y Parques Comerciales Locales Comerciales Residencial

2.2

Estado de Resultado Global Consolidado

(Miles de euros)	9M 2019	9M 2018
Ingresos ordinarios	57.776	58.611
Otros ingresos	1.738	3.082
Gastos por retribuciones a los empleados	(311)	(405)
Gastos por amortización	-	(249)
Otros gastos	(21.461)	(47.142)
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	55.053	59.620
Resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias	31	20.616
RESULTADO DE LAS OPERACIONES	92.826	94.133
Ingresos financieros	3	885
Gastos financieros	(14.679)	(11.499)
Participación en beneficios (pérdidas) del ejercicio de las inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	1.170	(832)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS DE ACTIVIDADES CONTINUADAS	79.320	82.687
Impuestos sobre beneficios	(244)	(2.026)
RESULTADO DEL EJERCICIO	79.076	80.661

Información no auditada a 30 de septiembre de 2019



Resultado de las operaciones

A 30 de septiembre de 2019, el Grupo presenta un **resultado de las operaciones positivo** por importe de **92.826 miles de euros** (94.133 miles a 30 de septiembre de 2018).

Ingresos ordinarios

El importe de los **ingresos ordinarios** durante los primeros nueve meses de 2019 ha ascendido a **57.776 miles de euros** (58.611 miles de euros durante los primeros nueve meses de 2018), de los cuales un 99% proceden de las rentas obtenidas en *retail* (93% para los primeros nueve meses de 2018).

Otros gastos

A 30 de septiembre de 2019, el Grupo ha incurrido en "Otros gastos" por un importe de **21.461 miles de euros** que corresponden principalmente a:

- Servicios recurrentes y directamente ligados a la gestión diaria de los activos (gestión patrimonial, suministros, IBI...) por 8.442 miles de euros.
- *Management fees* (honorarios fijos) por servicios de gestión prestados por Grupo Lar Inversiones Inmo-

biliarias ("Grupo Lar") a la Sociedad por un importe de 7.403 miles de euros, una vez descontados los honorarios indirectamente pagados en sociedades filiales (176 miles de euros) y gastos de Grupo Lar asumidos por Lar España (127 miles de euros).

Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias

El importe de este epígrafe, **55.053 miles de euros**, recoge la diferencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias tras las últimas valoraciones realizadas por expertos independientes (C&W y JLL) a 30 de junio y 30 de septiembre de 2019 (Lagoh).

Resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias

A 30 de septiembre de 2019, este epígrafe recoge la ganancia neta por importe de **31 miles de euros** proveniente de la venta de los edificios de oficinas Marcelo Spínola y Eloy Gonzalo, los cuales estaban en propiedad de las sociedades dependientes LE Offices Marcelo Spínola 42, S.L.U y LE Offices Eloy Gonzalo 27, S.A.U., respectivamente, (véase hechos relevantes 3 y 6).



Resultado Financiero Neto

El **resultado financiero** presenta un saldo negativo de 14.676 miles de euros a 30 de septiembre de 2019 (resultado negativo de 10.614 miles de euros a 30 de septiembre de 2018).

Los gastos financieros por importe de 14.679 miles de euros corresponden, principalmente, a los intereses devengados por préstamos que el Grupo mantiene con entidades financieras y por los bonos emitidos por el Grupo en febrero de 2015.

Estado de Resultado Global Consolidado por línea de negocio

Los ingresos y gastos registrados por el Grupo a fecha 30 de septiembre de 2019 por línea de negocio son los siguientes:

(Miles de euros)	Retail	Oficinas y Logística	Residencial	LRE (*)	Total
Ingresos ordinarios	57.548	228	-	-	57.776
Otros ingresos	1.661	77	-	-	1.738
Gastos por retribuciones a los empleados	-	-	-	(311)	(311)
Otros gastos	(16.450)	(597)	-	(4.414)	(21.461)
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	54.076	977	-	-	55.053
Resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias	-	31	-	-	31
RESULTADO DE LAS OPERACIONES	96.835	716	-	(4.725)	92.826
Resultado financiero neto	(14.483)	-	-	(193)	(14.676)
Participación en beneficios (pérdidas) del ejercicio de las inversiones contabilizadas aplicando el método de participación	-	-	1.170	-	1.170
RESULTADO DEL EJERCICIO ANTES DE IMPUESTOS	82.352	716	1.170	(4.918)	79.320
Impuestos sobre beneficios	-	(244)	-	-	(244)
RESULTADO DEL EJERCICIO	82.352	472	1.170	(4.918)	79.076

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

Información no auditada a 30 de septiembre de 2019

A 30 de septiembre de 2019 los activos de retail presentan un resultado de las operaciones positivo de 96.835 miles de euros y las oficinas y logística presentan un resultado de las operaciones positivo de 716 miles de euros.





Centro Comercial
Megapark (Bilbao)



2.3

Estado de Situación Financiera Consolidado

Activo (Miles de euros)	TOTAL	
	30/09/2019	31/12/2018
Inmovilizado intangible	2	8.556
Inversiones inmobiliarias	1.541.855	1.363.646
Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	5.797	4.627
Activos financieros no corrientes	13.337	11.426
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar de largo plazo	2.687	2.733
ACTIVOS NO CORRIENTES	1.563.678	1.390.988
Activos no corrientes mantenidos para la venta	12.213	78.081
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	14.763	13.762
Otros activos financieros corrientes	7.187	3.268
Otros activos corrientes	2.097	4.176
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	153.912	191.328
ACTIVOS CORRIENTES	190.172	290.615

TOTAL ACTIVO	1.753.850	1.681.603
---------------------	------------------	------------------

Patrimonio neto y pasivo (Miles de euros)	TOTAL	
	30/09/2019	31/12/2018
Capital	181.175	186.438
Prima emisión	475.130	476.301
Otras reservas	270.163	220.289
Acciones propias	(13.959)	(1.228)
Ganancias acumuladas	79.076	129.308
Ajustes por cambio de valor	(4.252)	(2.610)
PATRIMONIO NETO	987.333	1.008.498
Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables	139.300	139.077
Pasivos financieros con entidades de crédito	430.360	428.400
Pasivos por impuestos diferidos	17.445	19.405
Derivados	4.717	1.892
Otros pasivos no corrientes	20.152	17.240
PASIVOS NO CORRIENTES	611.974	606.014
Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	252	810
Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables	2.458	3.482
Pasivos financieros con entidades de crédito	87.651	6.461
Derivados	2.535	2.179
Otros pasivos financieros	3.161	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	58.486	54.159
PASIVOS CORRIENTES	154.543	67.091

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	1.753.850	1.681.603
---------------------------------------	------------------	------------------

Activos no corrientes

Inversiones inmobiliarias

A 30 de septiembre de 2019, las **inversiones inmobiliarias** se encuentran clasificadas como activos no corrientes y su valor razonable asciende a **1.541.855 miles de euros** (1.363.646 miles de euros a 31 de diciembre de 2018), excepto por las inversiones inmobiliarias correspondientes al centro comercial Las Huertas por importe total de 12.033 miles de euros, que se encuentran clasificadas dentro del epígrafe "Activos no corrientes mantenidos para la venta" (Véase activos y pasivos mantenidos para la venta).

Las inversiones inmobiliarias del Grupo, incluyendo los activos clasificados dentro del epígrafe "Activos no corrientes mantenidos para la venta" comprenden diez

centros comerciales, cuatro parques comerciales y veintidós locales comerciales. Destaca la inversión en *retail* por importe total de 1.551.600 miles de euros (1.230.399 miles de euros a 31 de diciembre de 2018), cuyos ingresos por arrendamiento suponen el 99% de los ingresos del Grupo durante los primeros nueve meses de 2019.

Adicionalmente, durante los primeros nueve meses de 2019, el Grupo ha vendido los edificios de oficinas Marcelo Spínola y Eloy Gonzalo, cuyos valores razonables a la fecha de las transacciones ascendían a 37.000 y 39.944 miles de euros respectivamente (véanse hechos relevantes 3 y 6).

Inversión Neta (Miles de euros)	30/09/2019	31/12/2018
Retail ^(*)	1.551.600	1.230.399
Oficinas	-	76.400
Otros	2.288	133.307

INVERSIONES INMOBILIARIAS	1.553.888	1.440.106
----------------------------------	------------------	------------------

^(*) Las inversiones inmobiliarias correspondientes al centro comercial Las Huertas por importe total de 12.033 miles de euros se encuentran clasificadas dentro del epígrafe "Activos no corrientes mantenidos para la venta"



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

Activo	TOTAL		
	Superficie Bruta Alquilable (SBA) total (m²)	Valor razonable (Miles de euros)	Rendimiento neto inicial (NIY) (*)
Lagoh	69.501	306.000	4,66%-7,48%
Megapark + Megapark Ocio	82.332	222.999	
Gran Vía	41.444	173.057	
Portal de la Marina + hipermercado	40.332	128.141	
El Rosal	51.152	111.304	
Anec Blau	28.998	97.995	
As Termas + gasolinera	35.127	88.060	
Parque Abadía + galería comercial	43.109	84.357	
Rivas Futura	36.447	67.573	
Albacenter + hipermercado	26.352	60.934	
VidaNova Parc	45.568	58.670	
Cartera supermercados	27.909	53.130	
Vistahermosa	33.763	50.017	
Txingudi	10.712	37.330	
Las Huertas	6.267	12.033	
TOTAL RETAIL	579.014	1.551.600	
Otros	N/A	2.288	
TOTAL OTROS	-	2.288	
TOTAL LAR ESPAÑA	579.014	1.553.888	

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



Activos corrientes

Inmovilizado intangible

A 31 de diciembre de 2018, el inmovilizado intangible correspondía a un **derecho de uso sobre la superficie en la que se asienta la zona de ocio de Megapark Barakaldo** y por la que se obtiene ingresos por arrendamiento.

El derecho de uso, que tiene un vencimiento en el año 2056, fue adquirido el día 27 de octubre de 2017 por un importe de 8.686 miles de euros. A vencimiento del derecho de uso los activos contenidos en la superficie cedida serán entregados al Ayuntamiento de Barakaldo.

Durante los primeros nueve meses del año 2019, el Grupo ha **reclasificado el derecho de uso sobre la superficie en la que se asienta la zona de ocio de Megapark** al epígrafe de inversiones inmobiliarias, por lo que en adelante dicha zona de ocio será valorada por su valor razonable de acuerdo con NIC 40, el cual asciende a **13.660 miles de euros** de acuerdo con la última tasación realizada al 30 de junio de 2019 por los expertos independientes (13.700 miles de euros de acuerdo con la tasación realizada al 31 de diciembre de 2018).

La diferencia entre el valor contable del derecho de uso al 31 de diciembre de 2018 y su valor razonable ha sido registrado en el epígrafe de "Otras reservas" (véase Patrimonio Neto).

Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación

A 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el importe corresponde a la participación del 50% que ostenta el Grupo que se consolidan por el método de la participación: Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L.

Activos financieros no corrientes

El Grupo tiene registrados en activos financieros no corrientes a 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, principalmente, las fianzas recibidas de los arrendatarios en señal de garantía, que el Grupo ha depositado en los organismos públicos correspondientes.

Activos y pasivos mantenidos para la venta

A 31 de diciembre de 2018, este epígrafe recogía los activos y pasivos de las sociedades **LE Offices Marcello Spinola 42, S.L.U. y LE Offices Eloy Gonzalo 27, S.A.U.**, los cuales habían sido clasificados como mantenidos para la venta. Durante los primeros nueve meses de 2019, han sido vendidos los activos que estaban en propiedad de dichas propiedades (véase hechos relevantes 3 y 6).

A 30 de septiembre de 2019, este epígrafe recoge los activos y pasivos de la sociedad **LE Retail Las Huertas, S.L.U.**, los cuales han sido clasificados como mantenidos para la venta, tal y como establece la NIIF 5. (*)

A 30 de septiembre de 2019, los activos y pasivos mantenidos para la venta son como siguen:

Activos no corrientes mantenidos para la venta

(Miles de euros)	30/09/2019
Inversiones inmobiliarias	12.033
Activos financieros no corrientes	180
Total activos no corrientes mantenidos para la venta	12.213

Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta

(Miles de euros)	30/09/2019
Otros pasivos no corrientes	252
Total pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	252

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

A 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, este epígrafe recoge principalmente créditos con administraciones públicas por importe de 9.531 miles de euros y 10.019 miles de euros, respectivamente.

Otros activos financieros corrientes

A 30 de septiembre de 2019, este epígrafe recoge principalmente el importe por 6.975 miles de euros correspondiente al importe pendiente de ser cobrado, producto de la venta del edificio de oficinas Marcelo Spínola.

Efectivo y otros medios líquidos equivalentes

A 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, dentro del epígrafe se incluye un importe de 800 miles de euros y 16.606 miles de euros, en relación al programa de recompra de acciones. Este importe no sería considerado caja disponible de la Compañía.

Patrimonio neto

A 30 de septiembre de 2019 el **capital social** de la Sociedad está compuesto por **90.587.561 acciones nominativas**, representadas por medio de anotaciones en cuenta, de 2 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas, otorgando a sus titulares los mismos derechos.

Durante los primeros nueve meses cabe destacar los siguientes hitos:

- Con fecha 25 de abril de 2019, la Junta General de Accionistas aprobó el **reparto de un dividendo máximo** de 68.353 miles de euros, a razón de 0,73 euros por acción (considerando la totalidad de las acciones emitidas) con cargo a resultado del ejercicio 2018 y 6.647 miles de euros, a razón de 0,07 euros por acción (considerando la totalidad de las acciones emitidas) con cargo a prima de emisión.

El importe repartido ha ascendido a **72.600 miles de euros** (una vez deducido el importe correspondiente a la autocartera, que no sale del patrimonio neto de la Sociedad Dominante, y que asciende a 2.227 miles de euros correspondientes al reparto



de dividendos con cargo a resultados y a 173 miles de euros correspondientes al reparto de dividendos con cargo a prima de emisión), considerando el importe por acción aprobado y las acciones en circulación en el momento de la aprobación por parte de la Junta de Accionistas el 25 de abril del 2019. El importe del dividendo distribuido ha sido pagado en su totalidad el 24 de mayo de 2019.

- Con fecha 25 de abril de 2019 el Consejo de Administración ha aprobado **aumentar el capital social** por importe nominal de 1.243 miles de euros mediante la emisión de acciones (621.337 acciones ordinarias de 2 euros de valor nominal) y una prima de emisión por importe de 5.182 miles de euros. Dicha **ampliación de capital ha sido suscrita por Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. en cumplimiento de lo previsto en el *Investment Management Agreement***, el cual establece que el gestor invierta los honorarios recibidos netos de impuestos en concepto de performance fee en la suscripción de la ampliación de capital que lleve a cabo la Sociedad Dominante conforme a los términos del citado acuerdo. Dicha ampliación de capital se ha llevado a cabo con exclusión de derecho de suscripción preferente y delegación en el Consejo de Administración para la ejecución del acuerdo. A la fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados la ampliación de capital se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid (véase hecho relevante 9).
- Con fecha 10 de junio de 2019, en virtud de lo acordado en el Consejo de Administración del 29 de mayo de 2019, la Sociedad Dominante ha realizado una **reducción de capital por importe de 6.506 miles de euros**, correspondiente a 3.252.820 acciones de 2 euros de valor nominal cada una, representativas de un 3,5% del capital social. La reducción de capital se ha realizado con cargo a reservas libres, mediante la dotación de una reserva por capital amortizado por un importe igual al valor nominal de las acciones amortizadas, y cuyo carácter será indisponible. La amortización de las acciones se ha realizado mediante el uso de acciones propias cuyo valor, en el momento de la reducción de capital, ascendía a 24.743 miles de euros (véase hecho relevante 9).

Durante los primeros nueve meses de 2019, la Sociedad ha realizado operaciones de compra y venta de acciones propias tal y como se establece a continuación:

	Número de acciones	Miles de euros
31 de diciembre de 2018	164.925	1.228
Altas	5.155.734	38.232
Bajas	(3.347.815)	(25.501)
30 de septiembre de 2019	1.972.844	13.959

El resultado negativo generado por la venta de las acciones propias durante los primeros nueve meses 2019 ha ascendido a 17 miles de euros, registrada en el epígrafe "Otras Reservas".

Adicionalmente, se ha registrado un aumento por importe de 5.146 miles de euros en el epígrafe de otras reservas correspondiente a la diferencia entre el valor contable del derecho de uso sobre la superficie en la que se asienta la zona de ocio de Megapark a 31 de diciembre de 2018 y el valor razonable de acuerdo con la tasación realizada por los expertos independientes a cierre del ejercicio 2018 (véase "Inmovilizado intangible").

Pasivos financieros

Deuda financiera

El desglose y las condiciones de la deuda financiera a 30 de septiembre de 2019 son los siguientes:

Tipo	Proyecto	Entidad	Tipo interés ^(*)	Fin de contrato	Nominal (Miles de euros)	Corriente (Miles de euros)	No Corriente (Miles de euros)
Préstamo Hipotecario	As Termas	ING 	Eur 3M + 1,8%	25/06/2020	37.345	37.189	-
Préstamo Hipotecario	El Rosal	 CaixaBank	Eur 3M + 1,75%	07/07/2030	50.000	300	49.101
Préstamo Hipotecario	VidaNova Parc	 CaixaBank	Eur 3M + 2,10%	14/09/2020	24.000	21.980	-
Préstamo Hipotecario	Megapark + Megapark Ocio	 Santander NATIXIS CREDIT AGRICOLE	Eur 3M + 1,70%	24/02/2023	105.250	230	100.798
Préstamo Hipotecario	Portal de la Marina	 Santander NATIXIS CREDIT AGRICOLE	Eur 3M + 1,70%	24/02/2023	60.000	143	58.382
Préstamo Hipotecario	Vistahermosa	BBVA	Eur 3M + 1,85%	02/03/2022	21.550	33	21.275
Préstamo Hipotecario	Parque Abadía + galería comercial	 Santander	1,80% y 1,93%	23/05/2024	42.060	80	41.223
Préstamo Hipotecario	Gran Via Vigo	ING 	Eur 3M + 1,75%	14/03/2022	82.400	-	81.137
Préstamo Hipotecario	Rivas Futura	BBVA	2,28%	09/09/2020	27.500	27.462	-
Crédito promotor	Lagoh	 Santander Liberbank Unicaja Sabadell	Eur 3M + 2,25%	29/06/2025	98.500	234	78.444
Crédito Mercantil IVA	Lagoh	bankinter.	Eur 3M + 2,25%	-	-	-	-
Préstamo Corporativo	LRE	bankinter.	Eur 12M + 1,20%	16/05/2020	25.000	-	-
Préstamo Corporativo	LRE	 Banca Europea de Inversiones	1,25%	26/10/2025	70.000	-	-
PASIVOS FINANCIEROS CON ENTIDADES DE CRÉDITO						87.651	430.360

(*) El 67% del principal se encuentra cubierto con derivados

Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables

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

A continuación se muestra el cálculo del *Loan To Value* neto de la compañía a 30 de septiembre de 2019:

(Miles de euros)	30/09/2019
GAV	1.562.255
Deuda bruta por integración global	663.101
Deuda bruta por método de la participación	8.328
Deuda bruta total	671.429
Caja (integración global y método de la participación) ^(*)	155.213
Deuda neta total	516.216
LTV NETO ^(**)	33,0%

(*) Sólo se considera la caja disponible / (**) Calculado como Deuda neta/GAV

La deuda financiera de Lar España a 30 de septiembre de 2019 asciende a **671.429 miles de euros**, con un **coste medio de 2,20%** y un ratio **LTV neto del 33%**. El periodo medio de vencimiento de la deuda es de 4,3 años.

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



671,4 MM€
Deuda financiera



33%
LTV Neto



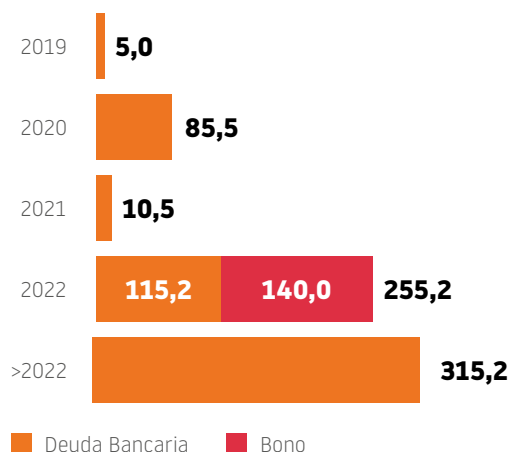
2,20%
Coste medio
de la deuda

Pasivos por impuestos diferidos

A 30 de septiembre de 2019, este epígrafe recoge el pasivo por impuesto diferido derivado de la combinación de negocio llevada a cabo por la adquisición de la sociedad dependiente LE Retail Rivas, S.L.U. realizada en el año 2018, así como de las adquisiciones realizadas durante los años 2017 y 2016 de las sociedades dependientes LE Retail Abadía, S.A.U., LE Retail Hipermercados I, S.A.U., LE Retail Hipermercados II, S.A.U., LE Retail Hipermercados III, S.A.U. y LE Retail Gran Vía de Vigo, S.A.U. Estos importes corresponden al efecto fiscal proveniente de la diferencia entre el valor razonable y el valor fiscal de las inversiones inmobiliarias adquiridas.

También se incluye en este epígrafe el pasivo por impuestos diferidos derivados de la desinversión del edificio de oficinas Marcelo Spínola.

Perfil de amortización de la deuda (Millones de euros)



Otros pasivos no corrientes

Corresponden a las fianzas recibidas en señal de garantía por parte de los arrendatarios de los activos.

2.4

Estado de Flujos de Efectivo Consolidado

	30/09/2019 ^(*)	30/09/2018 ^(*)
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	(4.575)	(21.280)
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	79.320	80.661
2. Ajustes del resultado	(41.504)	(47.954)
(Beneficios)/Pérdidas por ajustes al valor razonable de inversiones inmobiliarias (-)	(55.053)	(59.620)
Amortización del inmovilizado (+)	-	249
Correcciones valorativas por deterioro (-)	74	(29)
Ingresos financieros (-)	(3)	(885)
Gastos financieros (+)	13.139	11.440
Variación del valor razonable de los instrumentos financieros (+/-)	1.540	59
Participación en beneficios/pérdidas del ejercicio de las asociadas (+/-)	(1.170)	832
Resultados por bajas y enajenaciones de inversiones inmobiliarias (-)	(31)	-
3. Cambios en el capital corriente	(27.735)	(43.173)
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (+/-)	(597)	(18.065)
Otros activos y pasivos corrientes (+/-)	2.527	(9.926)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (-)	(29.665)	(21.085)
Otros activos y pasivos no corrientes (+)	-	5.903
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(14.656)	(10.814)
Pagos de intereses (-)	(14.656)	(10.814)
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(16.476)	121.790
1. Pagos por inversiones (-)	(89.467)	(97.162)
Salida neta de caja en la adquisición de negocios	-	(33.331)
Inversiones inmobiliarias	(89.467)	(63.831)
2. Cobros por desinversiones (+)	72.991	218.952
Otros activos financieros	-	46.629
Empresas del grupo y asociadas	-	5.000
Inversiones inmobiliarias	72.991	167.323
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	(16.047)	(12.280)
1. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	(31.056)	20.043
Cobros procedentes de la emisión de capital (+)	6.425	-
Adquisición/ Enajenación de instrumentos de patrimonio (- /+)	(37.481)	20.043
2. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	87.609	12.643
a) Emisión de	84.448	45.915
Deudas con entidades de crédito (+)	84.448	45.915
Otros pasivos financieros (-)	-	-
b) Devolución y amortización de	3.161	(33.272)
Deudas con empresas asociadas (+)	3.161	(33.272)
3. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	(72.600)	(44.966)
Pagos por dividendos (-)	(72.600)	(44.966)
D) EFECTIVO Y EQUIVALENTES EN ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA	(318)	-
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (A+B+C+D)	(37.416)	88.230
F) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO	191.328	45.617
G) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO (E+F)	153.912	133.847

(*) Período de nueve meses.

Información no auditada a 30 de septiembre de 2019



Centro Comercial
Lagoh (Sevilla)

Lagoh

**Centro Comercial
Lagoh (Sevilla)**





3

Información EPRA

3.1
EPRA Earnings
p.94

3.2
EPRA NAV y
EPRA NNNAV
p.95

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

3.4
EPRA Vacancy Rate
p.98

3.5
EPRA Cost Ratios
p.99



Reconocimientos EPRA

- En noviembre de 2016, el Comité de Contabilidad y Reporting de EPRA (*European Public Real Estate Association*⁽¹⁾) publicó una versión actualizada del documento que incluye las “Mejores Prácticas y Recomendaciones⁽²⁾” en relación a la presentación, análisis y cálculo de los principales indicadores económicos del negocio para empresas del sector inmobiliario.

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

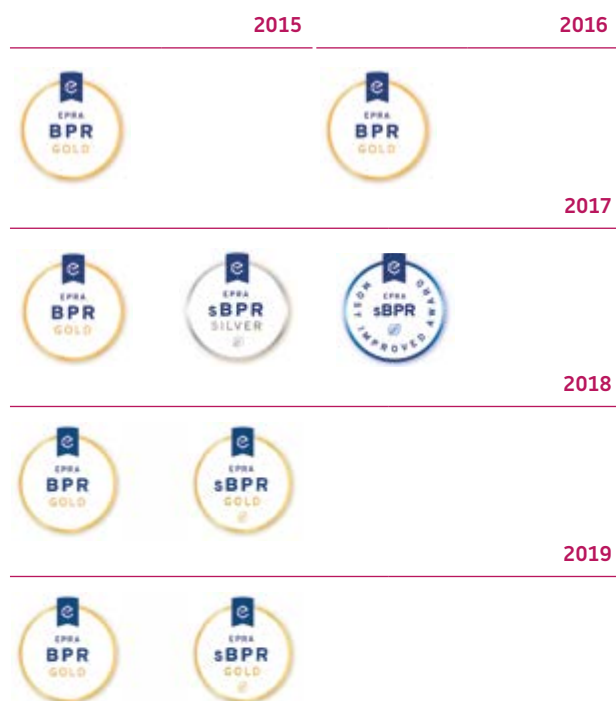
Por este motivo, hemos dedicado un apartado específico para presentar nuestros principales indicadores económicos siguiendo las indicaciones establecidas por EPRA.

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

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

- En septiembre de 2019, por quinto año consecutivo, Lar España fue galardonada con el **EPRA Gold Award** relativo a la calidad de la información financiera puesta a disposición de sus principales grupos de interés. En lo que concierne a la información publicada sobre **Responsabilidad Social Corporativa y Sostenibilidad**, Lar España obtuvo la máxima distinción por parte de EPRA, logrando por segundo año consecutivo el **Gold Award**.

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





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

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

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

3.1

EPRA Earnings

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

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



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

3.2

EPRA NAV y EPRA NNNAV



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

EPRA NAV

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

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

EPRA NNNAV

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

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

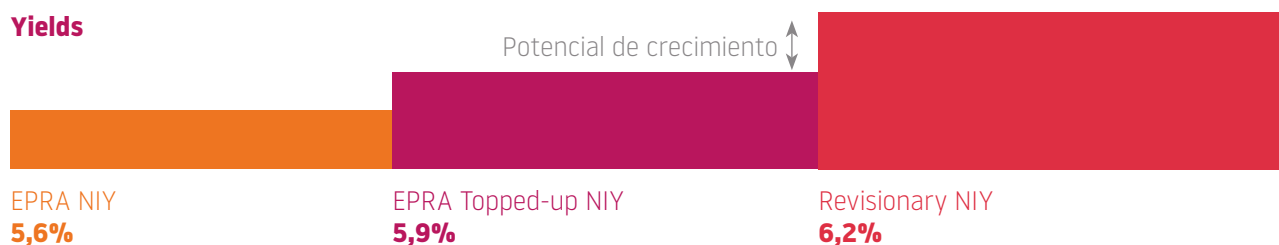
(*) Incluyendo el dividendo pagado en el segundo trimestre.

3.3

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

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

Yields



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

Rendimiento anual de la inversión inmobiliaria	Gastos operativos asociados a los activos no repercutibles	Rendimiento neto de la inversión inmobiliaria (B)	Efecto de arrendamientos con carencia o bonificados	Rendimiento neto máximo de la inversión inmobiliaria (C)	EPRA NET INITIAL YIELD (B/A)	EPRA TOPPED-UP NET INITIAL YIELD (C/A)
16.953	(871)	16.082	1.106	17.189	5,2%	5,6%
12.898	(1.331)	11.567	789	12.356	5,1%	5,5%
10.214	(658)	9.556	84	9.640	5,4%	5,4%
7.968	(579)	7.388	100	7.488	5,6%	5,7%
7.587	(842)	6.746	246	6.992	5,9%	6,1%
(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
5.803	(338)	5.465	230	5.695	6,1%	6,3%
4.072	(585)	3.487	340	3.827	5,5%	6,1%
2.801	(154)	2.647	15	2.662	7,0%	7,1%
926	(119)	807	35	842	6,5%	6,8%
69.223	(5.477)	63.745	2.946	66.691	5,5%	5,7%
5.527	(289)	5.238	154	5.392	6,0%	6,2%
4.163	(200)	3.963	252	4.215	5,7%	6,1%
3.830	(457)	3.373	267	3.640	5,6%	6,1%
3.549	(656)	2.893	264	3.157	5,6%	6,1%
17.069	(1.602)	15.467	937	16.405	5,8%	6,1%
3.888	(14)	3.875	0	3.875	7,2%	7,2%
3.888	(14)	3.875	0	3.875	7,2%	7,2%
90.180	(7.092)	83.087	3.883	86.971	5,6%	5,9%



5,6%
EPRA NIY



5,9%
EPRA
Topped-up NIY



6,2%
Reversionary
Yield

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

3.4

EPRA Vacancy Rate ⁽¹⁾

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



4,0%

EPRA Vacancy Rate

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

3.5 EPRA Cost Ratios

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

(*) Incluidos los honorarios fijos del gestor.

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

Centro Comercial
El Rosal (León)



4

Evolución Bursátil

4.1

Datos y evolución
de la acción
p.102

4.2

Recomendaciones de los
analistas
p.103



4.1

Datos y evolución de la acción

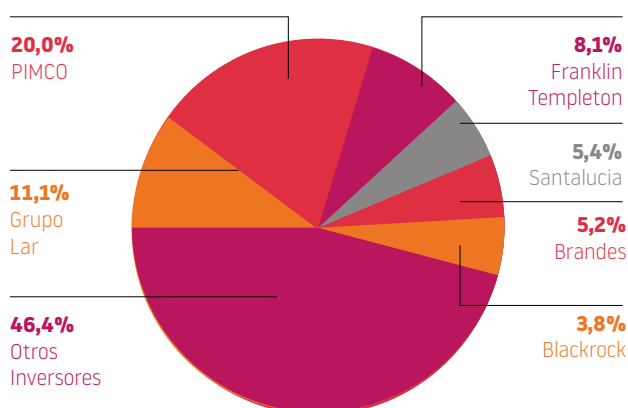
Evolución bursátil

Datos de la acción (€)

	Ene-Sep 2019
Precio al inicio del periodo	7,45
Precio al final del periodo	7,71
EVOLUCIÓN DEL PERIODO	3,5%
Precio máximo del periodo	8,55
Precio mínimo del periodo	6,41
PROMEDIO DEL PERIODO	7,37
VMDN (*)	177.520
Capitalización bursátil (Euros) 30/09/2019	698.430.095
Nº de acciones 30/09/2019	90.587.561

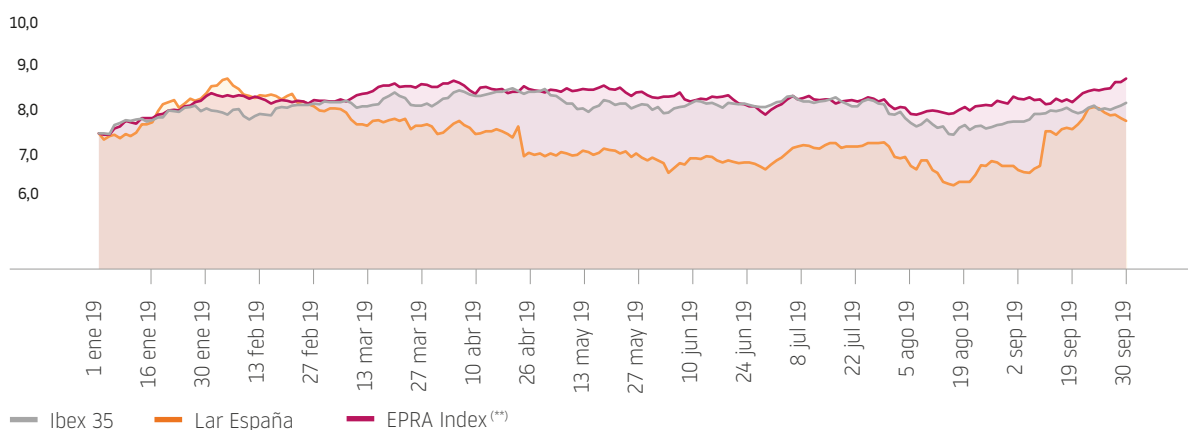
(*) Volumen medio diario negociado en número de títulos

Estructura de Capital a 30 de septiembre de 2019



La **evolución de la cotización** de la acción durante los primeros nueve meses de 2019 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-Septiembre 2019)



(**) Índice europeo sectorial de referencia.

4.2

Recomendaciones de los analistas



30,1% (*)

Retorno Potencial

A fecha del presente informe de resultados, Lar España cuenta con la cobertura de 12 analistas, cuyo precio objetivo medio es de **10,03€**.

Entidad	Recomendación	Fecha de análisis	Precio objetivo (Euros)
Kepler Cheuvreux	Mantener	21/03/2017	Bajo revisión
MIRABAUD	Comprar	27/02/2019	10,34
J.P.Morgan Asset Management	Mantener	27/02/2019	9,00
JBCapitalMarkets	Comprar	30/07/2019	12,50
Ahorro Corporación	Comprar	30/07/2019	10,70
intermoney valores sv	Comprar	30/07/2019	10,00
bankinter.	Comprar	30/07/2019	9,10
Santander	Mantener	30/07/2019	8,90
KEMPIN & CO	Mantener	30/07/2019	8,20
GVC Gaesco Beka	Comprar	17/09/2019	11,41
fidentiis	Comprar	14/10/2019	10,40
Sabadell	Comprar	25/10/2019	9,82

Fuente: Bloomberg

73%

Comprar

27%

Mantener

0%

Vender

(*) Teniendo en cuenta la media de los precios objetivos y el precio de cierre del período.



Centro Comercial
Txingudi (Guipúzcoa)

5

Glosario



Glosario

BAI

Resultado operativo antes de impuestos.

Beneficio neto

Resultado del ejercicio después de impuestos.

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.

EBIT

Resultado operativo antes de intereses e impuestos.

EBITDA

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

EPRA

European Public Real Estate Association.

EPRA Earnings

Resultado operativo.

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.

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 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 NNNAV

EPRA NAV ajustado con el valor razonable de (i) instrumentos financieros, (ii) deuda e (iii) impuestos diferidos.

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).

GAV (Gross Asset Value)

Valor de mercado bruto de los activos.

GRI (Gross Rental Income)

Ingresos brutos del período.

Like for like (LfL)

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

LTV (Loan to Value) neto

Ratio que mide la cantidad total de principal pendiente de pago, descontada la caja disponible, frente al valor de los activos.

$LTV\ neto = Deuda\ neta / GAV$.

NIIF

Normas Internacionales de Información Financiera.

NOI (Net Operating Income)

Ingresos brutos descontando gastos incurridos en el período.

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.

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.

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.

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.

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.

