



INFORME
ANUAL

2015





1

Introducción

1.1

Carta del Presidente
p. 4

1.2

Cifras Clave
31.12.15
p. 8

1.3

Quick View
p. 10

2

Entorno Actual p. 13

2.1

Economía
p. 14

2.2

El mercado de
Inversión en España
p. 15

2.3

El mercado de
Oficinas
p. 17

2.4

El mercado Retail
p. 24

2.5

El mercado de
Logística
p. 25

2.6

El mercado
Residencial
p. 26

3

Quiénes Somos y Qué Hacemos p. 29

3.1

Modelo de negocio
p. 30

3.2

Estrategia
corporativa y
posicionamiento
p. 32

3.3

Grupo Lar como
Gestor de Lar España
p. 40

4

Nuestros Grupos de Interés p. 49

4.1

Su relevancia,
nuestro compromiso
p. 50

4.2

Sus expectativas
p. 53

5

Portfolio p. 55

5.1

Principales hitos
p. 56

5.2

Localización y
descripción de los
activos
p. 58

5.3

Valoración de activos
inmobiliarios
p. 86

5.4

Información adicional
del portfolio
p. 94

6

Gobierno Corporativo p. 99

6.1

El sistema de gobierno de Lar España
p.100

6.2

Lar España y el gobierno corporativo
p. 102

6.3

Ética y cumplimiento
p. 109

7

Gestión de Riesgos p. 113

7.1

Sistema de gestión de riesgos
p. 114

8

Responsabilidad Social Corporativa p. 119

8.1

Enfoque de la RSC en Lar España
p. 120

8.2

Gestión de activos
p. 124

8.3

Accesibilidad
p. 132

8.4

Relación con proveedores y clientes
p. 133

9

Información Financiera p. 135

9.1

SCIIF
p. 136

9.2

Estados financieros consolidados
31.12.15 (IFRS)
p. 142

9.3

Estados financieros individuales 31.12.15 (PGC)
p. 146

9.4

Propuesta de dividendo
p. 150

9.5

Chart societario
31.12.15
p. 152

9.6

Información bursátil
p. 154

10

Información EPRA p. 157

10.1

Principales indicadores de nuestro negocio
p. 158

Anexo: Perfil de la memoria p. 167



Hace un año declaraba la ambición de convertirnos en la SOCIMI europea de referencia en la gestión activa de activos inmobiliarios. Apenas doce meses después puedo afirmar que nos hallamos más cerca de cumplir ese reto.

En el empeño por hacer realidad ese sueño hemos trabajado con denuedo en conformar una de las carteras inmobiliarias en renta más importantes de España que, en el primer año completo de operación, ha generado unos excelentes resultados. Me gustaría destacar especialmente la elevada calidad y recurrencia de éstos: de acuerdo al prestigioso estándar EPRA, el Beneficio Recurrente ajustado de Lar España, o *EPRA Earnings*, que reportan las inmobiliarias que se acogen a las mejores prácticas del sector, ascendió a 13,4 millones de euros, que nos va a permitir proponer a la Junta una remuneración de 12 millones de euros para nuestros accionistas.

Lar España se trazó como objetivo invertir en un periodo de entre 18 y 24 meses los fondos propios, así como los procedentes del endeudamiento previsto. Lo logramos en apenas 15 meses. Pero no sólo eso, lo hicimos con adquisiciones en su mayor parte originadas fuera de procesos competitivos, gracias al prestigio y conocimiento del mercado de nuestro gestor, Grupo Lar. Además, alcanzamos un apalancamiento de los activos próximo al objetivo inicialmente marcado, optimizando la rentabilidad esperada para nuestros inversores y logramos dar las primeras muestras de creación de valor resultantes de nuestra estrategia de gestión activa.

Una vez se alcanzaron estos hitos, y para aprovechar nuevas oportunidades de inversión, nuestros accionistas renovaron su confianza en Lar España, al sus-

cribir unánimemente una ampliación de capital por 135 millones de euros. Esta operación nos permitió llevar a cabo la incorporación de magníficos activos destacando Megapark Barakaldo: un complejo comercial único, situado muy cerca de Bilbao, adquirido por 170 millones de euros y con una rentabilidad del 6,25%. Este complejo comercial destaca no sólo por su tamaño, sino también por su ubicación en una de las regiones más ricas de Europa y por su excelente plantel de operadores comerciales de primera línea.

Con ocasión de la Junta Extraordinaria, nuestros accionistas autorizaron la compra del 41,22% que aún no poseíamos del centro comercial Portal de la Marina y renovaron la autorización para realizar ampliaciones de capital en las mismas condiciones, y siempre que las oportunidades de inversión que las justifiquen tengan expectativas de creación de valor para los accionistas.

La evolución de nuestros activos durante 2015 ha sido extraordinaria, tanto por la confirmación de la recuperación del consumo en España, clave para los centros comerciales de nuestra cartera, como por las iniciativas de gestión activa emprendidas por el equipo de Lar España en todas las tipologías de productos. Como ejemplo, su excelente equipo de profesionales está logrando que las ventas de los inquilinos de los centros comerciales estén creciendo más que la media del sector de comercios en España. Además, la revalorización de los activos durante 2015, que ha sido de un 6,1%, vuelve a demostrar que los resultados de la implementación de planes de negocio ad-hoc a través de una gestión activa de los inmuebles son ya una realidad.



Nos sentimos más comprometidos que nunca con un proyecto emprendido hace apenas dos años: gracias al apoyo de nuestros accionistas, Lar España ha logrado una de las carteras inmobiliarias en renta más importantes de España, invirtiendo 961 millones de euros en 27 activos inmobiliarios. Los activos están presentes en diez comunidades autónomas y consiguen una rentabilidad media neta sobre el coste de adquisición por encima del 6%.

Por otro lado, estamos especialmente orgullosos de los activos que se encuentran en fase de promoción o rehabilitación. Todos ellos aspiran a cubrir una demanda insatisfecha con productos inmobiliarios de gran calidad que serán una fuente de rentabilidad muy importante para nuestros accionistas en el futuro. En centros comerciales, queremos destacar la reciente inversión en un terreno en Sevilla para el desarrollo de un complejo comercial singular que será un destino regional de referencia de entretenimiento

y ocio. Se trata de una oportunidad única que, junto con el desarrollo de otro complejo comercial en Sagunto, conforman una apuesta de Lar España por centros comerciales de calidad en mercados con una oferta insuficiente. En oficinas, el edificio de Marcelo Spínola de Madrid está siendo renovado íntegramente para mejorar la insuficiente oferta de espacio de oficina nueva o reformada dentro de la M-30. Este reposicionamiento conllevará una rentabilidad de la inversión total muy superior a la que hubiera resultado manteniendo el activo en la situación en la que se encontraba en el momento de la adquisición. En la parte de residencial, Lar España ha iniciado ya las obras de construcción del más exclusivo desarrollo residencial en Madrid capital: Lagasca 99. El interés que está despertando esta promoción está superando nuestras propias expectativas y estamos seguros que en los próximos ejercicios va a ser un motivo de satisfacción para nuestros accionistas.

Estamos convencidos de que la combinación de activos en renta con activos en desarrollo va a ser un elemento clave para la creación de valor y diversificación de riesgo para nuestros accionistas.

Si a principio de 2015 Lar España demostraba su capacidad de innovar en la financiación no bancaria de las SOCIMIs, al ser la primera en emitir un bono corporativo, hoy podemos decir que Lar España ha optimizado aún más su estructura financiera, al lograr una diversificación más equilibrada de sus fuentes de financiación y unas condiciones muy atractivas tanto en términos de coste, riesgo, plazos de amortización o cobertura de tipos de interés. En resumen, la estructura financiera actual permite a Lar España desarrollar su plan de inversiones y de negocio con tranquilidad, ofreciendo la mejor combinación de rentabilidad y riesgo para nuestros inversores.

En lo que respecta a información financiera y operativa hemos alcanzado un alto nivel de transparencia y consistencia: el prestigioso índice *EPRA/ NAREIT Global Index*, ha incluido a Lar España junto con todos los vehículos inmobiliarios cotizados más importantes del mundo. Además, la Sociedad fue galardonada con el *European Public Real Estate Association (EPRA) "Gold Award 2015"* por la calidad de la información financiera proporcionada. Se convertía así en la primera y única SOCIMI con este preciado galardón del sector inmobiliario. En este ejercicio hemos hecho un esfuerzo muy significativo por reforzar el área de Relación con Inversores, que es una función clave para posicionar la propuesta de valor de Lar España entre inversores y analistas.

Un año después, y gracias a esta actividad, la acción es mucho más líquida que hace un año, y esto

la hace más atractiva tanto para nuestros actuales accionistas como para el mercado en general.

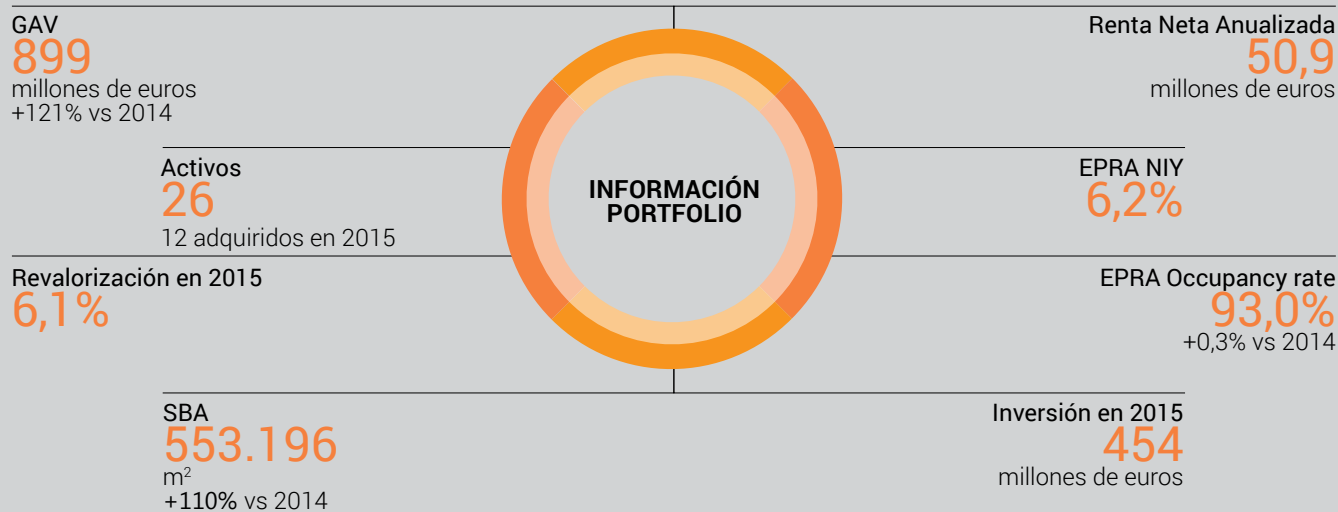
Somos conscientes de que, en un entorno como el actual, asegurar el buen gobierno a través de la transparencia, la ética, la responsabilidad social corporativa y el cumplimiento normativo, es clave si queremos crear un modelo de negocio sostenible que genere valor, no sólo para nuestros accionistas, sino para el conjunto de nuestros grupos de interés. Por ello, me gustaría resaltar todo el trabajo realizado este año en una doble vertiente: la primera, con el fin de adecuar nuestras normas y procesos a la regulación vigente y recomendaciones existentes en materia de gobierno corporativo, aspirando a posicionarnos al nivel de las mejores prácticas; la segunda, en lo que respecta a la identificación de las expectativas de nuestros grupos de interés en materia económica, social y ambiental, y el nivel de respuesta del sector, como base para definir un plan de acción que nos ayude a trasladar nuestra política de RSC al día a día de nuestras operaciones.

Este segundo ejercicio de la compañía ha vuelto a ser un año muy intenso tanto desde el punto de vista de la inversión como de la gestión de los activos. Desde Lar España queremos dar las gracias a los inversores por su confianza en nuestra compañía y les transmitimos nuestra gran ilusión y confianza en el éxito de este gran proyecto que hemos consolidado este año.

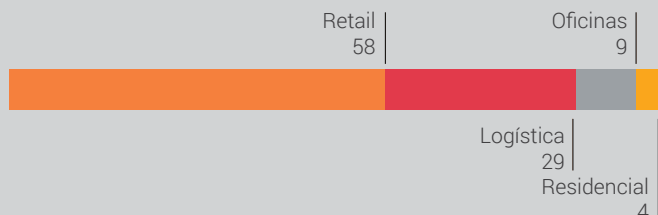
D. José Luis del Valle Doblado

Presidente

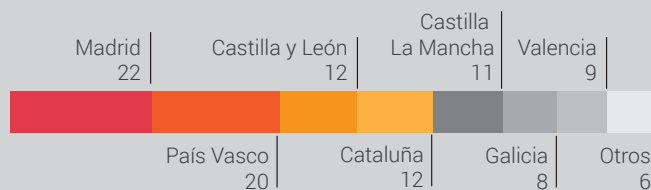
Abril, 2016



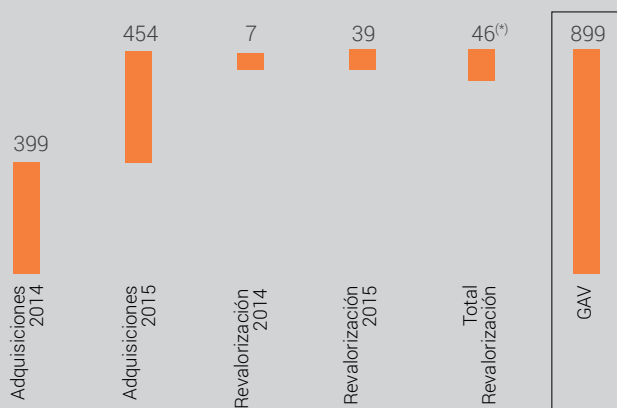
SBA por tipo de activo (%)



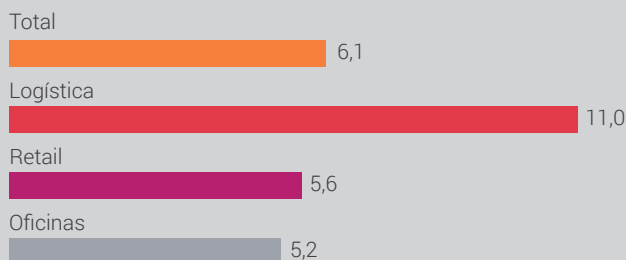
SBA por área geográfica (%)



Evolución del GAV (Millones de euros)



LikeforLike. Revalorización cartera 2014-15 (%)



(*) En un período medio de tenencia de los activos de **10,9 meses**



Ingresos por tipo de activo (%)



CERTIFICACIONES

1 BREEAM
provisional para el diseño del Edificio de
Oficinas Marcelo Spínola

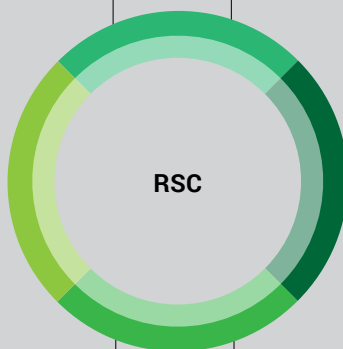
1 OHSAS 18.000
Centro Comercial As Termas

1 ISO 9.001
Centro Comercial As Termas

INTENSIDAD DE CONSUMOS

0,34 m³/m²/año
consumo de agua

70,35 kWh/m²/año
de consumo de energía



ENERGÍAS RENOVABLES

206 kW
de potencia
instalada

279.356 kWh
de producción anual
energética renovable

EMISIONES

6.536 tCO₂e/año
de emisiones totales

103 tCO₂e/año
de emisiones evitadas
por la producción
de energía renovable

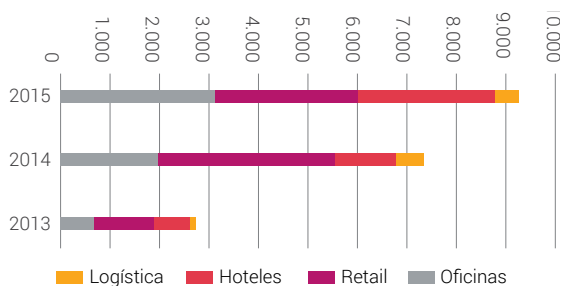
25,01 kgCO₂e/m²/año
de intensidad de emisión CO₂



ENTORNO



Volumen de Inversión por sectores (millones de euros).



Inversión
9.218
millones de euros

Incremento Inversión vs 2014
27%

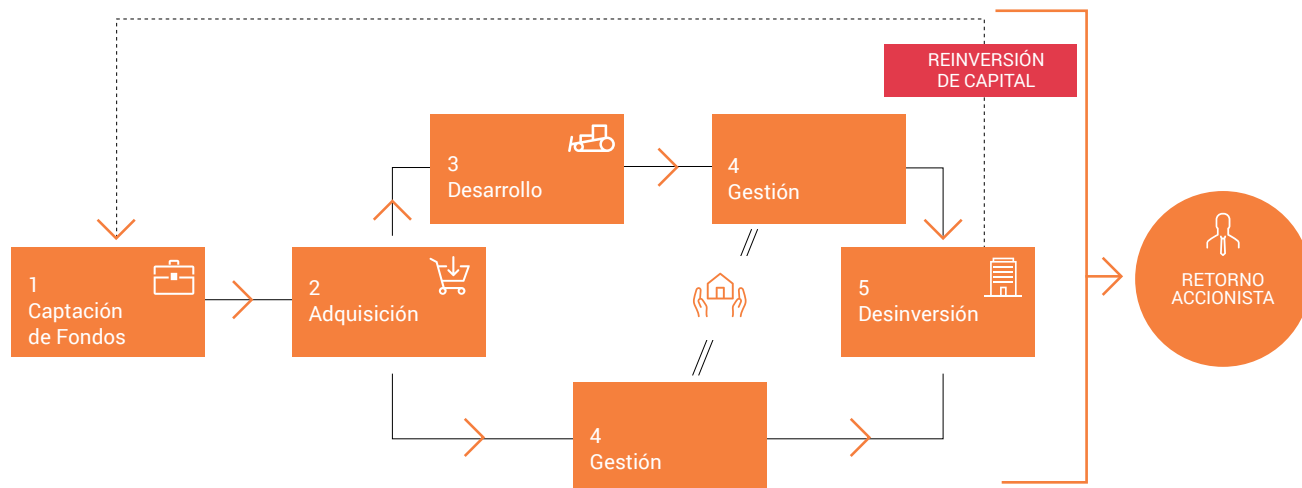
Cifras récord de inversión en el sector inmobiliario por valor de 9.218 millones de euros, incrementando la cifra de inversión de 2014 en un 27%.

MODELO DE NEGOCIO



Inversión en España en inmuebles comerciales consolidados con muy buenos emplazamientos, de gran calidad pero infra gestionados, para mejorar sus flujos de caja y generar valor:

- Centros y medianas comerciales
- Oficinas
- Naves logísticas
- Mercado residencial



GOBIERNO



GOBIERNO CORPORATIVO

- Actualización Estatutos Sociales y Reglamento del Consejo
- Política de Gobierno Corporativo
- Política de Remuneraciones
- Política de Selección de Consejeros
- Evaluación del Consejo
- Evaluación de los Directivos

ÉTICA Y CUMPLIMIENTO

- Código de Conducta y Canal de Denuncias
- Modelo de Prevención de Delitos
- Manual de Prevención de Blanqueo de Capitales

RESPONSABILIDAD SOCIAL CORPORATIVA

- Política de Responsabilidad Social Corporativa
- Plan Director de Responsabilidad Social Corporativa

RIESGOS Y OPORTUNIDADES



- Política de Control y Gestión de Riesgos
- Sistema Integrado de Gestión de Riesgos (SIGR)
- Mapa y fichas de Riesgos
- Estrategia de monitorización según el nivel de riesgo y Plan de Acción

GESTIÓN DEL RIESGO EN ACTIVOS

Diversificación de inversiones por tipología de activo y volumen de inversión

ESTRATEGIA



RESULTADOS 2015

100% cumplimiento estrategia de inversiones

Promedio *Yield on Cost* más elevado que la competencia

Adquisición de 12 activos por un precio total de compra de 454 millones de euros

- SOCIMI de mediana capitalización especializada en inmuebles comerciales de tamaño medio
- Generación de altos rendimientos para accionistas con el alquiler de la cartera inmobiliaria: Renta neta anualizada de 50,9 millones de euros
- Diversificación de inversiones
- Innovación en financiación
- Política de distribución de beneficios competitiva. Dividendo de 0,201€/acción
- Adquisiciones fuera de mercado cuidadosamente seleccionadas
- Gestión activa y diversificada, con un 6,1% de revalorización anual de activos
- Gestionada en exclusiva por Grupo Lar

PERSPECTIVAS DE FUTURO

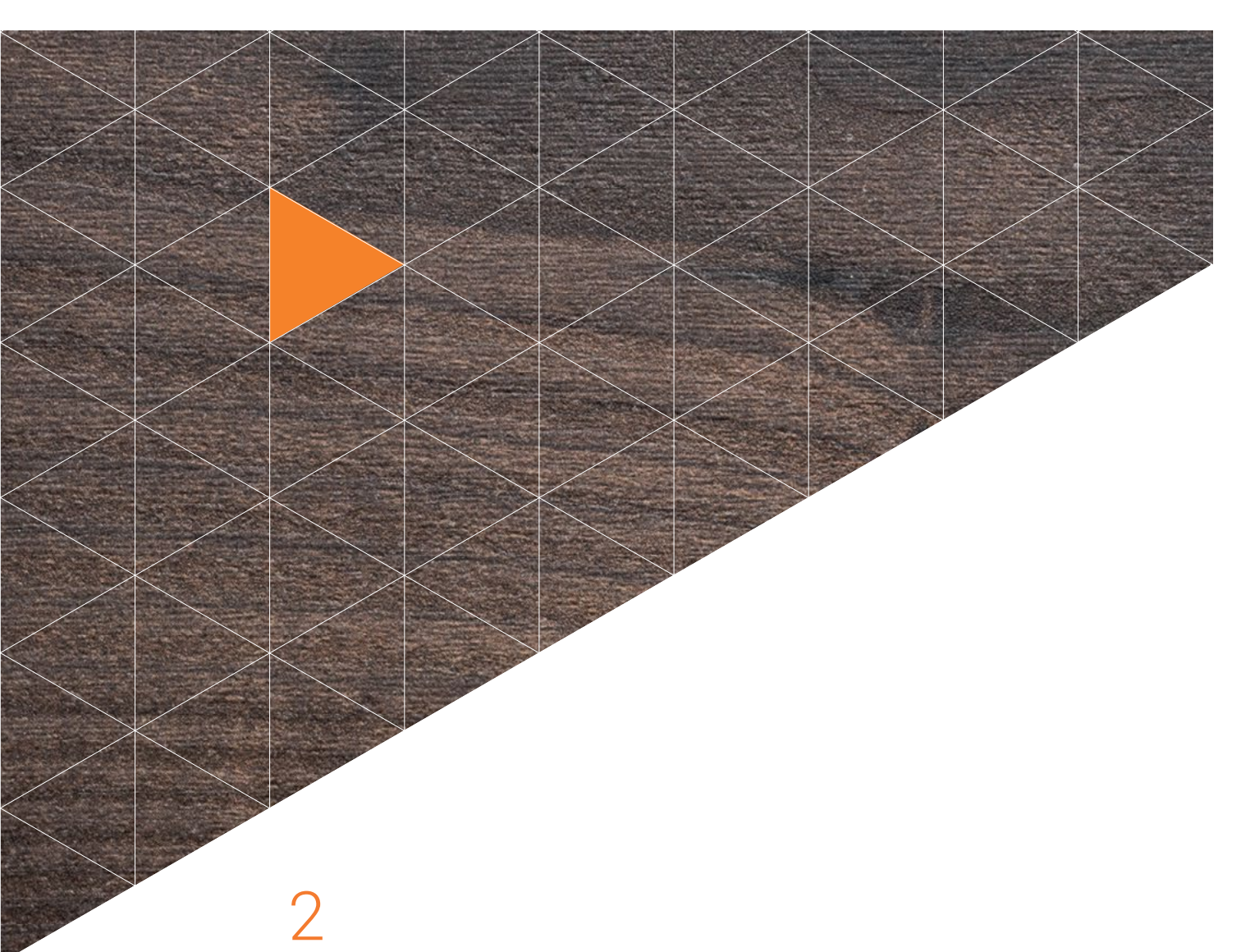


Ampliación del capital en 135 millones de euros para ser un proyecto a largo plazo que continuará llevando a cabo una gestión patrimonial activa e innovadora con el objetivo de crear valor sostenible y ser referente en el mercado.

APALANCAMIENTO DE CARTERA

Objetivo LTV en torno al 50%





2

ENTORNO ACTUAL

2.1

Economía
p. 14

2.2

El mercado de
Inversión en España
p. 15

2.3

El mercado de
Oficinas
p. 17

2.4

El mercado Retail
p. 24

2.5

El mercado de
Logística
p. 25

2.6

El mercado
Residencial
p. 26

2.1 Economía



Turismo

Durante el año pasado el sector turístico español se vio beneficiado por la inestabilidad geopolítica de sus principales competidores del turismo de sol y playa, como Egipto, Túnez y Turquía, y un entorno macroeconómico favorable. En 2015, **68 millones de turistas** han visitado nuestro país, lo que representa un incremento del **4,6%** respecto al 2014, y un **7,3%** respecto al 2013. Los destinos de interior -con Madrid a la cabeza- del norte de España (Cantabria, Asturias y Galicia), Baleares y la costa mediterránea, se erigen como los grandes beneficiados de 2015. Se espera que 2016 traiga un nuevo récord en las cifras de turistas en España.



Inflación

La **tasa de inflación media anual** de 2015 se situó en el **-0,5%**, inferior a lo esperado debido a los bajos precios del petróleo. Pero la tasa subyacente se ha mantenido todo el año en positivo y con tendencia ascendente lo que es una muestra de la recuperación de la economía y del consumo.



PIB

Los datos macroeconómicos de 2015 confirman la consolidación de la recuperación de la economía española. Con un crecimiento del PIB de **3,2%** en 2015 (el doble que la media de la Zona Euro), España es la que más crece dentro de los países avanzados según el FMI. Este organismo prevé un crecimiento del **2,7%** en 2016.



Índice de Confianza del Consumidor

La confianza del consumidor cerró en 2015 en **máximos históricos**, creciendo un 15,6% por la mejora de percepción de la situación y las expectativas económicas. La confianza del consumidor subió 2,8 puntos el pasado mes de diciembre en relación al mes anterior, hasta situarse en 107,4 puntos.



Mercado Laboral

Con la creación de más de medio millón de puestos de trabajo, el mayor crecimiento de la ocupación desde 2006, España ha cerrado el año 2015 con una **reducción de la tasa de desempleo hasta el 20,9%**. España es el país más dinámico de la Zona Euro en la creación de empleo con unos ritmos de creación de empleo del 3% para 2015-2016.



Consumo privado

Respecto al consumo de los hogares españoles, se situó en el **3,1%** gracias en parte a la bajada de precios de productos energéticos e impuestos sobre la renta. Las perspectivas apuntan a un mantenimiento del buen ritmo de crecimiento, situando alrededor del **3,2%** el aumento del consumo durante 2016.

2.2 El mercado de Inversión en España

El mercado de inversión inmobiliaria directa del sector terciario cerró 2015 con cifras récord, alcanzando los 9.218 millones de euros, superando los niveles alcanzados en 2006. Esta cifra supone un incremento del 27% respecto a la cifra de inversión de 2014.

El mercado de **oficinas** acumuló 3.100 millones de euros de inversión directa en el 2015 (no se contabilizan operaciones societarias), siendo los actores principales las SOCIMIs y los fondos de inversión.

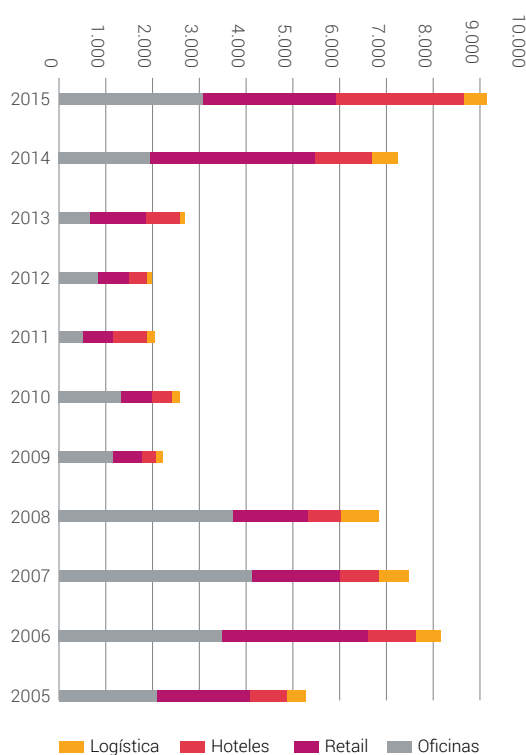
Esta cifra representa un incremento de la inversión del 46,5% respecto al 2014, a pesar de la escasez de producto necesario para satisfacer toda la demanda existente. La demanda se centra principalmente en edificios en CBD junto con las zonas secundarias más consolidadas.

El volumen de inversión en España para el sector **retail** durante 2015 ha sido de 3.060 millones de euros aunque es una cifra ligeramente inferior a la alcanzada en 2014, se produjo un 15% más de transacciones que en el anterior ejercicio.

Los centros y parques comerciales fueron los grandes protagonistas, representando un 53% del volumen total de inversión retail, con más de 685.000 m² de SBA, mientras que la inversión en *High Street* fue del 36%, con 1.090 millones de euros y por último, otros activos *retail* superaron los 354 millones de euros (12%).

El sector **logístico** registró una inversión de 434 millones de euros, alcanzando los 725 millones de euros si se incluye la inversión indirecta.

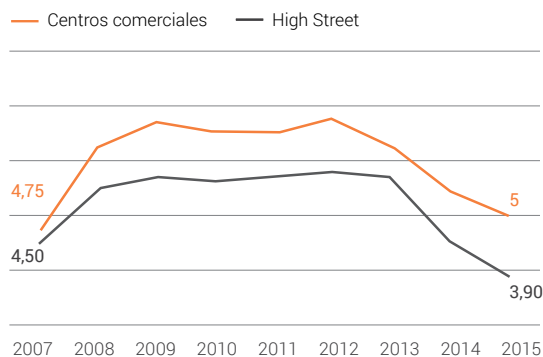
Volumen de Inversión por sectores (Millones de euros)





Las **rentabilidades prime** de las **oficinas** han seguido comprimiéndose a lo largo de 2015. En Madrid se situaron en el 4,25% en el último trimestre de 2015, desde el 5% a finales de 2014. Y en Barcelona, se situaron en el 4,75% a finales de 2015 en Paseo de Gracia/Diagonal. Para 2016 se espera todavía un ligero descenso de las rentabilidades.

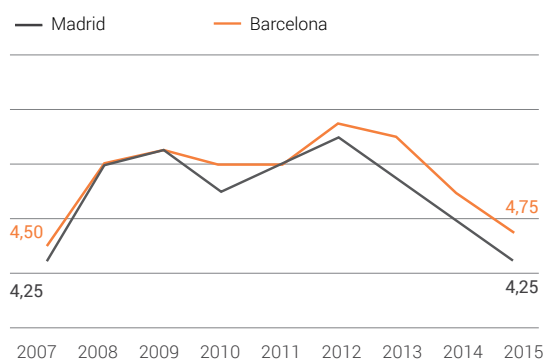
Rentabilidad Prime Retail (%)



Los inversores apostaron también por inmuebles **logísticos** y aumentaron la presión compradora. Entre 2014 y 2015 las SOCIMIS incorporaron más de 1 millón de m² de naves logísticas en sus portafolios.

Esto, unido a la escasez de oferta, ha provocado una compresión de rentabilidades. La rentabilidad prime bajó a lo largo del 2015 desde el 7,25% hasta el 6,75%

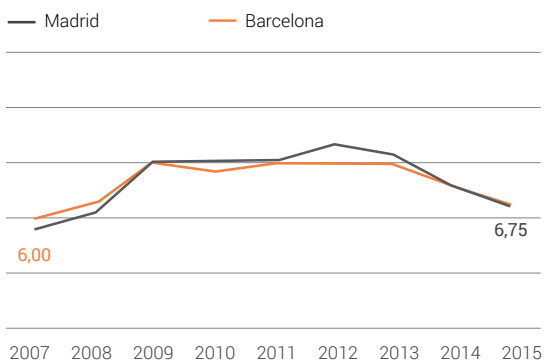
Rentabilidad Prime Oficinas (%)



La rentabilidad prime para **centros comerciales** en 2015 cerró en el 5,0% desde el 5,5% de 2014, mientras que para **parques comerciales y medianas** ha pasado del 7,10% hasta el 6,00% a finales de 2015.

En cuanto a **High Street**, la rentabilidad prime bajó del 4,5% en 2014 al 3,9% en 2015.

Rentabilidad Prime Logística (%)



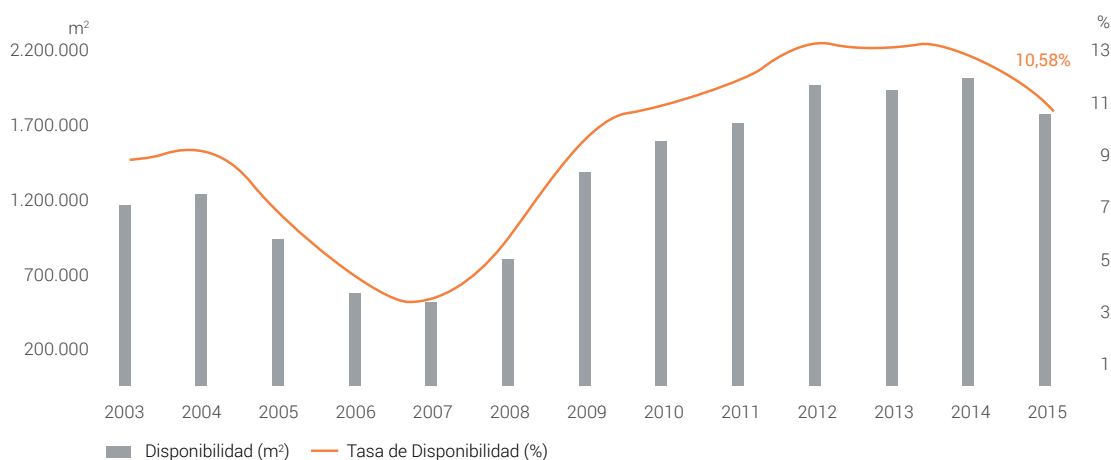
2.3 El mercado de Oficinas

Madrid

Oferta

La **tasa de disponibilidad media** en Madrid mantiene la **tendencia decreciente** que comenzó en el 2014, bajando hasta el 10,6% durante el cuarto trimestre del año 2015. Esta evolución continuará a medio plazo por la misma senda, siendo más acentuada en el caso de producto de calidad.

La **disminución del producto disponible de calidad** ha sido más acusada en los submercados CBD y Periferia, mientras que las previsiones de generación de nueva oferta para los próximos tres años siguen siendo muy bajas en todas las zonas, alrededor de los 100.000 m², por lo que el **potencial** es grande en el campo de la **rehabilitación y reposicionamiento de edificios**.



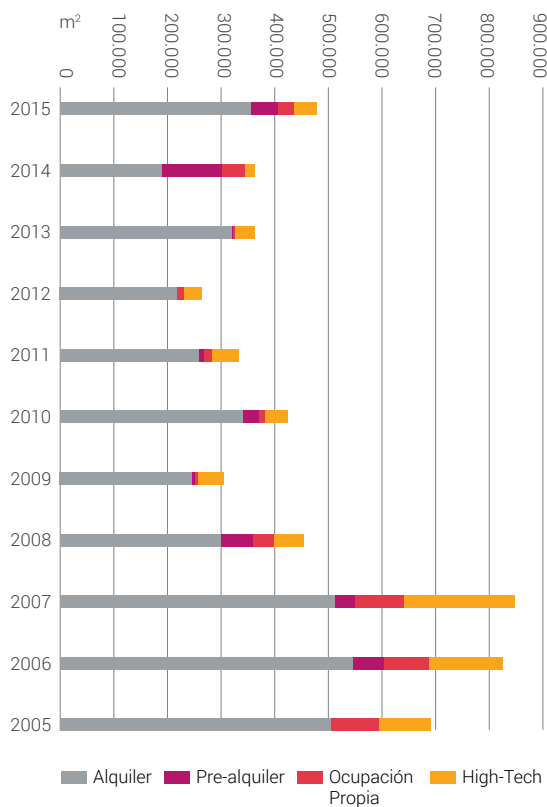


Contratación

Durante estos últimos doce meses, por fin se ha visto materializada la recuperación de la economía junto con una mayor actividad y confianza empresarial. Esto, junto con un incremento de empleo en el sector de oficinas, se está traduciendo en una **mayor demanda de espacio**, y por lo tanto, de absorción neta real en los principales mercados.

Así, la contratación de oficinas y *high-tech* durante el año 2015 ha sido de **477.969 m²**, un **31% superior al 2014**, la mayor cifra en los 8 años que llevamos de crisis. En concreto, en CBD y Periferia se han contratado 183.000 y 192.000 m² respectivamente, aglutinando prácticamente el 80% del total de la superficie contratada durante el año pasado.

Por primera vez en esta época de crisis, se están firmando operaciones de más de 6.000 m² en todas las zonas.



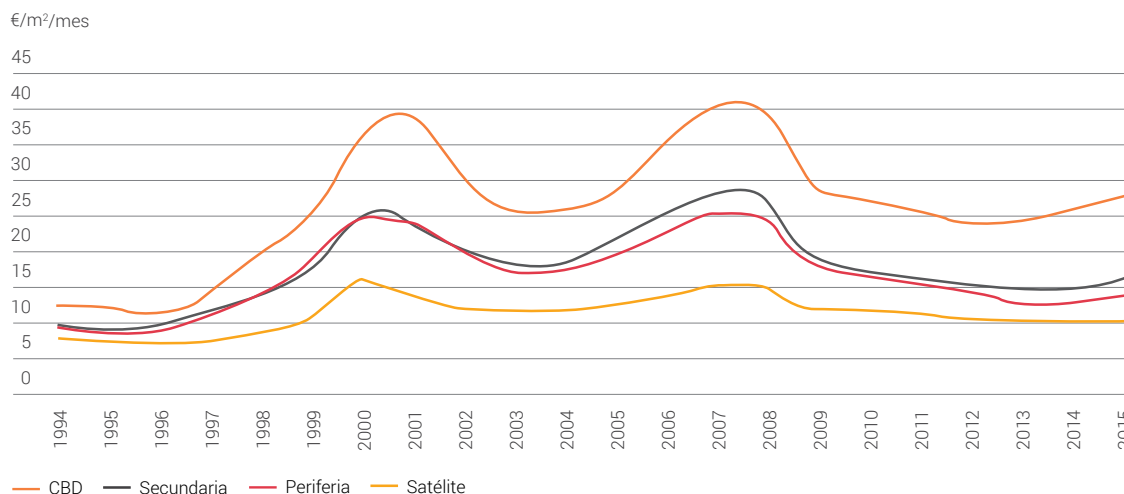
Rentas

La escasez de producto sigue impulsando las **rentas al alza** fundamentalmente en los productos *prime* de las mejores zonas. Así, las rentas en la zona CBD llevan experimentando una subida gradual desde el segundo trimestre 2014 hasta 27,25 €/m²/mes a cierre de 2015, lo que representa un **aumento del 12,4%**. Sin embargo, como es habitual para algunos de los mejores edificios de CBD, edificios Grado A, los alquileres han llegado a superar estos niveles de rentas.

Los máximos de zona Secundaria y Periferia, sin embargo, han experimentado un crecimiento más suave, situándose en 15,75 y 13,5 €/m²/mes respectivamente, mientras que la zona de Satélite no ha variado, manteniéndose en 10€/m²/mes.

Para los próximos años, las **previsiones de rentas** son **positivas** para el conjunto del **mercado de oficinas de Madrid**. De hecho, tanto Madrid como Barcelona serán dos de las ciudades europeas que registren mayores crecimientos de rentas *prime*. Esta tendencia no sólo es positiva para estos precios máximos, sino que se extenderá al resto de zonas periféricas, aunque con mayor moderación según el submercado.

A pesar del repunte de las rentas seguimos en niveles bajos respecto a los máximos alcanzados durante el 2007, poniendo de manifiesto el fuerte ajuste y corrección que sufrieron las rentas tras el estallido de la crisis.



Barcelona

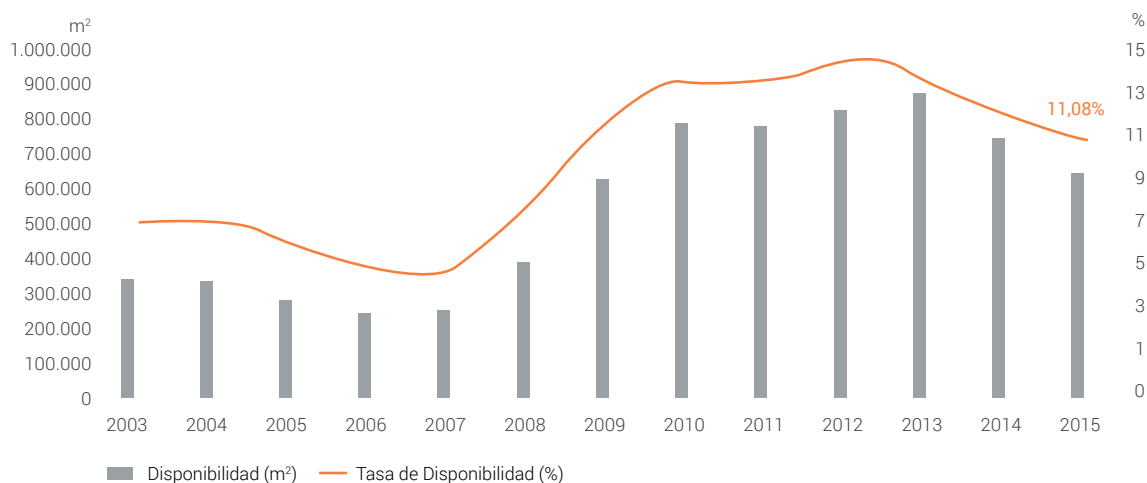
Oferta

La **falta de oferta de oficinas tanto de calidad como de nueva construcción** para gran demanda en Barcelona, será el factor más relevante en los próximos dos años. En este sentido, la **tasa de disponibilidad media en Barcelona ha descendido en dos años del 14% al 11% actual.**

La escasez de espacios para grandes compañías en el centro de la ciudad está desplazando la demanda a las Nuevas Áreas de Negocio y Periferia, que cuentan con edificios más modernos y adaptados a las necesidades actuales de las empresas. Pese a ello, a lo largo de 2016, los pocos espacios de gran superficie y de calidad en estas zonas también empezarán a escasear.

Los desarrollos previstos que se entregarán en los dos próximos años no van a ser suficientes para modificar el comportamiento futuro de la **disponibilidad**, que seguirá con **tendencia a la baja**.

Ante esta falta de oferta de calidad, es necesaria la promoción de proyectos de oficinas en la ciudad, así como la rehabilitación del parque existente de oficinas, de modo que pueda darse respuesta a las necesidades de espacio de las empresas y aumentar la calidad del stock de la ciudad.



Contratación

La recuperación de la economía y una mayor actividad y confianza empresarial están sustentando el **crecimiento de la contratación de oficinas en Barcelona**, confirmándose la **tendencia alcista** que se inició el año pasado. Este año 2015 se han contratado en el mercado de oficinas de Barcelona **398.000 m²**, un **41% superior a 2014**, y la mejor cifra de los últimos 10 años. Concretamente en el último trimestre del año se han contratado 83.000 m² de oficinas.

Las Nuevas Áreas de Negocio han sido la zona con mayor contratación de oficinas, con un total de 173.000 m², el 43% del total del take-up en 2015.

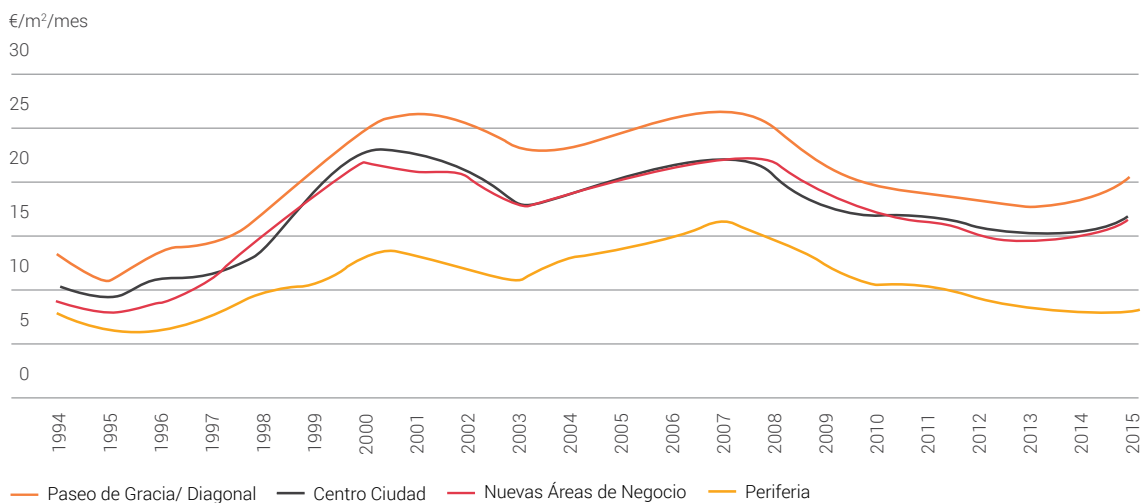


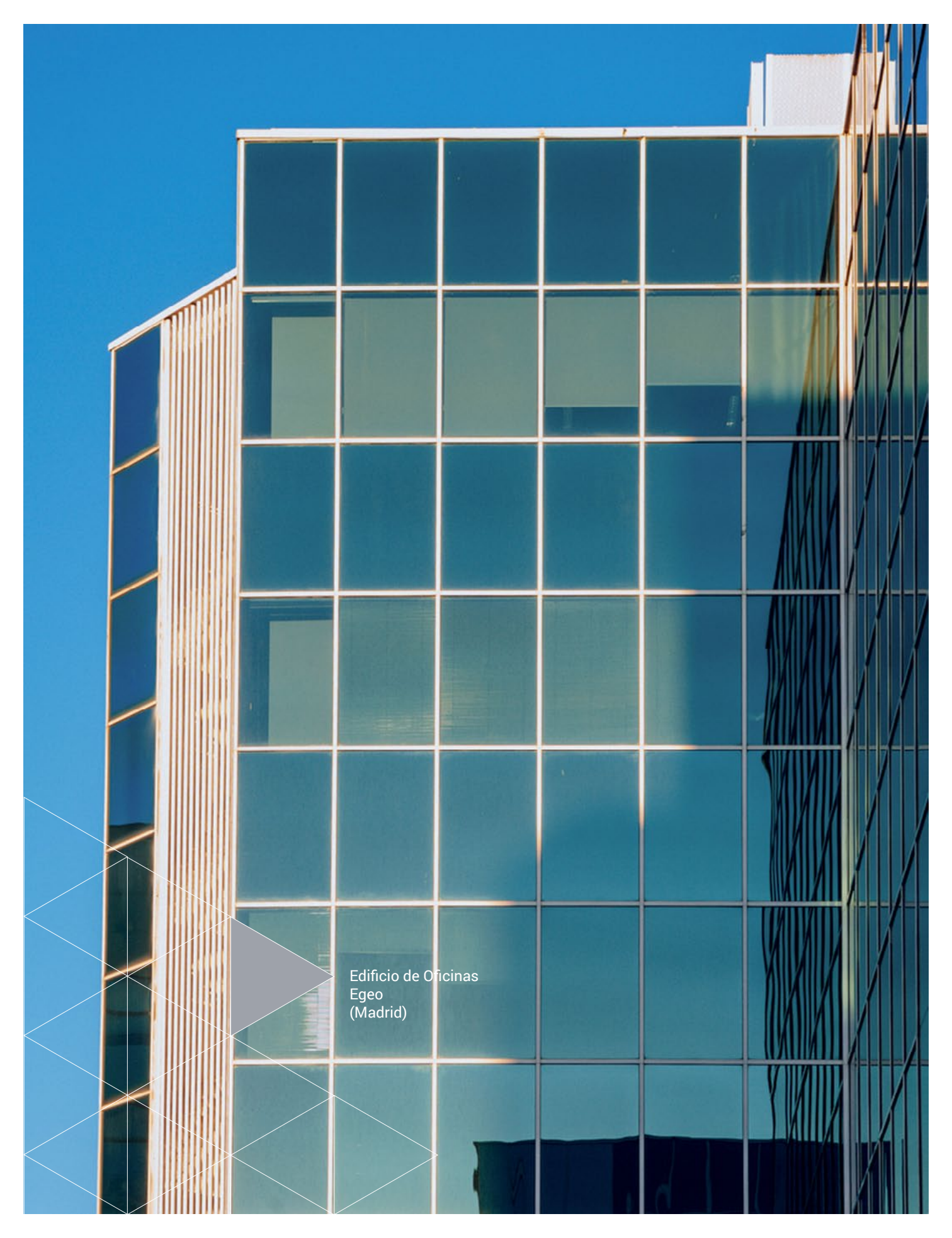


Rentas

Las **rentas de alquiler de oficinas en Barcelona han subido un 11% de media a lo largo de 2015**. En Paseo de Gracia/Diagonal, donde encontramos la renta máxima de Barcelona, las rentas han experimentado un ascenso del 12,16% anual, **alcanzando los 20 €/m²/mes** en el cuarto trimestre del año.

La falta alarmante de oferta de calidad y la fortaleza de la contratación sustentan el incremento de las rentas de oficinas en Barcelona tanto en centro ciudad como en nuevas áreas de negocio, que durante el 2016 seguirán su tendencia alcista.



A photograph of the Egeo office building in Madrid. The building features a prominent glass facade with a grid of windows, reflecting the sky and surrounding environment. To the left of the glass section is a vertical metal screen with a series of thin, parallel slats. The sky is a clear, bright blue. In the bottom left corner, there is a decorative graphic consisting of white lines forming a geometric pattern, including a triangle and a square.

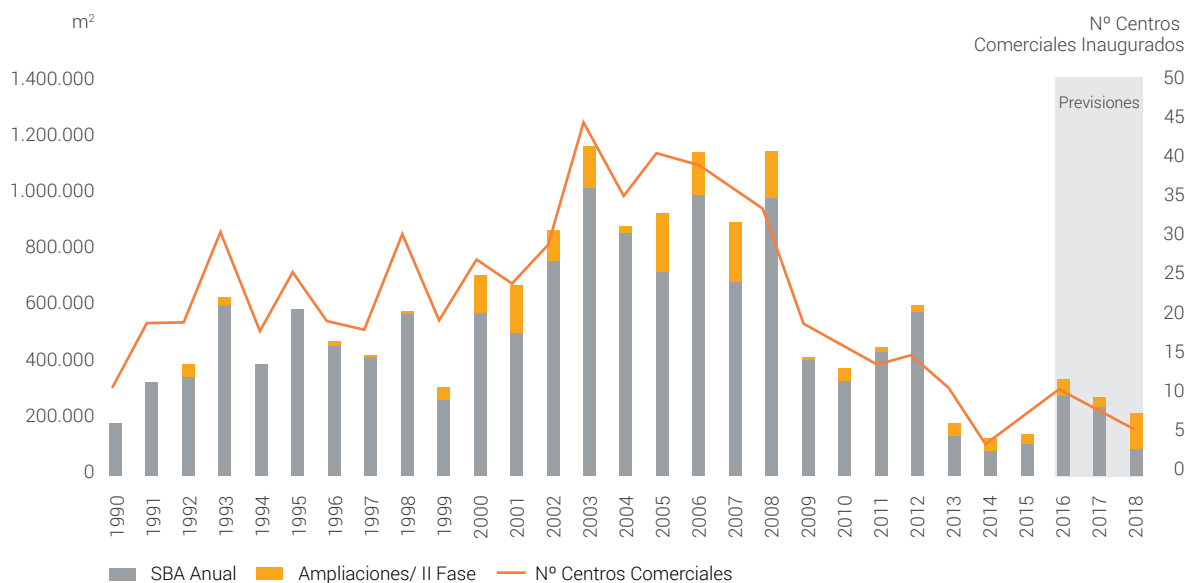
Edificio de Oficinas
Egeo
(Madrid)

2.4 El mercado Retail

Centros Comerciales

Las **rentas prime** en el mercado de centros comerciales en España han experimentado un ligero aumento en 2015 respecto al año anterior, manteniéndose en los 1.056 €/m² anuales. La SBA inaugurada en 2015 ha sido de 138.035 m², de los cuales 111.535 m² son de nuevos centros y parques comerciales, y 26.500 m² corresponden a ampliaciones o segundas fases.

El **stock de centros y parques comerciales** asciende a 687, y a una SBA de 16.367.947 m². Asimismo la densidad media de España continúa en 362 m² comerciales para cada 1.000 habitantes. La Coruña, Álava, Cádiz, Las Palmas, Murcia, Valladolid y Zaragoza son las provincias españolas que superan los 500 m² por 1.000 habitantes y Gerona, Jaén, Lérida y Teruel, las menos densas por debajo de los 100 m² por 1.000 habitantes.



Madrid es la CC.AA. con mayor SBA comercial, con un volumen total de 3,2 millones de m², seguida por Andalucía con 2,9 millones de m² comerciales y en tercera posición la Comunidad Valenciana, con 2 millones de m².

2.5 El mercado de Logística

Durante el año 2015 la **disponibilidad** inmediata de naves logísticas en España **ha ido descendiendo gradualmente**. Las operaciones de gran tamaño, tanto en Madrid como en Barcelona, han sido las impulsoras de esta variación.

En **Madrid** la disponibilidad descendió durante el 2015 hasta los **402.000 m²**, disminuyendo la tasa de disponibilidad en un año el 45%, hasta situarse en un 6,10% del stock, principalmente por el aumento de contratación en la tercera corona.

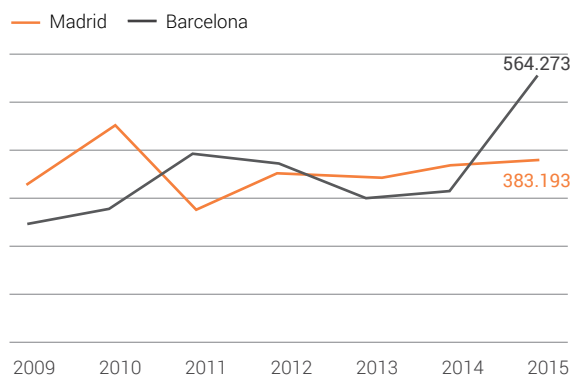
Asimismo, en **Barcelona**, la disponibilidad descendió hasta los **290.000 m²**, lo que supone una reducción de la disponibilidad en casi a la mitad, debido a los altos volúmenes de contratación y a la escasez de producto.

En Madrid se espera una reactivación de promociones especulativas y de proyectos llaves en mano. Del total de 313.800 m² actualmente en construcción, el 59% son proyectos especulativos. El 60% de la **oferta futura** en construcción está en segunda corona y se terminarán entre los años 2016 y 2017.

En Barcelona, de los 178.607 m² en construcción que se contabilizaron a finales del 2015, el 81% disponía usuario mientras que el 20% era especulativo. Se espera un incremento de los proyectos especulativos y de los llaves en mano, debido a la falta de oferta de calidad existente (principalmente de gran superficie en la segunda corona, donde se encuentra el 84% de la oferta futura en construcción).

Siguiendo la tónica de años anteriores, los datos de 2015 confirman la reactivación de la **contratación** de espacios logísticos, especialmente en Barcelona, donde se ha producido un 78% más de contratación logística que en 2014, marcando un récord histórico en Cataluña. El 74% del número de operaciones fueron de espacios de más de 5.000 m². Una de las razones de la fortaleza de la contratación es la anticipación de la demanda ante la falta de oferta futura.

Take up (m²)



Madrid mantiene su **volumen de contratación** continuando su **mejora gradual** que comenzó en el año 2012. Durante el último trimestre de 2015, el 60% de la superficie contratada han sido transacciones de más de 20.000 m².

En cuanto a las **rentas logísticas** en Madrid, se mantienen las rentas en todas las coronas a causa de la estabilidad en la contratación. Mientras que la renta *Prime* se mantiene en **4,75 €/m²/mes**, la renta máxima de la segunda corona sigue en **3,60 €/m²/mes** y la de la tercera en **2,90 €/m²/mes**.

En Barcelona, también se mantienen las rentas logísticas en todas las coronas en el cuarto trimestre de 2015.

Continúa la situación de escasez de terrenos logísticos en Barcelona, por lo que durante el 2015 se mantienen los valores estables con mínimos en 150 €/m². Esto es particularmente detectable en las dos coronas más cercanas a la ciudad gracias a la orografía especial de la zona, la tradición industrial, cuyos terrenos son pequeños para una distribución logística, y la complicada tipología de propietarios.

2.6 El mercado Residencial

El **stock de viviendas** se sitúa por encima de la barrera de las 500.000 unidades.

Existen todavía zonas con gran desequilibrio y con exceso de oferta. El **stock de viviendas va reduciéndose paulatinamente**. Dicha absorción se acentúa en las grandes ciudades, aunque el 30% de la oferta se sitúa en mercados más complejos donde hay viviendas que difícilmente se podrán vender. Está previsto que la oferta de vivienda nueva se reduzca un 24,5% en 2016 hasta las 350.000 unidades (fuente: Asprima).

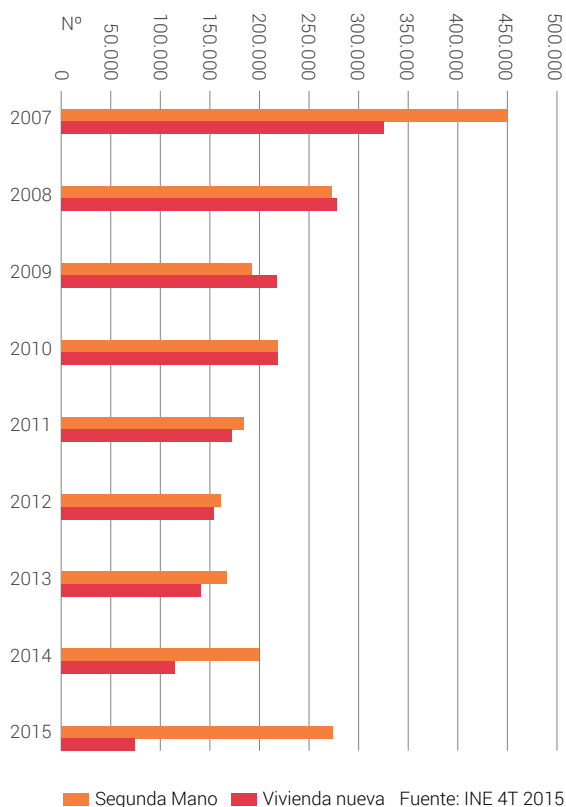
El número de **transacciones**, sigue con la **tendencia alcista** iniciada durante el año 2014 y se confirma con los datos a cierre de 2015.

Las **transacciones residenciales se incrementaron aproximadamente un 11% en España** durante el año 2015, gracias en gran parte, al tirón de la compraventa de viviendas de segunda mano, que representa el 78% del total de transacciones.

Por su parte, los fundamentos de la demanda se mantienen en expansión. El empleo prosigue su crecimiento y el paro volvió a reducirse. Tanto los datos de afiliación a la Seguridad Social como los de la EPA en el conjunto del 2015 volvieron a mostrar una evolución positiva del mercado laboral, lo que unido a la recuperación de la confianza de los consumidores, sitúa a la demanda en una posición cada vez más fuerte.

Los compradores extranjeros, y concretamente los procedentes de Reino Unido (23,95%) se consolidan como actores claros en el mercado residencial español, ya que acumulan alrededor del 14% de la totalidad de las transacciones.

Como consecuencia de esta tendencia alcista en la demanda, se apreció durante el 2015 un **crecimiento de los precios residenciales**. Según datos de Fomento, el precio medio de venta de la vivienda aumentó un 1,9%.



Sin embargo, no puede generalizarse, ya que el repunte de precios se ha registrado esencialmente en zonas muy concretas como grandes ciudades (Madrid, Barcelona) o zonas turísticas (Baleares y la Costa de Sol).

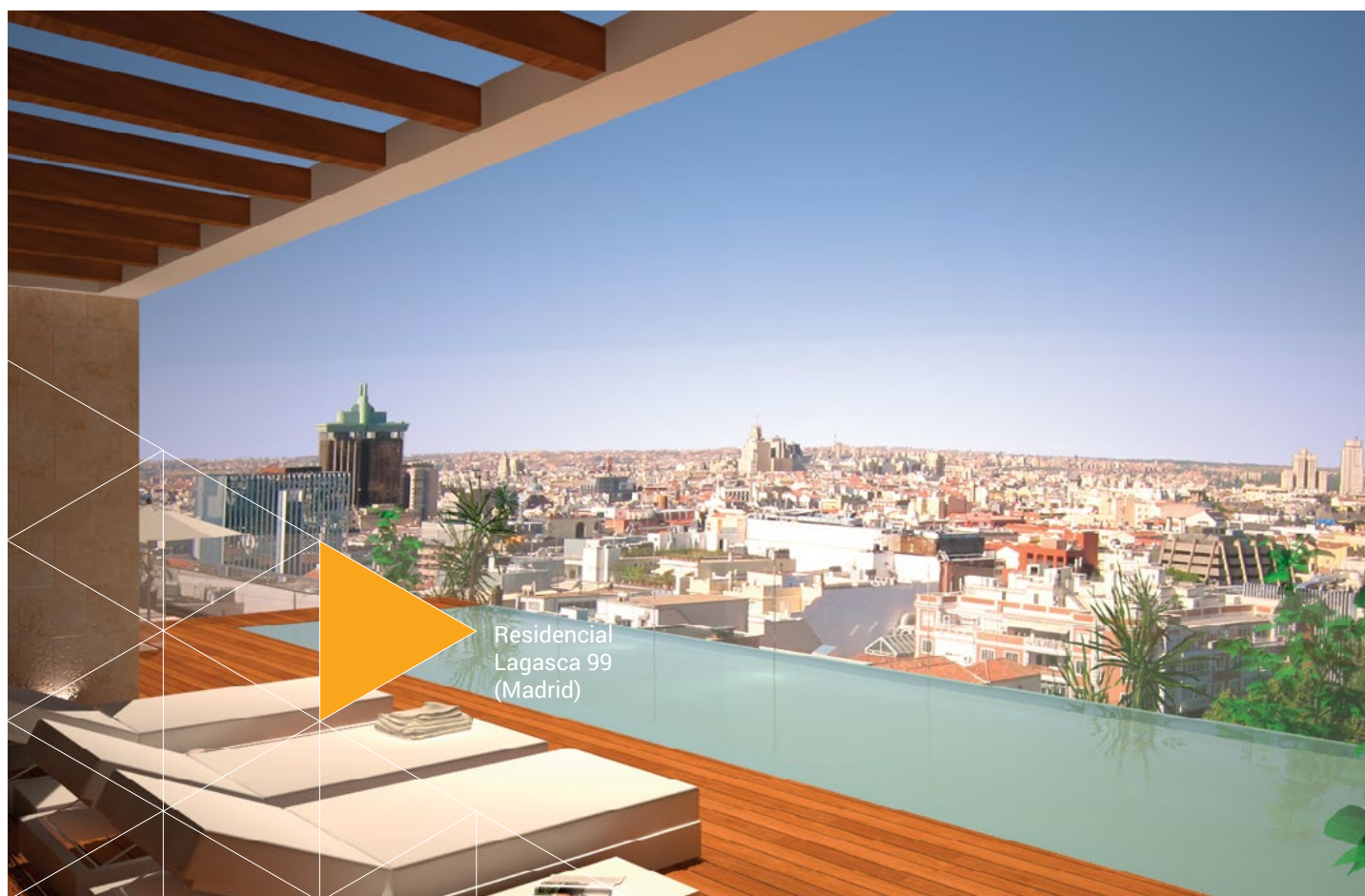
Por el contrario, en zonas con gran número de viviendas en venta y baja demanda se seguirán produciendo ajustes de precios.

Durante el 2015 se constata el **interés por el mercado residencial de inversión**, tanto para la inversión directa de inmuebles como en la compra de carteras de morosidad. El interés se basa en el importante **ajuste de precios** y en las **estimaciones macroeconómicas positivas** sumado al entorno de **tipos bajos**.

Hay un gran atractivo tanto en la compra de grandes carteras de activos para su posterior alquiler y gestión, como en la creación de valor en el desarrollo de promociones y en las rehabilitaciones integrales de edificios.

Por tanto, el mercado residencial vuelve a presentar **oportunidades de inversión**, principalmente, en la búsqueda de activos inmobiliarios localizados en ubicaciones *prime* de las grandes ciudades y centros turísticos, Madrid, Barcelona, Baleares y Costa del Sol.

Fuente: JLL.







3

QUIÉNES SOMOS Y QUÉ HACEMOS

3.1

Modelo de negocio
p. 30

3.2

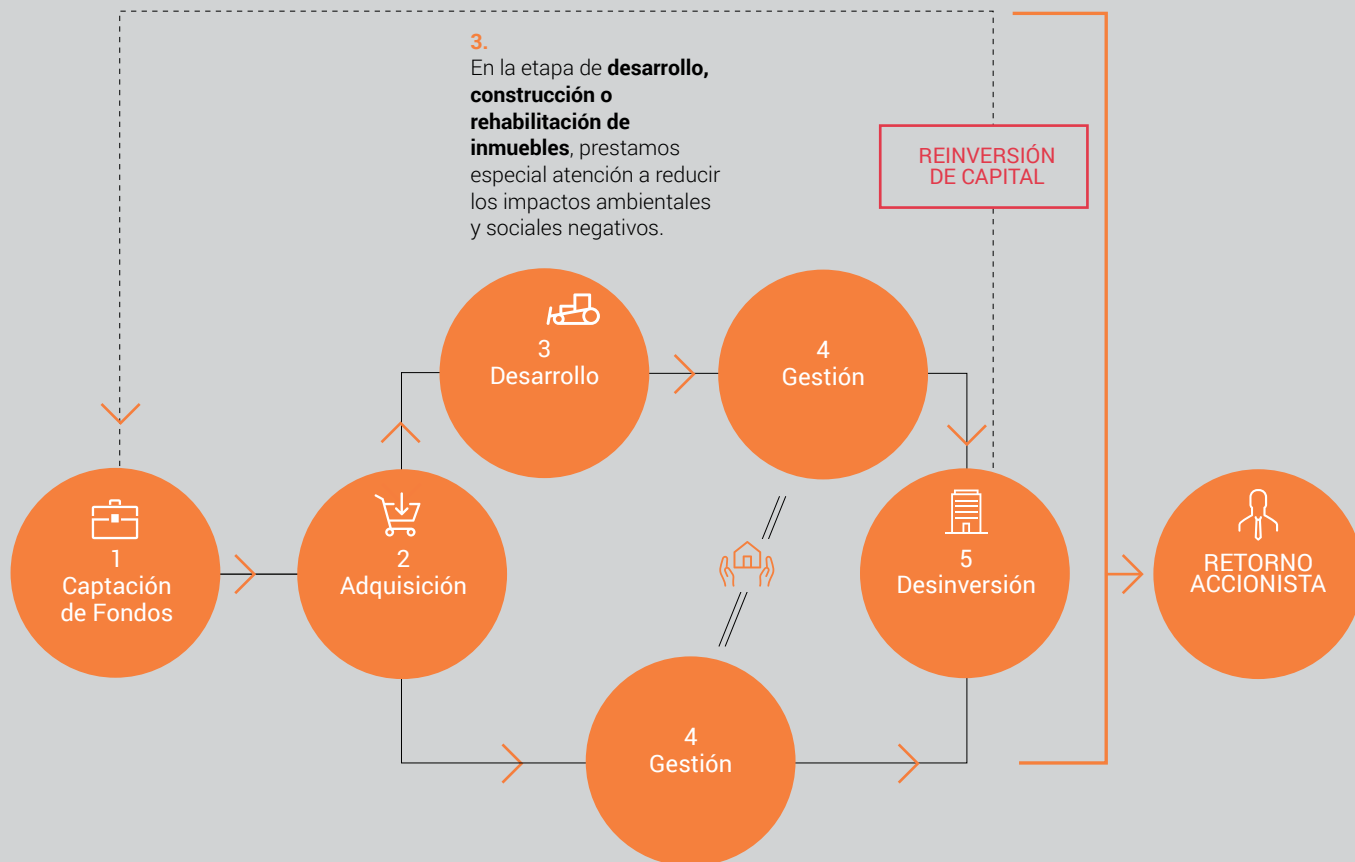
Estrategia
corporativa y
posicionamiento
p. 32

3.3

Grupo Lar como
Gestor de Lar España
p. 40



3.1 Modelo de negocio



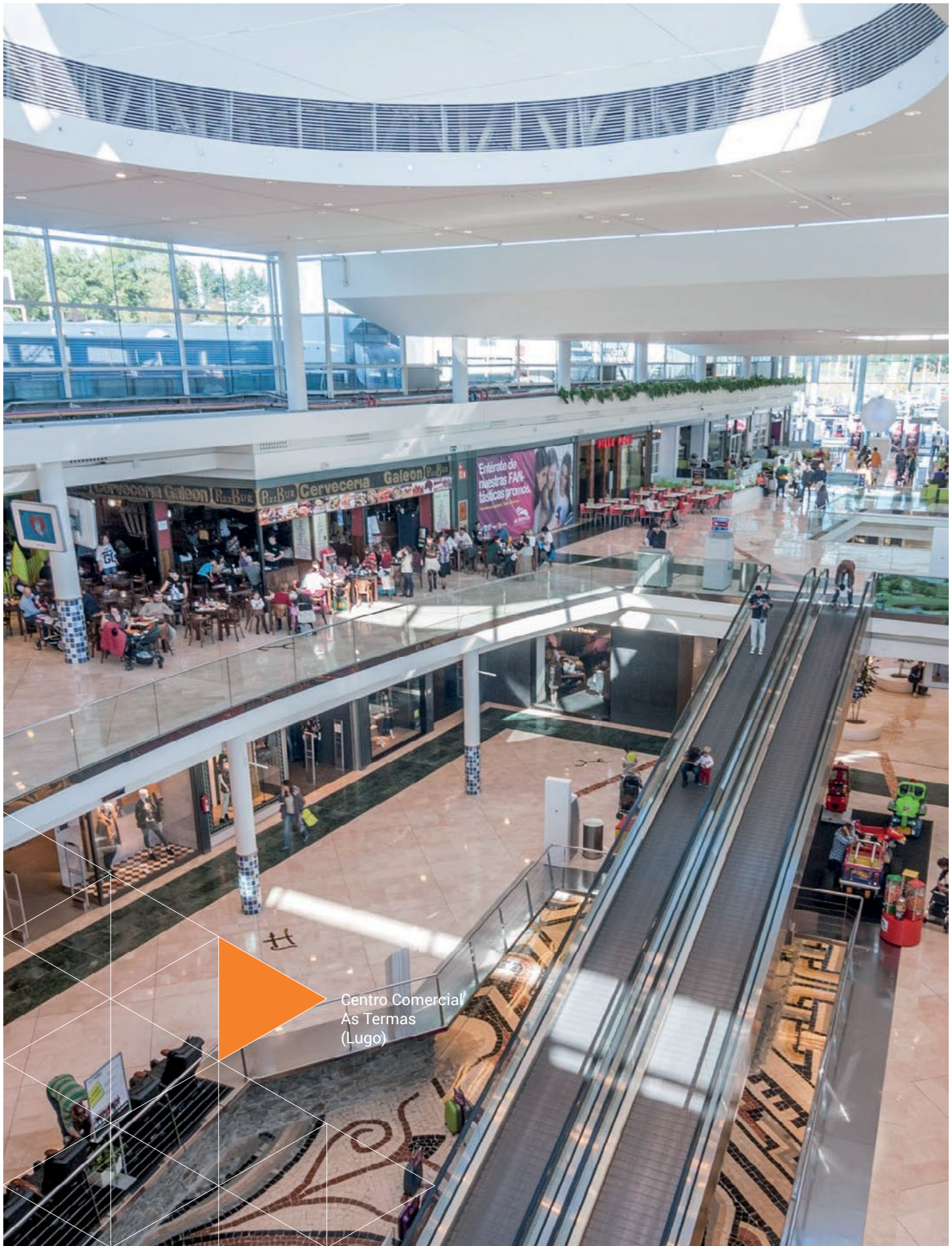
1. El **proceso de inversión** y gestión inmobiliaria comienza a nivel corporativo, donde se toman las decisiones de inversión y se adquiere **financiación** a través de:

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

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

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

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



Centro Comercial
As Termas
(Lugo)



3.2 Estrategia corporativa y posicionamiento

Quiénes somos

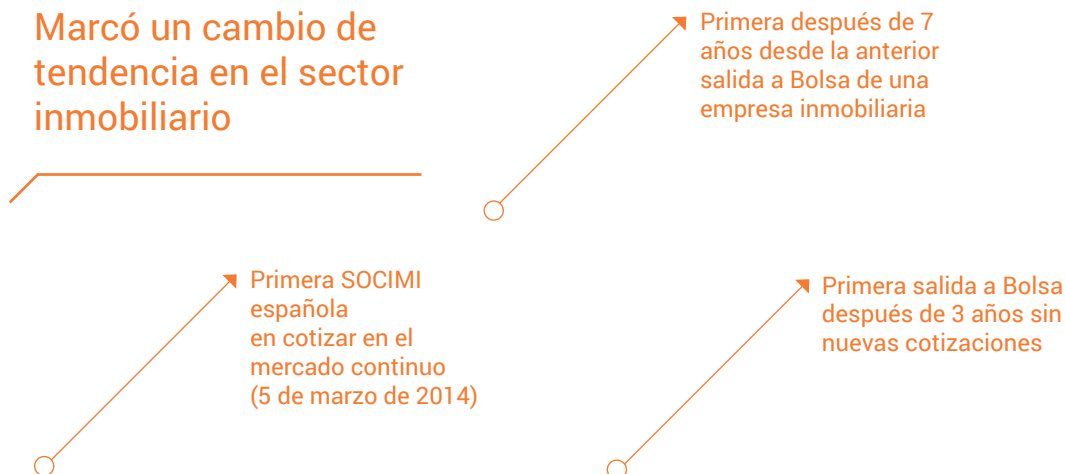
Somos una **SOCIMI** (Sociedad Anónima Cotizada de Inversión Inmobiliaria) de mediana capitalización, especializada en inmuebles comerciales de tamaño medio. **Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.** (en lo sucesivo, Lar España) está gestionada en exclusiva por Grupo Lar, compañía inmobiliaria de dilatada experiencia en el sector, con conocimiento de los distintos tipos de activos (comerciales, oficinas, residenciales, industriales, etc.) a lo largo de los ciclos inmobiliarios de las últimas décadas, y con una larga trayectoria de alianzas con algunos de los más reconocidos inversores internacionales.

Lar España fue la **primera SOCIMI española en cotizar en la Bolsa española** y comenzó a operar el 5 de marzo de 2014.

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



Marcó un cambio de tendencia en el sector inmobiliario



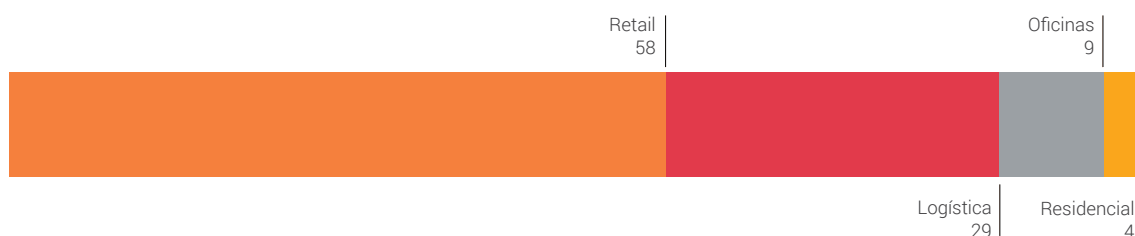
La actividad de la compañía se centra en la inversión en **activos inmobiliarios en toda España** en los sectores de *retail*, oficinas, naves logísticas y activos residenciales *prime*, con buenos emplazamientos e infragestionados.

El objetivo de Lar España es generar altos **rendimientos para sus accionistas** a través de su estrategia de negocio centrada en el alquiler de su cartera

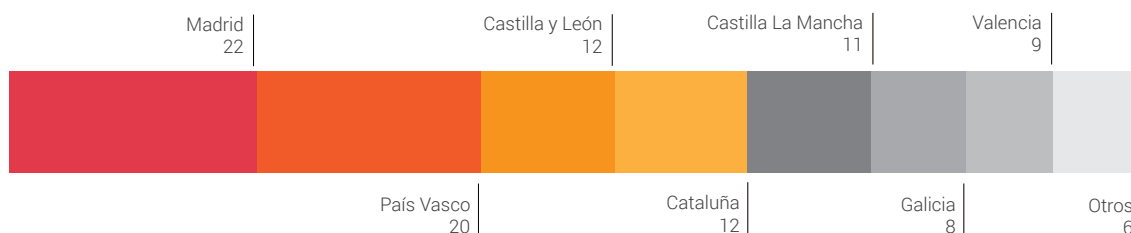
inmobiliaria, principalmente formada por activos de propiedad comercial en España. Todo ello a través de una gestión activa y diversificada.

A continuación se muestra el desglose a 31 de diciembre de 2015 de la **superficie bruta alquilable** de los activos en cartera de Lar España por **tipo de activo** y por **área geográfica**:

SBA por tipo de activo (%)



SBA por área geográfica (%)





La misión principal de Lar España se centra en la identificación de las mejores oportunidades de inversión en el mercado español y servir como vehículo de rentabilidad para los accionistas.

En esta línea, a lo largo del año 2015 hemos cerrado la **adquisición de 12 activos** (5 centros comerciales, 2 medianas comerciales, 1 edificio de oficinas, 3 complejos logísticos y 1 solar de desarrollo residencial) por un **precio total de compra de 454 millones de euros**. Quisiéramos destacar varios aspectos de gran importancia relativos a nuestra actividad durante el año 2015:

- Gracias a una gestión activa de los inmuebles en cartera, hemos alcanzando unos **ingresos por rentas de 35,7 millones de euros** y una **renta neta anualizada que asciende a 50,9 millones de euros**.
- **6,1% de revalorización anual de los activos** (5,6% en centros comerciales; 5,2% en oficinas y 11% en logística) lo que demuestra la gestión activa de la cartera.
- Los resultados obtenidos por Lar España en el ejercicio 2015 han permitido una **distribución de los beneficios** a través de un dividendo que asciende a 12 millones de euros (0,201 €/acción), resultado de repartir el 90% del importe *EPRA Earnings* registrado en el año. Ello pone de manifiesto una política de distribución de beneficios muy competitiva.
- **Ampliación de capital** por importe de 135 millones de euros.
- **Primera SOCIMI española en conseguir financiación en los mercados de capital a través de una emisión de bonos** por importe de 140 millones de euros en unas condiciones muy atractivas.

El objetivo de 2016 sigue siendo adquirir los mejores activos del mercado con el fin de dotar de valor a la cartera y ofrecer unas rentabilidades altas a los accionistas.

Como muestra de ello, con fecha 1 de marzo de 2016, se ha alcanzado un acuerdo para la adquisición de una parcela destinada a uso comercial en **Palmas Altas**, Norte de Sevilla. Sobre esta parcela comercial de más de 123.000 m² está previsto que se promueva y desarrolle un gran complejo comercial y de ocio-entretenimiento familiar. Se prevé que esta operación de promoción concluya a finales de 2018, con un coste total de en torno a 145 millones de euros, de los cuales 36 millones de euros corresponden al precio de adquisición de los terrenos. El resto de la inversión se destinará a la promoción y desarrollo del macro-complejo comercial y de ocio familiar.

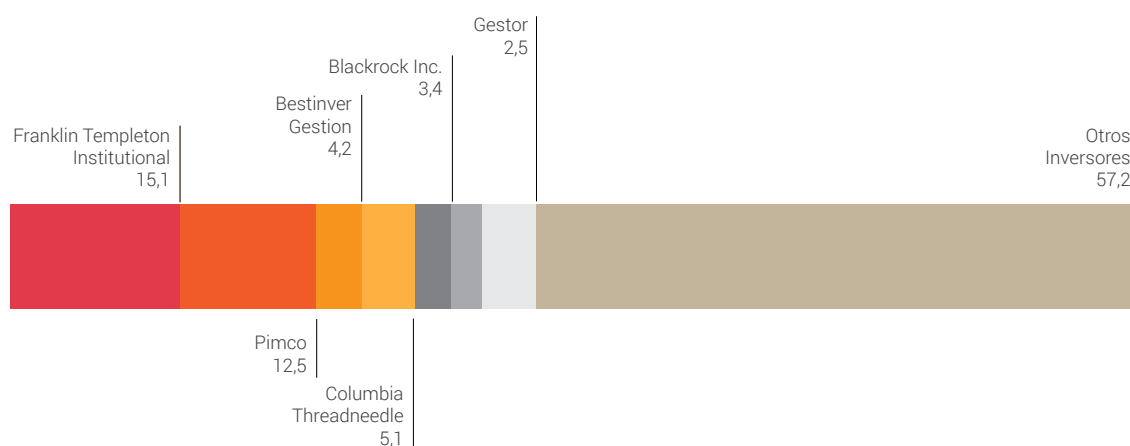
Adicionalmente, con fecha 30 de marzo de 2016, Lar España ha finalizado la adquisición del 41,22% restante del centro comercial **Portal de la Marina**, convirtiéndose en socio único y titular del 100% de la propiedad.

En línea con estos objetivos de la compañía, a principios del año 2016 se ha firmado una **financiación bancaria asociada a la adquisición del centro comercial Megapark** en Bilbao, por un importe total de 97 millones de euros, con una duración de 7 años en estructura de amortización *"bullet"*.

Accionistas

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

Relación de accionistas a 31 de Diciembre de 2015 (%)



Consejo de Administración y Equipo Directivo de Lar España

Las decisiones en materia de inversión de Lar España corresponden a su Consejo de Administración, integrado por **4 miembros independientes y un Consejero Dominical de Grupo Lar**. Esto, unido a las competencias y experiencia que acumulan sus Consejeros, es uno de los factores que diferencia a Lar España de la competencia.

Todos los miembros que conforman el **Consejo de Administración** ocupan o han ocupado puestos de alta dirección en sociedades cotizadas de los sectores financiero e inmobiliario.

El **Equipo Directivo** que administra Lar España se compone de tres personas. A continuación se detalla su estructura:





Otros

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



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



En septiembre de 2015, Lar España fue galardonada por la **European Public Real Estate Association (EPRA)** con el **GOLD AWARD** como reconocimiento a la **calidad de la información proporcionada por Lar España en el marco de los estándares exigidos por el índice**. De esta manera, Lar España se convierte en la primera y única SOCIMI española en recibir este galardón, el más prestigioso en el sector inmobiliario.



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

Qué hacemos

Lar España invierte en **activos inmobiliarios en toda España**, centrándose más concretamente en los sectores de *retail*, oficinas, naves logísticas y activos residenciales *prime*, ubicados en Madrid y Barcelona y en sus alrededores.

La inversión se encuentra centralizada en su gran mayoría en **inmuebles comerciales** de tamaño medio que gozan de muy **buenos emplazamientos**. También se contempla la posibilidad de asignar hasta un 20% a promociones residenciales.

La actividad principal de inversión se centra en inmuebles comerciales consolidados de gran calidad pero infragestionados, ubicados en España, con la finalidad de **mejorar sus flujos de caja y generar valor para maximizar los retornos de sus accionistas**. Esto es posible gracias a la estrategia de gestión activa aplicada por Grupo Lar a estas inversiones.

Uno de los factores clave de la estrategia de Lar España es su capacidad para **gestionar el riesgo mediante la diversificación de las inversiones por tipología de activo y volumen de inversión**. A Lar España no se le permite invertir más del 20% del capital propio de la SOCIMI en un único activo.



¿Qué hacemos?	Inversión en activos inmobiliarios de toda España en los segmentos de <i>retail</i> , oficinas, naves logísticas y activos residenciales
Estrategia	Inversión en inmuebles comerciales de tamaño medio que gocen de muy buenos emplazamientos y de gran calidad pero infragestionados
Finalidad	Mejora de los flujos de caja de los inmuebles en cartera y generación de valor para maximizar los retornos a los accionistas
Gestión Activa	Gracias a la experiencia de los profesionales que conforman Grupo Lar, quienes aplican una estrategia activa a las inversiones
Diversificación (Gestión del riesgo)	Gestión del riesgo mediante la diversificación de las inversiones por tipología de activo y volumen de inversión
Inversiones	Consecución del 100% de la estrategia de inversiones mediante la adopción de las directrices implementadas y gracias al compromiso de los accionistas
Promedio Yield on Cost	Promedio <i>Yield on Cost</i> más elevado que la competencia, lo que pone de manifiesto la experiencia del gestor en el mercado inmobiliario y el profundo análisis de las ofertas que se le proponen
Análisis exhaustivo	Altas rentabilidades al adquirir los inmuebles de manera individualizada, tras haber realizado un análisis en profundidad de cada operación

Dentro del sector de *retail*, Lar España cuenta con **centros comerciales** líderes en su área de influencia, con una demanda probada y un alto potencial de rentabilidad. El objetivo de inversión se centra en propiedades de buena calidad con excelente acceso y visibilidad.

En el segmento de **oficinas**, Lar España invierte en activos consolidados en Madrid y Barcelona, con buenas conexiones, actividad recurrente y una rotación muy selectiva.

Además, se incorporan a la cartera **propiedades logísticas** selectas, con potencial de incremento de rentas y altos rendimientos.

En este sentido, Lar España ha creado una cartera de activos, cuidadosamente seleccionada con **adquisiciones fuera de mercado**, siguiendo un enfoque de valor añadido basado en una estrategia de gestión activa.



A dónde vamos

Lar España continuará con el proceso de consolidación como una de las **SOCIMI más activas de Europa y referente para el sector**.

La compañía, a buen seguro, sabrá beneficiarse de las **perspectivas económicas favorables** anunciadas para los próximos años gracias a la **consolidación del sector inmobiliario español**, así como a la **mejora de las condiciones de financiación**; mejora que, por otra parte, está permitiendo a Lar España poder financiar las adquisiciones de su cartera de inversión con unas condiciones muy favorables. El apalancamiento de la cartera se vuelve a fijar en un objetivo de LTV en torno al 50%, hecho que contribuye a impulsar los retornos de los accionistas.

Como se ha comentado, la intención de Lar España es ofrecer retornos, si cabe, más atractivos a sus accionistas, gracias a la **alta rentabilidad inicial con la que se adquirieron sus inmuebles** en explotación y a la gestión eficiente de sus activos. En esta línea en 2015 se ha multiplicado por seis la retribución abonada a los accionistas durante el pasado año, gracias a que se destinarán 12 millones de euros a realizar estos pagos.

Otro factor que juega un papel importante en el desarrollo de los proyectos de inversión futuros es la **estabilidad del contrato inicial de 5 años suscrito con el Gestor, Grupo Lar**, quien ha recibido el mandato en exclusiva de gestionar los activos en cartera de la SOCIMI.

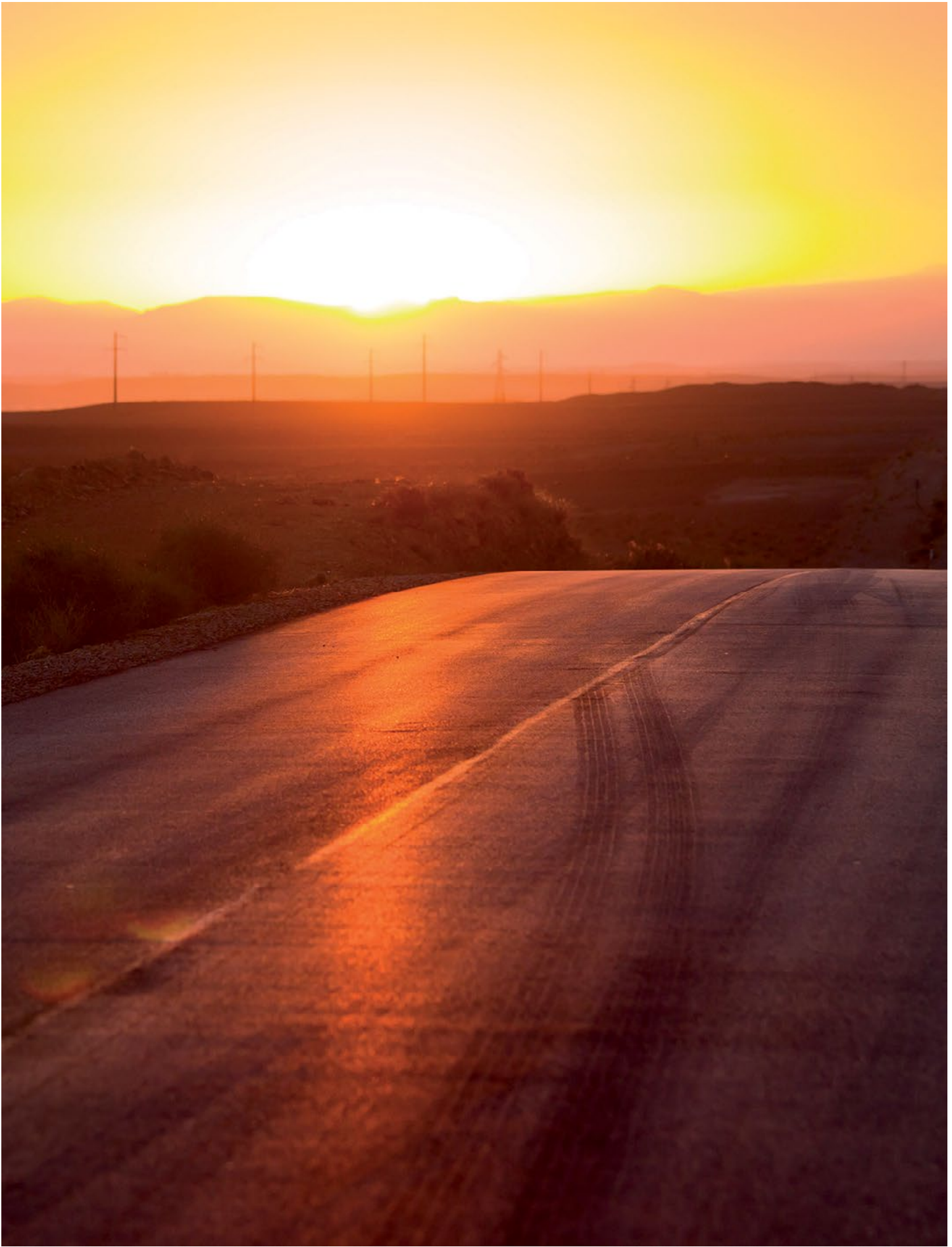
Lar España continuará llevando a cabo una gestión patrimonial activa e innovadora con el objetivo de **crear valor sostenible**.

Llevar a cabo una gestión patrimonial activa e innovadora con el objetivo de crear valor sostenible

Innovación, con formas de financiación nuevas y más inteligentes, al objeto de reafirmar su estrategia de valor añadido y cumplir con su plan de negocio

Proyecto a largo plazo cuya meta es convertirse en una de las SOCIMIs más activas de Europa y referente del sector

Ofrecer retornos, si cabe, más atractivos a sus accionistas gracias a la alta rentabilidad inicial con la que se adquieren sus inmuebles y a la gestión eficiente





3.3 Grupo Lar como Gestor de Lar España

Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. está gestionada en exclusiva, con una duración inicial de 5 años, por **Grupo Lar**, compañía inmobiliaria con una dilatada experiencia en el sector, conocimiento de los distintos tipos de activos (comerciales, oficinas, residenciales, industriales, etc.) a lo largo de los ciclos inmobiliarios en las últimas décadas, y con una larga trayectoria de alianzas con algunos de los más reconocidos inversores internacionales.



< Contrato de gestión >



- Grupo Lar es una **promotora, inversora y gestora** de activos inmobiliarios con destacada presencia en los mercados en los que opera.
- Promotora enfocada a la **inversión y gestión** de activos inmobiliarios:
 - Centros comerciales
 - Residencial – 1ª y 2ª residencia
 - Oficinas y parques empresariales
 - Parques industriales
- Más de **40 años de experiencia**.
- Estrategia basada en la **diversificación de riesgo** y el desarrollo de ventajas competitivas mediante **alianzas estratégicas**.
- Presencia en **7 países**: España, Polonia, Rumanía, México, Brasil, Colombia y Perú.
- Compañía no cotizada, propiedad de la **familia Pereda**, participada por el **Special Situations Fund** gestionado por **Proprium** (16,7%).
- Cuenta con una **normativa de gobierno corporativo sólida**. Cuatro de los diez consejeros, son independientes y cuentan con amplia experiencia en los sectores financieros y/o inmobiliarios.

Ventajas Competitivas de Grupo Lar

1. Diversificación de producto

- Grupo Lar es una **inversora, promotora y gestora de activos inmobiliarios**.
- **Especializado en varios sectores:** Grupo Lar ha invertido y gestionado una amplia variedad de tipos de activos, entre ellos comercial, oficinas, residencial e industrial, demostrando capacidad de adaptación al carácter cíclico del sector.

2. Diversificación geográfica

- **Presencia internacional:** la cartera de la compañía se extiende a nivel global en 7 países del continente europeo y americano.

Peso de cada país en el portfolio

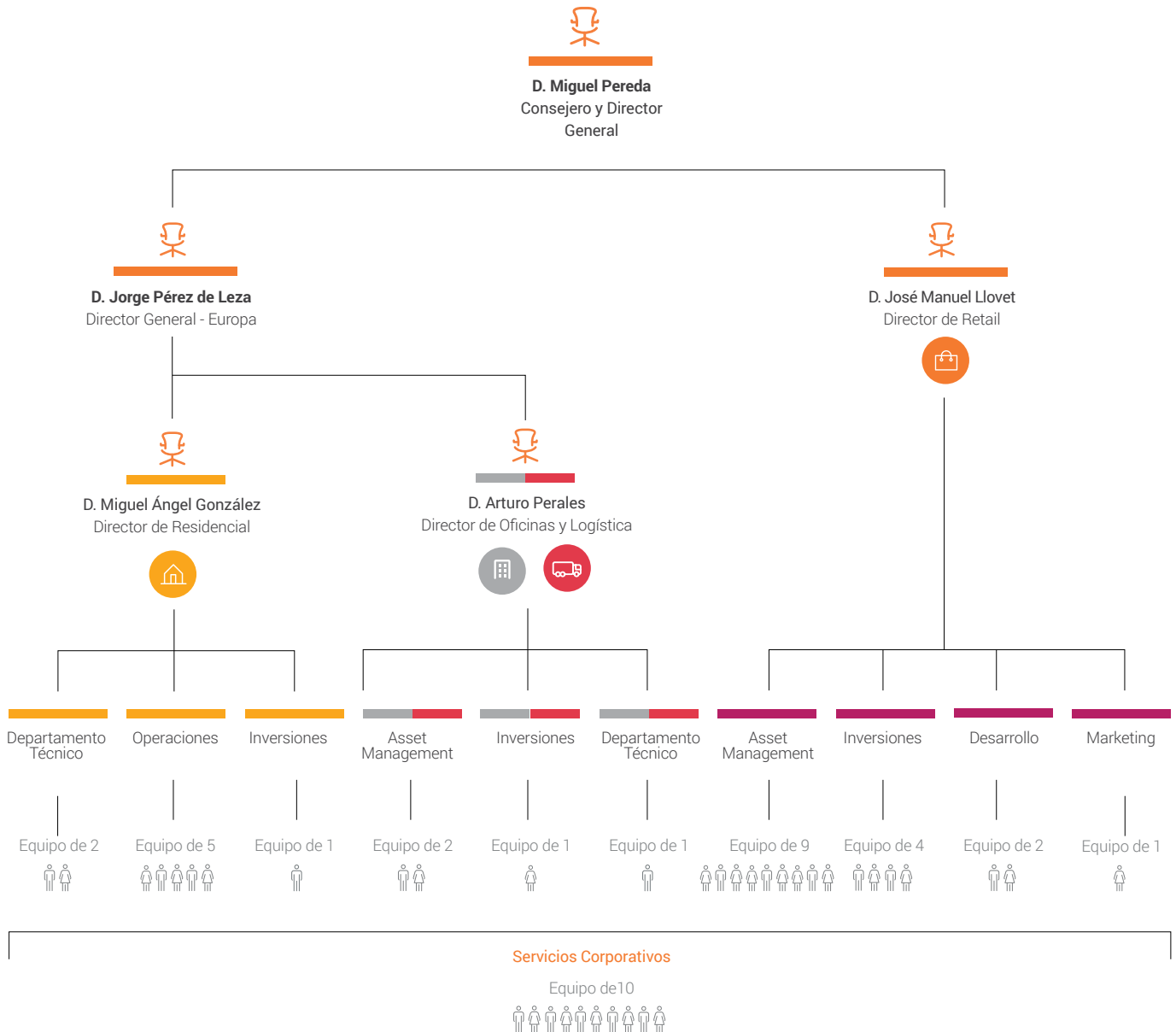


3. Sólida estructura

- Compañía no cotizada.
- Equipo de dirección y **Consejo de Administración** dirigido por D. Luis Pereda, miembro de la familia fundadora.
- **259 empleados en 7 países** con programas de capacitación en cada país y procesos de selección del talento para consolidar los mandos intermedios.



A continuación se señala el organigrama del equipo gestor, totalmente involucrado en la gestión diaria de Lar España:



Socio de Confianza en Alianzas/JVs

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



- La estrategia se enfoca en la diversificación de riesgo y el desarrollo de ventajas competitivas mediante **alianzas estratégicas**.
- **Co-inversor y socio operativo para importantes inversores institucionales** de la talla de Goldman Sachs, Morgan Stanley, RB Capital y La Caixa Private Equity.
- JVs realizados con éxito dentro y fuera de España. Ejemplos que incluyen a Morgan Stanley, Grupo Eroski, Whitehall, Grosvenor, Grupo Accion, Mero do Brasil, Banco Sabadell y Caja de Ávila.

La experiencia y conocimiento de Grupo Lar quedan plasmados en el hecho de que la sociedad sea el accionista mayoritario (66%) de Gentalia, mayor gestor inmobiliario de activos *retail* en España.

Como expertos en centros comerciales, **Gentalia** aporta:

- Estudios de viabilidad.
- Asesoramiento de concepto arquitectónico-comercial.
- Comercialización de proyectos y recomercialización de centros en funcionamiento.
- Gerencia de centros.
- Gestión de patrimonio.

La compañía cuenta en la actualidad con una cartera de **55 centros comerciales**. Esto supone una SBA de más de 1.485.800 m² y 3.254 locales distribuidos por toda la geografía española.

Gentalia



Honorarios percibidos por Grupo Lar como Gestor de Lar España en 2015

1) Base fee (Honorarios fijos)

El *base fee*, de acuerdo al *Investment Manager Agreement (IMA)* firmado entre Lar España y su gestor, Grupo Lar, será pagado mensualmente y ascenderá a la parte proporcional del 1,25% del importe EPRA NAV (excluyendo caja) a fecha 31 diciembre del año anterior, en este caso, 31 de diciembre de 2014.

Los honorarios fijos percibidos por Grupo Lar en 2015 por su labor de gestión del portfolio de Lar España han ascendido a **3.883 miles de euros**.

2) Performance fee (Honorarios variables)

En el IMA también se recoge un *performance fee* como incentivo a nuestro Gestor, que depende del retorno anual generado a nuestros accionistas.

El *performance fee* se devenga cuando el incremento anual del EPRA NAV (neto de ampliaciones de capital y dividendo distribuido) de Lar España, excede del 10% y se calcula de la siguiente manera:

- **Promote fee:** El 20% del exceso del 10% de rentabilidad anual de los accionistas.
- **Catch-up fee:** El 20% adicional de la parte del exceso de rentabilidad que se encuentre entre el 12% y el 22%.



A continuación, se muestra el cálculo del *performance fee* para 2015:

Miles de euros

EPRA NAV 31.12.14	389.862
EPRA NAV 31.12.15	580.029
Diferencia	190.167
- Ampliación de capital	(134.982)
+ Gastos de ampliación de capital	4.764
+ Dividendo 2014 repartido en 2015	1.331
Diferencia neta de ampliación de capital y dividendo	62.280
Incremento % 31.12.14 - 31.12.15	15,72%
Retorno por encima del 10%	5,72%
Promote fee	4.459
Retorno entre 12%- 22%	3,72%
Catch- up fee	2.899
Promote + Catch- up = Performance fee (*)	7.358

(*) Información auditada por Deloitte



De esta manera, los honorarios variables percibidos por Grupo Lar en 2015 por la consecución de unos excelentes retornos para nuestros accionistas ha ascendido a **7.358 miles de euros**.

El importe de **11.241 miles de euros** resultantes de agregar el *base fee* y el *performance fee* se encuentra registrado en el Estado de Resultado Global Consolidado a fecha 31 diciembre 2015 dentro de la partida "Otros Gastos". Ver página 144, apartado 9 "Información financiera".

El importe de los honorarios (fijo y variable) se ha tenido en cuenta para el cálculo del *EPRA Cost Ratio*. Ver página 165.

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

- Aprobación por parte de Lar España
- Pago del importe correspondiente al *performance fee* (**7.358 miles de euros**) a Grupo Lar
- Reinversión de este pago por parte de Grupo Lar (después de deducción de impuestos) mediante la suscripción de nuevas acciones de Lar España

	%	Miles Euros
Performance fee	100	7.358
Impuestos	28	(2.060)
Reinversión Grupo Lar	72	5.298

- Los 5.298 miles de euros serán destinados a la adquisición de nuevas acciones emitidas por Lar España a través de una ampliación de capital (en base a la autorización aprobada por la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 18 de diciembre de 2015).







4

NUESTROS GRUPOS DE INTERÉS

4.1

Su relevancia,
nuestro compromiso
p. 50

4.2

Sus expectativas
p. 53



4.1 Su relevancia, nuestro compromiso

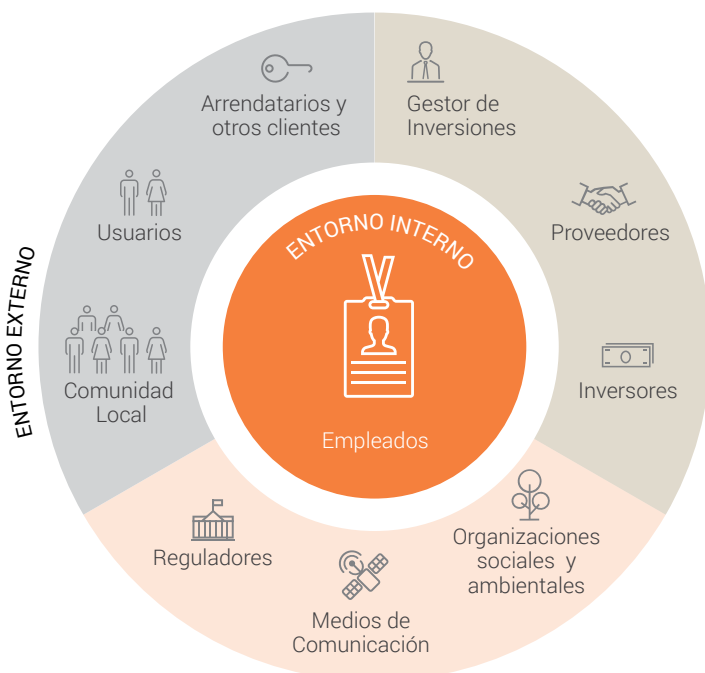
El sector del *Real Estate* se encuentra en el corazón de los temas más importantes y trascendentales de nuestro tiempo, incluidos la urbanización, el cambio demográfico, la escasez de recursos, los impactos ambientales y las tecnologías emergentes. El **diseño, construcción y operación** de edificios refleja, potencia y mitiga el impacto de todas estas cuestiones sobre los ocupantes, los propietarios, las comunidades y la sociedad en general.

Las expectativas en el sector están cambiando rápidamente a nivel mundial. Inversores, propietarios, arrendatarios, reguladores y otros grupos de interés están pidiendo **mayores niveles de transparencia** en general, y más específicamente en relación a **cuestiones ambientales, sociales y de gobierno**. Esta tendencia está impulsando la demanda de información sobre el desempeño en este ámbito, con el fin de permitir a los **grupos de interés** incorporar dicha información en sus procesos de toma de decisiones.

Desde el comienzo de su actividad, Lar España reconoce que un sólido conocimiento de su entorno, así como el trabajo conjunto y la vinculación con los actores implicados en su cadena de valor, debe ser una cuestión prioritaria para la Sociedad, tanto desde la perspectiva estratégica, como en la gestión diaria de sus activos. Así, Lar España busca conocer las expectativas de sus grupos de interés de cara a incorporarlas en sus **decisiones estratégicas y de gestión**, y a desarrollar **procesos de información adecuados**.

Es por ello que el diálogo y la mejora de las relaciones con los grupos de interés han sido un pilar clave en la definición de la política de Responsabilidad Social Corporativa de la Sociedad, los cuales se plasman a través de varios de sus principios generales de actuación: **creación de valor compartido, transparencia, empleados y relaciones comerciales**.

Como punto de partida en la gestión y comunicación con sus grupos de interés, Lar España ha realizado un ejercicio de análisis para identificar sus **principales grupos de interés**, tanto a nivel interno como externo.



Lar España planea definir **mecanismos formales de escucha y herramientas de comunicación bidireccional** que puedan permitir a estos actores expresar sus inquietudes y a Lar España dar respuesta a sus necesi-

dades y expectativas, en línea con los **compromisos adquiridos a través de su política de Responsabilidad Social Corporativa**.

General	• Impulsar la comunicación y el diálogo con los accionistas, empleados, clientes, proveedores y, en general, con todos los grupos de interés, con el fin de recoger y dar respuesta a sus expectativas, incorporando las más relevantes en la estrategia de Responsabilidad Social Corporativa de la compañía. • Compromiso de rendición de cuentas a través del desarrollo de los indicadores necesarios para obtener información cuantificable que contribuya a poner en marcha actuaciones que mejoren los productos, servicios y procesos de gestión de Lar España. • Favorecer la transparencia, asumiendo el compromiso de elaborar y publicar anualmente información relevante y fiable, tanto financiera como no financiera, sobre el desempeño y las actividades de la Sociedad.
Inversores	• Crear valor para accionistas con el fin de garantizar la solidez financiera y sostenibilidad de Lar España a largo plazo.
Proveedores y Gestor de inversiones	• Asegurar que los procesos de selección y contratación de productos y servicios no adolecen de ningún tipo de sesgo, y que son transparentes, objetivos y equitativos. • Establecer relaciones comerciales basadas en el beneficio mutuo, que generen relaciones estratégicas de futuro, y que se refuercen a través del establecimiento y cumplimiento de las condiciones de Responsabilidad Social Corporativa establecidas por Lar España. • Tener en cuenta criterios de Responsabilidad Social Corporativa en las relaciones comerciales.
Reguladores y organizaciones sociales y ambientales	• Cooperar con instituciones, organismos no gubernamentales, empresas privadas u otras, para el desarrollo eficaz de acciones de carácter social, relacionados con la promoción/construcción y con un enfoque en la educación, con el objeto de contribuir en el bienestar económico y social en el medio y largo plazo.
Arrendatarios y otros clientes	• Crear valor para propietarios con el fin de garantizar la solidez financiera y sostenibilidad de Lar España a largo plazo.
Usuarios	• Incorporar criterios de accesibilidad a los proyectos de renovación de los bienes inmuebles, no sólo con el objeto de cumplir con la legislación vigente, sino de crear entornos más seguros y eficientes para toda la sociedad, independientemente de sus capacidades. • Velar por alcanzar una accesibilidad universal en los bienes inmuebles propiedad de la compañía, para ser comprensibles, utilizables y practicables por todas las personas en condiciones de seguridad y comodidad, y de la forma más segura y autónoma posible.
Comunidad local	• Contribuir a un desarrollo humano, económico, y medioambiental que favorezca el desarrollo sostenible y el progreso social de las comunidades donde opera Lar España. • Canalizar inquietudes solidarias y de compromiso de los empleados de Lar España, a través del voluntariado corporativo y de la propuesta de acciones de acción social específicas.
Empleados	• Reclutar, seleccionar y retener el talento bajo un marco de igualdad de oportunidades, no discriminación y diversidad, facilitando medidas de integración de grupos minoritarios. • Establecer una política retributiva que favorezca la contratación de los mejores profesionales y refuerce el capital humano de la compañía. • Impulsar la formación y cualificación de los trabajadores, favoreciendo la promoción profesional a través de la evaluación del desempeño. • Velar por un entorno de trabajo seguro y saludable. • Facilitar las condiciones para la conciliación personal y profesional en un marco de igualdad y diálogo.



Información

Para cualquier consulta o información, tanto accionistas e inversores, como otros interesados, pueden acceder a la web corporativa (**www.larespana.com**). En dicha web, se publica información actualizada sobre las estrategias de gestión e inversión, el portfolio, los resultados económicos, informes corporativos, información bursátil, normas internas de gobierno, entre otros.

Adicionalmente, pueden encontrar una **sala de prensa** con información de actualidad para la compañía, dirigida a los profesionales de los medios de comunicación. El **gabinete de prensa** de Lar y el **punto de contacto** se encargan de atender las peticiones de información.

Cauces generales de comunicación y contacto

Consulta, preguntas, comentarios o solicitud de información

info@larespana.com
+34 91 436 04 37
larespana.com/contacto/

Prensa

Gabinete de prensa, información sobre noticias y actividades de Lar España

prensa@larespana.com
+34 91 436 04 37
larespana.com/prensa/

Información para accionistas e inversores

info@larespana.com
+34 91 436 04 37

Canal de denuncias

canaldenuncias@larespana.com

4.2 Sus expectativas

Con la finalidad de identificar los asuntos relevantes para los grupos de interés de Lar España en materia social, ambiental y económica, y así poder enfocar la información a transmitir referente al desempeño de la Sociedad durante 2015, Lar España ha realizado un análisis de materialidad, analizando los siguientes aspectos:

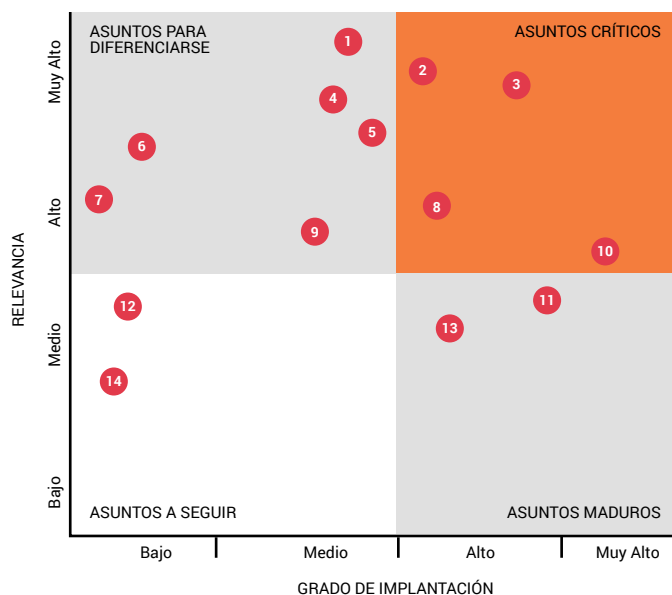
- Intereses y expectativas de inversores y autoridades en el **mundo de la inversión inmobiliaria**: *European Public Real Estate Association (EPRA)*, *Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)*.
- Análisis de **mejores prácticas** sectoriales: *Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)*, guías sectoriales en materia de accesibilidad.

- Intereses y asuntos relevantes que definen los **principales prescriptores** para el sector: *Global Reporting Initiative (GRI)*, *Dow Jones Sustainability Index*.

- Asuntos y retos a los que están dando respuesta **los líderes del sector a nivel europeo**.

Tras el análisis realizado, se ha elaborado una **matriz de materialidad** con los principales asuntos materiales según su relevancia para los grupos de interés, y el grado de implantación entre los principales representantes del sector. Lar España planea poner en marcha una serie de acciones específicas para dar respuesta a estos asuntos en un futuro inmediato. Para más información, ver **Capítulo 8. Responsabilidad Social Corporativa**.

Matriz de materialidad



1. Buen gobierno y cumplimiento
2. Gestión y consulta grupos de interés
3. Establecimiento de objetivos
4. Modelos de contratos transparentes
5. Evaluación de proveedores según criterios ASG
6. Mejora de accesibilidad
7. Gestión de la accesibilidad
8. Sensibilización de proveedores y arrendatarios
9. Inclusión y diversidad
10. Salud y Seguridad
11. Conciliación y desarrollo profesional
12. Accesibilidad a la vivienda de colectivos en riesgo
13. Voluntariado y acción social
14. Inversión Socialmente Responsable (ISR)





5

PORTFOLIO

5.1

Principales hitos
p. 56

5.2

Localización y
descripción de los
activos
p. 58

5.3

Valoración de activos
inmobiliarios
p. 86

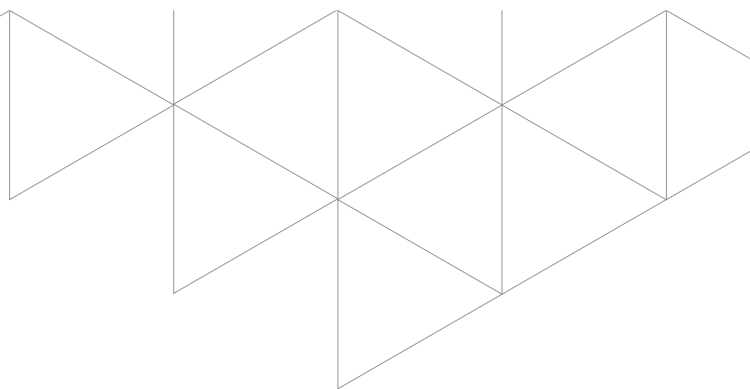
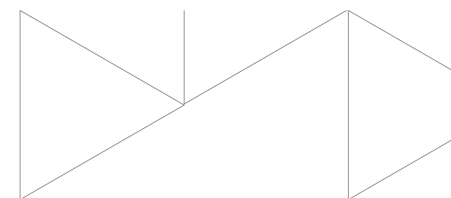
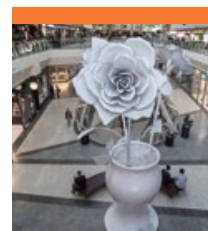
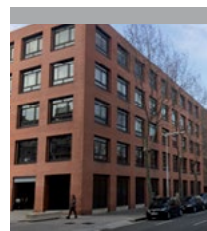
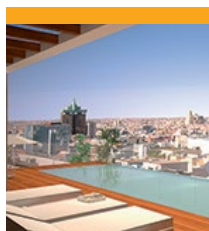
5.4

Información adicional
del portfolio
p. 94

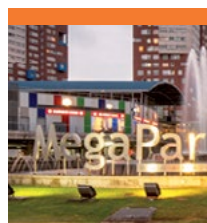
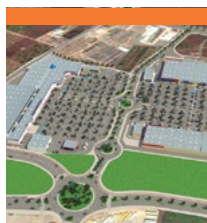
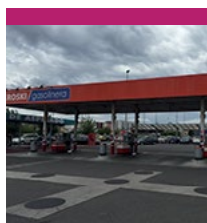
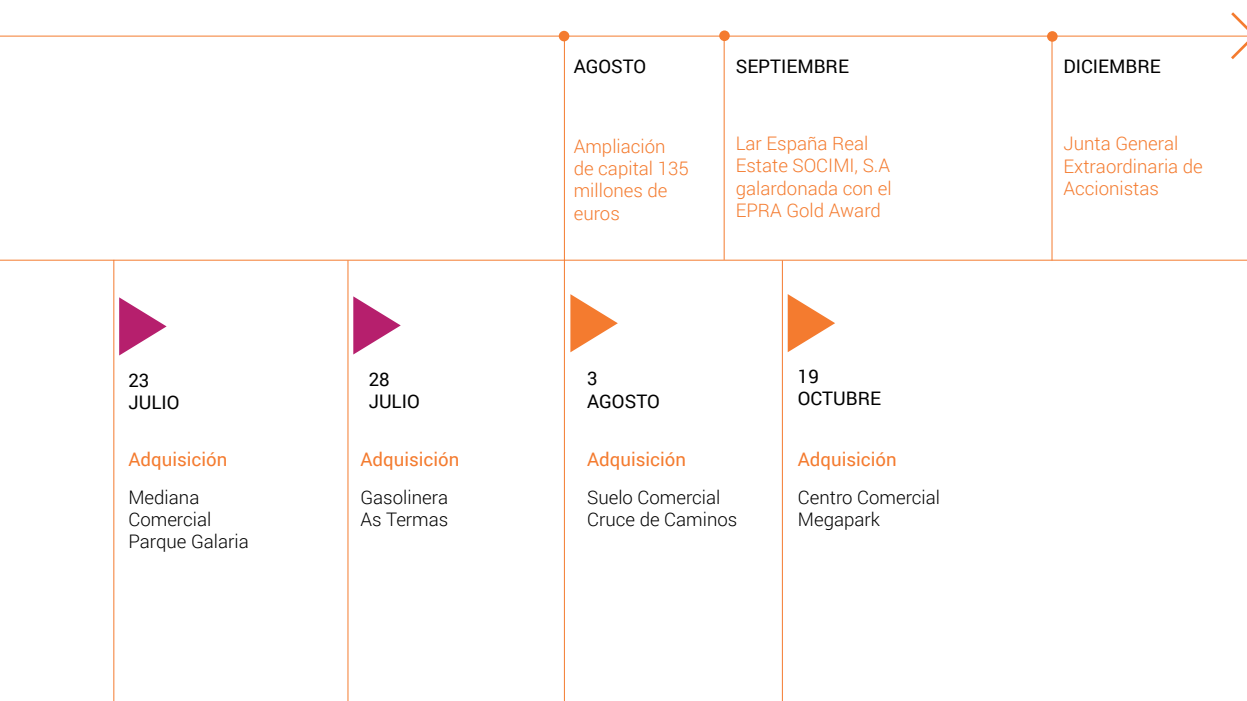
5.1 Principales hitos

2015

FEBRERO	ABRIL	MAYO	JUNIO		
Emisión bono corporativo (140 millones euros)	Junta General Ordinaria de Accionistas	Reparto de dividendo 1,3 millones de euros (0.033 €/acción)	Inclusión acciones Lar España en índice bursátil inmobiliario "FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index"		
30 ENERO	15 ABRIL	26 MAYO	9 JUNIO	11 JUNIO	7 JULIO
Adquisición Solar Lagasca 99	Adquisición Centro Comercial As Termas	Adquisición Nave Logística Alovera III (C2) Nave Logística Alovera IV (C5-C6) Nave Logística Almussafes	Adquisición Hipermercado Portal de la Marina	Adquisición Edificio de Oficinas Joan Miró	Adquisición Centro Comercial El Rosal



- Centros Comerciales
- Medianas Comerciales
- Oficinas
- Logística
- Residencial



2016

25
FEBRERO

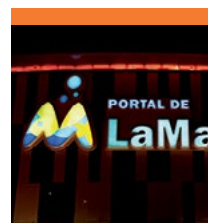
Financiación
Megapark por
importe de 97
millones de euros

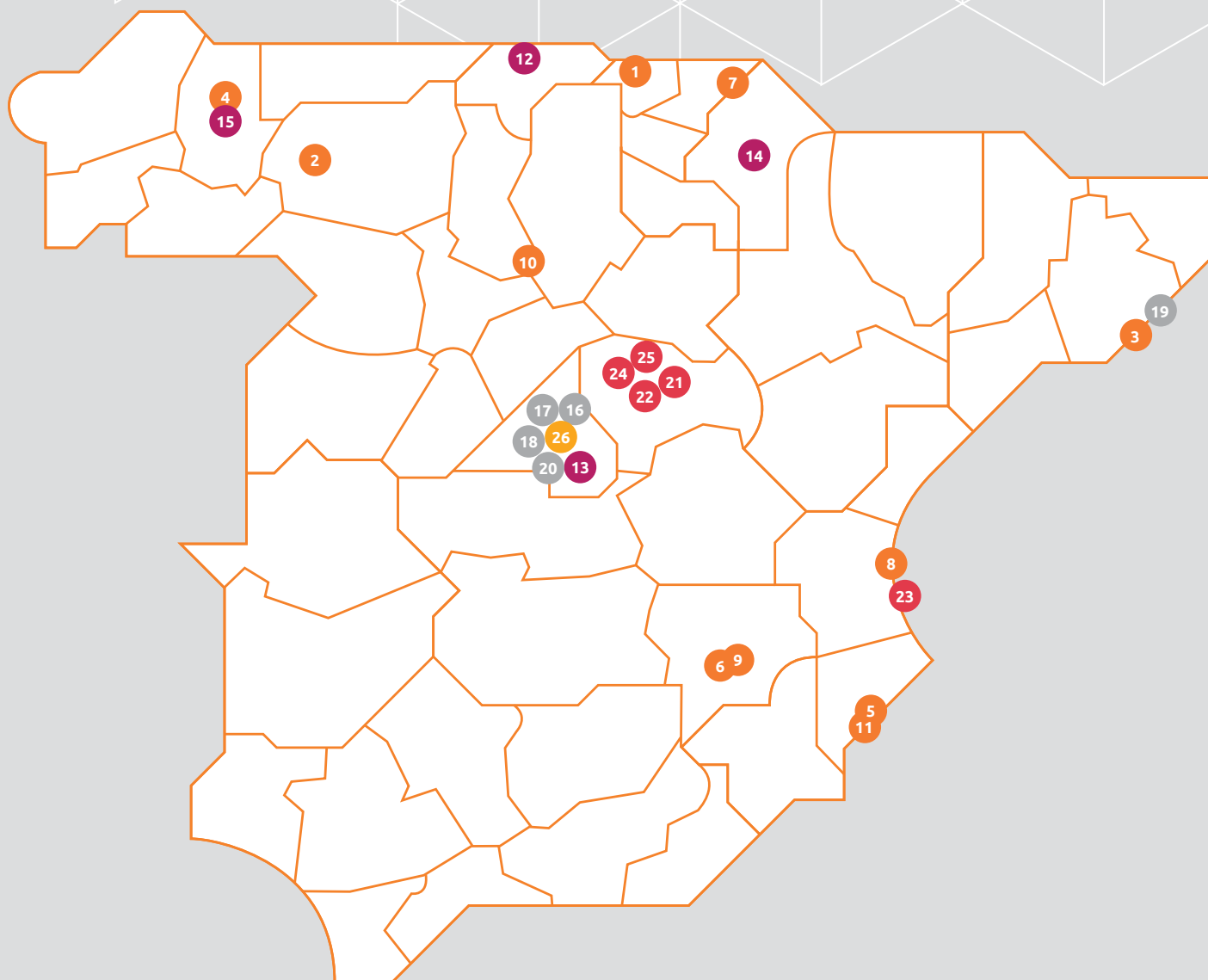
1
MARZO

Adquisición
Suelo Comercial
Palmas Altas

30
MARZO

Adquisición
41,22% Centro Comercial
Portal de la Marina







CENTROS COMERCIALES

- 1 Megapark (Bilbao)
- 2 El Rosal (León)
- 3 Anec Blau (Barcelona)
- 4 As Termas (Lugo)
- 5 Portal de la Marina (Alicante)
- 6 Albacenter (Albacete)
- 7 Txingudi (Guipúzcoa)
- 8 Cruce de Caminos (Valencia)
- 9 Hipermercado de Albacenter y Locales Comerciales (Albacete)
- 10 Las Huertas (Palencia)
- 11 Hipermercado Portal de la Marina (Alicante)



MEDIANAS COMERCIALES

- 12 Nuevo Alisal (Santander)
- 13 Villaverde (Madrid)
- 14 Parque Galaria (Pamplona)
- 15 Gasolinera As Termas (Lugo)



OFICINAS

- 16 Egeo (Madrid)
- 17 Arturo Soria (Madrid)
- 18 Marcelo Spinola (Madrid)
- 19 Joan Miró (Barcelona)
- 20 Eloy Gonzalo (Madrid)



LOGÍSTICA

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



RESIDENCIAL

- 26 Lagasca 99 (Madrid)



CENTRO COMERCIAL

MEGAPARK, BILBAO



Ubicación y perfil

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

Área primaria de influencia con más de 1.000.000 de personas.

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

El total de ventas a cierre de año asciende a 112.079.673 euros.

Afluencia 2015: 9.792.378 de visitantes (incremento del 3% respecto 2014).

Fundamento de la Inversión

Cuenta con los más importantes operadores internacionales de medianas superficies, como Ikea, Media Markt o Leroy Merlin.

La galería comercial cuenta con excelentes arrendatarios como Mango, Zara o Mercadona (empresa de distribución líder en España).

Es el único Outlet Centre en un radio de 400 kilómetros y tiene como arrendatario el cine con mayor facturación del País Vasco.

Características del activo

Nombre del activo	Megapark
Tipología del activo	Centro Comercial
Ubicación	Bilbao
% Propiedad	100%
Año de construcción	2007
SBA	63.938 m ²
Fecha de adquisición	19 de octubre 2015
Precio de adquisición	170,0 millones de euros
Valor de mercado (*)	171,4 millones de euros
Precio/ m ²	2.659 €/m ²
Nº de arrendatarios	Multi-tenant
WAULT	2,5 años

Indicadores clave de rendimiento

EPRA Occupancy Rate	95,1%
EPRA Net Initial Yield	5,9%

(*) Valoración efectuada a 31 de diciembre 2015 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.



EL ROSAL, LEÓN



CENTRO COMERCIAL

Ubicación y perfil

Centro comercial ubicado en el centro de Ponferrada, León.

Cuenta con un área primaria de influencia de más de 200.000 habitantes.

El Rosal es el centro comercial dominante en la región del Bierzo y más grande de la provincia de León.

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

El total de ventas a cierre de año asciende a 93.336.271 euros.

Afluencia 2015: 5.451.834 de visitantes (incremento del 1% respecto 2014).

Fundamento de la Inversión

Entre sus principales arrendatarios cuenta con marcas líderes de referencia, como Carrefour, Zara, Mango, H&M, Worten, Cines La Dehesa o Burger King.

Consta de más de 50.000 m² de superficie alquilable en un área sin competencia.

Características del activo

Nombre del activo	El Rosal
Tipología del activo	Centro Comercial
Ubicación	León
% Propiedad	100%
Año de construcción	2007
SBA	51.022 m ²
Fecha de adquisición	7 de julio 2015
Precio de adquisición	87,5 millones de euros
Valor de mercado (*)	89,6 millones de euros
Precio/ m ²	1.715 €/m ²
Nº de arrendatarios	Multi-tenant
WAULT	1,8 años

Indicadores clave de rendimiento

EPRA Occupancy Rate	91,7%
EPRA Net Initial Yield	6,8%

(*) Valoración efectuada a 31 de diciembre 2015 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.



CENTRO COMERCIAL

ANEC BLAU, BARCELONA



Ubicación y perfil

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

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

Su principal área de influencia consta de 400.000 habitantes.

El total de ventas a cierre de año asciende a 58.940.103 euros.

Afluencia 2015: 5.381.246 de visitantes (incremento del 4% respecto 2014).

Fundamento de la Inversión

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

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

Características del activo

Nombre del activo	Anec Blau
Tipología del activo	Centro Comercial
Ubicación	Barcelona
% Propiedad	100%
Año de construcción	2006
SBA	28.603 m²
Fecha de adquisición	31 de Julio 2014
Precio de adquisición	80,0 millones de euros
Valor de mercado (*)	84,9 millones de euros
Precio/ m²	2.797 €/m²
Nº de arrendatarios	Multi-tenant
WAULT	2,9 años

Indicadores clave de rendimiento

EPRA Occupancy Rate	91,7%
EPRA Net Initial Yield	6,4%

(*) Valoración efectuada a 31 de diciembre 2015 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.



AS TERMAS, LUGO



CENTRO COMERCIAL

Ubicación y perfil

El centro comercial As Termas se encuentra ubicado en la periferia norte de Lugo, capital de provincia de 350.000 habitantes en el noroeste de España.

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

El centro comercial disfruta de una excelente visibilidad y un fácil acceso desde la N-VI, N-640 y A-6.

Cuenta con 2.200 plazas de aparcamiento.

El total de ventas a cierre de año asciende a 52.055.261 euros.

Afluencia 2015: 3.762.740 de visitantes (incremento del 6% respecto 2014).

Fundamento de la Inversión

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

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

Características del activo

Nombre del activo	As Termas
Tipología del activo	Centro Comercial
Ubicación	Lugo
% Propiedad (*)	100%
Año de construcción	2005
SBA	33.150 m ²
Fecha de adquisición	15 de abril 2015
Precio de adquisición	67,0 millones de euros
Valor de mercado (**)	68,5 millones de euros
Precio/ m ²	2.021 €/m ²
Nº de arrendatarios	Multi-tenant
WAULT	1,4 años

Indicadores clave de rendimiento

EPRA Occupancy Rate	88,9%
EPRA Net Initial Yield	6,3%

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

(**) Valoración efectuada a 31 de diciembre 2015 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.



CENTRO COMERCIAL

PORTAL DE LA MARINA, ALICANTE



Ubicación y perfil

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

Situado a 100 km de Valencia y junto a la autopista AP-7.

Área de influencia más cercana: 175.000 habitantes.

Principales arrendatarios: Zara, Massimo Dutti, Pull & Bear, Cortefiel y H&M.

El total de ventas a cierre de año asciende a 37.235.545 euros.

Afluencia 2015: 2.211.683 de visitantes (incremento del 6% respecto 2014).

Fundamento de la Inversión

Gran afluencia debido tanto a su alta densidad de población como al volumen de turistas que recibe.

Oferta orientada al cliente local y al gran número de turistas.

Se trata de un activo estable con capacidad de crecimiento y planes de reforma en pleno desarrollo.

Sumado a este activo se anexa el hipermercado "Eroski" ubicado dentro del centro, el cual se ha comprado a un excelente precio y brinda a Lar el control total del centro comercial.

Características del activo

Nombre del activo	Portal de la Marina
Tipología del activo	Centro Comercial
Ubicación	Ondara (Alicante)
% Propiedad (*)	58,78%
Año de construcción	2008
SBA	17.638 m ²
Fecha de adquisición	10 de octubre 2014
Precio de adquisición	47,6 millones de euros
Valor de mercado (**)	51,0 millones de euros
Precio/ m ²	2.699€/m ²
Nº de arrendatarios	Multi-tenant
WAULT	1,7 años

Indicadores clave de rendimiento

EPRA Occupancy Rate	91,1%
EPRA Net Initial Yield	7,2%

(*) A fecha 30/03/16 Lar España ha adquirido el 41,22% restante de la propiedad del centro comercial.

(**) Valoración efectuada a 31 de diciembre 2015 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.



ALBACENTER, ALBACETE



CENTRO COMERCIAL

Ubicación y perfil

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

El centro fue inaugurado en 1996, ampliado en 2004 y renovado en 2008.

Área de influencia: más de 278.000 habitantes.

Centro comercial urbano, con un excelente acceso por la Autovía A31.

Cuenta con 1.223 plazas de parking.

El total de ventas a cierre de año asciende a 24.468.708 euros.

Afluencia 2015: 4.955.690 visitantes (incremento del 4% respecto 2014).

Fundamento de la Inversión

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

El centro cuenta con operadores de moda de reconocido prestigio, como Primark, H&M, Stradivarius y Bershka, entre otros.

Características del activo

Nombre del activo	Albacenter
Tipología del activo	Centro Comercial
Ubicación	Albacete
% Propiedad	100%
Año de construcción	1996
SBA	15.428 m ²
Fecha de adquisición	30 de julio 2014
Precio de adquisición	28,4 millones de euros
Valor de mercado (*)	32,3 millones de euros
Precio/ m ²	1.841 €/m ²
Nº de arrendatarios	Multi-tenant
WAULT	1,6 años

Indicadores clave de rendimiento

EPRA Occupancy Rate	87,2%
EPRA Net Initial Yield	7,6%

(*) Valoración efectuada a 31 de diciembre 2015 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.



CENTRO COMERCIAL

TXINGUDI, GUIPÚZCOA



Ubicación y perfil

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

Área de influencia más cercana consta de 100.000 habitantes.

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

El total de ventas a cierre de año asciende a 15.809.458 euros.

Afluencia 2015: 3.841.745 de visitantes.

Fundamento de la Inversión

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

Los inquilinos ancla son: Mango, Springfield, Punto Roma y Promod.

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

Características del activo

Nombre del activo	Txingudi
Tipología del activo	Centro Comercial
Ubicación	Guipúzcoa
% Propiedad (*)	100%
Año de construcción	1997
SBA	9.862 m ²
Fecha de adquisición	24 de marzo 2014
Precio de adquisición	27,7 millones de euros
Valor de mercado (**)	30,7 millones de euros
Precio/ m ²	2.809 €/m ²
Nº de arrendatarios	Multi-tenant
WAULT	1,8 años

Indicadores clave de rendimiento

EPRA Occupancy Rate	86,6%
EPRA Net Initial Yield	6,2%

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

(**) Valoración efectuada a 31 de diciembre 2015 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.



CRUCE DE CAMINOS, VALENCIA ⁽¹⁾



CENTRO COMERCIAL

Ubicación y perfil

Lar España ha llegado a un acuerdo para la adquisición de una superficie de 120.000 m² en Sagunto (Valencia).

Fundamento de la Inversión

Cruce de Caminos estará formado por un centro comercial, en el que se ubicarán un hipermercado y una galería comercial con tiendas de moda, complementos y servicios, y un parque de medianas destinado a tiendas especializadas en deportes, bricolaje, decoración, equipamiento del hogar, juguetes, moda y complementos.

Además, se construirá un aparcamiento exclusivo del parque comercial con capacidad para cerca de 2.600 vehículos.

Características del activo

Nombre del activo	Cruce de Caminos
Tipología del activo	Complejo Comercial
Ubicación	Valencia
% Propiedad	100%
Año de construcción	2016
Año estimado de apertura	2017
Status	WIP
SBA	43.091 m ²
Fecha de adquisición	3 de agosto 2015
Precio de adquisición	14,0 millones de euros
Valor de mercado (*)	15,7 millones de euros
Nº de arrendatarios	Multi-tenant

(1) Desarrollo del proyecto sujeto a la finalización del plan de comercialización.

(*) Valoración efectuada a 31 de diciembre 2015 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.



CENTRO COMERCIAL

HIPERMERCADO ALBACENTER Y LOCALES COMERCIALES, ALBACETE



Ubicación y perfil

Hipermercado que complementa al centro comercial Albacenter, también propiedad de Lar España.

El centro comercial domina en Albacete y goza de una amplia oferta de operadores de moda de primer nivel.

Sus inquilinos anclas son el hipermercado Eroski y el local comercial Primark.

Fundamento de la Inversión

Adquisición estratégica para garantizar el control absoluto del centro comercial Albacenter.

Eroski y Primark garantizan una cierta seguridad en términos de tesorería, de tamaño, calidad y plazo de los contratos de arrendamiento.

Esta adquisición ratifica nuestra posición de liderazgo en Albacete y contribuye a la implementación de nuestro plan de acción para crear valor.

Características del activo

Nombre del activo	Albacenter
Tipología del activo	Centro Comercial
Ubicación	Albacete
% Propiedad	100%
Año de construcción	1996
SBA	12.462 m ²
Fecha de adquisición	19 de diciembre 2014
Precio de adquisición	11,5 millones de euros
Valor de mercado (*)	12,4 millones de euros
Precio/ m ²	923 €/m ²
Nº de arrendatarios	Multi-tenant
WAULT	2,0 años

Indicadores clave de rendimiento

EPRA Occupancy Rate	100%
EPRA Net Initial Yield	7,2%

(*) Valoración efectuada a 31 de diciembre 2015 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.



LAS HUERTAS, PALENCIA



CENTRO COMERCIAL

Ubicación y perfil

Situado en Palencia, en la comunidad autónoma de Castilla y León, en el noroeste de España.

Área directa de influencia de más de 81.000 habitantes.

El área más inmediata comprende una combinación entre zona residencial y comercial, por lo que el 50% de transeúntes son peatones. Bien situado, conecta el centro de la ciudad con la autopista A-67 (conexión principal entre Palencia y Valladolid).

El total de ventas a cierre de año asciende a 8.860.862 euros.

Afluencia 2015: 2.237.694 de visitantes.

Fundamento de la Inversión

Único centro comercial en Palencia.

Se destaca la presencia del hipermercado Carrefour.

El Centro cuenta con una atractiva oferta basada en operadores profesionales, con marcas de reconocido prestigio y de implantación multinacional y regional: Springfield, Deichman, Pull&Bear o Sprinter.

Características del activo

Nombre del activo	La Huertas
Tipología del activo	Centro Comercial
Ubicación	Palencia
% Propiedad (*)	100%
Año de construcción	1989
SBA	6.225 m ²
Fecha de adquisición	24 de marzo 2014
Precio de adquisición	11,7 millones de euros
Valor de mercado (**)	11,7 millones de euros
Precio/ m ²	1.879 €/m ²
Nº de arrendatarios	Multi-tenant
WAULT	2,1 años

Indicadores clave de rendimiento

EPRA Occupancy Rate	81,2%
EPRA Net Initial Yield	7,1%

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

(**) Valoración efectuada a 31 de diciembre 2015 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.



PORTAL DE
La Marina

HIPERMERCADO PORTAL DE LA MARINA, ALICANTE



Ubicación y perfil

Ubicado en Ondara, Alicante.

El hipermercado complementa al centro comercial Puerta Marítima Ondara, centro de referencia de su área de influencia en la Costa Blanca de Alicante.

El activo esta ocupado en su totalidad por Eroski.

Fundamento de la Inversión

Adquisición estratégica para garantizar el control absoluto del centro comercial.

La adquisición del hipermercado, con 9.924 m² de superficie, permite a la SOCIMI mejorar la capacidad de gestión del centro comercial.

Características del activo

Nombre del activo Portal de la Marina

Tipología del activo Centro Comercial

Ubicación Ondara (Alicante)

% Propiedad 100%

Año de construcción 2008

SBA 9.924 m²

Fecha de adquisición 9 de junio 2015

Precio de adquisición 7,0 millones de euros

Valor de mercado (*) 7,8 millones de euros

Precio/ m² 705 €/m²

Nº de arrendatarios Single-tenant

WAULT 14,3 años

Indicadores clave de rendimiento

EPRA Occupancy Rate 100%

EPRA Net Initial Yield 6,6%

(*) Valoración efectuada a 31 de diciembre 2015 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.



NUEVO ALISAL, SANTANDER



MEDIANA COMERCIAL

Ubicación y perfil

Medianas comerciales independientes ubicadas junto al consolidado parque comercial Nuevo Alisal que lleva operativo desde 2004.

Situado en Santander, capital de Cantabria en el norte de España que goza de una economía sólida y estable, así como de un importante potencial de crecimiento.

Fundamento de la Inversión

Media Markt y Toys R Us son dos operadores internacionales de reconocido prestigio.

Es una mediana de reciente construcción y en excelente estado de conservación.

Forma parte del parque comercial de mayor éxito de la región.

Activo de altísima liquidez por el tamaño de la inversión, localización *prime*, el prestigio de los arrendatarios y el plazo de contrato.

Características del activo

Nombre del activo	Nuevo Alisal
Tipología del activo	Mediana Comercial
Ubicación	Santander
% Propiedad	100%
Año de construcción	2010
SBA	7.649 m ²
Fecha de adquisición	17 de diciembre 2014
Precio de adquisición	17,0 millones de euros
Valor de mercado (*)	17,2 millones de euros
Precio/ m ²	2.222 €/m ²
Nº de arrendatarios	Multi-tenant
WAULT	3,5 años

Indicadores clave de rendimiento

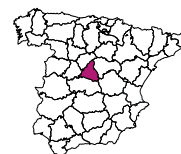
EPRA Occupancy Rate	100%
EPRA Net Initial Yield	6,5%

(*) Valoración efectuada a 31 de diciembre 2015 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.



MEDIANA COMERCIAL

VILLAVERDE, MADRID



Ubicación y perfil

Activo ubicado en una zona muy consolidada y poblada del sur de Madrid, Villaverde, de más de 142.000 habitantes.

Goza de una excelente visibilidad: da a la Avenida Andalucía, principal arteria urbana al sur de Madrid, con conexiones a las vías de circunvalación M-30, M-40 y M-45.

El edificio está arrendado desde 2003 a Media Markt, cadena de tiendas de electrónica de consumo minorista en Europa, con un contrato a largo plazo.

Fundamento de la Inversión

Media Markt (parte del Grupo Metro) es el operador de electrónica líder en España y uno de los más grandes de Europa.

Media Markt ha aumentado su cuota de mercado durante la crisis al aprovechar el cierre de una serie de operadores de la competencia y fortalecer su posición en España.

La renta se negoció previamente a la adquisición, con el fin de generar una importante tesorería con potencial a medio plazo.

Características del activo

Nombre del activo	Villaverde
Tipología del activo	Mediana comercial
Ubicación	Madrid
% Propiedad	100%
Año de construcción	2002
SBA	4.391 m ²
Fecha de adquisición	29 de julio de 2014
Precio de adquisición	9,1 millones de euros
Valor de mercado (*)	9,9 millones de euros
Precio/ m ²	2.072 €/m ²
Nº de arrendatarios	Single-tenant
WAULT	6,8 años

Indicadores clave de rendimiento

EPRA Occupancy Rate	100%
EPRA Net Initial Yield	6,7 %

(*) Valoración efectuada a 31 de diciembre 2015 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.



PARQUE GALARIA, PAMPLONA



MEDIANA COMERCIAL

Ubicación y perfil

Mediana comercial situada en el área comercial más importante de Navarra, tiene una zona de influencia muy significativa (600.000 habitantes).

Excelente conexión con el centro de la ciudad, a través de la carretera PA-31, y con las carreteras radiales AP-15 y PA-30, que facilitan el acceso al parque comercial a los habitantes de una amplia área metropolitana. Pamplona tiene cerca de 200.000 habitantes y una de las rentas per capita más altas de España.

Fundamento de la Inversión

Ocupada actualmente por arrendatarios de prestigio tales como El Corte Inglés Oportunidades, Aldi y Feuvert.

Activo de altísima liquidez por el tamaño de la inversión, localización *prime*, el prestigio de los arrendatarios y el plazo de contrato.

Características del activo

Nombre del activo	Parque Galaria
Tipología del activo	Mediana comercial
Ubicación	Pamplona
% Propiedad	100%
Año de construcción	2003
SBA	4.108 m ²
Fecha de adquisición	23 de julio de 2015
Precio de adquisición	8,4 millones de euros
Valor de mercado (*)	9,5 millones de euros
Precio/ m ²	2.045 €/m ²
Nº de arrendatarios	Multi-tenant
WAULT	3,7 años

Indicadores clave de rendimiento

EPRA Occupancy Rate	100%
EPRA Net Initial Yield	7,0 %

(*) Valoración efectuada a 31 de diciembre 2015 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.



GASOLINERA AS TERMAS, LUGO



Ubicación y perfil

Gasolinera ubicada al norte de Lugo, que cuenta con un área de influencia de más de 200.000 de personas.

Se encuentra anexa al centro comercial As Termas, centro dominante en la provincia, estable en número de visitantes y ventas.

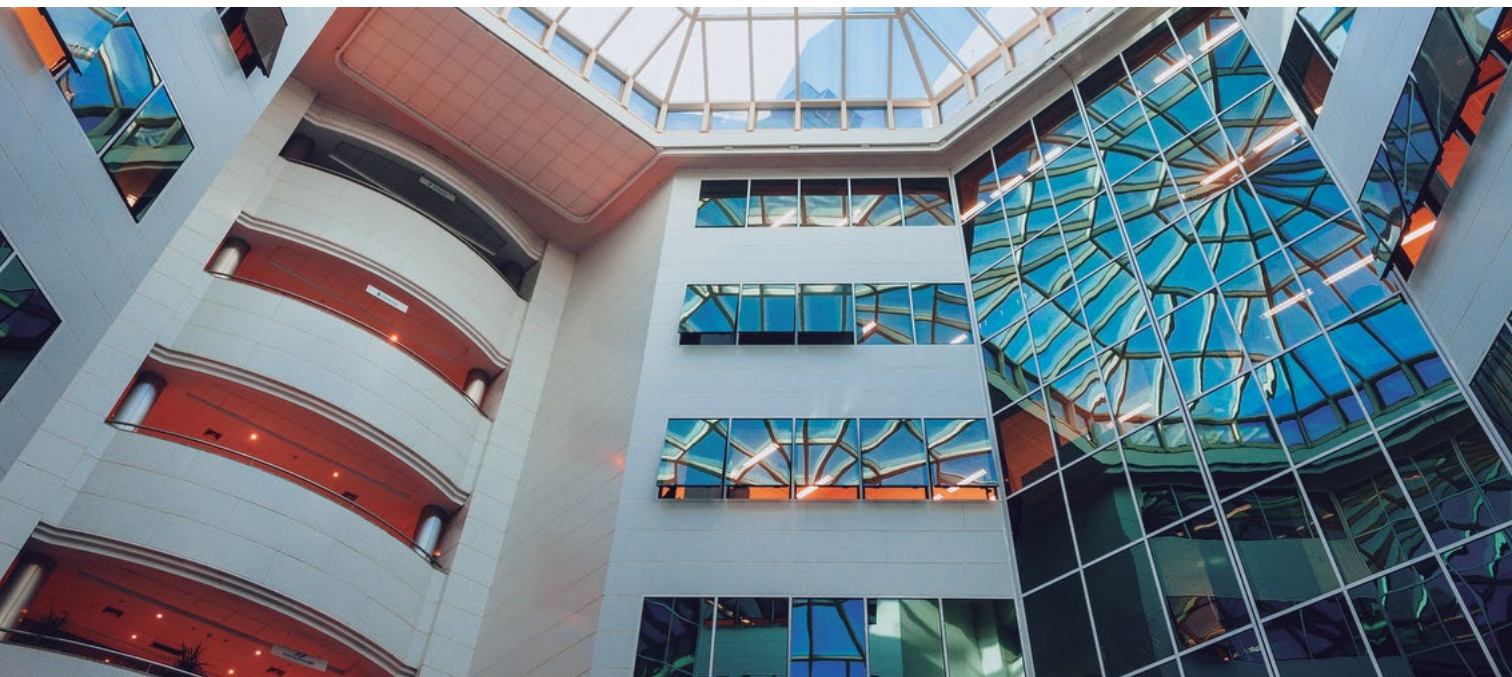
Características del activo

Nombre del activo	Gasolinera As Termas
Tipología del activo	Mediana comercial
Ubicación	Lugo
% Propiedad	100%
Año de construcción	2002
SBA	2.000 m ²
Fecha de adquisición	28 de julio de 2015
Precio de adquisición	1,8 millones de euros
Valor de mercado (*)	1,8 millones de euros
Precio/ m ²	900 €/m ²
Nº de arrendatarios	Single-tenant
WAULT	15,4 años

Indicadores clave de rendimiento

EPRA Occupancy Rate	100%
EPRA Net Initial Yield	5,9 %

(*) Valoración efectuada a 31 de diciembre 2015 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.



EGEO, MADRID



OFICINAS

Ubicación y perfil

Situado en la Avenida Partenón 4-6, frente al recinto ferial del Campo de las Naciones y a escasos minutos del Aeropuerto Internacional Adolfo Suárez-Madrid Barajas (T4).

Excelentes comunicaciones por transporte público. La parada de metro "Campo de las Naciones" de la línea 8 se sitúa a tan sólo 150 m. del edificio.

El inmueble cuenta con 18.254 m² de superficie alquilable, distribuidos en seis plantas sobre rasante, así como con 350 plazas de aparcamiento.

Ofrece dos alas de distribución independientes en planta simétrica, con un atractivo vestíbulo central coronado por un gran lucernario, que aporta gran luminosidad a las zonas interiores.

La amplitud (planta "tipo" de más de 3.000 m²) y flexibilidad de sus plantas, divisibles hasta en ocho módulos, permite absorber un amplio segmento de demanda.

Fundamento de la Inversión

Ubicación de oficinas consolidada.

Altos niveles de ocupación con rentas acordes a la situación de mercado y con potencial de crecimiento.

Buen estado de conservación, que concentra un alto volúmen de inversión, con un potencial atractivo para futuros inversores institucionales.

Ocupación estable a medio plazo. El arrendatario principal (77% SBA) cuenta con un contrato garantizado hasta diciembre de 2021.

Características del activo

Nombre del activo	Egeo
Tipología del activo	Edificio de oficinas
Ubicación	Madrid
% Propiedad	100%
Año de construcción	1993
SBA	18.254 m ²
Fecha de adquisición	16 de diciembre de 2014
Precio de adquisición	64,9 millones de euros
Valor de mercado (*)	69,2 millones de euros
Precio/ m ²	3.555 €/m ²
Nº de arrendatarios	Multi-tenant
WAULT	5,3 años

Indicadores clave de rendimiento

EPRA Occupancy Rate	95,9%
EPRA Net Initial Yield	4,7 %

(*) Valoración efectuada a 31 de diciembre 2015 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.



OFICINAS

ARTURO SORIA, MADRID

**Ubicación y perfil**

Situado en el noreste de Madrid.

Acceso rápido a M-11 (Aeropuerto) y a las carreteras de circunvalación M30 y M40, y a la autopista A-1/A-2.

Buen acceso por transporte público: metro Pinar de Chamartín a escasos 200 m y a 450 m de la estación de Renfe Fuente de la Mora.

Arrendatarios de alto nivel como Clear Channel, Banco Santander o Segurcaixa Adeslas.

Cuenta con nueve plantas con un total de 8.663 m² de superficie alquilable y 193 plazas de garaje.

Construcción que gira en torno a un amplio patio interior que confiere una gran luminosidad a las zonas interiores y destaca por el diseño, tamaño y flexibilidad de sus plantas.

Zona con buena dotación de servicios.

Fundamento de la Inversión

Área urbana y consolidada con buenas comunicaciones.

Alto nivel de ocupación y con niveles de rentas acordes al mercado.

La normativa urbanística aplicable al edificio permite el uso residencial.

El capex previsto permitirá la modernización de zonas comunes y mejorar la eficiencia energética.

Características del activo

Nombre del activo Arturo Soria

Tipología del activo Edificio de oficinas

Ubicación Madrid

% Propiedad 100%

Año de construcción 1994

SBA 8.663 m²

Fecha de adquisición 29 de julio de 2015

Precio de adquisición 24,2 millones de euros

Valor de mercado (*) 25,6 millones de euros

Precio/ m² 2.793 €/m²

Nº de arrendatarios Multi-tenant

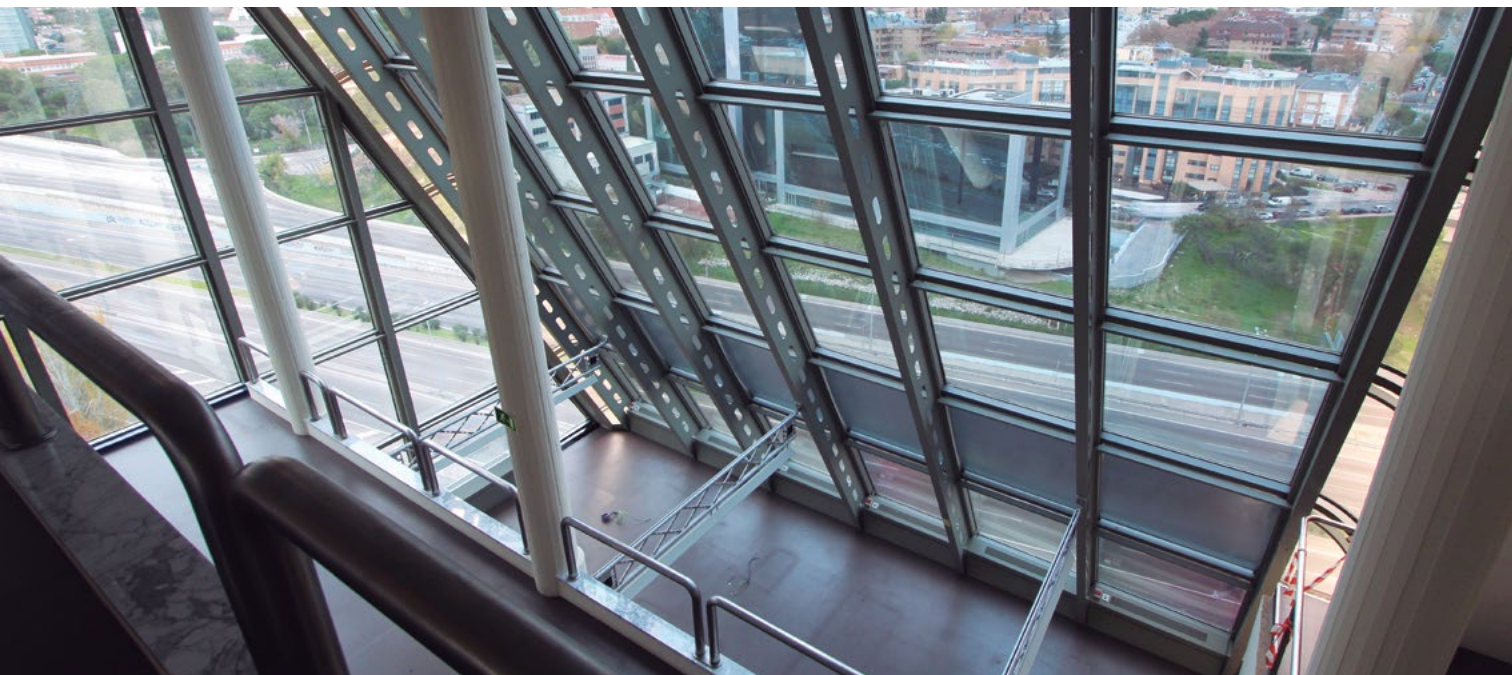
WAULT 3,2 años

Indicadores clave de rendimiento

EPRA Occupancy Rate 78,6%

EPRA Net Initial Yield 4,7 %

(*) Valoración efectuada a 31 de diciembre 2015 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.



MARCELO SPINOLA, MADRID



OFICINAS

Ubicación y perfil

Edificio de oficinas situado en Madrid dentro de la M-30.

El edificio cuenta con 14 plantas sobre rasante y 3 plantas bajo rasante (semisótano actualmente alquilado y garaje).

La ubicación, diseño y visibilidad de este edificio, lo convierten en un activo de indudable atractivo.

Certificación BREEAM® supone importantes beneficios económicos para sus usuarios.

Fundamento de la Inversión

Ubicación consolidada con excelente visibilidad desde la M-30.

La estrategia de inversión asumía reposicionar el edificio a través de la rehabilitación completa del mismo. Capex: 9,44 millones de euros.

Características del activo

Nombre del activo	Marcelo Spinola
Tipología del activo	Edificio de oficinas
Ubicación	Madrid
% Propiedad	100%
Año de construcción	1991
SBA	8.586 m ²
Terreno	12.412 m ²
Fecha de adquisición	31 de julio de 2014
Precio de adquisición	19,0 millones de euros
Valor de mercado (*)	21,5 millones de euros
Precio/ m ²	2.213 €/m ²
Nº de arrendatarios	Single-tenant
WAULT	0,0 años (**)

Indicadores clave de rendimiento

EPRA Occupancy Rate	7,9% (**)
EPRA Net Initial Yield	N/A (**)

(*) Valoración efectuada a 31 de diciembre 2015 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.

(**) Se está llevando a cabo una remodelación del inmueble que se estima finalizar en el segundo trimestre del 2016.



OFICINAS

JOAN MIRÓ, BARCELONA



Ubicación y perfil

Situado en la C/ Joan Miró, 21, en una magnífica ubicación dentro de la Vila Olímpica, en las inmediaciones del Distrito tecnológico 22@ y a escasos 350 m. de la Ronda Litoral y de edificios emblemáticos como el Hotel Arts.

La parada de metro "Ciudadella/Vila Olímpica" de la línea 4 se sitúa a 350 m. del edificio.

Inmueble distribuido en siete plantas sobre rasante. La planta baja cuenta con dos locales comerciales.

La normativa urbanística permite un posible uso Residencial.

El edificio se encuentra dividido horizontalmente en fincas independientes, y se administra desde una Comunidad de Propietarios en la que LAR ESPAÑA representa un coeficiente del 85% del total. El otro copropietario del inmueble (15%) es el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

La Universidad Pompeu Fabra, que encabeza el ranking de universidades españolas, cuenta con varios de sus principales edificios del "Campus de la Ciudadella" situados a unos 300 m. del activo.

Fundamento de la Inversión

Ubicación de oficinas consolidada.

Precio de compra (€/m²) atractivo y con potencial de crecimiento de rentas.

La superficie de las planta "tipo", de unos 2.350 m², aporta flexibilidad para la implantación de múltiples arrendatarios.

Los principales inquilinos son el Registro de la Propiedad, Mutua Pelayo y BBVA.

El edificio cuenta con una estupenda terraza en la planta 5ª.

Características del activo

Nombre del activo	Joan Miró
Tipología del activo	Edificio de oficinas
Ubicación	Barcelona
% Propiedad	85%
Año de construcción	1992
SBA	8.610 m²
Fecha de adquisición	11 de junio de 2015
Precio de adquisición	19,7 millones de euros
Valor de mercado (*)	20,4 millones de euros
Precio/ m²	2.285 €/m²
Nº de arrendatarios	Multi-tenant
WAULT	1,9 años

Indicadores clave de rendimiento

EPRA Occupancy Rate	98,1%
EPRA Net Initial Yield	5,5%

(*) Valoración efectuada a 31 de diciembre 2015 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.



ELOY GONZALO, MADRID



OFICINAS

Ubicación y perfil

Situado en la C/ Eloy Gonzalo, 27, en una magnífica ubicación, a menos de un km de distancia del tramo central del Paseo de la Castellana, en el corazón financiero de la ciudad.

La parada de metro "Iglesia" de la línea 1 se sitúa a tan sólo 100 m. del edificio.

Edificio distribuido en ocho plantas sobre rasante. El 23% de su SBA se encuentra actualmente ocupada por cinco locales con uso y actividad comercial.

La Licencia de Funcionamiento del edificio permite el uso de Oficinas, y el uso Comercial en planta baja e inferiores. Asimismo, las condiciones urbanísticas permitirán el uso Residencial.

El edificio tiene forma rectangular, con fachadas a las calles Eloy Gonzalo (22,50 m.) y Santísima Trinidad (32,20 m.).

Fundamento de la Inversión

La renta media del edificio está claramente por debajo de los niveles del mercado.

La flexibilidad de su diseño y la abundancia de luz natural ofrecen un espacio habitable versátil para una amplia variedad de usuarios de oficinas.

Estrategia de reposicionamiento del activo a través de una rehabilitación parcial.

El edificio cuenta con una terraza perimetral en la planta superior (7ª).

Características del activo

Nombre del activo	Eloy Gonzalo
Tipología del activo	Edificio de oficinas
Ubicación	Madrid
% Propiedad	100%
Año de construcción	1962
SBA	6.231 m ²
Fecha de adquisición	23 de diciembre de 2014
Precio de adquisición	12,7 millones de euros
Valor de mercado (*)	13,0 millones de euros
Precio/ m ²	2.043 €/m ²
Nº de arrendatarios	Multi-tenant
WAULT	2,6 años

Indicadores clave de rendimiento

EPRA Occupancy Rate	95,5%
EPRA Net Initial Yield	3,5% (**)

(*) Valoración efectuada a 31 de diciembre 2015 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.

(**) Dos plantas del edificio están destinadas a ser reformadas.



LOGÍSTICA

ALOVERA II, GUADALAJARA



Ubicación y perfil

Ubicado en el Km. 48 de la carretera A2, en el municipio de Alovera (Guadalajara), en pleno Corredor del Henares, motor industrial y logístico.

Sobre una parcela de 142.144 m², está dividido en 6 naves. Además, cuenta con una zona de aparcamiento.

Las naves 1.A y 1.B, y 2.A y 2.B fueron construidas en el año 2000 (1ª fase). La nave 3 se construyó en 2006 y la nave 4 en 2007 (2ª fase).

Actualmente ocupado al 100% por Carrefour (compañía internacional líder en el sector de la distribución en Europa, y tercera a nivel mundial).

Fundamento de la Inversión

Arrendatario: Carrefour (100%), un arrendatario "core".

Precio de compra inferior al coste de reposición.

SBA de este complejo supone un elemento diferenciador frente a otras naves en su entorno y ante la escasez de actividad de promoción logística.

Permite su organización flexible, admitiendo hasta 3 arrendatarios operando de forma independiente.

Características del activo

Nombre del activo	Alovera II
Tipología del activo	Nave logística
Ubicación	Guadalajara
% Propiedad	100%
Año de construcción	2000 / 2006 & 2007
SBA	83.951 m ²
Terreno	142.144 m ²
Fecha de adquisición	13 de octubre de 2014
Precio de adquisición	32,1 millones de euros
Valor de mercado (*)	36,8 millones de euros
Precio/ m ²	383 €/m ²
Nº de arrendatarios	Single-tenant
WAULT	1,8 años

Indicadores clave de rendimiento

EPRA Occupancy Rate	100%
EPRA Net Initial Yield	6,7%

(*) Valoración efectuada a 31 de diciembre 2015 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.



ALOVERA I, GUADALAJARA



LOGÍSTICA

Ubicación y perfil

Nave logística ubicada en el Km. 48 de la A2, en el municipio de Alovera (Guadalajara), en pleno Corredor del Henares, motor industrial y logístico.

Se trata de dos naves logísticas construidas entre los años 2000 y 2004, sobre una parcela de 57.982 m².

Ocupado por Tech Data (líder mayorista de productos y servicios informáticos en la Península ibérica).

Cuenta con una SBA de 35.195 m², playa de maniobras de 33 metros a ambas fachadas, 42 muelles de carga también en ambas caras de la nave.

Fundamento de la Inversión

Arrendatario principal: TechData. Inquilino consolidado con relación contractual desde 2009.

Emplazamiento consolidado, con escasez de grandes naves con buenos emplazamientos.

Precio de compra inferior al coste de reposición.

Se trata de un operador logístico que ha realizado una gran inversión en instalaciones con tecnología conforme a sus necesidades operativas.

Acceso directo desde la A2 con un gran impacto visual.

Características del activo

Nombre del activo	Alovera I
Tipología del activo	Nave logística
Ubicación	Guadalajara
% Propiedad	100%
Año de construcción	2000 - 2004
SBA	35.195 m ²
Terreno	57.982 m ²
Fecha de adquisición	7 de agosto de 2014
Precio de adquisición	12,7 millones de euros
Valor de mercado (*)	14,3 millones de euros
Precio/ m ²	361 €/m ²
Nº de arrendatarios	Single-tenant
WAULT	3,2 años

Indicadores clave de rendimiento

EPRA Occupancy Rate	100%
EPRA Net Initial Yield	6,4%

(*) Valoración efectuada a 31 de diciembre 2015 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.



LOGÍSTICA

ALMUÑAFES, VALENCIA



Ubicación y perfil

Nave logística ubicada en el Parque industrial Juan Carlos I de Almuñafes, a 17 Km de la ciudad de Valencia, junto a la factoría de Ford España, con un excelente acceso desde la AP7.

Una de las áreas logísticas más codiciadas de Valencia debido a la presencia de la compañía automovilística, que cuenta en Almuñafes con su fábrica más avanzada a nivel mundial.

El activo, que se ubica sobre una parcela de 22.887 m², cuenta con una SBA de 19.211 m².

Actualmente ocupado al 100% por Grupo Valautomoción (proveedor de piezas y accesorios de coches para Ford España y recientemente adquirida por Ferrostaal).

Fundamento de la Inversión

Almuñafes se ha convertido en una de las áreas logísticas más caras y demandadas de Valencia, debido a la presencia de la factoría de Ford, que con carácter general exige a sus proveedores una ubicación que no se aleje más allá de 6 Km de sus instalaciones.

Bajo riesgo comercial. Zona con alta una alta demanda actual.

Contrato estable con una ocupación del 100%.

Niveles renta acordes a mercado con potencial de crecimiento.

Características del activo

Nombre del activo	Almuñafes
Tipología del activo	Nave logística
Ubicación	Valencia
% Propiedad	100%
Año de construcción	2005
SBA	19.211 m ²
Terreno	22.887 m ²
Fecha de adquisición	26 de mayo de 2015
Precio de adquisición	8,4 millones de euros
Valor de mercado (*)	8,5 millones de euros
Precio/ m ²	437€/m ²
Nº de arrendatarios	Single-tenant
WAULT	3,9 años

Indicadores clave de rendimiento

EPRA Occupancy Rate	100%
EPRA Net Initial Yield	8,3%

(*) Valoración efectuada a 31 de diciembre 2015 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.



ALOVERA IV (C5-C6), GUADALAJARA



LOGÍSTICA

Ubicación y perfil

Situado en un enclave industrial consolidado, Alovera (Guadalajara). Junto a los principales centros logísticos vinculados al sector de la distribución nacional e internacional y cuenta con la presencia de compañías de la talla de Volvo o Mahou.

Doble conexión con accesos directos a la autopista R-2 (Madrid-Guadalajara) y a la A-2 (Madrid-Zaragoza-Barcelona) con posibilidad de acceder a los servicios del Puerto Seco Azuqueca de Henares debido a su proximidad.

Ocupada por Saint Gobain Isover Ibérica (líder mundial en diseño, fabricación y distribución de materiales de construcción).

Fundamento de la Inversión

Ubicación estratégica.

Inquilino de calidad y consolidado (Saint Gobain ha sido el único usuario de la nave desde 2008 a quien se hizo la nave "llave en mano").

La renta contractual por encima del nivel de mercado y con potencial de crecimiento.

Características del activo

Nombre del activo	Alovera IV (C5-C6)
Tipología del activo	Nave logística
Ubicación	Guadalajara
% Propiedad	100%
Año de construcción	2008
SBA	14.891 m ²
Terreno	22.530 m ²
Fecha de adquisición	26 de mayo de 2015
Precio de adquisición	7,2 millones de euros
Valor de mercado (*)	7,5 millones de euros
Precio/ m ²	484 €/m ²
Nº de arrendatarios	Single-tenant
WAULT	3,2 años

Indicadores clave de rendimiento

EPRA Occupancy Rate	100%
EPRA Net Initial Yield	9,6%

(*) Valoración efectuada a 31 de diciembre 2015 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.



ALOVERA III (C2), GUADALAJARA



Ubicación y perfil

Situado en un enclave industrial consolidado, Alovera (Guadalajara). Junto a los principales centros logísticos vinculados al sector de la distribución nacional e internacional y cuenta con la presencia de compañías de la talla de Nestle.

Doble conexión con accesos directos a la autopista R-2 (Madrid-Guadalajara) y a la A-2 (Madrid-Zaragoza-Barcelona) con posibilidad de acceder a los servicios del Puerto Seco Azuqueca de Henares debido a su proximidad.

Actualmente opera Factor 5 (compañía logística con actividad en los sectores de industria, gran consumo, alimentación, cosmética, *e-commerce* y *retail*).

Fundamento de la Inversión

Ubicación estratégica.

La nave se adquirió en portfolio junto a otras dos naves (C5C6, en una ubicación muy próxima y Almussafes, Valencia).

Valor de compra en niveles similares o inferiores al coste de reposición.

Renta vigente acorde con el mercado.

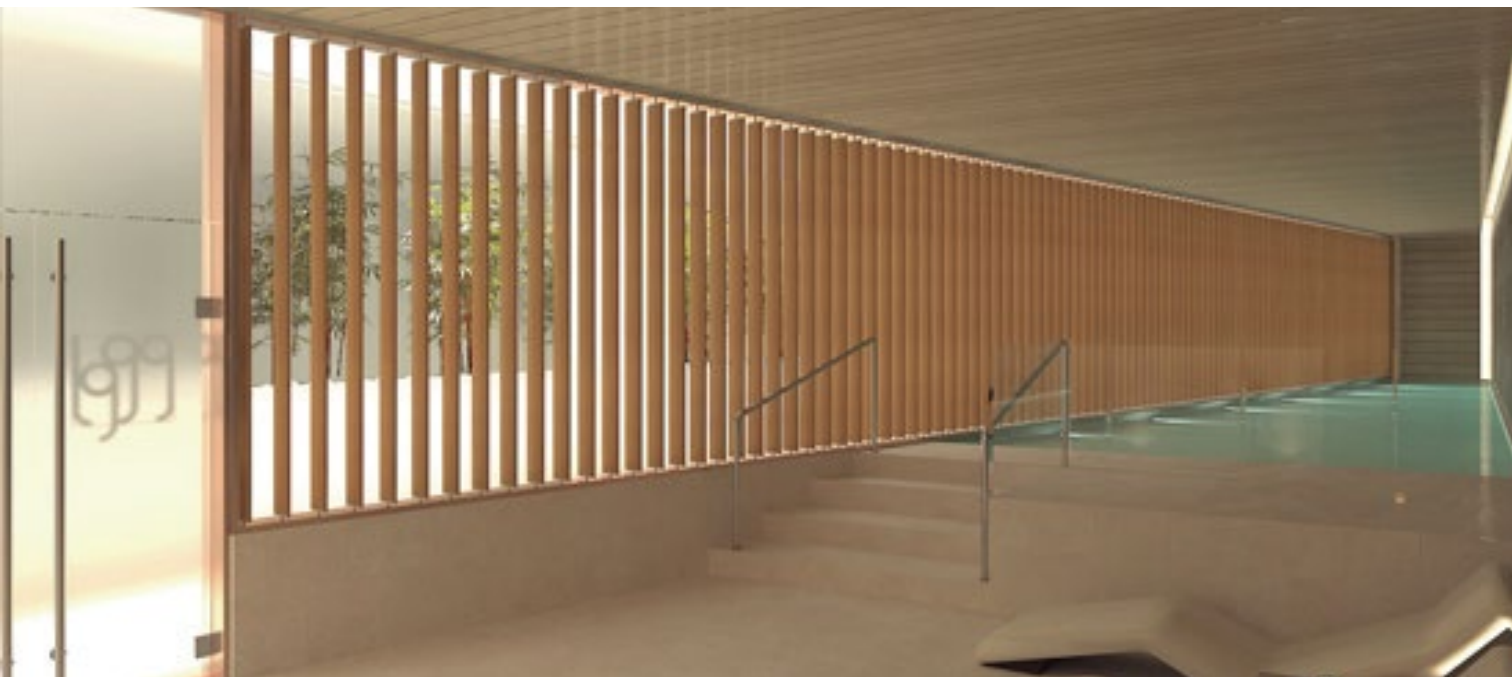
Características del activo

Nombre del activo	Alovera III (C2)
Tipología del activo	Nave logística
Ubicación	Guadalajara
% Propiedad	100%
Año de construcción	2007
SBA	8.591 m ²
Terreno	13.251 m ²
Fecha de adquisición	26 de mayo de 2015
Precio de adquisición	3 millones de euros
Valor de mercado (*)	3,3 millones de euros
Precio/ m ²	349 €/m ²
Nº de arrendatarios	Single-tenant
WAULT	1,0 años

Indicadores clave de rendimiento

EPRA Occupancy Rate	100%
EPRA Net Initial Yield	6,1%

(*) Valoración efectuada a 31 de diciembre 2015 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.



LAGASCA 99, MADRID



RESIDENCIAL

Ubicación y perfil

Solar único para desarrollo residencial en el exclusivo distrito de Salamanca (Calle Lagasca 99), una de las zonas más exclusivas de Madrid. El solar posee una edificabilidad total de 26.203 m².

Ocupará la mayor parte de la manzana comprendida entre las calles Juan Bravo, Maldonado, Claudio Coello y Lagasca, una localización excepcional en el centro del barrio madrileño de Salamanca.

Se trata de una zona "Prime" de la ciudad, cercana a las comerciales calles de Serrano y Ortega y Gasset, conocidas como la "Milla de Oro" debido a la presencia de primeras marcas y diseñadores internacionales.

Es el único solar a cuatro fachadas de uso residencial del distrito de Salamanca.

Accesos: Situado a 300 metros del Paseo de la Castellana y a 10 minutos de la M-30. Metro, Nuñez de Balboa, líneas 5 y 9. Autobuses 9, 19, 51 y N4.

Fundamento de la Inversión

Sus posibilidades de desarrollo hacen de ésta una propiedad única, debido a la carencia de vivienda nueva de alta calidad en el centro de la ciudad.

Características del activo

Nombre del activo	Lagasca 99
Tipología del activo	Residencial
Ubicación	Madrid
% de propiedad	50%
Año de construcción	2016
SBA	26.203 m ²
Fecha de adquisición	30 de enero de 2015
Precio de adquisición	50,1 millones de euros
Valor de mercado (*)	54,4 millones de euros
Precio/ m ²	N/A
Nº de arrendatarios	Multi-tenant

(*) Valoración efectuada a 31 de diciembre 2015 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.

5.3 Valoración de activos inmobiliarios

Introducción

Lar España Real Estate SOCIMI S.A. (en adelante, “**Lar España**”) basa su actividad en la inversión y gestión de activos inmobiliarios. Por ello, el seguimiento y la valoración actualizada de sus activos es un proceso fundamental para el correcto reflejo en la información financiera que manejan nuestros grupos de interés. Es por ello que a lo largo del ejercicio 2015, Lar España ha trabajado en la elaboración de una **Política de Valoración de Activos Inmobiliarios**, que ha sido aprobada por el Consejo de Administración en el mes de noviembre de 2015.

Lar España reconoce que la valoración de la cartera inmobiliaria es inherentemente subjetiva y que, en consecuencia, puede fundamentarse en supuestos que pudieran no ser precisos, especialmente en períodos de volatilidad o de escaso volumen de operaciones en el mercado inmobiliario. La política de la compañía a este respecto ha sido diseñada con el fin de **mitigar tales riesgos y generar mayor confianza en la prevalencia y credibilidad de las valoraciones externas**, y será revisada por el Consejo de forma periódica.

De acuerdo con el folleto de emisión de la salida a bolsa de Lar España, la sociedad lleva a cabo la **valoración de la totalidad de sus activos inmobiliarios** semestralmente (a 30 de junio y 31 de diciembre de cada año), de cara a publicar una estimación del valor razonable (*fair value*) de su portfolio. La valoración la realiza un tasador externo cualificado y acreditado como tal por la RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*).

Las valoraciones se realizan en **conformidad con las normas RICS** y tomando como referencia datos de transacciones de mercado de activos similares.

Las valoraciones a 31 de diciembre deben ser completas, incluyendo inspección física de cada uno de los activos. En el caso de las valoraciones a 30 de junio, no es necesaria la inspección física, siendo suficiente una actualización de las valoraciones realizadas a 31 de diciembre, siempre y cuando no haya habido cambios significativos en alguno de los activos.

Elección y nombramiento del valorador externo

La **Comisión de Auditoría y Control** de Lar España es la encargada de nombrar y supervisar los servicios de los tasadores/valoradores externos encargados de la valoración de los activos inmobiliarios de la Sociedad (en adelante, los “**Valoradores**”).

Los Valoradores, que podrán presentar propuestas de cara a ser seleccionados, deberán cumplir con lo siguiente:

- Ser un valorador externo cualificado y acreditado como tal por la RICS (*Royal Institution of Chartered surveyors*).
- Ser capaz de demostrar su independencia y que no existe ningún tipo de conflicto de interés.
- Ser una firma con un *track record* en compañías similares a Lar España.
- Contar con reconocido prestigio internacional.

A la hora de tomar una decisión respecto a la elección y nombramiento del Valorador, se siguen las *Best Practices Recommendations* de EPRA (*European Public Real Estate Association*), asegurando que no existe ningún tipo de conflicto de interés con las firmas que valoran los activos inmobiliarios. Para evitar potenciales conflictos de interés que pudieran surgir en relación con alguno de los activos inmobiliarios, Lar España trabajará, al menos, con dos Valoradores diferentes.

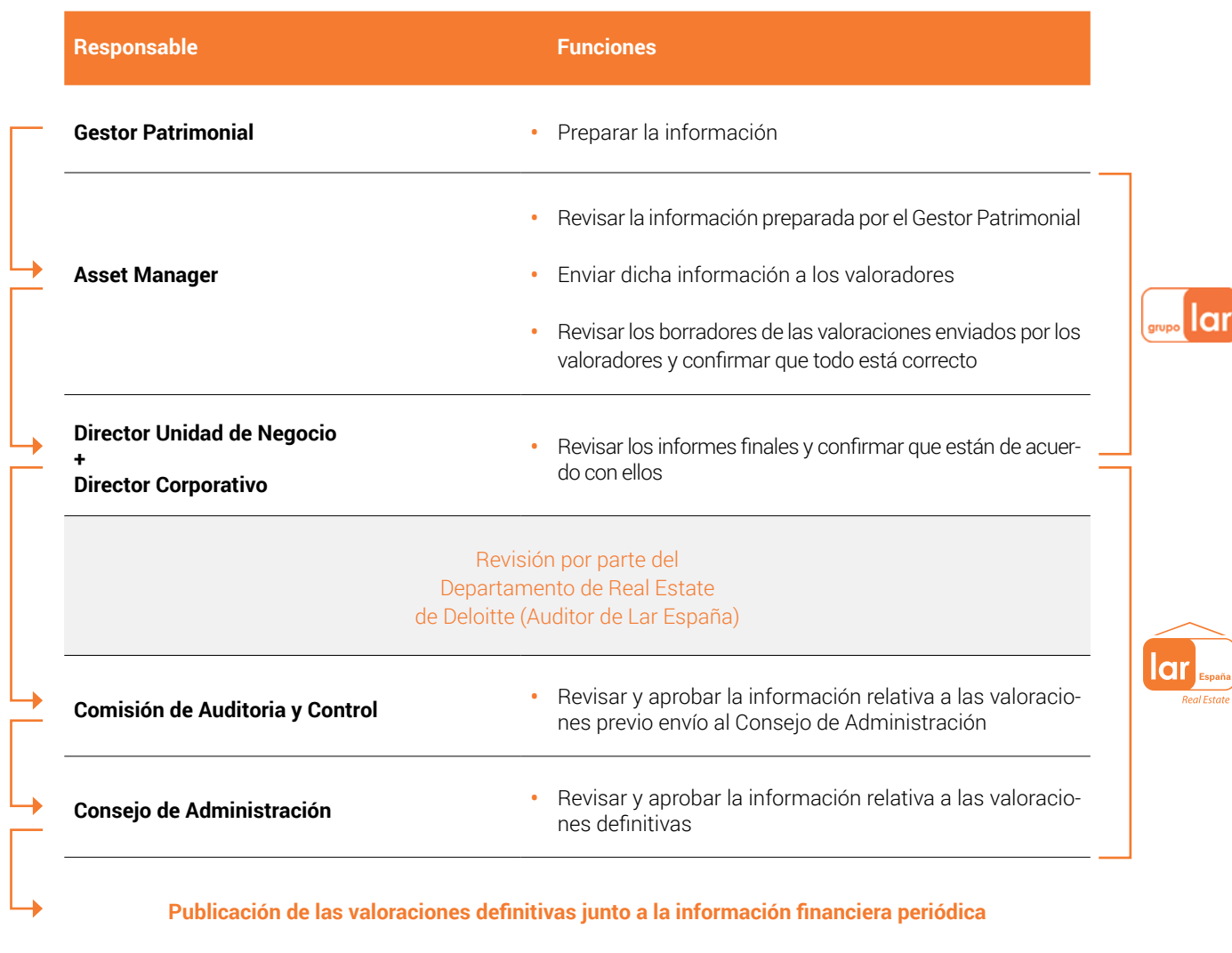
La **Comisión de Auditoría y Control** también decide acerca de dos puntos importantes relacionados con la valoración de los activos:

- Periodicidad con la que cada uno de los activos debe rotar de Valorador (actualmente es 3 años).
- Nivel mínimo de seguros de responsabilidad a exigir a los Valoradores.



Proceso de realización, aprobación y publicación de las valoraciones de activos inmobiliarios

El proceso de realización, aprobación y publicación de las valoraciones de los activos inmobiliarios de Lar España se realiza de la siguiente forma:



A su vez, incluimos los **certificados emitidos por los valoradores externos independientes** (C&W y JLL), en relación a las valoraciones realizadas del portfolio de Lar España a 31 de diciembre de 2015:





JLL Valoraciones, S.A.
Pº de la Castellana, 130 - 1º Planta, 28046 Madrid
tel +34 91 789 11 00 fax +34 91 789 12 03
CIF: A-28806222 / VAT: ES A28806222

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI SA

C/ Rosario Pino, 14 - 16.
28020 Madrid

Direct line +34 (91) 789 11 00

Direct fax +34 (91) 789 12 00

Teresa.martinez@eu.jll.com

Rocio.valverde@eu.jll.com

F.A.O. Mr. Jon Armentia

Madrid, 20 de Abril de 2016

Muy señores nuestros,

De acuerdo a las instrucciones de LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, adjuntamos el Certificado de valor del portfolio de activos ubicados en España que se encuentran dentro de la cartera de su patrimonio y valorado por JLL Valoraciones, S.A por motivos contables a fecha de **31 de diciembre de 2015**. Esta carta debe considerarse como un anexo al informe de valoración emitido por nosotros el 3 de febrero de 2016.

Considerando las características de los activos a fecha de valoración, somos de la opinión de que el Valor de Mercado de dichos inmuebles, en propiedad plena, se situaría a 31 de Diciembre de 2015 en:

Activo	Uso	Ubicación	Superficie (m²)	Valor Neto de Mercado (€)	Valor Razonable (€)
Albacenter	Centro Comercial & Eroski/Primark	Albacete	27,892	44,769,000	44,769,000
Albacenter	Centro Comercial	Albacete	15,429	32,332,400	32,332,400
Albacenter	Eroski/Primark	Albacete	12,463	12,436,600	12,436,600
L'Anec Blau	Centro Comercial	Castelldefels (Barcelona)	28,603	84,890,000	84,890,000
El Rosal	Centro Comercial	Ponferrada (León)	51,022	89,600,000	89,600,000
Media Markt	Mediana Comercial	Villaverde (Madrid)	4,391	9,851,000	9,851,000
El Alisal	Parque de Medianas	Santander	8,106	17,202,000	17,202,000
Sagunto Suelo	Suelo	Sagunto (Valencia)	42,470	15,690,000	15,690,000
Alovera II	Industrial	Alovera (Guadalajara)	83,952	36,840,000	36,840,000
Arturo Soria 366	Oficinas	Madrid	8,663	25,600,000	25,600,000
Edificio Egeo	Oficinas	Madrid	18,404	69,210,000	69,210,000
Joan Miró 21	Oficinas	Madrid	8,611	20,440,000	20,440,000
TOTAL				414,092,000	414,092,000



JLL Valoraciones, S.A.
Pº de la Castellana, 130 - 1º Planta, 28046 Madrid
tel +34 91 789 11 00 fax +34 91 789 12 03
CIF: A-28806222 / VAT: ES A28806222

Por lo tanto, de acuerdo a sus instrucciones, somos de la opinión de que el Valor de Mercado Neto del portfolio de activos arriba indicados, en propiedad plena, sujeto a los comentarios, calificaciones e información financiera contenida en el informe de Valoración emitido por JLL Valoraciones S.A. con fecha 3 de febrero de 2016 y asumiendo que las propiedades se encuentran libres de gravámenes, restricciones u otros impedimentos de carácter oneroso que puedan afectar al valor, a fecha de 31 de diciembre de 2015 es:

Valor de Mercado Neto del portfolio de LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI S.A.

414.092.000 Euros

(Cuatrocientos Catorce Millones Noventa y Dos Mil Euros)

Evan Lester, MRICS
National Director
Director Valuation Advisory

Teresa Martinez, MRICS
Associate Director
Head of Retail Valuation

Para y en nombre de
JONES LANG LASALLE



C/ José Ortega y Gasset, 29 – 6ª planta
28006 Madrid
Tel + 34 (91) 781 00 10
Fax + 34 (91) 781 80 50
cushmanwakefield.es

Jon Armentia

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

C/Rosario Pino, 14-16 8ª planta
28020 Madrid

Nuestra Ref: ctg2140

20 Abril 2016

Estimado Jon,

Tal y como nos ha solicitado, incluimos a continuación la tabla resumen extraída de nuestro informe de valoración emitido con fecha 20 de enero de 2016, llevado a cabo por motivos internos a fecha 31 de diciembre de 2015, acorde a nuestra Carta de Instrucción y sus términos y condiciones con fecha 18 de noviembre de 2014, así como la carta de actualización de propuesta a fecha 17 de diciembre de 2015.

INMUEBLE	VALOR DE MERCADO (Neto de costes de adquisición) A 31 DICIEMBRE 2015	Titularidad Lar España %	% Valor de Mercado a 31 December 2015 ⁽¹⁾
Portal de la Marina ⁽²⁾	€ 86.800.000	58,78%	€ 51.021.040
Hypermarket at Portal de la Marina ⁽²⁾	€ 7.750.000	100%	€ 7.750.000
Txingudi	€ 30.700.000	100%	€ 30.700.000
Las Huertas	€ 11.700.000	100%	€ 11.700.000
As Termas ⁽²⁾	€ 68.500.000	100%	€ 68.500.000
Petrol Station at As Termas ⁽²⁾	€ 1.845.000	100%	€ 1.845.000
Megapark Retail Park and Factory Outlet	€ 171.400.000	100%	€ 171.400.000
3 retail warehouses at Galaria RP	€ 9.500.000	100%	€ 9.500.000
Alovera I	€ 14.300.000	100%	€ 14.300.000
Alovera C2	€ 3.250.000	100%	€ 3.250.000
Alovera C5-C6	€ 7.500.000	100%	€ 7.500.000
Almussafes	€ 8.500.000	100%	€ 8.500.000
Cardenal Marcelo Spinola 42	€ 21.500.000	100%	€ 21.500.000
Eloy Gonzalo 27	€ 13.000.000	100%	€ 13.000.000
Claudio Coello 108	€ 21.700.000	50%	€ 10.850.000
Juan Bravo 3	€ 108.700.000	50%	€ 54.350.000
TOTAL	€ 586.645.000		€ 485.666.040



(1) Asumimos la venta del 100% del inmueble, la cual sería compartida entre los socios de la Joint Venture acorde a su porcentaje de titularidad.

(2) Portal de la Marina consta de un centro comercial y un hipermercado que asumimos que se venderían conjuntamente, siendo nuestra valoración la suma de la valoración independiente de cada elemento. El mismo principio aplica al centro comercial As Termas y su gasolinera.

La opinión de valor de 586.645.000€ representa la suma de los valores atribuidos a cada propiedad individual y no debería tratarse como una opinión de valor de la cartera total en el caso que se pusiera a la venta como un solo lote.

Quisiéramos recalcar que la tabla de valores adjunta debe considerarse como parte de nuestro informe completo de valoración con fecha 20 de enero de 2016 y la Carta de Instrucción con sus términos y condiciones, tal y como detallamos al principio de esta carta. Esto es debido a que nuestras Bases de Valoración, profundidad de nuestras investigaciones y premisas asumidas son explicadas detalladamente en dicho informe.

Nuestra valoración es confidencial y ha sido realizada exclusivamente para el uso mencionado con anterioridad. En consecuencia, no aceptaremos responsabilidad ante terceras partes respecto a su contenido.

Atentamente,

En nombre de Cushman & Wakefield Sucursal en España.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "A. Loughran", on a light-colored background.

Tony Loughran MRICS

Partner

+34 91 781 38 36

tony.loughran@eur.cushwake.com

A handwritten signature in black ink, appearing to read "R. J. Cardiff", on a light-colored background.

Reno Cardiff MRICS

Partner

+34 93 272 16 68

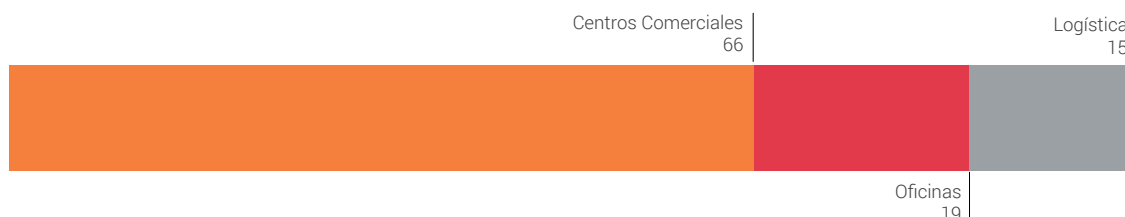
reno.cardiff@eur.cushwake.com

5.4 Información adicional del portfolio

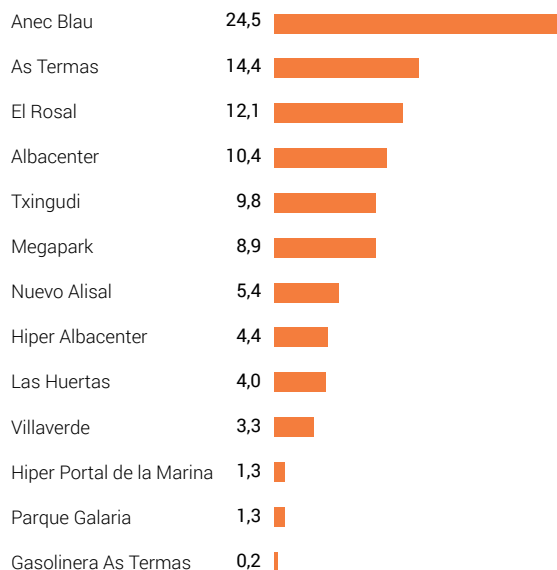
Ingresos por rentas

Los ingresos por rentas han alcanzado los **35.734 miles de euros** durante el año 2015 (8.606 durante el año 2014). El peso relativo de los ingresos por rentas por línea de negocio a 31 de diciembre de 2015 es el siguiente:

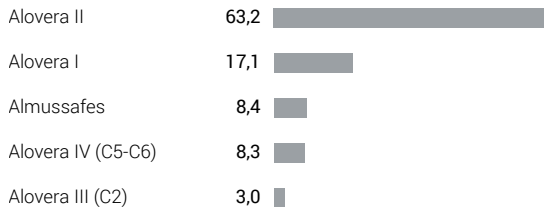
Ingresos por rentas por tipo de activo (%)



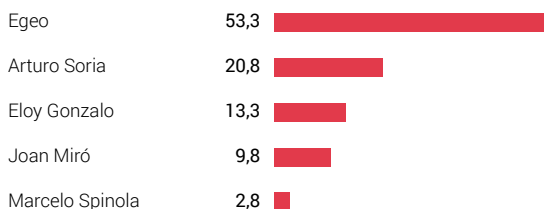
Ingresos por centros comerciales (%)



Ingresos por naves logísticas (%)



Ingresos por edificio de oficinas (%)

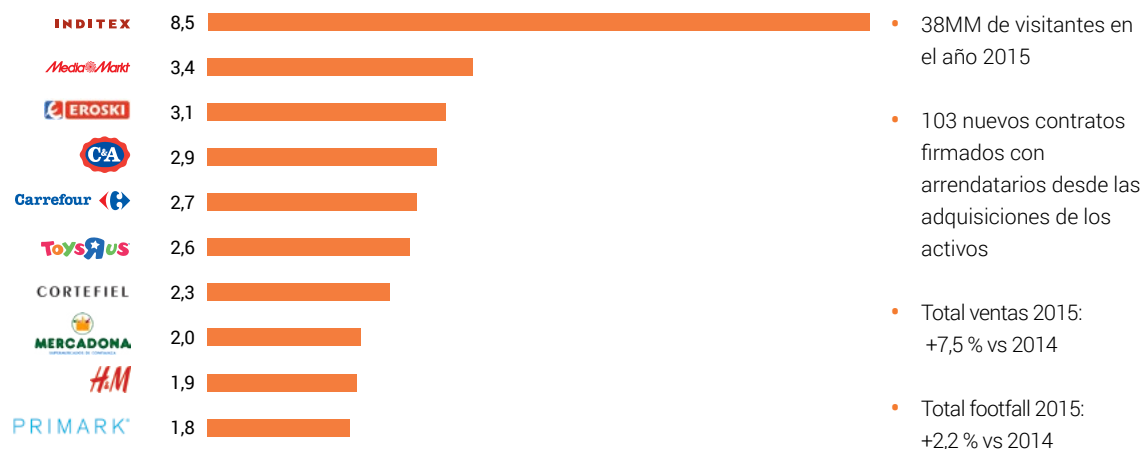


(*)No incluimos Like for Like (LfL) de los crecimientos de rentas por falta de representatividad al no haber tenido gran parte de los activos en cartera durante los años 2014 y 2015 completos.

Principales arrendatarios

A continuación, se indican los arrendatarios por unidad de negocio que han generado más rentas durante el ejercicio 2015:

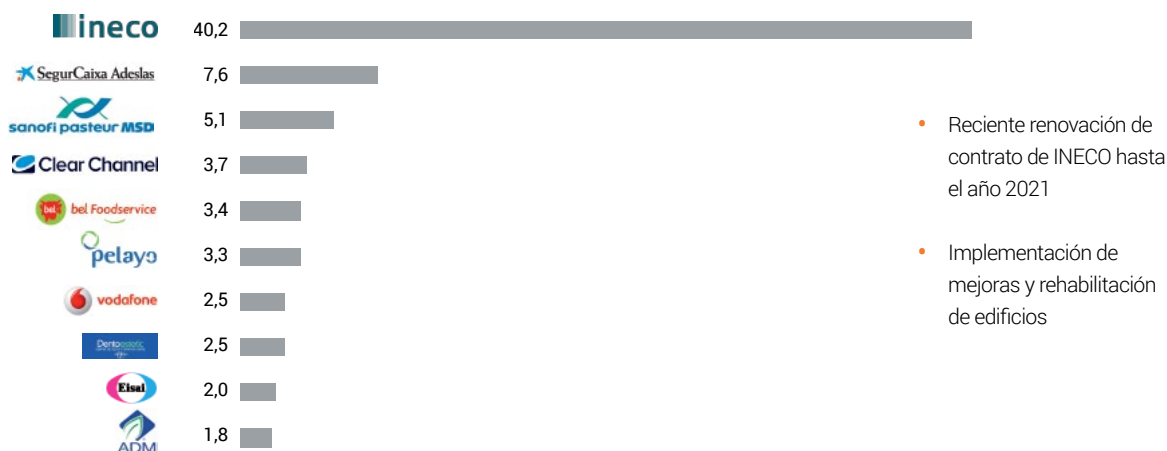
Principales arrendatarios centros comerciales (%)



Principales arrendatarios naves logísticas (%)



Principales arrendatarios edificios de oficinas (%)

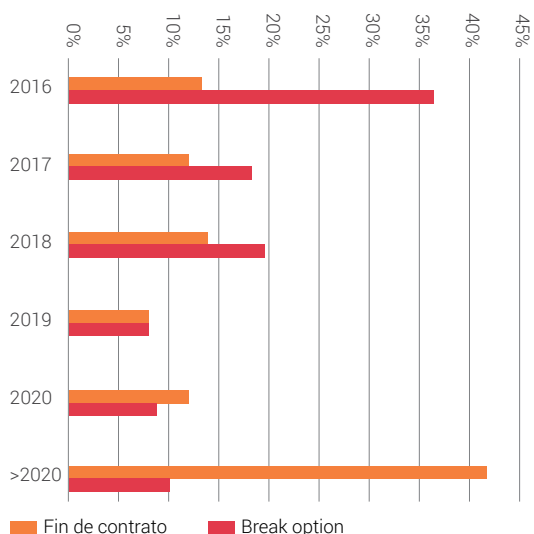


Vencimiento de los contratos

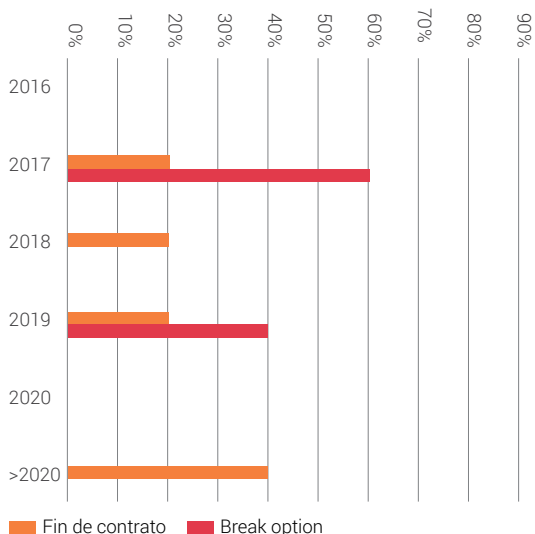
La gestión proactiva llevada a cabo por Lar España nos permite contar con una base de arrendatarios solvente y diversificada. Se han llevado a cabo renovaciones de nuestros principales arrendatarios,

prolongando la duración de sus contratos, lo que nos permite alcanzar un considerable nivel de rentas mínimas aseguradas.

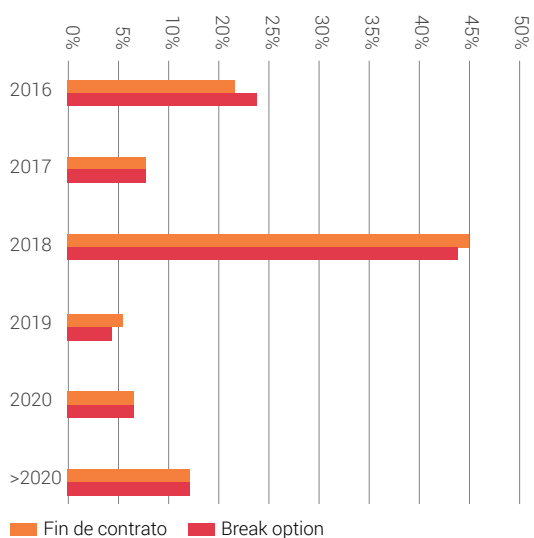
Vencimiento de los contratos por año-Centros Comerciales



Vencimiento de los contratos por año-Naves Logísticas



Vencimiento de los contratos por año-Edificios de Oficinas



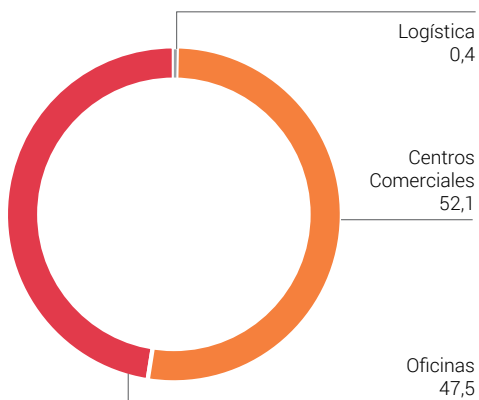
Capex

A lo largo del año 2015, se ha llevado a cabo diferentes proyectos de rehabilitación y mejoras de los activos que han supuesto importantes revalorizaciones de los mismos. Asimismo, existe un plan de Capex previsto para el año 2016.

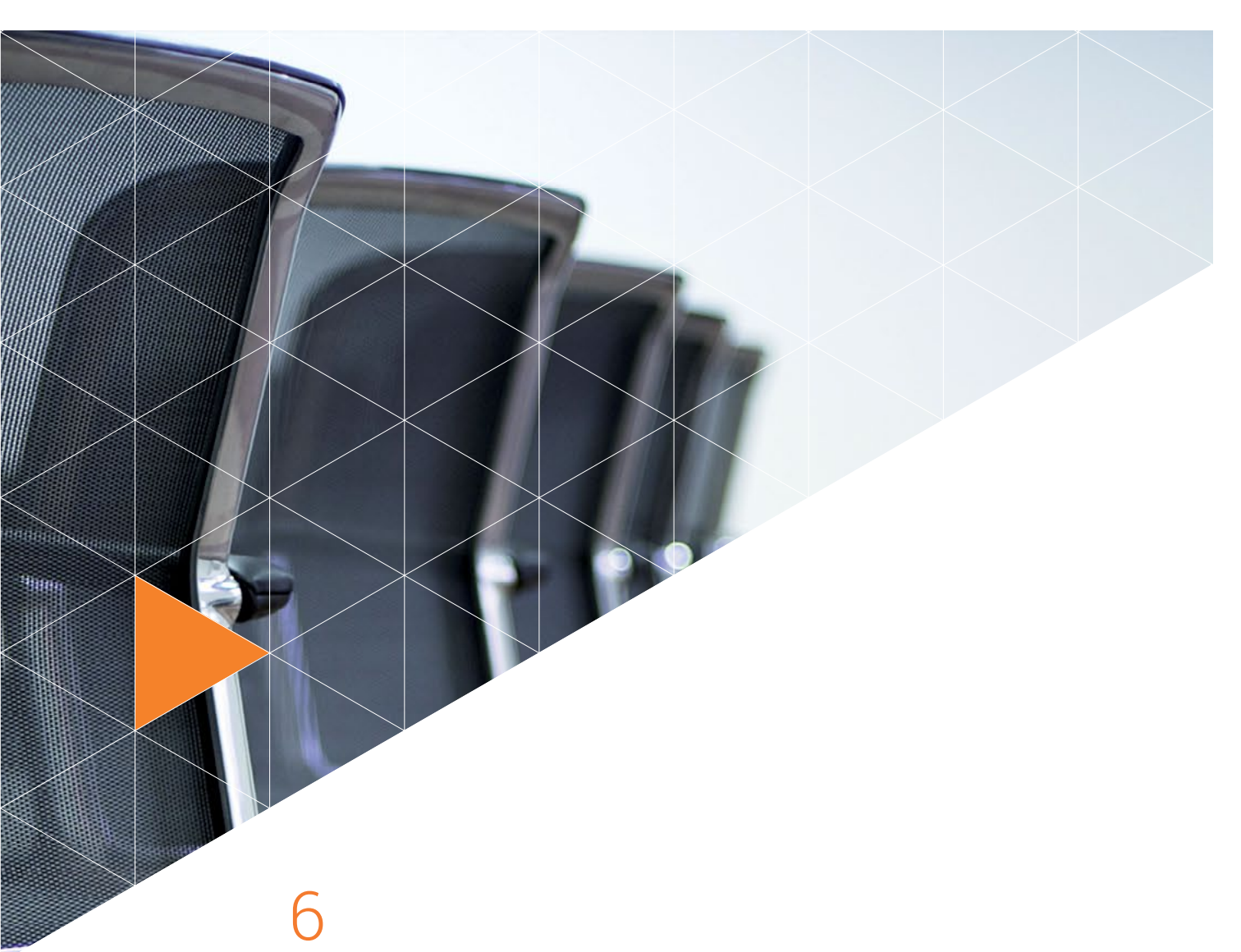
El importe invertido en Capex en el año 2015 asciende a 3.534 miles de euros. El desglose por unidad de negocio es el siguiente:

- **Centros Comerciales:** 1.844 miles de euros
- **Oficinas:** 1.677 miles de euros
- **Logística:** 13 miles de euros

Capex invertido en 2015 por tipo de activo (%)







6

GOBIERNO CORPORATIVO

6.1

El sistema de
gobierno de Lar
España
p. 100

6.2

Lar España
y el gobierno
corporativo
p. 102

6.3

Ética y cumplimiento
p. 109



6.1 El sistema de gobierno de Lar España

Junta General de Accionistas

La Junta General de Accionistas es el **máximo órgano de decisión y control** de Lar España, a través del cual se articula el derecho de los accionistas de intervenir en la toma de decisiones esenciales de la Sociedad, en relación a los asuntos propios de su competencia. Entre sus atribuciones, la Junta General de Accionistas **determina el número de miembros** del Consejo de Administración entre el mínimo y máximo referidos en los Estatutos, así como el **nombramiento y cese de los consejeros**, sin perjuicio del nombramiento por parte del Consejo de Administración por cooptación.

En 2015, la Junta General de Accionistas se reunió en dos ocasiones. Los principales asuntos tratados en el orden del día se resumen a continuación:

Junta General Ordinaria de Accionistas. 28 de abril de 2015

1. Aprobación de las cuentas anuales individuales y consolidadas 2014.
2. Aprobación de los informes de gestión 2014.
3. Aprobación de la gestión y actuación del Consejo de Administración.
4. Aprobación de la propuesta de aplicación del resultado y de distribución del dividendo.
5. Aprobación de la Política de remuneraciones de los consejeros.
6. Facultar al Consejo de Administración, para que pueda aumentar el capital social en una o varias veces y en cualquier momento, dentro del plazo de cinco años contados desde la fecha de la adopción de este acuerdo, hasta la mitad del capital social actual.
7. Delegar en el Consejo de Administración, así como en los Estatutos Sociales, la facultad de emitir valores negociables.
8. Autorizar al Consejo de Administración para emitir valores negociables.
9. Modificaciones del Reglamento de la Junta General de Accionistas.
10. Autorizar al Consejo de Administración para la adquisición derivativa de acciones propias de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.
11. Modificación de los Estatutos Sociales.
12. Aprobación de la aportación por la Sociedad a entidades filiales de los activos que en la actualidad son titularidad directa de la propia Sociedad.
13. Facultar solidariamente al Consejo de Administración, al Presidente y al Secretario del Consejo de Administración para que ejecuten los acuerdos adoptados por esta Junta General de Accionistas.
14. Aprobar, con carácter consultivo, el Informe anual sobre remuneraciones de los consejeros correspondiente al ejercicio 2014.
15. Tomar conocimiento de las modificaciones del Reglamento del Consejo de Administración de la Sociedad propuestas por el Consejo de Administración en su reunión con fecha 25 de marzo de 2015.

Junta General Extraordinaria de Accionistas. 18 de diciembre de 2015

1. Aprobación de la adquisición por la Sociedad de una participación adicional equivalente al 41,22% del capital de Puerta Marítima Ondara, S.L. titularidad de la sociedad gestora Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A.
2. Facultar al Consejo de Administración para que pueda aumentar el capital social en una o varias veces y en cualquier momento, dentro del plazo de cinco años contados desde la fecha de adopción hasta la mitad del capital social actual.

Consejo de Administración

El **Consejo de Administración** es el órgano de gestión de Lar España, con las más amplias facultades para la administración de la Sociedad, salvo en las materias reservadas a la competencia de la **Junta General de Accionistas**. Como **máximo órgano de gobierno**, el Consejo de Administración cuenta entre sus responsabilidades la supervisión de la Dirección de la Sociedad con el propósito de promover el interés social. El Consejo se ha reunido dieciséis veces durante el ejercicio 2015.

El Consejo cuenta con dos **Comisiones delegadas o de supervisión y control**, la Comisión de Auditoría y Control, y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, compuestas cada una de ellas por tres miembros; en su mayoría, consejeros independientes. En 2015, las comisiones se reunieron ocho y dos veces, respectivamente.

D. José Luis del Valle Doblado

▶			Presidente
		▶	Presidente

D. Pedro Luis Uriarte Santamarina

▶			Consejero
		▶	Vocal

D. Alec Emmott

▶			Consejero
	▶		Vocal

D. Roger Maxwell Cooke

▶			Consejero
	▶		Presidente

D. Miguel Pereda Espeso

			Consejero de Grupo Lar
	▶		Vocal
		▶	Vocal

D. Juan Gómez-Acebo Sáenz de Heredia

▶			Secretario del Consejo (No Consejero)
	▶		Secretario
		▶	Secretario

- ▶ Consejero Independiente
- ▶ Comisión de Nombramientos y Retribuciones
- ▶ Comisión de Auditoría y Control

En el **Informe Anual de Gobierno Corporativo 2015**, disponible en la web de la Sociedad (www.larespana.com), se puede encontrar información más detallada sobre el sistema de gobierno de Lar España.



6.2 Lar España y el gobierno corporativo

Enfoque

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

En línea con la creciente demanda de información sobre las prácticas de **Gobierno Corporativo**, Lar España puso en marcha un **Plan de Acción en el horizonte 2014-2016**, que permitiese a la Sociedad dar cumplimiento a la regulación vigente y posicionarse al nivel de las mejores prácticas en la materia.

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

1

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

2

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

3

Avanzar en el proceso de evaluación y mejora del desempeño del Consejo de Administración.

Principales hitos 2015

Durante el ejercicio 2015 se ha avanzado en la implantación de las siguientes acciones:

1. Actualización de los Estatutos Sociales y del Reglamento del Consejo

Dentro del proceso de revisión y actualización continua que lleva a cabo Lar España en relación a sus normas internas de gobierno, el 28 de abril de 2015 la Junta General de Accionistas aprobó unos **cambios en los Estatutos Sociales**. Asimismo, el 18 de junio de 2015 el Consejo aprobó las modificaciones del Reglamento del Consejo, que respondían a los siguientes motivos:

- Adaptar las normas a las últimas novedades legislativas en materia de sociedades de capital y de sociedades anónimas cotizadas y, en concreto, a la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo.
- Adaptar el Reglamento a las nuevas recomendaciones del Código de Buen Gobierno de las Sociedades Cotizadas aprobado el 18 de febrero de 2015 por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (en adelante, CNMV).
- Incorporar al Reglamento los cambios de los Estatutos Sociales que se aprobaron por Junta General de Accionistas del 28 de abril de 2015.
- Revisar el Reglamento para simplificar su contenido, enmendar errores e introducir mejoras de carácter técnico.

Modificaciones Estatutos Sociales

- Art. 1.- Clases de Juntas Generales de Accionistas
- Art. 22.- Convocatoria de las Juntas Generales de Accionistas
- Art. 39.- Desarrollo de las sesiones Consejo
- Art. 40.- Retribución de los consejeros
- Art. 42.- Comisión de Auditoría y Control. Composición, competencias y funcionamiento
- Art. 43.- Comisión de Nombramientos y Retribuciones
- Eliminación de la disposición transitoria

Modificaciones Reglamento del Consejo

- Funciones del Consejo
- Estructura del Consejo
- Funcionamiento del Consejo
- Retribución de los miembros del Consejo de Administración
- Deberes del Consejo
- Eliminación de la Disposición Transitoria Única

2. Política de Gobierno Corporativo

En 2015, Lar España elaboró su **marco de referencia en materia de Gobierno Corporativo**, atendiendo, por un lado, a las normas de obligado cumplimiento incorporadas en la **Ley de Sociedades de Capital** y, por otro, a las recomendaciones contenidas en el **Código de Buen Gobierno de la Comisión Nacional del Mercado de Valores**, aprobado el 18 de febrero de 2015.

De este modo, el Consejo de Administración aprobó en enero de 2016 la **Política de Gobierno Corporativo** asegurando, por tanto, que las prácticas de la Sociedad estén en armonía con las mejores prácticas de las empresas cotizadas.

La política tiene como objeto ayudar a Lar España a alcanzar máximas cotas de competitividad, generar confianza y transparencia para los accionistas e inversores nacionales y extranjeros, mejorar el control interno y la responsabilidad corporativa. Además, también es muy importante para Lar España asegurar la adecuada segregación de funciones, deberes y responsabilidades, desde una perspectiva de máxima profesionalidad y rigor.



1

Maximizar de forma sostenida el **valor económico de la Sociedad** de acuerdo con el interés social y legítimo, público o privado, que convergen en el desarrollo de toda actividad empresarial.

2

Establecer los **mecanismos e instrumentos necesarios** con el fin de asegurar que la Sociedad identifica, analiza y adopta, en su caso, las mejores prácticas, principios y recomendaciones **en materia de buen gobierno corporativo**.

3

Garantizar un **trato equitativo a todos los accionistas**, protegiendo y facilitando el ejercicio de sus derechos.

4

Promover la **transparencia e información adecuada en los mercados**, de modo que la información pública de la Compañía se presente de una manera clara, íntegra, sencilla, ordenada y comprensible para los distintos **grupos de interés**.

5

Velar por asegurar la **honorabilidad, idoneidad, solvencia, competencia, experiencia, cualificación, formación, disponibilidad y compromiso** con su función, de los consejeros y altos directivos.

6

Asegurar la existencia de **procedimientos apropiados** para la selección de consejeros, que garanticen el **razonable equilibrio y diversidad** en el seno del **Consejo de Administración** en el desempeño de su misión.

7

Establecer mecanismos adecuados que delimiten los deberes y responsabilidades de los consejeros y permitan desvelar y resolver posibles **situaciones de conflicto de interés** entre los consejeros y la Sociedad.

8

Garantizar un **sistema de remuneración** de los consejeros basado en los principios de transparencia, moderación, compensación por la dedicación y correspondencia con la evolución de los resultados de la Sociedad.

9

Asegurar la **calidad y eficiencia del funcionamiento y desempeño del Consejo de Administración**, de sus miembros y de las Comisiones del Consejo, mediante la realización de una evaluación anual, procurando realizarla con el apoyo y colaboración de asesores externos independientes.

10

Facilitar **formación continua a los consejeros** que asegure tanto el conocimiento del negocio de la Compañía como las reglas de gobierno que la rigen, a través de un programa anual de conocimiento e información.

3. Política de Responsabilidad Social Corporativa

Durante 2015, Lar España ha elaborado su **Política de Responsabilidad Social Corporativa** (en adelante, RSC) siguiendo las recomendaciones del nuevo Código de Buen Gobierno y la nueva Ley de Sociedades de Capital, habiendo sido aprobada por el Consejo de Administración en enero 2016.

La política de RSC parte del compromiso de Lar España con el **desarrollo sostenible del negocio y de la creación de un valor compartido a largo plazo**.

Así, la política establece los principios y valores fundamentales que han de definir las bases de dirección y gestión de Lar España y sus sociedades

participadas, con el objeto de generar un modelo de negocio que contribuya a la creación de valor en el largo plazo; que satisfaga las necesidades y expectativas de los grupos de interés; y que genere externalidades socialmente responsables.

Se designa a la **Comisión de Nombramientos y Retribuciones** como responsable de la supervisión y cumplimiento de la política de RSC, de la monitorización de la estrategia y prácticas de responsabilidad social, y de la evaluación del nivel de cumplimiento antes del reporte al Consejo de Administración.

4. Política de Remuneraciones

Tras su aprobación por parte del Consejo de Administración en febrero 2015, la Junta General de Accionistas aprobó el 28 de abril de 2015 la **Política de Remuneraciones del Consejo**, que determina la remuneración de los consejeros en su condición de tales, dentro del sistema de remuneración previsto en los Estatutos.

Dicha política se basa en los principios de **transparencia, moderación, compensación por la dedicación y correspondencia con la evolución de los resultados**. De esta forma, la remuneración de los administradores será adecuada a la importancia de la Sociedad, la situación económica en cada momento y los estándares de mercado de empresas comparables. El sistema de remuneración está orientado a promover la rentabilidad y sostenibilidad a largo plazo de la Sociedad e incorporar las cautelas necesarias para evitar la asunción excesiva de riesgos y la recompensa de resultados desfavorables.

RETRIBUCIONES FIJAS

Presidente del Consejo:	90.000 euros anuales
Consejeros (independientes):	60.000 euros anuales
Consejeros (dominicales):	0 euros anuales
Consejeros que ocupen puestos en órganos de administración en las sociedades participadas:	hasta 15.000 euros anuales
Miembros del Consejo que formen parte de alguna de sus Comisiones:	15.000 euros anuales

5. Política de Selección de Consejeros

La estructura y composición del Consejo de Administración es un elemento clave para el buen gobierno corporativo de las sociedades, en tanto en cuanto afecta a su eficacia e influye sobre la calidad de sus decisiones y su capacidad para promover efectivamente el interés social. Debido a ello, Lar España ha concluido la elaboración de su **política de selección de consejeros** durante 2015, la cual ha sido aprobada por el Consejo de Administración el 20 de enero de 2016.

La política determina que el Consejo de Administración velará por que los procedimientos de selección de sus miembros favorezcan la **diversidad de género, de experiencias y de conocimientos y no adolezcan de sesgos** implícitos que puedan implicar discriminación alguna y, en particular, que faciliten la selección de consejeras.

Al mismo tiempo, la política tiene por objeto establecer los requisitos y procedimientos internos que aseguren la adecuada selección de los consejeros de Lar España, a través de la persecución de los siguientes **objetivos**:

- Ser concreta y verificable.
- Asegurar que las propuestas de nombramiento o reelección se fundamentan en un análisis previo de las necesidades del Consejo de Administración.
- Favorecer la diversidad de conocimientos, experiencias y género.
- Promover que el número de consejeras represente en 2020, al menos, el 30% del total de miembros del Consejo de Administración.



La política define el procedimiento de selección y nombramiento de consejeros, el cual se basa en el **análisis de la idoneidad de los candidatos según su honorabilidad comercial y profesional, sus conocimientos y experiencias adecuados para el puesto, y su disposición para un ejercicio de buen gobierno**. Este procedimiento se iniciará en función de las necesidades detectadas por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, y concluirá una vez el Consejo eleve a la Junta General de Accionistas la propuesta de la Comisión.

Por último, la política contempla la **evaluación anual de los consejeros**, con el fin de asegurar la continuidad en el cumplimiento de los requisitos de idoneidad.

6. Evaluación del Consejo de Administración, sus miembros y comisiones

Tanto el nuevo Código de Buen Gobierno de la CNMV, como el artículo 529 nonies de la Ley de Sociedades de Capital, ponen de manifiesto la **creciente importancia de la evaluación del Consejo, sus miembros y comisiones**. En este sentido, Lar España

ha elaborado en 2015 un procedimiento específico para llevar a cabo dicha evaluación, el cual ha sido aprobado el 20 de enero de 2016.

Adelantándose a la exigencias de la CNMV para que la evaluación sea realizada cada tres años por parte de un consultor externo, Lar España ha decidido que Ernst & Young S.L. (en adelante, EY) realice la evaluación del Consejo correspondiente al año 2015.

Siguiendo el enfoque metodológico que se representa a continuación, EY ha elaborado un informe con las principales conclusiones y recomendaciones del proceso de evaluación, el cual se ha basado en varios pilares: **un proceso de autoevaluación** que ha empleado los cuestionarios definidos en el procedimiento de la Sociedad; **entrevistas personales** con todos los consejeros para tratar cuestiones clave en mayor detalle; y un **análisis de las principales características de los modelos de gobierno de las compañías cotizadas** dentro y fuera de España. Este informe será elevado al Consejo para su análisis y debate, de cara a la elaboración de un plan de acción que busque la mejora del funcionamiento del Consejo y sus comisiones.



Autoevaluación	Entrevistas individualizadas	Diagnóstico	Resultados y recomendaciones
Envío de cuestionarios a los miembros del Consejo para su cumplimentación individual y evaluación confidencial de los mismos por parte de EY en las siguientes áreas clave de evaluación: • Calidad y eficiencia del trabajo realizado; • Diversidad de perfiles; • Desempeño del Presidente del Consejo; • Desempeño y contribución de cada miembro; • Composición y funcionamiento de las Comisiones.	Celebración de entrevistas individuales con todos los miembros del Consejo para la discusión de: • Las respuestas específicas a los cuestionarios; • Aspectos clave para el Consejo y sus Comisiones.	Enfoque holístico y diagnóstico amplio basado en las siguientes actividades: • Consolidación y análisis de la información cualitativa y cuantitativa de los cuestionarios; • Consolidación de la información cualitativa de las entrevistas individualizadas; • Identificación de las principales características de los modelos de gobierno de las compañías cotizadas dentro y fuera de España.	• Presentación al Consejo de las conclusiones y recomendaciones resultado del proceso para su análisis y debate. • El Consejo elaborará un plan de acción con medidas específicamente diseñadas para la mejora. • Publicación de las principales conclusiones del proceso de evaluación.



Perspectivas de futuro

Evaluación de los Directivos



La elevada influencia que los altos directivos tienen en las decisiones estratégicas, en su implementación y por tanto, en los resultados de la Sociedad, hace que su evaluación y remuneración sea una herramienta clave para asegurar que el Consejo de Administración disponga del adecuado equipo directivo para llevar a la práctica su estrategia. La **evaluación de los altos directivos** permite mejorar el rendimiento individual y colectivo, y establecer las bases del sistema de remuneración, elemento clave que tiene una gran influencia en su comportamiento.

Con este fin, Lar España definió en 2015 **un sistema de evaluación del desempeño de altos directivos**, el cual ha sido aprobado por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y el Consejo de Administración el 20 de enero de 2016. Este sistema establece por tanto el proceso formal para la evaluación del desempeño de los altos directivos, según los criterios establecidos y aprobados por el Consejo de Administración, la eficacia interna en el desempeño de sus funciones y la gestión de personas y equipos.

Los resultados servirán para alimentar el sistema de remuneración y el plan de desarrollo de los directivos en 2016, y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones será la encargada de liderar el proceso.

Formación de los Consejeros



La **capacitación** de los consejeros para **el desempeño de sus funciones** en el liderazgo y toma de decisiones sobre la estrategia del grupo es fundamental en un entorno corporativo cada vez más exigente y cambiante. La **revisión periódica** de los programas de formación e información sobre **Gobierno Corporativo** y los **aspectos relevantes del sector** suponen una clara ventaja para la **toma de decisiones informadas** por parte del Consejo de Administración.

Es por ello que Lar España ha desarrollado un **programa de formación** para los consejeros que engloba diferentes **acciones de actualización de conocimientos** de cara al ejercicio 2016. Para ello se ha tenido en consideración las siguientes actividades:

Analizar las **necesidades formativas** e informativas en el seno del Consejo de Administración.

Elaborar una **formación para las nuevas incorporaciones** al Consejo de Administración en temas relacionados con la actividad de la Compañía y aspectos de RSC y Gobierno Corporativo.

Elaborar un **programa de formación anual** para los consejeros dependiendo de las tendencias de mercado.

6.3 Ética y cumplimiento

Lar España tiene como principio que todas las personas y entidades relacionadas con ella desarrollen sus **actividades empresariales de acuerdo a la normativa vigente**, evitando conductas poco éticas o profesionales que puedan perjudicar su imagen.

Con el fin de asegurar una buena conducta ética y el cumplimiento regulatorio, Lar España ha establecido diversos **mecanismos de control y supervisión** que aseguren que todo el personal y miembros de los órganos de administración actúen conforme a los principios éticos de la compañía y bajo un criterio moral que permita actuar a cada individuo con honestidad, veracidad y transparencia informativa, a fin de evitar cualquier incumplimiento legal y malas prácticas profesionales.

Código de Conducta y Canal de Denuncias

El Código de Conducta, aprobado por el Consejo de Administración en 2015, y **complementario al Reglamento Interno de Conducta sobre el Mercado de Valores**, es de aplicación y obligado cumplimiento a todos los miembros del Consejo de Administración, los Altos Directivos, el equipo gestor de Grupo Lar, a todos los directivos y empleados de las sociedades participadas, así como a personas no empleadas que mantengan relaciones con Lar España, estableciendo las **pautas de comportamiento** de todos aquellos que actúen en nombre de Lar España y sus sociedades dependientes.

Con el compromiso de analizar y dar respuesta a las

consultas y denuncias planteadas en relación a las normas internas de gobierno, se puso en funcionamiento el **Canal de denuncias**, que cuenta con su propio Reglamento de Funcionamiento y se rige por los principios de buena fe, confidencialidad y protección. Además se ha creado un **Comité de Ética** que asume las funciones derivadas de la implantación del canal. El incumplimiento de lo dispuesto en el Código constituye una infracción y puede derivar en la adopción de medidas disciplinarias.

Modelo de Prevención de Delitos

En su compromiso con el cumplimiento estricto de la normativa vigente y la prevención de prácticas ilegales que puedan perjudicar la reputación de la Sociedad, Lar España ha definido y adoptado en 2015 un **Modelo de Organización y Gestión para la Prevención de Delitos** (en adelante también referido como MPD) con las siguientes características:

1

Está ordenado de acuerdo a los distintos **procesos y actividades** de Lar España.

2

Para cada proceso y actividad, identifica los **riesgos penales** a los que se tiene una mayor exposición.

3

Para cada riesgo identificado, se han asociado **controles internos** que mitigan o, de alguna forma, previenen o disminuyen la probabilidad de materialización de cada riesgo penal.



4

Incluye **controles** pertenecientes al **Sistema de Control Interno de la Información Financiera**, que se han considerado tienen una naturaleza preventiva para disminuir la probabilidad de comisión de delitos. Entre éstos cabe destacar aquellos controles asociados a la **gestión de los recursos financieros** de Lar España.

5

Los **controles internos** que mitigan o, de alguna forma, previenen o disminuyen la probabilidad de materialización de cada riesgo penal, en políticas y normas internas.

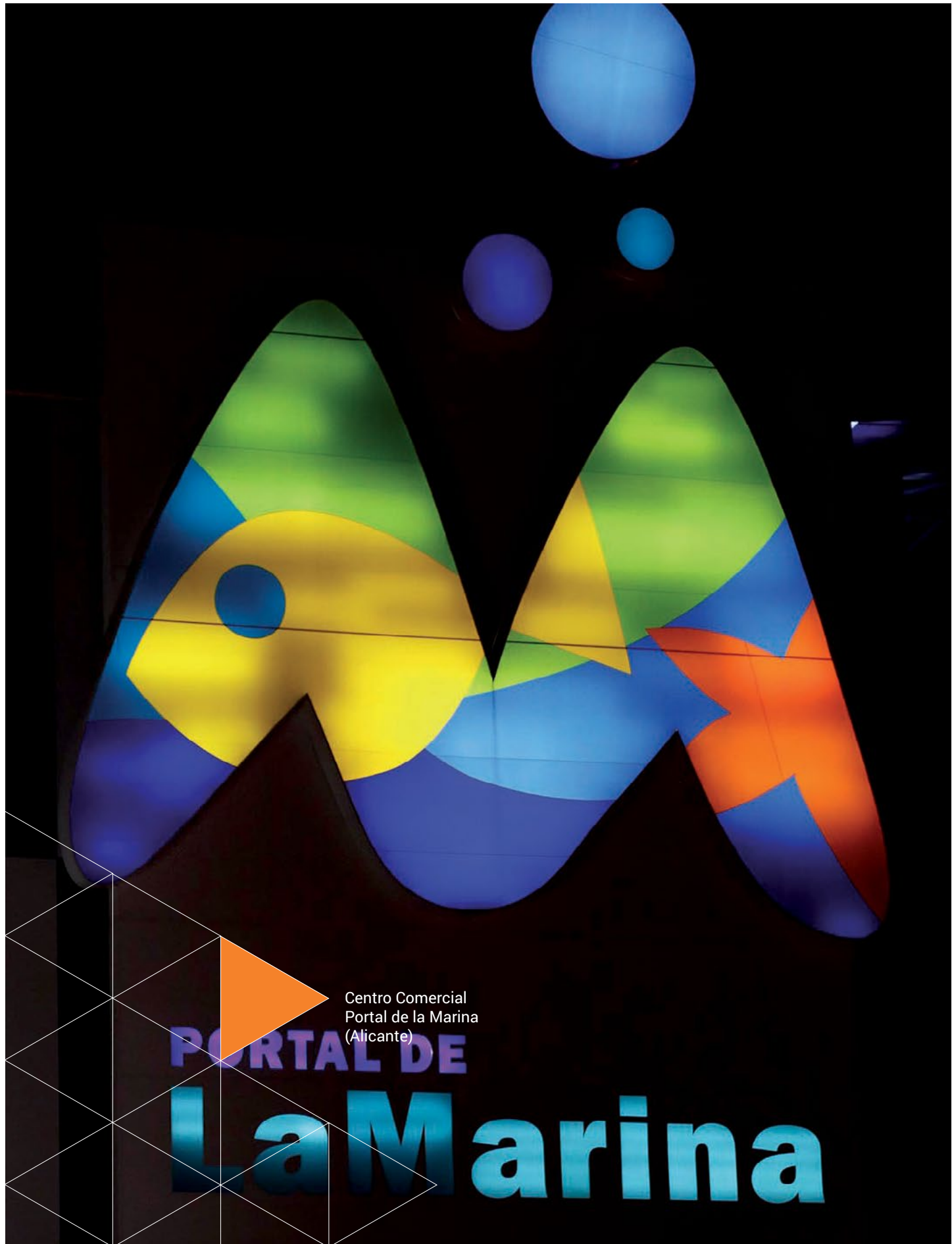
El **Consejo de Administración** es el máximo órgano responsable de la adopción y ejecución eficaz del Modelo. Además, ha designado a la **Comisión de Auditoría y Control**, y al Encargado de la Supervisión del MPD la supervisión del funcionamiento y del cumplimiento del modelo.

A su vez, dado que Lar España tiene buena parte de su gestión delegada, exige a las sociedades con las que media relación contractual cumplir con la legislación vigente. Para ello, Lar España demanda a esas sociedades que mantengan **Modelos de Organización y Gestión para la Prevención de Delitos en línea con el modelo propio de la sociedad**, y se reserva el derecho de solicitar información sobre la evidencia de su existencia. Asimismo, el canal de denuncias sirve para notificar cualquier incumplimiento de la norma.

Manual de Prevención de Blanqueo de Capitales

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

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



Centro Comercial
Portal de la Marina
(Alicante)

PORTAL DE
La Marina





7

GESTIÓN DE RIESGOS

7.1

Sistema de gestión
de riesgos
p. 114



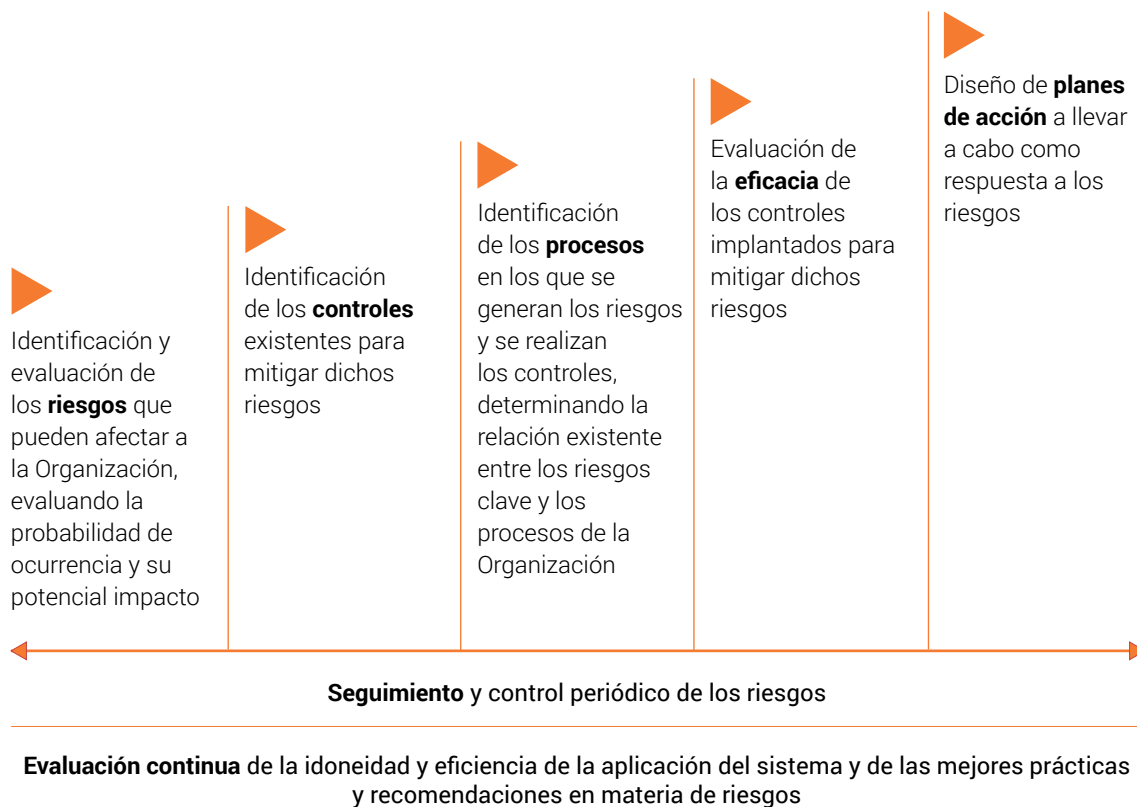
7.1 Sistema de gestión de riesgos

A través de la **Política de Control y Gestión de Riesgos** aprobada en febrero de 2015, la Compañía considera la Gestión de Riesgos un proceso continuo y dinámico que engloba la identificación, evaluación, priorización y gestión de los riesgos de un modo eficaz, tomando en consideración las circunstancias de la Compañía y el entorno económico y regulatorio donde opera.

El **Sistema Integrado de Gestión de Riesgos (SIGR)** de Lar España y sus sociedades dependientes, implantado al más alto nivel corporativo, está diseñado para mitigar los riesgos (incluidos los fiscales) a los que se encuentra expuesta la Organización por razón de su actividad.

Asimismo, tiene como fin último garantizar la obtención de un grado razonable de seguridad acerca de la consecución de los objetivos estratégicos y operativos, de la fiabilidad de la información y del cumplimiento de la legislación. Por tanto, el Sistema está alineado con las principales directrices recogidas en el "Informe COSO (*Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission*): Gestión de Riesgos Corporativos- Marco Integrado" (en adelante, COSO).

Según se establece en el "Sistema Integrado de Gestión de Riesgos", Lar España considera la **Gestión de Riesgos un proceso continuo y dinámico** que engloba las siguientes etapas:



Órganos responsables

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

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

- **Valoración** semestral de los activos

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

Los principales participantes en el modelo son los siguientes:

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



Lar España ha realizado un proceso para identificar aquellos riesgos que pueden afectar a su capacidad para lograr los objetivos y ejecutar sus estrategias con éxito. Para identificar los riesgos, se han tenido en cuenta las experiencias de la Dirección en el sector inmobiliario, así como las particularidades de la Compañía considerando también iniciativas estratégicas previstas por la Organización en el medio plazo.

Lar España cuenta con un **Mapa de Riesgos** actualizado, donde se incluyen los riesgos que potencialmente pueden afectar a la Organización. A continuación, se detallan aquellos riesgos considerados prioritarios por Lar España, una vez realizada la actualización anual correspondiente en el Mapa de Riesgos, y sobre los que, durante 2015, se han llevado a cabo las actividades oportunas de gestión y seguimiento, proceso que será continuado durante los siguientes ejercicios.

Principales riesgos

El **Mapa de Riesgos** es la herramienta de identificación y valoración de los riesgos de Lar España. Todos los riesgos contemplados, incluidos los fiscales, se evalúan considerando distintos indicadores de impacto y probabilidad.

Se han identificado los riesgos más representativos de la Organización:

- Gestión de los requerimientos del régimen SOCIMI
- Planificación de la inversión
- Contabilidad, *reporting* y presentación de la información financiera
- Seguimiento del proyecto de inversión
- Compraventa de activos inmobiliarios
- Valor de los activos inmobiliarios

- Mantenimiento de los activos inmobiliarios
- Obtención de datos (calidad de la información clave en la toma de decisiones)
- Dependencia del *Investment/Asset Manager*
- Financiación (considerando la planificación financiera)
- Relación con los inversores y los medios de comunicación
- Funcionamiento del Consejo
- Efectos de los cambios socio-políticos

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

El **Sistema de Gestión de Riesgos** clasifica tres niveles de tolerancia: alto, medio o bajo, en función de la criticidad del objetivo al que se asocie el riesgo. El sistema de determinación de tolerancia es revisado, al menos anualmente, por la **Comisión de Auditoría y Control**.

Planes de respuesta y supervisión

Las características específicas de Lar España, así como las del sector de actividad en el que opera, otorgan mayor relevancia al correcto seguimiento y actualización de los diferentes riesgos, incluidos los fiscales, que pueden afectar a la Organización.

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



Análisis exhaustivo

Riesgos con una alta criticidad



Evaluación y vigilancia

Riesgos con niveles medios de criticidad



Racionalización y optimización

Riesgos con menor criticidad

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

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

Lar España prioriza los planes de acción a llevar a cabo, de acuerdo a la criticidad de los riesgos, la relación coste/beneficio del tipo de actuación a acometer y los recursos disponibles. A tal efecto, los riesgos identificados se han comenzado a documentar mediante **fichas individuales de riesgos** para realizar un mejor seguimiento de los mismos.

Estas fichas incorporan los controles existentes y aquellos indicadores clave que permiten anticipar y/o monitorizar los riesgos asociados. En este sentido, durante los próximos ejercicios, está previsto seguir con este **proceso continuo de gestión y monitorización de riesgos**.





8

RESPONSABILIDAD SOCIAL CORPORATIVA

8.1

Enfoque de la RSC
en Lar España
p. 120

8.2

Gestión de
activos
p. 124

8.3

Accesibilidad
p. 132

8.4

Relación con
proveedores
y clientes
p. 133



8.1 Enfoque de la RSC en Lar España

Para Lar España la sostenibilidad, en sus tres vertientes económica, ambiental y social, es un aspecto que debe ser tratado desde el más alto nivel corporativo y estratégico, y que la Sociedad persigue llevar a la práctica en todas sus actividades y en la gestión diaria de sus activos. Lar España es consciente de que un **modelo de negocio sostenible** en el largo plazo contribuye a la creación de valor añadido para sus grupos de interés, para lo cual, la generación de

externalidades positivas y la satisfacción de las expectativas de los mismos son palancas clave.

Por ello, la **Responsabilidad Social Corporativa** es un asunto clave para Lar España desde su fundación en 2014. En este sentido, 2015 ha sido un año decisivo con la aprobación de la **Política de RSC** de la compañía, marco de acción que se articula en torno a siete principios generales de actuación, que se detallan a continuación:



Ética e integridad

Garantizar el cumplimiento de la legislación vigente y los códigos adoptados por la Sociedad, que aseguren la debida diligencia de la compañía y sus empleados.



Creación de valor compartido

Cooperar y dialogar con los **grupos de interés** de la Sociedad, con el fin de generar un impacto positivo en el entorno, favoreciendo el desarrollo económico y humano sostenible.



Gestión ambiental

Gestionar la huella ambiental de los inmuebles desde el momento de su adquisición y a lo largo de todo su ciclo de vida, cooperando con proveedores, arrendatarios y usuarios para minimizar el impacto generado en el entorno.



Accesibilidad de inmuebles

Trabajar para que los **inmuebles** de la compañía sean **accesibles, funcionales y participativos**, de forma que todas las personas, independientemente de su condición, tengan el acceso garantizado en condiciones de seguridad y bienestar.



Relaciones comerciales

Establecer relaciones comerciales a largo plazo basadas en el beneficio mutuo, a través de procesos de contratación equitativos, objetivos y transparentes, que tengan en cuenta criterios de responsabilidad corporativa.



Empleados

Reclutar, seleccionar y retener el talento bajo un marco de igualdad y de desarrollo profesional.



Transparencia

Medir y comunicar información relevante y fiable, tanto financiera como no financiera, sobre las actividades de la Sociedad.

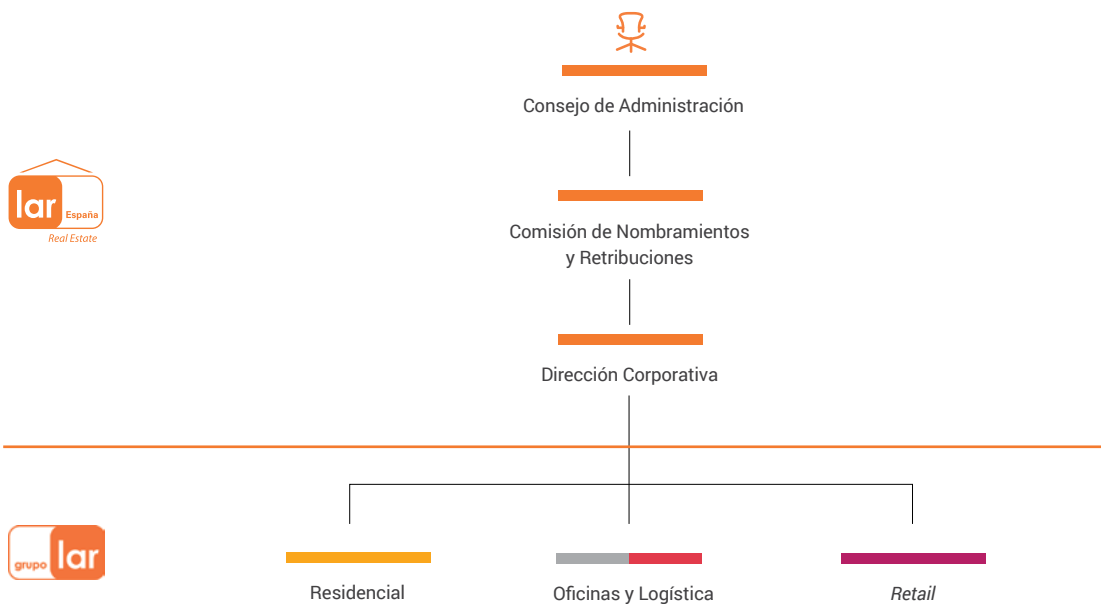




Estructura organizacional

El **Consejo de Administración** en pleno se reserva la competencia de aprobar la **política de Responsabilidad Social Corporativa de Lar España**. Por su parte, la **Comisión de Nombramientos y Retribuciones** es responsable de conocer, impulsar, orientar y supervisar la actuación de la Sociedad en materia de RSC e informar sobre la misma al Consejo de Adminis-

tración. Por último, la **Dirección Corporativa de Lar España** se encarga de coordinar, alinear y homogeneizar las actuaciones en materia de RSC de la Sociedad con la colaboración del Gestor único, quien asume como propias las directrices marcadas por la Sociedad, asegurando su implantación.



Plan Director de RSC

En línea con su compromiso con la **Responsabilidad Social Corporativa**, Lar España ha decidido trasladar a su operación diaria los principios generales de actuación definidos en su política RSC a través de la articulación de un plan de acción. En el momento de redacción del presente informe, la Sociedad se encuentra inmersa en pleno proceso de elaboración de su **Plan Director de RSC**.

Como punto de partida del Plan se ha tomado el **análisis de materialidad** elaborado por la Sociedad (para más detalle ver **capítulo 4 del informe**), el cual establece los asuntos relevantes para los grupos de interés de la Sociedad y su nivel de implantación en los principales competidores. Los trabajos realizados se están llevando a cabo en estrecha colaboración con el equipo del Gestor único, quién, en última instancia, será responsable de la implantación de las distintas actuaciones definidas en el plan.





8.2 Gestión de activos

Enfoque de gestión

La gestión de los activos inmobiliarios de Lar España se asienta en tres pilares:

1. La intervención para la **mejora de su desempeño** ambiental, social y económico;
2. La **operación activa** pormenorizada mediante políticas de gestión, procesos y prácticas, prestando atención a los impactos ambientales y sociales;
3. La **gestión de los ocupantes**, enfocada a ofrecer un servicio de calidad a los arrendatarios mediante políticas de gestión, procesos y prácticas dirigidas a ellos y, en definitiva, a todos los usuarios de los edificios.

Sin embargo, la manera en la que Lar España aplica este enfoque en su portfolio presenta diferencias debido a las características de cada tipo de activo.

Residencial

En la actualidad Lar España no cuenta con ningún inmueble residencial en su portfolio, sin embargo, ha adquirido un solar de 26.203 m² en el exclusivo distrito de Salamanca (Madrid), para el desarrollo residencial (**Lagasca 99**). La construcción se iniciará en 2016 y contará con un sistema de gestión a nivel de proyectos y obras.

Está previsto que la sostenibilidad tanto del proyecto como de la obra, sean certificadas mediante el **distintivo BREEAM®**. La adquisición de dicho distintivo garantizará una construcción más sostenible, que se traduce en una mayor eficiencia para quien construye, opera y/o mantiene, reduciendo el impacto en el medio ambiente y mejorando el confort de los usuarios.

Oficinas

Nuestra oficina Arturo Soria cuenta con un sistema BMS de telegestión.

La gestión técnico-operativa de los activos cuenta con la colaboración de una empresa de *Property Management*, a fin de lograr la excelencia en el servicio y la consecución de los objetivos marcados. Siempre que sea posible, Lar España trata de seleccionar *Property Managers* y Administradores de la Propiedad de servicio local y con un conocimiento histórico sobre el inmueble.

El *Property Manager* es quien asume la interlocución directa con los proveedores de servicios y el mantenimiento de cada inmueble, con plena dedicación y exclusividad en el encargo. Todas estas actividades se reportan directamente al área de oficinas, quien realiza un seguimiento con una periodicidad, al menos, mensual.

En asuntos de mayor importancia o complejidad esta supervisión se puede intensificar, hasta el punto de implicar a la dirección.

Cuando se interviene en la reforma o rehabilitación de algún activo, se adopta un enfoque de **gestión hacia la certificación BREEAM**.

Centros y medianas comerciales

Nuestro centro comercial As Termas cuenta con un sistema de gestión de la calidad avalado por la norma ISO 9.001.

La cartera de *retail*, beneficiada por la amplia experiencia de Grupo Lar en la gestión de este tipo de activos, cuenta con un **plan de sostenibilidad** en marcha. El Plan de Sostenibilidad parte del análisis y monitorización de los **consumos energéticos** de cada activo, que nace del desarrollo de completas **auditorías energéticas** y un férreo control periódico.

En este sentido, los activos de la cartera que superan en más de un 50% los consumos medios de energía (kWh/m²) y de agua (m³/m²) califican para una intervención prioritaria, caracterizada por la implantación de medidas *quick-win* (con retornos de 2,5 años).

Logística

En esta tipología de activos, naves y centros logísticos, todas las **operaciones** son **realizadas por el arrendatario** y en consecuencia, la **gestión y operación queda fuera del alcance de los servicios de Lar España**. Por tanto, la información relativa a la gestión de los mismos, al no estar a disposición de Lar España, queda fuera del alcance de este informe.



Centro Comercial
Anec Blau
(Barcelona)



Energía

La **gestión energética** se encuentra en la base de la **gestión ambiental** de los inmuebles de Lar España, existiendo una apuesta por economizar los costes energéticos, los cuales se repercuten a los arrenda-

tarios. Durante 2015 se han realizado diversas intervenciones de gestión, ahorro y eficiencia energética.



Residencial

- La promoción inmobiliaria en **Lagasca 99** se ha planificado para que:
 - Durante las obras se tomarán medidas para reducir los consumos de electricidad.
 - El edificio se diseña con una envolvente que permite mantener unas condiciones de aislamiento superiores a lo exigido por el Código Técnico.
 - Toda la iluminación será de tipo LED. Si fuera necesario instalar alguna lámpara de descarga irá equipada con balastos de alta frecuencia.
 - El sistema de calefacción será de tipo individual, con control independiente de temperatura en cada una de las estancias principales de las viviendas.
 - Las viviendas se entregarán con electrodomésticos de clase A o A+.
 - Las zonas comunes y cada vivienda se entregarán con equipos de domótica que permitirán optimizar la eficiencia energética en cada caso.



Oficinas

- En todos los activos de oficinas (excepto en Cardenal Marcelo Spínola, por encontrarse en fase de reforma integral) se han realizado auditorías energéticas con el objeto de conocer las áreas de mejora y optimización.
- Se han definido planes de eficiencia energética para cada activo basados en su potencial de mejora.
- Actuaciones 2015 en la oficina **Arturo Soria**:
 - Instalación de luminarias LED en el 24% de la SBA.
 - Sustitución de lámparas incandescentes (60 w) por luminarias de bajo consumo (14 w) en las escaleras del inmueble.
 - Sustitución de halógenos en vestíbulos de planta por luminarias de bajo consumo (LED).
 - Instalación de sensores crepusculares en vestíbulos.



Centros comerciales

- Como parte del plan de sostenibilidad, en el periodo 2014-2015 se han realizado las siguientes intervenciones destacadas:
 - Realización de auditorías energéticas completas en activos prioritarios como Ànec Blau, As Termas, Portal de la Marina, El Rosal, Albacenter o Txingudi.
 - Instalación de paneles solares fotovoltaicos en los centros comerciales El Rosal (100 kW), Albacenter (86 kW) y El Alisal (20 kW); con una producción sostenida anual de alrededor de 280.000 kWh.
 - Instalación de luminarias LED, en el parking interior del centro comercial Albacenter.
 - Mantenimiento y renovación de equipos de climatización en los centros comerciales As Termas y El Rosal.
- Este plan de actuación cuenta además con objetivos de reducción del consumo energético específicos para los centros comerciales de As Termas (7%), Portal de la Marina (10%) y Ànec Blau (15%).

Certificaciones

El esfuerzo continuo de gestión y mejora realizado por el equipo gestor en el portfolio de Lar España va a permitir **mejorar las calificaciones energéticas de los edificios (CEE)** intervenidos.

De cara a reconocer este esfuerzo, la Sociedad se encuentra tramitando **certificaciones BREEAM** de desempeño sostenible en la fase de uso para gran parte de sus activos.

CERTIFICACIONES, CALIFICACIONES ENERGÉTICAS Y ETIQUETADOS DE SOSTENIBILIDAD ADQUIRIDOS/ EN TRÁMITE PARA NUEVA CONSTRUCCIÓN, GESTIÓN, OCUPACIÓN Y REHABILITACIÓN		
	CEE	Certificaciones
Residencial		
Lagasca 99	A o B*	BREEAM para el proyecto y la obra*
Oficinas		
Arturo Soria	C	-
Egeo	D	-
Marcelo Spinola	D ¹	Precalificación BREEAM (diseño): Muy Bueno
Eloy Gonzalo	E	-
Joan Miró	C	-
Centros comerciales		
Las Huertas	C	BREEAM En Uso**
Txingudi	E	BREEAM En Uso**
Albacenter	E	BREEAM En Uso**
Anec Blau	C	BREEAM En Uso**
Portal de la Marina	D	BREEAM En Uso**
As Termas	C	BREEAM En Uso**, ISO 9.001
El Rosal	C	BREEAM En Uso**
Megapark	D/E/F	BREEAM En Uso**
Villaverde	Sin datos	N/A***
Nuevo Alisal	D	-
Parque Galaria	E	N/A***

* Proyectado (edificio que va a comenzar su construcción).

** En trámite.

*** Gestión propia realizada por arrendatarios.

¹ En el momento de la adquisición.



Consumos, producción e intensidad energética

Los **consumos, producción e intensidad energéticos** del portfolio de Lar España para el año 2015, excluidos los centros logísticos², se muestran a continuación.

Cartera / Activo	SBA (m²)	Consumos de energía		Intensidad energética (kWh/m²)	Producción energética (kWh)
		Consumo total de electricidad (kWh/año)	Consumo total de gas natural (kWh/año)		
Residencial					
Lagasca 99	26.203	N/A	N/A	-	-
TOTAL	26.203	N/A	N/A	-	-
Oficinas					
Egeo	18.254	1.172.592	412.969	86,86	-
Arturo Soria	8.663	563.638	316.157	101,56	-
Joan Miró	8.610	349.055	N/A	40,54	-
Eloy Gonzalo	5.440	33.461	377.977	75,63	-
Marcelo Spínola	12.220	N/A	N/A	-	-
TOTAL	53.187	2.118.746	1.107.103	78,74	-
Centros comerciales					
Megapark Barakaldo	64.000	sin datos	N/A	-	-
El Rosal	50.000	3.639.312	786.189	88,51	152.890
Ànecblau	28.863	3.483.782	N/A	120,70	-
As Termas	33.151	1.657.782	51.421	51,56	-
Portal de la Marina	30.007	2.825.182	N/A	94,15	-
Albacenter	15.696	974.098	345.321	84,06	101.916
Txingudi	34.700	840.723	N/A	24,23	-
Nuevo Alisal	7.648	55.337	N/A	7,24	24.550
Las Huertas	20.291	498.594	N/A	24,57	-
Villaverde	4.391	N/A	N/A	-	-
Parque Galaria	4.108	N/A	N/A	-	-
TOTAL	292.855	13.974.810	1.182.931	68,79	279.356
TOTAL	346.042	16.093.556	2.290.034	70,35	279.356

² La gestión de Lar España en centros logísticos es muy limitada, ya que ésta corresponde mayoritariamente a los arrendatarios, no disponiendo de datos de consumos ni emisiones.

Agua

Conocedora de que el agua es un bien escaso, en Lar España se busca aplicar los avances tecnológicos existentes para alcanzar un **consumo y saneamiento eficiente**, como solución efectiva para los activos. Por tanto, la Sociedad aplica estrategias para el **ahorro y la eficiencia en el uso del agua en el diseño y mantenimiento de los inmuebles** con el objetivo de reducir la cantidad de agua que se emplea en los edificios y exteriores, reducir la necesidad de tratamiento de aguas residuales y aprovechar el agua de lluvia. Este año 2015, se han realizado actuaciones en la oficina Arturo Soria.



Oficinas

Las actuaciones en 2015 en nuestra oficina de Arturo Soria han concluido con:

- La instalación de variadores de frecuencia en el grupo de agua sanitaria,
- La colocación de perlizadores en los grifos para reducir el consumo de agua,
- La instalación de sondas de calidad de aire en los retornos de los climatizadores e integración con el sistema BMS del edificio.





Los **consumos de agua** en cada activo se desglosan a continuación:

Cartera / Activo	SBA (m ²)	Consumo total de agua (m ³ /año)	Intensidad de consumo de agua (m ³ /m ²)
Residencial			
Lagasca 99	26.203	N/A	-
TOTAL	26.203	N/A	-
Oficinas			
Egeo	18.254	5.851	0,32
Arturo Soria	8.663	4.072	0,47
Joan Miró	8.610	1.973,49	0,23
Marcelo Spinola	5.440	1.732	0,32
Eloy Gonzalo	12.220	N/A	-
TOTAL	53.187	13.628,49	0,33
Centros comerciales			
Megapark Barakaldo	64.000	sin datos	-
El Rosal	50.000	13.959,24	0,14
Ànecblau	28.863	14.772	0,23
As Termas	33.151	9.820,10	0,29
Portal de la Marina	30.007	16.833	0,34
Albacenter	15.696	6.852	0,21
Txingudi	34.700	7.131	0,11
Nuevo Alisal	7.648	N/A	-
Las Huertas	20.291	3.870	0,21
Villaverde	4.391	N/A	-
Parque Galaria	4.108	N/A	-
TOTAL	292.855	73.237,34	0,34
TOTAL	346.042	86.865,83	0,34

Emisiones

Adicionalmente, se han calculado las emisiones de alcance 1 y 2 del portfolio, directas e indirectas respectivamente, correspondientes a los consumos energéticos más relevantes, electricidad y combustibles fósiles, de cada activo que se opera, a través del empleo de los factores de emisión de referencia.

Con la producción local de energía eléctrica suministrada por la instalación de paneles solares fotovoltaicos en los centros comerciales El Rosal, Albacenter y El Alisal se ha estimado que se ha logrado evitar la emisión a la atmósfera de **103 toneladas de dióxido de carbono (tCO₂e)**.

Cartera / Activo	SBA (m²)	Emisiones			Intensidad de emisión (kgCO ₂ e/m²)	Emisiones evitadas (tCO ₂ e)
		Directas alcance 1 (tCO ₂ /año)	Indirectas alcance 2 (tCO ₂ /año)	Totales (tCO ₂ /año)		
Residencial						
Lagasca 99	26.203	N/A	N/A	-	-	-
TOTAL	26.203	N/A	N/A	-	-	-
Oficinas						
Egeo	18.254	83,25	451,45	534,70	29,29	-
Arturo Soria	8.663	63,74	217,00	280,74	32,41	-
Joan Miró	8.610	0,00	134,39	134,39	15,61	-
Eloy Gonzalo	5.440	76,2	12,88	89,08	16,38	-
Marcelo Spínola	12.220	N/A	N/A	-	-	-
TOTAL	53.187	223,19	815,72	1.038,91	25,36	-
Centros comerciales						
Megapark Barakaldo	64.000	N/A	N/A	-	-	-
El Rosal	50.000	198,12	1.353,82	1.551,94	31,04	56,57
Ànecblau	28.863	N/A	1.295,97	1.295,97	44,90	-
As Termas	33.151	12,96	616,69	629,65	18,99	-
Portal de la Marina	30.007	N/A	1.050,97	1.050,97	35,02	-
Albacenter	15.696	87,02	362,36	449,39	28,63	37,71
Txingudi	34.700	N/A	312,75	312,75	9,01	-
Nuevo Alisal	7.648	N/A	20,59	20,59	2,69	9,08
Las Huertas	20.291	N/A	185,48	185,48	9,14	-
Villaverde	4.391	N/A	N/A	-	-	-
Parque Galaria	4.108	N/A	N/A	-	-	-
TOTAL	292.855	298,10	5.198,63	5.496,73	24,94	103,36
TOTAL	346.042	521,29	6.014,35	6.535,64	25,01	103,36



8.3 Accesibilidad

Lar España trabaja para que todos sus activos sean **accesibles, funcionales y participativos**, con el fin de que todas las personas, independientemente de su condición, tengan su acceso garantizado.

Para ello, se parte de un enfoque de gestión integral, desde el diseño, pasando por la remodelación y rehabilitación, hasta el mantenimiento, siempre con el enfoque de superar los requisitos legales.



Residencial

La promoción inmobiliaria en **La-gasca 99** se ha planificado para que:

- Todas las **zonas comunes** de la vivienda **sean accesibles**.
- En todas las viviendas tipo dúplex se proyecta la preinstalación de un **sistema de transporte vertical**.
- Se ofrece a los clientes la posibilidad de entregarles su **vivienda adaptada**.
- Se proyecta un cuarto para bicicletas en zonas comunes así como un **sistema de recarga de vehículos eléctricos** en el aparcamiento subterráneo.
- El funcionamiento de los sistemas de transporte comunes queda garantizado por un grupo **eléctrico de funcionamiento en emergencia**.



Oficinas

- Todas las superficies de uso común de las oficinas de Lar España son **accesibles**.
- **Arturo Soria** cuenta con una rampa de acceso al *lobby* principal.
- En las oficinas de **Egeo**, la rampa instalada está cubierta por un **pavimento antideslizante**, que también cubre la escalera principal. Por otro lado, se ha realizado la sustitución integral de todas las luminarias de emergencia del edificio para asegurar las condiciones de accesibilidad en la evacuación de ocupantes ante situaciones de emergencia.
- La oficina **Joan Miró** está dotada en planta baja de **rampas de acceso** para movilidad reducida que permite acceder a través de los ascensores a todas las plantas de uso público del edificio, a excepción de la planta sótano. Asimismo, existen servicios higiénicos especiales y adaptados a PMR en las plantas 2ª, 3ª, 4ª, 5ª y 6ª.



Centros comerciales

- Se cumple con las **condiciones de accesibilidad** en todos los activos comerciales.
- Se están adquiriendo distintivos DIGA de accesibilidad que reconozcan la excelencia en este aspecto.
- A través de la **certificación DIGA** se informará a todos los visitantes sobre las condiciones de accesibilidad de los establecimientos y servicios.

8.4 Relación con proveedores y clientes

El centro comercial As Termas cuenta con un sistema de gestión de la seguridad y salud avalado por la norma OHSAS 18.000.

Lar España y su gestor único sólo trabajan con **proveedores** de reconocida solvencia, asegurándose que disponen de **mecanismos de control interno y normas de conducta** que aseguren una debida diligencia.

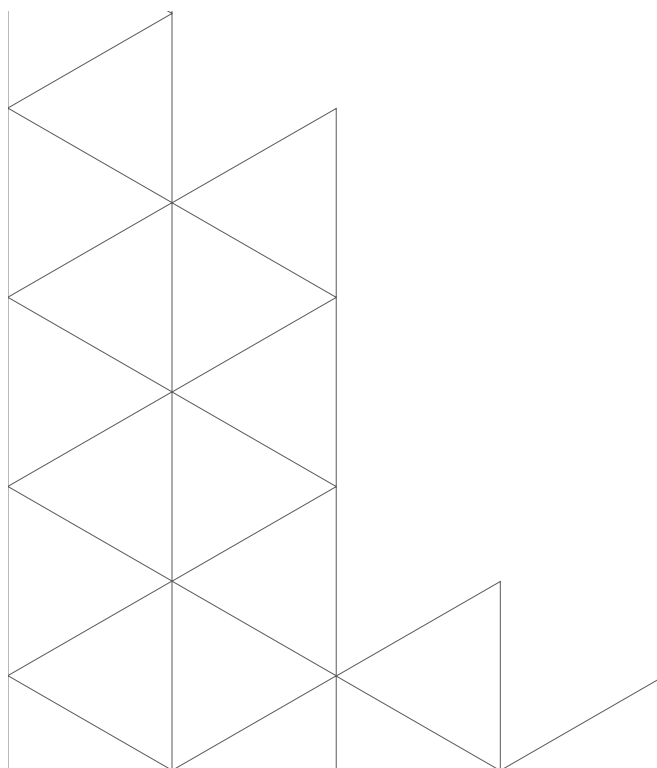
De cara a clientes y usuarios Lar España busca anticiparse a sus necesidades y demandas, a fin de proporcionar un producto de mayor calidad y una mejor prestación de servicios. En este sentido, **la seguridad y salud de los ocupantes de los activos** es fundamental para la Sociedad. Por ello, se presta especial interés al cumplimiento de la normativa básica de seguridad y salud, a través de una adecuada coordinación de actividades empresariales, de la información de los riesgos existentes en el centro de trabajo y de una correcta difusión del protocolo de actuación en caso de emergencia.

Con el fin de asegurar una buena comunicación con proveedores y clientes se han establecido los siguientes canales de comunicación:

- Relación directa entre el *Asset Manager* responsable de cada activo y sus Arrendatarios.
- Protocolo de comunicación con el *Property Manager* de incidencias a través de una cuenta de correo específica "*Incidencias LAR Project*".
- Reuniones específicas con el *Property Manager* bajo demanda de alguna de las partes.
- Encuesta de satisfacción por parte de los clientes de las oficinas.

Adicionalmente, con el fin de promover buenas prácticas en materia de sostenibilidad entre los arrendatarios, se han desarrollado las siguientes iniciativas:

- Proporción de información sobre consumos y eficiencia energética.
- Formación específica en materia de Seguridad y Salud.
- Suministro de guías o manuales de sostenibilidad para Arrendatarios: previsto, de forma piloto, para la oficina en Cardenal Marcelo Spínola en el momento que entre en operación tras su reforma integral.







9

INFORMACIÓN FINANCIERA

9.1

SCIIF
p. 136

9.2

Estados financieros
consolidados
31.12.15 (IFRS)
p. 142

9.3

Estados financieros
individuales 31.12.15
(PGC)
p. 146

9.4

Propuesta de
dividendo
p. 150

9.5

Chart societario
31.12.15
p. 152

9.6

Información bursátil
p. 154



9.1 Sistemas Internos de Control y Gestión de Riesgos en relación con el Proceso de Emisión de la Información Financiera (SCIIF)

El **Sistema de Control Interno de la Información Financiera, (en adelante, SCIIF)** se configura como un sistema elaborado para proporcionar una seguridad razonable sobre la fiabilidad de la información financiera publicada en los mercados.



ÓRGANOS	RESPONSABILIDAD	COMPETENCIAS
Consejo de Administración	Responsable último de la existencia y mantenimiento de un SCIIF adecuado y efectivo	- Aprobación de la información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente. - Aprobar la política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control
Comisión de Auditoría y Control	Supervisión del SCIIF (con el apoyo de Auditoría Interna), control del cumplimiento e informe al Consejo de Administración	- Supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad y de su grupo, así como de sus sistemas de gestión de riesgos - Analizar, junto con los auditores de cuentas, las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría - Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera regulada
Dirección Corporativa	Responsable del diseño, implantación y funcionamiento del SCIIF	- Definir, proponer e implantar un modelo de generación de información financiera - Definir, implantar y documentar el SCIIF - Dar soporte a la Comisión de Auditoría y Control respecto a la elaboración de los estados financieros y restante información financiera, así como de los criterios aplicados en dicho proceso - Constatar, al menos anualmente, la integridad y adecuación de la documentación y el funcionamiento del SCIIF - Informar de las novedades en materia de documentación del SCIIF a la Comisión de Auditoría y Control y al Servicio de Auditoría Interna (SAI), para su conocimiento y valoración
Servicio de Auditoría Interna (SAI)	Apoyar en la supervisión del SCIIF, encomendado por la Comisión de Auditoría y Control	- Supervisar el funcionamiento del SCIIF y de sus controles generales y de proceso - Colaborar en la definición y categorización de incidencias y en el diseño de los planes de acción necesarios, y realizar el seguimiento de los mismos - Informar a la Comisión de Auditoría y Control de las incidencias detectadas durante el proceso de evaluación y supervisión - Dar soporte a la Dirección Corporativa en la elaboración de informes sobre el estado y la descripción del SCIIF
Responsables de proceso implicados en la generación de información financiera	Encargados de la generación de la información financiera	- Definir, documentar y actualizar los procesos y procedimientos internos - Ejecutar las actividades de control tal y como han sido diseñadas y conservar evidencia de dicha ejecución que permita su trazabilidad - Informar a la Dirección Corporativa de cualquier modificación en su operativa o transacciones que pudiera hacer necesaria la actualización de la documentación de sus procesos y de los controles definidos en los mismos, así como de las debilidades de control que pudieran detectar - Definir e implementar los planes de acción sobre las incidencias observadas en el ámbito de su responsabilidad



La **Dirección Corporativa**, siguiendo las líneas y directrices establecidas desde el Consejo de Administración, se encarga de la existencia de una estructura organizativa adecuada, de la distribución de las diferentes funciones y de que, de forma progresiva, se disponga de procedimientos suficientes y distribuidos entre las diferentes partes que intervienen en los procesos.

El Director Corporativo cuenta con la colaboración y asesoramiento de los recursos, internos o externos necesarios para gestionar la Sociedad. De este modo, Lar España tiene formalizado un **Contrato de Gestión con Grupo Lar** por el cual la Gestora se compromete a dedicar el personal y los recursos necesarios para el cumplimiento de sus funciones, incluidas las relativas a la **información financiera**.

En el **Manual del Sistema de Control Interno** sobre la Información Financiera de Lar España se prevé que, cuando los servicios prestados por una "Organización prestadora de servicios" sean parte del sistema de información de la Sociedad, deberán ser incluidos en el **proceso de evaluación del SCIIF**, bien a través de una evaluación específica y directa de los controles que aplica dicha Organización, bien a través de la obtención de un certificado SSAE (*Statement on Standards for Attestation Engagements No. 16, Reporting on Controls at a Service Organization*) reconocido internacionalmente, o bien mediante la realización de procedimientos alternativos.

Formación

La Dirección Corporativa, como responsable, entre otras funciones, del diseño, implantación y funcionamiento del SCIIF, debe prever que todo el personal involucrado en la elaboración de los estados financieros del Grupo tenga la **formación adecuada y actualizada en las Normas Internacionales de Información Financiera** y en principios de control interno de la información financiera.

La Dirección Corporativa valida directamente con el experto contable subcontratado para la preparación de la información financiero-contable la formación y conocimientos relativos al SCIIF de los equipos asignados a estas actividades.

El Director Corporativo, como responsable del SCIIF, cuenta con amplia formación en materia contable y de *reporting* financiero como resultado de su experiencia en auditoría contable y dirección financiera. Durante 2015 ha mantenido frecuentes contactos con el auditor de cuentas y con la firma encargada de la contabilidad aclarando cualquier duda que se plantea y siendo actualizado por los mismos respecto a novedades con **impacto en SCIIF**.

Lar España cuenta con una plantilla reducida que, sin embargo, es complementada con la **colaboración de asesores externos** en algunas actividades y, en concreto, como se indicó en apartados anteriores, en las relacionadas con los servicios de elaboración de los estados financieros y la implantación y puesta en funcionamiento del SCIIF.

Lar España lleva a cabo un **proceso riguroso de selección de asesores subcontratados para contar con firmas especializadas** de reconocido prestigio que son seleccionadas bajo criterios de calidad y especialización. La Dirección Corporativa se asegura de que estos asesores dispongan de los conocimientos técnicos suficientes y que cuenten con políticas de formación continua en estos aspectos.

Adicionalmente, el **Plan de Auditoría Interna**, elaborado por el SAI y sometido a la aprobación por la **Comisión de Auditoría y Control de Lar España**, contempla como uno de sus aspectos la formación con la que deben contar los recursos involucrados en estas materias.

Evaluación de riesgos de la información financiera

El proceso de **identificación de riesgos**, incluyendo los riesgos de error o fraude, en la información financiera es uno de los puntos más importantes dentro de la metodología de desarrollo del control interno de la información financiera de Lar España. Este proceso encuentra documentado en una guía metodológica interna explicativa del proceso de Gestión y Evaluación del SCIIF: **“Manual del Sistema de Control Interno sobre la Información Financiera (SCIIF) del Grupo Consolidado Lar España Real Estate SOCIMI”**.

Lar España realizó una valoración del riesgo asociado a sus cuentas contables en función de criterios cuantitativos y cualitativos. Una vez obtenido el nivel de riesgo asociado a cada cuenta se identificaron aquellas más significativas con los procesos de la Compañía en los cuales se genera y controla la información financiera significativa. El objetivo de esta asociación es conseguir identificar aquellos procesos, o unidades de negocio del Grupo, con mayor relevancia en la generación de información financiera.

Lar España ha documentado los procesos más significativos, revisando y mejorando durante el ejercicio 2015 la documentación preparada en el ejercicio anterior. En esta documentación se identifican y analizan, entre otros, flujos de transacciones, posibles riesgos de error o fraude en la información financiera, así como aquellos controles establecidos en la Compañía y que mitigan los riesgos asociados al proceso. Una vez completada entre 2014 y 2015 la documentación de la mayoría de los procesos más significativos, está previsto completar y optimizar esta información para estos y otros procesos relacionados con la generación de información financiera.

Actividades de control

De acuerdo con el Manual del SCIIF, la documentación que se prepara de los procesos significativos incluidos en el alcance considera los riesgos existentes y define controles relacionados con los diferentes objetivos de la información financiera: existencia y ocurrencia; integridad; valoración; presentación, desglose y comparabilidad; y derechos y obligaciones. La documentación se actualiza cuando hay cambios relevantes, estando prevista, en cualquier caso, la revisión anual de la misma.

Lar España ha documentado los **Controles Generales de la Organización y los procesos más significativos** (entre ellos los de cierre contable, considerando la revisión específica de juicios, estimaciones, valoraciones y proyecciones relevantes; reconocimiento de ingresos; valoración de activos y adquisición de activos inmobiliarios). Además, durante el ejercicio ha revisado y actualizado la documentación de detalle de algunos de los procesos relacionados con la generación de la información financiera.

Adicionalmente al proceso de supervisión del SCIIF (encomendado a la Comisión de Auditoría y Control con el apoyo del SAI), el **Manual del SCIIF del Lar España** prevé la realización de un proceso interno de evaluación anual que tiene como objetivo comprobar que los controles del SCIIF están vigentes, bien diseñados y son eficaces para los objetivos perseguidos. Durante el ejercicio 2015, la Dirección Corporativa ha continuado con el proceso de implantación progresiva de las **políticas y procedimientos** incluidos en el Manual del SCIIF.



Información y comunicación

Lar España cuenta con un **Manual de Políticas Contables**, vigente y debidamente aprobado, en el que se recogen, de forma estructurada, las normas, políticas y criterios contables que se están aplicando, de forma general, en todas las entidades de la Organización.

El proceso de registro contable está actualmente externalizado con una firma especializada, de reconocido prestigio, quién colabora con Lar España en la definición y aplicación de criterios prácticos contables acordes a la normativa vigente. Este proceso es supervisado en todo momento por la **Dirección Corporativa** de la Compañía e informado periódicamente a la **Comisión de Auditoría y Control**. Adicionalmente, y cuando resulta preciso, se confirman los criterios adoptados con los auditores externos para resolver cualquier duda o posible conflicto derivado de la interpretación de alguna norma.

Por último, el **Consejo de Administración** aprueba la información financiera que, por su condición de cotizada, la Sociedad deba hacer pública periódicamente.

Supervisión del funcionamiento del sistema

A lo largo del ejercicio 2015 se ha continuado con la implantación del SCIIF, de forma progresiva, identificando las cuentas y procesos más significativos y trabajando en la documentación de los mismos. La Dirección y la Comisión de Auditoría y Control han recibido la información correspondiente al desarrollo e implantación indicados.

Adicionalmente, la Dirección Corporativa y la Comisión de Auditoría y Control realizan un proceso de **revisión de la información financiera trimestral remitida a la CNMV** (de acuerdo con los calendarios establecidos), al mismo tiempo que el Manual del SCIIF prevé la evaluación y supervisión anual de los diferentes componentes del mismo.

Por último, cabe destacar que el Director Corporativo mantiene reuniones, de forma periódica, para comentar con el **auditor externo** los criterios de elaboración de la información financiera, así como el grado de avance en el desarrollo del SCIIF. Se han realizado también todas las actuaciones precisas en relación a lo previsto en el Reglamento del Consejo de Administración en el que se establece que la Comisión de Auditoría y Control debe:

- Analizar, junto con los auditores de cuentas, las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría y, en su caso, adoptar las medidas oportunas para subsanarlas.
- Establecer las oportunas relaciones con los auditores de cuentas con el objetivo de recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo su independencia.

La **información del SCIIF** ha sido sometida a **revisión del auditor externo** sin ponerse de manifiesto inconsistencias o incidencias que puedan afectar a la misma.





Edificio de Oficinas
Arturo Soria
(Madrid)



9.2 Estados financieros consolidados 31.12.15 (IFRS)

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estado de Situación Financiera Consolidado a 31 de diciembre de 2015^(*)

ACTIVO (Miles de euros)	31/12/2015	31/12/2014
Inmovilizado intangible	1	-
Inversiones inmobiliarias (**)	776.375	357.994
Activos financieros con empresas asociadas	16.774	-
Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	43.217	18.087
Activos financieros no corrientes	8.475	3.841
ACTIVOS NO CORRIENTES	844.842	379.922
Existencias	-	2.843
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	4.647	1.970
Activos financieros con empresas asociadas	26.717	-
Otros activos financieros corrientes	1.676	32.032
Otros activos corrientes	601	136
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	35.555	20.252
ACTIVOS CORRIENTES	69.196	57.233
TOTAL ACTIVO	914.038	437.155

(*) Estos estados financieros forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2015. Con fecha 26 de febrero de 2016 Deloitte emitió su informe de auditoría sin salvedades.

(**) Las inversiones inmobiliarias se presentan a su valor razonable a la fecha de cierre del ejercicio y no son objeto de amortización. Los beneficios o pérdidas derivados de variaciones en el valor razonable de los inmuebles de inversión se incluyen en los resultados del periodo en que surgen.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estado de Situación Financiera Consolidado a 31 de diciembre de 2015^(*)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO (Miles de euros)	31/12/2015	31/12/2014
Capital	119.996	80.060
Prima emisión	415.047	320.000
Otras reservas	(5.767)	(9.185)
Ganancias acumuladas	43.559	3.456
Acciones propias	(709)	(4.838)
Ajustes por cambio de valor	(1.560)	-
PATRIMONIO NETO	570.566	389.493
Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables	138.233	-
Pasivos financieros con entidades de crédito	173.354	37.666
Derivados	1.560	-
Otros pasivos no corrientes	10.774	5.143
PASIVOS NO CORRIENTES	323.921	42.809
Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables	3.504	-
Pasivos financieros con entidades de crédito	5.593	156
Otros pasivos financieros	2.651	18
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	7.803	4.679
PASIVOS CORRIENTES	19.551	4.853
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	914.038	437.155

(*) Estos estados financieros forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2015. Con fecha 26 de febrero de 2016 Deloitte emitió su informe de auditoría sin salvedades.

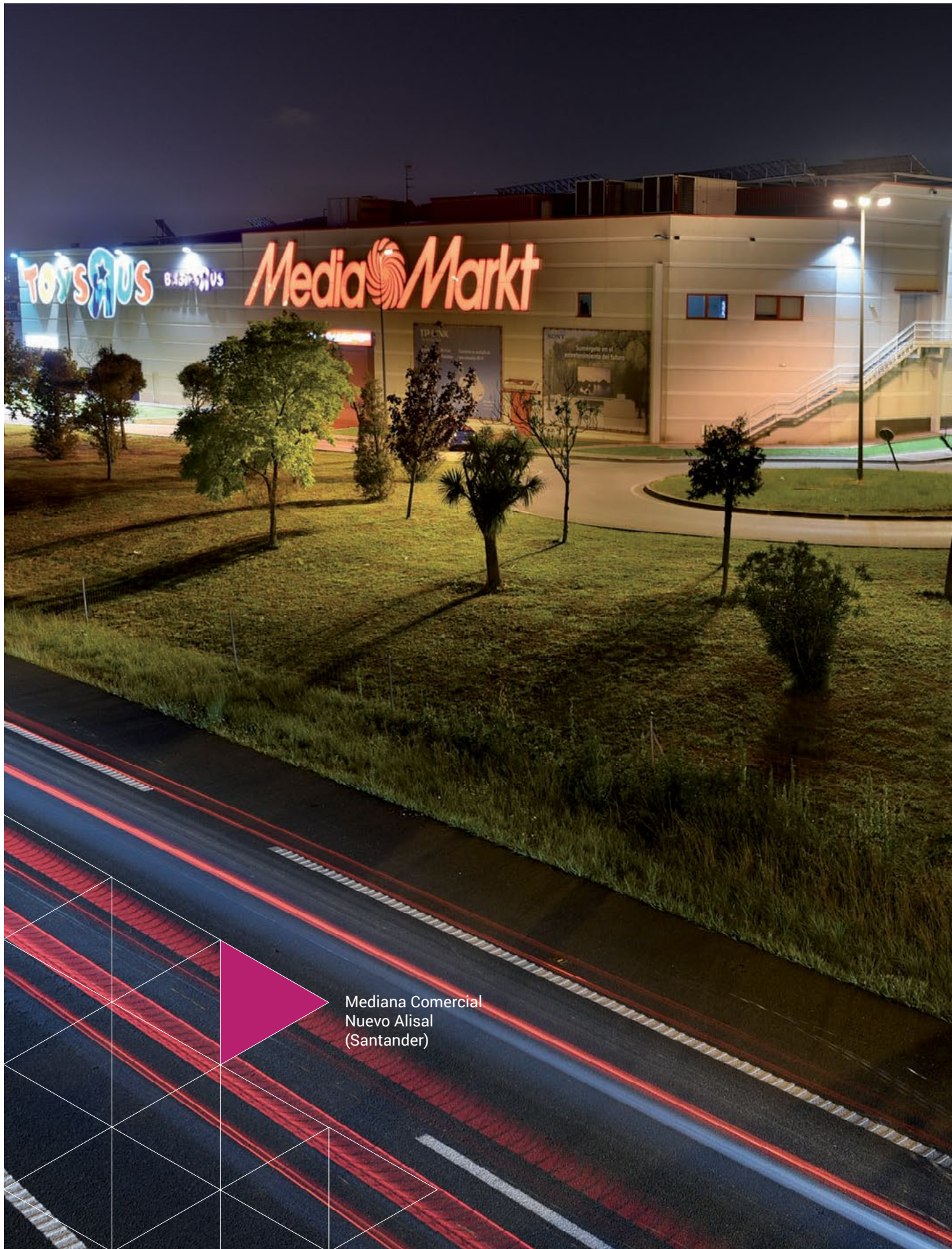


LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES.
Estado de Resultado Global Consolidado del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2015^(*)

(Miles de euros)	2015	2014
Ingresos ordinarios	35.734	8.606
Otros ingresos	3.374	217
Gastos por retribuciones a los empleados	(396)	(108)
Otros gastos	(20.013)	(7.231)
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	25.978	(442)
RESULTADO DE LAS OPERACIONES	44.677	1.926
Ingresos financieros	2.444	2.391
Gastos financieros	(6.127)	(519)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	(29)	-
Participación en beneficios (pérdidas) de sociedades puestas en equivalencia	2.594	(342)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS DE ACTIVIDADES CONTINUADAS	43.559	3.456
Impuestos sobre beneficios	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	43.559	3.456



(*) Estos estados financieros forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2015. Con fecha 26 de febrero de 2016 Deloitte emitió su informe de auditoría sin salvedades.



Mediana Comercial
Nuevo Alisal
(Santander)

9.3 Estados financieros individuales 31.12.15 (PGC)

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

Balance de Situación a 31 de diciembre de 2015^(*)

ACTIVO (Miles de euros)	31/12/2015	31/12/2014
Inversiones inmobiliarias	176.691	202.310
Terrenos	67.736	80.456
Construcciones	108.955	121.854
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	471.693	134.525
Instrumentos de patrimonio	260.267	134.525
Créditos a empresas	211.426	-
Inversiones financieras a largo plazo	1.909	2.409
Otros activos financieros	1.909	2.409
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	650.293	339.244
Existencias	-	3.102
Comerciales	-	2.843
Anticipos	-	259
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.974	1.870
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	522	1.170
Clientes, empresas del grupo y asociadas	55	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	2.397	700
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	37.332	-
Créditos a empresas	25.319	-
Otros activos financieros	12.013	-
Inversiones financieras a corto plazo	6	32.066
Otros activos financieros	6	32.066
Periodificaciones a corto plazo	387	95
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	17.482	17.467
Tesorería	17.482	17.467
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	58.181	54.600
TOTAL ACTIVO	708.474	393.844

(*) Estos estados financieros forman parte integrante de las cuentas anuales individuales del ejercicio 2015. Con fecha 26 de febrero de 2016 Deloitte emitió su informe de auditoría sin salvedades.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
Balance de Situación a 31 de diciembre de 2015^(*)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO (Miles de euros)	31/12/2015	31/12/2014
Capital	119.996	80.060
Capital escriturado	119.996	80.060
Prima de emisión	415.047	320.000
Reservas	(7.799)	(9.425)
Legal y estatutarias	166	-
Otras reservas	(7.965)	(9.425)
(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	(709)	(4.838)
Otras aportaciones de socios	240	240
Resultado del ejercicio	5.006	1.664
TOTAL PATRIMONIO NETO	531.781	387.701
Deudas a largo plazo	161.079	3.603
Obligaciones y otros valores razonables	138.233	-
Deudas con entidades de crédito	19.839	-
Otros pasivos financieros	3.007	3.603
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES	161.079	3.603
Deudas a corto plazo	11.274	-
Obligaciones y otros valores razonables	3.504	-
Deudas con entidades de crédito	5.119	-
Otros pasivos financieros	2.651	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	4.340	2.540
Proveedores a corto plazo, empresas vinculadas	2.516	866
Acreedores varios	1.635	1.578
Personal (<i>remuneraciones pendientes de pago</i>)	115	18
Otras deudas con las Administraciones Públicas	74	78
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	15.614	2.540
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	708.474	393.844

(*) Estos estados financieros forman parte integrante de las cuentas anuales individuales del ejercicio 2015. Con fecha 26 de febrero de 2016 Deloitte emitió su informe de auditoría sin salvedades.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2015^(*)

(Miles de euros)	2015	2014
OPERACIONES CONTINUADAS		
Importe neto de la cifra de negocios	13.259	7.207
Ventas	13.259	7.207
Otros ingresos de explotación	807	217
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	807	217
Gastos de personal	(396)	(108)
Sueldos, salarios y asimilados	(355)	(93)
Cargas sociales	(41)	(15)
Otros gastos de explotación	(17.214)	(6.824)
Servicios exteriores	(16.591)	(6.441)
Tributos	(549)	(221)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	(74)	(162)
Amortización del inmovilizado	(2.466)	(1.219)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	(328)	-
Deterioros y pérdidas	(328)	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(6.338)	(727)
Ingresos financieros	16.274	2.391
De participaciones en instrumentos de patrimonio	11.990	-
En empresas del grupo y asociadas	11.990	-
De valores negociables y otros instrumentos financieros	4.284	2.391
De empresas del grupo y asociadas	3.771	-
De terceros	513	2.391
Gastos financieros	(4.474)	-
Por deudas con terceros	(4.474)	-
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	(456)	-
Deterioros y pérdidas	(456)	-
RESULTADO FINANCIERO	11.344	2.391
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	5.006	1.664
Impuestos sobre beneficios	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	5.006	1.664
RESULTADO DEL EJERCICIO	5.006	1.664

(*) Estos estados financieros forman parte integrante de las cuentas anuales individuales del ejercicio 2015. Con fecha 26 de febrero de 2016 Deloitte emitió su informe de auditoría sin salvedades.



Centro Comercial
Portal de la Marina
(Alicante)



9.4 Propuesta de dividendo

La **propuesta de distribución del resultado del ejercicio** finalizado el 31 de diciembre de 2015 y otras reservas de la Sociedad a presentar a la Junta General de Accionistas es como sigue:

PROPUESTA DE DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS (Miles de euros)

Bases de reparto

- Beneficio del ejercicio	5.006
- Prima de emisión	7.538
	12.544

Distribución

- Reserva legal	501
- Dividendos (*)	12.037
- Reserva voluntaria	6
	12.544

(*) La compañía ha propuesto repartir el 90% del importe *EPRA Earnings* registrado en 2015. Ver página 148.

Dividendo
2015

12,0
millones de euros

x6
VS 2014





22 619
2 196

25 031
126 552

884

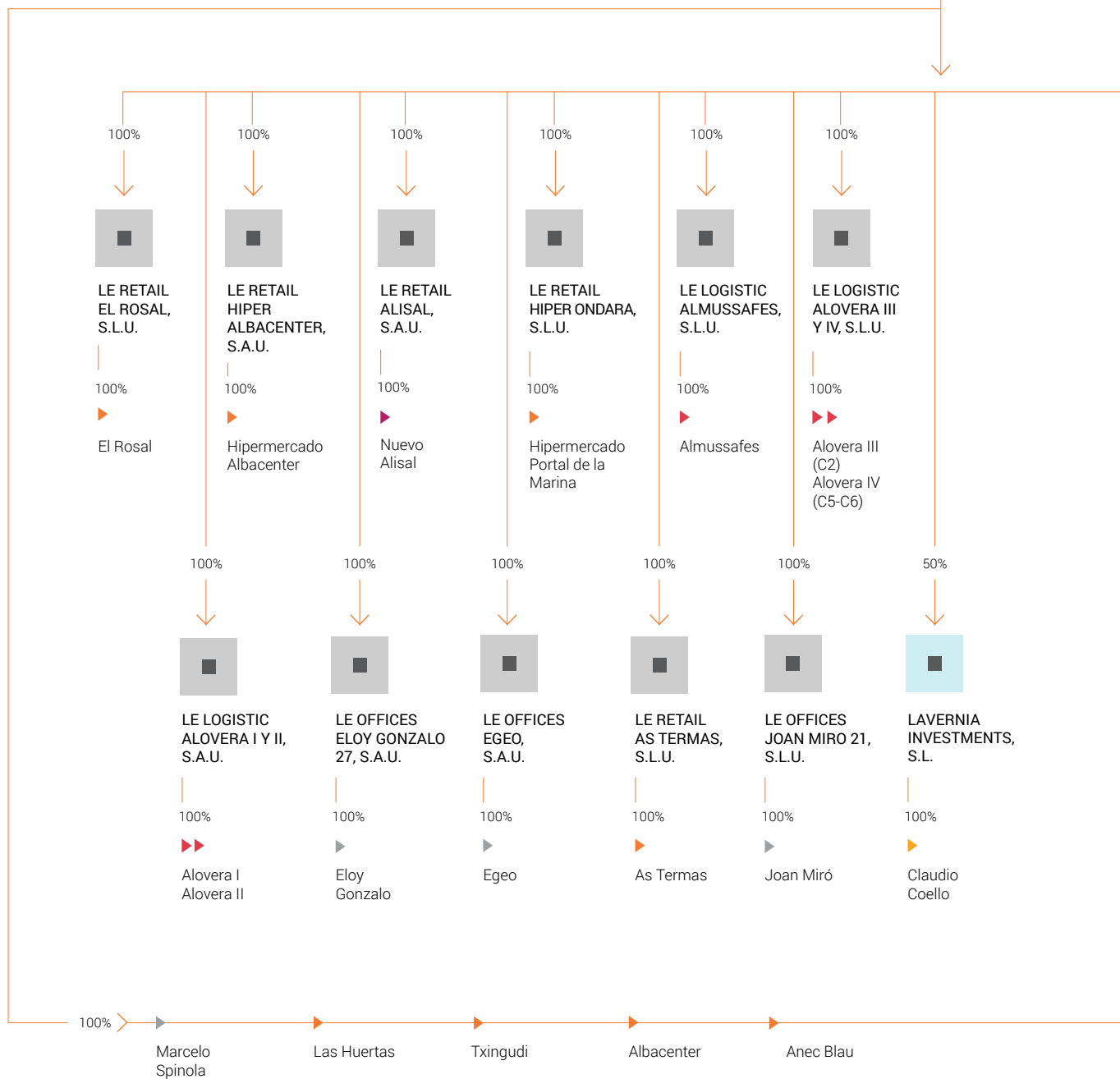
13



9.5 Chart Societario 31.12.15

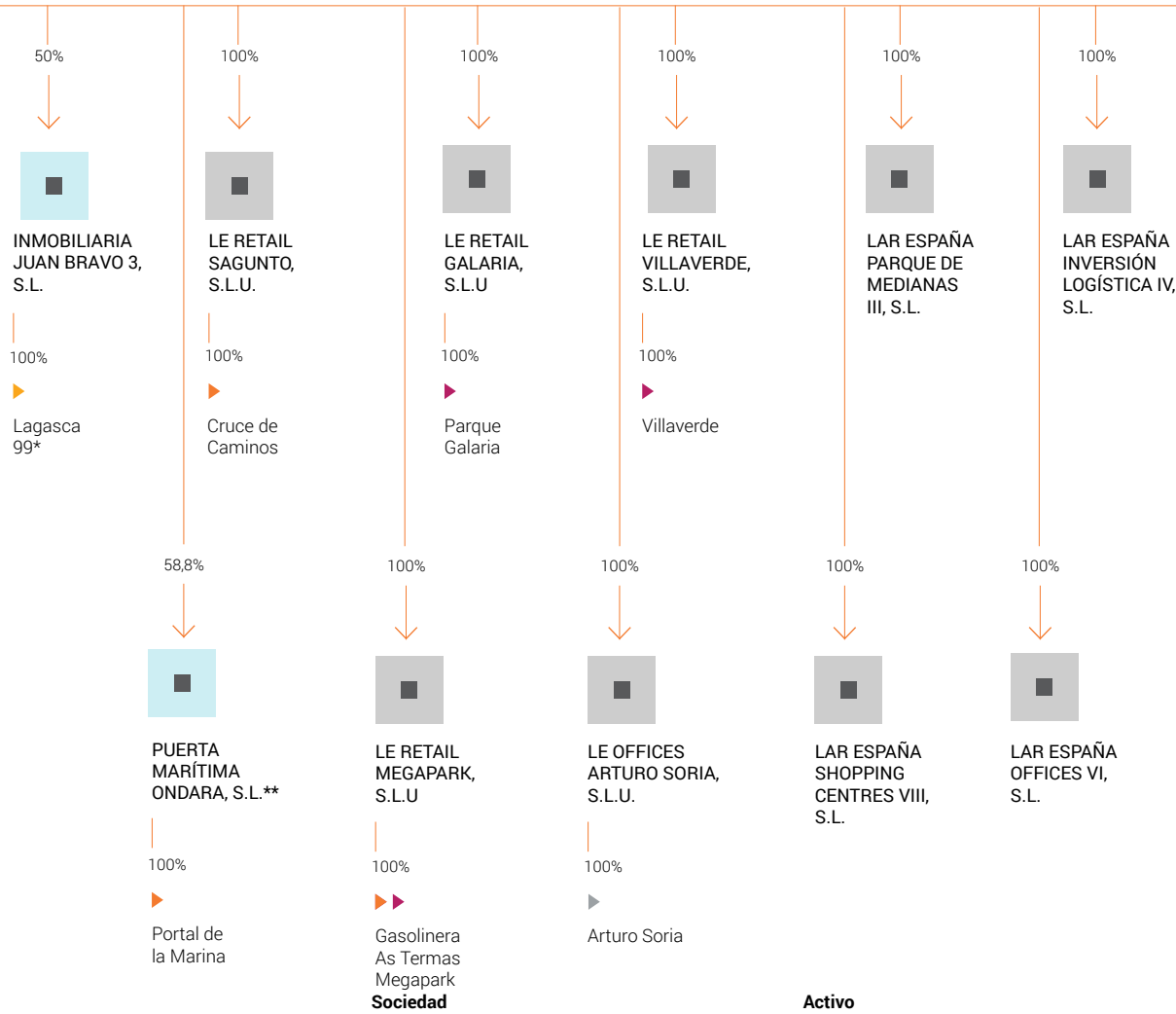
El **perímetro de consolidación** del Grupo es el siguiente:

LAR ESPAÑA
REAL ESTATE
SOCIMI, S.A.



(*) Anteriormente denominado Juan Bravo, 3.

(**) A fecha 30/03/16 Lar España ha adquirido el 41,22% restante de la propiedad del centro comercial Portal de la Marina.



Activo

- ▶ Centros Comerciales
- ▶ Medianas Comerciales
- ▶ Oficinas
- ▶ Logística
- ▶ Residencial



Integración Global



Método de la Participación (puesta en equivalencia)



9.6 Información bursátil

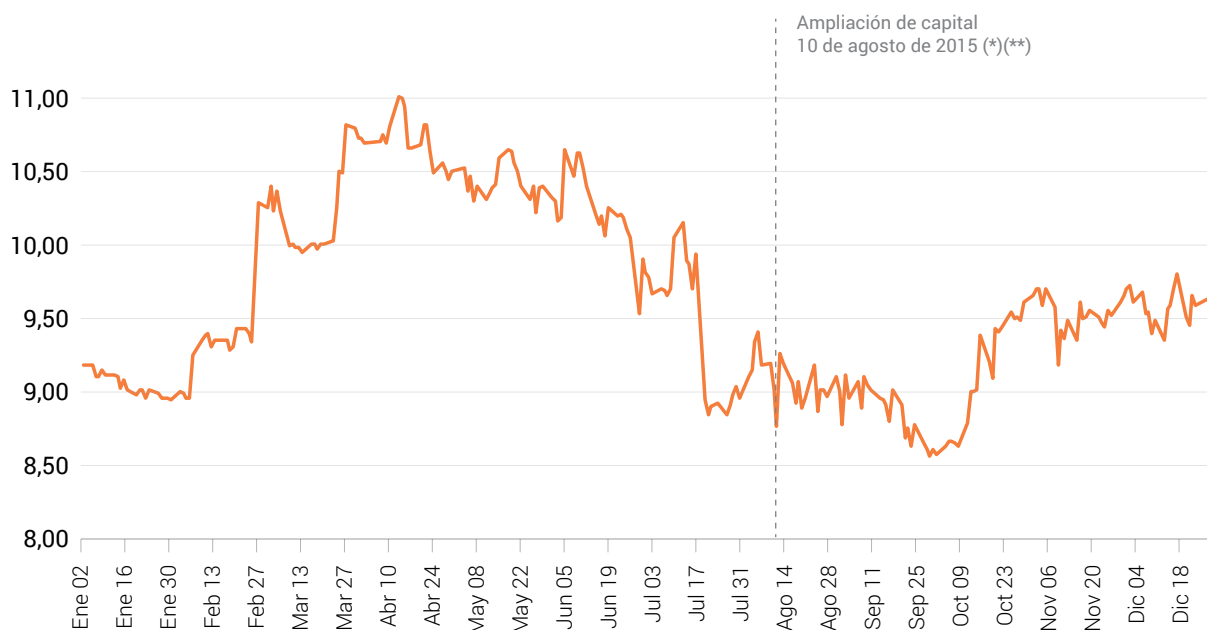
Indicadores Clave de Mercado

DATOS DE LA ACCIÓN	2015
Max (Euros)	11,01
Min (Euros)	8,55
Precio medio (Euros)	9,62
Precio inicio de periodo (Euros)	9,18
Precio final de periodo (Euros)	9,46
Evolución en el periodo (%)	3,05
VMDN (*)	226.694
Capitalización bursátil (Euros)	567.578.771
Nº de acciones	59.997.756

(*) Volumen medio diario negociado en número de títulos.

La **evolución de la cotización** de la acción durante 2015 se puede observar en el siguiente gráfico:

Evolución del precio de la acción (€)



(*) En la ampliación de capital llevada a cabo por Lar España a fecha agosto de 2015, se fijó un precio de suscripción de 6,76 euros por acción.

(**) El precio ponderado de las acciones tras la ampliación de capital asciende a 8,92 euros por acción.

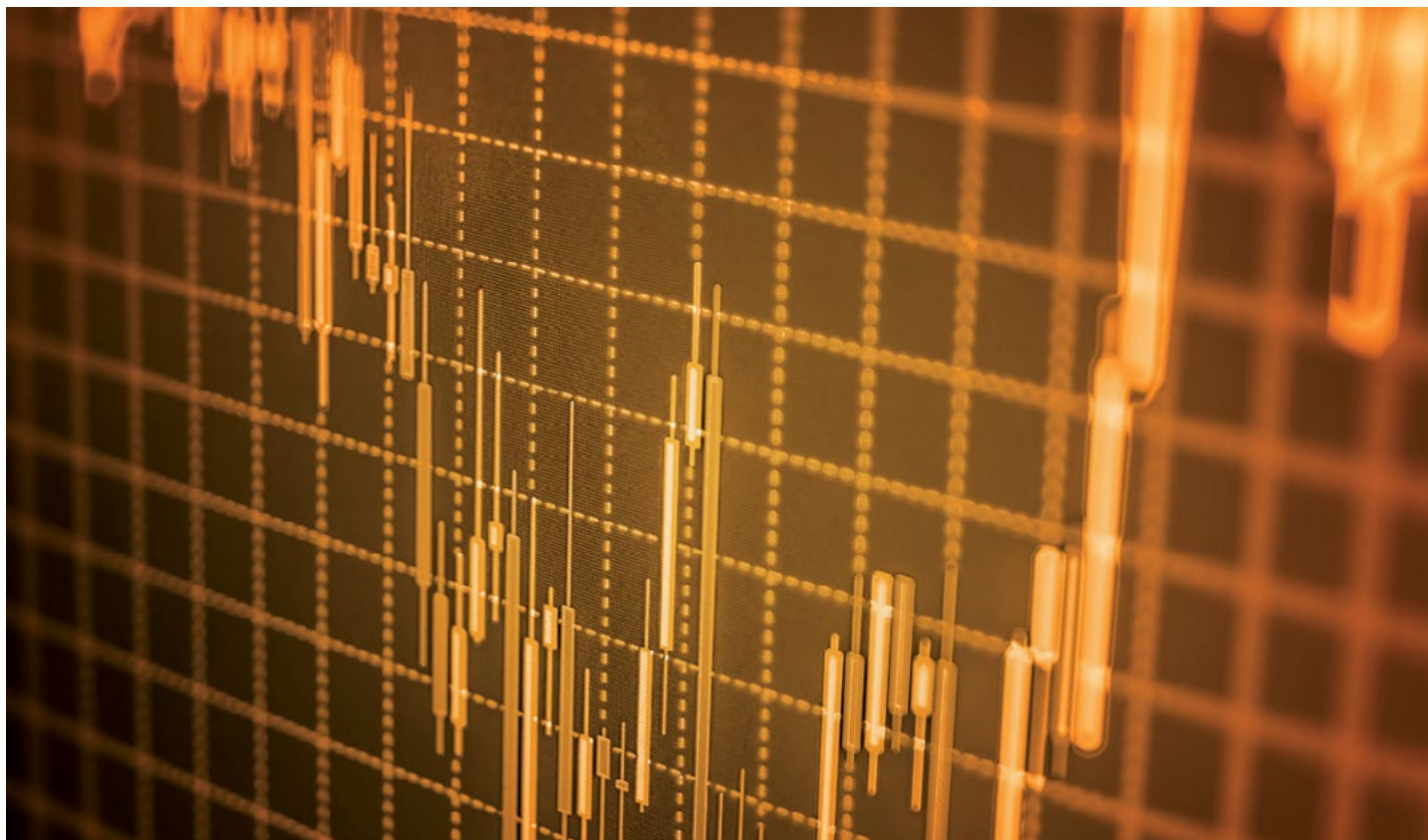
28,4%
Retorno potencial

Recomendaciones de los analistas

ENTIDAD	RECOMENDACIÓN	FECHA DE ANÁLISIS	PRECIO OBJETIVO (EUROS)*
Banco Sabadell	Comprar	05/10/2015	11,44
Ahorro Corporación	Comprar	03/02/2016	11,50
Fidentiis Equities	Comprar	03/03/2016	12,15
JP Morgan	Sobreponderar	22/03/2016	11,50
JB Capital Markets	Comprar	04/04/2016	11,60
Santander	Comprar	05/04/2016	11,20
Kepler Cheuvreux	Comprar	05/04/2016	10,15
Kempen & Co	Neutral	18/04/2016	9,10

(*) El precio de cotización objetivo para después de la ampliación de capital es el propuesto por las entidades arriba mencionadas.

Fuente: Bloomberg







10

INFORMACIÓN EPRA

10.1

Principales
indicadores de
nuestro negocio
p. 158

10.1 Principales indicadores de nuestro negocio

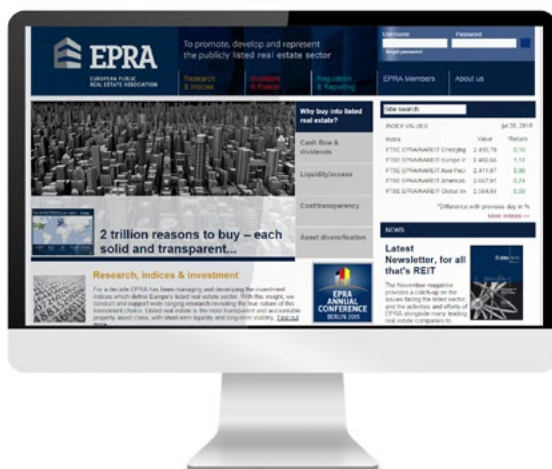
- En diciembre de 2014, el Comité de Contabilidad y Reporting de EPRA (European Public Real Estate Association¹) publicó la versión actualizada del documento que incluye las “Mejores Prácticas y Recomendaciones²” en relación a la presentación, análisis y cálculo de los principales indicadores económicos del negocio para empresas del sector inmobiliario.

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

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

- En septiembre de 2015, Lar España ha sido galardonada por la European Public Real Estate Association (EPRA) con el GOLD AWARD como reconocimiento a la calidad de la información proporcionada por Lar España en el marco de los estándares exigidos por el índice.

De esta manera, **Lar España se convierte en la primera y única SOCIMI española en recibir este galardón, el más prestigioso en el sector inmobiliario.** Las empresas premiadas han sido seleccionadas de entre 106 inmobiliarias (92 de ellas cotizadas europeas del índice FTSE EPRA/NAREIT).



(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.

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

Indicador	Breve descripción	Referencia	31/12/2015 (Miles de euros) / %	31/12/2015 (Euro por acción)
EPRA Earnings	Resultado operativo	Página 160	13.374	0,28
EPRA NAV	Valoración ajustada de los activos netos del negocio que incluye las inversiones inmobiliarias por su valor razonable y excluye determinados conceptos que no se esperan materializar con certeza asumiendo una estrategia de inversión a largo plazo.	Página 161	577.970	9,65
EPRA NNNAV	EPRA NAV ajustado con el valor razonable de (i) instrumentos financieros, (ii) deuda e (iii) impuestos diferidos.	Página 161	576.226	9,62
EPRA Net Initial Yield (NIY)	Rentabilidad anual (%) de los flujos por arrendamientos a recibir (excluyendo gastos operativos no recuperables) con respecto al valor de mercado de la cartera de activos inmobiliarios (incluyendo los costes estimados de transacción).	Página 162-163	6,2%	-
EPRA "topped-up" NIY	EPRA NIY ajustado por asumir rentas sin ningún tipo de bonificación o descuento (rentas de alquiler con periodos de carencia, rentas de alquiler con descuentos iniciales, etc.).	Página 162-163	6,4%	-
EPRA Vacancy Rate	Porcentaje que refleja el valor estimado de las rentas asociadas a superficies no ocupadas con respecto al valor estimado total de las rentas (sobre toda la cartera de activos).	Página 164	7,0%	-
EPRA Cost Ratios	Porcentaje que refleja el importe que representan los costes operativos y administrativos con respecto al total de ingresos por rentas brutas.	Página 165	56,5%	-
EPRA Cost Ratios (excluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos)	EPRA Cost Ratio excluyendo los costes operativos y administrativos asociados a inmuebles no arrendados.	Página 165	53,1%	-



EPRA EARNINGS

(Miles de euros)	2015	2014
Resultado del ejercicio bajo IFRS	43.559	3.456
Revalorización de las inversiones inmobiliarias	(25.978)	(442)
Efecto en resultado por fondo negativo de comercio	(1.741)	(87)
Revalorización de las inversiones inmobiliarias en empresas asociadas	(2.466)	(353)
Cambio de valor derivados en empresas asociadas	-	(58)
RESULTADO EPRA / EPRA Earnings	13.374	2.516
Nº medio de Acciones (excluyendo acciones propias)	47.790.562	38.276.618
RESULTADO EPRA / EPRA EARNINGS POR ACCIÓN (EUROS)	0,28	0,07

EPRA
Earnings

2015

13,4
millones de euros

x5
VS 2014



EPRA NAV

(Miles de euros)	31/12/2015	31/12/2014
Valor de activos netos según balance de situación	570.566	389.493
Revalorización de activos "no corrientes"	5.660	-
Valor razonable instrumentos financieros	1.560	-
Impuesto diferido	-	-
Valor razonable instrumentos financieros en empresas asociadas	184	527
Impuesto diferido en empresas asociadas	-	(158)
EPRA NAV	577.970	389.862
Nº Acciones (excluyendo acciones propias)	59.923.506	39.498.633
EPRA NAV POR ACCIÓN (EUROS)	9,65 *	9,87

(*) A la hora de interpretar esta cifra se debe tener en cuenta la ampliación de capital llevada a cabo por Lar España en agosto de 2015, por importe de 135 millones de euros con un precio de suscripción de 6,76 euros por acción.

EPRA NNNAV

(Miles de euros)	31/12/2015	31/12/2014
EPRA NAV	577.970	389.862
Valor razonable instrumentos financieros	(1.560)	-
Impuesto diferido	-	-
Valor razonable instrumentos financieros en empresas asociadas	(184)	(527)
Impuesto diferido en empresas asociadas	-	158
EPRA NNNAV	576.226	389.493
Nº Acciones (excluyendo acciones propias)	59.923.506	39.498.633
EPRA NNNAV POR ACCIÓN (EUROS)	9,62 *	9,86

(*) A la hora de interpretar esta cifra se debe tener en cuenta la ampliación de capital llevada a cabo por Lar España en agosto de 2015, por importe de 135 millones de euros con un precio de suscripción de 6,76 euros por acción.

EPRA NIY y EPRA “topped-up” NIY

RETAIL															
CENTROS COMERCIALES											MEDIANAS COMERCIALES				TOTAL RETAIL
	Albacenter	Hiper Albacenter	Anec Blau	Las Huertas	Txingudi	As Termas	El Rosal	Megapark	Hiper Portal de la Marina	Portal de la Marina (1)	Villaverde	Gasolinera As Termas	Parque Galaria	Nuevo Alisal	
Cartera de inversión inmobiliaria	32.332	12.437	84.890	11.700	30.700	68.500	89.600	171.400	7.750	51.021	9.851	1.845	9.500	17.202	598.728
Costes estimados de transacción de activos inmobiliarios	801	319	1.320	293	583	1.713	1.504	3.257	194	1.390	246	46	133	430	12.229
Valoración total cartera inversión inmobiliaria (A)	33.133	12.755	86.210	11.993	31.283	70.213	91.104	174.657	7.944	52.411	10.097	1.891	9.633	17.632	610.956
Rendimiento anual de la inversión inmobiliaria	2.824	932	6.270	997	2.154	5.005	7.150	10.728	528	4.178	769	112	680	1.234	43.561
Gastos operativos asociados a los activos no repercutibles	(322)	(10)	(740)	(140)	(208)	(584)	(942)	(394)	(5)	(420)	(88)	-	(9)	(79)	(3.941)
Rendimiento neto de la inversión inmobiliaria (B)	2.503	922	5.530	856	1.946	4.421	6.208	10.334	522	3.758	681	112	671	1.155	39.619
Efecto de arrendamientos con carencia o bonificados	19	46	72	42	9	149	327	198	-	75	-	-	-	50	987
Rendimiento neto máximo de la inversión inmobiliaria (C)	2.522	969	5.602	898	1.955	4.570	6.534	10.533	522	3.832	681	112	671	1.205	40.606
EPRA NET INITIAL YIELD (B/A)	7,6%	7,2%	6,4%	7,1%	6,2%	6,3%	6,8%	5,9%	6,6%	7,2%	6,7%	5,9%	7,0%	6,5%	6,5%
EPRA TOPPED-UP NET INITIAL YIELD (C/A)	7,6%	7,6%	6,5%	7,5%	6,2%	6,5%	7,2%	6,0%	6,6%	7,3%	6,7%	5,9%	7,0%	6,8%	6,6%

(1) El porcentaje de participación en PMO a través de LRE asciende al 58,78%.

OFICINAS					LOGÍSTICA							TOTAL
					TOTAL OFICINAS						TOTAL LOGÍSTICA	
Arturo Soria	Egeo	Eloy Gonzalo (3)	Joan Miró	Marcelo Spínola (2)		Alovera I	Alovera II	Alovera III (C2)	Alovera IV (C5-C6)	Almussafes		
25.600	69.210	13.000	20.440	21.500	149.750	14.300	36.840	3.250	7.500	8.500	70.390	818.868
1.245	2.003	325	640	580	4.793	286	1.125	65	150	170	1.796	18.818
26.845	71.213	13.325	21.080	22.080	154.543	14.586	37.965	3.315	7.650	8.670	72.186	837.685
1.417	3.466	747	1.191	(2)	6.821	1.013	2.720	201	746	749	5.429	55.811
(164)	(148)	(279)	(33)	(2)	(624)	(73)	(184)	(1)	(13)	(32)	(303)	(4.868)
1.253	3.318	468	1.158	(2)	6.197	940	2.536	201	733	717	5.127	50.943
-	-	-	-	(2)	-	308	-	67	-	-	375	1.362
1.253	3.318	468	1.158	(2)	6.197	1.248	2.536	268	733	717	5.502	52.305
4,7%	4,7%	3,5%	5,5%	(2)	4,7% (2)	6,4%	6,7%	6,1%	9,6%	8,3%	7,1%	6,2% (2)
4,7%	4,7%	3,5%	5,5%	(2)	4,7% (2)	8,6%	6,7%	8,1%	9,6%	8,3%	7,6%	6,4% (2)

(2) No hemos calculado el EPRA NIY para la inversión en Marcelo Spínola por su falta de representatividad. Durante el cuarto trimestre del ejercicio 2014, la oficina se estuvo preparando y desalojando para llevar a cabo una remodelación del inmueble que se ha iniciado durante el segundo trimestre del ejercicio 2015 y se estima finalizar en el segundo trimestre del 2016. Para el cálculo del NIY sobre el total de la cartera de activos de inversión, hemos excluido los datos correspondientes a la inversión en Marcelo Spínola.

(3) Ratio distorsionado ya que dos plantas del edificio están destinadas a ser reformadas.

EPRA VACANCY RATE

Tipo de activo	ERV (Miles de euros)	ERV VACANCY (Miles de euros)	EPRA VACANCY RATE %
Retail	44.987	3.577	7,95%
Centros comerciales	42.310	3.577	8,45%
Albacenter	2.851	364	⁽¹⁾ 12,76%
Hiper Albacenter	899	0	0,00%
As Termas	5.412	603	11,14%
Anec Blau	6.084	506	8,32%
Las Huertas	1.334	251	18,81%
El Rosal	7.142	592	8,29%
Portal de la Marina	3.941	351	⁽²⁾ 8,91%
Megapark	11.569	570	4,93%
Txingudi	2.542	340	13,37%
Hiper Portal de la Marina	536	0	0,00%
Medianas Comerciales	2.677	0	0,00%
Villaverde	738	0	0,00%
Parque Galaria	568	0	0,00%
Gasolinera As Termas	112	0	0,00%
Nuevo Alisal	1.259	0	0,00%
Oficinas	7.088	493	⁽³⁾ 6,95%
Arturo Soria	1.299	278	21,40%
Egeo	3.423	141	4,12%
Eloy Gonzalo	1.137	51	4,49%
Joan Miró	1.229	23	1,90%
Marcelo Spinola	1.928	1.776	⁽³⁾ 92,12%
Logística	5.862	0	0,00%
Alovera I	1.267	0	0,00%
Alovera II	2.922	0	0,00%
Alovera III (C2)	283	0	0,00%
Alovera IV (C5-C6)	583	0	0,00%
Almussafes	807	0	0,00%
TOTAL	57.937	4.070	⁽³⁾ 7,02%

(1) Se ha tenido en cuenta la existencia de una garantía de rentas.

(2) El porcentaje de participación en PMO a través de LRE asciende al 58,78%.

(3) Se ha excluido del resultado total y por sector los datos correspondientes a Marcelo Spinola debido a su falta de representatividad. Se está llevando a cabo una remodelación del inmueble que se estima finalizar en el segundo trimestre del 2016. Esto justifica el % EPRA Vacancy obtenido para este activo de forma individual.

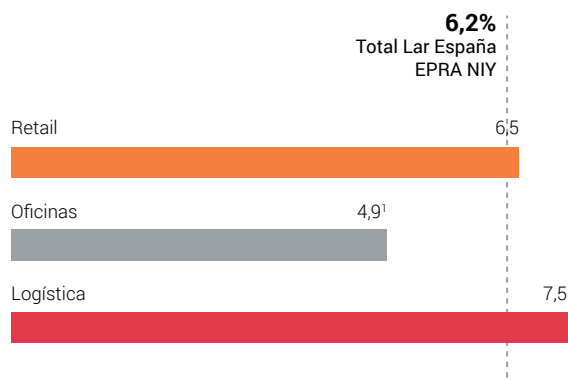
EPRA COST RATIOS

(Miles de euros)	31/12/2015	31/12/2014
Gastos administrativos	(396)	(108)
Gastos operativos netos de ingresos repercutibles (*)	(20.011)	(7.231)
Gastos procedente de participación en empresas asociadas	(1.792)	(875)
EPRA Cost (incluyendo vacancy cost) (A)	(22.199)	(8.214)
Gastos asociados a activos inmobiliarios vacíos	(1.328)	(474)
EPRA Cost (excluyendo vacancy Cost) (B)	(20.871)	(7.740)
Ingresos por alquileres bajo IFRS	35.734	8.606
Ingresos por alquileres procedente de participación en empresas asociadas	3.589	393
Ingresos por alquileres total (C)	39.323	8.999
EPRA COST RATIO (incluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos) A/C	56,5%	91,3%
EPRA COST RATIO (excluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos) B/C	53,1%	86,0%

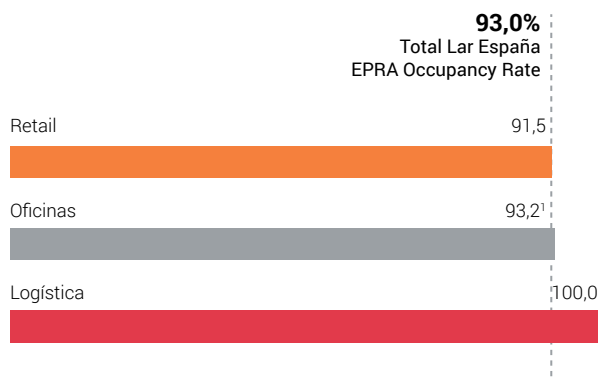
(*) Incluidos los honorarios del Gestor (fijos y variables).



EPRA Net Initial Yield por tipo de activo (%)



EPRA Occupancy Rate por tipo de activo (%)



1 Para el cálculo del EPRA NIY y EPRA Occupancy Rate de la cartera de oficinas, hemos excluido los datos correspondientes a la inversión en Marcelo Spínola. Durante el cuarto trimestre del ejercicio 2014, la oficina se estuvo preparando y desalojando para llevar a cabo una remodelación del inmueble que se ha iniciado durante el segundo trimestre del ejercicio 2015 y se estima finalizar en el segundo trimestre del 2016.



ACERCA DE ESTA MEMORIA

Alcance del presente Informe

La información incluida en el **Informe Anual 2015** hace referencia a todas las actividades llevadas a cabo por **Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.**, y sus sociedades dependientes “el Grupo”, desde el 1 de enero de 2015 hasta el 31 de diciembre de ese mismo año.

La última memoria presentada por Lar España corresponde al periodo comprendido entre el 1 de enero de 2014 hasta el 31 de diciembre de ese mismo año. La organización no ha experimentado ningún cambio significativo en el perímetro de reporte que afecte a la información aquí presentada.

La información aquí suministrada, hace referencia tanto al **desempeño financiero como al no financiero más relevante del portfolio de Lar en España**, en todos sus tipos de activos: centros y medianas comerciales, oficinas, residencial y centros de logística; salvo que esto sea indicado específicamente en el apartado correspondiente del informe.

Referencias para su desarrollo

El Informe Anual 2015 ha sido elaborado sobre la base de las directrices establecidas en la versión más actualizada del documento sobre “Mejores Prácticas y recomendaciones” para empresas del sector inmobiliario publicadas por el Comité de Contabilidad y reporting de **EPRA (European Public Real Estate Association)**.

Además, por primera vez para este informe se ha empleado la Guía de la **Global Reporting Initiative (GRI)** para la inclusión de contenidos no financieros, de sostenibilidad, en el informe anual. En este sentido, se han seguido las indicaciones de la versión G4 de la guía GRI, la más reciente, y la opción de conformidad “esencial”. De esta forma, se cubren los aspectos materiales básicos que fueron determinados mediante el análisis de materialidad, reportando al menos un indicador de los aspectos considerados relevantes para el Grupo.

Información de contacto

Las personas que deseen solicitar información adicional acerca de este Informe Anual 2015, así como sobre la información contenida en el mismo, pueden dirigir sus consultas a la siguiente **dirección de correo electrónico: info@larespana.com**

Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.

C/ Rosario Pino 14-16 8ª planta.

28020 Madrid, España

+34 91 436 04 37

www.larespana.com

info@larespana.com

Diseño

Externa Marketing & Events, S.A.

www.externa-mk.com